

Landhotel Börnicke

Gemeinde Börnicke

Landkreis Nauen

Bebauungsplan Nr 8/1

Satzungsexemplar

Teil A: Bebauungsplan

Teil B: Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplanentwurf November 1994
zur Genehmigung als Satzung

redaktionelle Überarbeitung Februar 1997

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Bebauungsplan

Planzeichnung	Seite 1
Erklärung der Planzeichen	Seite 2
Textliche Festsetzungen	Seite 3

Teil B: Begründung zum Bebauungsplan

1.	Anlaß und Ziele der Planung	Seite 1
1.1	Rechtsgrundlage	Seite 1
1.2	Geltungsbereich	Seite 2
1.3	Übergeordnete Planungen	Seite 2
1.4	Ortsbild	Seite 3
2.	Art und Maß der baulichen Nutzung	Seite 4
3.	Bauweise und sonstige Nutzung	Seite 4
4.	Verkehrerschließung	Seite 5
5.	Stellplätze	Seite 5
6.	Örtliche Bauvorschriften	Seite 6
6.1	Dachform und Dacheindeckung	Seite 6
6.2	Werbeanlagen	Seite 6
6.3	Vorschriften über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen	Seite 6
7.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	Seite 7
8.	Bepflanzungen	Seite 7
9.	Immissionsschutz	Seite 8
10.	Sonstige Belange	seite 9
10.1	Archäologische Bodenfunde	Seite 9
10.2	Ver- und Entsorgung	Seite 9
10.3	Abfallentsorgung	Seite 9
10.4	Schutz vor unterirdischen Leitungen	Seite 9
10.5	Altlasten	Seite 9
11.	Bewertung des zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft	Seite 10
11.1	Art und Umfang des geplanten Bauvorhabens	Seite 10
11.2	Veränderung und Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes	Seite 12
11.3	Veränderung und Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	Seite 13
11.4	Zusammenfassende Konfliktanalyse	Seite 14

12.	Konsequenzen für die Festsetzungen im B-Plan	Seite 17
12.1	Maßnahmen zum Ausgleich des Flächenverlustes von Vegetationsflächen	Seite 17
12.2	Maßnahmen zum Ausgleich der Flächen versiegelung im Landschaftsraum	Seite 18
12.3	Maßnahmen zum Ausgleich des Nahrungsbiotop-/Teilhabitatverlustes	Seite 19
12.4	Maßnahmen zum Ausgleich der Störwirkungen auf die faunistische Lebensraumqualität	Seite 20
12.5	Maßnahmen zum Ausgleich der Störwirkungen auf das Landschaftsbild	Seite 20
12.6	Ausgleich über Ersatzmaßnahmen	Seite 21
12.7	Abschließende Bilanzierung	Seite 24
13.	Pflanzliste	Seite 25
14.	Rechtsgrundlagen Karten	Seite 27

Teil B

Begründung zum Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Anlaß und Ziel der Planung

1.1 Rechtsgrundlage

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Börnicke hat am 27.8.1992 in ihrer öffentlichen Gemeinderatssitzung beschlossen, einen Bebauungsplan Nr. 8/1 "Landhotel Börnicke" aufzustellen.

Abweichend von den Bestimmungen des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, wonach der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, wird nach § 246a, Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB, in Verbindung mit § 8 Abs. 4 BauZVO dieser Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt.

Einen gültigen Flächennutzungsplan für die Gemeinde Börnicke gibt es zur Zeit noch nicht. Der bereits zur Genehmigung ausliegende Entwurf für den Flächennutzungsplan weist das betreffende Gebiet als Sondergebiet aus.

Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Hotelanlage mit dazugehörigen Ferienwohnungen und Tennisanlagen in Börnicke.

Die Hotelanlage soll dem wachsenden Bedarf an Erholungs- und Freizeitkapazitäten für die Bevölkerung der Region und des Umlandes gerecht werden. Zusätzlich werden neue Arbeitsplätze geschaffen und die Infrastruktur der Gemeinde aufgewertet.

Aufgrund intensiver Investoreninteressen und der sofortigen Verfügbarkeit des Geländes, der günstigen Verkehrsanbindung, und dem vorhandenen Nutzerpotenzial für Naherholungsangebote, besteht die Zielvorstellung der Gemeinde, in dem nachfolgend beschriebenen Bereich ein ländliches Hotel mit öffentlichen Freizeiteinrichtungen zu errichten.

Mit der Durchführung der Planung wurde beauftragt:

Architekturbüro
Börries und Partner
Dipl.-Ing. Architekten
Potsdamer Straße 70

10785 Berlin

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Bebauungsplangebiet liegt östlich von Börnicke, an der Landstraße nach Grünefeld, auf Flur 4, Nr. 72, 73, 74, 79.

Das Planungsgebiet umfaßt ca. 4 ha und liegt im Außenbereich der Ortslage Börnicke.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Norden begrenzt durch Flur 4, Waldkante auf Nr. 74 und 79.

Im Süden begrenzt durch die Landstraße nach Grünefeld.

Im Osten begrenzt durch Flur 4, Nr. 70, 71.

Im Westen begrenzt durch Flur 4, Nr. 80.

Die Grenzen des Geltungsbereiches sind im Teil A des Bebauungsplanes zeichnerisch dargestellt.

Die Lage im Landkreis Nauen, das Umland und die Lage zu Berlin sind in gesonderten Lageplänen dargestellt (siehe Anhang).

1.3 Übergeordnete Planungen

Das zu beplanende Gebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet Nauen-Krämer-Brieselang, im Außenbereich des Ortes Börnicke. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist somit an die Herauslösung des betreffenden Gebietes aus dem LSG gebunden.

Im *Rahmenkonzept für die Entwicklung des Landkreises Nauen* werden die Schutzzwecke des LSG wie folgt erläutert:

- Bewahrung eines großflächigen Waldgebietes im östlichen Teil des Havelländischen Luches. Durch seine unmittelbare Nähe zur Großstadt Berlin und seinen direkten Anschluß an den Spandauer und Tegeler Forst besitzt das Gebiet hohe Bedeutung für das Stadtklima und die Erhaltung der natürlichen Umwelt des Menschen.
- Bewahrung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes, einschließlich der Erhaltung typischer märkischer Dörfer.
- Erschließung des Gebietes für die Erholung durch die Erweiterung des Wanderwegenetzes, der Errichtung von Reitwegen, der Anlage landschaftsverträglicher Erholungseinrichtungen (Campingplätze, Bungalows, Sportanlagen) an zu genehmigenden Orten und die Verbesserung der Gastronomie.

In der *Vorstudie zum Landschaftsrahmenplan (1992)* wird die zukünftige Entwicklung des Ländchen Glien, in dessen westlichen Randbereich sich das Planungsgebiet befindet, mit folgendem Leitbild beschrieben:

"Strukturreiche Kulturlandschaft mit hohem Waldanteil und Naherholungsfunktion".

Oberstes Gebot bei der Errichtung von Baulichkeiten im LSG ist insbesondere ihre Einfügung in das Orts- bzw. Landschaftsbild.

Es kann festgestellt werden, daß die geplante Errichtung einer Hotelanlage den Zielen und Zwecken der übergeordneten Planungen entspricht.

1.4 Ortsbild

"Der alte Ortsbereich Börnickes mit Anger, Kirche und Gutshäusern weist eine geschlossene, typisch märkische Siedlungsstruktur auf, zu der zahlreiche denkmalwerte Objekte zählen. Die neueren Ausdehnungen des Dorfes (20. Jhd.) erstrecken sich entlang der B 273, v.a. in nördlicher Richtung. Der Ortsrand ist sehr deutlich gekennzeichnet, eine Zersiedlung liegt nicht vor. ... Am östlichen Ortsrand ist die klare Begrenzung zwischen Innen- und Außenbereich heute bereits unterbrochen durch eine lockere Bebauung, die sich im Außenbereich, südlich der Straße nach Grünefeld ... erstreckt." (GOP).

Die Ausmaße eines modernen, wirtschaftlichen Hotelprojektes lassen eine Bebauung im zusammenhängenden Ortsbereich von Börnicke aus oben genannten Gründen nicht zu. Vielmehr ist die Fläche am östlichen Ortsrand an der oben erwähnten Straße nach Grünefeld in besondere Weise geeignet.

Durch die südliche vorhandene Bebauung ist diese Entwicklungsrichtung des Ortes vorgezeichnet.

Die vorhandene mehrjährige Ackerbrache ist eine ökologisch verarmte Fläche und kann unter Berücksichtigung ökologischer und landschaftspflegerischer Ausgleichsmaßnahmen in Bauland umgewandelt werden.

Mit der Entscheidung, die Hotelanlage am Ortsrand zu planen werden die Erschließungsprobleme verringert und die Ortsdurchfahrt wird vergleichsweise entlastet.

Die Errichtung der Hotelanlage im Außenbereich stellt einen Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild von Börnicke dar. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der Eingriff in Natur und Landschaft reguliert und die Erhaltung der Charakteristik des Ortes Börnicke sichergestellt.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück ist im Entwurf für den Flächennutzungsplan der Gemeinde Börnicke als Sondergebiet festgesetzt. Es soll vorwiegend der Erholung und Fremdenbeherbergung dienen.

Laut § 11 BNVO (Sonstige Sondergebiete) ist nach § 17 BNVO die zulässige Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung auf eine GRZ von 0,8 festgelegt. Aus der Besonderheit des Standortes, seiner Lage im Außenbereich und seiner ortsbildprägenden Funktion als offene Lichtung vor dem östlichen Ortseingang wurden die maximal zulässigen Grundflächen je Baufeld, ausgehend von einer GRZ von max. 0,3 festgesetzt.

Außerdem wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festlegung der zulässigen Geschossflächen, die Anzahl der Geschosse bzw. eine Höhenbeschränkung geregelt. Diese Festlegungen werden aus der Ortstypik abgeleitet, bzw. Höhenbeschränkungen in Beziehung zur Baumhöhe gesetzt.

Die festgesetzte maximale Firsthöhe ist gem. § 18 (1) BauNVO über der Oberkante der festgesetzten HN zu messen.

Im SO Fremdenbeherbergung sind Ferienwohnungen zu errichten.

Sonstige Sondergebiete

Hotel

Geschossell

Firsthöhe max.14,50m über 33,90 HN festgesetzt

Tennis

Geschossell

Firsthöhe max.8,50m über 33,50 HN festgesetzt

Fremdenbeherbergung

Geschossell

Firsthöhe max.9,50m über 33,80 HN festgesetzt

3. Bauweise und sonstige Nutzung des Grundstückes

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, wurde die Stellung der baulichen Anlagen durch die Hauptrichtung der Gebäudeaußenwände und die Firstrichtung festgeschrieben.

Durch Festlegung von Baugrenzen werden überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß über die Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO ist zulässig.

Die Festlegung der Baugrenzen soll eine gleichförmige, flächige Verteilung der Hochbauten verhindern. Zusammenhängende Grünbereiche sollen entstehen. Es wird eine hofförmige Gebäudegruppierung im Bereich der Ferienhäuser (SO Fremdenbeherbergung) angestrebt.

Um die Baumasse der Tennishalle optisch zu vermindern kann diese bis zu 1,20m abgesenkt werden. Die Absenkung der Tennisfreiplätze auf ebenfalls 1,20m kann eine Verringerung der Lärmimmission bewirken.

Außerdem werden durch diese Festlegungen Abstandsflächen zu Waldrändern gem. Waldgesetz des Landes Brandenburg, zur Fahrbahnkante (20m) gem. Bundesfernstraßengesetz sowie zur Tennisfreianlage festgesetzt.

4. Verkehrserschließung

Das Grundstück liegt an der Landstraße nach Grünefeld, einer Landstraße 1. Ordnung. Die überregionale Erschließung erfolgt über die Autobahnanschlußstelle Kremmen.

Die Buslinie Hermsdorf-Nauen hat an der Grünefelder Straße, direkt neben der geplanten Einfahrt zum Landhotel eine Haltestelle (Heidehütte).

Um die Attraktivität des LSG Nauen-Brieselang-Krämer als Naherholungsgebiet zu erhöhen, wird die Planung eines regionalen Radwegenetzes mit Anbindung der Orte Börnicke und Grünefeld empfohlen.

Die innere Erschließung des Planungsgebietes ist in zwei unterschiedliche Bereiche unterteilt. Die Haupteerschließung des Grundstückes erfolgt über eine 7,50 m breite Erschließungsstraße. Die Anbindung der geplanten Haupteerschließungsstraße an die LIO 7 erfolgt durch eine rechtwinklige Abknickung gegenüber der vorhandenen gegenüberliegenden Einfahrt. Aufgrund der Vorgespräche mit den zuständigen Planungsträgern wird eine Knotenpunktausbildung -Plangleiche Knotenpunkte- entsprechend den Richtlinien für die Anlage von Straßen, RAS K1 (Ausgabe 1988) festgesetzt.

Die Ferienhauseinrichtungen (SO Fremdenbeherbergung) werden über Mischverkehrsflächen mit geringerem Versiegelungsgrad erschlossen. Durch diese Maßnahme kann die zu versiegelnde Verkehrsfläche minimiert werden, da die Mischverkehrsfläche gleichzeitig für PKW-, Fußgänger- und Fahrradverkehr genutzt werden kann.

5. Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze sind nach § 49 der Landesbauordnung auf dem Grundstück selbst zu errichten. Der ruhende Verkehr ist entsprechend dem Stellplatznachweis vorwiegend auf einem zentralen Parkplatz konzentriert bzw. dem Hotel oder der Tennisanlage zugeordnet.

Um den Versiegelung des Bodens so gering wie möglich zu halten werden Stellplätze und Mischverkehrsflächen mit Rasensteinen versehen, die einen hohen Fugenanteil aufweisen (siehe 7.3).

6. Örtliche Bauvorschriften gem. § 83 BauO

6.1 Dachform und Dacheindeckungen

Dächer sind als geneigte Dächer mit einer Neigung von mind. 30° auszuführen. Als Dacheindeckung werden Ziegel oder Betondachsteine festgesetzt. Als Grundlage für die zulässigen Farben der Dacheindeckungen gelten die RAL-Farbtöne 2001, 3000, 3002, 3003 und 3016.

Diese Festlegungen sollen die Schaffung ortstypischer Dachlandschaften festsetzen.

Dachterrassen, Nebenanlagen und das Dach der Tennishalle sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Nebenanlagen und Tennishalle sind mit einem Gründach mit einer Neigung von max. 30° zu begrünen (siehe 8.1).

6.2 Werbeanlagen

Im Geltungsbereich sind nur im Festsetzungsgebiet für die Zweckbestimmung Hotel Werbeanlagen zulässig; und zwar max. 2 Leuchtschilder bis zu einer Größe von je 1,0qm.

Diese Festsetzungen dienen dazu, den zurückhaltende Charakter der Hotelanlage zu gewährleisten.

6.3 Vorschriften über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Einfriedungen in Form von Mauern sind unzulässig; Einfriedungen in Form von Zäunen sind nur in Verb. mit Bepflanzungen zulässig (in Verbindung mit 8.6-8.8).

Mit dieser Festsetzung wird die Herausbildung einer abgeschlossenen Parzellenstruktur verhindert, die die bestehende großräumige Freifläche (Landschaftsbild) optisch und räumlich verdichtet und somit das charakteristische Landschaftsbild stark beeinträchtigen würde.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr.20 BauGB

Die Festsetzungen sind unter Punkt 12 begründet und erläutert.

- 7.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches 2.000 qm stufig aufgebauter Waldrand aus einem mind. 5m breiten Gehölmantel gem. Pflanzlisten 2 und 3 anzulegen. Zur vertikalen Gliederung ist der Gehölmantel mit 2/3 Niedergebüsch (1 Stück/qm; Pflanzqualität 2 x v.; o.B.; 100/150cm) und 1/3 höheren Stammbüsch (1 Stück/4qm; StU 14/16) und Solitärsträuchern (1 Stück/4qm; 3 x v.; m.B.; 200/250cm) auszubilden.
- 7.2 Stellplätze, Wege und Hofflächen sind mit wasser- bzw. luftdurchlässigen Bodenaufbau anzulegen, z.B. wassergebundene Decken oder Rasensteine mit hohem Fugenanteil.

8. Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Die Festsetzungen sind unter Punkt 12 begründet und erläutert.

- 8.1 Die Dachflächen der Tennishalle und der Nebenanlagen (insges. 1.550 qm) sind dauerhaft mit standortgerechten und gebietstypischen Pflanzengesellschaften gem. Pflanzliste 5 zu begrünen (Mindestaufbaustärke 5cm, maximale Aufbaustärke 15cm).
- 8.2 Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Außenwandflächen der Gebäude sowie die Außenwandflächen der Nebenanlagen zu 30% dauerhaft mit Pflanzen gem. Pflanzliste 4 zu begrünen (max. Pflanzabstand 2m, Mindestqualität 150/200).
- 8.3 Zur inneren Gliederung sind auf insgesamt 15% der nicht überbaubaren Fläche Laubgehölze gem. Pflanzlisten 2 und 3 zu pflanzen. Dabei ist die Transparenz durch Anpflanzung hochstämmiger Laubbäume gem. Pflanzliste 2 (1Baum/350qm nicht überbaubarer Fläche; StU 18/20) zu gewährleisten.
- 8.4 Pro 4 Stellplätze ist ein Laubbaum gem. Pflanzliste 1 (Hochstamm: StU 25-30cm) zu pflanzen.
- 8.5 Die Transparenz des Geländes ist durch die Anpflanzung hochstämmiger Laubbäume gem. Pflanzliste 2 (1 Baum/350qm nicht überbaubarer Fläche; StU 18/20cm) zu gewährleisten.
- 8.6 Zur Einfriedung des Geländes entlang der Grünefelder Straße innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mindestens 30 Laubgehölze gem. Pflanzliste 2 (10 Stammbüsche StU 18/20 und 20 Solitärsträucher 3 x v.; m.B.; 200/250) in Gruppen zu pflanzen.

- 8.7 Zur Einfriedung der westlichen Grundstücksseite sind innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mind. 30 Laubgehölze (10 Stammbüsche StU 14/16 und 20 Solitärsträucher 3 x v.; m.B.; 200/250) gem.Pflanzlisten 2 und 3 in Gruppen zu pflanzen.
- 8.8 Für die zur Anpflanzung festgesetzten Bäume, Gehölze und sonstige Pflanzungen sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Hinweise

Die Bepflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mit Abschluß der Bauarbeiten fertigzustellen.

Die im Grünordnungsplan geforderten Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erlangen Rechtsverbindlichkeit über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag, der zwischen der Gemeinde Börnicke und dem Bauherren abzuschließen ist und den Bauherren verpflichtet, die Ersatzmaßnahmen innerhalb eines festgelegten Zeitraumes durchzuführen.

9. Immissionsschutz

Um die Ausbreitung von Geruchs- und Schadstoffimmission zu minimieren, wird die Verwendung von festen Brennstoffen ausgeschlossen. Ausgenommen sind offene Kamine und Kaminöfen bis zu 5 KW Nennleistung für 1 Feuerstelle je Wohnung.

Im Ort Börnicke ist eine Gasversorgung im Bau befindlich bzw. vorhanden. Damit steht Gas als Heizbrennstoff zur Verfügung.

10. Sonstige Belange

10.1 Archäologische Bodenfunde

Laut Aussagen des Landesamtes für Denkmalpflege sind keine Denkmale oder Denkmalbereiche von der Planung betroffen.

Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder bohlen, Tonscherben, Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte, Potsdam, oder der unteren Bodendenkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Die Fundstätte ist mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu halten.

Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig.

10.2 Ver- und Entsorgung

Die wasser- und abwasserseitige Erschließung des Grundstückes erfolgt durch Anbindung an das öffentliche Netz.

10.3 Abfallentsorgung

Gemäß Absprache mit der AWU Falkensee wird der Erdaushub auf einer Deponie im Landkreis gelagert, wenn das Ergebnis der Bodenanalyse dem nicht widerspricht.

Eine Wertstoffinsel wird auf dem Gelände eingerichtet und von der AWU Falkensee entsorgt.

Alle fetthaltigen Rückstände (Fettabscheider) werden von der Fa. Fettrecycling Nauen umweltgerecht entsorgt.

10.4 Schutz vor unterirdischen Leitungen

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten.

10.5 Altlasten

Innerhalb des Planungsgebietes sind keine Altlastenstandorte bekannt. Aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung ist von einem hohen Mineräldüngereintrag in den Boden auszugehen.

11. Bewertung des zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft - Wirkungsprognose und Konfliktbewältigung

Der Tatbestand des Eingriffs liegt erst bei der Realisierung des geplanten Vorhabens vor. Daher können zum jetzigen Zeitpunkt die voraussehbaren bau-, anlage- und betriebsbedingten Folgewirkungen lediglich an Hand der Aussagen des vorliegenden B-Planentwurfs (Stand Mai 1993) abgeschätzt werden.

Maßgeblich für die Beurteilung des voraussehbaren Eingriffs in Natur und Landschaft bei der Verwirklichung des B-Plans ist §10 des BbgNatSchG, der die "Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen im besiedelten und unbesiedelten Bereich, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Landschaftsbild oder den Erholungswert der Landschaft erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können" als solche benennt. Bei der Realisierung des geplanten Bauvorhabens handelt es sich konkret um den Tatbestand der Errichtung "baulicher Anlagen im Außenbereich" (§10 (9) BbgNatSchG).

Bei der Eingriffsbewertung wird sowohl die Ausgangssituation als auch das Entwicklungspotential bzw. Biotoppotential von Naturhaushalt und Landschaftsbild im Untersuchungsgebiet berücksichtigt. Der zentrale Eingriffsfaktor stellt in der vorliegenden Planung die Versiegelung der Bodenoberfläche durch Verbauung dar.

11.1 Art und Umfang des geplanten Bauvorhabens

Die ausgewählte Fläche ist ca. 40.000 qm groß und im Entwurf des Flächennutzungsplans der Gemeinde Börnicke als Sondergebiet für Erholung ausgewiesen.

Nach dem vorliegenden B-Planentwurf (Stand Mai 1993) stellen sich Art und Umfang des geplanten Bauvorhabens wie folgt dar:

(1) Grundflächenzahl (GRZ) und geplante Versiegelung

Für die vorgesehene Errichtung eines Landhotels wird eine offene Bauweise gewählt. Für das Gesamtgelände wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 angegeben. Gemäß §19 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wurden in die Ermittlung der GRZ

- Garagen und Stellplätze mit Zufahrten,
- Nebenanlagen und
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

eingerechnet.

Der geplanten Nutzung entsprechend stellt sich der Versiegelungsgrad in den einzelnen Bereichen unterschiedlich dar:

Versiegelung

Hochbauten	8.000qm
<u>Hauptverkehrswege</u>	<u>1.500qm</u>
insgesamt	9.500qm

(4) Einfriedungen

Beschränkt zulässig sind im Bereich der Ferienwohnanlagen Einfriedungen aus Hecken, Zäunen und Mauern.

(5) Erschließungsflächen

Die Zufahrt zur Anlage erfolgt über eine 7,50m breite Erschließungsstraße, die von der Landstraße Börnicke - Grünfeld abzweigt. Die Erschließung der Ferienwohnungen soll über Mischverkehrsflächen (Kieswege) erfolgen.

(6) Nutzungsintensität

Der Bau der geplanten Hotel-/Ferienwohn- und Tennisanlage führt zu einer erheblichen Attraktivitätssteigerung der Region, welche ohnehin bereits durch die Golfanlage Kallin, zwischen Börnicke und der Autobahnabfahrt Kremmen gelegen, einen besonderen Anziehungspunkt hat. Eine Erhöhung des PKW-Verkehrs in diesem Bereich wird die Folge sein.

11.2 Veränderungen und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes

Die Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes werden durch die geplante Versiegelung der Bodenoberfläche hervorgerufen. Vor allem sind Veränderungen im Bereich der

- Bodenfunktionsfähigkeit,
- Grundwasserneubildung sowie
- Arten- und Biotopschutz

zu erwarten.

(1) Durch die geplanten Maßnahmen werden max. 9.500 qm Bodenfläche des Geltungsbereichs (insgesamt 40.000 qm) durch vollständige Versiegelung zerstört. In diesem Bereich werden dem Boden die Filtereigenschaften entzogen. Durch erhöhten oberflächlichen Abfluß von Niederschlagswasser kommt es zu einer Verminderung der Grundwasserneubildungsrate. Zu einem weiteren Grundwasserspendeverlust wird es auch im Bereich der teilversiegelten und halboffenen Flächen (insgesamt 8.750 qm) kommen. Insgesamt verbleiben von den 40.000 qm Gesamtfläche 21.750 qm als offene Vegetationsfläche.

(2) Örtliche Grundwasserabsenkungen im Zusammenhang mit der Realisierung des Vorhabens werden ausgeschlossen. Auch im Bereich der Tennishalle, die um ca 1,20 m unter Geländeoberkante abgesenkt wird (bis 1m über dem obersten Grundwasserleiter), ist von keiner Beeinflussung des Grundwasserstandes auszugehen.

(3) Die genannte Zerstörung der Bodenoberfläche durch vollständige Versiegelung ist gleichbedeutend mit der hundertprozentigen Vernichtung von Vegetationsfläche (s.o. auf einer Fläche von 9.500 qm). Die Gesamtfläche der ausgewählten Ackerbrache ist zwar mit einer artenarmen Ackerunkrautgesellschaft bewachsen, jedoch im gesamten Umfeld (überwiegend Kiefernforst) betrachtet, als Teilhabitat (Nahrungsreservoir) für die im Raum vorkommenden Tiere wertvoll.

(4) Die verbleibende ca. 2 ha große Ackerbrache wird aufgrund der angrenzenden Nutzungsänderung und der damit zusammenhängenden wesentlichen Verringerung der ursprünglichen Habitatfläche ihre ökologische Bedeutung als Nahrungshabitat weitgehend einbüßen. Mit dem Bau der Hotelanlage wird sie an drei Seiten von Siedlungsstrukturen (und Straße) eingerahmt sein, über eine Seite wird eine Vernetzung mit den angrenzenden Forstflächen weiter bestehen.

(5) Zu einer Beeinträchtigung des faunistischen Artenspektrums im angrenzenden Forstbereich wird es kommen, wenn eine Verkehrsverbindung durch den Wald zu dem ca. 2 km Luftlinie entfernten Golfplatz Kallin geschaffen wird. Da die Golfanlage über keine Hotellerie verfügt, ist das geplante Projekt von besonderer Bedeutung für die Golfplatzbesucher. Die bereits bestehende Verbindung, ein breiter Forstwirtschaftsweg, ist daher aus Gründen der zu erwartenden Verschiebung des faunistischen Artenspektrums durch Lärmeinwirkung lediglich für Fußgänger und Radfahrer zuzulassen.

(6) Die geplante Versiegelung wird kleinräumig zu einer Veränderung des Standortklimas führen. Die Temperatur im Bereich der bisher offenen Feldflur wird sich aufgrund der Versiegelung durch Überbauung an die Temperaturverhältnisse im Siedlungsgebiet angleichen (stärkere Erwärmung tagsüber und geringere Abkühlung in den Nächten).

11.3 Veränderungen und Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes

Die Realisierung des geplanten Bauvorhabens wird mit einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung und Beeinträchtigung des Landschaftsbildes einhergehen.

(1) Trotz der festgestellten Monotonie im Landschaftsbild östlich Börnickes, geprägt von großflächigen Kiefernforstbereichen mit vereinzelt eingestreuten (ehemaligen) Ackerflächen, ist gerade aufgrund der einfach ablesbaren Struktur von einer großen visuellen Verletzlichkeit gegenüber Eingriffen auszugehen.

(2) Der landschaftsästhetische Wert der Ackerbrachen (vgl.4.2), die als lichte Räume inmitten von Kiefernforst die Eigenart des Gebietes östlich Börnickes charakterisieren, wird durch Bebauung erheblich und nachhaltig beeinträchtigt. Die relativ kleinflächige Nutzungsänderung (4ha) durch den geplanten Hotelbau ist im Landschaftsbild jedoch aufgrund des insgesamt zur Verfügung stehenden Raums (hier insgesamt 6 ha) schwerwiegend. Es kommt zu einer Ansiedlung von Baukörpern in einem begrenzten, offenen und daher landschaftlich wertvollen Raum.

(3) Die Erlebbarkeit eines relativ weiten Blicks aus östlicher Richtung über die Feldflur auf das Dorf wird mit dem Bau der Hotelanlage wesentlich gemindert. Der bisher offene Ortseingangsbereich (nördlich der Straße nach Grünfeld) wird deutlich in den Außenbereich gezogen. Die heute noch zwischen der ausgewählten Planungsfläche und dem Dorf liegende kleine Ackerbrache (ca. 2 ha) wird das jetzt noch erlebbare Zusammenspiel von Dorf und angrenzender Feldflur nicht weiter gewährleisten können. Sie sollte jedoch unbedingt freigehalten werden, um zumindest die heute deutlich erlebbare Abgrenzung des Siedlungsbereichs (bisher keine Anzeichen von Zersiedlung) zu sichern.

(4) Die Versiegelung der Bodenoberfläche durch Verbauung führt im Landschaftsbild zu einer Oberflächenverfremdung durch Formen, Farben und Gliederung, wie sie nicht dem landschaftlich geprägten Raum sondern dem Siedlungsbereich entspricht.

(5) Zu einer starken Veränderung im Landschaftsbild führen, trotz bereits vorliegender planerischer Anpassung, vor allem das Hotel und die Tennishalle:

- Die geplante Zweigeschossigkeit des Hotels (Traufhöhe 8,50 m; Firsthöhe 14,50m) führt zu einer Maßstäblichkeit, die zwar durch den Standort am Waldrand (Forsthöhe bis zu 15 m) gemindert wird, jedoch im gesamten Umfeld als höchstes Gebäude der Gesamtanlage nach wie vor eine herausragende Wirkung aufweist.

- Die Tennishalle stellt einen weiteren großen Gebäudekörper im Anlagenbereich dar. Die geplante Dachneigung von 20° und die Absenkung der Tennishalle tragen jedoch zur wesentlichen Minderung des massiven Gebäudekörpers bei. Mit einer Traufhöhe von 2,50 m und einer Firsthöhe von 8,50m bleibt die Tennishalle unter der Höhe des angrenzenden Forstbestandes (10-12m). So ist die Einsehbarkeit des Forstes weiterhin gewährleistet.

(6) Der Betrieb der geplanten Hotelanlage führt in einem bisher relativ ruhigen und unbelasteten Landschaftsraum zu vermehrtem Verkehrsaufkommen. Daher ist von einer Zunahme der Lärm- und Luftbelastung für Börnicke und östliche Umgebung auszugehen.

11.4 Zusammenfassende Konfliktanalyse

(1) Die Bewertung des derzeitigen Zustandes von Natur und Landschaft im Untersuchungsgebiet zeigte, daß hinsichtlich

- der Bodenqualität,
- des Wasserhaushaltes,
- des Arten- und Biotopschutzes und
- des Landschaftsbildes

bereits heute Beeinträchtigungen vorliegen (vgl. 4.1, 4.2). Die zentralen Beeinträchtigungen werden nachfolgend noch einmal stichwortartig aufgeführt:

Boden

- starke Entwässerungsmaßnahmen
- Nährstoffanreicherung (Düngung)

Wasser

- zunehmendes Absinken des Grundwassers
- Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt

Arten- und Biotopschutz

- artenarme dichte Kiefernforstflächen
- artenarme Ackerunkrautgesellschaft
- Vitalitätsschäden an Altbaumbeständen

Landschaftsbild

- Monotonie/einfache Struktur
- keine Gliederungselemente (außer Allee)

(2) Aufgrund der festgestellten Artenarmut auf der Ackerbrache und den angrenzenden Forstflächen ist auch hinsichtlich des Potentialwertes der Fläche langfristig nicht mit der Entwicklung einer wertvollen floristischen Artenvielfalt zu rechnen. Der Wert der Ackerbrachen als Teilhabitat (Nahrungsbiotop) für Tiere aus dem betroffenen Landschaftsraum bleibt allerdings auch langfristig fortbestehen. Die bereits vorliegenden Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild im Untersuchungsgebiet werden sich voraussichtlich durch die zu erwartende Erheblichkeit des Eingriffs weiter verschlechtern. An der Eingriffsbewertung wird deutlich, daß es zu einer

- weiteren Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie
- erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

kommen wird (vgl. 5.2, 5.3).

(3) Die wichtigsten durch den Eingriff betroffenen Strukturen sind:

- Flächenverlust von Vegetationsfläche,
- Flächenversiegelung im Landschaftsraum,
- Verlust von Nahrungsbiotop/Teilhabitat
- Störwirkung auf faunistische Lebensraumqualität und
- erhebliche Störwirkung auf das Landschaftsbild.

Mit gezielten Maßnahmen, die die Entwicklung und langfristige Sicherung von Natur und Landschaft im Landschaftsraum um Börnicke fördern, sind die eingriffsbedingten Konflikte zu bewältigen. Gleichzeitig sollten die Maßnahmen das Ziel verfolgen, die gegenwärtige Situation der Schutzgüter zu verbessern.

(4) Erste Einschätzung der erforderlichen Maßnahmen:

(a) Die Umwandlung von Vegetationsfläche in vollversiegelte Fläche (9.500 qm), in teilversiegelte und halboffene Fläche (insgesamt 8.750 qm) ist durch Begrünungsmaßnahmen im Geltungsbereich auszugleichen (vgl. 5.5.1).

(b) Die entstehenden Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes (Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate) bedürfen entsprechender Ausgleichsmaßnahmen. Durch eine gezielte Oberflächenwasserversickerung ist die Beeinträchtigung im Geltungsbereich zu kompensieren (vgl. 5.5.2).

(c) Der Entzug des Bodens als Standort für Vegetation bedeutet auch die Vernichtung des Nahrungshabitates (Teilhabitat) für Tiere aus dem Landschaftsraum. Mit der ökologischen Entwicklung von Flächen z.T. im Randbereich des Geltungsbereichs und z.T. auf einer angrenzenden Fläche als Ersatzmaßnahme ist die Beeinträchtigung auszugleichen (vgl. 5.5.3).

(d) Die vorgesehene Nutzung führt hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes im betroffenen Landschaftsraum nicht nur zum Entzug der Fläche des Geltungsbereichs, sondern auch zur weitgehenden Beeinträchtigung der verbleibenden kleinen Ackerbrache. Dieser voraussehbare Tatbestand und die insgesamt zu erwartende Störwirkung (Betrieb des Hotels: Lärm, Licht u.ä.) auf die Tiere im angrenzenden Forstbereich ist nicht im Geltungsbereich ausgleichbar. Die ökologische Aufwertung angrenzender Flächen als Ersatzmaßnahme ist erforderlich.

(e) Die zu erwartende Veränderung des Standortklimas, die sich hauptsächlich in einer Temperaturerhöhung (ähnlich Siedlungsbereich) ausdrücken wird, kann mit den bereits o.g. Begrünungsmaßnahmen an Gebäuden sinnvoll kompensiert werden.

(f) Die Erheblichkeit des Eingriffs in die offene grün bestimmte Landschaftsstruktur durch die vorgesehene Bebauung ist gravierend und daher über Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen im Geltungsbereich zu minimieren. Zum Ausgleich des Eingriffs allerdings sind umfangreiche landschaftsästhetische Maßnahmen auf angrenzenden Flächen gefordert.

(5) Der voraussehbare Eingriff wird als kompensierbar eingeschätzt. Gemäß der Eingriffsregelung bedeutet Ausgleich nicht "Wiederherstellung des Zustandes vor Beginn des Eingriffs, nicht Rückgängigmachung des Eingriffs, sondern Beseitigung der negativen Folgen des Eingriffs" (GASSNER/SIEDERER 1987, S.58). Aus ökologischer Sicht ist kein Eingriff ausgleichbar, da nach einem Eingriff der ökologisch identische Zustand nicht wiederhergestellt werden kann. Der Begriff des Ausgleichs ist daher in der Eingriffsregelung (und entsprechend hinsichtlich der vorliegenden Bewertung) nicht als ein ökologischer Begriff zu betrachten, sondern als ein Rechtsbegriff.

(6) Die zur Beseitigung der eingriffsbedingten Folgen notwendigen Maßnahmen sind - wie bereits gezeigt - nicht alle im Geltungsbereich des B-Planentwurfs durchführbar. Eine vollständige Ausgleichbarkeit des Eingriffs im Sinne von Konfliktbewältigung kann erst durch Ersatzmaßnahmen (vgl. § 14 BbgNatSchG) auf angrenzenden Flächen erzielt werden. Jedoch auch diese Maßnahmen sollten in unmittelbarem Zusammenhang mit den eingriffsbedingten Auswirkungen stehen und einen vergleichbaren Rahmen besitzen.

(7) Die negativen Veränderungen für den Arten- und Biotopschutz sowie die erheblichen Beeinträchtigungen im Landschaftsbild können am Eingriffsort (= Geltungsbereich) nur durch Begrünungen und Pflanzungen minimal gemindert werden.

(a) Die Boden, Grundwasser und Klima betreffenden Beeinträchtigungen werden über entsprechende Maßnahmen, die zu einer direkten Minderung der Konflikte bzw. zum Ausgleich führen, im betroffenen Bereich gelöst.

(b) Insbesondere für den Arten- und Biotopschutz sind aufgrund der qualitativen Verschlechterung der Bedingungen auf dem Planungsstandort und auf der angrenzenden Ackerbrache qualitative Aufwertungen (Biotopanreicherung) angrenzender Standorte notwendig, um einen ökologisch sinnvollen Ausgleich für die Tierwelt im Landschaftsraum östlich Börnickes zu erzielen.

(c) Aufgrund der Erheblichkeit des Eingriffs sind die negativen Veränderungen im Landschaftsbild am Eingriffsort nicht ausgleichbar. Hier sind im Geltungsbereich Maßnahmen zur Minimierung der visuellen Störfaktoren durchzuführen (s.o.). Ein Ausgleich ist über Entwicklungsmaßnahmen in den monotonen und naturfernen Kiefernforststrukturen, die zu einer landschaftsästhetischen Aufwertung im betroffenen Raum beitragen, zu erzielen. Gleichzeitig wird damit auch eine wertvolle Maßnahme für den Arten- und Biotopschutz durchgeführt.

12. Konsequenzen für die Festsetzungen im B-Plan

Die aufgezeigten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die zugelassene Bebauung sind entsprechend dem in §1 BauGB formulierten Vorsorgeprinzip zu bewältigen. Daher sind die zum Eingriffsausgleich erforderlichen im GOP dargestellten Maßnahmen durch geeignete Festsetzungen im B-Plan rechtsverbindlich zu sichern.

Insbesondere gehören hierzu gemäß §9 (1) Nr. 20 BauGB Flächen für "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" sowie die in §9 (1) Nr. 25 a) und b) BauGB formulierten Pflanzgebote, -bindungen und Erhaltungspflicht. Über derartige Festsetzungen werden die gemäß §12 und §14 BbgNatSchG erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt.

Der voraussehbare Eingriff erfordert, wie bereits dargestellt, umfangreiche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Die vorgeschlagenen Maßnahmen sollen eine ökologische und ästhetische Optimierung des betroffenen Landschaftsraumes zur Folge haben.

Im einzelnen sollten folgende Maßnahmen aufgrund der voraussehbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im betroffenen Landschaftsraum zur Konfliktbewältigung im B-Plan festgesetzt werden:

12.1 Maßnahmen zum Ausgleich des Flächenverlustes von Vegetationsfläche

Die zu erwartende Verringerung von Vegetationsfläche durch Versiegelung ist durch Dach- und Fassadenbegrünungen auszugleichen.

Im Geltungsbereich sind zum Ausgleich der Beeinträchtigung folgende Begrünungsmaßnahmen vorzusehen:

extensive Dachbegrünung	
Tennishalle	1.200 qm
Nebenanlagen	350 qm
insgesamt	1.550 qm

Fassadenbegrünung	
Hotelkörper	750 qm
Ferienwohnungen	100 qm
insgesamt	850 qm

Begründung:

Über diese Festsetzung soll der Verlust an Vegetationsstandorten im Geltungsbereich kompensiert werden. Mit den Begrünungsmaßnahmen werden insgesamt 2.400 qm neue Vegetationsfläche ohne Bodenanschluß geschaffen. Diese ist zwar ökologisch nicht gleichwertig mit dem ursprünglichen Boden einzustufen, jedoch übernehmen Begrünungen eine wichtige Funktion

- als Lebensraum für Insekten und Vögel,
- zur Verbesserung des Standortklimas (Temperatursenkung, Feuchtigkeitsspende) und
- zur Luftreinigung (Staubbindung).

Im gestörten Landschaftsraum östlich Börnickes tragen sie auf alle Fälle zum Ausgleich der durch die Verringerung der Vegetationsfläche hervorgerufenen Beeinträchtigungen des Arten- und Biotopschutzes bei. Außerdem fördern diese Maßnahmen die Integration der bebauungsbedingten landschaftsfremden Formen und Farben in das Landschaftsbild.

12.2 Maßnahmen zum Ausgleich der Flächenversiegelung im Landschaftsraum

Die durch Versiegelung hervorgerufenen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionsfähigkeit und der Grundwasserneubildung sind über Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs auszugleichen. Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen werden daher im B-Plan festgesetzt:

(1) Der durch die geplante Versiegelung entstehende Grundwasserspendeverlust ist durch Entwässerung des Niederschlagswassers von den versiegelten und teilversiegelten Flächen sowie aus den Dachüberläufen auf die verbleibende Vegetationsfläche zu kompensieren.

Berechnung des zu entwässernden Oberflächenwassers bei vorliegendem Versiegelungsgrad:

Die Regenspende im betroffenen Gebiet beträgt 105l/sec. und ha Fläche bei einem 15 min. Regen, dies ergibt 9,45l/sec und qm. Auf Grundlage des Abflußbeiwertes bei entsprechender Oberflächenbeschaffenheit (vgl. LEHR, 1981) ergibt sich für die verschiedenen Flächen folgender Wert pro qm bei einem 15 min. Regen:

Hochbauten	
8.000 qm x 9,45 x 1,0 =	75.600l
Hauptverkehrswege	
1.500 qm x 9,45 x 0,9 =	12.757l
Stellplätze, Höfe, innere Zufahrten	
7.300 qm x 9,45 x 0,6 =	41.391l
Tennisfläche	
1450 qm x 9,45 x 0,5 =	6.851l
insgesamt	136.599l

Nach obiger Berechnung müssen 136,6cbm Wasser bei der angegebenen Versiegelung im Bereich der verbleibenden Vegetationsflächen innerhalb des Geltungsbereiches versickert werden. Dazu ist eine umfassende Fläche (max. 2000qm) als extensive Wiese (ein- bis zweisch³rige Mahd/pro Jahr) mit einzelnen standorttypischen und gebietsgerechten Gehölzen (vgl. Gehölzliste) und relativ flachen Mulden zur Oberflächenwasserversickerung anzulegen. Öl- und Benzinabscheider sind vorzuschalten.

(2) Als weiterer wichtiger Beitrag zur Minimierung bzw. zum Ausgleich der eingriffsbedingten Beeinträchtigungen des Grundwasserstandes und vor allem der Bodenfunktionsfähigkeit sollte über die Festsetzung eines wasser- und luftdurchlässigen Aufbaus im Bereich von Wegen, Hofflächen und Stellplätzen (soweit es die Nutzungsintensität zuläßt) erreicht werden. Zur Verwendung vorgeschlagen werden Rasensteine mit hohem Fugenanteil (Einkornbetonfilterstein). Insgesamt wird mit dieser Festsetzung eine Beschränkung der Versiegelung erzielt.

Begründung:

Die Festsetzungen stellen sicher, daß trotz der überbauten Flächen weiterhin eine hohe Versickerungsrate im Geltungsbereich gewährleistet ist. Die sandigen Bodenverhältnisse eignen sich grundsätzlich zur Versickerung von Niederschlagswasser und zur Anreicherung des Grundwassers. Aufgrund der hohen Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist allerdings die Verwendung eines durchlässigen Aufbaus im Bereich der Stellplätze entsprechend der zu erwartenden Nutzungsintensität genau zu überprüfen.

(a) Mit der neu angelegten Versickerungsfläche wird eine neue Biotopstruktur im betroffenen Landschaftsraum geschaffen. Ein wechselfeuchter Standort mit ökologisch wertvoller Vegetation (Binsen, Seggen u.ä.) wird auf den für Versickerung vorgesehenen Flächen entstehen. Neben der primär beabsichtigten Grundwasseranreicherung wird diese Maßnahme gleichzeitig zu einer Biotopanreicherung auf dem Planungsgelände beitragen.

(b) Der wasser- und luftdurchlässige Aufbau in den o.g. Flächenbereichen stellt sicher, daß ein hoher Anteil an Niederschlagswasser auf der betroffenen Fläche versickert und der Vegetation zur Verfügung steht. Ebenfalls wird durch den Erhalt von Bodenfläche im Fugenbereich weiterhin ein wichtiger Lebensraum für Tiere garantiert.

Mit den o.g. Festsetzungen werden die mit der Flächenversiegelung verbundenen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes im betroffenen Landschaftsraum auszugleichen.

12.3 Maßnahmen zum Ausgleich des Nahrungsbiotop-/Teilhabitatverlustes

Der Verlust von Vegetationsfläche (s.o.) bedeutet ebenfalls der Verlust eines wichtigen Teilhabitates (Nahrungsbiotop) für die Tiere aus dem Landschaftsraum. Über Begrünungsmaßnahmen und Beschränkung der Versiegelung ist der Verlust auszugleichen, der Verlust des Nahrungshabitates bleibt allerdings weiter bestehen.

Mit der Festsetzung der Entwicklung eines vielgestaltigen Waldrandes, soweit es die Bebauung zuläßt im Geltungsbereich (östlicher und westlicher Randbereich) und am nördlich angrenzenden Forstrand (Flurstücknr. 74 und 79) als Ersatzmaßnahme, wird der Verlust der Nahrungshabitates und die Beeinträchtigung der kleinen Ackerbrache ausgeglichen.

Ein Waldrand mit standortgerechten Gehölzen und einem Wildkrautsaum ist entlang der östlich und nördlich angrenzenden Forstflächen (ca. über 400 m Länge) zu entwickeln.

Eine vertikale Gliederung des Gehölmantels mit Niedergebüsch (mindestens bis zu 2 m) und höheren Gebüsch (mindestens bis zu 6 m) ist anzustreben. Die floristische Zusammensetzung der Gehölz- bzw. Straucharten sollte nicht nur standortgerecht und gebietstypisch sein, sondern auch abwechslungsreich. Die horizontale Ausprägung des Waldrandes sollte engere und breitere Bereiche und Buchtungen aufweisen. Der Wildkrautsaum ist als ungemähte extensive Wiese zu entwickeln bzw. sich selbst zu überlassen.

Begründung:

Die Anpflanzung eines Waldrandes leistet einen wichtigen Beitrag zum Arten- und Biotopschutz im betroffenen Landschaftsraum. Mit der Festsetzung werden am

östlichen Forstrand innerhalb des Geltungsbereichs ca. 2.000qm und am nördlichen Forstrand als Ersatzmaßnahme ca. 5000qm ökologisch wertvolles Biotop (Gehölzgürtel mit Wildkrautsaum) in einem als floristisch verarmt festgestellten Gebiet neu entwickelt.

Damit werden wichtige Voraussetzungen zum Verbleib der im Gebiet vorkommenden Arten und zur Ansiedlung weiterer Arten geschaffen. Der Waldrand dient Vögeln, Kleinsäugetern und Insekten als Lebens- und Brutstätte und insbesondere auch als Nahrungsreservoir.

Der Verlust des Nahrungshabitates (9.500qm Vollversiegelung) sowie die Beeinträchtigung der verbleibenden Vegetationsfläche im Geltungsbereich und der angrenzenden Ackerbrache ist über diese Maßnahme auszugleichen.

12.4 Maßnahmen zum Ausgleich der Störwirkung auf die faunistische Lebensraumqualität

Die mit dem Bau und Betrieb der Hotelanlage verbundene Störung der Tiere in den angrenzenden Lebensräumen wird durch Strukturverbesserungen im betroffenen Raum über Ersatzmaßnahmen ausgeglichen (vgl. 6.6).

12.5 Maßnahmen zum Ausgleich der Störwirkung auf das Landschaftsbild

Der lichte Raum (Ackerbrachen) im Landschaftsbild östlich Börnickes, der durch die Realisierung der geplanten Bebauung zerstört wird, ist durch Maßnahmen am Eingriffsort (im Geltungsbereich) aufgrund der Erheblichkeit des Eingriffs nicht ausgleichbar. Zum vollständigen Ausgleich sind umfangreiche Ersatzmaßnahmen auf den angrenzenden Flächen notwendig (vgl. 12.6).

Minimierungsmaßnahmen:

Im Geltungsbereich sind umfangreiche Pflanzmaßnahmen durchzuführen, die den Eingriff in das Landschaftsbild minimieren und zu einer landschaftsästhetischen Aufwertung beitragen. Dementsprechend werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- pro 4 Stellplätze ist ein standortgerechter und gebietstypischer Laubbaum (Hochstamm: Stu 25-30cm) zu pflanzen;
- zur inneren Gliederung sind auf insgesamt 15% der nicht versiegelten Fläche Laubgehölze zu pflanzen;
- die weitere Transparenz des Geländes ist durch die überwiegende Anpflanzung hochstämmiger Bäume (Stu 18/20cm) zu gewährleisten;
- zur Einfriedung des Geländes zur Straße sind vereinzelt Laubgehölze anzupflanzen, die die weitere Einsehbarkeit sichern;
- zur Einfriedung des Geländes zur kleinen Ackerbrache (bzw. zum Dorf) hin ist eine lichte Gehölzreihe zu pflanzen, die den Blick zum Dorf offen hält;
- Mauern und Zäune sind als Einfriedungen nur begrenzt zulässig;
- für die zur Anpflanzung festgesetzten Bäume, Gehölze und sonstige Pflanzungen sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Begründung:

Mit der Festsetzung der Verwendung standortgerechter und gebietstypischer Laubgehölze zur Bepflanzung wird eine landschaftsästhetische Aufwertung im betroffenen Raum beabsichtigt. In den unbebauten Bereichen soll darüber weitgehend eine Transparenz erhalten werden (vorwiegend Anpflanzung von hochstämmigen Bäumen). Gleichzeitig sind mit der Verwendung von Laubgehölzen positive Auswirkungen auf den Arten- und Biotopschutz verbunden.

Die angegebenen Mindestwerte für die Bäume (Pflanzgröße) werden festgesetzt, um in einem mittelfristigen Zeitraum die beabsichtigte Wirkung der Bepflanzung zu erreichen.

Mit der Festsetzung einer Mindestbepflanzung im unversiegelten Bereich wird die stärkere Durchgrünung der Gesamtfläche und die landschaftsästhetische Integration der Baukörper in den Landschaftsraum verfolgt. Die Stellplatzbepflanzung soll diese Absicht unterstützen.

Der bebaute Bereich wird nicht vom anderen Bereich abgeschirmt, die Einsehbarkeit von der Straße oder vom Dorf her soll weiter gewährleistet sein. Nur durch Transparenz ist eine gewisse Lichtheit des betroffenen Raums zu erhalten. Mauern und Zäune sind auch ausgrundsdesen als Einfriedungen des gesamten Geländes aber auch als innere Gestaltungselemente nur begrenzt zulässig, auf keinen Fall dürfen sie eine Höhe von 2 m überschreiten.

12.6 Ausgleich über Ersatzmaßnahmen

Im Geltungsbereich können

- die Störwirkung auf die faunistische Lebensraumqualität
- die erhebliche Störwirkung auf das Landschaftsbild

nicht ausgeglichen werden. Zum vollständigen Ausgleich der genannten Beeinträchtigungen sind aufgrund der Erheblichkeit des Eingriffs umfangreiche Ersatzmaßnahmen notwendig. Ersatzmaßnahmen sind bezogen auf den Eingriff in unmittelbarer Nähe zum Eingriffsort durchzuführen.

Auf Beeinträchtigungen der faunistischen Lebensraumqualität auf den an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen wird mit der Festsetzung von Strukturverbesserungen bzw. Biotopanreicherung als Ersatzmaßnahme reagiert.

Die Erheblichkeit des Eingriffs in das Landschaftsbild erfordert neben den vorgeschlagenen Minimierungsmaßnahmen im Geltungsbereich (vgl. 12.5) umfangreiche Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs. Hinsichtlich der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes werden hier Maßnahmen festgesetzt, die zu einer ästhetischen Aufwertung der angrenzenden Flächen beitragen.

Als Fläche für die o.g. Ersatzmaßnahmen und die in 6.3 dargestellte Teil-Ersatzmaßnahme (Anpflanzung eines Waldrandes auf ca. 5.000qm) wird die Nutzung der noch verbleibenden Fläche von Flurstück Nr. 74 und 79 (ca. 83.000qm) vorgesehen und über Festsetzung im B-Plan gesichert. Die Eigentumsverhältnisse bieten gute Voraussetzungen, diese Fläche für Ersatzmaßnahmen zu sichern, da sie im Zusammenhang mit dem Kauf der vorgesehenen Planungsfläche ebenfalls von dem Bauherrn erworben wurde und für Ersatzmaßnahmen zur Verfügung steht.

Bestandssituation und Maßnahmen

Die für Ersatzmaßnahmen ausgewählte Fläche grenzt nördlich an den Geltungsbereich und erstreckt sich bis zu einem breiten Waldwirtschaftsweg. Sie umfaßt

insgesamt ca. 88.000 qm (davon werden für die Entwicklung eines Waldrandes 5.000 qm der Ersatzfläche genutzt, s.o.).

(1) Die Bestandsituation ist durch ca. 20-30 jährigen dicht gepflanzten Kiefernbestand ohne Unterwuchs gekennzeichnet. Der am Boden herrschende Lichtmangel verhindert das Aufkommen einer Strauch- und Krautschicht. Nur wenige Tiere nutzen die gleichmäßig hochgewachsenen, dichten Kiefernbestände.

Die naturferne Struktur der genannten Kiefernflächen vermitteln ein monotones Landschaftsbild ohne ästhetische Reize. Die Eigenart des Waldes wurde durch die ausschließlich auf Holzwirtschaft gerichtete Nutzung sehr stark gemindert.

(2) Die erforderlichen Ersatzmaßnahmen müssen entsprechend der vorliegenden Beeinträchtigung sowohl zu einer Aufwertung des Landschaftsbildes als auch zu einer Aufwertung des faunistischen Lebensraumes beitragen. Dementsprechend wird folgende großflächige Maßnahme im B-Plan festgesetzt:

Gemäß der naturnahen Waldbewirtschaftung und in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde ist ein verschiedenartiger und mehrschichtiger Waldaufbau unterschiedlicher Altersstruktur zu entwickeln und zu pflegen, der sich aus standortgerechten und gebietstypischen Arten (vgl. Gehölzliste) zusammensetzt. Der potentiellen natürlichen Vegetation entsprechend ist eine Kiefern-Eichenwaldgesellschaft zu entwickeln. Dabei wird die Waldkiefer (*Pinus sylvestris*) weiter die vorherrschende Baumart sein. Daneben sind hauptsächlich die Stieleiche (*Quercus robur*) und die Traubeneiche (*Quercus petraea*) anzupflanzen. Es ist davon auszugehen, daß sich in den lichten Bereichen die Birke (*Betula pendula*) und die Zitterpappel (*Populus tremula*) von selbst entwickeln werden.

Begründung:

Tierarten nutzen im Wald bestimmte Teilbereiche, wie z.B. bestimmte Baumarten, bestimmte Ausbildungen von Baumschichten, bestimmte Altersstadien usw. Ein naturnaher Waldaufbau führt zu einer Standortvielfalt mit der Folge einer Artenvermehrung. Der naturnahe Waldaufbau (Schichtung und Struktur) bietet durch seine vielschichtige, vertikale Gliederung insbesondere zahlreichen Vogel- und Insektenarten optimale Lebensbedingungen.

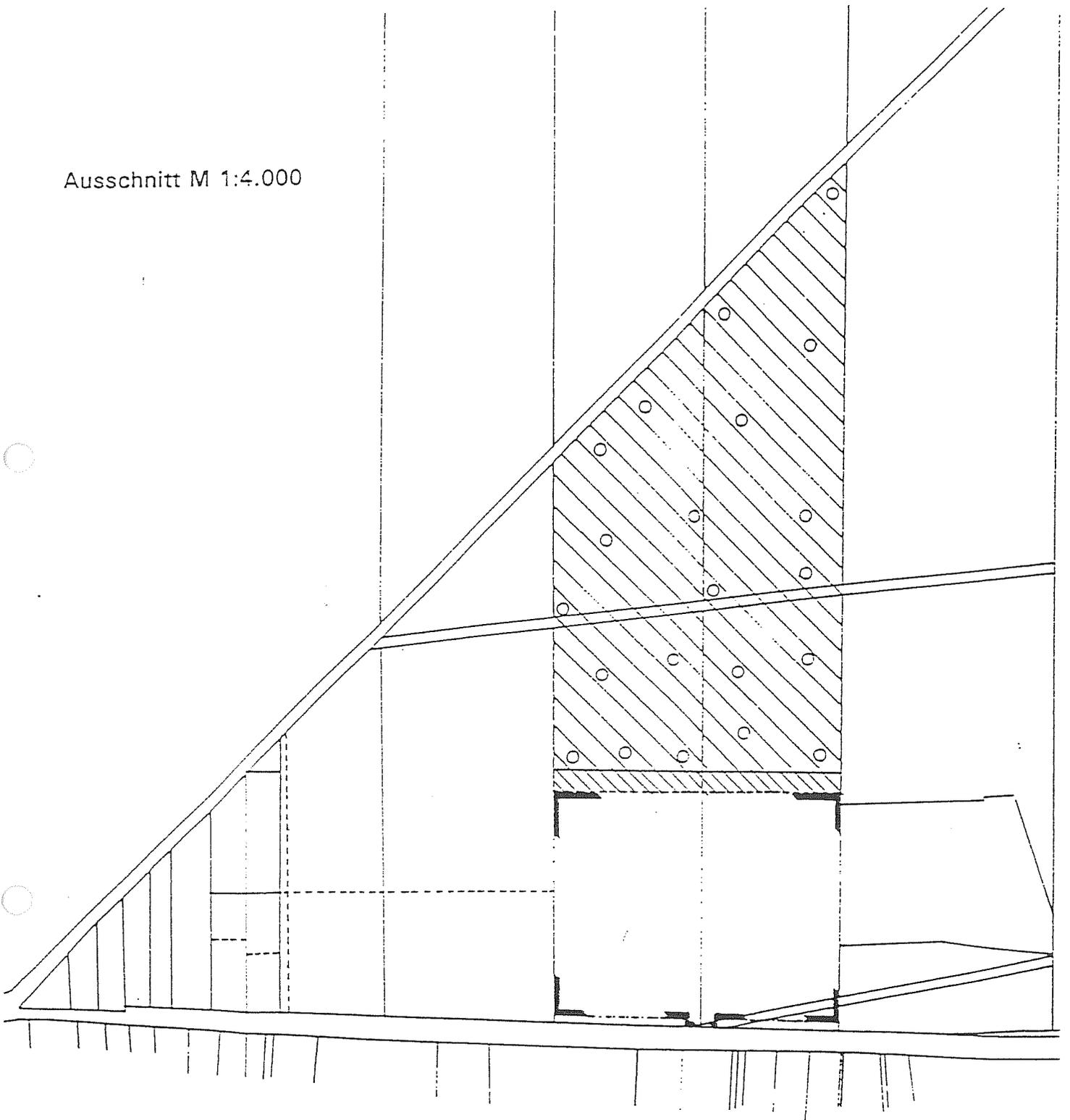
Unter der Berücksichtigung der im Gebiet vorkommenden Arten und ihrer Habitatansprüche kann trotz der voraussehbaren angrenzenden Störung durch die Hotelanlage mit der vorgeschlagenen Maßnahme ein wichtiger Beitrag zur Entwicklung eines hochwertigen Lebensraumes für Pflanzen und Tiere geschaffen werden.

Zahlreiche Vogelarten des Gebietes haben ihre Brutplätze in Altbaumhöhlen. Zur Erhaltung der Arten ist der Schutz ihrer Brutplätze Voraussetzung. Daher sollten im Zusammenhang mit der Biotopanreicherung auch Nisthöhlen eingebaut werden, die neue Brutplätze schaffen.

Der naturnahe Waldaufbau führt zu einer positiven Veränderung des Landschaftsbildes. Die herrschende Monotonie wird von einer Vielfalt abgelöst, die mit einer ästhetischen Aufwertung einhergeht. Dem Betrachter zeigt sich eine aufgelockerte Oberfläche (Form und Farbe) und dem Spaziergänger ein abwechslungsreicher Waldbereich.

Der Anteil der naturraumtypischen, ökologisch und landschaftsästhetisch wertvollen Waldbereiche im Landschaftsraum östlich Börnickes wird über diese Festsetzung verstärkt.

Ausschnitt M 1:4.000



Waldrand mit Wildkrautsaum
5.000qm außerhalb des Geltungsbereiches

Strukturverbesserung durch Biotopenanreicherung
83.000qm außerhalb des Geltungsbereiches

12.7 Abschließende Bilanzierung

(1) Die Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden über Festsetzung im B-Plan gesichert. Bei dem vorliegenden Anspruch bzw. Ergebnis, die eingriffsbedingten Beeinträchtigungen auszugleichen, steht die qualitative Wiederherstellung oder sogar Verbesserung der Funktionen des Naturhaushaltes im Vordergrund. Eine möglichst weitgehende Erreichung der funktionalen Identität zwischen der Situation vor dem Eingriff und der Ausgleichssituation ist Grundlage des Ausgleichs.

Das beeinträchtigte Landschaftsbild dagegen kann nur über eine Ersatzmaßnahmen, im Sinne von qualitativer Aufwertung einer anderen Fläche "ausgeglichen" werden. Die funktionale Beziehung zwischen Eingriff und Ersatz wird über die landschaftsästhetischen Vorbelastungen auf der angrenzenden (Ersatz-)Fläche hergestellt.

- (2) Der zeitliche Rahmen für die Durchführung der Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird wie folgt festgelegt:
- Mit Abschluß der Bauarbeiten sind die Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen fertigzustellen.
 - Ein Jahr nach Abschluß der Bauarbeiten sind die Ersatzmaßnahmen fertigzustellen.

Die nachfolgende Übersicht verdeutlicht das Verhältnis von dem geplanten Eingriff, aufgeführt an den wesentlichen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild, zum Ausgleich, der zur Konfliktbewältigung führt.

13. Pflanzliste für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die zu verwendenden Gehölzarten sollen standortgerecht und gebietstypisch sein. Grundsätzlich sind Arten auszuwählen, die bereits im Landschaftsraum vorhanden sind und sich problemlos in die vorhandenen Lebensgemeinschaften von Pflanzen und Tieren einfügen.

Die Anpflanzung heimischer und eingebürgerter Arten hat zur Folge, daß sich gebietstypische Lebensgemeinschaften entwickeln, die auch seltenen und gefährdeten Pflanzen- und Tierarten Existenzmöglichkeiten bieten.

Die in der nachfolgenden Übersicht aufgeführten Gehölzarten wurden entsprechend ihrer Standortansprüche sowie ihrer ökologischen und ästhetischen Bedeutung für den vorliegenden Planungsraum ausgewählt:

Pflanzliste für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Pflanzliste 1 (Bäume für Stellplätze)

Quercus robur (Stieleiche)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)

Pflanzliste 2 (Bäume)

Quercus robur (Stieleiche)
Betula pendula (Sandbirke)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)

Pflanzliste 3 (Sträucher)

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuß)
Crataegus laevigata (Zweiggriffliger Weißdorn)
Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
Rhamnus cartharticus (Purgier-Kreuzdorn)
Salix caprea (Salweide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Hundsrose)
Rubus fruticosus (Wild-Brombeere)

Pflanzliste 4 (Kletter- und Rankpflanzen)

Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde)
Clematis vitalba (Gemeine Waldrebe)
Hedera helix (Gemeiner Efeu)
Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
Lonicera caprifolium (Jelängerjelier)
Parthenocissus quinquefolia (Fünfblättrige Zaunrebe)
Parthenocissus tricuspidata (dreiblättrige Zaunrebe)
Rosen - Arten (Kletterrose)

Pflanzliste 5

Sedum-Grasgesellschaften
Grasgesellschaften
Gras-Krautgesellschaften

2 x v. Anzahl der Verpflanzungen, m.B. mit Ballen

14. Rechtsvorschriften

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dez.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. April 1994 (BGBl. I S. 766)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**) in der Fassung vom 12.März 1987 (BjBl. I S. 889, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 6. Aug. 1993 (BGBl. I S. 1458)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 -**PlanzV 90-**), vom 8. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Vorschaltgesetz zum Landesplanungsgesetz und Landesentwicklungsprogramm für das Land Brandenburg, vom Dez. 1991 (GVBl. S. 616), geändert durch Gesetz vom 13. Mai 1993 (GVBl. I S. 170)

Brandenburgische Bauordnung (**BbgBO**), vom 1.Juni 1994 (GVBl. I S. 126)

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (**Denkmalschutzgesetz**), vom 22.Juli 1991 (GVBl. S. 311)

Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - **BbgNatSchG**), vom 25.Juni 1992 (GVBl. I S. 208, geändert Gesetz vom 15. Dez.1993 (GVBl. I S. 510)

Brandenburgisches Straßengesetz (**BbgStrG**), vom 11. Juni 1992 (GVBl. S. 186)

Waldgesetz des Landes Brandenburg (**LWaldG**), vom 17. Juni 1991 (GVBl. S. 213)

Brandenburgisches Wassergesetz (**BbgWG**), vom 13. Juli 1994 (GVBl S. 302)

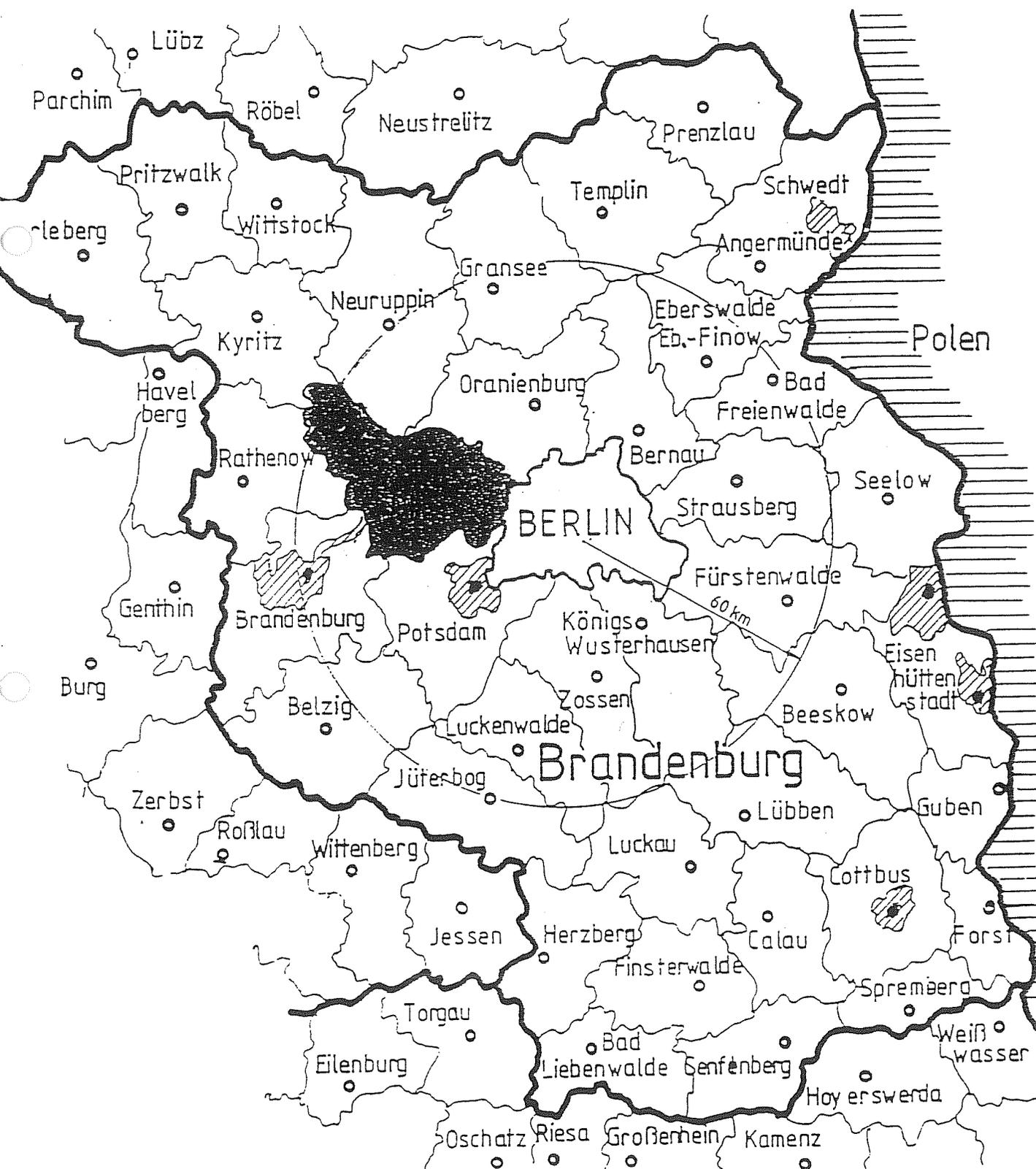
Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**)

Bauleitplanung und Landschaftsplanung Gemeinsamer Erlaß des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung und des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr, vom 24. Okt. 1994, (GVBl. S. 1638

Rahmenkonzept für die Entwicklung des Landkreises Nauen

Karte: 1

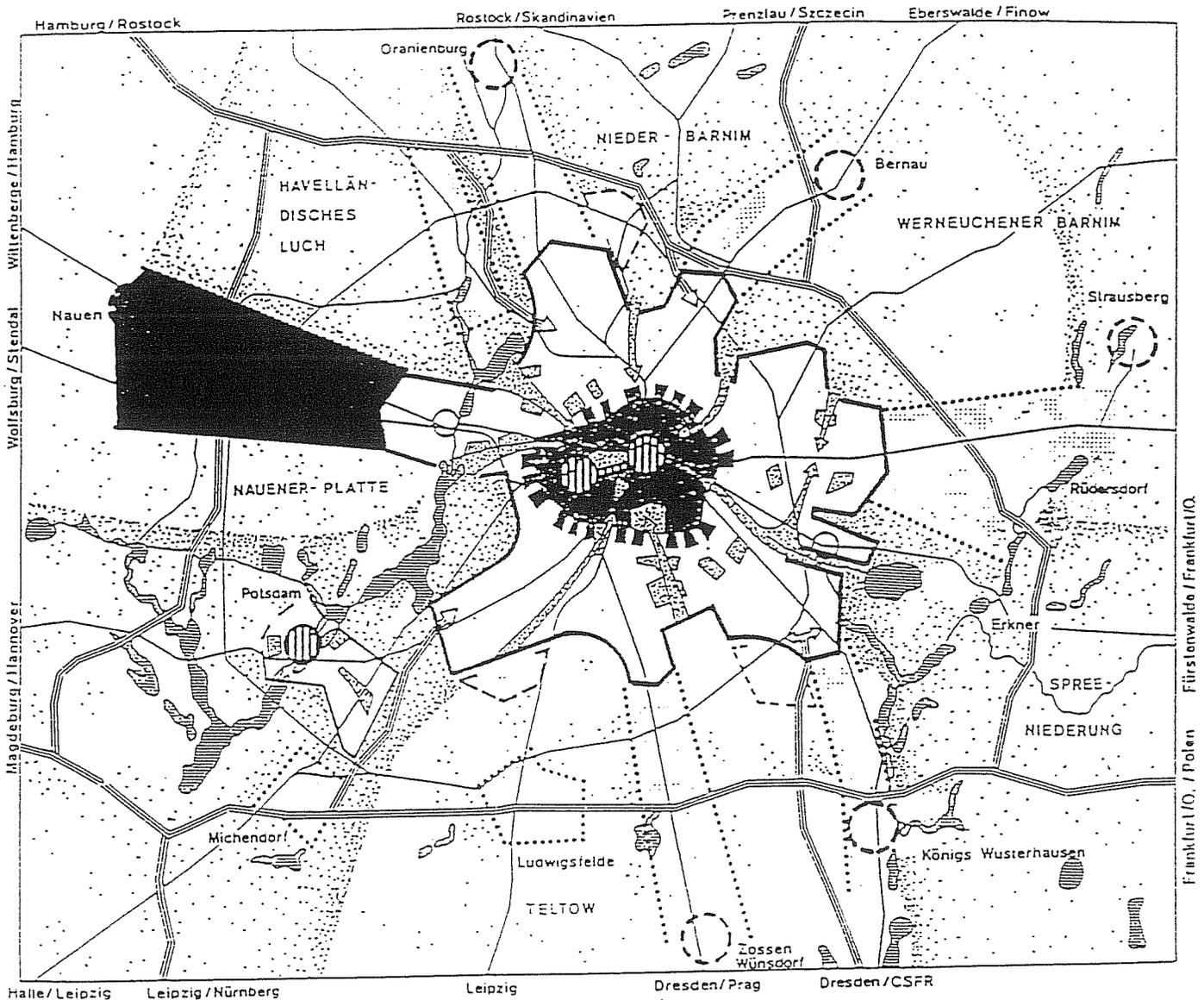
Einordnung des Landkreises Nauen in das Land Brandenburg



Rahmenkonzept für die Entwicklung des Landkreises Nauen

Karte: 3

Siedlungsräumliche Grundstruktur des Berliner Umlands



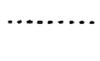
Schema einer möglichen räumlichen Gliederung der Region Berlin



überwiegend zusammenhängend besiedelter Stadtraum



Innenstadt (mit Hauptzentren) und Entlastungsstandorten



Vorranggebiete für Siedlungsentwicklung (einschließlich gliedernder Grünflächen) mit Siedlungsflächenbestand



Vorranggebiet für Freiraumsicherung, Erholung, ökologischer Ausgleich, Landwirtschaft, Wald



Siedlungsband Spandau - Nauen (A)



Vernetzung von Grünseeln mit wichtigen ökologischen Funktionen im zusammenhängend besiedelten Stadtraum



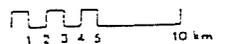
Siedlungsschwerpunkte im städtischen Umland



S- und Fernbahntrassen



Autobahnen



Übersicht: Lage im Raum (Maßstab ca. 1:71.000)

