

# **BEBAUUNGSPLAN**

## **"Erweiterung Eigenheimstandort II"**

### **ALT GOLM**

#### **Auftraggeber:**

Gemeinde Alt Golm  
(Amt Glienicke/Rietz - Neuendorf)

#### **Bearbeiter:**

Dipl.-Ing. Frank Wildschütz  
Architekt

Dipl.-Geogr. Jürgen Bauer

Dezember 1995

# Inhaltsübersicht

## Bebauungsplan

### Teil A: Begründung zum Bebauungsplan

- I. Plangegegenstand
  - 1. Veranlassung und Erforderlichkeit
  - 2. Plangebiet
    - 2.1 Bestand
    - 2.2 Planerische Ausgangssituation
- II. Planinhalt
  - 1. Entwicklung der Planungsüberlegung (planerische Vorgeschichte)
  - 2. Intention des Planes
  - 3. Wesentlicher Planinhalt
    - 3.1 Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen
    - 3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- III. Auswirkungen des Bebauungsplanes
- IV. Verfahren
- V. Rechts- und Planungsgrundlagen
- VI. Flächenbilanz

### Teil B: Planteil

Übersichtsplan	M 1:10000	Blatt 1
Bebauungsplan	M 1:500	Blatt 2
Höhenrelief	M 1:5000	Blatt 3

### Anhang:

Überschlägliche Ermittlung des Beurteilungspegels für die Wohngebiete im Plangebiet

# Textteil

## Begründung zum Bebauungsplan,

gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 8. Dezember 1986, zuletzt geändert durch Gesetz vom April 1993, für die "Erweiterung Eigenheimstandort II" in Alt Golm (Flur 1, Flurstücke 187/7 (tlw.), 187/14-15, 188/5-7, 188/8 (tlw.), 189/7-10 und 190/1-10.

### I. Plangegegenstand

#### 1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Die o.g. Flurstücke in der Flur 1 der Gemarkung Alt Golm liegen im Bebauungsplangebiet "Eigenheimstandort II" und sind dort als Flächen für die Landwirtschaft bzw. als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Aufgrund der Nachfrage nach Wohnraum in Alt Golm sollen die besagten Flurstücke einer Eigenheimbebauung zugeführt und hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Aus diesem Grund wurde am 27.04.1995 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die o.g. Flurstücke beschlossen. Das ca. 1,8 ha große Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in welchem 13 Einzelhäuser errichtet werden sollen.

Größe und Zuschnitt des Gebiets lassen die Aufstellung eines eigenständigen Plangebietes sinnvoll erscheinen und ermöglichen eine städtebauliche Entwicklung, die anhand des Bebauungsplanes rechtlich abzusichern ist.

#### 2. Plangebiet

##### 2.1 Bestand

Das Plangebiet liegt im Südosten der Ortslage von Alt Golm und bildet nach Süden die Siedlungsgrenze in Richtung Pfaffendorf.

Das Plangebiet wurde als Ackerfläche genutzt, liegt aber seit ca. fünf Jahren brach. Im Norden grenzt das Plangebiet "Eigenheimstandorte III" und im Süden eine Waldung an das Plangebiet an. Nach Osten begrenzt die Landesstraße L 41 (ehemals LIO 75) das Plangebiet und im Westen schließt das Bebauungsplangebiet "Eigenheimstandort II" an, in welchem die Bebauung von Einzelhäusern festgesetzt wurde.

Im vorliegenden Entwurf für den Flächennutzungsplan der Gemeinde Alt Golm ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Das Plangebiet wird von Straßen eingefaßt. Im Osten grenzt die L 41 und im Norden der Friedhofsweg an das Plangebiet. Nach Süden und Osten begrenzen die Dorfstraße bzw. der Drosselweg das Plangebiet.

Das Plangebiet liegt an der Beeskower Chaussee (L 41) außerhalb der geschlossenen Ortsdurchfahrt, wodurch gemäß § 24 (1) BbgStrG außerhalb der Ortsdurchfahrten längs von Landesstraßen "Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu zwanzig Meter, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden" dürfen.

Aufgrund der Erschließung des Plangebietes "Eigenheimstandort II" ist laut Bebauungsplan "Eigenheimstandort II" ein Teil des Plangebietes "Erweiterung Eigenheimstandort II" bereits über eine geplante Sackgasse erschlossen, die lediglich nach Süden zu verlängern und an das Straßennetz des Plangebietes "Eigenheimstandort II" anzuknüpfen ist.

#### **vorhandene Medien:**

##### Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch das Wasserwerk Neu Golm. Eine Versorgung des Plangebietes ist durch die Erschließung des Bebauungsplangebietes "Eigenheimstandort II" gegeben.

##### Abwasser

Eine zentrale Abwasserentsorgung ist in Alt Golm zur Zeit nicht vorhanden. Mit der Aufnahme der Gemeinde in den Wasser- und Abwasserzweckverband Scharmützelsee/Storkow zum 01.03.1995 ist die Grundlage einer zentralen Abwasserentsorgung geschaffen worden. Der Zeitpunkt einer Realisierung dieses Vorhabens ist nach Angaben des Verbandes für 1997/98 geplant.

Bis zum Anschluß an ein Zentralsystem ist als Übergangslösung der Anschluß an die vorhandene zentrale Sammelgrube der Wohnbebauung "Eigenheimstandort II" anzustreben. Sollte dies aus Kapazitätsgründen nicht möglich sein, ist an eine Erweiterung der Anlage zu denken. Unabhängig davon ist die notwendige Infrastruktur im Plangebiet bereits zu verlegen, um zu einem späteren Zeitpunkt den Anschluß an das Zentralsystem ohne größeren Aufwand durchzuführen.

##### Regenwasser

Regenwasserleitungen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Das Regenwasser der öffentlichen Verkehrswege ist in den seitlichen Grünstreifen zu versickern.

##### Elektro

Im Zusammenhang mit der Realisierung der Bebauung im Plangebiet "Eigenheimstandorte II" ist nördlich des Friedhofsweges eine Trafostation installiert worden, die auch vom Plangebiet genutzt werden kann. Nach Angaben der OSE AG ist ein 20 kV-Kabel zur Freileitung Richtung Pfaffendorf und zur Trafostation "Dorf" verlegt worden. Ferner wurden bereits 150 PE - Leitungen verlegt.

## Gas

Alt Golm ist an das Erdgasnetz angeschlossen und eine Anbindung des Plangebietes ist möglich.

## Straßenbeleuchtung

Die Beleuchtung der öffentlichen Wege und Straßen ist entsprechend den dafür geltenden technischen Vorschriften abzusichern. Die Beleuchtungskörper, die im Eigenheimstandort II installiert wurden, sollten auch im Erweiterungsgebiet verwendet werden.

## **Topographie**

Das Gebiet liegt im Mittel bei ca. 80 m über HN und somit im höheren Bereich der Ortslage. Die Ausläufer der Lauseberge, deren höchste Erhebung (139,5 m) in ca. 300 m Entfernung zum Plangebiet liegt, reichen bis an dasselbige heran.

Im Nordosten liegt in ungefähr 500 m Entfernung der bewaldete Spitzberg (105 m ü. HN), der aus den umliegenden Ackerflächen herausragt.

Nach Norden, zur Ortslage, fällt das Gelände auf etwa 70 m ü. HN ab.

Die im Zusammenhang mit einem geotechnischen Vorbericht durchgeführten Baugrunduntersuchungen nahe des Plangebietes haben ergeben, daß die Ackerflächen eine relativ mächtige Oberschicht von Mutterboden (0,5 - 0,7 m) aufweisen. Unter einer humosen Deckschicht folgen zumeist Feinsande mit schluffigen Komponenten, die mit größerer Tiefe zunehmen. In ca. 2,5 m Tiefe steht wieder sandiger Erdstoff an. Stellenweise sind Aufschüttungen vorhanden. Die Flächen sind scheinbar mit Abschlammungen aus höheren Lagen überschichtet.

## **Vegetation**

Der Großteil des Plangebietes wird von brachliegenden Ackerflächen eingenommen, welche bis zu Beginn der 90er Jahre noch landwirtschaftlich genutzt wurden. Gemäß dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan "Eigenheimstandort II" ist ein Großteil der Flächen als Dauerbrache und Streuobstwiese festgesetzt und sollte derart entwickelt werden.

Aufgrund der ehemals landwirtschaftlichen Nutzung ist der Gehölzbestand im Plangebiet gering. An der L 41 befindet sich eine lückenhafte Allee, die sich aus verschiedenen Baumarten zusammensetzt (Esche, Vogelbeere, Bergahorn, Spitzahorn, Robinie, Ulme).

Nach Süden besteht mit der Waldrandsituation ein Kontrast zu den Offenflächen.

## **Altlasten**

Aufgrund der ehemaligen bzw. der derzeitigen Nutzung der Flurstücke ist nicht mit gravierenden Altlasten zu rechnen.

## 2.2 Planerische Ausgangssituation

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Alt Golm ist der Planbereich als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand an der Landesstraße L 41 (Fürstenwalde - Beeskow).

Die Flurstücke 187/7 (tlw.), 187/14-15, 188/5-7, 188/8 (tlw.), 189/7-10 und 190/1-10 sind Bestandteil des Bebauungsplangebietes "Eigenheimstandort II" und befinden sich im Eigentum der Gemeinde, womit sie in der Lage ist, eigenständig ein Baugebiet für bauwillige Bürger zu entwickeln.

Die besagten Flächen waren im ursprünglichen Entwurf zum Bebauungsplan "Eigenheimstandort II" ebenfalls als Wohnbauflächen festgesetzt, wurden seinerzeit jedoch aufgrund von Bedenken der Kreisverwaltung Fürstenwalde, Dezernat III von Bebauung ausgenommen. Sie sind im Bebauungsplan "Eigenheimstandort II" im wesentlichen als Flächen für Landwirtschaft bzw. als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Nach einer erneuten Plananzeige ("Bebauungsplan Erweiterung Eigenheimstandort II") beim MUNR (14.09.1994), wird in der Stellungnahme des MUNR wie auch des Landkreises vom 2.12.1994 bzw. 4.10.1994 nach einer nochmaligen Prüfung der konkreten Standortsituation der beantragten Abrundung des Eigenheimstandortes II um 13 Einfamilienhäuser zugestimmt, da eine große Nachfrage nach Wohnraum in Alt Golm besteht und für diese Flächen bereits finanzielle Vorleistungen für Erschließungsaufwendungen erbracht worden sind. Zudem wird durch die bereits genehmigte Bebauung schon eine Störung des Landschaftsbildes verursacht, daß sie auch bei einer Abrundungsbebauung im Plangebiet nicht mehr erheblich verschlechtert wird.

Somit wird für die o.g. Flächen durch Beschluß der Gemeindevertreter vom 27.04.1995 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die o.g. Flurstücke gefaßt, womit sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Eigenheimstandort II" ändert.

Es gilt zu beachten, daß die Flächen des Plangebietes als Ausgleichsflächen für die Eingriffe, die als Folge der Bebauung im Plangebiet "Eigenheimstandort II" anfallen, festgesetzt wurden. Diese Festsetzungen sind aufgrund der Kürze der Zeit noch nicht realisiert worden, doch ist der Ausgleich der zu überbauenden Flächen an dem Soll - Zustand zu messen. Da dieser im Vergleich zur Ausgangssituation (Ackerbrache) eine sehr viel größere ökologische Wertigkeit besitzt, erscheint es gerechtfertigt zu sein, auf zusätzliche Ersatzmaßnahmen bezüglich des Eingriffes im Plangebiet "Eigenheimstandort II" zu verzichten.

Die Überplanung der Flächen orientiert sich im wesentlichen an den Festsetzungen des westlich benachbarten Plangebietes "Eigenheimstandort II".

Die begonnene Bebauung im Bereich des Plangebietes "Eigenheimstandort II" soll bis zur Landesstraße L 41 fortgesetzt werden. Der Rotkehlchenweg wird im Gegensatz zum Bebauungsplan "Eigenheimstandort II" nach Süden verlängert und eine Anknüpfung an die Ringerschließung im Plangebiet "Eigenheimstandort II" wird geschaffen.

Unmittelbar nach Osten wird das Plangebiet von der Landesstraße L 41 begrenzt, wodurch ein günstiger Anschluß an das regionale Straßenverkehrsnetz besteht.

## **II. Planinhalt**

### **1. Entwicklung der Planungsüberlegung (planerische Vorgeschichte)**

Der planerische Ausgangspunkt liegt in der vorhandenen Wohnungssituation in Alt Golm. Die zahlreichen Anträge an die Gemeindeverwaltung dokumentieren die Notwendigkeit neuen Wohnraum zu schaffen. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes sollen hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Die Flurstücke 187/7 (tlw.), 187/14-15, 188/5-7, 188/8 (tlw.), 189/7-10 und 190/1-10 sind Bestandteil des Bebauungsplanes "Eigenheimstandort II" und befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

Die besagten Flächen waren - wie zuvor bereits angesprochen - im ursprünglichen Entwurf zum Bebauungsplan "Eigenheimstandort II" ebenfalls als Wohnbauflächen festgesetzt, wurden jedoch aufgrund von Bedenken der Kreisverwaltung Fürstenwalde, Dezernat III, welches Beeinträchtigungen der Sichtbeziehungen zu den Lausebergen verhindern wollte, von Bebauung ausgenommen.

Da die Nachfrage nach Wohnraum in Alt Golm anhält, hat man - nach erneuter Plananzeige beim MUNR - einer Bebauung dieser Flächen, trotz des Eingriffes in das Landschaftsbild, zugestimmt, da sich auf diesen Flächen eine Realisierung weiterer Bauvorhaben insofern anbietet als hier die notwendigen Erschließungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Erschließung des Eigenheimstandortes II bereits weitgehend erfolgt sind.

Ferner liegt eine Vermessung des Standorts vor und die Parzellen wurden bereits an Bauwillige vermarktet.

Zudem wird die Erlebbarkeit des landschaftlichen Eindrucks durch die bereits genehmigte Bebauung so beeinträchtigt, daß durch die geplanten 13 Eigenheime im Plangebiet nur noch eine graduelle Verschlechterung der Situation eintreten wird.

Mit dieser Maßnahme wird schließlich bis zu einem gewissen Grad auch eine Abrundung des Siedlungskörpers erreicht.

Die Umwidmung der Fläche zu Wohnbauland entspricht der Flächennutzungsplanung der Gemeinde.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans werden die besagten Flurstücke aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans "Eigenheimstandort II" herausgelöst.

### **2. Intention des Planes**

Der Planbereich liegt am südöstlichen Ortsrand und ist gut an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die relativ aufgelockerte Bebauung mit Eigenheimen in Einzelhausbebauung schließt an die Vorgaben des Bebauungsplanes "Eigenheimstandort II" an.

### **3. Wesentlicher Planinhalt**

Im Plan werden Baugebiete (Allgemeines Wohngebiet), Straßenverkehrsflächen (teilweise mit besonderer Zweckbestimmung) und öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen bestimmt. Das zulässige Nutzungsmaß wird durch die Ausweisung von GRZ, und zulässige Geschoßanzahl bestimmt. Außerdem werden Bauweise

und zulässige Dachform festgesetzt. Im Plangebiet gibt es Pflanzbindungen. Die Aufteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Inhalt der Planzeichnung. Aussagen hierzu sind Bestandteil der textlichen Festsetzungen, die der Planzeichnung beigelegt sind.

### 3.1 Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen

Der Bebauungsplan soll gemäß § 1 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Beachtung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie unter Berücksichtigung der Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen gewährleisten.

Das Vorhaben dient der Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung.

Bei der Aufstellung des Planes wurden insbesondere berücksichtigt:

- die Gestaltung des Ortsbildes und der Charakter der umliegenden Nutzungen (u.a. Bebauungsplan "Eigenheimstandort II")
- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse
- weitgehende Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten
- § 24 BbgStrG

Das Plangebiet wird auf Grund seiner Lage und des Charakters der angrenzenden Bebauung als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen. Die gemäß § 4 (3) Nr. 1, 3-5 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungsarten werden ausgeschlossen, da sie dem Gebietsscharakter nicht entsprechen würden.

Die Bauweise und die Anzahl der Geschosse werden in Anlehnung an die Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplangebietes "Eigenheimstandort II" gewählt und auf Einzelhäuser sowie I+D beschränkt. Um eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes weitgehend zu vermeiden, wird eine max. Traufhöhe von 4,00 m bezogen auf die Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße, festgesetzt. Die in Firstrichtung liegenden Gebäudeseiten müssen länger als die Giebelseite sein. Für Winkelhäuser gilt diese Festsetzung für den Gebäudeteil mit der größeren Grundfläche, welcher der Straße zugeordnet werden muß.

Die zulässige Dachneigung für Satteldächer beträgt mind. 35° und max. 50°. Einseitig geneigte Dächer werden nicht zugelassen. Dies gilt auch für Flachdachlösungen, mit Ausnahme von Nebengebäuden < 30 qm. Dachbalkone sind unzulässig, liegende Dachfenster sind ausnahmsweise zulassungsfähig. Dachgauben dürfen in der Summe der Firstlänge max. Ein Drittel betragen und der Abstand der Gauben zum Ortgang darf 2m nicht unterschreiten..

Gemäß den Forderungen des Planungsamtes des Landkreises Oder - Spree dürfen pro Einzelhaus max. 2 Wohneinheiten errichtet werden.

Auf den Grundstücken sind max. 2 Stellflächen pro Wohneinheit zu schaffen. Die Stellplatztiefe und die Tiefe von Garagenzufahrten beträgt mindestens 5,00 m und sind wie auch sonstige Wegeverbindungen aus ökologischen Gründen (Bodenversiegelung) nur in so geringem Maß wie notwendig zu befestigen. Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Unterirdische Garagen und Garagen in Kellergeschossen sind unzulässig. Nebengebäude dürfen nur im baulichen Zusammenhang mit der Garage errichtet werden, sofern die Garage nicht im Wohngebäude untergebracht ist und nicht grundsätzlich funktio-

nelle Anforderungen dagegen sprechen. In Verbindung mit § 14 BauNVO sind gemäß § 23 (5) BauNVO untergeordnete Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern nicht andere Gesetze (z.Bsp. § 24 BbgStrG) oder andere textliche Festsetzungen davon berührt werden. Dies gilt auch für Garagen in Abstandsflächen gemäß § 6 BbgBO.

Grundstückseinfriedungen sind zulässig, sofern sie eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten und aus Holz hergestellt sind. Sie sind farblich entweder naturbelassen oder in erdfarbenen Tönen zu streichen, um auch hier eine Einpassung in das Landschaftsbild zu gewährleisten. Einzelne Elemente in Grundstücksecken dürfen auch eine Höhe von 1,30 m einnehmen, müssen sich bzgl. des Materials und der Dimension jedoch der sonstigen Einfriedungsgestaltung anpassen. Hecken und aneinander schließende Gehölze sind ebenfalls zulässig.

Da das Plangebiet unmittelbar an einer Landesstraße und außerhalb der zur Erschließung bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt liegt, ist eine Errichtung von Hochbauten in einem Abstand von 20 m bis zum Fahrbahnrand der für Kraftfahrzeuge bestimmten Straßenflächen nicht gestattet (§ 24 BbgStrG). Dies wurde bei der Festsetzung der Baufenster entsprechend berücksichtigt.

Auf Grund der zu erwartenden geringen Verkehrsdichte (Ziel- und Quellverkehr) wird die Planstraße parallel zur L 41 als Mischverkehrsfläche mit einem Regelquerschnitt von  $b = 4,75$  m ausgebildet und ist als verkehrsberuhigter Bereich (Wohnstraße) zu gestalten. Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche wird mit Ausnahme dieser Vorgaben der Ausführungsplanung überlassen. Durch Farbgebungen im Straßenbelag und Grünelementen sind weitere verkehrsberuhigende Maßnahmen bei der Ausgestaltung des Straßenraumes festgesetzt. Als Oberflächenmaterial ist in allen Bereichen Betonpflaster vorgesehen. Das Verbindungsstück der Erschließungsstraße im Süden wird gemäß den Vorgaben als Straße mit Trennsystem festgesetzt:

- Fahrtrasse: Regelquerschnitt  $b = 5,5$  m, beidseitig Fuß-Radweg, Regelquerschnitt  $b =$  je 2,25 m und Grünstreifen.

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Eigenheimstandort II" ist parallel zur Landesstraße L 41 ein 10 m breiter Grünstreifen als Schutzpflanzung einzurichten. Auch die Vorgabe des Grabens zur Regelung des Wasserabflusses innerhalb dieses Grünstreifens wird übernommen. Die Allee entlang der L 41 ist zu erhalten.

Die Vorgartenflächen und sonstige nicht befestigte Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.

Grünstreifen rechts und links der Verkehrsflächen sind für die Versickerung des Niederschlagswassers der öffentlichen Verkehrswege (Ausbildung von Sickermulden) und als begleitende Grünfläche mit Gehölzen vorgesehen.

Ferner sind auch im Zusammenhang mit der Fassung des städtebaulichen Raumes Pflanzbindungen bzw. Erhaltungsgebote festgesetzt.

### 3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Festsetzungen aus dem Bebauungsplan sind aus dem Flächennutzungsplanentwurf der Gemeinde Alt Golm entwickelt worden, in welchem diese Flächen zur Wohnbebauung vorgesehen sind.

### III. Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, die soziale Maßnahmen erforderlich machen.

Eine Beeinflussung der Wohnqualität durch die räumliche Nähe zu einer Landesstraße ist nicht auszuschließen. Bei allgemeinen Wohngebieten sind folgende schalltechnische Orientierungswerte (nach DIN 18005) für den Beurteilungspegel zuzuordnen:

tags	max. 55 dB
nachts	max. 45 dB

Anhand einer überschläglichen Ermittlung des Beurteilungspegels (siehe Anlage) ergibt sich vor allem für eine Wohnbebauung auf den Flurstücken 190/2-9 eine deutliche Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte. Es sind entsprechende Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung festzusetzen. Bei einem Mittelungspegel von 63,3 dB tags und 52,3 dB nachts ist mindestens die Verwendung von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse I erforderlich. Unter Bezug auf Angaben der VDI 2719 ist jedoch die Verwendung von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse II zu empfehlen. In Verbindung hiermit sind die entsprechenden Bewerteten Bauschalldämm - Maße für die Umfassungsbauteile (nach DIN 52210) einzuhalten.

Das Verkehrsaufkommen wird sich im Plangebiet aus diesem selbst entwickeln und relativ gering bleiben.

Zu erwarten sind ferner nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt auf Grund der baulichen Verdichtung, der zusätzlichen Versiegelung von Grund und Boden, zusätzlichem Verkehr und der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Die nachteiligen Auswirkungen werden durch Maßnahmen des an das Bebauungsplan - Verfahren gekoppelten Grünordnungsplanes reduziert bzw. ausgeglichen.

Die Ver- und Entsorgungskapazitäten (Müll, Abwasser, etc.) sind dem Standort anzupassen. Mülltonnenstellplätze sind so herzustellen, daß eine Einsehbarkeit vom öffentlichen Straßenraum nicht gegeben ist, aber einer zügigen Entleerung nichts entgegen steht.

Es werden 13 Grundstücke zur Bebauung vorgesehen. Aufgrund der Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung ist mit der Errichtung von mindestens 13 Wohneinheiten zu rechnen, was einer Ansiedelung von ca. 45 Personen (nach Prinz, D.: Städtebau Bd. 1, 1991<sup>4</sup>, S. 186) entspricht.

Da der Großteil des Plangebietes ursprünglich als Ausgleichsflächen für Maßnahmen des Bebauungsplanes "Eigenheimstandort II" festgesetzt war, ist der Soll - Zustand als Grundlage zur Bewertung des Eingriffes heranzuziehen.

#### IV. Verfahren

Der Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan "Erweiterung Eigenheimstandort II" wurde am 27.04.1995 durch die Gemeindevertretung Alt Golm gefaßt.

Die Stellungnahme des MUNR Abt. Raumordnung/Braunkohleplanung R 5- Planung Ost ist am 02.12.1994 (MUNR/R 5 - 274/94) mit folgenden Schwerpunkten abgegeben worden:

- Die angezeigte Planung erhält nach nochmaliger Prüfung landesplanerische Zustimmung, obwohl die Größe der laufenden Wohnungsbauvorhaben in Alt Golm in einem erheblichen Spannungsfeld mit den raumordnerischen und landesplanerischen Zielen steht.
- Der vorhandene Planungs- und Realisierungsfortschritt rechtfertigt jedoch diese Entscheidung zugunsten der Gemeinde Alt Golm.

In der Stellungnahme des Landkreises zur Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vom 4.10.1994 befürwortet die Kreisverwaltung die Abrundung der Bebauung.

Wie das MUNR weist auch die Kreisverwaltung daraufhin, daß aufgrund des Planungs- und Realisierungsstandes (Erschließungsaufwendungen, vorhandene Parzellierung und Bauwillige) nach erneuter Prüfung des Antrages eine Zustimmung erfolgen kann, insbesondere auch aus dem Grund, daß die geplante Bebauung von 13 Eigenheimen an diesem Standort die Erlebbarkeit der Lauseberge nicht mehr wesentlich stärker beeinträchtigen wird, als dies bereits durch die genehmigte Bebauung im Plangebiet "Eigenheimstandort II" geschehen ist.

Die Kreisverwaltung weist hin, die Möglichkeit zu nutzen, um einen ausgeprägten Ortsrand gegenüber der L 41 zu gestalten.

Aufgrund der planerischen Vorgeschichte sind die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden bereits mehrfach am Planungsprozeß - zuletzt mit dem Schreiben vom 01.02.1994 - beteiligt worden, so daß beim Entwurf zu diesem Bebauungsplan Träger öffentlicher Belange nicht mehr beteiligt werden, die bereits im Frühjahr 1994 im wesentlichen ihre Zustimmung abgegeben haben.

#### V. Rechts- und Planungsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253/GVBl. 1987, S. 201), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom April 1993.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132/GVBl. S. 494), zuletzt geändert durch Artikel III des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- Bauordnung für das Land Brandenburg (BbgBO) in der Fassung vom 01.06.1994 (GVBl. I S.125) in Verbindung mit der Verwaltungsvorschrift zur BbgBO (VVBauO) vom 28.07.1994

**VI. Flächenbilanz**

PLANGEBIET INSGESAMT

1,87 ha

Grundstücksgrößen und überbaubare Grundstücksflächen

Grundstücksnummer	Gesamtfläche des Grundstücks	überbaubare Grundstücksfläche (gemäß §19 (1-3) BauNVO)	weitere zulässige Überbauung gemäß § 19 (4) BauNVO
190/9	1134	227	-
190/8	769	154	77
190/7	799	160	80
190/6	828	166	83
190/5	857	171	85.5
190/4	886	177	88.5
190/3	915	183	-
190/2	1042	208	-
189/9	632	126	63
189/8	970	194	-
189/7	755	151	75.5
188/7	960	192	-
188/6	677	135	67.5
<b>Summe</b>	<b>11224</b>	<b>2244</b>	<b>620</b>

Die GRZ wird mit 0,2 festgesetzt.

Für Grundstücke mit < 900 qm können entsprechend § 19 (4) Satz 2 BauNVO die zulässigen Grundflächen durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu 50% überschritten werden. Bei Grundstücken > 900 qm ist die Anwendung des § 19 (4) BauNVO nicht zulässig.

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE	3500 qm
VERKEHRSFLÄCHEN	3980 qm
davon Mischverkehrsfläche	2950 qm

-----  
Bebauungsplan

"Erweiterung Eigenheimstandort II" - Alt Golm

**BEST PLAN**

Grundstücksaufteilung

