

**Gemeinde Groß Glienicke
Amt Fahrland**

**Bebauungsplan Nr. 15
„An der Kirche II“**

Begründung

**Machleidt + Partner
Büro für Städtebau**

9. November 1995

**Bebauungsplan 15
„An der Kirche II“
Gemeinde Groß Glienicke**

Begründung

Auftraggeber Brandenburgische Landes-
wohnungsbaugesellschaft
LEG Wohnen mbH
Seeburger Chaussee 2
14476 Groß Glienicke

Auftragnehmer Machleidt + Partner
Büro für Städtebau
Hufelandstraße 22
10407 Berlin

Bearbeitung Hildebrand Machleidt
Ekkehard John
Stefanie Kirchner
Jörgen Scholle

Grünordnerische Planung Büro Hackenberg
Landschaftsarchitekt
Bronteweg 3
14055 Berlin

Bearbeitung Klaus-Peter Hackenberg
Norbert Stegbauer
Andreas Seidel

Berlin, 9. November 1995

Inhalt

1 Planungsgegenstand

- 1.1 Veranlassung**
- 1.2 Erforderlichkeit**
- 1.3 Das Plangebiet**
- 1.4 Planerische Ausgangssituation**

2 Planinhalt

- 2.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen**
- 2.2 Grundsätze der Planung/Intention**
- 2.3 Wesentlicher Planinhalt**
- 2.4 Begründung der Festsetzungen**

3 Planerische Auswirkungen

- 3.1 Auswirkungen auf die Umwelt**
- 3.2 Auswirkungen auf die Kommune**

1 Planungsgegenstand

1.1 Veranlassung

Die Gemeindevertretung Groß Glienicke hat am 24.11.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes 15 „An der Kirche II“ beschlossen. Der Bebauungsplan 15 soll der ordnungsgemäßen Entwicklung der baulichen Tätigkeit in der Gemeinde Groß Glienicke dienen, das heißt hier konkret der Arrondierung der bisherigen Neubautätigkeit im Bereich der Potsdamer Chaussee.

Die angestrebte Nutzung des Gebietes steht in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Reg.Nr. MUNR / R4 - 0154 / 95

Grundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2 Magnet-schwebebahnplanungsG v. 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486); BGBl. III 213-1

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

In der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.4.1993 (BGBl. S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)

vom 19.5.1994 (GVBl. Bbg I, Nr. 12 vom 7.6.1994)

Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG)

vom 25.6.1992 (Gbl. I Nr. 13 vom 29.6.1992)

1.2 Erforderlichkeit

Die Gemeinde Groß Glienicke, in unmittelbarer Nähe zur Stadtgrenze Berlins gelegen, steht vor der Aufgabe, die Nachfrage nach Wohnraum aus der eigenen Bevölkerung zum Nutzen der gemeindlichen Entwicklung zu steuern. Insbesondere ist zu berücksichtigen, daß die bereits in den Jahren 1929/30 ausgewiesenen Wohnbauflächen einer sofortigen Nutzung nicht zugeführt werden können, weil die Rückübertragung und damit der Eigentumswechsel nur sehr langsam abgewickelt werden können. So ist der Bau von Ersatzwohnungen Voraussetzung für die Umsetzung von Groß Glienicke, die auf restitutionsbehafteten Grundstücken wohnen und ihren angestammten Wohnort nicht verlassen möchten.

Im Jahr 1994 wurde ein städtebaulicher Wettbewerb für die Planungsbereiche 2, 3 und 4 durchgeführt, dessen Ergebnisse dazu dienten, die Grundzüge der baulichen Entwicklung im Bereich Potsdamer Chaussee/Ortszugang an der Bundesstraße 2 zu klären. Mit dem Bebauungsplan 15 „An der Kirche II“ wird ein Abschnitt des Wettbewerbsgebietes realisiert.

Mit der Bereitstellung von Baugebieten für den Eigenheim- und Mietwohnungsbau soll der vorhandenen Nachfrage nach diesen Wohnformen, hauptsächlich aus der Groß Glienicker Bevölkerung, Rechnung getragen werden. Gleichzeitig wird das realisierte Baugebiet „An der Kirche I“ fortgeführt und ein erster Schritt zur Integration der Potsdamer Chaussee in das innerörtliche Gefüge vollzogen.

1.3 Das Plangebiet

Flurstücke

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 15 „An der Kirche II“ liegt in der Gemarkung Groß Glienicke des Amtes Fahrland, Kreis Potsdam-Mittelmark. Er umfaßt das Flurstück 37 und einen Teil des Flurstücks 38 der Flur 17.

Größe

Die Größe des Flurstücks 37 beträgt 19901 m². Der Teil des im Geltungsbereich liegenden Flurstücks 38 beträgt 918 m².

Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 37 befindet sich im Eigentum von Bartel.
Das Flurstück 38 befindet sich im Eigentum von Dirk Sandow, Friedloser Straße 16, 36251 Bad Hersfeld.

Stadträumliche Einordnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 15 wird wie folgt begrenzt:

- im Süden durch die Straße „An der Kirche“ und das südlich daran anschließende Wohngebiet

- im Nordwesten durch die Potsdamer Chaussee
- im Norden durch das Flurstück 38, soweit nicht im Geltungsbereich
- im Osten durch den Triftweg

Nutzung

Das gesamte Gebiet ist eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die zur Zeit teilweise mit Aufschüttungen aus Bodenaushub bedeckt ist.

Erschließung

Das Plangebiet wird von der Straße An der Kirche und der Potsdamer Chaussee (Bundesstraße 2) erschlossen. Das Plangebiet liegt im Bereich der freien Strecke der Bundesstraße 2. Künftig soll die Ortsdurchfahrt versetzt werden, so daß die Bundesstraße 2 im Bereich des Bebauungsplanes 15 „An der Kirche II“ zur innerörtlichen Straße wird. Die im Plangebiet vorgesehene öffentliche Erschließungsstraße zwischen der Straße An der Kirche und der Potsdamer Chaussee ist zur Entlastung des Triftweges als Verbindung zur Ortsmitte erforderlich. Weitere Zufahrten können erst vorgesehen werden, wenn die Versetzung der Ortsdurchfahrt erfolgt ist.

Infrastruktur

Das Plangebiet ist über die Straße An der Kirche an das Elektrizitäts-, Trinkwasser- und Gasversorgungsnetz angeschlossen. Über die Straße An der Kirche ist das Plangebiet darüber hinaus an die Kanalisation angeschlossen, die über ausreichende Kapazitätsreserven verfügt.

1.4 Planerische Ausgangssituation

Das Planungsgebiet ist in seiner Nutzung bereits seit 1991 im Flächennutzungsplanentwurf der Gemeinde Groß Glienicke ausgewiesen. Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wurden in diesem Zusammenhang mit dem Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung abgestimmt. Darüber hinaus hat die Gemeinde den Entwurf des Flächennutzungsplans als vorbereitenden Bauleitplan in Abstimmung mit dem MUNR, Ref. 4 als Planungsinstrument der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung präzisiert. Die städtebaulichen Gutachterverfahren und Wettbewerbe dienten der Erarbeitung eines Konzepts zur Entwicklung einer harmonischen Siedlungsstruktur. Damit ist die Grundlage zur Aufstellung des Bebauungsplan 15 „An der Kirche II“ gemäß § 246a Abs. 3 Satz 4 BauGB gegeben. Dieser wird die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes fördern und steht den Zielen und

Zwecken des in der Überarbeitung befindlichen Flächennutzungsplanes nicht entgegen.

2 Planinhalt

2.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Um ihren dringenden Wohnraumbedarf zu decken, ihre Infrastruktur sinnvoll nutzen zu können und den Forderungen des Gesetzgebers nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden Rechnung zu tragen, verfolgt die Gemeinde zielgerichtet ihre städtebauliche Entwicklung auf der Grundlage ihres Flächennutzungsplanentwurfes 1990/91 und ihrer Grundsätze zur Ortsentwicklung vom April 1991.

Auf der Grundlage der genehmigten Vorhaben- und Erschließungspläne „Bergstraße“ und „An der Kirche“, die ebenfalls aus dem Flächennutzungsplanentwurf abgeleitet wurden, sind die ersten Neubaugebiete in Groß Glienicke entstanden.

Um die Bebauung der Planungsgebiete 2, 3 und 4 auf eine solide Basis zu stellen, wurde zur Klärung der städtebaulichen Situation der betroffenen Planungsgebiete im Frühjahr 1994 ein städtebauliches Gutachterverfahren ausgeschrieben. Dieses Verfahren wurde mit Landesmitteln gefördert.

Der Bebauungsplan 15 „An der Kirche II“ stützt sich auf den Entwurf des ersten Preisträgers dieses Gutachterverfahrens (Büro Bernd Walther, Berlin) und ist aus einer Gesamtkonzeption heraus gestaltet. Auch der Bebauungsplan 17 „Albrechtshof“ steht im Rahmen dieser Gesamtkonzeption.

2.2 Grundsätze der Planung/ Intention

Das Siedlungsgebiet von Groß Glienicke soll sinnvoll arrondiert und der Straßenraum der Potsdamer Chaussee räumlich unterstützt werden.

Es soll in erster Linie Wohnraum für Einheimische, aber auch für Zuzugswillige geschaffen werden. Es sind verschiedene Wohnformen, Eigenheim- und Mietwohnungsbau, vorgesehen.

Kleine Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen längs der Potsdamer Chaussee sollen vorhandene Ansätze dieser Art fortsetzen und den lokalen Bedarf decken.

Landschaftliche Elemente wurden in die Planung einbezogen. Die Potsdamer Chaussee soll in ihrer Charakte-

ristik erhalten und durch die parallele Bebauung zusätzlich unterstützt werden.

2.3 Wesentlicher Planinhalt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 15 „An der Kirche II“ schließt das vorhandene Siedlungsgebiet in nördlicher Richtung zur Potsdamer Chaussee ab. Längs der Potsdamer Chaussee ist in den Allgemeinen Wohngebieten Geschoßwohnungsbau vorgesehen. Durch die Formulierung einer städtebaulichen Kante soll dem angestrebten Charakter der Potsdamer Chaussee als innerörtlicher Straße Rechnung getragen werden. Gleichzeitig wird das südlich gelegene Reine Wohngebiet abgeschirmt. Im Reinen Wohngebiet sind im wesentlichen Reihenhäuser vorgesehen. Die Ausrichtung der Reihenhäuserzeilen und die Ausbildung von Gebäudeköpfen an der Straße An der Kirche greifen städtebauliche Motive aus dem südlich anschließenden Baugebiet auf und tragen zum einheitlichen Charakter des gesamten Quartiers bei.

2.4 Begründung der Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die Gliederung des Geltungsbereiches in Allgemeine Wohngebiete (WA) und Reine Wohngebiete (WR 1 und WR 2) entspricht dem angestrebten Gebietscharakter. In den Reinen Wohngebieten ist ausschließlich Wohnnutzung zulässig, da die Versorgung der Bewohner in den Nachbargebieten und im Ortskern gewährleistet ist.

Im Allgemeinen Wohngebiet entlang der Potsdamer Chaussee sind im Sinne der Entwicklung einer innerörtlichen Straße Läden, Restaurants u. ä. zugelassen. Ausgeschlossen sind hier Gartenbaubetriebe und Tankstellen, da solche Nutzungen den Charakter stören würden.

Maß der baulichen Nutzung

In den Reinen Wohngebieten ist die erreichbare GRZ/GFZ mit 0,225/0,45 festgelegt, in den Allgemeinen Wohngebieten mit 0,3/0,6.

Die etwas höher zulässige Ausnutzung in den Allgemeinen Wohngebieten entspricht der angestrebten räumlichen Fassung der Potsdamer Chaussee.

Die Geschoßzahl ist im gesamten Geltungsbereich mit höchstens 2,0 festgelegt, um im Rahmen der ortsüblichen Bebauung zu bleiben. Es besteht die Möglichkeit, im Rahmen der Bauordnung die Dachgeschosse zu Wohnzwecken auszubauen.

Um nachbarschaftliche Wohngruppen zu schaffen und Möglichkeiten für gemeinschaftliche Aktivitäten zu bieten, sind innerhalb der Reinen Wohngebiete private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage als Gemeinschaftseigentum vorgesehen. Zugunsten eines Anteils an diesem Gemeinschaftseigentum verringert sich die Größe der privaten Grundstücksflächen innerhalb der Reinen Wohngebiete. Der Anteil der einzelnen Grundstücke an der gemeinschaftlichen Grünfläche bemißt sich nach ihrer jeweiligen Größe. Für die Berechnung der GFZ werden diese Flächenanteile den einzelnen Grundstücksflächen hinzugerechnet.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

In den Gebieten WA und WR 1 ist, dem Charakter der Gemeinde Groß Glienicke entsprechend, die offene Bauweise vorgeschrieben.

Im Gebiet WR 2 gilt eine abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise dürfen Gebäude wie in der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO errichtet werden, jedoch dürfen Hausgruppen die in der offenen Bauweise zulässige Länge von 50 m um 8,20 m überschreiten; das heißt, sie dürfen die Länge der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche von 58,20 m haben. Die Festsetzung dient der Wahrung der städtebaulichen Figur im Geltungsbereich im Falle der Errichtung von Hausgruppen.

Die Festsetzung von Baulinien unterstützt an der Potsdamer Chaussee den ruhigen räumlichen Eindruck; in den Reinen Wohngebieten soll parallel zu den Erschließungsstraßen eine Raumkante entstehen, die die anliegenden Wohnhäuser zu einer nachbarschaftlichen Wohngruppe zusammenfaßt. Ansonsten sind Baugrenzen festgelegt.

Um den Gesamteindruck nicht zu stören, dürfen Gebäudeteile wie Erker, Balkone, Loggien und Wintergärten die Baulinien und Baugrenzen zwar geringfügig überschreiten, jedoch ist der Anteil dieser Gebäudeteile auf 30 % der Außenwandfläche begrenzt.

Weitere Arten der Nutzung

In den Reinen Wohngebieten ist auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nur die Errichtung eines Stellplatzes pro Wohneinheit zulässig, um den Wohnhofcharakter an den Erschließungsflächen nicht zu beeinträchtigen.

Garagen sind in allen Gebieten unzulässig. Sie hätten gegenüber der niedrigen Wohnbebauung ein zu starkes Gewicht und sind gestalterisch problematisch.

Grünfestsetzungen

Das Oberflächenwasser wird örtlich gesammelt und versickert. Es dürfen Notüberläufe mit Abfluß in den Groß Glienicker See eingerichtet werden. Innerhalb des Gebietes kann das Grabensystem die Herausbildung neuer Biotope initiieren und die Verbindung zu den benachbarten Biotopen verbessern. Ebenso trägt die örtliche Versickerung zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

Die bestehende, wertvolle Feldhecke mit Überhältern entlang der nördlichen Flurgrenze wird auf einer Länge von 70 m erhalten. Damit ist für eine Erweiterung und Neuanlage der Hecke Altmaterial vorhanden. Dies verbessert das Einwachsen der Neuanlage.

Die Pflanzung einer Hecke entlang des Weges (am nördlichen Rand der Fläche GL nördlich der Grenze zwischen den Gebieten WA und WR) verbessert zusätzlich die Vernetzung der Biotope und verknüpft das Gebiet mit dem benachbarten Biotop „Gartenland“ im Osten.

Die Festsetzungen zu Baumpflanzungen entlang der Erschließungsflächen, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und auf den privaten Grünflächen haben zur Folge, daß der Eingriff in bezug auf den Naturhaushalt (Wasserhaushalt, Sauerstoffproduktion, Schatten spendung), den Arten- und Biotopschutz (Nahrungs- und Bruthabitat) und das Landschaftsbild minimiert wird.

Die Festsetzung der Pflanzung von kleinkronigen Bäumen neben Stellplätzen auf Baugrundstücken in den Reinen Wohngebieten bzw. der Berankung von Carports folgt dem Gebot der Vermeidung und Minimierung des Eingriffs in bezug auf die biotischen und abiotischen Komponenten des Naturhaushalts und dient der Verbesserung des Landschaftsbildes.

Mindestens 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Sträuchern lt. Pflanzliste (Pflanzdichte 1 Stück pro m² 9 zu bepflanzen. Die Verwendung von Sträuchern lt. Pflanzliste sichert das Arteninventar und unterstützt eine Neuansiedlung aus den benachbarten Biotopen. Hiervon sind Wege, Zufahrten, Stellplätze, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 der BauNVO ausgenommen. Die Festsetzung folgt dem Gebot der Vermeidung und Minimierung des Eingriffs in bezug auf die biotischen und abiotischen Komponenten des Naturhaushalts.

Durch die Festsetzung von Mindestqualitäten wird kurzfristig ein qualitätsvoller Entwicklungsstand gesichert. Die Festsetzung minimiert den Eingriff in bezug auf den Arten- und Biotopschutz und das Landschaftsbild.

Die Festsetzung einer Wiesenansaat auf 70 % und der Anpflanzung von Sträuchern auf 30 % der Fläche der privaten Grünflächen entspricht sowohl von der Lage des Gebietes am ehemaligen Dorfrand als auch vom Charakter der benachbarten Biotope „Gartenland“ der Umgebung.

Die Grünflächen sind untereinander durch die begrünten Wege und so mit den benachbarten Biotopen „Allee“ und „Gartenland“ im Norden und Osten verbunden.

Die Einfriedungen entsprechen den im Ort verwendeten Materialien und helfen, den Charakter der Siedlung in das Landschaftsbild einzupassen.

Sonstige Festsetzungen

Um den Charakter des Ortes zu wahren, sind flache und geneigte Dächer mit einer Neigung von kleiner/gleich 45° zulässig.

Der klare und ruhige Eindruck von Dachflächen soll unterstützt werden, indem die Gesamtlänge aller Gauben auf 50 % der jeweiligen Fassadenlänge beschränkt wird.

Die parallel zur Potsdamer Chaussee liegenden bzw. von der Straße An der Kirche abzweigenden privaten Erschließungsflächen sollen lediglich für Anlieger mit Kfz befahrbar sein, um Fremdverkehre auszuschließen. Es besteht jedoch ein Gehrecht für die Allgemeinheit und ein Leitungsrecht für die zuständigen Versorgungsträger. Ebenfalls mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit und einem Leitungsrecht für die zuständigen Versorgungsträger ausgestattet ist der in Ost-West-Richtung verlaufende Fußweg, der die Durchquerung des Gebietes ermöglicht.

Da innerörtliche Flächen nicht in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen, die Gemeinde jedoch ihren erhöhten Wohnraumbedarf decken muß, mußte sie auf die im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen zurückgreifen, obwohl durch den angrenzenden Verkehrsweg (Potsdamer Chaussee) mit einwirkenden Emissionen im Bebauungsgebiet zu rechnen war. Das Maß der Bebauung wurde so festgelegt, daß kostengünstig und flächensparend gebaut werden kann.

Der Eigenart des betreffenden Baugebietes gerecht zu werden und den erforderlichen angemessenen Schutz

vor Lärmbelästigung zu sichern, dient das von der Gemeinde in Auftrag gegebene Schallschutzgutachten.

Das Gutachten zeigt, daß die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 im Baugebiet nicht eingehalten werden. Um dennoch einen ausreichenden Schallschutz zu gewährleisten, wurden Maßnahmen vorgeschlagen, die einen angemessenen Lärmschutz für die künftigen Bewohner gewährleisten. Darüber hinaus wurde vorwiegend wegen der städtebaulichen Situation (Ortskante, Ortseingangssituation) sowie des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden auf passive Maßnahmen zurückgegriffen, die durch die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert sind.

Ersatzmaßnahmen

Um die mit der Bebauung des Geländes einhergehenden Eingriffe in die Natur und Landschaft genügend auszugleichen, sind neben den Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 15 „An der Kirche II“ als Maßnahme auf außerhalb liegenden Flächen die Pflanzung von Alleebäumen an der Potsdamer Chaussee sowie der Aufbau des darunterliegenden Vegetationsstreifens erforderlich. Die Maßnahmen werden über einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die Ersatzmaßnahmen minimieren den Eingriff in bezug auf den Naturhaushalt, den Arten- und Biotopschutz, schützen und verbessern die gestörten Vegetationssäume entlang der Potsdamer Chaussee und dienen der Verbesserung des Landschaftsbildes. Die Verbesserung der Vegetationssäume durch Beschattung und Schutz gegen Überfahren - in unmittelbarer Nähe zum Eingriff - vermindert diesen in bezug auf den Naturhaushalt (Versiegelung).

Planerische Zurückhaltung

Im Bebauungsplan 15 „An der Kirche II“ sind keine genauen Standorte für Spielflächen, Auto- und Fahrradstellplätze oder Müllsammelanlagen gekennzeichnet, es sind aber genügend Flächen für die Errichtung selbiger vorhanden. Die konkrete Ausweisung der Standorte wird im Rahmen der Ausführungsplanung bzw. der Planung der Außenanlagen vorgenommen.

3 Planerische Auswirkungen

3.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Zusammenfassende Eingriffsbewertung:

Der Entwurf zum 'Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg/Berlin' vom März 1995 ordnet das Gebiet der Raumkategorie 'Siedlungsbereich' zu. In der Vorstudie zum 'Landschaftsrahmenplan Potsdam-Land' vom März 1993 wird die Sicherung kleinteiliger, örtlich typischer Biotopstrukturen festgelegt. Der teilweise Verlust der Feldhecke im Norden des Planungsgebietes widerspricht damit landesplanerischen Zielsetzungen.

Die Leistungsfähigkeit des Bodens wird um rund ein Drittel reduziert. Der Abflußbeiwert des anfallenden Oberflächenwassers erhöht sich. Die Grundwasserneubildungsrate sinkt.

Die Wohnbebauung führt zu einem Verlust von Kaltluftentstehungsflächen und zur Behinderung der Ventilationsbahnen in der Senke.

Der Verlust der Ackerflächen als Produktionsstandort ist durch die Schäden der momentanen Nutzung als Bodenerlager nicht gravierend, jedoch wird nachhaltig die Funktion des Gebietes als Brut- und Nahrungshabitat zerstört und die Biotopwertigkeit weiter gemindert.

Die Siedlungsentwicklung verschiebt den Dorfrand in die Feldflur. Der vormals große, offene Landschaftsraum wird reduziert, die offene Beziehung der alten Dorf-Umland Beziehung ist unterbrochen.

Durch die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen ist der Eingriff ausgeglichen.

3.2 Auswirkungen auf die Kommune

Die Gemeinde geht davon aus, daß die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen vom Investor gebaut und finanziert werden. Dies wird im Erschließungsvertrag geregelt, damit nicht später ein Beitragsverfahren für den besonderen Straßenbau durchgeführt werden muß. Die übrigen Erschließungsflächen bleiben privat. Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung werden vom Investor vorfinanziert und später nach Satzung abgerechnet. Für Folgekosten (z. B. Schule, Kita, Feuerwehr) wird eine gesonderte Vereinbarung getroffen.