

Gemeinde Wildau

Textbebauungsplan "Waldsiedlung Südwest"

Planfassung vom 25. Januar 2005

Gemeinde:

Wildau (Landkreis Dahme-Spreewald)
Karl-Marx-Str. 36
15745 Wildau

Planverfasser:

SR • Stadt- und Regionalplanung
Dipl.-Ing. Sebastian Rhode
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin

Tel.: 030 – 2977 6473 • Fax: 030 – 2977 6472 • mail@sr-planung.de • www.sr-planung.de

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
A FESTSETZUNGEN.....	4
1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	4
2. Art der baulichen Nutzung	4
3. Maß der baulichen Nutzung	4
4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	4
5. Mindestgröße von Baugrundstücken und Teilung	4
6. Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen	5
7. Gestalterische Festsetzungen	5
8. Außer-Kraft-Treten bisheriger Vorschriften	5
B BEGRÜNDUNG.....	6
1. Gegenstand der Planung	6
1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit	6
1.2 Beschreibung des Plangebiets	6
1.2.1 Räumlicher Geltungsbereich	6
1.2.2 Bauliche Nutzung	6
1.2.3 Verkehr	7
1.3 Planerische Ausgangssituation	7
1.3.1 Klarstellungssatzung und erweiterte Abrundungssatzung	7
1.3.2 Gestaltungssatzung	7
1.3.3 Flächennutzungsplan	7
2. Planinhalt.....	7
2.1 Planungsziele	8
2.2 Begründung der Festsetzungen	8
2.2.1 Räumlicher Geltungsbereich	8
2.2.2 Art der baulichen Nutzung	8
2.2.3 Maß der baulichen Nutzung	8
2.2.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	9
2.2.5 Mindestgröße von Baugrundstücken und Teilung	9
2.2.6 Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen	9
2.3 Gestalterische Festsetzungen	9

3.	Auswirkungen	10
3.1	Eingriffsbewertung	10
3.2	Umweltverträglichkeitsprüfung	10
3.3	Waldumwandlung	10
4.	Verfahren	12
4.1	Aufstellungsbeschluss	12
4.2	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	12
4.3	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	12
4.4	Hinweis zur Rechtsgrundlage	12
C	RECHTSGRUNDLAGEN.....	13
	ANLAGE	14
	Datenübersicht zur Bestandsaufnahme	14

A FESTSETZUNGEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1.1 Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Flur 3 der Gemarkung Wildau: 2 bis 8, 11, 17 (tlw.), 21, 23 bis 41/2 und 43 bis 117. Von dem Flurstück 17 liegt nur die Teilfläche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches, die westlich von den Flurstücken 41/1 und 41/2 und östlich vom Flurstück 43 begrenzt wird.

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.2 Der räumliche Geltungsbereich ist in dem als Anlage beigefügten Lageplan dargestellt.

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Für alle Baugrundstücke im räumlichen Geltungsbereich wird als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.2 Tankstellen sind nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO)

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Auf allen Baugrundstücken beträgt die höchstzulässige Grundflächenzahl 0,3. Die Regelung zur Grundflächenüberschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bleibt davon ausgenommen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO)

3.2 Auf jedem Baugrundstück darf die Grundfläche der Hauptanlage 150 qm nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

3.3 Auf allen Baugrundstücken sind höchstens zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das Obergeschoss als Dachgeschoss auszuführen ist.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Für alle Baugrundstücke wird eine offene Bauweise festgesetzt. Doppelhäuser sind zulässig, Reihenhäuser sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.2 Gebäude, auch Garagen und Carports müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m von der vorderen Grundstücksgrenze haben.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.3 Sollte durch natürliche Hanglage zwischen vorderer Grundstücksgrenze und Garage bzw. Carport eine Neigung von mehr als 10 % entstehen, kann der Abstand ausnahmsweise geringer als 5,0 m sein.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

5. Mindestgröße von Baugrundstücken und Teilung

5.1 Für alle Baugrundstücke wird eine Mindestgröße von 700 qm festgesetzt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

5.2 Die festgesetzte Mindestgröße gilt nicht für Baugrundstücke, die schon vor dem 22. Juni 2004 als Baugrundstück bestanden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

5.3 Die festgesetzte Mindestgröße gilt auch nicht, wenn ein mindestens 700 qm großes Grundstück zum Zwecke der Doppelhausbebauung geteilt wird.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

5.4 Bei Teilungen muss jedes der entstehenden Baugrundstücke unmittelbar in voller Grundstücksbreite bzw. -länge an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzen und über diese erschlossen werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

6. Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen

Auf allen Baugrundstücken sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

7. Gestalterische Festsetzungen

7.1 Häuser in Holzblockbauweise sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 81 Abs. 2 BbgBO)

7.2 Dächer von Hauptanlagen sind als Walmdächer, Satteldächer, Krüppelwalmdächer oder Mansarddächer auszubilden und müssen eine Dachneigung von mindestens 25 Grad aufweisen.
(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 81 Abs. 2 BbgBO)

7.3 Pultdächer, die nur einseitig geneigt sind sowie Flachdächer sind bei Hauptanlagen unzulässig.
(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 81 Abs. 2 BbgBO)

8. Außer-Kraft-Treten bisheriger Vorschriften

Im Geltungsbereich dieses Textbebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der im § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

B BEGRÜNDUNG

1. Gegenstand der Planung

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Für den Bereich der Waldsiedlung Südwest wird zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Dabei sollen die bestehende Struktur des Plangebiets mit den Bau-, Straßen- und Wegeflächen erhalten bleiben.

Die Regelungen des § 34 BauGB und der Gestaltungssatzung reichen hier zum Erhalt und Entwicklung der besonderen städtebaulichen und naturräumlichen Qualität nicht aus. Der besondere Charakter der Waldsiedlung auch in Bezug auf die angrenzenden Freiflächen soll erhalten werden.

Für den geringen Umfang des Planinhalts ist die Aufstellung eines Textbebauungsplanes ausreichend.

1.2 Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche der Waldsiedlung Wildau. Das Plangebiet wird umgrenzt vom Wildgarten im Norden, dem Wildgartengrund im Osten, der Straßenverkehrsfläche der Wildbahn im Süden und den Freiflächen an den Regenwasserrückhaltebecken im Westen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 8,5 ha, die darin liegenden Baugrundstücke haben eine Gesamtfläche von 7,3 ha.

1.2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Flur 3 der Gemarkung Wildau: 2 bis 8, 11, 17 (tlw.), 21 bis 41/2 und 43 bis 117.

Davon sind die Flurstücke 4, 7, 21, 31, 53, 59, 72, 90 und 114 als Straßen- und Wegeflächen öffentlich gewidmet. Die zwischen den Flurstücken 41/2 und 43 liegende Teilfläche des Flurstücks 17 hat ebenfalls eine Erschließungsfunktion und ist nicht bebaubar. Für diese Flächen werden keine Festsetzungen getroffen.

1.2.2 Bauliche Nutzung

Das Plangebiet ist durchgehend parzelliert und entspricht von seiner Nutzung her einem Allgemeinen Wohngebiet. Die Bebauung der 89 Grundstücke gliedert sich wie folgt:

Einfamilienhäuser	58	65 %
Mehrfamilienhäuser	6	7 %
Wochenendhäuser	23	26 %
unbebaut	2	2 %
gesamt	89	100 %

Neben der Wohnbebauung existieren zwei nicht störende Handwerksbetriebe sowie zwei freiberuflich Tätige. Rein gewerblich genutzte Grundstücke sind im Plangebiet jedoch nicht vorhanden.

Typisch für die Waldsiedlung ist die großzügige Parzellierung mit Grundstücken zwischen 700 und 800 qm Größe und der Baumbestand. Die Wohngebäude sind überwiegend eingeschossig, teilweise mit einem als Vollgeschoss geltenden Dachgeschoss.

1.2.3 Verkehr

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Straßen vollständig erschlossen. Das Straßennetz wird ergänzt durch Fußwege, die die Siedlung mit den angrenzenden Freiflächen verbinden.

Der Textbebauungsplan trifft keine Festsetzungen zu den als Straße bzw. Weg gewidmeten und genutzten Flurstücken.

1.3 Planerische Ausgangssituation

1.3.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg hat mit Schreiben vom 23. Juli 2004 mitgeteilt, dass das Planvorhaben mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist. Der Textbebauungsplan entspricht dem raumordnerischen Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung.

Das Plangebiet liegt außerhalb des potenziellen Siedlungsbereichs, ist aber in den Festlegungskarten zum Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum (LEP eV) der Gebietskulisse des Siedlungsbereichs zuzuordnen. Gemäß Ziel 1.0.1 LEP eV sind im Siedlungsbereich die vorhandenen innerörtlichen Potenziale durch Maßnahmen der Innenentwicklung vorrangig zu aktivieren.

1.3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeindevertretung Wildau hat am 13. Juli 1999 den Beschluss über den Flächennutzungsplan gefasst. Der Flächennutzungsplan ist am 26. Mai 2000 in Verbindung mit dem Abhilfebescheid vom 24. Aug. 2000 genehmigt worden und am 3. Nov. 2000 nach der öffentlichen Bekanntmachung wirksam geworden.

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich "Waldsiedlung Südwest" als "Wohnbaufläche" dar.

1.3.3 Klarstellungssatzung und erweiterte Abrundungssatzung

Die Gemeindevertretung Wildau hat am 7. März 1995 für die gesamte Waldsiedlung eine Klarstellungssatzung und erweiterte Abrundungssatzung beschlossen. Gemäß § 34 BauGB wurden die Baugrundstücke der Waldsiedlung Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Gemäß § 4 BauGB-Maßnahmegesetz sind dabei auch acht Außenbereichsflächen einbezogen worden, die der Baulandbereitstellung zu Gunsten von Wohnzwecken dienen. Von den einbezogenen Außenbereichsflächen liegen zwei im räumlichen Geltungsbereich. Die für sie aus der Satzung geltenden Regelungen werden - soweit sie nicht übernommen werden - mit diesem Textbebauungsplan aufgehoben.

1.3.4 Gestaltungssatzung

Für die gesamte Waldsiedlung gilt als örtliche Bauvorschrift gemäß Brandenburgischer Bauordnung die Gestaltungssatzung vom 22. April 1997. Mit dieser Satzung werden Gestaltungsprinzipien für Fassaden, Dächer, Nebengebäude, Einfriedungen und Außenanlagen verbindlich geregelt. Einige der Gestaltungsregelungen werden als Festsetzungen in den Textbebauungsplan übernommen.

2. Planinhalt

2.1 Planungsziele

Mit dem Textbebauungsplan sollen gemäß Aufstellungsbeschluss Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und ausgewählte Gestaltungsvorschriften rechtsverbindlich geregelt werden.

Im wesentlichen bestehen folgende Planungsziele:

- Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet mit Mindestgrundstücksgrößen von 700 qm;
- Begrenzung der Grundflächen der Hauptanlagen auf 150 qm und der Grundflächenzahl auf 0,3;
- Begrenzung der Zahl der Vollschosse auf ein Vollgeschoss zuzüglich eines als Vollgeschoss geltenden Dachgeschosses und
- Begrenzung der Zahl der Wohnungen auf zwei je Wohngebäude.

2.2 Begründung der Festsetzungen

2.2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich wurde anhand des hohen Planungsbedarfs im Plangebiet, anhand der angrenzenden Freiflächen und auch aufgrund unterschiedlicher baulicher Nutzungen in den angrenzenden Gebieten festgelegt. Das südlich angrenzende Gebiet (Röthegrund I) unterscheidet sich vom Plangebiet durch die wesentlich dichtere Bebauung, die Bauweise und die geringeren Grundstücksgrößen. Das im Südosten angrenzende Gebiet südlich der Wildbahn unterliegt anderen topografischen Verhältnissen und hat einen geringen baulichen Zusammenhang mit dem Plangebiet.

Der räumliche Geltungsbereich grenzt eine Fläche aus, die ursprünglich parzelliert, jedoch nicht bebaut wurde (Flurstücke 9, 10, 12 bis 17 [tlw.], 18 bis 20). Die Fläche ist Forstfläche im Sinne des Landeswaldgesetzes und im Flächennutzungsplan als Wald dargestellt. Eine Bebauung ist nicht vorgesehen, die Fläche liegt aus diesem Grund außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs.

2.2.2 Art der baulichen Nutzung

Der bestehenden Nutzung und den Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechend wird Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Der Textbebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Tankstellen sind wegen der von ihnen ausgehenden funktionalen und gestalterischen Beeinträchtigungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig. Die Lage des Plangebiets innerhalb des Verkehrsnetzes ist für Tankstellen unzureichend, darüber hinaus wird der Bedarf an Tankstellen an anderen Standorten in der Gemeinde gedeckt.

2.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl und Grundfläche baulicher Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird für alle Baugrundstücke durch die Festsetzung der Grundflächenzahl mit 0,3 und der Grundfläche der Hauptanlage mit höchstens 150 qm festgesetzt.

Mit der Grundflächenzahl 0,3 können die Grundflächen aller baulicher Anlagen wie Hauptgebäude, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO berücksichtigt werden.

Die Regelung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zur Überschreitung der Grundflächenzahl bleibt unberührt.

Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung von höchstens zwei Vollgeschossen mit dem Ausbau des Obergeschosses als Dachgeschoss dient der einheitlichen Begrenzung der Gebäudehöhe und der Bewahrung des Ortsbildes. Bestehende zweigeschossige Gebäude, bei denen das Obergeschoss nicht als Dachgeschoss ausgeführt wurde, werden planungsrechtlich nicht gesichert, um langfristig ein einheitliches Ortsbild zu gewährleisten.

2.2.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Es wird grundsätzlich die offene Bauweise festgesetzt, um den geringen Überbauungsgrad durchzusetzen und damit den Baumbestand zu schonen.

Die Zulässigkeit von Doppelhäusern wird verbunden mit der Mindestgröße des Baugrundstückes, so dass im Ergebnis ein Doppelhaus auf zwei schmalen Grundstücken mindestens einem Einfamilienhaus auf einem 700 qm großen Grundstück entspricht.

Für die Bewahrung des großzügigen Freiraumes im Straßenbild und zur Vermeidung von Konflikten im Verkehrsfluss wird festgesetzt, dass alle Gebäude, auch Garagen und Carports einen Mindestabstand von 5,0 m von der vorderen Grundstücksgrenze haben. Die Grundstücke sind ausreichend groß bemessen, um diesen unbebauten Streifen entlang der erschließenden Verkehrsfläche zu sichern. Ein geringerer Abstand zwischen vorderer Grundstücksgrenze und Garage bzw. Carport ist zulässig, wenn durch natürliche Hanglage eine Neigung von mehr als 10 % entstehen würde. Diese Regelung kann nur als Ausnahme gemäß § 31 BauGB angewendet werden.

2.2.5 Mindestgröße von Baugrundstücken und Teilung

Die festgesetzte Mindestgröße von Baugrundstücken berücksichtigt den Bestand, nach dem die durchschnittliche Größe bei rund 800 qm liegt und nur 7 der 89 Baugrundstücke kleiner als 700 qm sind.

Zur Vermeidung einer zweiten Baureihe durch die Bildung von sogenannten "Hammergrundstücken" wird festgesetzt, dass nach Teilung jedes der entstehenden Baugrundstücke unmittelbar in voller Grundstücksbreite bzw. -länge an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzen und über diese erschlossen werden muss.

2.2.6 Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen

Die Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohnungen auf zwei je Wohngebäude dient dem Ziel, eine unerwünschte Umstrukturierung der städtebaulichen Eigenart des Wohngebietes zu verhindern. Der Charakter des durch Einfamilienhäuser geprägten Wohngebietes wird bewahrt.

2.3 Gestalterische Festsetzungen

Fassadengestaltung

Die regional untypische Holzblockbauweise wird ausgeschlossen. Diese Regelung der Gestaltungssatzung wird in den Textbebauungsplan übernommen. Davon unberührt bleiben Holzhäuser sowie Holzverkleidungen.

Dachgestaltung

Für die Hauptanlagen sind Dächer im Sinne einer gleichen Gestaltung als Walmdächer, Satteldächer, Krüppelwalmdächer oder Mansarddächer auszubilden

und müssen eine Dachneigung von mindestens 25 Grad aufweisen. Damit werden Flachdächer ausgeschlossen.

Pultdächer, die nur einseitig geneigt sind, sind unzulässig. Dagegen sind Pultdächer, die aus zwei Flächen bestehen, zulässig. Dies erlaubt zum Beispiel versetzt angeordnete Dachflächen mit einem Lichtband im First.

3. Auswirkungen

3.1 Eingriffsbewertung

Durch den Textbebauungsplan werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die über das gemäß § 34 BauGB zulässige Maß hinaus gehen. Eine Eingriffsbewertung ist daher nicht erforderlich.

Gemäß Runderlass Nr. 23/2/1997 des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr über die Anwendung und Erarbeitung von Textbebauungsplänen ist damit die Erarbeitung eines Grünordnungsplanes nicht erforderlich.

3.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Das BauGB ist durch Art. 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013) geändert worden. Damit wurde das Städtebaurecht des Bundes den Vorgaben an die Umweltverträglichkeitsprüfung entsprechend der EU-Richtlinien 85/337/EWG vom 27. Juni 1985 und 97/11/EG vom 3. März 1997 angepasst.

Das Vorhaben ist gemäß § 3 b Abs. 3 Satz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 5. Sep. 2001 (BGB. I S. 2350) und des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Richtlinie und der IVU-Richtlinie im Land Brandenburg vom 10. Juli 2002 (GVBl. I S. 62) nicht UVP-pflichtig.

Da für diesen Textbebauungsplan keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, wird kein Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB in die Begründung aufgenommen.

3.3 Waldumwandlung

Das Amt für Forstwirtschaft hat in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf darauf hingewiesen, dass das Flurstück 80 der Flur 3 der Gemarkung Wildau Wald im Sinne des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) ist. Eine Umwandlungsgenehmigung zu Siedlungsgebiet kann unter Auflagen in Aussicht gestellt werden. Es bedarf der Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde und dem Einvernehmen mit den Trägern öffentlicher Belange. Im Falle einer Umwandlung ist ein Ausgleich im Verhältnis von mindestens 1:2 zu erbringen.

Durch die Eigentümer des Flurstücks ist am 24. Aug. 2004 beim Amt für Forstwirtschaft Wünsdorf die Zusicherung einer Genehmigung zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart gemäß § 8 LWaldG beantragt worden. Das Amt für Forstwirtschaft hat mit Schreiben vom 7. Sep. 2004 die Behörden beteiligt. Mit Schreiben vom 28. Okt. 2004 hat das Amt für Forstwirtschaft die Inaussichtstellung zugesichert.

3.4 Altlastenverdachtsfläche

Auf dem Fst. 17 der Flur 3 befindet sich eine altlastenverdächtige Fläche gemäß § 2 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz, die im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald unter der ISAL-Nr. 0329610498 mit der Bezeichnung "Deponie

am Fuchsbau" registriert ist. Das Fst. 17 der Flur 3 liegt bis auf eine kleine Teilfläche außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs, wird jedoch von ihm umschlossen. Somit ist die Deponiefläche, deren genaue Lage nicht kartiert ist, aber in der örtlichen Topografie erkennbar ist, nicht Inhalt des Textbebauungsplans. Demzufolge sind nur die Auswirkungen der Deponie auf die nähere Umgebung zu berücksichtigen. Bei den angrenzenden baulichen Nutzungen handelt es sich ausschließlich um bestehende Nutzungen, es findet keine Neuplanung von schutzbedürftigen Gebieten auf bisher unbebauten Flächen statt. Insofern treten durch die Festsetzung von Allgemeinem Wohngebiet keine Veränderungen der baulichen Nutzungen auf. Auch ist kein Heranrücken der Bebauung an die Deponiefläche geplant. Lediglich die auf dem Fst. 22 der Flur 3 bestehenden Wochenendhäuser können auf der Grundlage dieses Textbebauungsplans durch Wohngebäude ersetzt werden. Aber auch dadurch ändert sich die Schutzbedürftigkeit der Nutzung nicht.

Der Hinweis auf die "Deponie am Fuchsbau" wird als Warnfunktion in die Planung aufgenommen. Der Landkreis Dahme-Spreewald wird im Jahr 2005 das Grundstück einer orientierenden Untersuchung gemäß § 2 Nr. 3 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung unterziehen und durch die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde das Gefährdungspotenzial bestimmen lassen. Es wird vermutet, dass es sich um eine einfache Hausmülldeponie handelt. Schadstoffe aus landwirtschaftlicher oder gewerblicher Nutzung werden nicht erwartet. Das Gefährdungspotenzial ist wahrscheinlich gering.

4. Verfahren

4.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde hat am 22. Juni 2004 die Aufstellung des Textbebauungsplans "Waldsiedlung Südwest" beschlossen.

4.2 Hinweis zur Rechtsgrundlage

Das Verfahren wird auf der Grundlage des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Aug. 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850) weiter geführt. Die letzte Änderung des Baugesetzbuchs durch Art. 1 EuroparechtsanpassungsG Bau (EAG Bau) vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359) findet nur für die Vorschriften gemäß § 215 Anwendung.

4.3 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Der Vorentwurf des Textbebauungsplans "Waldsiedlung Südwest" in der Fassung vom 1. Juni 2004 wurde in der Zeit vom 26. Juli 2004 bis einschließlich 31. August 2004 öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist haben zwei Bürger Einsicht in die Planung genommen; es sind keine Anregungen abgegeben worden.

4.4 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 15. Juli 2004 sind 31 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, sowie zwei Nachbargemeinden an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist bis zum 31. August 2004 gesetzt worden. Von den Trägern öffentlicher Belange haben 22 eine Stellungnahme abgegeben, von den Nachbargemeinden ist eine Stellungnahme eingegangen.

4.5 Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Textbebauungsplans "Waldsiedlung Südwest" in der Fassung vom 12. Okt. 2004 wurde in der Zeit vom 22. Nov. 2004 bis einschließlich 23. Dez. 2004 öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist haben keine Bürger Einsicht in die Planung genommen; es sind keine Anregungen abgegeben worden.

4.6 Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung

Mit Schreiben vom 8. Nov. 2004 sind 21 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind an der Planung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist von einem Monat gesetzt worden. Von den Trägern öffentlicher Belange haben 14 eine Stellungnahme abgegeben.

C Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210), geändert durch Gesetz vom 9. Oktober 2003 (GVBl. I S. 273).

Waldgesetz des Landes Brandenburg vom 20. April 2004 (GVBl. I S. 137)

ANLAGE

Lageplan im Maßstab 1 : 2.000

- **Der Textbebauungsplan wurde am 15.02.2005 (G 11/115/05) als Satzung beschlossen!**
- **Die öffentliche Bekanntmachung (Inkraftsetzung) erfolgte im Amtsblatt für die Gemeinde Wildau Nr. 3 vom 13.04.2005!**

