

# GEMEINDE HOHENBOCKA

## WOHNGEBIET „KIRCHBAULAND SIEGESHÖHE“

### BEGRÜNDUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNERISCHEM FACHBEITRAG

Stand: Juni 2002

---

Auftraggeber:

ev. Kirchgemeinde Hohenbocka,  
Dorfaue 10  
01945 Hohenbocka  
Landkreis Oberspreewald- Lausitz

Auftragnehmer:

Stadtplanung  
Dorfplanung  
Stadtforschung

**STADTLANDPROJEKTE**  
Bauassessor Dipl. Ing. Georg Balzer,  
Pappelallee 22, 10437 Berlin  
Tel. / Fax: (030) 44 05 08 66

in Zusammenarbeit mit:

**PNS**  
Planung in Natur und Siedlung, Dr. D. Hanspach  
Platz der Einheit 1  
01945 Lindenau  
Tel. / Fax (035755) 52 780



<b>Vorbemerkungen</b> .....	<b>2</b>
Vorhabenträger .....	2
Anlaß der Planung .....	2
Lage des Plangebietes.....	2
Örtlicher Geltungsbereich .....	3
Rechtsgrundlagen.....	3
Verfahrensablauf .....	4
<b>2. Örtliche Verhältnisse</b> .....	<b>7</b>
2.1. Das Plangebiet: Lage, Größe, gegenwärtige Nutzung, Bestand, Erschließung.....	7
2.2. Eigentumsverhältnisse .....	7
<b>3. Bestehende Festsetzungen</b> .....	<b>7</b>
3.1. Landschaftsschutzgebiet .....	7
3.1. Flächennutzungsplan.....	8
3.2. Verbindliche Bauleitplanung .....	9
3.3. Sonstige Satzungen und Vorschriften.....	9
3.4. Hinweis zum Umgang mit Bodendenkmalen .....	9
<b>4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes</b> .....	<b>9</b>
4.1. Allgemeine Ziele .....	9
4.2. Städtebauliche Ziele.....	10
4.3. Art der Nutzung .....	10
4.4. Maß der Nutzung.....	12
4.5. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	12
4.6. Flächenangaben .....	13
<b>5. Sonstige Festsetzungen</b> .....	<b>13</b>
5.1. Nebenanlagen .....	13
5.2. Stellplätze, Carports und Garagen.....	13
5.3. Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen.....	13
<b>6. Gestaltung baulicher Anlagen</b> .....	<b>14</b>
6.1. Dachform .....	14
<b>7. Technische Infrastruktur</b> .....	<b>14</b>
7.1. Individualverkehr .....	14
7.2. Wasserversorgung, Abwasserableitung, Elektroversorgung, Gas, Telekom .....	14
<b>8. Umweltverträglichkeit</b> .....	<b>16</b>
8.1. Emissionen, Immissionen, Lärm .....	16
8.2. Begründung der grünordnerischen Festsetzungen.....	17
<b>9. Bodenordnende Maßnahmen</b> .....	<b>23</b>
<b>10. Kosten für die Gemeinde</b> .....	<b>23</b>

## Vorbemerkungen

### Vorhabenträger

Die Kirchgemeinde Hohenbocka beabsichtigt, die nördlich an die Guteborner Straße angrenzenden Flächen des Flurstückes 576 der Flur 1 (Teilstück) der Gemarkung Hohenbocka zur baulichen Nutzung vorzubereiten.

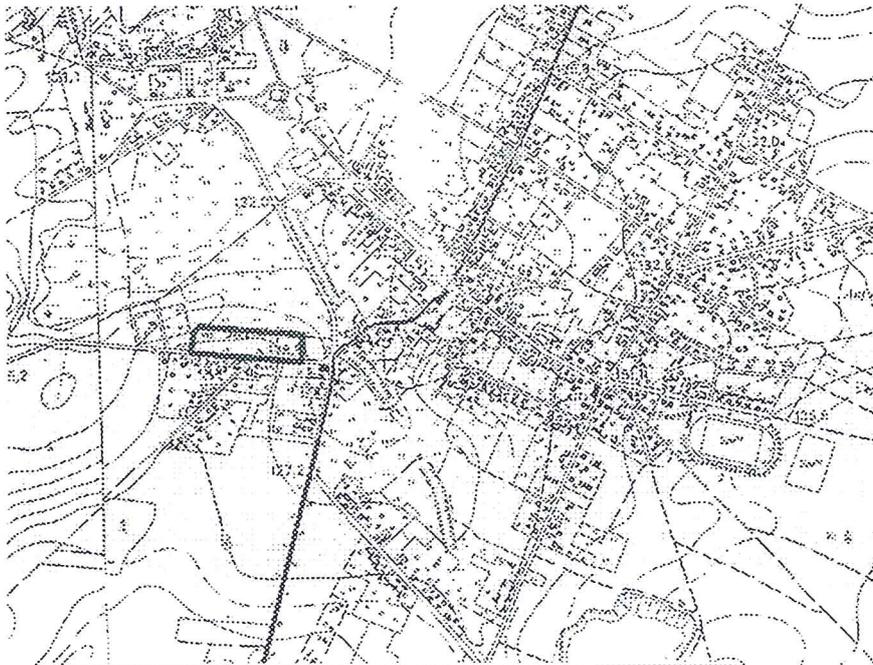
### Anlaß der Planung

Vorgesehen ist, auf einer Gesamtlänge von ca. 183 Meter 9 Grundstücke zu bilden, die mit einer Bautiefe von ca. 43 Metern ausgestattet werden sollen. Diese Grundstücke sollen zu einer Bebauung mit Einzelhäusern vorbereitet werden, die sich an den vorhandenen Gebäudegrößen für Eigenheime in Hohenbocka orientieren. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB beabsichtigt die Gemeinde, einen Bebauungsplan aufzustellen. Da es sich bei der Entwicklung des Plangebietes um ein Vorhaben der evangelischen Kirchgemeinde von Hohenbocka handelt, wird das Bebauungsplan-Verfahren Siegeshöhe als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB durchgeführt.

### Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Bereich der Gemeinde. Die von der Dresdner Straße abzweigende Guteborner Straße ist bereits mit Wohngebäuden bebaut.

#### *Lage des Plangebietes*



## Örtlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfaßt das nördlich der Guteborner Straße gelegene Flurstück 576 (teilweise) der Flur 1 der Gemarkung Hohenbocka in einer Tiefe von ca. 43 Metern.

## Rechtsgrundlagen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950) als Satzung aufgestellt.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Der grünordnerische Fachbeitrag (Eingriffs- und Ausgleichs-Plan) wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert<sup>1</sup>. Damit wird den Inhalten des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21. 9. 1998 (BGBl. I S. 2994) entsprochen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird auf der Grundlage des § 12 BauGB als Bebauungsplan ausgestaltet. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden auf der Grundlage des BauGB (§ 9 BauGB), der BauNVO sowie der PlanzV getroffen.

## Verfahrensablauf

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. III/ 04 / 01 vom 23. Mai 2001, veröffentlicht durch Aushang an den Anzeigetafeln, (ortsüblich) eingeleitet.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenbocka ist mit Anzeige 80.1. vom 15.01.01 vom Landkreis Oberspreewald - Lausitz als höhere Verwaltungsbehörde nach BauGB genehmigt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

---

<sup>1</sup> Vorgaben des Landkreises Oberspreewald-Lausitz zur Planungsanzeige (Stellungnahme vom 15.06.2001).

### **Planungsanzeige**

Der Landkreis Oberspreewald- Lausitz sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung sind mit Anschreiben des Amtes Ruhland vom 9. 5. 2001 über die Planungsabsichten der Gemeinde Hohenbocka informiert und um Stellungnahme zur Planung gebeten worden.

### **Frühzeitige Bürgerbeteiligung**

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Absatz 1 BauGB fand am 23. Mai 2001 in Form einer öffentlichen Einwohnerversammlung statt, veröffentlicht durch Aushang an den Anzeigetafeln (ortsüblich). Den anwesenden Bürgern wurde der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Kirchbauland Siegeshöhe“ vorgestellt.

### **Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Ausgewählte Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer Ämterkonferenz im Amt Ruhland am 11. 7. 2001 erstmalig vom Bebauungsplan - Verfahren „Kirchbauland Siegeshöhe“ in Hohenbocka in Kenntnis gesetzt und um Stellungnahme zum Vorhaben gebeten.

### **Beschluß der Gemeinde Hohenbocka zum Entwurf der Planfassung**

Die Gemeinde Hohenbocka hat auf ihrer Gemeindevertretersitzung am 26. 9. mit Beschluß Nr. III/ 14/ 01 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Wohngebiet „Kirchbauland Siegeshöhe“ als Entwurf beschlossen und zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Gleichzeitig sollen die Träger öffentlicher Belange beteiligt werden.

### **Förmliche Bürgerbeteiligung**

Die förmliche Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde durch Aushang an den Anzeigetafeln (ortsüblich) veröffentlicht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Planzeichnung, textliche Festsetzungen sowie Begründung) lag in der Zeit vom 17.10. 2001 bis zum 23.11. 2001 im Foyer der Amtsverwaltung Ruhland in der 1. Etage zu den Dienstzeiten. Während dieser Auslegungsfrist konnten Bedenken und Anregungen zum Entwurf schriftlich oder während der Dienstzeit zur Niederschrift vorgebracht werden.

### **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Mit Anschreiben vom 10.10. 2001 sind insgesamt 26 Träger öffentlicher Belange sowie 3 Ämter für insgesamt 5 Gemeinden um ihre Stellungnahme zum Vorhaben „Kirchbauland Siegeshöhe“ gebeten worden. An das Büro STADTLANDPROJEKTE gingen im Rücklauf 27 Schreiben ein, die teilweise Anregungen und Bedenken sowie Hinweise zur Planung enthalten.

### **Beschluß der Gemeinde über Anregungen und Bedenken, Satzungsbeschluß**

Die Gemeinde hat mit Beschluß- Nr. III/ 01/ 02 am 23. Januar 2002 über Anregungen und Bedenken entschieden. Mit Beschluß Nr. III/ 03/ 02 hat die Gemeinde Hohenbocka den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kirchbauland Siegeshöhe“ als Satzung beschlossen.

### **Planungsanzeige**

Mit Bescheid vom 8. Mai 2002 hat der Landkreis Oberspreewald- Lausitz die Anzeige der Satzung aufgrund von formellen und materiellen Fehlern versagt.

### **Weiteres Vorgehen des Vorhabenträgers und der Gemeinde**

In seinem Schreiben vom 8. Mai 2002 hat der Landkreis Oberspreewald- Lausitz in seiner Eigenschaft als höhere Verwaltungsbehörde die Anzeige des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Kirchbauland Siegeshöhe versagt. Um den Plan formal und inhaltlich korrekt erneut zur Anzeige zu bringen, führt der Vorhabenträger in Kooperation mit der Gemeinde Hohenbocka folgende Schritte durch:

- Aufhebung des Satzungsbeschlusses vom 23. Januar 2002,
- Korrekturbeschluss zur Abwägung,
- erneuter Satzungsbeschluss.

Die Gemeinde Hohenbocka beabsichtigt, diese Beschlüsse auf ihrer Gemeindevertreterversammlung vom 26. Juni zu fassen.

## **2. Örtliche Verhältnisse**

### **2.1. Das Plangebiet: Lage, Größe, gegenwärtige Nutzung, Bestand, Erschließung**

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Bereich der Gemeinde und wird von der Guteborner Straße erschlossen.

Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 0,8 ha. Das Gebiet ist bisher nicht bebaut.

Gegenwärtig wird das Plangebiet baulich nicht genutzt. Bauliche Anlagen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die südliche Guteborner Straße besitzt eine Baureihe mit Eigenheimen. An das Plangebiet grenzt im westlichen Bereich der Friedhof der Gemeinde an. Die östliche Grenze bilden Flächen des Autohauses Klauka GmbH. Nördlich des Plangebietes gehen die mit Bäumen bestandenen Flächen in eine Wiese über, die bis zur Heidelandstraße reicht.

Das Gebiet ist verkehrstechnisch durch die Guteborner Straße an das öffentliche Straßennetz angeschlossen. In unmittelbarer Nähe des Gebietes befindet sich die Dresdner Straße als wichtige überörtliche Straße (L 58).

Das Plangebiet ist durch folgende Medien erschlossen, die bereits im Straßenkörper liegen und die südlich der Guteborner Straße gelegenen Grundstücke versorgen:

- Trinkwasserleitung (TW 100), - Elektro (0,4 kV Kabel),
- Gas (Mitteldruckgasleitungen, Gashaushaltsanschlüsse),
- Telekom (Erdkabel).

### **2.2. Eigentumsverhältnisse**

Das Baugrundstück (Teil des Flurstückes 576 der Gemarkung 1 der Gemeinde Hohenbocka) befindet sich im Eigentum der evangelischen Kirchengemeinde Hohenbocka.

## **3. Bestehende Festsetzungen**

### **3.1. Landschaftsschutzgebiet**

Die gesamte Gemarkung der Gemeinde Hohenbocka befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes „Elsterniederung und westliche Oberlausitzer Heide zwischen Senftenberg und Ortrand“.

Im Rahmen der Vorbereitung des Abwägungsbeschlusses sowie des Beschlusses der Gemeinde zum Flächennutzungsplan hat das Amt Ruhland die Prüfung der Vereinbarkeit der Schutzziele des geltenden Landschaftsschutzgebietes „Elsterniederung und westliche Oberlausitzer Heide zwischen Senftenberg und Ortrand“ beim Ministerium

für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung (MLUR) beantragt. Mit Schreiben vom 27. 06. 2001 hat das MLUR der Gemeinde Hohenbocka mitgeteilt, daß die beabsichtigten Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht im Widerspruch zu den Festsetzungen der Verordnung über das LSG „Elsterniederung und westliche Oberlausitzer Heide zwischen Senftenberg und Ortrand“ stehen. Dies wird wie folgt begründet (u.a.):

- der spezielle Schutzzweck des LSG beinhaltet auch die Integration der Ortslage Hohenbocka in den landschaftlichen Freiraum;
- der FNP stellt Bauflächen dar, die im wesentlichen zu einer Verdichtung und Arrondierung des Siedlungsbereiches der Gemeinde führen und den bebauten Bereich zur offenen Landschaft hin begrenzen;
- eine Überplanung und eine künftige Bebauung ist in diesem Fall mit dem Schutzzweck zu vereinbaren, da der hier bestehende Gebietscharakter des LSG lediglich durch bauliche Verdichtung im eigenen Siedlungsbereich verfestigt wird.

Der Bescheid schließt mit den Ausführungen:

„Die beabsichtigte künftige Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches des FNP der Gemeinde Hohenbocka läßt in Bezug auf die Gesamtgröße des Schutzgebietes und seiner Schutzgüter keine erheblichen Folgeeinwirkungen erwarten. Eine Ausgliederung der Flächen aus dem Schutzgebiet ist deshalb nicht erforderlich.“

Bezogen auf das Plangebiet ergeben sich damit folgende Schlußfolgerungen:

- Die Ausführungen im Schreiben des MLUR treffen für das Plangebiet zu, es handelt sich um eine Verdichtung der Bebauung an einer bereits vorhandenen Straße, die Siedlungsstruktur von Hohenbocka wird verfestigt.
- Gemäß des Bescheides des MLUR geht die Gemeinde Hohenbocka und die evangelische Kirchgemeinde Hohenbocka nunmehr davon aus, daß ein Ausgliederungsverfahren des Plangebietes aus dem bestehenden LSG nicht erforderlich ist.

### 3.1. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenbocka ist am 15. 2. 2002 genehmigt worden. Die Ausfertigung des FNP erfolgte am 22. 2. 2002, die Veröffentlichung der Genehmigung erfolgte im Amtsblatt Ruhland am 5. 4. 2002. Somit liegt ein rechtsgültiger Flächennutzungsplan vor. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Kirchbauland Siegeshöhe“ ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes zeigen für das Baugebiet eine Baufläche von einer Tiefe von ca. 20 Metern an. Der rückwärtige Bereich ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen. Diesen Vorgaben wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefolgt.

Das Plangebiet wird wie folgt gegliedert:

- überbaubare Grundstücksfläche im vorderen Grundstücksbereich,
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im rückwärtigen Grundstücksbereich.

Damit ist die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan (Stand Entwurf) gem. § 8 Abs. 2 BauGB gegeben.

### **3.2. Verbindliche Bauleitplanung**

Verbindliche Festsetzungen für das Gebiet bestehen nicht.

### **3.3. Sonstige Satzungen und Vorschriften**

Für das Plangebiet gilt die Verordnung des Landkreises Oberspreewald- Lausitz zum Schutz von Bäumen, Hecken, Sträuchern und Feldgehölzen (Gehölzschutzverordnung GehölzSchVO/LK OSL) vom 6. März 2001. Weitere Satzungen und Vorschriften für das Gebiet bestehen nicht.

Gemäß Umweltverträglichkeitsgesetz ist im Planverfahren zu prüfen, ob mit den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne des § 2 UVPG zu erwarten sind. Laut Anlage 1 Nr. 18.7 ff UVPG unterschreitet das Vorhaben jedoch den Prüfungsrahmen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

### **3.4. Hinweis zum Umgang mit Bodendenkmalen**

Sollten bei Erdarbeiten - auch außerhalb der gekennzeichneten Flächen - Bodendenkmale entdeckt werden (Scherben, Knochen, Metall, Steinsetzungen, Fundamentreste, Verfärbungen o. ä.), ist das Brandenburgische Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte oder die zuständige untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Die Entdeckungsstätte ist für 5 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 19 DSchG Bbg). Funde sind ablieferungspflichtig (§ 20 DSchG Bbg)

## **4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

### **4.1. Allgemeine Ziele**

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, das Gebiet der Guteborner Straße als Wohnbereich unter Beachtung des Einfügens in die örtliche Baustruktur zu entwickeln. Die Gemeinde folgt damit dem Ziel der Verdichtung und Arrondierung bestehender Siedlungsbereiche, wie sie es sich bereits im Flächennutzungsplan als Entwicklungsziel gesetzt hat (vgl. Leitbild zur Siedlungsentwicklung).

## 4.2. Städtebauliche Ziele

Wichtigstes städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes ist die behutsame Entwicklung des Gebietes mit Wohngebäuden unter Berücksichtigung der ortsüblichen Bauweise.

Die städtebauliche Ordnung des Gebietes Guteborner Straße wird insgesamt durch die Wohnnutzung bei einer geringen überbaubaren Grundstücksgröße gewährleistet. Entsprechend dem städtebaulichen Charakter des Umfeldes soll ein Baugebiet entstehen, dessen Bebauung die vorhandenen wertvollen ortstypischen Gehölze schützt und durch angemessenen Ersatz nichtheimischer Nadelbäume durch heimische Laubgehölze zum Erhalt des Charakters des Gebietes beiträgt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen trägt somit zu einer Einordnung des Plangebietes in das gesamte Umfeld bei.

## 4.3. Art der Nutzung

Für das Plangebiet ist Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO) festgesetzt. Diese Art der Nutzung entspricht dem vorhandenen Umfeld, welches ebenso deutlich durch Wohnnutzung geprägt ist.

Mit der Festsetzung von allgemeinem Wohnen sollen aber auch weitere, allgemein zulässige Nutzungen ermöglicht werden. Hierzu gehören die gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen weiteren Nutzungen wie der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Damit soll es ermöglicht werden, im Plangebiet Nutzungen zuzulassen, die nicht zur Beeinträchtigung des Wohnens führen, aber auch in Dorflagen durchaus möglich sein können.

Die Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ ermöglicht den Erhalt des Charakters des gesamten Gebietes. Neben der so möglichen Weiterentwicklung und Stabilisierung des gesamten Gebietes zu einem qualitativollen Wohngebiet wird auch die Störanfälligkeit innerhalb des Plangebietes auf das mögliche Mindestmaß reduziert. Diesem Ziel dient auch der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Ausschluß der gem. § 4 Abs. 3 BauNVO möglichen Ausnahmen.

Das unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Autohaus Klauka ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Gegenwärtig ist hier folgende Bestandssituation vorhanden:

- Östlich unmittelbar angrenzend an das Flurstück des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich eine Fläche des Autohauses Klauka. Diese Fläche liegt im Eigentum der evangelischen Kirchengemeinde Hohenbocka und wird vom Autohaus Klauka auf der Grundlage eines Erbbaupachtvertrages genutzt. Gemäß Erbbaupachtvertrag ist ausschließlich die Nutzung als Ausstellungsfläche für KfZ zulässig, weitere Nutzungen sind vertraglich ausgeschlossen. Von dem zu Ausstellungsflächen genutzten Grundstück gehen keine Immissionen aus. Konflikte zur geplanten Wohnbebauung sind daher nicht erkennbar.

Eine weitere Fläche des Autohauses Klauka befindet sich außerhalb des Plangebietes, im Bereich der Gutenborner Straße / Dresdner Straße (Guteborner Straße 1). Diese Fläche erstreckt sich ausgehend von der Dresdner Straße in die Guteborner Straße mit einer Länge von ca. 100 Metern, die Guteborner Straße trennt diese Fläche vom Plangebiet. Diese Fläche befindet sich in Privatbesitz des Herrn Klauka. Angrenzend an dieser gewerblich genutzten Fläche (Autohaus Klauka) befinden sich ausschließlich Grundstücke mit Wohnnutzung. Das Autohaus stellt innerhalb dieser Bestandssituation einen Fremdkörper dar. Folgende bauliche Anlagen sind auf dem Grundstück des Autohauses Klauka vorhanden:

- Verkaufsraum (Autoverkauf Neuwagenhandel, Gebrauchtwarenhandel, Parkplatz Büro, Wohnhaus (alle untergebracht in einem Gebäude), ca. 75 m (Luftlinie) vom Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entfernt;
- Servicebereich- Werkstatt, ca. 50 m (Luftlinie) vom Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entfernt;

Im Werkstattbereich werden folgende Leistungen ausgeführt:

Reparaturen aller Art (Auspuff, Kupplung, Motor, Getriebe, Bremsen, Stoßdämpfer, Elektrik, Klima, Zubehör, Airbrush, Spotreparatur (Reparaturlackierung), Reifenservice, Ölwechsel, Waschanlage, Karosseriereparatur, Fahrzeugaufbereitung (Säubern).

Diese aufgeführten Anlagen und Nutzungen entsprechen den von Herrn Klauka beantragten und von den zuständigen Behörden genehmigten Nutzungen. Nach Auskunft von Herrn Klauka und nach Informationen der Gemeinde liegen bisher gegen diese vorhandenen und ausgeübten Nutzungen keine Klagen bzw. Beschwerden vor (Lärm, Immissionen, Lieferverkehr). Vom Eigentümer des Autohauses ist eine Veränderung der baulichen und gewerblichen Nutzung auf seinem Grundstück nicht vorgesehen. Dies festzuhalten erscheint unter dem Aspekt der unmittelbar angrenzenden und geplanten Wohnnutzung notwendig und sinnvoll.

Schlußfolgernd bleibt festzustellen, dass Autohaus Klauka stellt inmitten der angrenzenden Wohnnutzungen eine atypische Nutzung ohne negative Auswirkungen auf die umgebende Wohnnutzung dar. Gleichmaßen ist nicht erkennbar, dass sich mit der geplanten Wohnnutzung eine Einschränkung der gegenwärtig ausgeübten gewerblichen Nutzung ergibt. Die Gemeinde geht daher nach Würdigung dieser Tatsachen von einer Vereinbarkeit der geplanten Wohnnutzung mit den an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen aus. Der lt. Richtlinie empfohlene Abstand von 100 Metern von Wohnbereichen zu KfZ- Werkstätten wird damit unter Bezug auf die geplante Wohnbebauung unterschritten. Allerdings ist dieser empfohlene Richtwert ohnehin schon deutlich unterschritten worden, denn das Autohaus befindet sich heute inmitten einer Wohnbebauung. Die Gemeinde vertritt daher die Auffassung, dass sich aus dem geplanten Vorhaben keine Konflikte für die vorhandenen und geplante Nutzungen ergeben.

#### 4.4. Maß der Nutzung

Für das gesamte Plangebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Die gem. § 17 BauNVO zulässige Obergrenze für allgemeine Wohngebiete wird damit unterschritten. Folgende Gründe sprechen für das festgesetzte Nutzungsmaß:

- Die großen Baugrundstücke lassen eine geringe GFZ zu und ermöglichen dennoch eine angemessene Ausnutzung zu baulichen Zwecken.
- Es soll genügend Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den Grundstücken geschaffen werden.
- Der ökologische Wert der Grundstücke bleibt bei einer geringen Bebauungsdichte (und damit einer geringen Versiegelung) weitestgehend erhalten.
- Die geringe Bebauungsdichte fügt sich in das Umfeld ein, welches ebenfalls durch eine geringen Baudichte gekennzeichnet ist. Spannungen zwischen den Baugebieten können so vermieden werden.

Für das Plangebiet sind 2 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Damit wird es den Bauherren ermöglicht, entsprechend den vorhandenen Gebäuden des Umfeldes, eine angemessene Ausnutzung des Grundstückes zu erzielen. Somit sind Gebäude möglich, die mit einem Drempelgeschoss versehen sind, bzw. als Höchstmaß 2 Vollgeschosse aufweisen. Die durch mögliche Nebengeschosse sich somit insgesamt ergebende Bruttogeschoßfläche genügt nach Auffassung der Gemeinde, den Wünschen der Grundstückseigentümer nach ausreichender Wohnfläche entgegenzukommen.

Um bei der Errichtung von Wohngebäuden (mit möglichen Kellergeschossen sowie 2 Vollgeschossen) eine übermäßige und unterschiedliche Höhe der Gebäude zu vermeiden, wird die Traufhöhe der Wohngebäude auf 4,80 m (Höchstmaß, über der Oberkante der bestehenden Geländeoberfläche) festgesetzt. In Verbindung mit der Festsetzung von 2 Vollgeschossen kann somit eine einheitliche höhenmäßige Ordnung des Plangebietes erhalten werden. Eine Massierung von Gebäudevolumen und möglichen 4 Nutzungsebenen (Keller, 2 Vollgeschosse, Dachgeschoß) kann somit vermieden werden.

#### 4.5. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet sind ausschließlich Einzelhäuser und Doppelhäuser gem. § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig. Diese Bauweise (mit seitlichem Grenzabstand) entspricht der vorhandenen Bauweise der das Plangebiet umgebenden Grundstücke. Zudem ermöglicht diese offene Bauweise eine Durchlüftung des Gebietes. Die im Plangebiet entstehende Frischluft kann ungehindert abfließen. Weiterhin wird durch die Zulässigkeit von Einzelhäusern der Charakter des Gebietes als ländliches Gebiet mit Wohngebäuden erhalten, die Beeinträchtigung dieser Prägung durch größere Gebäude (Hausgruppen oder geschlossene Bauweise) wird vermieden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan durch eine Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Das so entstehende Baufeld auf den zu bil-

denden Grundstücken besitzt eine Größe von ca. 14 x 26 Metern (ergibt rd. 360 m<sup>2</sup> überbaubare Grundstücksfläche, damit ist das variable Einordnen der Gebäude unter Beachtung der durch die GRZ von 0,3 vorgegebenen Grundfläche möglich). Innerhalb des Baufeldes können die Bauherren ihr Wohngebäude sowie die erforderlichen Nebenanlagen unterbringen. Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, daß eine vordere Baureihe entsteht und der rückwärtige Bereich für Grünflächen freibleiben kann. Damit wird das in der Gemeinde Hohenbocka vorhandene Prinzip der straßenseitigen Baureihen mit dahinterliegenden Gärten fortgeführt.

#### **4.6. Flächenangaben**

Im Plangebiet werden folgende Flächen in Anspruch genommen:

Überbaubare Grundstücksflächen (Höchstmaß GRZ 0,3):	ca. 2.420 m <sup>2</sup>
Verbleibende Grundstücksflächen:	ca. 5.620 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	ca. 8.040 m <sup>2</sup>

### **5. Sonstige Festsetzungen**

#### **5.1. Nebenanlagen**

Nebenanlagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücken zulässig, um ihre räumliche Ausdehnung und Anordnung auf dem Grundstück einzuschränken. Nebenanlagen sind entweder in baulicher Einheit mit Carports und Garagen zulässig. Damit wird vermieden, dass durch das zu erwartende ungeordnete und den verschiedenen gestalterischen Vorstellungen der Bauherren differierendes Erscheinungsbild der Baugrundstücke beeinträchtigt wird. Gleichermäßen können so die rückwärtigen Grundstücksbereiche für Bepflanzungen freigehalten werden.

#### **5.2. Stellplätze, Carports und Garagen**

Ziel des Bbauungsplanes ist es, die Grundstücksbereiche hinter der Straße abgewandten Baugrenze sowie der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu begrünen und von Stellplätzen, Carports und Garagen freizuhalten. Stellplätzen, Carports und Garagen sind daher auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Nach Auffassung der Gemeinde genügt die Bautiefe der überbaubaren Grundstücksfläche (26 Meter), sowohl Wohngebäude als auch bauliche Anlagen für Stellplätze, Carports und Garagen zu errichten.

#### **5.3. Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen**

Um einer übermäßigen Zahl von Zufahrten zu begegnen, die durch häufiges Ein- und Ausfahren der privaten Kfz zu einer Verunsicherung der Fußgänger und Radfahrer im Wohngebiet führen kann, wird für jedes Grundstück nur eine Zufahrt festgesetzt. Die-

se Festsetzung ist ebenso aus gestalterischen Gründen notwendig, um die durch mehrere Zufahrten mögliche negative Gestaltung des Ortsbildes zu verhindern. Damit einheitliche und homogene Einfriedungsbereiche entstehen, sollen die Zufahrten höchstens 4 Meter breit sein.

## **6. Gestaltung baulicher Anlagen**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat das Ziel, die Errichtung von Wohngebäuden auf den naturnahen Grundstücken zu ermöglichen. Um auch weiterhin das bisher qualitätvolle und ökologisch wertvolle Gebiet in seiner Gestaltung nicht zu beeinträchtigen, sind Festsetzungen zur äußeren Gestaltung (Dach) baulicher Anlagen getroffen worden.

### **6.1. Dachform**

Die Gestaltung der Dächer von Wohngebäuden mit Flachdächern ist nicht zulässig. Flachdächer sind im Umfeld des Plangebietes nicht charakteristisch und fügen sich nicht in das Ortsbild ein. Daher sollen sie nicht zugelassen werden. Möglich sind damit steile Dachformen mit einer Dachneigung von 28 bis 45° wie Satteldach oder Krüppelwalmdach, die eine deutlich sichtbare Dachneigung aufweisen.

## **7. Technische Infrastruktur**

### **7.1. Individualverkehr**

Das Plangebiet wird durch die vorhandene öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Guteborner Straße erschlossen. Es besteht die Möglichkeit, im öffentlichen Straßenraum zu parken. Stellplätze können auf den privaten Grundstücken ausreichend nachgewiesen werden.

### **7.2. Wasserversorgung, Abwasserableitung, Elektroversorgung, Gas, Telekom**

Das Plangebiet ist bisher nicht vollständig an das Netz der zentralen Trinkwasserversorgung und Abwasserableitung angeschlossen. Die nächstgelegenen Versorgungsleitungen (Trinkwasser) mit Anschlußmöglichkeiten befinden sich in der Guteborner Straße.

#### **Trinkwasser**

In Ergänzung zur Abwägung hat der für die Trinkwasserversorgung zuständige Wasserverband Lausitz (WAL) die vollständige Erschließung des Plangebietes mit Trinkwasser zum Zeitpunkt 1. Oktober 2002 zugesichert. Von der dann vorhandenen Trinkwasserleitung in der Guteborner Straße (TW 100) werden die Hausanschlüsse je nach Antragseingang der Bauherren vom WAL verlegt.

## Schmutzwasser

Leitungen zur Ableitung des anfallenden Schmutzwassers liegen nicht an. Gemäß des aktuellen Abwasserbeseitigungskonzeptes des WAL ist für die nicht abwasserseitig erschlossene Ortslage Hohenbocka mittelfristig kein Anschluß an die Kläranlage Brieske-Senftenberg vorgesehen. Demzufolge kann die Abwasserentsorgung des Plangebietes nur dezentral erfolgen.

Um den Bauherren im Vorfeld der Beantragung auf eine dezentrale Entsorgung der privaten Grundstücke notwendige Informationen über die allgemeine Versickerungsfähigkeit des Baugrundes zu geben, hat der Vorhabenträger eine Baugrunduntersuchung nach DIN 4020, Abschnitt 6.2.3 in Auftrag gegeben<sup>2</sup>. Die Ergebnisse des Gutachtens, das sich ausschließlich mit den Fragen der ordnungsgemäßen Abwasserversickerung auf dem Gelände des Bauherren befaßt, stellt für die künftigen Bauherren des Plangebietes eine Empfehlung über die Entsorgungslösung des Schmutzwassers dar. Gemäß Brandenburgischer Bauordnung sind für jedes Baugrundstück ohnehin Baugrunduntersuchungen erforderlich, auf deren Grundlage dann die individuellen Lösungen der Abwasserentsorgung entwickelt werden können.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß aufgrund der Bodenverhältnisse (mangelnde Versickerungsfähigkeit des Bodens) sowie der Unterschreitung des Flurabstandes der Sickerebene von 0,5 Metern zum mittleren Grundwasserabstand eine Abwasserversickerung nicht möglich sein wird. Damit erscheint die Anlage von abflußlosen Sammelgruben als einzige notwendige Zwischenlösung der dezentralen Abwasserentsorgung, solange vom Wasserverband Lausitz keine zentrale Abwasseranlage errichtet wird.

Unabhängig von dieser gutachterlichen Äußerung muß jede individuelle Schmutzwasserentsorgungsanlage bei der unteren Abwasserbehörde beantragt werden (Einholen der wasserrechtlichen Erlaubnis gem. Brandenburger Wassergesetz).

Das Gutachten läßt jedoch auch den Schluß zu, daß aufgrund der äußerst heterogenen Bodenbeschaffenheit auch individuell die Versickerungsfähigkeit gegeben sein kann (quartäre Bildungen im oberflächennahen Bereich ohne durchgehende Schichthorizonte). Daher kann durchaus bei Nachweis der Sickerfähigkeit des Bodens sowie des Einhaltens der Sickerebene von 0,5 Metern zum mittleren Grundwasserabstand individuell auch eine Kleinkläranlage möglich sein. Dies ist auf der Grundlage der Baugrundgutachten für die Grundstücke zum Zeitpunkt der Beantragung zu entscheiden.

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser wird gem. § 54 BbgWG auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, flächenhaft oder oberflächlich zur Versickerung gebracht. Die hierzu erforderlichen Abstände zu Gebäuden von ca. 5 Metern sowie zu Grundstücksgrenzen von 2 Metern wird von den Bauherren bei der Versicke-

---

<sup>2</sup> Geotechnische Erkundung und Versickerungsuntersuchung für den Standort Wohngebiet „Siegeshöhe 01945 Hohenbocka“, vorgelegt vom Ingenieurbüro für Baugrundbohrungen und -untersuchungen Dipl. Ing. D. Kaiser, 22. 9. 2001.

rung des Niederschlagswassers beachtet. Die Sickerfähigkeit des Bodens wird durch den Bauherren im Rahmen des Bauantrags- bzw. Bauanzeigeverfahrens mit Baugrundgutachten nachgewiesen.

Sofern von den Bauherren schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser zur Versickerung oder Ableitung gebracht wird, wird dies der unteren Wasserbehörde zur Genehmigung vorgelegt.

Sofern behandeltes Abwasser bzw. Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht werden soll, wird dies gem. §§ 2 und 3 WHG sowie gem. BbgWG bei der unteren Wasserbehörde beantragt.

Die Bodenversiegelung auf den Baugrundstücken wird gem. § 54 Abs. 3 BbgWG auf das Mindestmaß reduziert.

#### **Elektroversorgung**

Die Elektroversorgung wird durch den örtlichen Versorger *envia* Energie Sachsen Brandenburg AG sichergestellt. Von der vorhandenen Elektroleitung (0,4 kV) werden je nach Antragseingang der Bauherren bei der *envia* die Hausanschlüsse verlegt.

#### **Gasversorgung**

Die in der Guteborner Straße anliegende Mitteldruckgasleitung der *SpreeGas* GmbH kann zur Versorgung der künftigen Grundstücke des Plangebietes genutzt werden. Die Verlängerung des vorhandenen Leitungsnetzes sowie die Anschlüsse der Grundstücke werden auf Antrag der Kunden vorgenommen. Gegenwärtig wird Flüssiggas geliefert. Der Leitungsbestand ist jedoch so beschaffen, daß eine Umstellung auf Erdgas möglich ist. Bei der Wahl der Heizungsanlage sollen die privaten Eigentümer beachten, daß mindestens bis 2008 mit Flüssiggas versorgt wird.

#### **Telekom**

Die neuen Anschlüsse können je nach Antragstellung der Bauherren ausgehend vom vorhandenen Netz bereitgestellt werden. Im Vorfeld wird von der Telekom das vorhandene Netz auf seine Kapazitäten für neue Anschlüsse geprüft.

## **8. Umweltverträglichkeit**

### **8.1. Emissionen, Immissionen, Lärm**

Aufgrund der Festsetzung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO und des Ausschlusses der gem. § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen ist nicht damit zu rechnen, daß vom Plangebiet Emissionen ausgehen, die die angrenzenden Bereiche beeinträchtigen und stören können. Ebenso wenig sind Immissionen bekannt, die einer Festsetzung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet widersprechen.

Durch die mögliche Errichtung von Wohngebäuden im Plangebiet kann sich das Verkehrsaufkommen erhöhen. Da jedoch nur Anwohner den Verkehr verursachen, ist die damit verbundene zeitweise Erhöhung des Schallpegels von den Anwohnern der umliegenden Gebiete hinzunehmen und führt zu keiner Beeinträchtigung der Wohnruhe.

## **8.2. Begründung der grünordnerischen Festsetzungen**

Gemäß § 1 (5) Satz 2 Nr. 7 i. V. m. § 1 a (2) Nr. 1 und 2 und (3) BauGB sind bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und die Schutzgüter Wasser (Grund- und Oberflächenwasser), Luft, Boden und Klima zu berücksichtigen.

Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft dargestellt und festgesetzt. Dazu findet die Eingriffsregelung nach § 8 BNatSchG i.V. mit §§ 10ff BbgNatSchG Anwendung. Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 10 BbgNatSchG „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen im besiedelten wie im unbesiedelten Bereich, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können“. Nach § 12 (2) BbgNatSchG ist ein Eingriff dann ausgeglichen, wenn nach seiner Beendigung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild bzw. hier „Ortsbild“ landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Die Eingriffsregelung umfaßt im wesentlichen die von der Bestandserfassung der o.a. Schutzgüter ausgehenden Untersuchung der mit dem geplanten Eingriff verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und die Ableitung geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffsfolgen. In der Stellungnahme des Landkreises Oberspreewald-Lausitz vom 15.06.01 wird diesbezüglich die Erstellung einer gesonderten Eingriffs- und Ausgleichs-Planung gefordert. Mit dem vorgelegten „Eingriffs- und Ausgleichsplan für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Kirchbauland Siegeshöhe der Gemeinde Hohenbocka“ vom Büro Planungen in Natur und Siedlung PNS, Stand September 2001, ist der Vorhabenträger dieser Forderung nachgekommen.

Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird durch geeignete Festsetzungen im vorhabensbezogenen Bebauungsplan nach § 9 BauGB für Flächen und Maßnahmen sichergestellt. Im Eingriffs- und Ausgleichsplan vorgeschlagene Maßnahmen werden als textliche Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen sowie nachfolgend begründet.

### **Bestand im Plangebiet**

Das Plangebiet ist auf dem bei weitem überwiegenden Teil seiner Gesamtfläche mit nichtheimischen Nadelbaumarten (nahezu ausschließlich mit Douglasien, lediglich kleinflächig im Osten mit Blaufichten, letztere durch frühere Weihnachtsbaumnutzung

und Standortsungunst degradiert) bepflanzt. Innerhalb einer in Jahrhunderten harmonisch gewachsenen Ortslage mit naturnahem Park, Alleen und angrenzenden naturnahen Waldgesellschaften des einstweilig sichergestellten Naturschutzgebietes „Rohatschgebiet zwischen Guteborn und Hohenbocka“ verursachen derartige forstartige monotone Nadelbaumbestände einen erheblichen Verfremdungseffekt. Durch Beschattungswirkung und dichter Bodenbedeckung mit Nadelstreu wurde die vordem anzutreffende Grünlandvegetation weitgehend zerstört bzw. von Nitrifizierungszeigern, u.a. Schöllkraut – *Chelidonium majus* - eingenommen. Die im Entwurf vorliegende Eingriffs- und Ausgleichs- Planung verfolgt daher das Ziel, gebiets- resp. regionaltypische Grünzüge im Bereich der zu bebauenden Planfläche wieder herzustellen.

Das in einer Entfernung von ca. 400 m befindliche FFH- Gebiet „Rohatschgebiet zwischen Guteborn und Hohenbocka“ wird durch Auswirkungen des geplanten Vorhabens nicht beeinträchtigt.

Auf einem Teil des Plangebietes ist die Rote Waldameise heimisch (vgl. EAP, S. 8). Damit dieses Vorkommen durch Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt wird, ist folgende Vorgehensweise erforderlich:

Zwischen unterer Naturschutzbehörde (uNB) und dem betreffenden Bauherren als Rechtsnachfolger des Vorhabenträgers besteht im Fall der Notwendigkeit einer Umsiedlung zu jenem Zeitpunkt näherer Klärungs- bzw. Abstimmungsbedarf, wie die Umsiedlung im einzelnen erfolgen soll. Der betreffende Bauherr als Rechtsnachfolger des Vorhabenträgers legt mit der unteren Naturschutzbehörde fest, welche konkreten verbindlichen Maßnahmen zum Erhalt durchzuführen sind (Durchführender, Zeitraum, Zielort usw.). Die Gemeinde hat sich zu dieser Vorgehensweise entschlossen, da zum Zeitpunkt der Baumaßnahme offen ist, ob das Vorkommen zum noch existent ist bzw. ob eine Umsetzung aufgrund der konkreten räumlichen Ausdehnung der Bebauung überhaupt erforderlich wird.

#### **Landschaftsplanerisches Konzept**

Das Bauvorhaben wird auf einer Gesamtfläche von ca. 8.040 m<sup>2</sup> durchgeführt. Davon wird von einem Höchstmaß der Bebauung (maximale GRZ 0,3) von ca. 2.420 m<sup>2</sup> ausgegangen. Da aufgrund der Grundstücksverhältnisse ein Ausgleich innerhalb des Plangebietes nicht möglich und auch nicht sinnvoll ist, werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes, aber auf dem Grundstück des Vorhabenträgers, durchgeführt. Folgende Bepflanzungen werden festgesetzt:

- Pflanzreihen entlang der Westgrenze des Flurstückes 576, sowie nördlich direkt an das Plangebiet angrenzend sowie in östlicher Richtung verlängert, direkt am Flurstück 577 abgrenzend.

Auf einer Pflanzfläche von 5.100 m<sup>2</sup> können damit Ausgleichspflanzungen sowohl für den bilanzierten Eingriff auf der Basis der höchstens zulässigen Grundfläche GRZ von 0,3 sowie der individuell in unterschiedlicher Höhe zu erwartenden Rodungen von Nadelgehölzen bereitgestellt werden. Diese, außerhalb des Plangebietes, zu realisierenden Ausgleichspflanzungen sind im Durchführungsvertrag im Abschnitt IV § 12

vertraglich festgehalten, der zwischen dem Vorhabenträger (evangelische Kirchgemeinde Hohenbocka) sowie der Gemeinde Hohenbocka geschlossen wird.

Auf den zu bebauenden Grundstücken befinden sich in unterschiedlicher, nach Nordwesten zunehmender Dichte Bestände der Douglasie (im Osten auch Blaufichten). Die Gehölze des gesamten Plangebietes befinden sich im Geltungsbereich der Verordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz zum Schutz von Bäumen, Hecken, Sträuchern und Feldgehölzen (Gehölzschutzverordnung– GehölzSchVO/LK OSL) vom 06.03.2001 (ABl. LK OSL S. 12). Damit unterliegen diese Gehölze bereits einer Schutzverordnung. Aus diesem Grunde wird die zeichnerische Festsetzung einer Fläche „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“, wie sie noch im Vorentwurf enthalten war, nicht mehr gewählt, da dies eine doppelte Festsetzung darstellt und dem Gebot der planerischen Zurückhaltung nicht entspricht.

Soweit Maßnahmen, die dem Verbot der Beseitigung, Zerstörung, Beschädigung oder sonstiger Beeinträchtigung von geschützten Gehölzen (einschließlich ihrer Wurzelbereiche) zuwiderlaufen, durchgeführt werden sollen, ist vom Antragsteller (Bauherr) darzustellen und im weiteren Verfahren zu ermitteln (durch Anfrage bei der für die Durchführung der GehölzSchVO zuständigen uNB des Landkreises OSL), ob erforderliche Ausnahmegenehmigungen gem. § 6 GehölzSchVO in Aussicht gestellt werden können.

Für die notwendigen Ersatzpflanzungen (E1) für die erforderlich werdenden Baumfällungen wird eine Fläche im Bereich des Flurstückes 576 nördlich des Grundstückes 577 geplant, die mit einer Länge von ca. 90 m und eine Breite von 12 m eine Terrain von 1.080 m<sup>2</sup> umfaßt. Diese Fläche bildet eine räumliche Fortsetzung der Pflanzfläche der Maßnahme A2 (eine mittige Stieleichen-Reihe und flankierende Gehölzreihen nach Pflanzliste).

Die geplanten Bepflanzungen haben zum Ziel, sich in die ortstypischen reihenartigen Anordnungen von heimischen Laubbäumen (Stiel-Eichen) insbesondere in Nähe des Hohenbockaer Schlosses harmonisch einzufügen und damit dem traditionell gewachsenem Ortscharakter zu entsprechen. Um einen entsprechenden Wachstumsfortschritt innerhalb der geschützten Lage im Ortslagenrandbereich und eine optische Anpassung an bestehende Ortsgrünbestände erreichen zu können, wurde eine angemessene Baumschulqualität der Stiel-Eichen gewählt.

Die Durchführung der Ersatzmaßnahme wird jedoch nicht in Vorleistung vom Vorhabenträger erbracht, sondern wird in Abhängigkeit von der Inanspruchnahme der Baugrundstücke durch die Bauherren als Rechtsnachfolger des Vorhabenträgers von diesen geleistet. Die Gemeinde verfolgt in Abstimmung mit dem Vorhaben- und Erschließungsträger folgende Umsetzungsstrategie: Jeder Bauherr als Rechtsnachfolger des Vorhabenträgers hat maximal 1/9 der Fläche für die Maßnahme E 1 nach Vorgaben des Bebauungsplanes (Eingriffs- und Ausgleichsplanes) in zeitlicher Parallelität mit der Durchführung seines Bauvorhabens zu erbringen. Begonnen wird im Westen der Fläche für E 1, wobei sich der folgende Bauherren als Rechtsnachfolger des Vorhabenträgers jeweils ostwärts anschließt.

Die Gemeinde kommt aus folgenden Gründen zu dieser Entscheidung:

Bei der Bemessung des Umfanges der Kompensationsmaßnahmen wurde unterstellt, daß alle Douglasien zur Fällung gelangen. Aufgrund des großen Baufensters ist jedoch zu erwarten, daß je nach Vorstellung des jeweiligen Bauherrn nur ein Teil der Bäume zur Fällung kommen wird, deren Anzahl bzw. räumliche Lage sich aus der konkreten individuellen Baudurchführung ergeben wird und aus gegenwärtiger Sicht noch nicht im einzelnen absehbar ist.

Je nach konkreter Lage der Gebäude bzw. baulichen Anlagen ergibt sich aufgrund der unterschiedlichen Dichte und räumlicher Anordnung der Douglasienbestände ein differenzierter Kompensationsbedarf, der sich, orientierend an den konkreten Verhältnissen des Baugrundstückes, im einzelnen noch durch die jeweiligen Bauherren aufzuzeigen sein wird (Anteil der zu fällenden Bäume an der Gesamtanzahl der Bäume der jeweiligen Parzelle).

Diese anstelle einer pauschalen Eingriffsbeurteilung vorgenommene differenzierte Sichtweise entspricht im Falle des Erhaltes bestehender Douglasien dem Gebot der Minderung eines Eingriffs, welche eintritt, wenn vorhandene Bäume in der Landschaft verbleiben. Der Umfang der Kompensation sollte diesen Umstand Rechnung tragen und so die Bauherren am weitgehend möglichen Erhalt vorhandener Bäume interessieren.

Das Schutzgut Boden (die einschlägige geologische Karte weist hier einen alteiszeitlichen sandigen Hochflächenrand über Geschiebelehm aus), ist gemäß mittelmaßstäbiger landwirtschaftlicher Standortkartierung mit Sandrostgleyen (D2b3) vertreten. Diese sind (aufgrund der Lehmunterlagerung jedoch nur in begrenztem Maße) für eine Grundwasserneubildung geeignet. Aus diesem Grund sieht die Eingriffs- und Ausgleichs-Planung eine örtliche flächenhafte und oberflächliche Versickerung von Niederschlagswasser vor.

Um Insekten, Kleinsäugern und anderen Lebewesen einen Artenaustausch sowie die Nutzung des Plangebietes als natürlichen Lebensraumes zu gewähren, müssen die Einfriedungen am rückwärtigen Grundstücksbereich sowie an den Pflanzungen eine Bodenfreiheit von 20 cm gewährleisten.

Alle Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen erstrecken sich im Plangebiet selbst bzw. in dessen (unmittelbarer) Nähe (jeweils Flurstück Nr. 576) und befinden sich im unmittelbaren räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Eingriffsfläche. Mit diesen Maßnahmen wird erreicht, daß frühere Verhältnisse hinsichtlich der zu betrachtenden Schutzgüter in der Gesamtbilanz wieder hergestellt werden.

#### **Begründung der grünordnerischen Festsetzungen**

Im nachfolgenden Abschnitt werden die im Eingriffs- und Ausgleichsplan vorgeschlagenen Maßnahmen aufgeführt, diskutiert und die Übernahme bzw. Ablehnung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan begründet.

### Vermeidungsmaßnahmen

Mit den Vermeidungsmaßnahmen V 1 - V 2 soll im wesentlichen erreicht werden, daß im Verlauf des Bauvorhabens ein möglichst hoher Anteil der vorhandenen heimischen Strauch- und Baumbestände erhalten bleibt und vorsorgliche Maßnahmen zu deren Schonung ergriffen werden. Im einzelnen handelt es sich um folgende Maßnahmen:

V 1	Vermeidung von Beeinträchtigungen im Wurzelraum straßenbegleitender Bäume (1 „verwachsene“ Stiel-Eiche und angrenzende junge Hänge-Birken). Kein Arbeiten zwischen den genannten Bäumen oder das dortige Abstellen von Baugerät bzw. das Lagern von Baumaterialien. Generell sind für alle Bäume, die im Bereich von Bauarbeiten stehen und durch direkte oder indirekte Einwirkungen beschädigt oder beeinträchtigt werden können, Baumschutzmaßnahmen nach DIN 18920 und nach RAS LG 4 (Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) vorzunehmen, wie Absperrung des Wurzelbereiches entlang der Baumgrenze mit rot-weißem Absperrband, Anbringen von Holzschürzen usw.
V 2	Rodungen von heimischen Sträuchern und Bäumen sind nicht vorgesehen. Ggf. erforderlich werdender Verschnitt von Sträuchern bzw. Hecken ist außerhalb der Brutzeiten der Singvögel resp. in Übereinstimmung mit der Baumschutz-VO durchzuführen. Die erforderlich werdende Rodung der Douglasien und Blaufichten ist ebenfalls außerhalb der Brutzeit durchzuführen.

Beide vorgeschlagenen Maßnahmen finden keinen Eingang in den Bebauungsplan:

- V1 setzt Maßnahmen für Gehölze fest, die außerhalb des Plangebietes liegen.
- V2 beinhaltet Maßnahmen, die keinen Bezug zum Bodenrecht aufweisen.

### Minimierungsmaßnahmen

Die im Zusammenhang mit dem Vorhaben ausgewiesenen Minimierungsmaßnahmen zielen darauf ab, die Wirkungen des Vorhabens auf die betroffenen Schutzgüter zu vermindern. Mit der Minimierung wird die Minderung von möglichen Beeinträchtigungen beabsichtigt. Sie stellt einen Versuch dar, Eingriffe, die sich nicht vollständig vermeiden lassen, auf ein erträgliches Maß zu beschränken.

M 1	Beschränkung der Bodenverdichtung und -versiegelung auf diejenigen Flächen, welche im Rahmen des Bauvorhabens unbedingt benötigt werden. Alle übrigen Flächen werden während der Bauphase offengehalten.
M 2	Baubedingte Belastungen von Boden und Wasserhaushalt durch Verschmutzungen mit Öl oder Dieselkraftstoff der Baufahrzeuge werden nach Möglichkeit verhindert. Es wird ein sachgemäßer Umgang sowie eine kontrollierte Lagerung derartiger Schadstoffe vorausgesetzt.
M 3	Das „Baufeld“ und ggf. erforderlich werdende Zufahrtstrassen werden in ihrer Ausdehnung auf ein Minimum beschränkt.

M 4	Um Beeinträchtigungen durch Emissionen zu mindern, sind schallgedämpfte Maschinen einzusetzen. Die Laufzeiten der Maschinen sollen auf die zur Durchführung der Arbeiten unbedingt notwendige Zeit begrenzt werden.
-----	---

Alle vorgeschlagenen Minimierungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan nicht berücksichtigt, da sie keinen Bezug zum Bodenrecht aufweisen.

#### Ausgleichsmaßnahmen / Ersatzmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen erfolgen am Ort des Eingriffs bzw. in dem Bereich, der durch vergleichbare ökologische Verhältnisse gekennzeichnet ist. Die Einschätzung der Ausgleichbarkeit orientiert sich an den Möglichkeiten zur Wiederherstellung der betroffenen Wert- und Funktionselemente. Ausgleichsmaßnahmen müssen in enger Beziehung zu den beeinträchtigten Funktionen stehen. Prüfkriterien sind:

- räumliche und strukturelle Voraussetzungen und
- funktionelle Wiederherstellbarkeit und Entwicklungszeit.

Bei einer Konsultation bei der unteren Naturschutzbehörde am 14. 9. 2001 wurden Art und Umfang der Pflanzungen einvernehmlich abgestimmt. Die nachfolgend aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen dienen dem Ausgleich des Eingriffes, der durch die Bautätigkeit und der daraus folgenden Versiegelung verursacht wird. Die Ersatzmaßnahme dient dem Ersatz der durch die Bauherren zu fällenden Nadelgehölze .

Im einzelnen werden die folgenden Ausgleichsmaßnahmen (A = Ausgleichsmaßnahme) vorgeschlagen. Schutzmaßnahmen sind hierbei z.T. integriert, da sie in der Regel nicht von den Ausgleichsmaßnahmen völlig zu trennen sind:

A 1	Flächendeckende Bepflanzung an der Nordwestseite des Flurstückes 576 mit einer (mittigen) Reihe Stiel-Eichen (Baumschulqualität: 10– 14 cm Stammumfang) sowie begleitenden Sträuchern gemäß Pflanzliste auf einer Fläche von ca. 180 m x 12 m = 2.160 m <sup>2</sup> .  Die zum Schutz vor Wildverbiß erforderliche Zäunung muß im Bodenbereich eine hinreichende Durchgängigkeit (ca. 20 cm) für kleine Säuger gewährleisten.
A 2	Bepflanzung einer Fläche unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Bereich des Flurstückes 576 mit einer (mittigen) Reihe Stiel-Eichen (Baumschulqualität: 10– 14 cm Stammumfang) sowie begleitenden Sträuchern gemäß Pflanzliste auf einer Fläche von ca. 155 m x 12 m = 1.860 m <sup>2</sup> .  Die zur nördlichen Freifläche hin erforderliche Zäunung zum Schutz vor Wildverbiß muß im Bodenbereich eine hinreichende Durchgängigkeit (ca. 20 cm) für kleine Säuger gewährleisten.

A 3	Örtliche bzw. oberflächige Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers.
A 4	Nicht in das Wohnhaus integrierte Garagen sowie Carports sind auf mindestens einer Baukörperseite mit Kletterpflanzen zu begrünen. Je laufenden Meter ist eine Kletterpflanze nach Pflanzenliste zu pflanzen.
A 5	Rankgerüste zur Abschirmung der Müllsammelbehälter sind mit Kletterpflanzen (siehe Pflanzliste) zu begrünen bzw. Müllsammelplätze sind mit freiwachsenden Hecken bestehend aus standortheimischen Gehölzen einzufassen (siehe Pflanzliste)
E 1	Unmittelbar nördlich des Flurstückes 577 wird entlang der Flurstücksgrenze zum Flurstück 576 (außerhalb des Geltungsbereiches) eine (mittige) Reihe Stiel-Eichen (Baumschulqualität: 10– 14 cm Stammumfang) sowie begleitenden Sträuchern gemäß Pflanzliste auf einer Fläche von ca. 90 m x 12 m = 1.080 m <sup>2</sup> gepflanzt.  Die zum Schutz vor Wildverbiß erforderliche Zäunung muß im Bodenbereich eine hinreichende Durchgängigkeit (ca. 20 cm) für kleine Säuger gewährleisten.

Diese Maßnahmen werden als textliche Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen (vgl. textliche Festsetzungen der Grünordnung Nr. 7.2 und 7.3, Nr. 8.1, 8.2 und 8.3 sowie Nr. 9.1, 9.2 und 9.3).

## 9. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen nach Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

## 10. Kosten für die Gemeinde

Die evangelische Kirchgemeinde Hohenbocka als Vorhabenträger verpflichtet sich gem. Durchführungsvertrag zum Vorhaben, das Vorhaben „Wohngebiet Kirchbauland Siegeshöhe“ auf eigenes wirtschaftliches Risiko durchzuführen. Kosten für die Gemeinde Hohenbocka entstehen nicht.

Hohenbocka, den

Der Bürgermeister