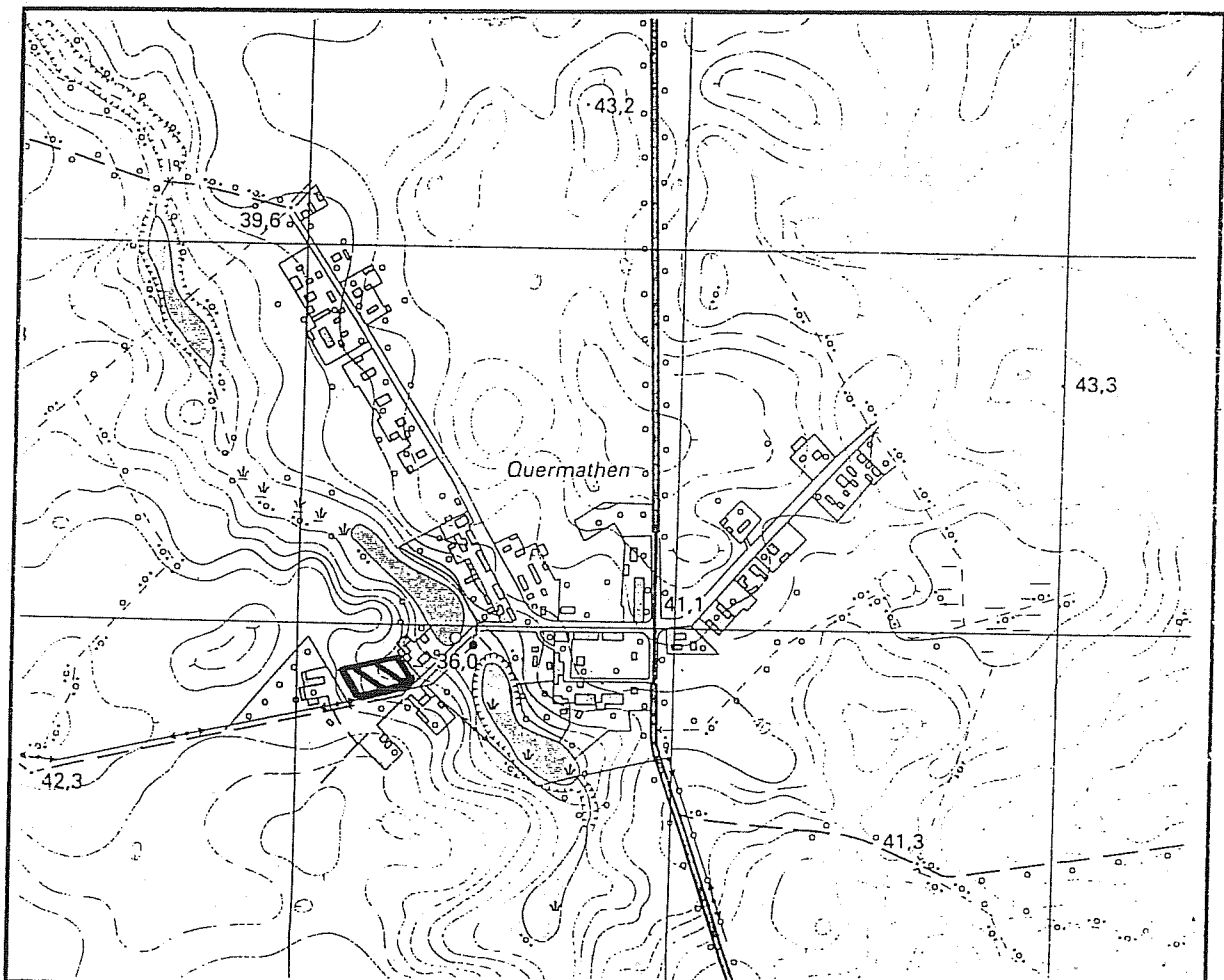


GEMEINDE GROß BEHNITZ / OT QUERMATHEN

Bebauungsplan Nr. 03/2003 „Zum Schmiedeweg“

BEGRÜNDUNG



Ausschnitt aus der topographischen Karte (Maßstab 1:10 000) mit Kennzeichnung des Plangebietes

Planentwurf:

IGF- Ingenieurgesellschaft
Falkenrehde mbH
Potsdamer Straße 31
14641 Falkenrehde

in Zusammenarbeit mit:

Büro für Umweltplanungen
Dipl.-Ing. Frank Schulze
Kameruner Weg 1
14641 Paulinenaue

GEMEINDE GROß BEHNITZ /OT QUERMATHEN

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 03/2003 „ZUM SCHMIEDEWEG“

Kleinsiedlungsgebiet

Planungsstand: Satzungsfassung, August 2003

Planbereich: Gemarkung Groß Behnitz
Flur 4
Flurstück: 103 (teilweise)

Bearbeiter: Dipl.- Ing. (FH) Dennis Koch

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

TEIL A: GRUNDLAGEN UND STÄDTEBAULICHE PLANUNG	4
1 Grundlagen	4
1.1 Rechtsgrundlagen.....	4
1.2 Kartengrundlage	4
1.3 Veranlassung und Ziel.....	4
1.3.1 Planerfordernis	4
1.3.2 Planungsziele	5
1.3.3 Bisheriges Verfahren	6
1.4 Beschreibung des Plangebietes	6
1.4.1 Allgemeine Lage und Charakteristik	6
1.4.2 Gegenwärtige Nutzung	7
1.4.3 Immissionsschutz.....	8
1.4.4 Baugrund- und Altlastensituation.....	10
1.4.5 Bodendenkmalschutz	10
1.4.6 Kampfmittelbelastung	11
1.5 Einfügung in übergeordnete Planungen	11
2 Städtebauliche Planung	13
2.1 Bauliche Nutzung	13
2.1.1 Art der baulichen Nutzung	13
2.1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	14
2.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	14
2.1.4 Örtliche Bauvorschriften	15
2.2 Erschließung	15
2.2.1 Verkehr	15
2.2.2 Ver- und Entsorgung.....	15
TEIL B: GRÜNORDNUNGSPLANUNG	18
3.0 Vorbemerkungen.....	18
3.1 Zusammenfassende Bestandsbewertung	19
3.2 Konfliktanalyse.....	20
3.2.1 Konfliktdarstellung	20
3.2.2 Übergeordnete Planungen.....	22
3.2.3 Ziele für Natur und Landschaft	22
3.2.4 Hinweise zur Eingriffsregelung/Abwägung für die Gemeinde.....	23
3.2.5 Vermeidung, Verminderung	24
3.3 Landschaftspflegerische Festsetzungen	26
3.3.1 Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen	26

3.3.2	Ersatzmaßnahmen	26
3.3.3	Bilanzierung	28
3.4	Kostenschätzung	34
3.5	Gehölzarten für Anpflanzungen	35
4	Abweichungen bei der Übernahme von Inhalten des	36
	Grünordnungsplanes	36
	Teil C: AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	37

TEIL A: GRUNDLAGEN UND STÄDTEBAULICHE PLANUNG

1 GRUNDLAGEN

1.1 Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan wurde auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998, BGBl. I S.137), zuletzt geändert durch Art. 12 des OLGVertrÄndG vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58),
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (Art. 1 des BNatSchGNeuregG) (BGBl. I S. 1193),
- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) vom 25.06.1992, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18.12.1997,
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Neufassung vom 25. März 1998 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg I S. 82).

1.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die Erstellung des Bebauungsplanes diente der Amtliche Lageplan vom 18.03.2003 im Maßstab 1 : 500, angefertigt aufgrund amtlicher Unterlagen und eigener örtlicher Aufnahmen durch den Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Andree Böger, Ulmenweg 6, 14641 Nauen.

1.3 Veranlassung und Ziel

1.3.1 Planerfordernis

Die Gemeinde Groß Behnitz beabsichtigt, im Rahmen ihrer städtebaulichen Entwicklung eine Verdichtung der Ortslage durch Wohnungsbau zu erreichen. Sie möchte ihre natürlichen Entwicklungspotentiale als Gemeinde im engeren Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin nutzen, um die in den letzten Jahren eingeleitete Entwicklung

fortzusetzen und auf die Nachfrage nach Wohneigentum reagieren zu können.

Diese grundsätzlichen Entwicklungsziele sollen im Plangebiet, das sich am Rande des im Zusammenhang bebauten Ortsteils befindet, erreicht werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Groß Behnitz Flur 4 das Flurstück 103 (teilweise). Das Plangebiet grenzt direkt an die Straße 'Zum Schmiedeweg' - eine gut ausgebaute öffentliche Anliegerstraße. Auch die technische Infrastruktur ist vorhanden - alle notwendigen Erschließungsmedien wie Strom, Trinkwasser, Abwasser und Flüssiggas liegen an.

Ein Planungserfordernis zur Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes ergibt sich vor allem aus folgendem Grund:

- das Plangebiet befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Dieses Vorhaben ist nach der Anlage 1 des UVPG unter der laufenden Nummer 18.7 dem „Bau eines Städtebauprojektes.....“ zu zuordnen. Auf die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird verzichtet, weil die vorgeschriebenen Größen- und Leistungswerte für die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls unterschritten werden.

1.3.2 Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes, eine ortsbildverträgliche Einbindung der geplanten Bebauung in den Siedlungsraum und ein hohes Maß an Umweltverträglichkeit erreicht werden.

Als generelles Planungsziel wird die Schaffung der Genehmigungsvoraussetzungen für die geplante Bebauung bestimmt. Dafür gelten vor allem folgende Prämissen:

- Festsetzung des Plangebietes als Kleinsiedlungsgebiet i.S.d. § 2 BauNVO;
- Sicherung eines ortsbildverträglichen Maßes der baulichen Nutzung sowie entsprechender Bauweise;
- Herausarbeitung der künftigen Erschließungsbedingungen;
- Berücksichtigung des Vorsorge- und Optimierungsgebotes gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz;
- Reduzierung des Eingriffes in den Naturhaushalt auf das unvermeidbare Maß durch möglichst geringe Versiegelung für Verkehrs- und Bauflächen;
- Ermittlung der Eingriffserheblichkeit im Sinne des Naturschutzrechtes, zunächst im Rahmen eines Grünordnungsplanes, dessen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in den Festsetzungskatalog des Bebauungsplanes eingehen;
- Ermittlung weiterer öffentlicher Belange unter Mitwirkung der berührten Träger öffentlicher Belange und deren Berücksichtigung nach Abwägung in der Planung.

1.3.3 Bisheriges Verfahren

Gemäß dem im Baugesetzbuch vorgeschriebenen förmlichen Verfahren wurden für die Aufstellung des Bebauungsplanes der Gemeinde Groß Behnitz / OT Quermathen folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

- Am 27.02.2003 wurde von der für Landesplanung und Raumordnung zuständigen Behörde, der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Brandenburg / Berlin, mitgeteilt, dass „Innerhalb des „Siedlungsbereiches“ ist Siedlungstätigkeit unter Beachtung und Berücksichtigung der dafür maßgeblichen Ziele und Grundsätze nach II 1.0.1 bis 1.0.8 und II 1.1 ff. LEP eV möglich.“.
- Am 26.02.2003 wurde von der Gemeinde Groß Behnitz der Beschluss gefasst, einen Bebauungsplan für die Gemarkung Groß Behnitz Flur 4 Flurstück 103 (teilweise) aufzustellen.
- Am 24.04.2003 wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung im Rahmen einer Bürgerversammlung durchgeführt.
- Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 14.05.2003. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes „Zum Schmiedeweg“ erfolgte parallel dazu.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

1.4.1 Allgemeine Lage und Charakteristik

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst das Flurstück 103 (teilweise) der Flur 4 der Gemarkung Groß Behnitz. Das Plangebiet besitzt eine flächenhafte Ausdehnung von ca. 3136 m². Es liegt im westlichen Teil des OT Quermathen. Im Süden schließt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes an die öffentliche Verkehrsfläche „Am Schmiedeweg“ an. Das Flurstück 103 stellt sich als große Lücke zwischen bereits im Osten und Westen vorhandenen Wohnhäusern dar. Weiter südlich befinden sich im Bestand ebenfalls Wohnhäuser. Die Geländeprofilierung stellt sich von Westen nach Osten leicht abfallend dar. Grund dafür ist das natürliche Gefälle zum Teich, der sich weiter östlich vom Plangebiet befindet.

Die Verkehrsanbindung erfolgt grundsätzlich über die Straße „Zum Schmiedeweg“.

Das Plangebiet wird örtlich begrenzt:

- im Norden durch: Grünland, das derzeit zusammen mit dem Plangebiet als eine Pferdekoppel genutzt wird, anschließend daran Ackerland,
- im Osten durch: Wohnbebauung mit den entsprechenden Nebenanlagen und anschließend daran durch einen Teich,
- im Süden durch: die öffentliche Verkehrsfläche „Zum Schmiedeweg“ mit straßenbegleitenden Obstbäumen, danach eine Garten- und Brachfläche, anschließend ein Weg mit Wohnbebauungen und den entsprechenden Nebenanlagen,
- im Westen durch: vereinzelte Bäume, danach eine Wohnbebauung mit den entsprechenden Nebenanlagen.

1.4.2 Gegenwärtige Nutzung

Das Plangebiet besteht derzeit aus Grünland und wird mit dem weiter nördlich des Plangebietes befindlichen Grünland als Pferdekoppel genutzt. Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze befinden sich einige Bäume, eine Freileitung sowie an dem Flurstück 103 angrenzend die öffentliche Straßenverkehrsfläche „Zum Schmiedeweg“. Des Weiteren verläuft im südlichen Drittel des Plangebietes von Osten nach Westen eine weitere Freileitung.

1.4.3 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB haben die Gemeinden bei der Aufstellung der Bauleitpläne einen Beitrag zur menschenwürdigen Umwelt zu leisten. Dabei sind u.a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Belange des Umweltschutzes, zu berücksichtigen. Auch das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) enthält entsprechende Anforderungen. Nach § 50 BImSchG sind die für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Schädliche Umwelteinwirkungen können nach § 3 Abs. 1 und 2 BImSchG auch Schall-Immissionen sein.

Das gesamte Plangebiet ist als Kleinsiedlungsgebiet im Sinne des § 2 BauNVO festgesetzt. Die nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden weiter eingeschränkt, so sind in Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO für das Plangebiet die Ausnahmen nach § 2 Abs. 3 Nr. 2 und 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Dadurch soll der besonderen städtebaulichen Situation Rechnung getragen werden. Insbesondere werden die unnötigen Verkehrs- und nächtliche Lärmbelastungen in diesem Bereich vermieden.

Die DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - ordnet KLEINSIEDLUNGSGEBIETEN (WS), die vorwiegend dem Wohnen dienen und deshalb einen hohen Schutzanspruch haben, folgende Orientierungswerte zu:

tags	55 dB (A)
nachts	40 bzw. 45 dB (A) *)
*) der höhere Wert gilt für Verkehrslärm	

⇒ Immissionsvorbelastung

Nennenswerte Staubeinträge aus landwirtschaftlicher Nutzung sind trotz der Lage am Dorfrand wegen dem angrenzenden Grünland mit vereinzelt Baumbeständen nicht zu erwarten. Weiterhin dienen die Ersatz- und Ausgleichmaßnahmen zusätzlich als Abschirmung für eventuelle Staubeinträge.

Eine mögliche Immissionsquelle ist Verkehrslärm. Grundsätzlich wird der Ort Groß Behnitz durch die K 6308 und der OT Quermathen durch die L 91 an das öffentliche Straßennetz angeschlossen. Die Hauptverbindung zwischen Groß Behnitz und dem OT Quermathen verläuft über die L 91 und die K 6308.

Die öffentliche Verkehrsfläche „Zum Schmiedeweg“ wird überwiegend durch den Anliegerverkehr der angrenzenden Wohnbebauung und aus dem Verkehr, der aus der Nebenverbindung (Straßenbreite von ca. 3,5 m) zwischen Groß Behnitz und den OT Quermathen entsteht, belastet. Dieser Verkehr ist insgesamt als geringfügig einzuschätzen und somit treten keine nennenswerten Verkehrslärmbelastungen auf.

⇒ Immissionszusatzbelastung

Innerhalb des Plangebietes werden Bebauungsmöglichkeiten für ca. 4 Einzelhäuser geschaffen. Somit kann von einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen infolge von 6 PKW

s ausgegangen werden. Das erwartete Verkehrsaufkommen kann problemlos vom vorhandenen Straßennetz aufgenommen werden.

In der Stellungnahme des Amtes für Immissionsschutz Brandenburg an der Havel vom 05.06.2003 wurde mitgeteilt: „Die Prüfung des B-Planes (Stand April 2003) hat ergeben, dass keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken bestehen. An der südlichen Plangebietsgrenze entlang befindet sich eine 15 kV – Freileitung. Gemäß den Hinweisen des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetischer Felder (26. BImSchV) – (BR-Ds 393/96) ist bei Freileitungen mit einer Spannung von < 110 kV höchstens ein Abstand von 5 m zum ruhendem äußeren Leiterseil einzuhalten. Die Baugrenze befindet sich in einem Abstand von 7 m, so dass in diesem Bereich nicht mit einer Beeinträchtigung zu rechnen ist. Die regelmäßigen bzw. länger währenden Aufenthalt von Menschen dienenden Einrichtungen wie Terrassen, Kinderspielplätze sollten im rückwärtigen Grundstücksbereich errichtet werden.“

Der Hinweis, dass die regelmäßigen bzw. länger währenden Aufenthalt von Menschen dienenden Einrichtungen im rückwärtigen Grundstücksbereich zu errichten sind, wird auf die Planzeichnung übernommen.

⇒ Aus diesen Gründen lässt sich aus der Sicht des Immissionsschutzes kein Handlungsbedarf ableiten. Weitere Belastungen wurden vor Ort nicht vorgefunden.

1.4.4 Baugrund- und Altlastensituation

Aufgrund der bereits vorhandenen Gebäude, die sich westlich und östlich vom Plangebiet befinden, ist auf eine grundsätzliche Bebaubarkeit zu schließen.

In der Stellungnahme des Landesamtes für Geowissenschaften und Rohstoffe Brandenburg vom 11.06.2003 wurde mitgeteilt: „Nach Angaben in der geologischen Karte (Blatt 3442 Tremmen) besteht der geologische Aufbau des Untergrundes aus Geschiebemergel, Geschiebelehm. Geschiebemergel und Geschiebelehm stellen im Allgemeinen einen Baugrund mit sehr guten Tragverhalten dar. Allerdings ist hier zu berücksichtigen, dass der Geschiebemergel/- lehm unter Umständen bei geringer Wasserzugabe aufweichen und dann weder befahrbar noch begehbar sind. Gebäude, die im Geschiebemergel/- lehm erstellt werden sind mit Wannen oder Dränagen gegen Sickerwasser und Schichtenwasser zu schützen (wasserdruckhaltende Abdichtung nach DIN 18196 T. 6) und auftriebsicher sowie frostfrei zu gründen. Die Versickerung von nicht verunreinigten Niederschlagswasser ist aus geologischer Sicht auf Grund des anstehenden Bodens nur eingeschränkt möglich. Die hier zu den erwartenden Baugrund- und Gründungsverhältnisse getroffenen Aussagen ersetzen jedoch nicht die Durchführung von sachgemäßen Baugrunduntersuchungen nach DIN 4021 – 4023.“

Aufgrund der hervorgebrachten Hinweise besitzt der zu erwartende Baugrund ein sehr gutes Tragverhalten, so dass der Baugrund für das Vorhaben grundsätzlich geeignet ist. Dennoch ist eine sachgemäße Baugrunduntersuchung nach DIN 4021-4023 mit einer Gründungsbeurteilung im nachfolgendem Genehmigungsverfahren vorzuweisen.

Weiterhin ergaben sich aus der bisherigen Nutzung sowie aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes keine Anzeichen auf Altlasten.

Für das Plangebiet sind derzeit keine Altlastenverdachtsflächen im Altlastenkataster registriert. Es wird darauf hingewiesen, dass die katastermäßige Erfassung von Altlastenverdachtsflächen noch nicht abgeschlossen ist.

Unbeschadet der vorstehenden Ausführung ist bei der Realisierung des Vorhabens jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen bzw. das Auffinden von Altablagerungen unverzüglich der unteren Abfallwirtschaftsbehörde anzuzeigen (Rechtsgrundlage §§ 31 ff. Brandenburgisches Abfallgesetz).

1.4.5 Bodendenkmalschutz

Im Plangebiet sind bisher keine Bodendenkmale bekannt.

Da bei den Arbeiten bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können, wird auf folgende Festlegungen im "Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg" vom 22. Juli 1991 aufmerksam gemacht:

1. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallgegenstände, Knochen o.ä. entdeckt werden, sind diese **unverzüglich** der Denkmalfachbehörde für Bodendenkmale, Außenstelle Brieselang oder der unteren Denkmalschutzbehörde

anzuzeigen (§ 19 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

2. Die Fundstätte ist mindestens **fünf Werkzeuge in unverändertem Zustand** zu halten (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG).
3. Die entdeckten Funde sind **ablieferungspflichtig** (§ 19 Abs. 4 und § 20 BbgDSchG).

Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Bestimmungen zu belehren.

1.4.6 Kampfmittelbelastung

Aus der bisherigen Nutzung des Plangebietes ist keine Belastung mit Kampfmitteln bekannt. In der Stellungnahme des Staatlichen Munitionsbergungsdienstes vom 23.05.2003 wurde mitgeteilt, dass eine konkrete Kampfmittelbelastung für das Plangebiet nicht bekannt ist.

Sollten im Verlauf der Bauarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass die Arbeiten an dieser Stelle sofort einzustellen sind.

Nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Sie sind verpflichtet diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

1.5 Einfügung in übergeordnete Planungen

Im Landesentwicklungsplan (LEP eV) sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung für den engeren Verflechtungsraum Berlin / Brandenburg dargestellt.

Demnach liegt das Plangebiet in diesen Raum sowie in der Region Havelland – Fläming.

Zur Planungsabsicht wurde die Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Brandenburg - Berlin (GL) eingeholt. Mit Schreiben vom 27.02.2003 teilte diese mit:

„Die betreffende Fläche wird gemäß LEP eV den Raumkategorien „Siedlungsbereich“ (der Straße zugewandter Flächenanteil / ca. die Hälfte der Gesamtfläche) sowie „Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz“ zugeordnet. Innerhalb des „Siedlungsbereiches“ ist Siedlungstätigkeit unter Beachtung und Berücksichtigung der dafür maßgeblichen Ziele und Grundsätze nach II 1.0.1 bis 1.0.8 und II 1.1 ff. LEP eV möglich. Im „Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz“ kann Siedlungsentwicklung nur ausnahmsweise bei Einhaltung der Kriterien nach II 2.1.2 LEP eV und soweit sonstige öffentlich rechtliche Vorschriften nicht berührt sind zugelassen werden.“

Daraufhin wurde das beabsichtigte Plangebiet verkleinert, so dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur noch in der Raumkategorie „Siedlungsbereich“ (der Straße zugewandter Flächenanteil / ca. die Hälfte der

Gesamtfläche) befindet.

Vor der Gemeindegebietsreform bildete die Gemeinde Groß Behnitz / OT Quermathen mit weiteren Gemeinden den Planungsverband „Seefeld“. Dieser verfügte über einen Entwurf des Flächennutzungsplanes, der das Plangebiet als Kleinsiedlungsgebiet (WS) darstellte. Nach der Gemeindegebietsreform können aufgrund des § 204 Abs. 2 und 3 BauGB eingeleitete Verfahren zur Aufstellung von Flächennutzungsplänen nicht fortgeführt werden.

Somit handelt es sich um einen vorzeitigen Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB. Die Erforderlichkeit der Siedlungsmaßnahme hatte die Gemeinde Groß Behnitz / OT Quermathen mit den Aufstellungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplanes ausgedrückt. Die Gemeinde sieht eine Veranlassung zur verbindlichen Bauleitplanung um das unter 1.3.1 dargelegte Planerfordernis zu erfüllen. D.h. es sollen aufgrund der Nachfrage dringend benötigte Bebauungsmöglichkeiten geschaffen werden. Eine entsprechende Ansiedlung auf anderen vorhandenen Flächen im Siedlungsbereich ist derzeit nicht möglich. Der Zugriff der Gemeinde auf diese Flächen ist nicht gewährt bzw. gesichert und die mittelfristige Umsetzung, um das Planerfordernis zu erfüllen, ist nicht möglich. Der vorliegende vorzeitige Bebauungsplan ist mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Nauen vereinbar.

2 STÄDTEBAULICHE PLANUNG

2.1 Bauliche Nutzung

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Gemeinde Groß Behnitz beabsichtigt, auf den Flächen des Plangebietes eine Bebauung der Grundstücke mit ortsüblichen Wohngebäuden zu ermöglichen und hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Entsprechend der Zielstellung des Bebauungsplanes und unter Berücksichtigung des Entwurfes des Flächenutzungsplanes ist das gesamte Plangebiet als Kleinsiedlungsgebiet im Sinne des § 2 BauNVO festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird das Plangebiet vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen gewidmet.

Die nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden weiter eingeschränkt, so sind in Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO für das Plangebiet die Ausnahmen nach § 2 Abs. 3 Nr. 2 und 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Dies betrifft Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Tankstellen. Für diesen Ausschluss sind folgende städtebauliche Gründe maßgebend:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind schon anderenorts in genügendem Umfang vorhanden,;
- Tankstellen sind im Plangebiet unzumutbar, da die verkehrliche Anbindung des Plangebietes nicht für den erhöhten Kfz-Verkehr ausgelegt ist.

Die Zweckbestimmung des Kleinsiedlungsgebietes ist durch diesen Ausschluss nicht beeinträchtigt. Die nach § 2 Abs. 3 Nr.1 und 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen und nicht störenden Gewerbebetriebe sind im Bebauungsplan nicht ausgeschlossen.

Nebenanlagen:

Ein genereller Ausschluss von Nebenanlagen wurde nicht vorgenommen, um wichtige mit der Zweckbestimmung des Kleinsiedlungsgebietes verbundenen Nutzungen (wie z.B. Gerätehaus, Einfriedungen, Kinderspiel und Wäschepflege) nicht auszuschließen.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festlegung der Zahl der Vollgeschosse sowie der Festlegung der Grundflächenzahl bestimmt.

Mit der Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse wird das Maß der baulichen Nutzung in der Vertikalen vorgegeben. Die Grundflächenzahl legt den Anteil der überbaubaren Fläche auf dem Baugrundstück fest und bestimmt das Maß der baulichen Nutzung in der Horizontalen.

Für das Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauungen durch ein Vollgeschoss und durch eine Grundflächenzahl von 0,2 bestimmt. Diese Festsetzungen lassen den Dachgeschossausbau zu, sofern dieser gemäß der Brandenburgischen Bauordnung nicht als Vollgeschoss erfolgt. Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen überschritten werden.

Trotz der nach § 17 gewählten Höchstgrenze von $GRZ = 0,2$ und der zulässigen Überschreitungsregel nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO können ausreichende Grünbereiche und eine verträgliche Einbindung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild geschaffen werden.

Innerhalb dieser Nutzungsvorgaben ist eine Bebauung der Grundstücke in einer Größenordnung möglich, die für den OT Quermathen typisch ist. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der Bau von etwa 4 Einfamilienhäuser ermöglicht.

2.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend § 22 Abs. 1 BauNVO erfolgen die Festsetzungen zur Bauweise. Für das gesamte Plangebiet ist offene Bauweise mit der Einschränkung, dass nur Einzelhäuser zulässig sind, festgesetzt. Diese Festsetzung resultiert aus der im OT Quermathen vorherrschenden Baustruktur.

Bei der Gebäudeplanung sind die Abstandsflächen und Grenzabstände gemäß der Brandenburgischen Bauordnung einzuhalten.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt und bildet mit den ausgewiesenen Baufenster den Rahmen, in dem die Errichtung der Gebäude möglich ist. Es wurde ein 15 m breites streifenförmiges Baufenster entlang der Straße festgesetzt. Die Tiefe des Baufensters von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche wurde unter Berücksichtigung der östlich und westlich angrenzenden Wohngebäude auf 7,0 m festgesetzt. Die weiteren wesentlichen Baugrenzen sind in der Planzeichnung vermaßt.

Durch das Zusammenwirken der Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass die durch offene Bauweise und starke Durchgrünung geprägte Siedlungsstruktur des Gebietes erhalten bleibt.

2.1.4 Örtliche Bauvorschriften

Der planenden Gemeinde wird durch die Regelung des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 10 Nr. 1 BbgBO Einfluss auf die Baugestaltung verschafft.

Im vorliegenden Plan wird mit den örtlichen Bauvorschriften der über das einzelne Gebäude hinausgehende Gesamtzusammenhang beeinflusst, d.h. für die Einfügung der geplanten Bebauung in den historisch gewachsenen Siedlungsraum werden nur im erforderlichen Maße – auch im Sinne der notwendigen planerischen Zurückhaltung – „Eckwerte“ zur Gestaltung der Gebäude benannt. Die örtlichen Bauvorschriften enthalten deshalb nur Regelungen zur Gestaltung der Wohngebäude in Bezug auf die Dachform und Dacheindeckung.

Die Vorschriften sichern dem planenden Architekten einerseits einen ausreichenden Spielraum, verhindern aber andererseits eine ortsbildfremde Bebauung, die dem Charakter der typischen Baustruktur widerspräche.

2.2 Erschließung

2.2.1 Verkehr

Fließender Verkehr

Das Plangebiet ist durch die an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzende öffentliche Straßenverkehrsfläche „Zum Schmiedeweg“ erschlossen. Die geplante Bebauung ist somit direkt an die öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen. Die Straße „Zum Schmiedeweg“ wird überwiegend durch den Anliegerverkehr der angrenzenden Wohnbebauung und aus dem Verkehr, der aus der Nebenverbindung zwischen dem Ort Groß Behnitz und den OT Quermathen entsteht, belastet. Durch den vorliegenden Bebauungsplan ist mit einem geringfügigen Anstieg des Verkehrs aufgrund von ca. 6 zusätzlichen PKW's zu rechnen. Dieser kann aber problemlos vom vorhandenen Straßennetz aufgenommen werden.

Ruhender Verkehr

Gesonderte Festsetzungen nach dem Bauplanungsrecht sind nicht erforderlich. Der Stellplatzbedarf und -nachweis ist mit den Bauanträgen zu erbringen (entsprechend den Richtwerten der Brandenburgischen Bauordnung). Die planungsrechtliche Zulässigkeit regelt sich nach § 12 Abs. 1 BauNVO.

2.2.2 Ver- und Entsorgung

Die öffentliche Straße „Zum Schmiedeweg“ ist bereits mit den technischen Medienträgern für Strom, Trinkwasser, Abwasser, Flüssiggas und Telekommunikation erschlossen, so dass der Anschluss des Plangebietes an die zentralen Ver- und Entsorgungsnetze möglich ist.

- *Elektroenergie*

Für die Planung wird von einem Energiebedarf für ca. 4 Wohnungseinheiten (Einzelhäuser) ausgegangen. In der Straße „Zum Schmiedeweg“ liegt bereits das Medium.

Die südliche 15 kV Freileitung ist in der Planzeichnung mit den entsprechenden Planzeichen festgesetzt und sichert somit den Bestand der e.dis. Die weiter nördlich befindliche Freileitung wird durch ein Erdkabel, das derzeit schon außerhalb des Plangebietes verlegt wurde (in der öffentlichen Verkehrsfläche „Zum Schmiedeweg“), ersetzt. Dazu erfolgte in der Gemeindevertretersitzung vom 29.01.2003 die Trassenzustimmung. Zur Zeit ist das neue Erdkabel bereits verlegt und die Freileitung wird in der nächsten Zeit entfernt.

- *Trinkwasser, Schmutzwasser*

Der Anschluss zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Trink- und Abwasser ist durch die bereits in der Straße „Zum Schmiedeweg“ vorhandenen Leitungen möglich.

- *Oberflächenwasser*

Gemäß § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) ist - soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen - Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.

- *Wärmeversorgung*

Grundsätzlich wird der Einsatz von Erdgas oder ähnlicher umweltschonender Brennstoffe für Heizzwecke und die Warmwasserbereitung angeregt. Der OT Quermathen ist mit dem Medium Flüssiggas erschlossen. Weitere Einzelheiten ergeben sich im Verlaufe des Verfahrens.

- *Fernmeldeversorgung*

Das Plangebiet ist fernmeldetechnisch von der Straße „Zum Schmiedeweg“ zu erschließen. Die benötigten Leitungen liegen in diesem vor. Aufgrund der Stellungnahme der Deutschen Telekom vom 26.05.2003 wurde der Hinweis, dass sich an der südlichen Plangebietsgrenze Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG befinden, in die Planzeichnung aufgenommen.

- *Abfallentsorgung*

Die Abfallentsorgung hat entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Havelland und in Übereinstimmung mit dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) sowie dem Brandenburgischen Abfallgesetz zu erfolgen.

Nach § 15 des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) haben die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger die in Ihrem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle aus privaten Haushaltungen und Abfälle zur Beseitigung aus anderen Herkunftsbereichen zu verwerten oder zu beseitigen. Öffentlich-rechtlicher

Entsorgungsträger ist der Landkreis Havelland.

Über die besonders überwachungsbedürftigen Abfälle gemäß § 41 Abs. 1 KrW-/AbfG, die vom öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger ausgeschlossen worden sind, sind entsprechend §§ 43 und 46 KrW-/AbfG sowie der Nachweisverordnung vom 10.09.1996 Nachweise zu führen. Die im Land Brandenburg erzeugten und entsorgten besonders überwachungsbedürftigen Abfälle sind gemäß § 4 Abs. 1 der Verordnung über die Organisation der Sonderabfallentsorgung im Land Brandenburg (Sonderabfallentsorgungsverordnung - SAbfEV) vom 03.05.1995 der zentralen Einrichtung, der Sonderabfallgesellschaft Brandenburg/Berlin GmbH, Behlerstraße 25 in 14469 Potsdam vom Abfallbesitzer zur Entsorgung anzudienen.

TEIL B: GRÜNORDNUNGSPLANUNG

3.0 VORBEMERKUNGEN

Die durch den Bebauungsplan getroffenen städtebaulichen Festsetzungen stellen gemäß § 10 BbgNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Der Träger der Bauleitplanung ist nach § 1 Abs. 5 BauGB verpflichtet, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege mit ihren Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/ Luft, Vegetation/ Tierwelt sowie Orts- und Landschaftsbild zu berücksichtigen. Weiterhin ist die Eingriffsregelung nach den §§ 18 - 21 des Bundesnaturschutzgesetzes sowie nach §§ 10 -18 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes zu beachten.

Diesem Erfordernis wurde durch die Erstellung des Grünordnungsplanes (GOP), in dem die Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dargestellt, begründet und vorgeschlagen sind und die Integration desselben in den Bebauungsplan unter Wahrung der Erfordernisse nach § 1 Abs. 6 BauGB entsprochen.

Zur Begründung der städtebaulich erforderlichen Maßnahmen der Grünordnung wird der Grünordnungsplan in den folgenden Kapiteln auszugsweise in die Begründung des Bebauungsplanes eingearbeitet, wobei lediglich die Nummerierung der einzelnen Kapitel geändert ist.

Das Plangebiet befindet sich derzeit teilweise im Landschaftsschutzgebiet (LSG). Das Ausgliederungsverfahren ist bereits beim Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung eingeleitet worden. Dieses teilte im Schreiben vom 29.07.2002 mit, dass: „Beeinträchtigungen des Schutzgebietes und seiner Schutzgüter insgesamt sind durch die Ausgliederung der Fläche nicht zu erwarten. Nach gegenwärtigen Kenntnisstand sind auch keine Gründe erkennbar, die der Ausgliederung der Fläche entgegen stehen könnten.“

Die Vorschläge des Grünordnungsplanes unterliegen der gemeindlichen Abwägung. Sie sind insbesondere in Einklang mit den übrigen Planungsleitlinien gemäß § 1 Abs. 5 und § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB zu bringen.

Im vorliegenden B-Plan sind die im Grünordnungsplan vorgeschlagenen Maßnahmen quantitativ und qualitativ voll in den Bebauungsplan übernommen worden. Jedoch erfolgte unter Gliederungspunkt 4 „Abweichungen bei der Übernahme von Inhalten des Grünordnungsplanes“ eine Umformulierung der grünordnerischen Festsetzungen unter städtebaulichen Gesichtspunkten.

3.1 Zusammenfassende Bestandsbewertung

Das Plangebiet stellt sich als eine anthropogen geprägte Fläche dar. Die Wertigkeit des Areals für Naturschutz und Landschaftspflege ist als gering-mittel einzuschätzen. Vor allem die Baumreihe an der südlichen Plangebietsgrenze bietet in Verbindung mit dem Windschutzstreifen auf der Südseite des Schmiedeweges aus naturschutzfachlicher Sicht Vögeln, Insekten und Kleinsäugetern einen Lebens- und Nahrungsraum.

Das Plangebiet liegt zu einem geringen Anteil innerhalb des LSG Westhavelland.

Die natürlichen Bodenverhältnisse im Plangebiet werden durch lehmige Sandböden mit Anteilen von Sandböden und anderen lehmigen Sandböden, speziell sickerwasserbestimmte Tieflehme (D 4a) bestimmt. Dieser Boden hat eine sehr gute bis gute Eignung für die Landwirtschaft. Die Ackerzahl (AZ) ist > 28. Das gesamte Gelände des Plangebiets ist unbebaut.

Das Grundwasser liegt als gespanntes Grundwasser im Lockergestein mit einem Anteil bindiger Bildungen an der Versickerungszone von > 80 % vor und ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen als relativ geschützt anzusehen.

Der Flurabstand des Grundwassers liegt bei > 5-10 m. Das Gebiet entwässert in Richtung Süden. Aufgrund des vorhandenen, relativ durchlässigen Oberflächenmaterials ist eine Versickerung innerhalb des Plangebiets gegeben.

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Quermathen. Aufgrund der relativ ungeschützten Lage von Quermathen in der offenen Agrarlandschaft, der ungenügenden Eingrünung des Plangebiets und der lückigen Bebauung westlich, südlich und östlich des Areals kann eher vom Klima der angrenzenden offenen Agrarlandschaft als der Ortslage ausgegangen werden.

Das Orts- und Landschaftsbild in der Umgebung des Plangebiets wird durch eine relativ stark strukturierte, flachwellige, anthropogen geprägte Kulturlandschaft charakterisiert, die von Acker- und Grünlandflächen, landschaftsgliedernden Baumreihen, eingestreuten Feldgehölzen, großen zusammenhängenden Waldgebieten und Gewässern durchzogen ist.

Landschaftlich wertvolle Elemente, wie z. B. markante Waldgebiete befinden sich westlich und nördlich des Plangebiets in Form der Groß und Klein Behnitzer sowie Ribbecker Heide.

Südlich, westlich und nördlich des Plangebiets befindet sich die Ortslage von Quermathen. Der Ortsteil Quermathen ist zersplittert und hat dadurch einen siedlungsähnlichen Charakter.

In Quermathen sind typische Dorfstrukturen, wie Acker- und Gartenland, Rasenflächen, Wiesen, Weiden, Ruderalfluren sowie Heckenstreifen, Laubgebüsche, Baumreihen und Solitär bäume anzutreffen. Außerhalb der Ortschaft verbindet eine relativ geschlossene Baumallee die Grünzonen der Nachbargemeinden Groß Behnitz, Neukammer und Gohlitz überörtlich miteinander.

Das Orts- und Landschaftsbild innerhalb des Plangebiets zeichnet sich durch die Lage am Ortsrand von Quermathen sowie den freien Blick in Richtung Norden aus.

Die innerhalb des Areals vorgefundenen Nutzungsstrukturen wie Pferdeweide und Ackerland sind typisch für die Gegend und stellen somit kein herausragendes Landschaftsmerkmal dar.

Das einzigste Strukturelement stellt die Eschenbaumreihe an der Südgrenze des

Plangebiets dar. Weitere Gehölzstrukturen sind jedoch im Plangebiet nicht vorhanden. Das gesamte Areal ist aufgrund einer fehlenden Eingrünung aus allen Richtungen gut einsehbar.

Da keine Versiegelung im Plangebiet vorhanden ist, sind jedoch folgende Bodenfunktionen gewährleistet:

- Gasaustausch zwischen Boden und Atmosphäre,
- Bodenfilter und Pflanzenstandort,
- Nährstoff- und Wasserreservoir für die Pflanzendecke,
- Lebensraum für eine Vielzahl von Mikroorganismen und Kleinstlebewesen,
- Ort des Abbaus organischer Substanz zu Humus und Pflanzennährstoffen

sowie

- Filter und Abbaustätte von eingetragenen Schadstoffen.

3.2 Konfliktanalyse

3.2.1 Konfliktdarstellung

Durch die geplante Bebauung erfolgt im gesamten Plangebiet eine Umnutzung, die nach § 10 BbgNatSchG als ein Eingriff in Natur und Landschaft zu werten ist. Nach (§§ 10-14) des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes, sollen durch die Eingriffsregelung, die mit einem Eingriff verbundenen Beeinträchtigungen aufgezeigt und die dazu notwendigen Vermeidungs-/Verminderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ermittelt und in ein Bilanzierungsmodell umgesetzt werden.

Die entstehenden Konflikte werden nachfolgend schutzgut- und flächenbezogen ermittelt und in bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen unterteilt.

Bei baubedingten Konflikten sind die notwendigen Bauarbeiten, wie z. B. Bodenaushub, Bodenlagerung, Bodenverdichtung, Grundwasserabsenkung usw., die Verursacher der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Bei anlagebedingten Konflikten ist das Objekt selbst, wie z. B. die Gebäude, Nebenanlagen, Verkehrs- und Stellflächen usw., der Verursacher der Beeinträchtigungen. Die betriebsbedingten Konflikte stellen die Auswirkungen des Betriebes des Objektes nach Abschluss der Baumaßnahmen, wie z. B. durch Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen, Verkehr usw. im Gebiet dar.

Für die einzelnen Potentiale des Naturraums im Plangebiet entstehen durch das geplante Bauvorhaben somit folgende Konflikte:

Schutzgut Boden:

Durch den Eingriff erfolgt eine nachhaltige Schädigung des gewachsenen Bodenprofils. Grund dafür sind Bauarbeiten, die sich in Form von Beräumen, Abgraben, Beseitigen, Verdichten und Ablagern bemerkbar machen (*baubedingte Konflikte*). Des weiteren stellt die Versiegelung von Flächen durch Baukörper eine Beeinträchtigung dar (*anlagebedingter Konflikte*). Da sich das Plangebiet in einem unversiegelten Zustand befindet, werden somit insgesamt 941 m² Fläche versiegelt (*anlagebedingter Konflikt*). Im Zuge zukünftiger Nutzungsformen (z. B. Wohnnutzung u. Verkehr) können weiterhin Beeinträchtigungen durch Verdichtung, Schadstoffeintrag oder Bodenverschmutzungen entstehen (*betriebsbedingter Konflikt*). Durch diese o. g. Eingriffe können die natürlichen Bodenfunktionen wie Lebensraum, Puffer für Schadstoffe, Aufnahme und Abgabe von

Feuchtigkeit etc. behindert oder zerstört werden. Weiterhin ist während der Baumaßnahmen mit einer Beeinträchtigung der un bebauten Flächen, die von den Maßnahmen nicht betroffen sind (Freiflächen und ökologisch wertvolle bzw. sensible Bereiche), durch Befahren mit Baufahrzeugen oder durch das Lagern von Baumaterialien zu rechnen (*baubedingte Konflikte*).

Schutzgut Wasser:

Durch das Bauvorhaben werden insgesamt 941 m² Fläche durch Gebäude, Nebenanlagen und Verkehrsflächen versiegelt (*anlagebedingter Konflikt*). Die Folge ist eine Verringerung der Wasserversickerungsfläche im Plangebiet (*anlagebedingter Konflikt*), die jedoch nicht als starke Beeinträchtigung eingeschätzt werden kann, da aufgrund der Bodenverhältnisse und des geschützten Grundwassers (Grundwasser liegt bei > 5-10 m unter GOK, Böden sind sickerwasserbestimmte Tieflehme) zwar eine Versickerung im Plangebiet gegeben ist, wo das Niederschlagswasser der örtlichen Vegetation zur Verfügung steht, eine Grundwasseranreicherung ist jedoch höchstwahrscheinlich nicht möglich.

Weiterhin ist mit Schadstoffeinträgen im Plangebiet durch den ruhenden und fließenden Verkehr (z.B. Reifenabrieb, Bremsbelagsstoffe, Kraftstoffe und Mineralöle) im Bereich der Verkehrs- u. Stellflächen zu rechnen (*betriebsbedingter Konflikt*).

Schutzgut Klima/Luft:

Die Änderung der Oberflächenbeschaffenheit verändert die klimatischen Bedingungen dahingehend, dass bei direkter Sonneneinstrahlung tagsüber eine stärkere Erwärmung und in den Nachtstunden eine geringere Abkühlung durch die versiegelten Flächen erfolgt (*anlagebedingter Konflikt*). Die Temperaturamplitude des Tagesverlaufs vergrößert sich. Damit einhergehend ist eine herabgesetzte relative Luft- und Bodenfeuchtigkeit verbunden (*anlagebedingter Konflikt*). Weiterhin ist mit einem Anstieg des Fahrzeugverkehrs (z. B. Anwohner- u. Besucherverkehr) zu rechnen. Das hat erhöhte Abgasemissionen zur Folge und führt somit zu einer stärkeren lufthygienischen Belastung im Plangebiet und dessen Umgebung (*betriebsbedingter Konflikt*). Mit der Nutzungsintensivierung werden gleichzeitig die klimatisch wirksamen, offenen Bodenflächen und Vegetationsbereiche in ihrer Flächenausdehnung verringert und auf die durch die GRZ geregelten Freiflächen sowie vorgesehenen Pflanzflächen begrenzt (*anlagebedingter Konflikt*).

Schutzgut Vegetation/Tierwelt:

Die vorgesehene Umnutzung des Plangebiets hat die weitgehende Beseitigung der pflanzlichen Vegetation im südlichen Bereich des Areals und damit die Verringerung bzw. Zerstörung von Lebens- und Nahrungsräumen sowie der Räume eventuell vorhandener Lebensgemeinschaften während der Baumaßnahme zur Folge (*anlagebedingter Konflikt*). Die natürlichen Standorte werden auf die vorgesehenen Freiflächen sowie Pflanzflächen begrenzt (*anlagebedingter Konflikt*). Dadurch werden die für Pflanzen und Tiere bestehenden Standortqualitäten in größerem Maße, wie es bisher der Fall war (Befahren mit Baufahrzeugen, Ablagern von ausgekoffertem Boden, Lagern von Baumaterial und -geräten), eingeengt und die äußeren Einflüsse (Lärm, Fahrzeugverkehr, Emissionen) verstärkt (*betriebsbedingter Konflikt*). Weiterhin erfolgt durch den Baubetrieb die Tötung von Tieren (Weichtiere, Insekten, Kleinsäuger usw.). Somit kann eine Veränderung im Artenspektrum auftreten, das sich in der Verdrängung bestimmter Tierarten bemerkbar macht und somit einer Artenarmut Vorschub leistet (*anlagebedingter Konflikt*). Durch die mögliche Veränderung der klimatischen Situation sowie des Wasserhaushaltes können sich auch veränderte Lebensbedingungen für

Tiere und Pflanzen ergeben, da verstärkt städtische Verhältnisse (niedrigere Feuchte, stärkere Aufheizung, erhöhte Sonneneinstrahlung) geschaffen werden, so dass z. B. spezialisierte Arten zurückgehen können.

Besonders im Bereich der geplanten Baufelder ist mit Beeinträchtigungen zu rechnen, die sich in der Verdrängung bestimmter Tierarten bemerkbar machen und somit die ohnehin schon vorhandene Artenarmut noch verstärken kann (*anlagebedingter Konflikt*). Durch die mögliche Veränderung der klimatischen Situation sowie des Wasserhaushaltes im Bereich der neuversiegelten Flächen, können sich auch veränderte Lebensbedingungen für Tiere und Pflanzen ergeben, da verstärkt städtische Verhältnisse (niedrigere Feuchte, stärkere Aufheizung) geschaffen werden, so dass z. B. spezialisierte Arten zurückgehen können (*anlagebedingter Konflikt*).

Aufgrund der geplanten Vermeidungs-, Verminderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist jedoch mit einer Wiederbesiedelung des Areals zu rechnen.

Schutzgut Ortsbild/Landschaftsbild:

Der landschaftliche Charakter des Plangebiets und seiner Umgebung wird hauptsächlich durch die ländlich wirkende Atmosphäre der Ortsrandlage bestimmt, so dass durch die Errichtung der Baukörper eine Beeinträchtigung des Ortsrandbildes erfolgt (*anlagebedingter Konflikt*), die sich jedoch eher als Schließung einer Lücke zwischen Ortsrand und dem westlich des Plangebiets befindlichen Siedlungshaus ausdrückt, als in einer Bebauung des freien Landschaftsraums. Durch die Veränderung des Vegetationsreliefs, der vorhandenen Nutzungsstrukturen sowie Geruchs- und Lärmbelästigungen (Wohnnutzung, KFZ-Verkehr) ist mit einem Naturnäheverlust zu rechnen. Aufgrund der geplanten Ausführung der Bebauung wird dem örtlichen Charakter Rechnung getragen und somit eine Oberflächenverfremdung durch Größe, Form, Farbe und Textur eingeschränkt, so dass die Baukörper in Verbindung mit den geplanten grünordnerischen Maßnahmen in die Umgebung integriert werden können.

3.2.2 Übergeordnete Planungen

Der Grünordnungsplan basiert auf folgenden übergeordneten Planungen:

- ◆ Vorentwurf zum Landschaftsrahmenplan des Landkreises Nauen
- ◆ Entwurf zum Landschaftsrahmenplan des Landkreises Havelland, Bereich des ehemaligen Kreises Nauen
- ◆ Landesentwicklungsplan für den engere Verflechtungsraum Brandenburg/Berlin (LEPeV)
- ◆ Regionalplan Havelland-Fläming
- ◆ Landschaftsplan (LAPLA) Amt Nauen-Land
- ◆ Flächennutzungsplan (FNP) Amt Nauen-Land

3.2.3 Ziele für Natur und Landschaft

Folgende Ziele werden für die Nauener Platte angeregt:

- ◆ Vorrangige Landschaftssanierung durch Biotopanreicherung in besonders ausgeräumten und durch Winderosion gefährdeten Flächen.

- ◆ Schrittweise Wiederherstellung der Kulturlandschaft durch Biotopaneicherung (Feldgehölze, Hecken usw.).
- ◆ Erhalt und Schutz vorhandener Gehölze.
- ◆ Erhalt und Schaffung von Lebensräumen.
- ◆ Bebauung, Verkehrswege und Versorgungsleitungen sind Natur und Landschaft anzupassen und landschaftsgerecht zu gestalten.
- ◆ Im besiedelten Bereich sind ausreichend Freiräume, Grünflächen und Gehölzgrün zu erhalten bzw. neu anzulegen und zweckmäßig den Bauflächen zuzuordnen.
- ◆ Gestaltung bestehender Grün- und Freiflächen und Verbesserung ihrer ökologischen Qualität.
- ◆ Förderung der Ansiedlung ökologisch verträglicher, flächensparender und arbeitsplatzintensiver Gewerbebetriebe.
- ◆ Sicherung ausreichender Ausgleichsflächen bei Bauvorhaben auf Grün- und Freiflächen.

3.2.4 Hinweise zur Eingriffsregelung/Abwägung für die Gemeinde

Nach § 10 Abs. 1 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen im besiedelten wie im unbesiedelten Bereich, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Landschaftsbild oder den Erholungswert der Landschaft erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Das BbgNatSchG verpflichtet den Verursacher eines Eingriffs, "vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen" (§ 12 Abs. 1 BbgNatSchG).

Dies bedeutet, dass sich die Planung auch an den naturräumlichen Gegebenheiten orientieren soll. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind laut Gesetz durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Nach § 12 Abs. 2 und 3 BbgNatSchG hat der Verursacher unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist zu beseitigen oder durch Maßnahmen der Landschaftspflege auszugleichen. Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Bei lang andauernden Eingriffen hat der Verursacher auch vorübergehende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu mindern.

Sind die Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden und nicht auszugleichen, so ist der Eingriff unzulässig, es sei denn, dass bei Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft andere Belange der Allgemeinheit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Range vorgehen. Wenn als Folge eines Eingriffs Biotope zerstört werden, die für Tiere und Pflanzen der vom Aussterben bedrohten Arten unersetzbar sind, ist der Eingriff nur zulässig, wenn er aus besonders wichtigen Gründen des Gemeinwohls notwendig ist (§ 13 Abs. 1 und 2 BbgNatSchG).

Das heißt, wenn ein Eingriff nicht ausgleichbar aber nach § 13 BbgNatSchG zulässig ist, so hat der Verursacher nach Abwägung der o. g. Belange die zerstörten Werte und Funktionen des Naturhaushaltes an anderer Stelle des vom Eingriff betroffenen Raumes in ähnlicher Art und Weise wiederherzustellen. Art und Umfang der Ersatzmaßnahmen sollen den Aussagen der Landschaftsplanung Rechnung tragen (§ 14 BbgNatSchG).

3.2.5 Vermeidung, Verminderung

Das Brandenburger Naturschutzgesetz verpflichtet den Verursacher eines Eingriffs, "vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen" (§ 12 Abs. 1 BbgNatSchG). Dies bedeutet, dass sich die Planung auch an den naturräumlichen Gegebenheiten orientieren soll. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind laut Gesetz durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Aufgrund der vorgenannten Eingriffe in die Schutzgüter und der angedeuteten Maßnahmen der Bauleitplanung sind Konfliktvermeidungen und -minimierungen möglich und durchführbar.

Die Pflegemaßnahmen für die Vermeidungsmaßnahmen sind vertraglich abzusichern.

Im Plangebiet sollte jeglicher Einsatz von chemischen Dünge- und Pflanzenschutzmitteln unterlassen werden. Die Bodenbearbeitung im Rahmen der Bautätigkeit sollte auf das absolut notwendige Maß reduziert werden und sollte standortangepaßt erfolgen, damit die Bodenstruktur weitestgehend erhalten, das Bodenleben geschont wird und erneute Bodenverdichtungen vermieden werden.

Durch die Gemeinde Groß Behnitz/Quermathen wurde keine eigene Baumschutzsatzung erlassen. Somit richten sich die Kriterien nach der übergeordneten Baumschutzverordnung vom 17.06.1994.

Die Verordnung zur Änderung der Baumschutzverordnung vom 17. Juni 1994 legt den Schutz und Erhalt von Bäumen mit einem Stammumfang ab 30 cm generell fest (§ 1 Abs. 1). Dies entspricht einem Stammdurchmesser von 10 cm. Ausgenommen sind davon intensiv bewirtschaftete Obstbäume (mit Ausnahme von Walnußbäumen, Eßkastanien und Edelebereschen), Wald im Sinne des § 2 Waldgesetzes des Landes Brandenburg und Bäume in Baumschulen und Gärtnereien (vgl. § 1 Abs. 2 Verordnung zur Änderung der Baumschutzverordnung).

Nicht unter diese Satzung fallen Obstbäume mit Ausnahme von Walnußbäumen, Eßkastanien und Edelebereschen sowie Wald im Sinne des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg.

Im Plangebiet wurden insgesamt 5 Bäume an der südlichen Plangebietsgrenze festgestellt, die nach der o. g. Baumschutzsatzung geschützt sind.

Aufgrund der Art und Ausmaße des geplanten Bauvorhabens sowie der Vermeidungsmaßnahmen können alle nach der o. g. Baumschutzverordnung im Plangebiet vorgefundenen Bäume erhalten und nach DIN 18920, 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen', geschützt werden.

Um schwere Beeinträchtigungen zu vermeiden, ist der Baustellenbetrieb von daher so auszurichten, dass die in der Planung als 'zu erhalten' gekennzeichneten Bäume in ihrem Bestand nicht gefährdet werden. Sind die zu erhaltenden Bäume dennoch abgängig, ist bei Ausfall ein gleichwertiger Ersatz nachzupflanzen.

Folgende Maßnahmen sind während des Eingriffs innerhalb des Plangebiets durchzuführen:

- ⇒ Zum Schutz gegen mechanische Schädigungen (z. B. Quetschungen, Aufreißen der Rinde, des Holzes und der Wurzeln, Beschädigungen der Krone) durch Fahrzeuge, Baumaschinen und sonstige Bauvorgänge, sind die im Baubereich verbleibenden Bäume, durch einen mindestens 1,80 m hohen, standfesten Zaun zu umgeben, der den gesamten Wurzelbereich umschließen soll. Als Wurzelbereich gilt die Kronentraufe zuzüglich 1,50 m.

Kann die Aufstellung des Zaunes nicht gewährleistet werden, ist der jeweilige Baum mit einer, gegen den Stamm abgepolsterten, mindestens 2 m hohen Bohlenummantelung zu versehen. Die Schutzvorrichtung ist ohne Beschädigung der Bäume anzubringen und darf nicht unmittelbar auf die Wurzelanläufe aufgesetzt werden.

- ⇒ Die Kronen sind vor Beschädigungen durch Geräte und Fahrzeuge zu schützen, gegebenenfalls sind gefährdete Äste hochzubinden. Die Bindestellen sind ebenfalls abzupolstern.
- ⇒ Gräben, Mulden und Baugruben dürfen im Wurzelbereich nicht hergestellt werden. Ist dies im Einzelfall nicht zu vermeiden, darf die Herstellung nur in Handarbeit erfolgen. Die ist vor allem bei den jeweiligen Grundstückszufahrten vom Schmiedeweg zu beachten.
- ⇒ Weiterhin dürfen Wurzeln mit einem Durchmesser von $\geq 3\text{cm}$ nicht durchtrennt werden. Verletzungen sollten vermieden werden und sind gegebenenfalls zu behandeln. Wurzeln sind schneidend zu durchtrennen und die Schnittstellen zu glätten. Wurzeln mit einem Durchmesser $\leq 2\text{cm}$ sind mit wachstumsfördernden Stoffen, mit einem Durchmesser $> 2\text{cm}$ mit Wundbehandlungsmitteln zu behandeln. Die Wurzeln sind gegen Austrocknung und Frosteinwirkung mindestens durch eine Abdeckung zu schützen. Im Regelfall sollte ein Wurzelvorhang eine Vegetationsperiode vorher erstellt werden. Füllmaterialien müssen durch die Art der Körnung und Verdichtung eine dauerhafte Durchlüftung zur Regeneration der beschädigten Wurzeln sicherstellen.
- ⇒ Beläge im Wurzelbereich von Bäumen sollen durch die Wahl der Baustoffe und durch die Art der Ausführung als möglichst durchlässige Beläge mit möglichst geringen Tragschichten und geringer Verdichtung verwendet werden. Wenn nötig muss der Belag angehoben werden. Versiegelnde Beläge sollen nicht mehr als 30%, offene nicht mehr als 50% des Wurzelbereiches ausgewachsener Bäume abdecken.
- ⇒ Durch die Art der Wasserführung während der Baumaßnahme ist der Gefahr der Fremdstoffeinwirkung zu begegnen.
- ⇒ Bodenverdichtungen im Wurzelbereich sollten vermieden werden. Ist dies nicht zu bewerkstelligen muss der Boden nach Beendigung der Baumaßnahme, durch leichtes und vorsichtiges Aufreißen der Oberfläche, aufgelockert werden.
- ⇒ Befestigungen von Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten sowie der Zufahrten zu Garagen sind mit einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau (z. B. Pflastersteine mit Fugenabstand von 1 bis 3 cm, Rasengittersteinen oder Rasenschutzmatten) auszuführen. Befestigungen mit Materialien, die eine Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens nicht gewährleisten, wie z. B. Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphaltierungen sind unzulässig.
- ⇒ Unbelastetes Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebiets zu versickern.
- ⇒ Das auf den überbaubaren Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen.

3.3 Landschaftspflegerische Festsetzungen

3.3.1 Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen

Für Ausgleichsmaßnahmen sind nach § 12 BbgNatSchG, § 9 Abs. 1 und § 178 BauGB nach Beendigung der Bauarbeiten folgende Maßnahmen durchzuführen:

Die Pflanzmaßnahmen sind in der auf Beendigung der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode (zwischen 1. Oktober und 30. April) durchzuführen. Sie haben gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu erfolgen. Alle Pflanzflächen sind dauerhaft zu unterhalten. Die Pflegemaßnahmen sind vertraglich abzusichern. Für ausgefallene Gehölze ist ein gleichwertiger Ersatz nachzupflanzen.

- ① Die Grundstückseigentümer der neu ausgewiesenen Baugrundstücke werden verpflichtet, je angefangener 200 m² überbauter Fläche 1 Stück Laubbaum und 20 Sträucher innerhalb ihrer Baugrundstücke anzupflanzen.

Innerhalb eines jeden Baugrundstückes sind 15 % der Baugrundstücksfläche als Pflanzfläche auszubilden und mit insgesamt 4 Bäumen und 100 Sträuchern zu bepflanzen.

Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.

3.3.2 Ersatzmaßnahmen

Aufgrund der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden (941 m² Neuversiegelung) kann der durch das Bauvorhaben zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebiets nicht kompensiert werden, da die innerhalb des Areals ausgewiesenen Pflanzflächen insgesamt nur eine Größe von ca. 470 m² Fläche (15 % Fläche des jeweiligen Baugrundstücks) einnehmen. Somit werden Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebiets festgesetzt.

Nach Festsetzung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich ein Kompensationsdefizit von ca. 500 m² Fläche.

Da keine Flächen zur Entsiegelung zur Verfügung stehen, wird eine Bepflanzung mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen der Pflanzliste festgesetzt, die zur Bodenverbesserung im Bereich der Ersatzfläche beitragen soll.

Für die Umsetzung der Ersatzmaßnahme wurde eine Ersatzfläche in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Plangebiet ausgewählt. Hierbei handelt es sich um den westlichen Rand des Flurstücks 103, der Flur 4, Gemarkung Groß Behnitz, nordwestlich des Plangebiets.

Im Bereich dieser Ersatzfläche soll in Form der Bepflanzung eines 8 m breiten und ca. 65 m langen Pflanzstreifens die Kompensation für das Bauvorhaben erbracht werden.

Bei der Fläche handelt es sich um Frischwiese (05111) und Intensivgrasland (05150). Die momentane Wertigkeit ist ähnlich der des Plangebiets einzuschätzen.

Durch eine Bepflanzung dieser Ersatzfläche, mit einheimischen Laubgehölzen in Form eines breiten Windschutzstreifens, ist von einer merklichen Aufwertung aus naturschutzfachlicher Sicht im Gebiet auszugehen, da ähnliche Strukturen in der ausgeräumten Agrarlandschaft der Nauener Platten bzw. im Siedlungsbereich von Quermathen, eher selten anzutreffen sind.

Die hätte eine verbesserte Biotopausstattung bzw. Biotopverbindung zur Folge. Das Landschaftsbild würde belebt werden. Des weiteren wird diese Fläche durch die Ausweisung als Ersatzfläche einer regelmäßigen anthropogenen Nutzung entzogen und

das Schutzgut Boden in diesem Bereich aufgewertet.

Somit sind folgende Ersatzmaßnahmen durchzuführen:

Ersatzfläche, Gemarkung Groß Behnitz, Flur 4, Flst. 103 tlw. (Länge 65 m, Breite 8 m, Größe 520 m²)

Innerhalb der Ersatzfläche sind insgesamt 10 Bäume als Hochstämme der Sortierung 10-12 und 200 Sträucher der Sortierung 60-100 anzupflanzen und zu erhalten. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.

Die Pflanzmaßnahmen sind in der auf Beendigung der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode (zwischen 1. Oktober und 30. April) durchzuführen. Sie haben gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu erfolgen. Alle Pflanzflächen sind dauerhaft zu unterhalten. Für ausgefallene Gehölze ist ein gleichwertiger Ersatz nachzupflanzen.

Die Ausführung der Ersatzmaßnahmen ist vertraglich zu fixieren. Sind die o. g. Maßnahmen aus derzeit unbekanntem Gründen nicht durchführbar, sind adäquate Flächen für die Umsetzung von Ersatzmaßnahmen zu benennen. Die Ersatzmaßnahmen sind in diesem Fall neu zu definieren.

3.3.3 Bilanzierung

In der Bilanzierung werden die Eingriffe in den Naturhaushalt sowie in das Orts- und Landschaftsbild den festgesetzten Vermeidungs-/Verminderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gegenübergestellt und bewertet.

Das Plangebiet nimmt insgesamt eine Fläche von 3.136 m² ein. Von diesen 3.136 m² können bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 (+ 50 % nach § 19 BauNVO) durch das geplante Bauvorhaben 941 m² Fläche des Plangebiets durch Gebäude, Nebenanlagen und Verkehrsflächen versiegelt werden.

Die als Ausgleich für die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschafts-/Ortsbild und Vegetation/Tierwelt festgesetzten Pflanzmaßnahmen begrünen das Plangebiet in Verbindung mit den vorhandenen Gehölzstrukturen vollständig. Sie nehmen insgesamt eine Fläche von 990 m² ein und beinhalten Neuanpflanzungen in Form von 14 Bäumen der Sortierung 2 xv, 10-12 sowie 300 Sträuchern der Sortierung 2 xv, 60-100.

Weiterhin werden alle 5 nach Baumschutzverordnung geschützten Bäume an der südlichen Plangebietsgrenze erhalten.

Weiterhin ist davon auszugehen, dass im Bereich der Hausgärten zusätzliche Bepflanzungen und Rasenansaat durch die zukünftigen Mieter oder Grundstückseigentümer vorgenommen werden, so dass aufgrund der festgesetzten Vermeidungs-/Verminderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der Eingriff durch die Baumaßnahme als kompensiert gelten kann, was in der Bilanzierung auf den folgenden Seiten nochmals deutlich wird.

Vorgenommene Abkürzungen:

- V: Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Ausgleich
- A: Maßnahmen zum Ausgleich
- E: Maßnahmen zum Ersatz

Schutzgut Boden

Art des Eingriffs/ Art der Auswirkung	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Neuversiegelung ◆ Zerstörung gewachsener Bodenhorizontierung ◆ Veränderung des Bodenwasserhaushaltes ◆ Bodenverdichtung ◆ Bodenverunreinigungen. 												
betroffene Fläche	941 m ² maximal mögliche Versiegelung												
Beschreibung der landschaftspflegerische n Maßnahmen	<table border="0"> <tr> <td style="vertical-align: top;">V</td> <td>◆ Festsetzung der GRZ auf 0,2</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">V</td> <td>◆ Teilversiegelung der Stellplätze und deren Zufahrten und der Zufahrten zu Garagen mit wasser- und luftdurchlässigem Belag.</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">V</td> <td>◆ Niederschlagsversickerung innerhalb des Plangebiets.</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">A</td> <td>◆ Erhalt aller 5 Bäume an der südlichen Plangebietsgrenze.</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">E</td> <td>◆ Plangebiet: Pflanzung von insgesamt 4 Bäumen 2 xv, 10-12 und 100 Sträuchern 2 xv, 60-100 auf 15 % der Plangebietsfläche (470 m²).</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">E</td> <td>◆ Ersatzfläche: Pflanzung von 10 Bäumen 2 xv, 10-12 und 200 Sträuchern 2 xv, 60-100 auf Fläche von 520 m².</td> </tr> </table>	V	◆ Festsetzung der GRZ auf 0,2	V	◆ Teilversiegelung der Stellplätze und deren Zufahrten und der Zufahrten zu Garagen mit wasser- und luftdurchlässigem Belag.	V	◆ Niederschlagsversickerung innerhalb des Plangebiets.	A	◆ Erhalt aller 5 Bäume an der südlichen Plangebietsgrenze.	E	◆ Plangebiet: Pflanzung von insgesamt 4 Bäumen 2 xv, 10-12 und 100 Sträuchern 2 xv, 60-100 auf 15 % der Plangebietsfläche (470 m ²).	E	◆ Ersatzfläche: Pflanzung von 10 Bäumen 2 xv, 10-12 und 200 Sträuchern 2 xv, 60-100 auf Fläche von 520 m ² .
V	◆ Festsetzung der GRZ auf 0,2												
V	◆ Teilversiegelung der Stellplätze und deren Zufahrten und der Zufahrten zu Garagen mit wasser- und luftdurchlässigem Belag.												
V	◆ Niederschlagsversickerung innerhalb des Plangebiets.												
A	◆ Erhalt aller 5 Bäume an der südlichen Plangebietsgrenze.												
E	◆ Plangebiet: Pflanzung von insgesamt 4 Bäumen 2 xv, 10-12 und 100 Sträuchern 2 xv, 60-100 auf 15 % der Plangebietsfläche (470 m ²).												
E	◆ Ersatzfläche: Pflanzung von 10 Bäumen 2 xv, 10-12 und 200 Sträuchern 2 xv, 60-100 auf Fläche von 520 m ² .												
Bilanz	<p>Beeinträchtigte Bodenfunktionen werden durch Vermeidungs-, Verminderungs- u. Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Durch Neuanpflanzungen erfolgt Auflockerung und bessere Durchlüftung des Bodens und somit Verbesserung der Entwicklungsbedingungen für die Bodenorganismen, was eine Bodenverbesserung zur Folge hat. Weiterhin wird durch Anpflanzung der Bodenerosion entgegengewirkt. Die Teilversiegelung der Stellflächen und Zufahrten und der Zufahrten zu Garagen gewährleistet einen Gas- und Wasseraustausch des Bodens mit der Atmosphäre sowie eine Niederschlagsversickerung im Bereich der Verkehrsflächen, was positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt des Bodens hat, da der Boden Wasser speichern kann und an die pflanzliche Vegetation im Plangebiet wieder abgibt.</p>												

Schutzgut Wasser

Art des Eingriffs/ Art der Auswirkung	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Versiegelung ◆ Nutzungsintensivierung ◆ erhöhter Abfluss anfallenden Niederschlagswassers ◆ Veränderung des Bodenwasserhaushaltes ◆ Eintrag von Schadstoffen ◆ Beeinträchtigung der Wasserqualität. 												
betroffene Fläche	941 m ² maximal mögliche Versiegelung												
Beschreibung der landschaftspflegerische n Maßnahmen	<table border="0"> <tr> <td style="vertical-align: top;">V</td> <td>◆ Festsetzung der GRZ auf 0,2</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">V</td> <td>◆ Teilversiegelung der Stellplätze und deren Zufahrten und der Zufahrten zu Garagen mit wasser- und luftdurchlässigem Belag.</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">V</td> <td>◆ Niederschlagsversickerung innerhalb des Plangebiets.</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">A</td> <td>◆ Erhalt aller 5 Bäume an der südlichen Plangebietsgrenze.</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">E</td> <td>◆ Plangebiet: Pflanzung von insgesamt 4 Bäumen 2 xv, 10-12 und 100 Sträuchern 2 xv, 60-100 auf 15 % der Plangebietsfläche (470 m²).</td> </tr> <tr> <td></td> <td>◆ Ersatzfläche: Pflanzung von 10 Bäumen 2 xv, 10-12 und 200 Sträuchern 2 xv, 60-100 auf Fläche von 520 m².</td> </tr> </table>	V	◆ Festsetzung der GRZ auf 0,2	V	◆ Teilversiegelung der Stellplätze und deren Zufahrten und der Zufahrten zu Garagen mit wasser- und luftdurchlässigem Belag.	V	◆ Niederschlagsversickerung innerhalb des Plangebiets.	A	◆ Erhalt aller 5 Bäume an der südlichen Plangebietsgrenze.	E	◆ Plangebiet: Pflanzung von insgesamt 4 Bäumen 2 xv, 10-12 und 100 Sträuchern 2 xv, 60-100 auf 15 % der Plangebietsfläche (470 m ²).		◆ Ersatzfläche: Pflanzung von 10 Bäumen 2 xv, 10-12 und 200 Sträuchern 2 xv, 60-100 auf Fläche von 520 m ² .
V	◆ Festsetzung der GRZ auf 0,2												
V	◆ Teilversiegelung der Stellplätze und deren Zufahrten und der Zufahrten zu Garagen mit wasser- und luftdurchlässigem Belag.												
V	◆ Niederschlagsversickerung innerhalb des Plangebiets.												
A	◆ Erhalt aller 5 Bäume an der südlichen Plangebietsgrenze.												
E	◆ Plangebiet: Pflanzung von insgesamt 4 Bäumen 2 xv, 10-12 und 100 Sträuchern 2 xv, 60-100 auf 15 % der Plangebietsfläche (470 m ²).												
	◆ Ersatzfläche: Pflanzung von 10 Bäumen 2 xv, 10-12 und 200 Sträuchern 2 xv, 60-100 auf Fläche von 520 m ² .												
Bilanz	Durch Teilversiegelung und Versickerung vor Ort wird gewährleistet, dass Niederschläge innerhalb des Plangebiets versickert werden und somit der örtlichen Vegetation zur Verfügung stehen. Durch Neuanpflanzungen wird die Bodenfilterfunktion verbessert und das Wasserspeichervermögen im Areal erhöht.												

Schutzgut Klima/Luft

Art des Eingriffs/ Art der Auswirkung	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Versiegelung ◆ Veränderung der Oberflächenmaterialien ◆ erhöhte Erwärmung ◆ geringere Abkühlung ◆ stärkere lufthygienische Belastung ◆ Veränderung des Kleinklimas ◆ Verringerung der Sauerstoffanreicherung im Plangebiet
--	--

betroffene Fläche	Gesamtgebiet
--------------------------	--------------

Beschreibung der landschaftspflegerische n Maßnahmen	<p>V ◆ Festsetzung der GRZ auf 0,2</p> <p>V ◆ Teilversiegelung der Stellplätze und deren Zufahrten und der Zufahrten zu Garagen mit wasser- und luftdurchlässigem Belag.</p> <p>V ◆ Niederschlagsversickerung innerhalb des Plangebiets.</p> <p>A ◆ Erhalt aller 5 Bäume an der südlichen Plangebietsgrenze.</p> <p>E ◆ Plangebiet: Pflanzung von insgesamt 4 Bäumen 2 xv, 10-12 und 100 Sträuchern 2 xv, 60-100 auf 15 % der Plangebietsfläche (470 m²).</p> <p>E ◆ Ersatzfläche: Pflanzung von 10 Bäumen 2 xv, 10-12 und 200 Sträuchern 2 xv, 60-100 auf Fläche von 520 m².</p>
---	---

Bilanz	<p>Ausreichende Reduzierung der Auswirkungen des Vorhabens durch die festgesetzten Grundstücksbepflanzungen und die Ersatzfläche. Durch die Neuanpflanzungen in Form von 14 Bäumen und 300 Sträuchern erfolgt die Bindung von Stäuben, Windruhe, Sauerstoffproduktion, Luftbefeuchtung u. Schallminderung. Weiterhin wird eine Überhitzung des Areals vermieden, da in Verbindung mit der Vegetation der angrenzenden Umgebung eine bessere Beschattung gewährleistet wird.</p>
---------------	---

Schutzgut Vegetation/Tierwelt

Art des Eingriffs/ Art der Auswirkung	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Versiegelung ◆ Umnutzung ◆ Beseitigung vorhandener pflanzlicher Vegetation ◆ Verkleinerung bzw. Zerstörung von Lebens- und Nahrungs- räumen ◆ Schaffung siedlungsähnlicher Lebensbedingungen 												
betroffene Fläche	Gesamtgebiet												
Beschreibung der landschaftspflegerische n Maßnahmen	<table border="0"> <tr> <td style="vertical-align: top;">V</td> <td>◆ Festsetzung der GRZ auf 0,2</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">V</td> <td>◆ Teilversiegelung der Stellplätze und deren Zufahrten und der Zufahrten zu Garagen mit wasser- und luftdurchlässigem Belag.</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">V</td> <td>◆ Niederschlagsversickerung innerhalb des Plangebiets.</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">A</td> <td>◆ Erhalt aller 5 Bäume an der südlichen Plangebietsgrenze.</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">E</td> <td>◆ Plangebiet: Pflanzung von insgesamt 4 Bäumen 2 xv, 10-12 und 100 Sträuchern 2 xv, 60-100 auf 15 % der Plangebiets- fläche (470 m²).</td> </tr> <tr> <td></td> <td>◆ Ersatzfläche: Pflanzung von 10 Bäumen 2 xv, 10-12 und 200 Sträuchern 2 xv, 60-100 auf Fläche von 520 m².</td> </tr> </table>	V	◆ Festsetzung der GRZ auf 0,2	V	◆ Teilversiegelung der Stellplätze und deren Zufahrten und der Zufahrten zu Garagen mit wasser- und luftdurchlässigem Belag.	V	◆ Niederschlagsversickerung innerhalb des Plangebiets.	A	◆ Erhalt aller 5 Bäume an der südlichen Plangebietsgrenze.	E	◆ Plangebiet: Pflanzung von insgesamt 4 Bäumen 2 xv, 10-12 und 100 Sträuchern 2 xv, 60-100 auf 15 % der Plangebiets- fläche (470 m ²).		◆ Ersatzfläche: Pflanzung von 10 Bäumen 2 xv, 10-12 und 200 Sträuchern 2 xv, 60-100 auf Fläche von 520 m ² .
V	◆ Festsetzung der GRZ auf 0,2												
V	◆ Teilversiegelung der Stellplätze und deren Zufahrten und der Zufahrten zu Garagen mit wasser- und luftdurchlässigem Belag.												
V	◆ Niederschlagsversickerung innerhalb des Plangebiets.												
A	◆ Erhalt aller 5 Bäume an der südlichen Plangebietsgrenze.												
E	◆ Plangebiet: Pflanzung von insgesamt 4 Bäumen 2 xv, 10-12 und 100 Sträuchern 2 xv, 60-100 auf 15 % der Plangebiets- fläche (470 m ²).												
	◆ Ersatzfläche: Pflanzung von 10 Bäumen 2 xv, 10-12 und 200 Sträuchern 2 xv, 60-100 auf Fläche von 520 m ² .												
Bilanz	Durch das Einbringen von naturnahen, zusammenhängenden Vegetationsstrukturen mit heimischen Laubgehölzen werden standortgerechte Lebensräume wiederhergestellt bzw. neuschaffen. Die Intensivierung der Nutzungsformen und die Änderung der Standortverhältnisse durch das Bauvorhaben werden vermindert. Durch Pflanzflächen mit heimischen Laubgehölzen innerhalb des Plangebiets und am westlichen Rand des Flurstücks 103 (Ersatzfläche) erfolgt zusammen mit der vorhandenen Gehölzvegetation ein Durchgrünung des Areals. Somit werden im kleinen Rahmen Biotopen inner- und außerhalb des Plangebiets vernetzt, so dass Lebensräume für Tiere verbunden bzw. erweitert werden.												

Schutzgut Ortsbild/Landschaftsbild

Art des Eingriffs/ Art der Auswirkung	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Umnutzung ◆ Überformung ◆ Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes ◆ Verlust der Naturnähe durch Baukörper und Baumaterialien
--	---

betroffene Fläche	Gesamtgebiet
--------------------------	--------------

Beschreibung der landschaftspflegerische n Maßnahmen	<p>V ◆ Festsetzung der GRZ auf 0,2</p> <p>V ◆ Teilversiegelung der Stellplätze und deren Zufahrten und der Zufahrten zu Garagen mit wasser- und luftdurchlässigem Belag.</p> <p>V ◆ Niederschlagsversickerung innerhalb des Plangebiets.</p> <p>A ◆ Erhalt aller 5 Bäume an der südlichen Plangebietsgrenze.</p> <p>E ◆ Plangebiet: Pflanzung von insgesamt 4 Bäumen 2 xv, 10-12 und 100 Sträuchern 2 xv, 60-100 auf 15 % der Plangebietsfläche (470 m²).</p> <p>E ◆ Ersatzfläche: Pflanzung von 10 Bäumen 2 xv, 10-12 und 200 Sträuchern 2 xv, 60-100 auf Fläche von 520 m².</p>
---	---

Bilanz	<p>Durch den Eingriff erfolgt eine Veränderung des Orts- u. Landschaftsbildes im Plangebiet. Die Anordnung der Pflanzstreifen bewirkt eine bessere Einbindung der Baukörper in die Umgebung. Weiterhin wird durch die Durchgrünung des Plangebiets bzw. die Bepflanzung der Ersatzfläche am westlichen Rand des Flurstücks 103 eine Minderung der Oberflächenverfremdungen sowie ein Sichtschutz erreicht. Der Ortsteil wirkt geschlossener und weniger stark zersiedelt.</p>
---------------	---

3.4 Kostenschätzung

Pos. 1:	Bepflanzung des Plangebiets	2.400,00 EUR
1.1	4 Hochstämme 2 xv, 10-12 liefern, pflanzen, mulchen, Fertigstellungspflege	400,00 EUR
1.2	100 Sträucher, 2xv, 60-100 liefern, pflanzen, mulchen, Fertigstellungspflege	2.000,00 EUR
Pos. 2:	Bepflanzung der Ersatzfläche	5.000,00 EUR
2.1	10 Hochstämme 2 xv, 10-12 liefern, pflanzen, mulchen, Fertigstellungspflege	1.000,00 EUR
2.2	200 Sträucher, 2xv, 60-100 liefern, pflanzen, mulchen, Fertigstellungspflege	4.000,00 EUR
Gesamtkosten der Maßnahmen		7.400,00 EUR

Bei einer Gesamtfläche des des Plangebiets von 3.136 m² ergeben die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen damit eine Flächenbelastung von ca. 2,35 EUR/m².

3.5 Gehölzarten für Anpflanzungen

Gehölzart		Wuchshöhe (bei optimalen Standortverhältnissen)
BÄUME		
Acer campestre	Feldahorn	bis 15 m
Acer platanoides	Spitzahorn	bis 30 m
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	bis 30 m
Alnus glutinosa	Schwarzerle	bis 30 m
Betula pendula	Birke	bis 25 m
Carpinus betulus	Hainbuche	bis 20 m
Malus domestica	Kultur-Apfel	bis 10 m
Prunus avium	Süß-Kirsche	bis 20 m
Pyrus communis	Kultur-Birne	bis 15 m
Quercus petraea	Trauben-Eiche	bis 30 m
Quercus robur	Stiel-Eiche	bis 30 m
Salix fragilis	Bruchweide	bis 30 m
Sorbus aucuparia	Eberesche	bis 15 m
Tilia cordata	Winterlinde	bis 30 m
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	bis 30 m
Ulmus glabra	Berg-Ulme	bis 30 m
Ulmus laevis	Flatter-Ulme	bis 30 m
Ulmus minor	Feld-Ulme	bis 30 m
STRÄUCHER		
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	bis 4 m
Corylus avellana	Haselnuß	bis 5 m
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn	bis 6 m
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	bis 5 m
Euonymus europaea	Spindelstrauch	bis 6 m
Prunus spinosa	Schlehe	bis 4 m
Rhamnus carthaticus	Purgier-Kreuzdorn	bis 6 m
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere	bis 1,5 m
Ribes uva-crispa	Stachelbeere	bis 1,5 m
Rosa canina	Hunds-Rose	bis 3 m
Rosa corymbifera	Hecken-Rose	bis 3 m
Rubus fruticosus	Brombeere	bis 2 m
Rubus idaeus	Himbeere	bis 2 m
Salix cinera	Graue Weide	bis 5 m
Salix myrsinifolia	Schwarzweide	bis 5 m
Salix pentandra	Lorbeer Weide	bis 5 m
Salix repens	Kriechweide	bis 5 m
Salix triandra	Mandelweide	bis 5 m
Salix viminalis	Korbweide	bis 5 m
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	bis 10 m
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder	bis 7 m
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	bis 4 m

4 ABWEICHUNGEN BEI DER ÜBERNAHME VON INHALTEN DES GRÜNORDNUNGSPLANES

Die vorläufige Planfassung des Grünordnungsplanes unterbreitet Vorschläge für Festsetzungen im Bebauungsplan in zeichnerischer und textlicher Form. Diese Darstellungen sind nach erfolgter Abwägung als Festsetzungen in den Bebauungsplan zu übernehmen (§ 1a BauGB, § 7 BbgNatSchG). Kann den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht Rechnung getragen werden, ist dies nach § 3 BbgNatSchG zu begründen.

Im vorliegenden B-Plan sind die im Grünordnungsplan vorgeschlagenen Maßnahmen quantitativ und qualitativ übernommen worden. D.h. die zeichnerischen Festsetzungen wurden wie vorgeschlagen übernommen. Das Gleiche gilt auch für die textlichen Festsetzungen. Jedoch mit einer Ausnahme, dass diese unter städtebaulichen Gesichtspunkten umformuliert und gestrafft wurden.

Veränderung / Begründung

In der vorgeschlagenen textlichen Festsetzung ① heißt es „.....je angefangener m² überbauter Fläche.....“. Aufgrund der Eindeutigkeit wurde im Bebauungsplan „.....je angefangener überbaubarer Fläche.....“ eingesetzt.

Veränderung / Begründung

Die vorgeschlagene textliche Festsetzung ③ wird nicht übernommen. Der Bebauungsplan ist eine Angebotsplanung hinsichtlich der zukünftigen Art der baulichen Nutzung und des Maßes, in der Regel verknüpft mit weiteren Festsetzungen i.S. des § 9 Abs. 1 bis 4 BauGB. Die Festsetzung von Realisierungsfristen ist dem Bebauungsplan wesensfremd. Dies gilt auch für Sachverhalte, die in öffentlich-rechtlichen Vorschriften geregelt sind oder durch Vertrag begründet werden. Das Nachpflanzen wird mit den Zusatz „... und zu erhalten...“ in den textlichen Festsetzungen geregelt.

Veränderung / Begründung

Die vorgeschlagene textliche Festsetzung ① wurde umformuliert, so dass eine eindeutige Umsetzung dieser Festsetzungen im Baugenehmigungsverfahren möglich ist. D.h. die Angabe eines Flächenbezuges für die Pflanzmaßnahmen ist ausreichend und somit kann die absolute Mengenangabe entfernt werden.

TEIL C: AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird für das Plangebiet eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet. Die Planung fügt sich in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung ein.

Durch die Planung wird eine Bebauungsmöglichkeit für ca. 4 Einzelhäuser angeboten, dadurch wird die Eigentumsbildung der Bevölkerung gefördert. Die geplante Baustruktur entspricht der ortsüblichen Bebauung.

Durch die klar gegliederten überbaubaren Flächen wird zukünftig eine großzügige Durchgrünung des Plangebietes gesichert.

Aufgrund der Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird das Ausmaß des Eingriffs in Natur und Landschaft beschränkt.

Es ist mit einem geringfügigen Anstieg des Individualverkehrs zu rechnen. Dieser kann aber problemlos vom vorhandenen Straßennetz aufgenommen werden.

Die einzelnen Kenndaten bezüglich des Baulandes, der Anzahl der Wohneinheiten sowie der Verkehrsentwicklung sind nachfolgend zusammengestellt.

Kenndaten der Planung

Bruttobauland (m²):	3137
Nettobauland (ha):	3137
überbaubare Grundstücksfläche nach GRZ incl. der zulässigen Überschreitung [0,3] (m ²):	942
nicht überbaubare Grundstücksfläche (m ²):	2195
Bebauungspotential Einzelhäuser ca. [WE]:	4
Verkehrsentwicklung:	
- Pkw / Haushalt	1,5
- Pkw / Plangebiet	6