

GRÖTSCH
Baugebiet "Schertkin"
Bebauungsplan - Satzung
BEGRÜNDUNG gemäß § 9 (8) BauGB

22. August 2002

Original

Verantwortlichkeiten

Auftraggeber:	Gemeinde Grötsch Dorfstraße 32 03185 Grötsch vertreten durch Amt Peitz Schulstraße 6 03185 Peitz
Planverfasser Bebauungsplan:	CoPI Cottbuser Planungs- und Ingenieurbüro GmbH Vetschauer Straße 13/3 03048 Cottbus
Planverfasser Grünordnungsplan:	Landschaft-Park-Garten LAGA Projektierungsbüro Dipl.-Ing. M. Petras Hauptstraße 42 03058 Leuthen
Vermessung:	Vermessungsbüro Wolfgang Schultz Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Madlower Hauptstraße 7 03050 Cottbus

Bebauungsplan Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

- 1 Allgemeines
 - 1.1 Anlass und Erfordernis
 - 1.2 Plangebiet
 - 1.2.1 Lagebeschreibung des Standortes, räumlicher Geltungsbereich
 - 1.2.2 Eigentumsverhältnisse
 - 1.3 Städtebauliche Ausgangssituation
 - 1.4 Natürliche Gegebenheiten
 - 1.4.1 Landschaftsraum
 - 1.5 Erschließung
 - 1.5.1 Verkehrliche Erschließung
 - 1.5.2 Technische Erschließung
 - 1.6 Immissionsschutz

- 2 Rechtliche Festsetzungen und Auswirkungen der Planung
 - 2.1 Städtebauliches Leitbild
 - 2.2 Nutzungen
 - 2.3 Erschließung
 - 2.3.1 Verkehrliche Erschließung
 - 2.3.2 Technische Erschließung

- 3 Rechtsverbindliche Festsetzungen und Auswirkungen der Planung
 - 3.1 Zeichnerische Festsetzungen
 - 3.2 Textliche Festsetzungen
 - 3.3 Örtliche Bauvorschriften
 - 3.4 Grünordnerische Festsetzungen

- 4 Durchführung und weiterführende Maßnahmen
 - 4.1 Bodenordnung
 - 4.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
 - 4.3 Maßgaben zum Schutz des Bodens

- 5 Umweltverträglichkeitsprüfung

- 6 Erschließungskosten

- Anhang: Bebauungsplan
 Vorschlag Straßenquerschnitt

1 Allgemeines

1.1 Anlass und Erfordernis

Die Gemeinde Grötsch hatte nach dem Stand vom Juni 1998 noch 53 Einwohner. Das ist das vorläufige Ende einer Entwicklung, die damit begann, dass die Gemeinde 1967 zum Bergbauschutzgebiet erklärt wurde. Der komplette Abriss der Gemeinde war beschlossen. Im Jahr 1983 wurde die direkte Verbindungsstraße nach Cottbus und 1985 die nach Forst unterbrochen. Der Tagebau kam südlich dicht an die Gemeinde heran. Den Planänderungen Anfang der 90er Jahre ist es zu verdanken, dass nach dem Abriss des östlichen Teils der Gemeinde der historische Ortskern erhalten bleiben konnte. Nachdem der Tagebau sich östlich der Gemeinde vorbeigegraben hat, soll nun in Grötsch die Wohnfunktion stabilisiert werden und sich Kleingewerbe ansiedeln können.

Im Rahmen der Amtsplanung hat die Gemeinde nachdrücklich ihren Willen bekräftigt, lebensfähig zu bleiben. Um mindestens wieder die Einwohnerzahl des Jahres 1990 mit 126 Personen zu erreichen, soll die Siedlungsfläche etwa wieder die Größe erreichen, die vor dem Durchzug des Tagesbaues vorhanden war.

Zu diesem Zweck hat die Gemeinde im April 1998 beschlossen, für das Gebiet auf der dem Tagebau abgewandten Seite nordwestlich des Ortskerns einen Bebauungsplan aufzustellen.

Mit dem Instrument der Innenbereichssatzung wäre ein solches Anwachsen der Einwohnerzahl nicht erreichbar. Aus raumordnerischer Sicht wird der Wille der Gemeinde seit 1995 befürwortet.

Inzwischen liegen zahlreiche Anfragen von Bauwilligen vor. Da die Planungsverfahren für Flächennutzungspläne wegen der bevorstehenden Gemeindegebietsreform gestoppt worden waren, würde sich eine Verzögerung in der Planung ergeben, da die Bauwilligen in andere Gebiete abdrängen könnten. Das liefe den Interessen der Gemeinde und des Amtes Peitz entgegen. Es wurden deshalb der nach §8 (4) BauGB mögliche Weg der vorgezogenen Bauleitplanung gewählt.

Im Amt Peitz liegt eine gemeindeübergreifende Amtsentwicklungskonzeption in aktualisierter Form vor, die dem Vorentwurf eines Flächennutzungsplanes gleichzusetzen ist. Das Plangebiet ist darin als Wohnbaufläche ausgewiesen. Damit ist erkennbar, dass dieser vorgezogene Bebauungsplan als aus der Flächennutzungsplanung fortgeschrieben gelten kann und mit den Interessen der gemeindlichen Entwicklung übereinstimmt. (siehe Anlage zur Begründung „Amtsentwicklungskonzeption“)

1.2 Plangebiet

1.2.1 Lagebeschreibung des Standortes, räumlicher Geltungsbereich

Grötsch liegt im Südosten des Landes Brandenburg. Die Entfernungen, in Luftlinie gemessen, betragen etwa:

12 km nordöstlich von Cottbus
11 km nordwestlich von Forst
21 km südwestlich von Guben

Das Plangebiet liegt nordwestlich des Ortes an der Landstraße nach Heinersbrück. Es umfasst die Flurstücke 199, 200 und im Bereich des Flurstücks 200 das Wegeflurstück 203 der Flur 1 der Gemarkung Grötsch.

Die Fläche des Plangebietes beträgt:

Flurstück 199	9.702 m ²
Flurstück 200	20.875 m ²
Flurstück 203	<u>660 m²</u>
	31.237 m ²

Im Süden und im Westen wird das Plangebiet durch die Kreisstraße nach Heinersbrück (K 7135) begrenzt. Im Norden schließt ein Ackerflurstück an. Mit der Ostseite, mit dem Wegeflurstück 203 grenzt das Plangebiet direkt an Wiesen- und Gartenflächen des Alten Dorfkerns.

Südlich des Plangebietes, etwa 100 m von der K 7135 entfernt, befindet sich ein Stall, in dem gegenwärtig 37 Rinder aufgezogen werden.

1.2.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 199 und 200 befinden sich in Privatbesitz. Das Flurstück 203 ist Eigentum der Gemeinde Grötsch.

1.3 Städtebauliche Ausgangssituation

Grötsch ist ein Straßendorf mit geringer Ausdehnung. Die alten Hofstellen sind überwiegend dreiseitig bebaut, der zur Straße offene Hof ist bei fast allen Grundstücken durch eine Mauer abgeschlossen.

Der Braunkohlentagebau hat den östlichen Teil des Dorfes abgebaggert und ist an der Südseite bis etwa 300 m an das Dorf herangekommen. Städtebaulich akzeptabel und landschaftlich reizvoll ist deshalb die Erweiterung des Dorfes nach Nordosten an der Straße nach Heinersbrück.

1.4 Natürliche Gegebenheiten

1.4.1 Landschaftsraum

Die Gemarkung Grötsch ist absolut ebenes Acker- und Waldland. Das Plangebiet ist eine ehemalige Ackerfläche. Der südliche und westliche Rand wird durch Eichen geprägt.

1.5 Erschließung

1.5.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt mit seiner West- und Südseite an der Kreisstraße 7135. Die Entfernung zur Ortsmitte und damit zur Haltestelle einer öffentlichen Buslinie beträgt etwa 400 m. Die nächste Bahnstation ist Neuendorf bzw. Peitz-Ost der Bahnstrecke Cottbus - Guben.

1.5.2 Technische Erschließung

Eine Trinkwasserleitung tangiert das Plangebiet an der West- und der Südseite. Eine Schmutzwasserentsorgung durch Kanalisation ist nicht vorhanden und in den nächsten 10 Jahren nicht vorgesehen. Die Elektroenergieversorgung ist aus dem Ort möglich.

1.6 Immissionsschutz

An der Südseite und der Westseite wird das Plangebiet durch die Kreisstraße 7135 begrenzt. Der Verkehr auf dieser Straße ist sehr gering, sodass die Immissionen aus Verkehrslärm als gering einzustufen sind und weit unter den zulässigen Werten bleiben werden.

Südwestlich des Plangebietes befindet sich eine Stallanlage, in der gegenwärtig 37 Mastrinder stehen. Der geringste Abstand zwischen Rinderstall und Baugrenze im Plangebiet beträgt 100 m.

Das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IUV-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz („Artikelgesetz“) umfasst eine Änderung der 4. BImSchV (Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) einschließlich der im Anhang aufgelisteten immissionsschutzrechtlichen genehmigungsbedürftigen Anlagen. Neu aufgenommen in den novellierten Katalog wurden u. a. Anlagen zum Halten oder zur Aufzucht von Nutztieren mit Plätzen für 50 GV oder mehr sowie als 2 GV je Hektar der vom Inhaber der Anlage regelmäßig genutzten Fläche (Anlage nach Nr. 7.1 Sp. 2 Buchstabe b) des Anhangs zur 4. BImSchV).

Da der Stall groß genug ist um mehr als 50 Rinder einstellen zu können und der Eigentümer des Stalles, Familie Wolk, nicht auf einen Tierbestand unter 50 Stück beschränkt werden sollte, wurde das Büro IGUS (Ingenieurgemeinschaft Umweltschutz, Mess- und Verfahrenstechnik GmbH Dresden) mit der Erarbeitung eines Gutachtens über die zu erwartende Geruchimmission beauftragt. Die Zusammenfassende Bewertung des Gutachtens lautet:

Die Planfläche für die Eigenheimsiedlung „Scherkin“ in der Gemeinde Grötsch befindet sich außerhalb des geruchsrelevanten Radius nach VDI 3474.

Der Abstand zwischen dem Emissionschwerpunkt der vorhandenen Rinderhaltungsanlage und des Bebauungsgebietes ist ausreichend.

Dabei wurden zwei Varianten betrachtet, die des jetzigen Istzustandes mit 37 Mastrindern und die des max. möglichen Tierbestandes von 120 Jungrindern. In beiden Fällen ist nur ein vergleichsweise geringes Geruchsbelästigungspotenzial zu erwarten, obwohl das Wohngebiet in Hauptwindrichtung der Anlage liegt.

Außerdem legt der bauliche Zustand des Stalles die Vermutung nahe, dass er für die Haltung von bis zu 120 Jungrindern (wie im Gutachten angesetzt) neu- bzw. umgebaut werden müsste. Das bietet die Möglichkeit des baulichen Immissionsschutzes in der Stallanlage. Außerdem ist es durch entsprechende Betriebsorganisation möglich, den Dungplatz in größtmöglichem Abstand zum Plangebiet zu legen.

2 Rechtliche Festsetzungen und Auswirkungen der Planung

2.1 Städtebauliches Leitbild

Diese Planung geht von dem Grundsatz aus, eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf diesem Standort für die Errichtung einer Wohnanlage mit etwa 21 Parzellen zu gewährleisten, die dem Wohl der Allgemeinheit und der Bedarfsdeckung an Wohnflächen für den individuellen Einfamilienhausbau entspricht. Dabei wird eine ländliche, kleinteilige Struktur angestrebt. Der städtebauliche Grundgedanke liegt in der Gestaltung einer aufgelockerten, offenen Bauweise, deren bauliche Gestaltung aus der für die ländliche Umgebung typischen Formensprache zu entwickeln ist und sich an die Bebauung in der Umgebung angleicht. Die Kleinteiligkeit der Strukturen soll sich auch in der Gestaltung der einzelnen Wohnbauvorhaben widerspiegeln. Als Leitbild wird das eingeschossige Einfamilienhaus mit Satteldach angenommen, wobei dem Planungsziel entsprechend von Grundstücksgrößen von etwa 1000 m² auszugehen ist. Diese Grundstücksgrößen sichern eine gewisse Großräumigkeit in der Grundstücksnutzung und ein individuelles Wohnen.

Durch die Erschließung der Grundstücke an der Süd- und Westseite von der jetzigen Kreisstraße wird diese Siedlung zusätzlich dem alten Dorfkern angepasst, denn auch dort sind alle Höfe von der Dorfstraße erschlossen. Eine einzige Straßenanbindung des Plangebietes und daraus zwingend notwendig der Bau eines inneren Erschließungsstraßenringes würde den Eindruck eines unabhängigen abgeschirmten Ortes vermitteln, der keinen Integrationsbedarf hat.

2.2 Nutzungen

Nutzungskonflikte durch Geruchsimmissionen von dem Rinderstall südlich des Plangebietes sind nicht zu erwarten und damit ist die Festsetzung von Wohnen als Hauptnutzung möglich. Kleine Handwerksbetriebe sollten in den Wohn- bzw. Nebengebäuden einzurichten sein. Gewerbliche Nutzungen sollen nur ausnahmsweise möglich sein.

Das gesamte Plangebiet ist in etwa 21 Parzellen mit einer durchschnittlichen Größe von 1000 m² geteilt. Durch den Schutzstreifen für die 20-kV-Freileitung sind im nördlichen Teil des Plangebietes größere Parzellen möglich, in denen die Anlage von Nutzgärten und Kleintierhaltung denkbar ist und deshalb wurde dieser Teil als "Kleinsiedlungsgebiet" nach § 2 BauNVO festgesetzt. Der südliche Teil des Plangebietes ist als "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO festgesetzt. Auch im "Allgemeinen Wohngebiet" ist durch den § 14 (1) BauNVO die Kleintierhaltung ausdrücklich zulässig und dadurch ist im gesamten Plangebiet der dörfliche Charakter gewährt.

Auf allen Parzellen sollen eingeschossige Wohnhäuser mit maximal zwei Wohnungen je Haus errichtet werden. Aus dem Schutzstreifen für die beiden 30-kV-Freileitungen der LAUBAG lassen sich nach dem Abbau der Leitungen (etwa 2015) weitere drei Parzellen teilen.

Für das Baufeld 2 = "Allgemeines Wohngebiet" wurden aus dem Katalog der zulässigen Nutzungen des § 4 BauNVO durch textliche Festsetzungen, die unter Absatz 3 Punkt 3, 4 und 5 aufgeführten allgemein publikums- und flächenintensiven Nutzungen gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauNVO nicht zugelassen. Derartige Nutzungen würden dem Planungsziel einer offenen dörflichen Siedlung widersprechen und im Inneren der Siedlung liegend, die Erschließungsstraßen überlasten.

Für das Baufeld 1 = Kleinsiedlungsgebiet wurden die nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen als "nicht zulässig" festgesetzt. Die Gründe sind die gleichen wie im WA.

2.3 Erschließung

2.3.1 Verkehrliche Erschließung

Die Ausdehnung des Plangebietes in Nord-Süd-Richtung beträgt etwa 150 m und in Ost-West-Richtung etwa 200 m.

Dadurch, dass das Plangebiet im Westen und Süden von der Kreisstraße 7135 begrenzt wird, bot es sich an, die Außengrundstücke von der Kreisstraße zu erschließen. Um Konflikte aus den Vorschriften des § 24 Brandenburgisches Straßengesetz (bauliche Anlagen an Straßen) zu vermeiden, wird die Gemeinde die Verlegung der Ortsgrenze von jetzt etwa am Feuerlöschteich an die Nordgrenze des Plangebietes beim Baulasträger der Kreisstraße beantragen. Dadurch wird der an das Plangebiet grenzende Straßenabschnitt zur Kommunalstraße, von der wie im alten Dorfkern die Grundstückszufahrten möglich sind.

Das Wegeflurstück 203 wird als Erschließungsstraße ausgebaut und erhält im Bereich des Schutzstreifens für die 20-kV-Freileitung einen Wendehammer in einer Größe, die auch Müllfahrzeugen und Feuerwehr das Wenden ermöglicht. Die Feldzufahrt wird durch den Ausbau nicht eingeschränkt. Von dieser Straße auf dem Flurstück 203 wird zur Westgrenze des Plangebietes eine Erschließungsstraße etwa in Ost-West-Richtung durch das Gebiet gelegt, die zwei weitere Reihen Baugrundstücke erschließt.

Der Straßenraum für die Erschließungsstraßen ist 9,00 m breit festgesetzt. Der Vorschlag für den Straßenquerschnitt ist als Anlage der Begründung beigefügt. Die Straße selbst ist 4,75 m breit als Mischverkehrsfläche auszubauen. Auf der Südseite ist hinter einem 75 cm breiten Sicherheitsstreifen die Anlage einer Sickermulde für das Regenwasser von der Mischverkehrsfläche möglich. Die Sickermulde darf durch Grundstückszufahrten unterbrochen werden. In die Sickermulde ist eine Baumreihe zu setzen. Dadurch liegt die Straße zur Zeit der größten Sonneneinstrahlung im Schatten der Baumkronen. Auf der nördlichen Straßenseite ist die Straßenbeleuchtung einzuordnen.

2.3.2 Technische Erschließung

Alle Erschließungsleitungen sind im öffentlichen Straßenraum unterzubringen.

Ein Leitungsring für Trinkwasser ist in die Erschließungsstraßen zu legen. Die Löschwasserversorgung ist gegenwärtig aus dem Feuerlöschteich in der Südostecke des Plangebietes gesichert. Auf dem Grundstück, das zwischen Feuerlöschteich und Leitungskorridor für die beiden Freileitungen der LAUBAG liegt, ist eine Schmutzwassersammelgrube etwa Typ "Hydro-Monolith" der Firma Kordes oder gleichwertig zu errichten. Auch die Errichtung einer Kleinkläranlage wäre möglich.

Für den Transport des Schmutzwassers von den einzelnen Parzellen zur Sammelgrube ist eine Schmutzwasserleitung zu errichten. Aus der Sammelgrube ist das Schmutzwasser regelmäßig zur nächsten Kläranlage abzufahren. Beim Bau einer Kleinkläranlage ist das geklärte Wasser in den nächsten Vorflutgraben zu leiten.

3 Rechtsverbindliche Festsetzungen und Auswirkungen der Planung

3.1 Zeichnerische Festsetzungen

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Plangebietes verläuft entlang der Flurstücksgrenzen.

Die durch das Plangebiet führenden Elektro-Freileitungen beanspruchen Schutzstreifen, in denen Bau-, Betriebs- und Instandhaltungsarbeiten einschließlich der Arbeitsfahrzeuge nicht behindert werden dürfen. Diese Schutzstreifen wurden als "mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen" festgesetzt und die begünstigten Unternehmen genannt.

Die Baufelder werden durch die öffentlichen Straßen gebildet und von Nord nach Süd fortlaufend nummeriert.

Die Straßenbegrenzungslinie als Grenze zwischen öffentlichem Straßenraum und Wohngrundstück bildet den Erschließungsraum. Alle notwendigen Funktionen, wie Erschließung, Aufenthalt, technische Ver- und Entsorgung, können vollständig im Straßenraum untergebracht werden.

Entlang der Straßen sind in den Baufeldern Baufenster durch Baugrenzen festgesetzt. In diesen Baufenstern sollen die Hauptgebäude errichtet werden. Die Errichtung der Nebengebäude ist auch außerhalb der Baufenster zulässig. Die Baufenster sind mindestens 15,00 m tief, sodass einerseits die gestalterische Absicht erfüllt wird und andererseits den Nutzern ein ausreichend großer Spielraum für die Stellung und Größe der Gebäude auf dem Grundstück bleibt. Auf den rückwärtigen privaten Teilen der Grundstücke entstehen so zusammenhängende Gartenflächen. Nicht bindend, sondern als Vorschlag wurden die möglichen Grundstücksteilungen eingetragen. An beiden Seiten der Planstraße "B" wurden die 10,00 m vor der Einmündung auf die Kreisstraße 7135 als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um Behinderungen des Verkehrs auf der Kreisstraße zu vermeiden. In diesem Bereich wurden aus gleichem Grund auch die Baugrenzen zurückgesetzt.

In der Süd-Ost-Ecke des Plangebietes wurde für den vorhandenen Feuerlöschteich und den Bau einer Schmutzwassersammelgrube eine "Fläche für Versorgungsanlagen" mit den Zweckbestimmungen Wasser und Abwasser festgesetzt.

3.2 Textliche Festsetzungen

Die Festsetzung der geplanten Nutzung als Kleinsiedlungsgebiet und als allgemeines Wohngebiet stützt sich auf die heutige Entwicklung der Lebens- und Arbeitsformen, die Erreichung des angestrebten Ziels der Einwohnerentwicklung und die Tatsache, dass im Ort nur noch ein landwirtschaftlicher Haupterwerbsbetrieb existiert.

Die Einrichtung von Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben wird ausdrücklich zugelassen, um einerseits die Versorgung des gesamten Ortes zu verbessern, andererseits den Bauherrn im selbstgenutzten Wohnraum die Möglichkeit der Erwerbstätigkeit zu bieten.

Auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden zugelassen, weil darin im Ort und im gesamten Umfeld ein Mangel besteht und mit der Einrichtung solcher Nutzungen der Ort an Attraktivität gewinnen kann.

Die Parzellierung des Plangebietes in Grundstücke von etwa 1000 m² Fläche bedingt, dass sonstiges Gewerbe, auch wenn es nicht stört und Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur ausnahmsweise zugelassen werden sollen.

Nicht zugelassen werden Anlagen für Verwaltungen und Gartenbaubetriebe wegen ihres erheblichen Flächenbedarfs sowie Tankstellen wegen des damit verbundenen störenden Fahrzeugverkehrs.

Die Grundflächenzahl wird in der Nutzungsschablone festgesetzt. Damit ist die Einordnung aller Wohn- und Nebenfunktionen auf den Baugrundstücken möglich.

Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung der Traufe ist in der Plansatzung die Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Grundstückszufahrt genannt. In der Planzeichnung sind an wesentlichen Punkten die maßgebenden Geländeoberflächen festgesetzt. Höhen an dazwischenliegenden Punkten sind durch Interpolation zu ermitteln.

Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf zwei je Grundstück gilt der Sicherung des Charakters der geplanten Siedlung als Eigenheimgebiet. Sogenannte Einliegerwohnungen und Zweigenerationshäuser sind möglich.

3.3 Örtliche Bauvorschriften

Suggestiv-, Erinnerungs- und sonstige funktionsfremde Werbeanlagen sind mit dem Charakter einer Wohnsiedlung nicht vereinbar. In Verbindung mit der BauNVO sind sie als störendes Gewerbe einzustufen. Sie werden deshalb für den Geltungsbereich der Satzung als nicht zulässig festgesetzt. Gemäß § 13 (4) BbgBO sind solche Werbeanlagen nicht zulässig.

Für die Fassaden wird eine zurückhaltende Gestaltung durch Material- und Farbenwahl angestrebt. Den für die Gemeinde typischen und bewährten Formen, Farben und Materialien ist der Vorzug zu geben. Als wirksame Einbindung in das Ortsbild dienen neben einer zurückhaltenden Farbgebung der Fassaden ein weitgehender Verzicht auf glänzende, reflektierende Materialien bei der Gebäudegestaltung.

Die Dachlandschaft ist ein wesentliches Element des Orts- und Landschaftsbildes. Die Formen sind deshalb in den für die Region typischen Arten festgesetzt.

3.4 Grünordnerische Festsetzungen

Mit den grünordnerischen Festsetzungen innerhalb der planungsrechtlichen Festsetzungen ist es gelungen, den Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen und den Schutz der natürlichen Ressourcen zu sichern.

Die Bodenversiegelung wird auf das notwendige Maß begrenzt, wenn für Hofflächen und Zufahrten sickerfähige Befestigungen verwendet werden. Durch diese Befestigung kann das Regenwasser am Ort des Anfalls in den Untergrund. Zum Schutz des Grundwassers sind Fahrzeugstellplätze jedoch mit undurchlässigen Materialien zu befestigen.

Das von Dach- und Terrassenflächen anfallende Niederschlagswasser ist nicht in Leitungen oder Gräben abzuleiten, sondern am Ort des Anfalls, also auf den privaten Grundstücken, zu versickern (gemäß § 54 (4) BbgWG).

An den Seiten der Planstraßen A und B sind alleeartig Bäume zu pflanzen. Die Baumart ist aus den in der Hauptartenliste festgesetzten Sorten im Rahmen einer Fachplanung auszuwählen. Die zu verwendende Pflanzqualität ist festgesetzt worden, um das städtebauliche Ziel einer Alleebildung vom Beginn der Besiedlung an zu erreichen und den Nachbarn einen Sichtschutz zu bieten.

Die festgesetzte Fassadenbegrünung hat zusätzlich Auswirkungen auf das Mikroklima, bindet die Gebäude in die Landschaft ein, dämmt die Gebäude und ist Lebensraum für Kleinlebewesen.