

Begründung

zum Bebauungsplan „Teufelshof“
der Stadt Nauen

Stand: Satzungsbeschluss

Nauen, den 8. Juni 2005, red. geändert März 2006
Druckdatum: 16.3.2006

Gliederung:

1	Planungsgegenstand.....	4
1.1	Veranlassung und Erforderlichkeit	4
1.2	Plangebiet.....	5
1.2.1	Lage im Raum.....	5
1.2.2	Historische Entwicklung.....	6
1.2.3	Beschreibung des Plangebietes.....	6
1.2.4	Planerische Ausgangssituation.....	8
2	Planinhalt.....	10
2.1	Entwicklung der Planungsüberlegungen.....	10
2.2	Intention des Planes.....	15
2.3	Wesentlicher Planinhalt.....	15
2.4	Abwägung und Begründung der Festsetzungen....	16
2.4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	16
2.4.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen....	16
2.4.3	Erschließung.....	17
2.4.4	Fläche für Landwirtschaft.....	17
2.4.5	Sonstige Festsetzungen	17
2.4.6	Immissionsschutz.....	18
2.4.7	Eingriff, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	18

3. Auswirkungen des Bebauungsplanes	45
3.1. Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände	45
3.2. Auswirkungen auf die Umwelt	45
3.3. Maßnahmen zur Sicherung der Planung	45
3.4. Bodenordnung	45
3.5. Auswirkungen auf den Haushalt	45
4. Beteiligungsverfahren	46
5. Verfahren	46
6. Rechtsgrundlagen	48
7. Textliche Festsetzungen	49
8. Umweltbericht	54

Begründung

zum Bebauungsplan „Teufelshof“ der Stadt Nauen gemäß § 9 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) für die Flurstücke 102-139, 140-150, 152-156, 158-166, 168-181, 183-196, 198-203, 205-206, 208-215, 11/8 und 12/1 tlw. der Flur 6 und 71 tlw. der Flur 7 in der Gemarkung „Das kleine Teufelsbruch“ im folgenden „Teufelshof“ genannt.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan gem. § 8(3) BauGB.

1 Planungsgegenstand

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes war der Wunsch der ehemaligen Gemeinde Kienberg, jetzt Ortsteil der Stadt Nauen, die in Rede stehende Grundstücksfläche „Teufelshof“ aufgrund der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken über eine verbindliche Bauleitplanung einer Wohnbebauung zuzuführen. Aufgrund der Eingemeindung in die Stadt Nauen haben sich diese Ziele geändert, die Fläche soll nunmehr als Sondergebiet –Wochenendhausgebiet– festgesetzt werden.

Aufgrund der fehlenden bauleitplanerischen Vorgaben und einer Gerichtsentscheidung können Bauvorhaben in diesem Bereich zurzeit nur nach § 35 BauGB zugelassen werden.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und Planungssicherheit zu erreichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die ehemalige Gemeindevertretung der Gemeinde Kienberg hat deshalb am 11.08.2003 einen Aufstellungsbeschluss mit der Beschluss Nr. 27 /03 gefasst.

Die Stadt Nauen hat am 2.2.2005 einen Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gefasst.

1.2 Plangebiet

1.2.1 Lage im Raum

Der Ortsteil Kienberg liegt nördlich vom Stadtzentrum Nauen und gehört zum Landkreis Havelland.

Teufelshof liegt im Westen des Ortsteiles Kienberg.

Die Stadt befindet sich im Havelländischen Luch, dem größten geschlossenen Niederungskomplex im Land Brandenburg und liegt verkehrsgünstig westlich von der B 273 mit Anschluss an die Autobahn Berlin – Hamburg und in nächster Nähe zu Berlin.

Heute leben in Nauen 17.224 Einwohner, durch weitere Baupotentiale ist mit einer Steigerung der Einwohner zu rechnen.

Die amtsfreie Stadt Nauen grenzt im Norden an die Landkreise Oberhavel und Ostprignitz- Ruppin.

Der Geltungsbereich liegt westlich der B 273 von Nauen-Stadtzentrum nach Oranienburg. Von dieser zweigt nach Westen der Kienberger Damm ab, der durch die Ortslage Kienberg und weiter nach Teufelshof führt. Die Entfernung von Nauen in die Bundeshauptstadt Berlin beträgt rd. 40 km, die Landeshauptstadt Potsdam liegt ebenfalls ca. 40 km entfernt und die Kreishauptstadt Rathenow liegt in einer Entfernung von ca. 30 km.

Das 4,9 ha große Plangebiet liegt westlich des Ortskerns Kienberg. Die Wochenendhaussiedlung erstreckt sich vom Kienberger Damm in einer Breite von ca. 65 m nach Süden bis zu einem Waldflurstück (Weg) mit der Flurstücksnummer 12/1 und einer Waldfläche mit der Flurstücksnummer 11/8. Der das Gebiet erschließende Luchweg verläuft durch das Waldstück hindurch. Südlich des Waldflurstücks mit der Flurstücksnummer 11/8 erstrecken sich weitere Grundstücke der Wochenendhaussiedlung. Der Luchweg mündet nach ca. 280 m auf den Nauener Damm. Dieser stellt sich im Abschnitt der Wochenendhaussiedlung als Waldweg dar, auf dem hier auch die Grenze der Gemarkung Kienberg zur Gemarkung Nauen verläuft

Nördlich des Kienberger Damms und westlich der Wochenendhaussiedlung und des Wäldchens grenzen Flächen mit Wohnbebauung an.

1.2.2 Historische Entwicklung

Im Bereich des Ortsteiles Kienberg gab es vorgeschichtliche Ansiedlungen. Das Vorwerk wurde nach der Gründung von Königshorst um 1730 erbaut.

König Friedrich Wilhelm I. ließ Kienberg anlegen. Die eigentliche Eigenständigkeit Kienbergs gegenüber dem einige Kilometer entfernten Königshorst geht auf das Jahr 1737 zurück. Ab 1837 war Kienberg selbständige Domäne. 1896 wurden in Kienberg täglich bis zu sechshundert Liter Milch produziert und nach Berlin geliefert. 1927 wurde der Gutsbezirk durch Reichsgesetz in eine Gemeinde umgewandelt.

Seit dem 27.10.2003 ist die Gemeinde Kienberg durch Eingemeindung Ortsteil der Stadt Nauen.

1.2.3 Beschreibung des Plangebietes

Das ca. 4,9 ha große Plangebiet liegt westlich des Ortskerns Kienberg und zwischen Kienberger und Nauener Damm. Es erstreckt sich in einer Breite von ca. 65 m nach Süden bis zu einem Waldstück (Weg) mit der Flurstücksnummer 12/1 und einer Waldfläche mit der Flurstücksnummer 11/8. Der das Gebiet erschließende Luchweg verläuft durch dieses Waldstück. Südlich von diesem Waldstück erstrecken sich weitere Wochenendgrundstücke in einer Länge von ca. 280m.

Das Plangebiet, einst als Hühnerfarm genutzt, wurde zu DDR-Zeiten Erholungsgebiet für Mitarbeiter des Berliner Verlages.

Nach der Wende ging die Fläche in das Vermögen der Treuhand über. Wie viele derartige Siedlungen wurde auch diese nach der Wende dem Kleingartenverband zugeschlagen. Es setzte eine rege Bautätigkeit mit Gebäuden bis zu einer Größe von 40 m² ein. Nach dem Bundeskleingartengesetz waren Baulichkeiten auf Kleingartenflächen nach dem Bauordnungsrecht genehmigungsfrei, allerdings nur bis zu einer Größe von 24 m². Als sich dann heraus stellte, dass die Art der Bewirtschaftung und die Baulichkeiten nicht dem Bundeskleingartengesetz entsprachen, verlor die Kolonie ihren Kleingartenstatus. Es waren nunmehr, wie auch der tatsächlichen Nutzung entsprechend, sogenannte Wochenendhausgrundstücke. Darauf hin wurde die gesamte Fläche geteilt und an die jeweiligen Nutzer verkauft. Ausgenommen hiervon sind die Erschließungsstraßen sowie zwei Wald- und eine angrenzende Landwirtschaftsfläche. Diese Flächen gehören dem ehemaligen Kleingartenverein, der heutigen Sparte „Gutenberg“ e.V. Bei der Parzellierung kam es zu Erweiterungen in den Außenbereich hinein. Wo im rückwärtigen Bereich zur Landwirtschaftsfläche gelegen Schuppen oder ähnliche Nebenanlagen errichtet wurden, wurden die Flächen großzügig den Parzellen zugeschlagen und mit verkauft, ebenso wurden weitere Flächen als so genannte Abstandsflächen den Parzellen zugeschlagen und ebenfalls mitverkauft. Im Ergebnis liegen die heutigen real heraus geteilten Grundstücke zwischen 320 und 1600 m², wobei beide Größen sogenannte Ausreißer nach oben bzw. nach unten sind.

Nachdem die Parzellen nicht mehr dem Bundeskleingartengesetz unterlagen, mussten Baulichkeiten genehmigt werden. Diese wurden von der Baugenehmigungsbehörde aus naturschutzrechtlichen Gründen versagt. Die Auffassung hielt einer gerichtlichen Überprüfung nicht stand. Die Baugenehmigungsbehörde wurde angewiesen, die begehrten Baugenehmigungen (nach § 35 BauGB) zu erteilen. Somit muss auch die Erschließung als gesichert angesehen werden.

Anfang der 90 er Jahre gab es zwischen der Sparte und der unteren Naturschutzbehörde eine Vereinbarung, zum Schutz der Kraniche, das Gebiet zwischen Mitte September und Mitte November nicht zu betreten, um den Kranichen die Möglichkeit zu geben, sich zum Abflug in den Süden zu sammeln. Diese Vereinbarung wurde dann endgültig 1993 von der Sparte aufgekündigt, da es nach Auffassung der Spartenmitglieder für diese Vereinbarung keine Rechtsgrundlage gab. Dem wurde vom Landkreis nicht widersprochen, sodass das Gebiet seit dem wieder ganzjährig genutzt wurde.

Der Planbereich ist heute als Gebiet nach § 35 BauGB einzustufen und mit Wochenendhäusern bebaut, die durch jüngste Baugenehmigungen die 40 m² um bis zu 10 m² überschreiten. Das Gebiet soll nunmehr geordnet und es soll Planungssicherheit geschaffen werden. Nach Rechtssprechung können Wochenendhäuser bis zu einer Größe von 117 m² zulässig sein.

Angrenzend an das bebaute Gebiet schließen sich Flächen für Landwirtschaft, die tlw. im Eigentum der Sparte sind, an. Umgeben wird das Gebiet von Landwirtschafts- und Waldflächen.

Die Grundstücke werden vom Kienberger Damm und einer im Gebiet vorhandenen Erschließungsstraße erschlossen.

Das Gebiet ist mit 58(festen)Wochenendhäusern bis fast 50 m² bebaut.

Die Grundstücke sind mit Ausnahme des Randbereiches und entlang der jetzigen Erschließungsstrasse frei von schützenswertem Baumbestand. Die Gärten sind als Ziergärten einzustufen.

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im Eigentum der Sparte bzw. im Einzeleigentum der Spartenmitglieder.

1.2.4 Planerische Ausgangssituation

Raumordnung

Nach dem Vertrag über die Aufgaben und Trägerschaft sowie Grundlagen und Verfahren der gemeinsamen Landesplanung zwischen den Ländern Berlin und Brandenburg ist die Gemeinsame Landesplanungsabteilung zuständig für die Mitteilung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

Landesentwicklungsplan I - Zentralörtliche Gliederung - (LEP I)

Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Landesentwicklungsplan I -Zentralörtliche Gliederung- (LEP I) legt Ober- und Mittelzentren fest. Weitergehende Festlegungen von Zentren niedriger Stufe werden in den Regionalplänen vorgenommen. Der LEP I weist der Stadt Nauen die Funktion eines Mittelzentrums zu, die frühere Gemeinde Kienberg hatte keine zentralörtliche Funktion.

Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg (LEPro)

Gemäß § 17 Abs. 1 LEPro sind zur Gewährleistung einer ausgewogenen Stadt- und Landesentwicklung vorrangig innerörtliche Flächenpotentiale zu aktivieren. Die städtebauliche Qualität und Funktionsfähigkeit der vorhandenen Siedlungsgebiete ist zu verbessern. Flächenpotenziale für zusätzlichen Wohnungsneubau sollen vorrangig im Rahmen der Innenentwicklung durch bessere Nutzung bereits besiedelter Flächen (Lückenschließung, Abrundung, Verdichtung, Stadtumbau), insbesondere im Einzugsbereich öffentlicher Verkehrsmittel erschlossen werden.

Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin (LEPeV)

Der LEPeV legt u.a. Siedlungsbereiche und Freiräume mit großflächigem Ressourcenschutz oder solchen mit besonderem Schutzanspruch fest. Das Plangebiet ist in der zeichnerischen Darstellung eine Freifläche mit besonderem Schutzanspruch.

Im Freiraum mit besonderem Schutzanspruch haben die Belange von Natur und Landschaft und die Sicherung und Entwicklung der Freiraumfunktionen einschließlich Land- und Forstwirtschaft Vorrang. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind nur zulässig, wenn sie mit den Schutzziele vereinbar sind.

Siedlungserweiterungen zu Lasten des Freiraums mit besonderem Schutzanspruch sind unzulässig.

Regionalplanung

Der Regionalplan wird aufgrund eines Beschlusses der Regionalversammlung nach einem Urteil des Oberverwaltungsgerichtes vom 09.10.02 nicht angewendet.

Kreisentwicklungskonzeption

Die Kreisentwicklungskonzeption des Landkreises Havelland vom Oktober 2000 stellt eine informelle Planung ohne planungsrechtliche Verbindlichkeit dar, bildet jedoch - da sie den Stand kreislicher Willensbekundung zur Entwicklung des Raumes widerspiegelt - wichtiges Informationsmaterial für die Regional- und Landesplanung.

Der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung soll sich gemäß dieser Konzeption auf der Grundlage der vorhandenen Potentiale in den Orten mit zentralörtlichen Funktionen vollziehen. Wertvolle Landschaftsräume sollen bei der Siedlungsentwicklung Berücksichtigung finden. Das dem Untersuchungsgebiet nächstgelegene Mittelzentrum ist die unmittelbar angrenzende Stadt Nauen.

Flächennutzungsplanentwurf

Im Flächennutzungsplanentwurf wird die Fläche als Sondergebiet-Wochenendhausgebiet dargestellt.

Landschaftsplan (Dezember 2001)

Zum Flächennutzungsplan wurde ein Landschaftsplan erarbeitet, der mit Stand August 1998 nach der fachbehördlichen Stellungnahme durch die Untere Naturschutzbehörde vorliegt. Seine Inhalte sind unter Abwägung in den Flächennutzungsplan eingeflossen.

Der Bereich östlich des Nauener Damms wird als „Mangelraum“, d.h. als ein Raum mit bestehenden Vorbelastungen dargestellt. In diesem Raum sind bestimmte raumbedeutsame Nutzungen möglich. Mittel bis langfristig ist eine strukturelle Aufwertung dieser Räume vorzusehen.

Die im Maßnahmenkonzept vorgeschlagenen Maßnahmen beziehen sich im Bereich des Plangebietes auf den ehemaligen Gutspark von Teufelshof. Die das Plangebiet begrenzenden Waldflächen sind als SPE-Flächen dargestellt. Generell wird für die naturnahen Waldflächen die Anlage von Waldmänteln gefordert.

Landschaftsprogramm Brandenburg

Als übergeordnetes Entwicklungsziel des Lapros für den Naturraum gilt es, die aktuellen Nutzungen den ursprünglichen Bedingungen anzupassen. Dabei sollen Flächen mit wertvollen Moorböden renaturiert werden, die Lebensräume bedrohter Tier- und Pflanzenarten sind zu erhalten.

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.

Altlasten

Altlasten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

Kampfmittel

Im Geltungsbereich sind Kampfmittel nicht bekannt.

Immissionsschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist frei von Immissionen und Emissionen.

Europäisches Vogelschutzgebiet

Der Geltungsbereich grenzt an ein gemeldetes Europäisches Vogelschutzgebiet an.

2 Planinhalt

2.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Das Plangebiet entstand zu DDR-Zeiten als Erholungsgebiet mit Lauben.

Nach der Wende ging die Fläche in das Vermögen der Treuhand. Nachdem eine Nutzung nach dem Bundeskleingartengesetz nicht mehr möglich war, wurde die gesamte Fläche parzelliert und an die jeweiligen Nutzer verkauft. Im Ergebnis sind die heutigen real heraus geteilten Grundstücke von 320 bis 1600 m² groß und mit tlw. winterfesten Wochenendhäusern bis zu einer Größe von 50 m² bebaut.

Die v.g. Fläche ist gem. Landesentwicklungsplan (LEPeV) dem Freiraum mit besonderem Schutzanspruch zuzuordnen.

Innerhalb des Freiraumes mit besonderem Schutzanspruch sind auch andere Raumnutzungen enthalten, die aus Gründen des Maßstabes keine gesonderte Darstellung erfahren, wie zum Beispiel Siedlungsflächen < 5 ha.

Für die Entwicklung des Freiraumes sind folgende Ziele maßgeblich:
Z: Freiraumbelange jeder Art haben absoluten Vorrang. Andere Nutzungen sind nur

zulässig, wenn sie mit den Schutzziele vereinbar sind.
Z: Siedlungserweiterungen sind unzulässig.

Bei der beabsichtigten Planung handelt es sich um ein vorhandenes Wochenendhausgebiet < 5 ha dass als solches gesichert werden soll.

Ziel der Planung ist es weiterhin, den umgebenden Freiraum durch eindeutige Festsetzungen zu schützen.

Ziel der Stadt ist es deshalb, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes das vorhandene Wochenendhausgebiet im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu sichern, Planungssicherheit zu schaffen sowie den Vegetationsbestand und den angrenzenden Freiraum zu sichern und fortzuentwickeln.

Das in Rede stehende Gebiet ist vom OT Kienberg kommend über den Kienberger Damm erschlossen, dieser wurde in den letzten Jahren mit Zustimmung des Landkreises ausgebaut. Er ist derzeit zu 90 % mit einer Teerdecke versehen und verfügt über die erforderlichen Ausweichstellen für den Begegnungsverkehr größerer Fahrzeuge.

Das i.R. stehende Gebiet ist mit Frischwasser und Strom versorgt.

Die Grundstücke verfügen über zugelassene abflusslose Sammelgruben.

Die Stadt möchte deshalb zur Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung für den v.g. Bereich einen Bebauungsplan aufstellen.

Erschließung und Brandschutz sind gewährleistet.

Ausgehend von der derzeitigen Erschließungsstraße des Gebietes (Luchweg), wurde die künftige Erschließung überprüft. Da der Bereich Teufelshof abseits der Ortslage Kienberg liegt, will die Stadt nicht die Lasten einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche übernehmen, zumal die Straße auch fast ausschließlich von den Eigentümern des Gebietes und deren Besuchern genutzt werden wird. Der Luchweg wird deshalb als Private Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Um eine gesicherte Erschließung zu gewährleisten, müssen auf dieser Privaten Straßenverkehrsfläche ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Besucher und Benutzer und ein Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger liegen.

Die Straßenverkehrsfläche hat eine Breite von 4,5 m (im Waldbereich 5,0m) und soll im Endzustand als Mischverkehrsfläche auf einer Ebene ausgestaltet werden. Die Straße ist analog BEATE '94 für einen reibungslosen Verkehr bei einer Begegnung von 2 PKW ausgelegt. Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens und des auch als gering einzustufenden Fußgängerverkehrs wird diese Breite als ausreichend angesehen. Fußgänger wird es wenig geben, da man aus diesem Gebiet nach Kienberg eigentlich nur per PKW oder Fahrrad kommt. An einigen Strecken im Gebiet ist das mit einer Verbreiterung der vorhandenen Trasse verbunden.

Um einen reibungslosen Verkehrsfluss auch mit einem LKW zu gewährleisten, ist in dem Bereich zwischen Kienberger Damm und Wald und zwischen Wald und Nauener Damm an je einer Stelle eine Straßenbreite vorgesehen, die das Ausweichen eines PKW gegenüber eines LKW möglich macht. Ebenso ist in jedem dieser beiden Abschnitte im Straßenland die Möglichkeit gegeben, 2 Parkplätze vorzusehen, da ansonsten bei dieser Straßenbreite Halteverbot angeordnet werden muss. Im Bereich

des Waldes und in den Kurven sind die Radien so gewählt, dass Rettungsfahrzeuge und LKW dort problemlos passieren können.

Die beschriebene mögliche Ausgestaltung der Straßenverkehrsfläche ist aber nicht Gegenstand der Festsetzung, im Rahmen der Angebotsplanung des Bebauungsplanes wurden Flächen hierfür lediglich vorgehalten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Grundstücke, die nicht am Luchweg liegen. Zur Erschließung dieser Flächen werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in einer Breite von 3,0 m festgesetzt. Das GFL- Recht mit der Bezeichnung J ist der heutigen Erschließung folgend nicht gradlinig. Die Länge beträgt aber < 50m und müsste somit nicht befahrbar sein. Trotzdem wurden in diese Erschließung Radien gelegt, die eine Befahrbarkeit auch für Rettungsfahrzeug möglich machen.

Da sich der Nauener Damm aufgrund seiner Qualität nicht als Wende- oder Rückstossmöglichkeit für LKW eignet, wird gegenüber den Grundstücken Nr. 3 und 4 eine Wendemöglichkeit mit einem Durchmesser von 21,0 m vorgesehen. Die Mittelinsel des Wendekreises kann mit zwei Parkplätzen und Bäumen gestaltet werden. Auch diese Ausgestaltung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Die derzeitige Erschließungstrasse durch den Wald wird als Private Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Nach Landeswaldgesetz findet die Waldumwandlung innerhalb des Bebauungsplanverfahrens statt. Da die vorhandene Trasse im Wesentlichen aufgenommen wurde, findet ein ganz geringfügiger Eingriff nach Landeswaldgesetz statt.

Die Waldflächen im Geltungsbereich sind Biotop gem. § 32 Brandenburgischen Naturschutzgesetz. Für die genannte Straßentrasse ist deshalb eine Befreiung von den Verboten erforderlich. Die Befreiung liegt vor.

Um die Abfallentsorgung sicher zu stellen, muss die Straße mit 26t befahrbar sein, eine Mindestbreite von 2,7 m und einen Wendehammer für 3 –achsige Fahrzeuge mit einer Länge von 10,0m aufweisen, da Müllfahrzeuge nicht rückwärts fahren. Das ist durch die Planung sicher gestellt. Die Sammelbehälter sind am Abholtag an die öffentliche Verkehrsfläche zu stellen. Die Anforderungen der Abfallsatzung des Landkreises Havelland sind somit berücksichtigt.

Die real heraus geteilten Baugrundstücke liegen zwischen 320 und 1600 m². Dort, wo Hinterlandgrundstücke zu erreichen sind, liegen in der Örtlichkeit unterschiedlich große Flächen frei, über die die Hinterlandnutzer zu ihren Grundstücken gelangen können. Diese Flächen sollen dem Bauland zugeordnet werden, die Erschließung soll über ein 3,0m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Besucher und Benutzer der Hinterliegergrundstücke und der zuständigen Unternehmensträger sichergestellt werden. In ganz wenigen Ausnahmefällen muss hierfür noch Bauland von den vorhandenen Baugrundstücken abgetreten werden. Auch für die GFL-Rechte gilt, dass die Vorschriften für die Rettung eingehalten sind.

Die Grundstücke sind mit festen Wochenendhäusern in einer Größe bis zu gut 50 m² und mit Nebenanlagen bebaut.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan haben sich nach der jeweiligen Lage des Gebietes sowie dem Zuschnitt, der Größe der Wochenendhäuser und nach dem räumlichen Umfang des Wochenendhausgebietes zu richten. Nach der jeweiligen Eigenart des Gebietes kann es mehr einem Wochenendplatzgebiet oder einem Ferienhausgebiet ähneln. Im vorhandenen Wochenendhausgebiet steht eindeutig das Freizeitwohnen im Vordergrund, aufgrund dessen die Festsetzung in Anlehnung an den Nutzungskatalog für WR Gebiete in Textform zu erfolgen hat (vgl. Fickert /Fieseler, BauNVO Kommentar, 10. Auflage, § 10 Rd. 29)

Künftig sollen diese Grundstücke unter Einhaltung der Abstandsflächen mit Wochenendhäusern mit einer GRZ und GFZ von max. 0,2 bei 1 Vollgeschoss bebaut werden können. Das zweite Vollgeschoss ist ausnahmsweise zulässig, wenn es in einem Dachraum liegt. Die GRZ 0,2 ist die Obergrenze gem. § 17 BauNVO, umfasst aber bei einem Wochenendhausgebiet das Wochenendhaus sowie alle sonstig zulässig erklärten Anlagen, Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze Carports, Zufahrten und auch z.B. Terrassen, Wintergärten, Außenkamane, die im Wohngebiet Bestandteil der Hauptanlage sind. Die Anwendung des § 19 (2 und 4) wurde für § 10 BauNVO in der Verordnung von 1990 nicht übernommen. Aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen ist die Festsetzung eines Wochenendhausgebietes eigentlich ungeeignet, weil der Gesetzgeber bei der Festlegung in der BauNVO von einem gleichartig strukturierten oder zu strukturierenden Gebiet ausgegangen ist und deshalb auch die Festsetzung einer GR vorgeschrieben hat. Aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen ist die Entwicklung eines Wochenendhausgebietes von der Struktur her zwar nicht grundsätzlich geeignet, aber auch nicht unzulässig. Aus diesem Grund hat sich die Stadt für die Festsetzung einer Grundfläche (GR) von max. 65 m² entschieden, um so auch den größeren Grundstücken eine realistische Nutzung des Eigentums zu ermöglichen. Beim Wochenendhausgebiet ist bei einer Festsetzung von GR und GRZ regelmäßig der Wert maßgebend, der bezogen auf das Grundstück zuerst erreicht ist. Die Ausnahme für das 2. Vollgeschoss ergibt sich aus der Tatsache, dass nach der Bauordnung auch ein Geschoss in einem Dachraum i.d.R immer als Vollgeschoss zu werten ist. Die Einbindung in einen Dachraum soll eine bessere städtebauliche und landschaftsverträgliche Einbindung gewährleisten. Die Festsetzung der offenen Bauweise versteht sich somit von selbst. Die Festsetzung von Einzelhäusern wird im Wochenendhausgebiet vom Gesetzgeber als zwingend angesehen.

Die Baunutzungsverordnung schreibt vor, dass die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser begrenzt ist nach der besonderen Eigenart des Gebietes unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten. Dies zwingt aber nicht dazu, die derzeitige Grundfläche der Wochenendhäuser im Bestand zwingend aufzunehmen, wenn die Voraussetzungen auch mit größeren Grundflächen (hier: 65 m²) zu erfüllen sind.

Das Gebiet ist geprägt durch Wochenendhäuser unterschiedlicher Größe bis hin zu 52 m². Auf den Grundstücken mit kleineren Wochenendhäusern / Lauben findet man aber tlw. noch weitere bauliche Anlagen wie größere Schuppen, Carports, die auch schon die gleiche Größe wie das Wochenendhaus haben können. Ziel der Planung ist es, auch wenn man es nicht verbindlich festsetzen kann, künftig möglichst eine Struktur ins Gebiet zu bringen, mit einem Wochenendhaus, auch größtmäßig als Hauptanlage erkennbar und entsprechend kleinerer Nebenanlage im Rahmen der GRZ von 0,2. Es kann weder städtebaulich noch unter ökologischen Gesichtspunkten sinnvoll sein, ein kleineres Wochenendhaus festzusetzen und dann die Möglichkeit über die GRZ zu eröffnen, mehrere kleinere Nebengelände z.B. mit versiegelten Verbindungswegen zu eröffnen. Die GRZ von 0,2, die die Gesamtversiegelung darstellt, ist entsprechend der heutigen durchschnittlichen Gesamtversiegelung. Ein Zurückbleiben hinter der heutigen Zulässigkeit will die Stadt im Rahmen ihrer Planungshoheit auch unter entschädigungsrechtlichen Gesichtspunkten nicht.

Die Eigenart des Gebietes wird dahingehend aufgenommen, dass die Baumasse innerhalb des Gebietes erhalten bleibt, aber wie oben beschrieben, möglichst anders strukturiert werden soll.

Die Bewertung der landschaftlichen Gegebenheiten orientiert sich an der heute gültigen Begriffsbestimmung aus dem Naturschutzrecht und dem Grundgedanken des § 19(4) der BauNVO.

Somit waren die beiden Begriffe Landschaftsbild und Bodenschutz (Versiegelung) näher zu untersuchen.

Das Gebiet ist fast ausschließlich umgeben von hohem Baumbestand, hinter dem die Gebäude schon heute verschwinden. Aus diesem Grund wird es bei den vorgenommenen Festsetzungen wenn überhaupt, kaum eine Veränderung des Landschaftsbildes geben. Dies betrifft neben der Gebäudehöhe auch die Baumasse.

Zum Schutz des Bodens soll und wird die Versiegelung insgesamt maximal konstant gehalten werden. Als Beispiel sei hier ein Grundstück von 500 m² zu nennen. Bei einem Wochenendhaus von 65 m² bleiben noch 45 m² für weitere bauliche Anlagen. Zieht man davon 15 m² für einen Stellplatz und 9 m² für die Zufahrt ab, bleiben noch 21 m² übrig. Die könnten dann für eine Terrasse, einen Wintergarten oder einen Schuppen genutzt werden. Entscheidet sich der Bauwillige hier für einen Schuppen, müsste er die Terrasse innerhalb der 65 m² unterbringen, sodass sich das eigentliche Wochenendhaus reduzieren würde.

An diesem Beispiel soll erläutert werden, dass hier keine überzogenen Flächen festgesetzt werden, sondern sich alles im Rahmen der üblichen Nutzung innerhalb eines Wochenendhausgebietes bewegt.

Die landschaftlichen Gegebenheiten werden bei einer Beibehaltung des derzeitigen Versiegelungsgrades angemessen berücksichtigt.

Die überbaubaren Baugrundstücksflächen werden durch die Festsetzung einer vorderen Baugrenze im Abstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie bestimmt. Eine weitere Begrenzung wird nicht für erforderlich gehalten, da im Gebiet schon heute keine homogene Baustruktur besteht und durch die Hinterlandgrundstücke diese

auch nie zu erreichen wäre. Die östliche Grenze des Geltungsbereiches soll zum Schutz der Kraniche vor Scheinwerfern mit einer dichten Hecke abgepflanzt werden.

Die Fläche für Landwirtschaft soll als solche festgesetzt werden, der vorhandene Wald als Fläche für Wald.

Ausgangspunkt der Festsetzung Landwirtschaft war die Forderung der GL, die vorhandenen Flächen in ihrer Nutzung nicht zu verändern (mit Ausnahme des Wendekreises). Die Stadt hat darauf hin überlegt, ob unter den genannten Voraussetzungen: Wendehammer, Hecke, sich die Nutzung Landwirtschaft noch realisieren lässt und ist zu einem positiven Ergebnis gekommen. Die verbleibende Fläche soll gartenbaulich, anerkannt als Bestandteil einer landwirtschaftlichen Fläche, genutzt werden.

Heckenstrukturen an sich, sind in einer Fläche für Landwirtschaft, gewollt und unter ökologischen Aspekten sinnvoll (Brechung des Windes, Nistmöglichkeiten etc.)

Nach Gaentzsch, Berliner Kommentar zum BauGB, 2002, ist eine Überlagerung von Landwirtschaft und SPE zulässig. Dabei ist es unschädlich, wenn innerhalb der SPE Fläche Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 festgesetzt werden.

2.2 Intention des Planes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung, eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung sicherstellen und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Durch die Festsetzung ist es möglich, die bauliche Entwicklung landschaftsverträglich zu gestalten sowie durch Festsetzungen zur Freiflächengestaltung den Landschafts- und Siedlungscharakter zu erhalten.

Die Festsetzungen berücksichtigen die besondere Eigenart des Gebietes und die landschaftlichen Gegebenheiten, indem sie sich an dem vorhandenen Bestand orientieren.

Der Bebauungsplan ist bei Zugrundelegung der planerischen Zielsetzung an der Wahrung der Naturpotentiale und des Ortsbildes orientiert. Die Planung folgt somit dem städtebaulichen Leitbild einer aufgelockerten und durchgrünten Baustruktur.

2.3 Wesentlicher Planinhalt

Das Plangebiet ist derzeit als Wochenendhausgebiet, Wald und Landwirtschaftsfläche einzustufen.

Das Wochenendhausgebiet wird mit einer GRZ und GFZ von 0,2 bei 1 Vollgeschoss, wobei ein 2. VG ausnahmsweise im Dachraum zulässig ist, festgesetzt werden. Es gilt die offene Bauweise. Der Sockel der Häuser darf maximal 1,0m betragen. Die max. Firsthöhe beträgt 6,0 m, die Traufhöhe 5,0 m.

Zulässig sind weiterhin Anlagen, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören.

Das Baugebiet wird durch den öffentlich gewidmeten Kienberger Damm erschlossen.

Die vorhandenen Waldflächen werden als Waldflächen, die Fläche für Landwirtschaft als dieselbe mit SPE / Ausgleichsfestsetzungen festgesetzt.

2.4 Abwägung und Begründung der Festsetzungen

2.4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das derzeitige Wochenendhausgebiet wird als Wochenendhausgebiet festgesetzt. Es dient der Erholung und dem Freizeitwohnen in Wochenendhäusern und Anlagen und lässt Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und für Freizeitwecke, die das Freizeitwohnen nicht stören, zu. Zulässig sind weiterhin: Anlagen und Einrichtungen für Freizeitwecke wie z.B. offene Lauben sowie Terrassen und überdachte Terrassen, Wintergärten und Kamine, die das Freizeitwohnen nicht stören. Ferner sollen Garagen, Carports und überdachte Stellplätze mit ihren Zufahrten auf den überbaubaren Grundstücksflächen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO für zulässig erklärt werden. Kamine sind nur soweit zulässig, wie das Landeswaldgesetz keine Einschränkungen auferlegt. Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,2 und eine Geschossflächenzahl von 0,2 und eine GR für Wochenendhäuser von 65 m² mit 1 Vollgeschoss festgesetzt, wobei ausnahmsweise ein 2. Vollgeschoss zulässig sein und sich zur besseren städtebaulichen Einbindung in einem Dachraum befinden soll.

2.4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Wochenendhausgebiet gelten in Anlehnung an den Gebietscharakter die offene Bauweise sowie die Festsetzung von Einzelhäusern. Diese Festsetzungen sind erforderlich, um die gewünschte Kleinteiligkeit im Gebiet zu gewährleisten und das Ziel einer aufgelockerten, durchgrüntem Bebauung zu erreichen.

Im Abstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie des Luchweges wird eine Baugrenze festgesetzt. Aufgrund der inhomogenen Baustruktur des Gebietes und den Grundstücken in „2.Reihe“ werden die überbaubaren Grundstücksflächen nicht weiter eingeschränkt.

Um den Straßenraum optisch zu vergrößern und eine gärtnerische Gestaltung dieser Bereiche zu ermöglichen sollen auf der nicht überbaubaren Baugrundstücksfläche Garagen, Carports und Stellplätze unzulässig sein.

2.4.3 Erschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch die Private Straßenverkehrsfläche „Luchweg“ erschlossen und mit einem Geh und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der anliegenden Grundstücke belegt sowie mit einem Fahrrecht für die zuständigen Unternehmensträger (A).

Die Erschließung von Grundstücken in 2. Reihe ist durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Benutzer und Besucher und der zuständigen Unternehmensträger sichergestellt.

Die Straßenbreite ist gem. BEATE 94 für den PKW-Begegnungsverkehr ausgerichtet. Es sind Flächen vorgehalten, die ein Ausweichen bei einer Begegnung mit einem LKW und für das Parken im Straßenraum ermöglichen. Bei dieser Straßenbreite ist ein Parken auf der 4,5 m breiten Trasse der Straßenverkehrsfläche nicht zulässig.

In Teilbereichen der vorhandenen Straßentrasse liegen 4,5 m nicht frei. Hier ist bei einem künftigen Ausbau Fläche von den privaten Baugrundstücken für den Straßenausbau abzutreten.

Die Anforderungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Havelland sowie die der Rettung sind berücksichtigt worden. Künftig müssen weitere Löschwasserstellen bereitgestellt werden.

Die abwasserseitige Erschließung ist in Form von festen Gruben gesichert. Wasser und Strom sind vorhanden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist das Regenwasser aufgrund der Bodenverhältnisse problemlos zu versickern.

2.4.4 Fläche für Landwirtschaft

Die Fläche für Landwirtschaft soll mit Ausnahme des Wendehammers als solche festgesetzt werden.

Diese Fläche kann künftig gärtnerisch/landwirtschaftlich genutzt werden. Hierfür sind keine weiteren Festsetzungen erforderlich. Weiterhin soll diese Fläche als SPE - Fläche mit Ausgleichsmaßnahmen und als Abgrenzung zur angrenzenden Landwirtschaftsfläche eine Hecke erhalten.

Diese Maßnahmen und der Umfang ergeben sich aus der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung.

2.4.5 Sonstige Festsetzungen

Das Gelände im Geltungsbereich weist homogene Höhen auf, Festsetzungen sind hierfür deshalb nicht erforderlich, sondern nur als unterer Höhenpunkt für die erfolgten Höhenfestsetzungen wie Firsthöhe etc.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll weitestgehend auf Einschränkungen verzichtet werden.

Die Stadt will aber aufgrund des angrenzenden freien Landschaftsbildes die Gebäudehöhe begrenzen und macht somit einerseits von der Festsetzung einer Firsthöhe von 6,0 m und andererseits von der Festsetzung einer max. Sockelhöhe von 1,0 m Gebrauch. Weiterhin soll eine Traufhöhe von 5,0 m festgesetzt werden um zu erreichen, dass das zweite Vollgeschoss tatsächlich als solches im üblichen architektonischen Sinne gebaut und voll in einen Dachraum integriert wird. Allerdings ist nicht ausgeschlossen, dass innerhalb der 5,0 m ein Dremel errichtet werden kann. Mit der Firsthöhe wird die derzeitige Firsthöhe überschritten. Das ist von der Stadt aber so gewollt, da hier neben eines architektonisch gut proportionierten Baukörpers zwischen EG und Dach = 2VG auch die Möglichkeit der sinnvollen Nutzung der Dachräume im Rahmen des Wochenendstatus geschaffen werden soll. Negative Auswirkungen, z.B. auf das Landschaftsbild sind nicht zu befürchten, da sich auch diese Firsthöhe der umgebenden Landschaft (Baumbestand) komplett unterordnen wird.

Auf den privaten Baugrundstücken werden Anpflanzgebote zur besseren städtebaulichen Einbindung und als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt. Wenn bestimmt ist, dass pro 100 m² bestimmte Grünmaßnahmen vorzusehen sind, so bedeutet das in der Umsetzung, dass bei 350 m² die pro 100 m² vorgesehenen Anpflanzungen mit 3,5 zu multiplizieren sind. Hier sollen vorhandene Anpflanzungen angerechnet werden um keine Nachteile für die Grundstücksbesitzer, die schon im Vorfeld mehr Bäume als gesetzlich gefordert angepflanzt haben, zu schaffen. Ebenfalls als städtebauliche Maßnahme und zum Ausgleich des Eingriffs in den Boden wurden Befestigungsarten für Zuwegungen etc. festgesetzt.

Die vorhandene Waldfläche wird als Wald und Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung festgesetzt.

Belange des Bau- und Bodendenkmalschutzes sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Fund ist meldepflichtig.

Ebenso besteht kein Hinweis auf Altlastenverdacht, sodass sich eine Auseinandersetzung hiermit oder ein Hinweis erübrigt.

Die Waldflächen sind als Biotop gem. § 32 Brandenburgischen Naturschutzgesetz nachrichtlich übernommen worden.

2.4.6 Immissionsschutz

Hinweise auf Emissionen oder Immissionen bestehen nicht.

2.4.7 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Um gem. § 1a Abs. 2 BauGB im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB die Belange von Natur und Landschaft ausreichend berücksichtigen zu können, sind die durch den B-Plan vorbereiteten Eingriffe zu bewerten sowie die möglichen Vermeidungsmaßnahmen - und falls erforderlich - Ausgleichsmaßnahmen zu ermitteln. Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft soll durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB erfolgen.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind 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. Mit der gem. Bebauungsplan ermöglichten baulichen Verdichtung im Bereich der bestehenden Sondergebietsfläche werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

Auf der Basis einer Bestandsdarstellung und -bewertung sowie auf der Grundlage der übergeordneten Planungsziele werden Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen bzw. zum Ausgleich für unvermeidbare Beeinträchtigungen in Form einer Kompensationskonzeption benannt. Die Bewertung des Eingriffs erfolgt verbal-argumentativ.

Die Erarbeitung der Ausgleichskonzeption erfolgt auf der Grundlage des vorliegenden Landschaftsplanes des Amtes Nauen Land für den Planungsverband „Teufelsbruch“ und hier für die Gemeinde Kienberg.

Die Eingriffs-Ausgleichskonzeption bestimmt Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, durch Pflanzbindungen und Pflanzgebote. Die Bestimmungen werden durch textliche Festsetzungen ergänzt.

Der räumliche Umfang der Untersuchung beträgt analog zum Bebauungsplan ca. 4,9 ha. Die bestehende Sondergebietsfläche kann durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes verdichtet werden. Diese Verdichtung bildet die Grundlage der Eingriffsermittlung. Notwendige Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes möglich, Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans sind nicht vorgesehen.

⇒ Analyse und Bewertung des Bestandes

→ Abiotische Faktoren des Naturhaushaltes

› Naturraum, Geologie, Boden

Das Plangebiet ist naturräumlich dem Luchland und hier der Haupteinheit 780 Oberes und Unteres Rhinluch und Havelländisches Luch zuzuordnen.

Das Luchland ist im Wesentlichen durch das Zusammentreten zweier Hauptschmelzwasserwege der letzten Vereisung, dem Berliner und dem Eberswalder Urstromtal entstanden. Mit Abfluss der Schmelzwässer wurden Sand und Kiesmassen in den Niederungen als diluviale Talsande abgelagert. Im Laufe der Jahrhunderte wurden die Entwässerungsrinnen überlagert, ein erhöhter Grundwasserspiegel sowie verstärktes Pflanzenwachstum führten zur Verlandung

von Gewässern und zur Entstehung von Mooren. Im Holozän entwickelte sich eine Landschaft, die durch feuchte, vermoorte Niederungen, unterbrochen von gehölzbedeckten Talsandflächen und Dünen, charakterisiert wurde. Mit der planmäßigen Entwässerung der Landschaft, die vor ca. 200 Jahren begonnen wurde, wurden aus den moorigen Niederungen Grünlandflächen.

Der Charakter des Luchlandes wird heute durch die ebene Niederungslandschaft geprägt, aus der sich inselartig Moränenplatten, die sog. Ländchen erheben. Auf kleineren, flachen Talsandinseln, die teilweise auch Dünen tragen, entstanden die Streusiedlungen.

Das Luchland wird heute großflächig landwirtschaftlich genutzt, wobei Grünlandnutzung vorherrscht. Aufgrund der intensiven Entwässerungen ist aber heute auch Ackerbau teilweise möglich.

Die Geländehöhe im Plangebiet liegt zwischen 25 und 35 m NHN im DHHN 92.

Nach der Geologischen Karte von Brandenburg M 1: 50.000 vom März 1993 stehen im Gebiet moorigen Bildungen (Flachmoore, Torfmoore, anmoorige Bildungen) an.

Die vorliegenden Bodenverhältnisse sind auf die geomorphologischen Prozesse der Weichselkaltzeit zurückzuführen. In den Niederungen finden sich Moorböden aus Sanden und Kiesen mit mehr oder minder mächtigen Torfschichten bzw. auf den Talsandflächen grundwasserfernere Sande. Im Bereich der Siedlungsfläche (Wochenendhausgebiet) stehen gem. Landschaftsplan anthropogen überformte Hortisole an. Bei den umgebenden Waldstandorten handelt es sich um grundwasserbestimmte Sandstandorte mit durchlässigem Untergrund. Der Grundwasserflurabstand liegt unter 5 m. Die östlich an das Wochenendhausgebiet angrenzende Ackerflur wird nach der mittelmaßstäbigen landwirtschaftlichen Standortkartierung als D2 b Standort eingestuft, d.h., es stehen mittlere Sandböden (Sand-Rostgleye, Sand-Gleye) mit Anteilen anlehmiger Sandböden an. Die Bodenwerte (Ackerzahlen) liegen zwischen 23 – 27, d.h. im Bereich der unteren bis mittleren Ertragsfähigkeit nach Brandenburger Maßstab.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind für das Plangebiet nicht bekannt. Die gesamte Fläche ist mit Ausnahme einzelner Wald- und Ackerflurstücke bebaut. Die Baudichten liegen im Mittel im Bereich einer GRZ von 0,1 bis 0,2, d.h. es sind 10 – 20 % der Grundstücksflächen überbaut (analog § 19 (2) BauNVO). Die Gesamtversiegelung des Grundstücks erreicht i. d. R. eine 0,2.

› Wasserhaushalt

Die Hydrologie wird durch die Zugehörigkeit des Planungsraumes zum Niederungsbereich des Luchlandes bestimmt. Zur Urbarmachung dieser Landschaft wurde ein umfangreiches Meliorationssystem angelegt, das auch heute noch weitgehend in Funktion ist.

Die vorhandenen wasserwirtschaftlichen Anlagen ermöglichen eine vollständige Regelung der Grundwasserstände.

Zentrales Gewässer stellt der Große Havelländische Hauptkanal dar, der südlich von Kienberg verläuft. Am Rande des Plangebietes befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches sowohl am Kienberger Damm als auch am Nauener Damm Entwässerungsgräben, die im August 2003 allerdings trocken gefallen waren.

Hinsichtlich der Grundwasserneubildung wird das Gebiet im Landschaftsplan als von mittlerer Bedeutung eingestuft.

Das Grundwasser steht im Niederungsbereich mit Flurabständen zwischen kleiner 2 und 2-5 m an. Der Geschütztheitsgrad gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen wird aufgrund der Flurabstände als gering, d.h. nicht geschützt angegeben, Demnach ist die Gefahr von Schadstoffeinträgen ins Grundwasser hoch.

Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Westlich außerhalb des Geltungsbereiches liegt ein schützenswertes temporäres Kleingewässer.

› Klima / Lufthygiene

Das Plangebiet liegt großklimatisch im Bereich des ostdeutschen Binnenlandklimas, das sich durch eine deutliche Kontinentalität mit relativ hoher Jahresschwankung der Lufttemperaturen von bis zu 19°C auszeichnet. Die Gründe hierfür sind in den vorherrschenden Moor und Anmoorböden, ihrer hohen Frostgefährdung und der starken sommerlichen Überhitzung nach Austrocknung zu sehen.

Das Jahresmittel der Lufttemperatur liegt zwischen 8 und 9 °C, wobei die Temperaturen in den Niederungen immer kühler sind als in den angrenzenden Ländchen und Platten.

Die Jahressumme der Niederschläge liegt bei 510mm bis 580 mm. Die relative Luftfeuchtigkeit beträgt im Jahresmittel über 80 %.

Die Hauptwindrichtung ist Westen und Südwesten.

Im gesamten Niederungsgebiet vor allem westlich und nördlich des Plangebietes kommt es zu einem Anstau der kalten und feuchten Luft. Die umgebenden Flächen werden als Kaltluftentstehungsgebiete eingestuft, während die Siedlungsflächen im Bereich Teufelshof im Landschaftsplan bereits als beeinträchtigte Flächen mit erhöhter Wärmespeicherung charakterisiert werden. Dennoch sind die Ortslage von Kienberg und die Siedlungsbereiche von Teufelshof zu den klimatisch vergleichsweise wenig belasteten Bereichen zu rechnen.

Die Belastung mit Luftschadstoffen ist insgesamt gering.

› Biotische Faktoren des Naturhaushaltes

Aussagen des Landschaftsplanes:

Das Plangebiet wird im Landschaftsplan den Biotopen der Kleingärten (10150) zugeordnet. Als angrenzende Biotoptypen werden nach Osten der Intensivacker (09130) und nach Westen der naturnahe Laubwald frischer oder reicher Standorte (08292) dargestellt. Innerhalb der Waldfläche befindet sich mit dem temporären Kleingewässer ein nach § 32 BbgNatSchG geschütztes Biotop.

Nach Aussagen der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Havelland sind auch die Waldflächen als Erlen-Eschenwälder dem Schutzstatus nach § 32 unterstellt.

Der Landschaftsplan bewertet die Flächen des Plangebietes in ihrer Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz als mittel.

Nach dem Maßnahmenkonzept sind die Waldflächen als SPE-Flächen zu sichern. Die östlich an die Siedlungsflächen angrenzenden Ackerflächen werden im Landschaftsplan als Äsungsflächen für Gänse und Kraniche ausgewiesen.

Schutzgebiete und Objekte nach Naturschutzrecht:

Die Fläche liegt nicht in einem Gebiet mit Schutzstatus nach BbgNatSchG. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt eine Teilfläche der nach § 32 geschützten Waldfläche.

Der Untersuchungsraum ist nicht Bestandteil des europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 mit einem Schutzstatus nach FFH-Richtlinie (92/43/EWG) oder Vogelschutzrichtlinie (79/409 EWG). Der Geltungsbereich ist nicht nachgemeldet worden. Das umgebende Gebiet ist als Europäisches Vogelschutzgebiet gemeldet.

Die nächstgelegenen FFH-Gebiete sind der Leitsackgraben (Landesnr. 446), das Paulinenauer Luch (Landesnr. 447) und das Lindholz (Landesnr. 26).

Bei allen drei Gebieten handelt es sich um Waldbiotope mit teilweise eingestreuten Grünlandflächen. Alle drei Gebiete liegen in Entfernungen von 5 – 10 km zum Plangebiet. Beeinträchtigungen dieser Gebiete sind auf Grund der Entfernungen zum Plangebiet und den geplanten Vorhaben einer Verdichtung bestehender Siedlungsflächen nicht zu erwarten.

Allerdings liegt das Gebiet am östlichen Rand einer Fläche die als Rast- und Schlafplatz der Kraniche unter Schutz als Naturschutzgebiet gem. § 21 BbgNatSchG gestellt werden *sollte*. Nach Aussagen des Landschaftsplanes sind die Ausweisungen derzeit zurückgestellt.

Mit Stand April 2000 wurde das Obere Rhinluch/Nauener Luch (Nr. 17) in die IBA-Liste von Birdlife International aufgenommen. Grund für die Meldung ist die hohe Bedeutung der Luchflächen als Binnenrast-, Sammel- und Schlafplatz des Kranichs.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Gebietskulisse dieses Vorschlages, aber nicht im gemeldeten Bereich. Vor allem die westlich an das Plangebiet angrenzenden Grünlandbereiche sind als Rast- und Schlafplätze der Kraniche bedeutsam. Auf den östlich des Plangebietes gelegenen Ackerflächen wurden Kraniche bei der Nahrungssuche beobachtet.

Im Siedlungsgebiet selber sind keine Lebensraumstrukturen für den Kranich vorhanden.

Potentiell natürliche Vegetation

In der Vegetationskunde wird zwischen „potentiell natürlicher Vegetation“ und der real vorhandenen Vegetation unterschieden. Unter potentiell natürlicher Vegetation wird das Artengefüge verstanden, das sich ausbilden würde, wenn jeglicher menschlicher Eingriff ausgeschlossen wäre und die Vegetation Zeit fände, sich bis zu ihrem Endzustand zu entwickeln. Die potentiell natürliche Vegetation entspricht der jeweiligen Leistungsfähigkeit des Standortes und ist Ausdruck für das biotische Wuchspotenzial eines Landschaftsteiles.

Sie stellt eine Bewertungsgrundlage für die reale Vegetation dar und dient vor allem als Grundlage für die Festlegung von Arten bei Pflanzmaßnahmen.

Als potentiell natürliche Vegetation wird im Gebiet der Erlenbruchwald genannt. Westlich des Nauener Damms grenzen Standorte für einen Komplex aus feuchtem

Stieleichen-Hainbuchenwald, Stieleichen-Birken und Stieleichen-Buchenwald sowie Erlenbruch- und Erlen-Eschenwald an.

Bevorzugt zu pflanzenden Gehölze sind:

Tab. 1: Vegetationseinheiten und bevorzugt zu pflanzende Gehölze.

Quelle: MUNR/UBA 1992; UMWELTBUNDESAMT/LANDESUMWELTAMT

BRANDENBURG 1993

Vegetationseinheit	Bäume	Sträucher
Stieleichen-Hainbuchenwald/wald	Stiel-Eiche <i>Quercus petraea</i> Hainbuche <i>Carpinus betulus</i> Spitz-Ahorn <i>Acer platanooides</i> Flatter-Ulme <i>Ulmus laevis</i> Winter-Linde <i>Tilia cordata</i> Rotbuche <i>Fagus sylvatica</i> Elsbeere <i>Sorbus torminalis</i> Frühe Traubenkirsche <i>Prunus padus</i> Wildbirne <i>Pyrus pyraister</i> Wildapfel <i>Malus silvestris</i> Vogelbeere <i>Sorbus aucuparia</i> nur örtlich oder an Waldrändern zu verwenden: Feld-Ahorn <i>Acer campestre</i> Berg-Ahorn <i>Acer pseudoplatanus</i> Berg-Ulme <i>Ulmus glabra</i> Sommer-Linde <i>Tilia platyphyllos</i>	Haselnuß <i>Corylus avellana</i> Pfaffenhütchen <i>Euonymus europaea</i> Kreuzdorn <i>Rhamnus catharticus</i> Roter Hartriegel <i>Cornus sanguinea</i> Schneeball <i>Viburnum opulus</i> Weißdorn <i>Crataegus monogyna</i> Schlehe <i>Prunus spinosa</i> Schwarzer Holunder <i>Sambucus nigra</i> Rote Heckenkirsche <i>Lonicera xylosteum</i> Faulbaum <i>Frangula alnus</i> Hundsrose <i>Rosa canina</i> Rote Johannisbeere <i>Ribes rubra</i> Himbeere <i>Rubus idaeus</i>
Erlenbruchwald	Erle <i>Alnus glutinosa</i> Flatterulme <i>Ulmus laevis</i> Lorbeerweide <i>Salix pentandra</i> Moorbirke <i>Betula pubescens</i>	Grauweide <i>Salix cinerea</i> Ohrweide <i>Salix aurita</i> Schwarze Johannisbeere <i>Ribes nigrum</i> Faulbaum <i>Frangula alnus</i> Eberesche <i>Sorbus aucuparia</i> Brombeere <i>Rubus fruticosus</i>

Reale Vegetation/Biototypen

Die Biototypenkartierung des Landschaftsplanes im Maßstab 1: 10.000 wurde durch Kartierungen vor Ort präzisiert und aktualisiert. Die vorgefundenen Biototypen sind in der Karte „Bestand: Vegetation/Biototypen, Versiegelung und Bewertung der Biotope“ dargestellt, sie sind den Kartiereinheiten nach dem Brandenburgischen Kartierungsschlüssel („Liste der Biototypen“) zugeordnet. Differenzierungen zum Landschaftsplan ergeben sich einerseits aus dem größeren Maßstab und für das Wochenendhausgebiet aus einer den bestehenden Verdichtungen Vorort angepassten Einstufung als Gebiet mit Tendenz zum Kleinsiedlungsgebiet.

Im Rahmen der Kartierungen im Sommer 2003 konnten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die folgenden Biotoptypen ermittelt werden:

Kleinsiedlungsgebiet (12124) / Verkehrsfläche (12130):

Die gesamte Fläche des Geltungsbereiches ist mit wenigen Ausnahmen den Biotopen der Kleinsiedlungen zuzuordnen. Die Flächen sind weitestgehend parzelliert. Auf jedem Grundstück befindet sich ein zur Wochenend- oder Wohnnutzung nutzbares Gebäude, dass in den meisten Fällen die Größe einer Gartenlaube überschreitet. Daher werden die Flächen anders als im Landschaftsplan nicht als Kleingärten sonder als Kleinsiedlungsgebiet eingestuft.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht mit Nebenanlagen, Carports, Zufahrten u.ä. versiegelt werden, gärtnerisch genutzt, wobei Zierrasen mit einzelnen Gehölzen dominieren. Der Baumbestand im Bereich der Grundstücke besteht im Wesentlichen aus Obstgehölzen. Markant sind die zur Grundstücksabgrenzung anzutreffenden teilweise mehr als 2 m hohen geschnittenen Hecken. Diese bestehen teilweise aus Laubgehölzen (Liguster, Hainbuche oder Feldahorn), teilweise aber auch aus Coniferen (Thuja, Chamaecyparis).

Der Luchweg, der die Fläche erschließt, ist unbefestigt, auch kleinere Stichwege sind tlw. nicht befestigt.

Naturnaher Laubwald frischer oder reicher Standorte mit einheimischen Gehölzen (08292):

Die Wochenendhaussiedlung besteht aus zwei Siedlungsteilen, die sich vom Kienberger Damm zum Nauener Damm erstrecken. Etwa mittig zwischen diesen beiden Siedlungsteilen liegt eine Waldfläche, die als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes einzustufen ist. Die Vegetation innerhalb dieser Fläche ist dreischichtig aufgebaut, in der Baumschicht dominieren Ulme, Ahorn, Esche und Eschenahorn sowie vereinzelt Eichen. Die Strauchschicht setzt sich aus Holunder und Eschenahorn zusammen. In der Krautschicht kommen ruderale Arten der Säume vor.

Die Fläche ist als Erlen-Eschenwald nach § 32 BbgNatSchG geschützt.

Bestände dieser Zusammensetzung ziehen sich aus dem westlich angrenzenden Laubwald auch kleinteiliger im nördlichen Randbereich und südlich der oben beschriebenen Laubwaldfläche am Nauener Damm noch in das Siedlungsgebiet hinein.

Ruderalfluren (10120):

Im südlichen Siedlungsbereich befindet sich östlich der Laubwaldfläche eine aufgeschüttete Fläche, die mit ruderalen Arten der Beifußgesellschaften bestockt ist. Auf der Fläche dominieren Goldrute, Beifuss, und Rainfarn, durchsetzt mit Landreitgras.

Intensivacker (09130):

Ein derzeit noch ackerbaulich genutztes Flurstück im Südosten der Siedlungsfläche soll in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen werden. Auf der Fläche stand im Sommer 2004 Getreide

Bewertung der Biotope

Die Bewertung der kartierten und differenzierten Biotope erfolgt in drei Wertstufen, wobei nur die Funktion des Ressourcenschutzes (Arten- und Biotopschutz, Ausprägung des Standort- und Artenpotentials) betrachtet wird. Weitere Biotopfunktionen (Naturhaushalt, Landschaftsbild) sind in der Konfliktbetrachtung/Eingriffsregelung berücksichtigt.

Die Wertstufen sind wie folgt definiert:

Wertstufen

- | | |
|----------|---|
| 1 (§ 32) | Biotope mit sehr hoher Bedeutung, die nach § 32 BbgNatSchG geschützt sind |
| 1 | sehr hohe bis hohe Bedeutung (besonders wertvoll),
Biotope mit besonderer und überdurchschnittlicher
Lebensraumqualität |
| 2 | mittlere Bedeutung (wertvoll),
Biotope mit durchschnittlicher Lebensraumqualität |
| 3 | mäßig bis geringe Bedeutung (von eingeschränktem Wert),
Biotope mit beschränkter bis deutlich reduzierter Lebensraumqualität |

Dieser Definition wurden folgende Kriterien zugrunde gelegt:

- a) Schutzstatus des Biotops gemäß § 32 BbgNatSchG und/oder FFH Richtlinie,
- b) Vorkommen einer oder mehrerer Arten der Roten Liste Brandenburgs,
- c) Vorkommen seltener oder gefährdeter Pflanzengesellschaften/Biotope (entsprechend Kartierungsanleitung Brandenburg 1994).

Bei der Erfüllung eines dieser Kriterien kann entsprechend der Brandenburger Kartierungsanleitung von einer landesweiten oder überregionalen Bedeutung

ökologisch besonders wertvoller und/oder gefährdeter Biotope ausgegangen werden. Demnach ergibt sich eine Einstufung solcher Flächen zur Wertstufe 1 (§ 32) bzw. 1.

Die folgenden Kriterien berücksichtigen die lokale Bedeutung und die Ausbildung der Biotope:

- d) Ersetzbarkeit der Lebensgemeinschaft/Wiederherstellungsdauer des Biotoptyps (dient als Maß für die zeitliche Regenerierbarkeit von Biotoptypen und berücksichtigt das Individuenalter eines Bestandes als auch seine Sukzessionsstufe),
- e) Struktureichtum (Aufbau und Zusammensetzung eines Bestandes, Artenvielfalt, Artenanzahl),
- f) Beeinträchtigung (anthropogene Veränderung), Schädigung, Entwicklungspotentiale (Biotopsicherung, -erhalt, -verbesserung, -entwicklung, -sanierung, -verbund, -vernetzung),
- g) Repräsentanz im jeweiligen Gebiet (gebietstypisch, charakteristisch).

Auf der Grundlage des Biotopschlüssels des Landes Brandenburg lassen sich im Plangebiet folgende Biotoptypen/Vegetationseinheiten beschreiben und gemäß den oben genannten Wertkategorien einer Wertstufe zuordnen:

Tab. 2: Vegetationsbestand und Bewertung

Zahlen-code	Kartiereinheit	Schutz	Wertstufe	Flächengröße [m ²]
12124	Kleinsiedlungsgebiet		2-3	29.848
12130/	Verkehrsfläche		3	5.104
08292	Naturnaher Laubwald		1	7.658
09130	Intensivacker		3	1.745
10120	Ruderalfluren		2	4.600

Die Bewertung ist in der Karte „Bestand: Vegetation/Biotoptypen, Versiegelung und Bewertung der Biotope“ dargestellt.

Die genannten Biotopausprägungen gelten als nicht gefährdet.

Baumbestand

Soweit nicht besondere Schutzvorschriften bestehen, ist der Baumbestand im Land Brandenburg gem. BaumSchVO Brandenburg geschützt.

Innerhalb der Gärten bzw. im Bereich der Fahrwege befinden sich im Plangebiet insgesamt 174 Bäume. Bei den Bäumen handelt es sich zum überwiegenden Teil um Laubgehölze. Neben Eschen (*Fraxinus excelsior*) und Ahorn (*Acer*-Arten, vor allem Eschenahorn) kommen auch Linden und Eichen vor.

Im die beiden Siedlungsbereiche trennenden Wäldchen wurden die unter Baumschutzverordnung fallenden Bäume eingetragen. Die im Besitz der Eigentümer der Siedlung Sparte befindliche Waldfläche gilt als Waldfläche i.S. d. Landeswaldgesetzes.

Im Gebiet kommen

72 Bäume mit Stammumfängen > 30cm bis 69 cm (3 davon sind mehrstämmig)

30 Bäume mit Stammumfängen > 70cm bis 99 cm

72 Bäume mit Stammumfängen >100cm (einer davon ist 2-stämmig).

Während im südlichen Siedlungsbereich jüngere Bäume überwiegen, befinden sich im nördlichen Siedlungsbereich auch in den Gärten teilweise ältere Bäume. Der Hauptanteil der größeren älteren Bäume befindet sich im Waldbereich.

Fauna

Hinsichtlich der faunistischen Artenausstattung liegen für das Plangebiet keine Unterlagen vor. In Abhängigkeit von den im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung vorkommenden Lebensraumtypen lassen sich jedoch Aussagen zu den potentiell vorkommenden Tierarten treffen.

Im Plangebiet ist mit Vogelarten der Siedlungen und Dörfer, wie Gartenrotschwanz, Haus- und Feldsperling, Bachstelze, Hausrotschwanz und Amsel zu rechnen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Gebietskulisse des IBA Gebietes Rhinluch/Nauener Luch, das sich über das gesamte Niederungsgebiet des Havelländischen Luches von Nauen im Süden bis Fehrbellin im Norden erstreckt. Die Qualität dieses Gebietes liegt einerseits in seiner Bedeutung als großflächig unzerschnittener, störungsarmer Landschaftsraum mit einem hohen Artenbesatz an seltenen und gefährdeten Tieren. Die zusammenhängenden Niederungsflächen

mit verschiedenen Feuchtwiesenbeständen, Großseggen- und Röhrichtbeständen sowie Grasland (Weiden), Ackerflächen und eingestreuten Waldflächen bieten einer Reihe von Vogelarten optimalen Lebensraum.

Wertgebend für den Umkreis des Plangebietes sind vor allem die Sammel- und Schlafplätze der Kraniche. Diese befinden sich gem. einer Untersuchung aus dem Jahr 2002 (Jana Albrecht: Räumliche und zeitliche Analyse der Herbstrast von Kranichen und Gänsen im Oberen Rhinluch, im Auftrag des MLUR) vor allem südlich und südwestlich des Plangebietes sowie nordwestlich im Bereich um Dreibrück, in Entfernungen von 1,5 bis 2 km zum Plangebiet.

Aber auch Fischadler, Rot- und Schwarzmilan, Korn- und Wiesenweihen, Sperber und Baumfalken wurden im Gesamttraum beobachtet. Der Bereich des Rhinluchs/Nauener Luchs bietet einer Vielzahl von Gänsen ebenso Rast- und Ruheräume wie verschiedenen Wiesenbrütern und Limikolen.

Kleinsäuger wie Haus-, Wald- und Feldmaus können ebenso vorkommen wie Wanderratte und gegebenenfalls Wildkaninchen.

Amphibien und Reptilien finden potentiell Lebensraum im Bereich der angrenzenden Wald- und Grabenflächen sowie ggf. in dem temporären Kleingewässer.

⇒ Gestaltstrukturen und Freiraumsituation

Landschaftsbild ist die visuell wahrnehmbare Erscheinung von Natur- und Landschaft und der Siedlungsbereiche.

Das Plangebiet befindet sich naturräumlich im Niederungsbereich des Luchlandes, das insgesamt nur sehr gering reliefiert ist.

Nach Norden und Westen grenzen an das Gebiet ausgeprägte Grünlandstrukturen an. Diese sind insbesondere im nördlichen Bereich durch Gehölzpflanzungen und Alleen entlang der Gräben gegliedert. Der engere Untersuchungsraum ist vor allem durch den naturnahen Waldkomplex geprägt, der das Gebiet nach Westen begrenzt.

Nach Osten schließt sich an das Plangebiet eine gering strukturierte ackerbaulich genutzte Fläche an.

Zu dieser Fläche ist das bestehende Siedlungsgebiet nur tlw. eingebunden.

⇒ Eingriffsbewertung / Konfliktdarstellung

Im Rahmen der Eingriffsermittlung werden die durch das geplante Bauvorhaben zu erwartenden Eingriffe aufgezeigt. Die Bewertung der zu erwartenden Beeinträchtigungen erfolgt anhand der Überlagerung von Bestandssituation und Planungsvorstellungen (Konfliktdarstellung).

Die Erfassung des Eingriffsumfanges und die Ermittlung des notwendigen Kompensationsumfanges basiert auf der Grundlage des B-Plan-Entwurfes und beinhalten eine Verknüpfung quantitativer und qualitativer Eingriffsfolgenabschätzungen.

Für alle Schutzgüter des Naturhaushaltes erfolgt eine separate Einschätzung des Eingriffsumfanges, soweit dies möglich ist in einer quantifizierbaren Form sowie darüber hinaus durch Einschätzung von Qualitäten und von Wertverlusten.

Bei Betrachtung der Eingriffe in den Bestand an Flora, Vegetation und Biotopstrukturen erfolgt - soweit möglich - auch eine faunistische Abschätzung.

Zur Ermittlung des Eingriffsumfanges werden die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) zugrundegelegt.

Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 BauGB hat der Träger der Bauleitplanung zu prüfen, welche Eingriffe tatsächlich unvermeidbar sind, das heißt, welche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zur Erreichung der städtebaulichen Ziele in Kauf genommen werden müssen (Vermeidung). Darüber hinaus ist auch zu prüfen, ob die Planungsziele mit einem geringeren Eingriff (quantitativ, qualitativ oder an anderen Stellen im Planungsgebiet) erreicht werden können (Minimierung).

Vorrangiges Ziel der städtebaulichen Entwicklung im Planungsgebiet muss es sein, durch geeignete Planungen und ein Zusammenwirken von Bauleitplanung und Landschaftsplanung erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zu vermeiden. Notwendige Ausgleichsmaßnahmen können im Plangebiet erfolgen oder außerhalb des Plangebietes durch öffentlich-rechtliche Verträge geregelt werden.

→ Geplante Nutzungen

Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes sind Siedlungsverdichtungen durch geringfügige mögliche Erweiterungen von Wochenendhäusern vorgesehen. Das soll auf einer Fläche von ca. 33.900 m² geschehen.

Die vorhandene Waldfläche zwischen den beiden Siedlungsbereichen soll im Wesentlichen erhalten bleiben. Die Erschließung des südlichen Siedlungsbereiches erfolgt auch heute schon durch dieses Waldstück. Im Bereich der vorhandenen Straße soll eine private Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. Hierzu ist eine Befreiung gem. § 36 BbgNatSchG von den Verboten nach § 32 BbgNatSchG erforderlich, sofern die Flächen außerhalb der heutigen Trasse liegen. Diese liegt vor. Der Wald ist Privateigentum der Sparte. Nach § 16 des Landeswaldgesetzes vom 20. April 2004 dürfen Waldbesitzer das Fahren mit Kraftfahrzeugen in ihrem Wald genehmigen, soweit dies aus wichtigen Gründen erforderlich ist, und den Wald nicht gefährdet oder seine Funktion beeinträchtigt. Die Gestattungen sind der unteren Forstbehörde anzuzeigen.

Im südlichen Abschnitt wird eine ca. 4.000 m² große Ackerfläche in den Geltungsbereich des B-Planes einbezogen. In diesem Bereich sollen neben der notwendigen Erweiterung der Erschließungsfläche vor allem auch die Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden. Hierzu werden entlang der Flurstücksgrenzen Pflanzgebote innerhalb einer SPE- Fläche getroffen.

Die bauliche Dichte im Wochenendhausgebiet soll mit einer GRZ/GFZ von maximal 0,2 festgesetzt werden. Sie liegt derzeit zwischen 0,1 und 0,2. Der vorhandene Luchweg wird als private Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von 4,50 m festgesetzt.

→ Konflikte/Eingriffsbeurteilung

› Schutzgut Landschaftsbild

Das vorhandene, von Wochenendhäusern geprägte Siedlungsgebiet kann durch die Festsetzung baulich geringfügig verdichtet werden. Die bauliche Dichte der Wochenendhäuser, die derzeit mit einer GRZ von im Mittel 0,1 anzusetzen ist, wird sich auf eine GRZ von 0,2 erhöhen. Die Struktur des Baugebietes bleibt im Wesentlichen erhalten, ebenso die vorhandene Siedlungsstruktur einer locker bebauten von Ziergärten geprägten Kleinsiedlung. Das ist auch dadurch bedingt, dass im Gebiet viele „Nebenanlagen“ vorhanden sind und die Gesamt- GRZ somit bei ca. 0,2 liegt.

Die angrenzenden und die in das Gebiet hineinragenden prägenden und gliedernden Waldflächen bleiben erhalten. Im südlichen Bereich wird eine Ackerfläche in das Gebiet einbezogen und durch die geplanten Nutzungen in ihrem Charakter verändert.

Nach Begrünung der Wochenendflächen mit standorttypischen Gehölzen, wirkt der bebaute Bereich des Gebietes optisch gegliedert. Im östlichen Randbereich wird die mangelhafte Einbindung des Siedlungsgebietes durch Heckenpflanzungen verbessert. Mit der lockeren Pflanzung von Gehölzen wird der Siedlungsrand harmonisch eingefasst.

Die Siedlungsverdichtung stellt demnach keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar.

> Schutzgut Biotope und Arten

Die Eingriffe in das Schutzgut Biotope und Arten sind im Baugebiet als vorübergehender Verlust der derzeitigen im Wesentlichen gärtnerisch genutzten Vegetationsflächen und damit als potentieller Verlust der vorhandenen Lebensräume zu betrachten. Die bepflanzten und bepflanzbaren Flächen werden sich durch die höhere Baudichte verringern.

Der Vegetationsbestand im Bereich des überbauten Gebietes beträgt derzeit:

Bestand Fläche Kleinsiedlungsgebiet: 29.848 m², bebaut in einer Dichte von durchschnittlich 0,1 zzgl. Nebenanlagen wird eine Dichte von 0,15 zugrundegelegt. Somit ergibt sich eine bestehende überbaute Fläche von 4.477 m².

Nach derzeitigen Planungen nehmen die Wochenendhausflächen nach Realisierung: 33.900 m² Fläche ein (Kleinsiedlungsgebiet + Ruderalfläche) Bei einer möglichen Verdichtung auf eine GRZ von 0,2 (incl.) ergibt sich eine überbaubare Fläche von 6.780 m².

Somit gehen rechnerisch $6.780 \text{ m}^2 - 4.477 \text{ m}^2 = 2.303 \text{ m}^2$ gärtnerisch genutzter Fläche (Vegetationsfläche) dauerhaft verloren.

Im Bereich der Bauflächen sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen wieder zu begrünen.

Es verbleibt quantitativ ein Vegetationsverlust von: 2.303 m²

Der Ausgleich soll über eine Durchgrünung des Wochenendhausgebietes mit standorttypischen Gehölzen sowie die gärtnerische Nutzung der Flächen im Bereich der Ackerfläche mit Pflanzungen von Obstgehölzen erfolgen (Gesamtfläche 3.500 m²). Diese Obstbäume wurden bereits 2005 gepflanzt.

Aufgrund der Aufwertungsmöglichkeit der Fläche im Vergleich zur ackerbaulichen Nutzung wird dem Vegetationsverlust von 2.303 der Flächenausgleich von 3.500 m² gegenübergestellt.

Somit wird das Schutzgut Biotop und Arten **überkompensiert**: (3.500 m²- 2303 m² = **1.197 m²**).

Aufgrund der Biotopwertigkeiten sind die Beeinträchtigungen hinsichtlich des Vegetationsverlustes insgesamt als gering einzustufen.

Die gärtnerisch neu angelegten Flächen (Rasenflächen, Staudenbeete, Nutzgärten) sind hinsichtlich ihrer Wertigkeiten den vorhandenen Vegetationsflächen Vorort gleichzusetzen.

Die kartierten Bäume liegen teilweise im Einwirkungsbereich der Baumaßnahmen. Nach derzeitigem Kenntnisstand fallen im Bereich der Verkehrsflächen im nördlichen Siedlungsabschnitt zwischen den Grundstücken 130 und 133 4-5 Bäume der Baumaßnahme zum Opfer. Nach der Baumschutzverordnung von 2004 gilt der Baumschutz nicht für Bäume in Hausgärten. Bei der Bebauung sollen die bestehenden Bäume so weit als möglich berücksichtigt und nicht beeinträchtigt werden.

Nach Landeswaldgesetz von 20.4.2004 können die Eigentümer von Waldflächen die Durchfahrung unter bestimmten Voraussetzungen erlauben und haben dies der Forstbehörde anzuzeigen. Die Durchfahrung wird zur Anbindung des südlich gelegenen Siedlungsgebietes erforderlich. Das Wäldchen wird bereits seit über 10 Jahren befahren. Somit ist nicht mit neuen Beeinträchtigungen der Waldfläche zu rechnen.

Mit Festsetzungen von Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken (je Grundstück 1 großkroniger oder 2 kleinkronige Bäume) und der gärtnerischen Anlage der Flächen mit Rasen, Gehölzen und Staudenbeeten sowie dem Pflanzgebot einer Heckenpflanzung entlang den Grundstücksgrenzen zur angrenzenden Ackerflur lassen sich die Flächenverluste für die Biotop teilweise kompensieren. Darüber hinaus sollen ca. 3.500 m² derzeit ackerbaulich genutzter Fläche gärtnerisch genutzt werden. Dies wird zu einer Erhöhung der Strukturvielfalt führen.

Die Eingriffe in das Schutzgut Biotop und Arten sind mit den Baum- und Heckenpflanzungen und der gärtnerischen Nutzung der Landwirtschaftsfläche im Baugebiet auszugleichen.

Hinsichtlich der Habitatfunktion für die Fauna kann aufgrund der bevorstehenden Bauarbeiten und des Verlustes der Vegetation von einem geringfügigen Teilverlust der derzeitigen Funktionen innerhalb des Gebietes ausgegangen werden.

Die Fauna im Bereich des bestehenden Siedlungsgebietes, d.h. im Bereich des Plangebietes, ist einem mittleren Wert zuzuordnen.

Hochwertiger sind die angrenzenden Flächen vor allem für Rastvögel (Gänse) und für Kraniche. Nach den Untersuchungen aus dem Jahr 2002 liegen die Sammel- und Schlafplätze der Kraniche heute in einer Entfernung von ca. 1,5 bis 2 km zum bestehenden Siedlungsgebiet. Dieses ist durch die Hecken- und Gehölzstrukturen am südwestlichen Rand abgegrenzt. Aufgrund der Distanz kommt es aktuell zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Vögel durch die Aktivitäten im Siedlungsgebiet. Um Störungen auch weiterhin zu vermeiden, wird die Erschließung des Gebietes vom Kienberger Damm aus erfolgen und der südliche und östliche Bereich des Plangebietes dicht abgepflanzt werden.

Zur Minimierung von Störungen auf die östlich angrenzenden Ackerflächen (Lichteinwirkungen durch PKW's) sind die Siedlungsflächen zu diesen durch eine durchgängige Heckenpflanzung abzugrenzen.

Erhebliche Beeinträchtigungen des angrenzenden, außerhalb des Siedlungsgebietes gelegen Gebietes sind aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen (bestehendes Siedlungsgebiet, südlich und südöstlich angrenzende Funkanlagenflächen) und der möglichen Minimierungsmaßnahmen durch die Heckenpflanzungen nicht zu erwarten.

Die Zahl der Nutzer/Anwohner wird sich im Wochenendhausgebiet im Vergleich zur derzeitigen Nutzung nicht erheblich erhöhen, da keine neu zu bebauenden Grundstücke zu den bebauten Flächen hinzukommen. Das Wochenendhausgebiet kann schon jetzt zum vorübergehenden Freizeitwohnen (Wochenenden, Ferien) etc. genutzt werden. Aufgrund der realen Strukturen wird die Zunahme der Zu- und Abfahrten mit PKW's im Vergleich zur derzeitigen Verkehrsbelegung nicht erheblich steigen. Durch die durch den Bebauungsplan ermöglichte Verdichtung des Siedlungsgebietes ist daher nicht mit erheblichen oder veränderten Beunruhigungen und Störungen der angrenzenden Flächen zu rechnen.

Die für den Vogelschutz wertvolleren Flächen liegen im Westen des Siedlungsgebietes. Zu diesen Flächen sind die Siedlungsbereiche durch die angrenzende Waldfläche abgeschirmt.

› Schutzgut Boden

Die Eingriffe in das Schutzgut Boden werden als Verlust aller Bodenfunktionen im Bereich der Bauflächen durch Versiegelung betrachtet.

Unter der Voraussetzung, dass Wege, Zufahrten und Stellplätze im Planungsgebiet mit versickerungsfähigem Aufbau versehen werden, ist bei einer festgesetzten GRZ von 0,2 von einer Neuversiegelung von maximal 3.795 m² auszugehen.

Der vorhandene Luchweg wird durchgängig auf eine Breite von 4,50 m verbreitert. Eine Ausnahme bildet der Fahrweg durch das Wäldchen, der auf 5 m Breite festgesetzt ist. Der Flächenanteil der Verkehrsfläche beträgt 5.104 m². Diese Flächen sind derzeit verdichtet. Nach Planrealisierung werden die Flächen befestigt sein. Die Versiegelungsanteile von verdichteten Flächen werden mit einem Faktor von 0,5 berechnet, die Anteile von befestigten Flächen mit 0,7.

Durch die Planungen kommt es zu der folgenden Erhöhung des Versiegelungsanteiles:

Bestandsfläche gesamt: 5.104 m², anrechenbarer Versiegelungsanteil aufgrund der Verdichtung: 2.552 m²

Planungsfläche gesamt: 4.400 m², anrechenbarer Versiegelungsanteil aufgrund der Befestigung 3.080 m².

Verkehrsfläche im Bereich des Flurstücks 197: 520 m², Verdichtung wird aufgrund der vorhergehenden Ackernutzung mit 100 % angesetzt.

Somit kommt es zu einer Mehrversiegelung von 1.048 m² im Bereich der Verkehrsflächen.
(3.080m² + 520 m²-2.552 m²).

Insgesamt ist demnach von einer Versiegelung und damit vom Verlust der Bodenfunktionen auf 4.855 m² auszugehen.

Aufgrund des Vorkommens von überwiegend naturnahem unversiegeltem Boden sind Beeinträchtigungen des Bodens mit einer Gesamtversiegelung von 4.855 m² als mittel einzustufen.

Als gleichartiger Ausgleich ist die Entsiegelung von Flächen anzusehen. Diese Ausgleichsmaßnahme ist innerhalb des Bebauungsgebietes und in der näheren Umgebung nicht möglich.

Die Neuversiegelung beträgt insgesamt 4.855 m². Entsiegelungen wären im Verhältnis 1:1 durchzuführen. Der Eingriff kann mangels geeigneter Flächen nicht durch Entsiegelungen kompensiert werden, sodass ein gleichartiger Ausgleich erforderlich wird. Hierfür werden Gehölzpflanzungen vorgeschlagen, diese sind im Verhältnis von 1:1 durchzuführen.

Im Plangebiet kann durch Pflanzung einer 10 m breiten Hecke am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches (insgesamt 2.000 m²) und weiteren ca. 1.000 m² als 2 m breite Hecke entlang der östlichen Grenzen des Geltungsbereiches sowie durch Ausbildung

von Waldsäumen im Bereich der in das Gebiet hineinragenden Wäldchen (ca. 1.000 m²) ein Teilausgleich für den Verlust des Bodens realisiert werden. Somit sind insgesamt für die Heckenpflanzungen 4.000 m² Ausgleich anzurechnen, demnach verbleiben 855 m² Defizit.

Dieses Defizit kann durch die Überkompensation (+ 1.197 m²) im Bereich des Schutzgutes Biotop und Arten ausgeglichen werden. (Pflanzung der Obstbäume, je 200 m² ein Obstbaum ist erfolgt), sodass insgesamt eine leichte +342 m² Überkompensation verbleibt.

Diese kann auf die Eingriffe in das § 32 Biotop (Wäldchen zwischen den beiden Siedlungsflächen angerechnet werden). Der Eingriff in dieses geschützte Biotop besteht in einer geringfügigen Verbreiterung des heute bereits vorhandenen Fahrweges und einer Befestigung der derzeit nur verdichteten Fläche. Der alte, bestehende Fahrweg nimmt eine Fläche von 213 m² innerhalb des Wäldchens ein, der neue, nach B-Plan festgesetzte Weg wird eine Fläche von 343 m² einnehmen. Demnach werden 130 m² Fläche neu beeinträchtigt, eine erhöhte Beeinträchtigung durch die Flächenversiegelung erfolgt auf 343 m². Berechnet man die Neuversiegelung im Vergleich zur Verdichtung mit einem Aufschlag von 0,5 % ergibt sich eine Beeinträchtigung in einem Flächenäquivalent von 172 m². Zuzüglich der 130 m² Fläche, die neu beeinträchtigt wird ergibt sich eine Gesamtbeeinträchtigung des § 32 –Biotops von 302 m². Diese Beeinträchtigung wäre rechnerisch im Bereich der Obstbaumfläche noch zu kompensieren.

Als Ersatz für die Beeinträchtigung des § 32 Biotops wird daher vorgeschlagen, die Entwicklung der Obstbaumwiese im Bereich der noch bestehenden Ackerfläche festzusetzen.

› Schutzgut Wasser

Aufgrund der Zunahme an versiegelter Fläche ist ein verstärkter Oberflächenabfluss des Niederschlagswassers zu erwarten. Die Grundwasserneubildungsrate im Gebiet ist gering.

Die Eingriffsfolgen können daher durch Verwendung wasserdurchlässiger Materialien, Schichtenaufbauten und Verlegearten bei Wegeflächen, Zufahrten und Stellplätzen und Versickerung des von den Dachflächen abfließenden Niederschlagswassers minimiert werden. Die Möglichkeit einer Versickerung der Dachabflüsse und die Vereinbarkeit eines versickerungsfähigen Aufbaus im Bereich der Stellplätze mit dem Grundwasserschutz sind im Zuge der konkreten Ausführungsplanung zu prüfen.

Bei Berücksichtigung der genannten Minimierungsmaßnahmen sind die Eingriffe hinsichtlich des Schutzgutes Wasser minimiert.

Als Beitrag zur Förderung eines umweltverträglichen Umganges mit dem Schutzgut Wasser sollten die Möglichkeiten zur Anlage von Zisternen zur Außenanlagenbewässerung sowie die Installation von Grauwasserkreisläufen geprüft werden.

› Schutzgut Klima/Lufthygiene

Durch die Zunahme der Gebäude- und Erschließungsflächen und dem damit verbundenen Versiegelungsgrad ist eine Beeinträchtigung der lokalen Klimaverhältnisse (Temperaturerhöhung, Reduzierung der relativen Luftfeuchte) in der Regel zu erwarten. Diese Eingriffsfolgen können durch eine Minimierung des Versiegelungsanteils (vgl. Maßnahmen zum Schutzgut Boden), die Neuanlage klimatisch wirksamer Grünflächen und die Beschattung versiegelter Flächen (insbesondere Stellplätze, Straßen) durch direkte Zuordnung von Laubbäumen reduziert werden.

Durch die Ortsrandlage des Plangebietes sowie durch die geringe Dichte des Ortes sind Veränderungen im überörtlichen Klima nicht zu erwarten.

Die Gefahr von Luftverunreinigungen ist bei Wochenendhausgebieten als sehr gering einzustufen.

⇒ Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Aus der Eingriffsbeurteilung und der Konfliktbeschreibung wird deutlich, dass die durch den B-Plan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft, aufgeschlüsselt nach den einzelnen Schutzgütern, als überwiegend gering bis mittel einzustufen sind. Störungen auf die angrenzenden wertvollen Flächen sind als nicht erheblich einzustufen. Über die grundsätzlichen Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffserheblichkeit hinaus sind die im Maßnahmenplan vorgeschlagenen Maßnahmen geeignet, die Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen.

Zur Erlangung einer Rechtsverbindlichkeit sind die vorgeschlagenen Maßnahmen über die Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen. Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind nicht erforderlich und somit nicht vorgesehen.

Die Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild sind als gering zu bezeichnen. Mit Festsetzungen zur Durchgrünung des Sondergebietes und zur Einbindung der Siedlungsflächen durch Heckenpflanzungen nach Osten sind die Eingriffe insgesamt als ausgeglichen anzusehen. Die Einbindung des Siedlungsgebietes trägt zur positiven Gestaltung des Landschaftsbildes bei.

Für das Schutzgut Biotope und Arten besteht ein Ausgleichserfordernis zur Schaffung von Biotopen der Gärten oder gleichwertiger Biotopen. Das Schutzgut ist mit 1197 m² überkompensiert.

Zum Ausgleich der Verluste an Flora und Vegetation und zur Minimierung der Eingriffe in die Biotopstrukturen sind in den Gärten einheimische, standorttypische Gehölzpflanzungen anzulegen. Darüber hinaus soll die Ackerfläche (Flurstück 197) in Teilen gärtnerisch genutzt werden. Abzüglich der Verkehrsfläche und der Hecke verbleibt hier ein Flächenanteil von ca. 3.500 ha zur gärtnerischen Nutzung. Diese kann aufgrund des höheren Strukturreichtums im Vergleich zur vorherigen ackerbaulichen Nutzung als geringfügig höherwertig eingestuft werden. In Verbindung mit der weiteren Durchgrünung des Siedlungsgebietes durch die Baumpflanzungen sind die Eingriffe in das Schutzgut Biotope und Arten ausgeglichen.

Die Eingriffe in das Schutzgut „Boden“ durch Neuversiegelung von ca. 4.855 m² können im Plangebiet nicht schutzgutbezogen ausgeglichen werden; Flächen zur Entsiegelung stehen auch im näheren Umkreis nicht zur Verfügung.

Zur Minimierung der Eingriffsfolgen sollen alle Wege, Zufahrten und Stellplätze in versickerungsfähigem Aufbau hergestellt werden. Diese Maßnahme dient gleichzeitig der Minimierung der Eingriffe in den Wasserhaushalt sowie in die Klimafunktionen.

Als Ersatz für den Verlust des gewachsenen Bodens soll entlang der Flurstücksgrenze des Flurstückes 197 eine 10 m breite Hecke mit standorttypischen Gehölzen bepflanzt werden. Hierbei ergibt sich eine Pflanzfläche von ca. 2.000 m². Diese Heckenpflanzung dient gleichzeitig dem Schutz vor Störungen der angrenzenden ornithologisch wertvollen Ackerflur. Zusätzlich zu dieser Ersatzmaßnahme soll das Wäldchen zwischen den beiden Siedlungsteilen als Waldfläche gesichert werden. Entlang der Ränder zu den Siedlungsgebieten sowie zur Ackerflur soll mit der Pflanzung der Hecke ein adäquater Ausgleich für die Eingriffe in das Schutzgut Boden realisiert werden. In Verbindung mit der Überkompensation aus dem Schutzgut Biotope und Arten sind die Eingriffe in das Schutzgut Boden ausgeglichen.

Bebauungsplan „Teufelshof“

Stadt Nauen

Tab. 3: Durch den Bebauungsplan vorbereitete, nicht zu vermeidende Eingriffe sowie erforderliche und mögliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. BauGB

Beeinträchtigt Schutzgut	Eingriff/Veränderung	Beeinträchtigung	Erforderliche Ausgleichsmaßnahme	Umsetzbare Ausgleichsmaßnahme	Bilanz/Defizit
Mensch/ Landschafts- bild/land- schaftsbezo- gene Erholung	Verdichtung eines bestehenden Siedlungsgebietes	gering bis keine	– Weitestmögliche Durchgrünung des Gebietes mit standorttypischer Vegetation – Pflanzung von Hecken am östlichen Siedlungsrand	– Durchgrünung des Wohngebietes und Pflanzung von Hecken im Randbereich	ausgeglichen
Pflanzen und Tiere	Verlust von Biotopen mit derzeit geringer Bedeutung; insgesamt 2.303 m ² , Störungen angrenzender wertvoller Landschaftsbereiche	gering	– Herstellung von gleichwertigen Biotopen auf insgesamt 2.303 m ² Fläche oder Aufwertung von Flächen und Schaffung höherwertiger Biotope – Abschirmung durch eine Heckenpflanzung	– Durchgrünung des Wohngebietes mit standorttypischen Gehölzen – Gärtnische Nutzung der Flächen im Bereich der Ackerfläche mit Pflanzung von Obstgehölzen (insgesamt 3.500 m ²)	Überkompensie- rt um 1.197 m ²
Boden/ Wasser- haushalt	Beseitigung der ökologischen Bodenfunktionen durch Überbauung; insgesamt 4.855 m ²	mittel bis hoch	– Entseelung von Flächen auf 4.855 m ² <i>Pflanzung von Gehölzen im Verhältnis 1:1</i>	– vgl. Ersatz Boden – Pflanzung einer 10 m breiten freiwachsenden Hecke mit standorttypischen Gehölzen entlang des derzeit ackerbaulich genutzten Flurstücks – Gesamtfläche ca. 2000 m ² , sowie einer weiteren Heckenpflanzung entlang der Geltungsbereichsgrenze ca. 1000 m ² – Aufbau eines Waldmantels im Bereich der Wald flächen im Siedlungsgebiet, insges.t ca. 1000 m ² . Pflanzung von Obstgehölzen auf der Ackerfläche (je 200 m ² ein Obstbaum)	ausgeglichen
Wasser	Einschränkung der Grundwasserneubildungsrate durch zusätzliche Versteigerung	gering	– Verwendung wasserdurchlässiger Materialien – weitgehende Verickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet	– Festsetzungsvorschläge zur Verickerung des Niederschlagswassers und zum wasserdurchläs- sigen Aufbau der Fußwege und Zufahrten.	ausgeglichen
Klima	Klimaklimaveränderung durch Versteigerung/Bebauung.	gering	– Durchgrünung des Wohngebietes – Minimierung des	– Durchgrünung des Wohngebietes mit Baumpflan- zungen – Festsetzungsvorschläge zur Verickerung des	ausgeglichen

Beeinträchtigtiges Schutzgut	Eingriff/Veränderung	Beeinträchtigung	Erforderliche Ausgleichsmaßnahme	Umsetzbare Ausgleichsmaßnahme	Bilanz/Defizit
			<p>Verickerungsanteils</p>	<p>Niederschlagswassers und zum wasserdurchlässigen Aufbau der Fußwege und Zufahrten.</p>	

3. Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.2. Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind nachteilige Auswirkungen, die soziale Maßnahmen gemäß § 180 BauGB erfordern, nicht zu erwarten.

3.3. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind mit den dafür beachtlichen Belangen in die Abwägung eingestellt worden.

Ein Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

Über das Vorhandensein umweltgefährdender Stoffe liegen keine Erkenntnisse vor. Treten bei Erdarbeiten Veränderungen an der Bodenstruktur (Geruch etc.) auf, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen. Es darf erst weitergearbeitet werden, wenn das Umweltamt hierzu die Erlaubnis erteilt.

Der Neuanschluss von elektrischen Direktheizungen zur Erzeugung von Raumwärme mit mehr als zehn von Hundert des Gesamtwärmebedarfs und mehr als 2 KW Leistung für jede Wohnungseinheit oder Betriebseinheit ist verboten. Ausnahmen sind beim Umweltamt zu beantragen.

Benutzungen von Gewässern bedürfen der behördlichen Erlaubnis.

Die Verlegung von Kanalnetzen ist genehmigungspflichtig.

Der Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen ist anzeigepflichtig.

Boden-, Grund- und Oberflächenwasser dürfen nicht verunreinigt werden.

3.4. Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Keine Erforderlichkeit

3.5. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 ff. BauGB sind nicht vorgesehen und nicht erforderlich.

3.6. Auswirkungen auf den Haushalt

Keine

4. Beteiligungsverfahren

Im Februar 2005 fand die Behördenbeteiligung und im März 2005 die Öffentlichkeitsbeteiligung statt. Aufgrund von Anregungen wurden drei Änderungen/ Ergänzungen vorgenommen, die eine eingeschränkte Beteiligung gem. § 13 BauGB der Betroffenen in der zweiten Aprilhälfte zur Folge hatten. Hier haben sich zwei Personen innerhalb eines Faxes gemeldet. Die Änderungen fanden Zustimmung. Weitere Anregungen waren bekannt und in die Abwägung bereits eingestellt, im Übrigen wurden diese nicht zu den Änderungen vorgebracht.

5. Verfahren

Die Gemeinde Kienberg hat am 11. August 2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Teufelshof“ beschlossen.

(Beschluss- Nr. 27/03).

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß gültiger Hauptsatzung durch Aushang in der Zeit vom 16.9. bis 23.9.2003 erfolgt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde gem. § 3(1) BauGB als Erörterungsveranstaltung am 22. September 2003 durchgeführt.

Die Stadt Nauen hat am 2. Februar 2005 die Änderung des Bebauungsplanes „Teufelshof“ beschlossen.

(Beschluss- Nr. /05).

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß gültiger Hauptsatzung im Amtsblatt Nr. am 2005 erfolgt.

Die Gemeinsame Landesplanung wurde gemäß Landesplanungsgesetz mit Schreiben vom 4.2.2005 beteiligt.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 4.2.2005 beteiligt.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit von Montag , den 28. Februar 2005 bis einschließlich Freitag, den 31. März 2005

Montag, bis Mittwoch: 8.30-12.00h und 13.30-15.00 Uhr

Dienstag: 8.30-12.00h und 13.30-17.00 Uhr

Donnerstag : 8.30-12.00 h und 13.30-18.00 Uhr

Freitag: 8.00-12.30 Uhr

im Rathaus der Stadt Nauen
Rathausplatz 1
14641 Nauen

auf der Grundlage der Planunterlagen vom 2. Februar 2005 statt (Beschluss Nr. /05 vom .2005)

Die öffentliche Auslegung ist am .2005 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die STVV hat in ihrer Sitzung am 8.Juni 2005 die vorgebrachten Anregungen der Bürger, Träger und Nachbargemeinden geprüft und die Abwägung gemäß Beschluss Nr. /05 beschlossen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die STVV hat in ihrer Sitzung am 8. Juni .2005 den Bebauungsplan „Teufelshof“ als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. (Beschluss- Nr. /05)

6 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

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

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2002 (BGBl. I S. 1193) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.6.2004 (BGBl. I S. 1359)

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I S. 350 vom 6. August 2004)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin, in Kraft getreten am 21.03.1998

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20.04.2004 (GVBl. I Nr. 6 S. 137 vom 21. April 2004)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16.07.2003 (GVBl. I S. 210 Nr. 12 vom 21. Juli 2003)

7 Anlage (Textliche Festsetzungen)

1. Das Sondergebiet-Wochenendhausgebiet- dient der Erholung und dem Freizeitwohnen in Wochenendhäusern und Anlagen sowie Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und für Freizeitwecke, die das Freizeitwohnen nicht stören.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 10 BauNVO

2. Zulässig sind:
 1. Wochenendhäuser bis zu einer Grundfläche von max. 65 m²
 2. Anlagen und Einrichtungen für Freizeitwecke wie z.B. offene Lauben sowie Terrassen und überdachte Terrassen, Wintergärten und Außenkamine, die das Freizeitwohnen nicht stören.
 3. Garagen , Carports und überdachte Stellplätze mit ihren Zufahrten auf den überbaubaren Grundstücksflächen.
 4. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 10, 14 und 23 Abs.5 BauNVO

3. Die privaten Straßenverkehrsflächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Besucher und Benutzer und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
4. Die Fläche B ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Flurstücks 125 zu belasten.
5. Die Fläche C ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Flurstücke 128 und 131 zu belasten.
6. Die Fläche D ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Flurstücks 134 zu belasten.
7. Die Fläche E ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Flurstücke 105 und 137 zu belasten.
8. Die Fläche F ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Flurstücke 168 und 170 zu belasten.
9. Die Fläche G ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Flurstücks 172 zu belasten.
10. Die Fläche H ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Flurstücks 181 zu belasten.
11. Die Fläche J ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Flurstücke 185,187,188 zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

12. Abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist ein weiteres zulässig, wenn es sich hierbei um einen Dachraum handelt, der ein Vollgeschoss ist und wenn die festgesetzte Firsthöhe nicht überschritten wird.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO

13. Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 BauNVO

II. Gestalterische Festsetzungen gem. § 81 Brandenburgische Bauordnung

1. Im Sondergebiet –Wochenendhausgebiet- darf die Erdgeschossfußbodenoberkante nicht höher als 1 m über festgesetzter Geländeoberfläche liegen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBauO

2. Im Sondergebiet –Wochenendhausgebiet- dürfen bauliche Anlagen eine max. Firsthöhe von 6,0 m und eine max. Traufhöhe von 5,0 m über festgesetzter Geländeoberfläche nicht überschreiten. Das gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBauO

III. Pflanzgebote und Pflanzbindungen

1. In den Baugebieten sind je angefangene 500 m² Baugrundstücksfläche zwei Bäume der Pflanzliste 1 „Bäume zweiter Ordnung“ oder ein Baum der Pflanzliste 1 „Bäume erster Ordnung“ zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einschließlich der Obstbäume einzurechnen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

2. Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fläche Nr. 1) ist ein mindestens 1,50 m breiter Gehölzstreifen aus einheimischen, standortgerechten Arten der Liste 2

anzulegen. Bei der Pflanzung der Hecke sind die folgenden Mindestqualitätsanforderungen einzuhalten:

Sträucher je nach Art in der Sortierung 80/100 oder 100/150. 1 1/2 reihig gepflanzt,
pro lfm. 1 Stück.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

3. Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fläche Nr. 2) ist eine 10 m breite freiwachsende Hecke mit standorttypischen Gehölzen der Pflanzlisten 3 zu pflanzen und zu erhalten.

Bei der Pflanzung der Hecke sind die folgenden Mindestqualitätsanforderungen einzuhalten:

Bäume mit einem Stammumfang 16/18, Heister 150/175 hoch und Sträucher je nach Art in der Sortierung 60/80; 80/100; oder 100/150. Je angefangene 100 m² Fläche sind 1

Baum, 5 Heister und 40 Sträucher nach o.g. Sortierungen zu pflanzen

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

.IV. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1. Im Baugebiet sind Fußwege, Zufahrten und Stellplätze nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

2. Die als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichneten Flächen (SPE-Flächen) sind als Waldflächen zu erhalten.

Im Bereich der SPE-Flächen 1 und 2 sind zusätzlich Waldmäntel anzulegen. Dabei ist die bestehende Waldfläche im Bereich der SPE- Fläche 2 mit Sträuchern der Pflanzliste 3 zu unterpflanzen. Je angefangene 100 m² Fläche sind 10 Sträucher einzubringen.

Bei der Pflanzung des Waldsaumes sind folgende Mindestqualitätsanforderungen einzuhalten:

Sträucher sind je nach Art in der Sortierung 60-100 cm oder 100-150 cm und/oder Heister der Sortierung 125-150 cm.

Die SPE- Fläche 1 ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Vorhandene Gehölze sind in dieser Fläche zu erhalten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Pflanzlisten

Pflanzliste Nr. 1

Wiesengräser und -kräuter:

Blutroter Storchschnabel (*Geranium sanguineum*)
Deutsches Weidelgras (*Lolium perenne*)
Hopfen-Klee (*Medicago*)

Bäume erster Ordnung:

auch als Heister

Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Flatter-Ulme (*Ulmus laevis*)
Berg-Ulme (*Ulmus glabra*)
Sand-Birke (*Betula pendula*)
Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*)
Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
Trauben-Eiche (*Quercus petraea*)
Winter-Linde (*Tilia cordata*)

Bäume zweiter Ordnung:

auch als Heister

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Elsbeere (*Sorbus terminalis*)
Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Weißdorn (*Crataegus laeviagata*)
Wild-Birne (*Pyrus pyrastrer*)
Wild-Kirsche (*Prunus avium*)
Obstbäume in Sorten

Pflanzliste Nr. 2

Sträucher erster Ordnung:

Falscher Jasmin (*Philadelphus coronarius*)
Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
Frühe Traubenkirsche (*Prunus padus*)
Gemeiner Flieder (*Syringa vulgaris*)

Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
Hartriegel (*Cornus mas*)
Haselnuß (*Corylus avellana*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Kratzbeere (*Rubus caesius*)
Kreuzdorn (*Rhamnus cartharticus*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)
Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Pflanzliste Nr. 3

Bäume

Erle (*Alnus glutinosa*)
Esche (*Fraxinus betulus*)
Flatter-Ulme (*Ulmus laevis*)
Berg-Ahorn *Acer pseudoplatanus*)
Frühe Traubenkirsche (*Prunus padus*)
Lorbeer-Weide (*Salix pentandra*)

Sträucher/Heister

Grau-Weide (*Salix cinerea*)
Ohrweide (*Salix aurita*)
Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*)
Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Schneeball (*Viburnum opulus*)
Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*)
Haselnuß(*Corylus avellana*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

8. Umweltbericht

► Einleitung

a) In der Stadt Nauen im OT Kienberg soll auf einer ca. 4,9 ha großen Fläche am Kienberger Damm westlich der Ortslage von Kienberg ein bestehendes Sondergebiet für Wochenendhäuser in seinem Bestand unter geringfügiger Erweiterung der vorhandenen Grundflächen festgesetzt werden.

Hierzu soll ein Bebauungsplan zur städtebaulichen Ordnung aufgestellt werden, der gleichfalls Rechtssicherheit für die vorhandenen Wochenendhäuser schafft. Die Bebauungsmöglichkeit bzw. –erweiterung soll auf den vorhanden bereits bebauten Grundstücken erfolgen. Die nach Westen angrenzenden Laubwaldflächen sollen erhalten bleiben und werden mit Ausnahme von Flurstück Nr. 114, 183 sowie 12/1 und 11/8 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die nach Osten angrenzende Ackerflur soll teilweise (Flurstücke 208-215) in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen werden. Auf dieser Fläche soll die notwendige Verkehrsfläche (Wendemöglichkeit) errichtet werden, die übrige Fläche bleibt von Bebauung frei und soll als Fläche für die Landwirtschaft mit SPE und Pflanzgeboten festgesetzt werden. Auf dieser Fläche sollen teilweise die im Rahmen der Eingriffsregelung ermittelten notwendigen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen.

Der Bebauungsplan wird nach § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in diesem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Da das Gebiet in seinem heutigen Bestand unter geringfügiger Erweiterung festgesetzt wird, ist in der Umweltprüfung einerseits zu prüfen, ob umweltrelevante Belange schon im Bestand greifen und andererseits, ob die geringfügige Erweiterung zu einer Veränderung der heutigen Belange führt.

Die Stadt ist bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes und Sammlung des Abwägungsmaterials, dass auch die Belange des Umweltschutzes umfasst, zu der Erkenntnis gekommen, dass hier ein Gebiet vorhanden ist, dass die Umwelt in seinem jetzigen Bestand nicht negativ beeinträchtigt und die geplante Erweiterung hier auch zu keiner Verschlechterung des Zustandes führen wird. Erhebliche Umweltauswirkungen wie in § 2 Abs. 4 BauGB beschrieben, sind nicht zu erwarten. Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass das geltende Recht einen Teil der geplanten Erweiterung ohne diesen Bauleitplan ermöglicht.

Aus diesem Grund waren in die Betrachtung insbesondere der Eingriff/Ausgleich aus naturschutzrechtlicher Sicht und eine Auseinandersetzung mit dem angrenzenden IBA –Gebiet einzubeziehen. Dem Verfahren ist eine Trägerbeteiligung nach BauGB a.F. vorausgegangen, in dem keine weiteren Belange wie z.B. Immissionsschutz, Verkehr aufgeliefert wurden, die es in die Umweltprüfung einzubeziehen gilt. Auch das Verfahren auch § 4 Abs. 1 BauGB hat hier kein weiteres Material aufgeliefert. Der Abstand der Funkmaste ist ausreichend, er führt zu keiner Beeinträchtigung des Gebietes.

Das Plangebiet ist derzeit als Wochenendhausgebiet, Wald und Landwirtschaftsfläche einzustufen.

Das Wochenendhausgebiet wird mit einer GRZ /GFZ von 0,2 bei 1Vollgeschoss, wobei ein 2. VG ausnahmsweise im Dachraum zulässig ist, festgesetzt werden. Es gilt die offene Bauweise. Der Sockel der Häuser darf maximal 1,0m betragen. Die max. Firsthöhe beträgt 6,0 m, die Traufhöhe 5,0 m.

Zulässig sind weiterhin Anlagen, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören.

Das Baugebiet wird durch den öffentlich gewidmeten Kienberger Damm erschlossen.

Die vorhandenen Waldflächen werden als Waldflächen, die Fläche für Landwirtschaft als dieselbe mit SPE und Ausgleichsfestsetzungen festgesetzt.

Das derzeitige Wochenendhausgebiet wird als Wochenendhausgebiet festgesetzt. Es dient der Erholung und dem Freizeitwohnen in Wochenendhäusern und Anlagen und lässt Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und für Freizeit Zwecke, die das Freizeitwohnen nicht stören, zu. Zulässig sind weiterhin: Anlagen und Einrichtungen für Freizeit Zwecke wie z.B. offene Lauben sowie Terrassen und überdachte Terrassen, Wintergärten und Kamine, die das Freizeitwohnen nicht stören.

Ferner sollen Garagen, Carports und überdachte Stellplätze mit ihren Zufahrten auf den überbaubaren Grundstücksflächen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO für zulässig erklärt werden.

Als Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl von 0,2/GFZ 0,2 und eine GR für Wochenendhäuser von 65 m² mit 1 Vollgeschoss festgesetzt, wobei ausnahmsweise ein 2. Vollgeschoss zulässig sein und sich zur besseren städtebaulichen Einbindung in einem Dachraum befinden soll.

Im Wochenendhausgebiet gelten in Anlehnung an den Gebietscharakter die offene Bauweise sowie die Festsetzung von Einzelhäusern. Im Abstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie des Luchweges wird eine Baugrenze festgesetzt. Um den Straßenraum optisch zu vergrößern und eine gärtnerische Gestaltung dieser Bereiche zu ermöglichen sollen auf der nicht überbaubaren Baugrundstücksfläche Garagen, Carports und Stellplätze unzulässig sein.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch die Private Straßenverkehrsfläche „Luchweg“ erschlossen und mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der anliegenden Grundstücke belegt sowie mit einem Fahrrecht für die zuständigen Unternehmensträger (A).

Die Erschließung von Grundstücken in 2. Reihe ist durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Benutzer und Besucher und der zuständigen Unternehmensträger sichergestellt.

Die Straßenbreite ist gem. BEATE 94 für den PKW-Begegnungsverkehr ausgerichtet. Es sind Flächen vorgehalten, die ein Ausweichen bei einer Begegnung mit einem LKW und für das Parken im Straßenraum ermöglichen. Bei dieser Straßenbreite ist ein Parken auf der 4,5 m breiten Trasse der Straßenverkehrsfläche nicht zulässig.

Die Festsetzung der Straßenbreite ist so gewählt, dass der Eingriff durch eine zusätzliche Verbreiterung auf ein Minimum beschränkt wurde. Die Anforderungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Havelland sowie die der Rettung sind berücksichtigt worden.

Das in Rede stehende Gebiet ist vom OT Kienberg kommend über den Kienberger Damm erschlossen, dieser wurde in den letzten Jahren mit Zustimmung des Landkreises ausgebaut. Er ist derzeit zu 90 % mit einer Teerdecke versehen und verfügt über die erforderlichen Ausweichstellen für den Begegnungsverkehr größerer Fahrzeuge.

Die abwasserseitige Erschließung ist in Form von festen Gruben gesichert. Wasser und Strom sind vorhanden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist das Regenwasser aufgrund der Bodenverhältnisse problemlos zu versickern.

Die Fläche für Landwirtschaft soll mit Ausnahme einer Fläche für den erforderlichen „Wendehammer“ als solche festgesetzt werden.

Diese Fläche kann künftig gärtnerisch/landwirtschaftlich genutzt werden. Weiterhin soll diese Fläche als Ausgleichsmaßnahme und als Abgrenzung zur angrenzenden Landwirtschaftsfläche eine Hecke erhalten.

Die Stadt will aufgrund des angrenzenden freien Landschaftsbildes die Gebäudehöhe begrenzen und macht somit einerseits von der Festsetzung einer Firsthöhe von 6,0 m und andererseits von der Festsetzung einer max. Sockelhöhe von 1,0 m Gebrauch. Weiterhin soll eine Traufhöhe von 5,0 m festgesetzt werden.

Auf den privaten Baugrundstücken werden Anpflanzgebote zur besseren städtebaulichen Einbindung und als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt. Hier sollen vorhandene Anpflanzungen angerechnet werden um keine Nachteile für die Grundstücksbesitzer, die schon im Vorfeld mehr Bäume als gesetzlich gefordert angepflanzt haben, zu schaffen. Ebenfalls als städtebauliche Maßnahme und zum Ausgleich des Eingriffs in den Boden wurden Befestigungsarten für Zuwegungen etc. festgesetzt.

Die vorhandene Waldfläche wird als Wald und Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung festgesetzt.

Belange des Bau- und Bodendenkmalschutzes sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Fund ist meldepflichtig.

Ebenso besteht kein Hinweis auf Altlastenverdacht.

Die Waldflächen sind als Biotop gem. § 32 Brandenburgischen Naturschutzgesetz nachrichtlich übernommen worden.

Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes sind Siedlungsverdichtungen durch geringfügige mögliche Erweiterungen von Wochenendhäusern vorgesehen. Die Siedlungsfläche beträgt ca. 33.900 m².

Die vorhandene Waldfläche zwischen den beiden Siedlungsbereichen soll im Wesentlichen erhalten bleiben. Die Erschließung des südlichen Siedlungsbereiches erfolgt auch heute schon durch dieses Waldstück. Im Bereich der vorhandenen Straße soll eine private Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. Hierzu ist eine Ausnahme gem. § 72 BbgNatSchG von den Verboten nach § 32 BbgNatSchG erforderlich, sofern die Flächen außerhalb der heutigen Trasse liegen. Diese liegt vor. Der Wald ist Privateigentum. Nach § 16 des Landeswaldgesetzes vom 20. April 2004 dürfen Waldbesitzer das Fahren mit Kraftfahrzeugen in ihrem Wald genehmigen, soweit dies aus wichtigen Gründen erforderlich ist, und den Wald nicht gefährdet oder seine Funktion beeinträchtigt.

Im südlichen Abschnitt wird eine ca. 4.000 m² große Ackerfläche in den Geltungsbereich des B-Planes einbezogen. In diesem Bereich sollen neben der notwendigen Erweiterung der Erschließungsfläche vor allem auch die Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden. Hierzu werden entlang der Flurstücksgrenzen Pflanzgebote getroffen.

Die bauliche Dichte im Wochenendhausgebiet soll mit einer GRZ/GFZ von maximal 0,2 festgesetzt werden. Sie liegt derzeit zwischen 0,1 und 0,2. Der vorhandene Luchweg wird als private Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von 4,50 m festgesetzt.

Die Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild sind als gering zu bezeichnen. Mit Festsetzungen zur Durchgrünung des Sondergebietes und zur Einbindung der Siedlungsflächen durch Heckenpflanzungen nach Osten sind die Eingriffe insgesamt als ausgeglichen anzusehen. Die Einbindung des Siedlungsgebietes trägt zur positiven Gestaltung des Landschaftsbildes bei.

Für das Schutzgut Biotope und Arten besteht ein Ausgleichserfordernis zur Schaffung von Biotopen der Gärten oder gleichwertiger Biotopen. Das Schutzgut ist aufgrund der Festsetzungen mit 1197 m² überkompensiert.

Zum Ausgleich der Verluste an Flora und Vegetation und zur Minimierung der Eingriffe in die Biotopstrukturen sind in den Gärten einheimische, standorttypische Gehölzpflanzungen anzulegen. Darüber hinaus soll die Ackerfläche (Flurstück 197)

in Teilen gärtnerisch genutzt werden. Abzüglich der Verkehrsfläche und der Hecke verbleibt hier ein Flächenanteil von ca. 3.500 ha zur gärtnerischen Nutzung. Diese kann aufgrund des höheren Strukturreichtums im Vergleich zur vorherigen ackerbaulichen Nutzung als geringfügig höherwertig eingestuft werden. In Verbindung mit der weiteren Durchgrünung des Siedlungsgebietes durch die Baumpflanzungen sind die Eingriffe in das Schutzgut Biotop und Arten ausgeglichen.

Die Eingriffe in das Schutzgut „Boden“ durch Neuversiegelung von ca. 4.855 m² können im Plangebiet nicht schutzgutbezogen ausgeglichen werden; Flächen zur Entsiegelung stehen auch im näheren Umkreis nicht zur Verfügung.

Zur Minimierung der Eingriffsfolgen sollen alle Wege, Zufahrten und Stellplätze in versickerungsfähigem Aufbau hergestellt werden. Diese Maßnahme dient gleichzeitig der Minimierung der Eingriffe in den Wasserhaushalt sowie in die Klimafunktionen.

Als Ersatz für den Verlust des gewachsenen Bodens soll entlang der Flurstücksgrenzen der Flurstücke 208-215 eine 10 m breite Hecke mit standorttypischen Gehölzen bepflanzt werden. Hierbei ergibt sich eine Pflanzfläche von ca. 2.000 m². Diese Heckenpflanzung dient gleichzeitig dem Schutz vor Störungen der angrenzenden ornithologisch wertvollen Ackerflur. Zusätzlich zu dieser Ersatzmaßnahme soll das Wäldchen zwischen den beiden Siedlungsteilen als Waldfläche gesichert werden. Entlang der Ränder zu den Siedlungsgebieten sowie zur Ackerflur soll mit der Pflanzung der Hecke ein adäquater Ausgleich für die Eingriffe in das Schutzgut Boden realisiert werden. In Verbindung mit der Überkompensation aus dem Schutzgut Biotop und Arten sind die Eingriffe in das Schutzgut Boden ausgeglichen.

In den Baugebieten sind je angefangene 500 m² Baugrundstücksfläche zwei Bäume zu pflanzen und zu erhalten.

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fläche Nr. 1) ist ein mindestens 1,50 m breiter Gehölzstreifen anzulegen.

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fläche Nr. 2) ist eine 10 m breite freiwachsende Hecke zu pflanzen und zu erhalten.

Im Baugebiet sind Fußwege, Zufahrten und Stellplätze nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

Die als Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichneten Flächen (SPE-Flächen) sind als Waldflächen zu erhalten.

Im Bereich der SPE-Flächen 1 und 2 sind zusätzlich Waldmäntel anzulegen. Dabei ist die bestehende Waldfläche im Bereich der SPE- Fläche 2 mit Sträuchern zu unterpflanzen.

Die SPE- Fläche 1 ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Vorhandene Gehölze sind in dieser Fläche zu erhalten.

b)

Nach dem Vertrag über die Aufgaben und Trägerschaft sowie Grundlagen und Verfahren der gemeinsamen Landesplanung zwischen den Ländern Berlin und Brandenburg ist die Gemeinsame Landesplanungsabteilung zuständig für die Mitteilung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

Landesentwicklungsplan I - Zentralörtliche Gliederung - (LEP I)

Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Landesentwicklungsplan I -Zentralörtliche Gliederung- (LEP I) legt Ober- und Mittelzentren fest. Weitergehende Festlegungen von Zentren niederer Stufe werden in den Regionalplänen vorgenommen.

Der LEP I weist die Stadt Nauen als Mittelzentrum aus.

Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg (LEPro)

Gemäß § 17 Abs. 1 LEPro sind zur Gewährleistung einer ausgewogenen Stadt- und Landesentwicklung vorrangig innerörtliche Flächenpotenziale zu aktivieren. Die städtebauliche Qualität und Funktionsfähigkeit der vorhandenen Siedlungsgebiete ist zu verbessern. Flächenpotenziale für zusätzlichen Wohnungsneubau sollen vorrangig im Rahmen der Innenentwicklung durch bessere Nutzung bereits besiedelter Flächen (Lückenschließung, Abrundung, Verdichtung, Stadtumbau), insbesondere im Einzugsbereich öffentlicher Verkehrsmittel erschlossen werden.

Durch die Planung am Kienberger Damm wird eine bereits mit Wochenendhäusern bebaute also besiedelte Fläche als solche festgesetzt. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes sollen klare Rechtsgrundlagen für die

weitere Nutzung der Siedlungsflächen geschaffen werden. Eine über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinausgehende Gebietserweiterung ist nicht vorgesehen.

Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin (LEPeV)

Der LEPeV legt u.a. Siedlungsbereiche und Freiräume mit großflächigem Ressourcenschutz oder solchen mit besonderem Schutzanspruch fest. Das Plangebiet am Kienberger Damm liegt gem. LEPeV im Freiraum mit besonderem Schutzanspruch.

Im Freiraum mit besonderem Schutzanspruch haben die Belange von Natur und Landschaft und die Sicherung und Entwicklung der Freiraumfunktionen einschließlich Land- und Forstwirtschaft Vorrang. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind nur zulässig, wenn sie mit den Schutzziele vereinbar sind. Siedlungserweiterungen zu Lasten des Freiraums mit besonderem Schutzanspruch sind unzulässig.

Im vorliegenden Fall wird eine vorhandene unter 5 ha große Siedlungsfläche, die gem. Beurteilungen zu Einzelbauvorhaben nach § 35 beurteilt wurde geringfügig verdichtet. Siedlungserweiterungen zu Lasten des Freiraums finden demnach nicht statt.

Der Regionalplan Havelland Fläming ist mit Beschluss des Oberverwaltungsgerichtes für das Land Brandenburg vom 09.10.02 für nichtig erklärt worden. Er ist damit als öffentliche Belange formulierender Plan derzeit nicht mehr beachtens- bzw. berücksichtigungspflichtig.

Landschaftsprogramm Brandenburg

Als übergeordnetes Entwicklungsziel des Lapros für den Naturraum gilt es, die aktuellen Nutzungen den ursprünglichen Bedingungen anzupassen. Dabei sollen Flächen mit wertvollen Moorböden renaturiert werden, die Lebensräume bedrohter Tier- und Pflanzenarten sind zu erhalten.

Flächennutzungsplan

Der Entwurf sieht Sondergebiet-Wochenendhausgebiet vor.

Landschaftsplan (August 1998)

Zum Flächennutzungsplanentwurf der ehemaligen Gemeinde Kienberg wurde ein Landschaftsplan erarbeitet, der mit Stand August 1998 nach der fachbehördlichen Stellungnahme durch die Untere Naturschutzbehörde vorliegt. Seine Inhalte wurden berücksichtigt.

Der Bereich östlich des Nauener Damms wird als „Mangelraum“, d.h. als ein Raum mit bestehenden Vorbelastungen dargestellt. In diesem Raum sind bestimmte raumbedeutsame Nutzungen möglich. Mittel – langfristig ist eine strukturelle Aufwertung dieser Räume vorzusehen.

Die im Maßnahmenkonzept vorgeschlagenen Maßnahmen beziehen sich im Bereich des Plangebietes auf den ehemaligen Gutspark von Teufelshof. Die das Plangebiet begrenzenden Waldflächen sind als SPE-Flächen dargestellt. Generell wird für die naturnahen Waldflächen die Anlage von Waldmänteln gefordert.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S.137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414)

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

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2002 (BGBl. I S.1193) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.6.2004 (BGBl. I S.1359)

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz- BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I S.350 vom 6. August 2004)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20.04.2004 (GVBl. I Nr. 6 S.137 vom 21. April 2004)

Die zusätzliche Beeinträchtigung innerhalb des Waldes wurde minimiert und beträgt 302 m².

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16.07.2003 (GVBl. I S. 210 Nr.12 vom 21. Juli 2003)

Der Untersuchungsraum ist nicht Bestandteil des europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 mit einem Schutzstatus nach FFH-Richtlinie (92/43/EWG) oder Vogelschutzrichtlinie (79/409 EWG).

In der Umgebung befinden sich Gebiete, für die dieser Schutzstatus angestrebt wird. Die Landesregierung hat hierfür Schutzgebiete ausgewählt und sie im Oktober 2004 dem für Naturschutz zuständigen Bundesministerium benannt (§ 26 g BbgNatSchG). Die Bekanntmachung der Meldung erfolgte im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 34 vom 31.08.2005. Das Gebiet unterliegt dem Schutzregime des § 26 c Abs. 2 BbgNatSchG.

Nach § 1a Abs. 4 BauGB kann erst eine erhebliche Beeinträchtigung dazu führen, dass ein Verfahren nach dem BbgNatSchG zu erfolgen hat. Im Einführungserslass ist ausgeführt, dass die Umweltprüfung dazu dienen kann, das Material im Hinblick auf die Verträglichkeitsprüfung so weit zusammenzustellen, dass eine Beurteilung möglich ist, ob die Planung zu erheblichen Beeinträchtigungen führen kann.

Da die Umweltprüfung zu dem Ergebnis kommt, dass keine Beeinträchtigung von umweltrelevanten Belangen vorliegt und somit eindeutig ist, dass die Erheblichkeitsschwelle nie erreicht werden kann, ist eine Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

► Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

⇒ Bestandsaufnahme
Die Stadt vertritt die Auffassung, dass hier keine Umweltmerkmale **erheblich** beeinflusst werden.

→ Abiotische Faktoren des Naturhaushaltes

› Naturraum, Geologie, Boden

Das Plangebiet ist naturräumlich dem Luchland und hier der Haupteinheit 780 Oberes und Unteres Rhinluch und Havelländisches Luch zuzuordnen.

Das Luchland ist im Wesentlichen durch das Zusammentreten zweier Hauptschmelzwasserwege der letzten Vereisung, dem Berliner und dem Eberswalder Urstromtal entstanden. Mit Abfluss der Schmelzwässer wurden Sand und

Kiesmassen in den Niederungen als diluviale Talsande abgelagert. Im Laufe der Jahrhunderte wurden die Entwässerungsrinnen überlagert, ein erhöhter Grundwasserspiegel sowie verstärktes Pflanzenwachstum führten zur Verlandung von Gewässern und zur Entstehung von Mooren. Im Holozän entwickelte sich eine Landschaft, die durch feuchte, vermoorte Niederungen, unterbrochen von gehölzbedeckten Talsandflächen und Dünen, charakterisiert wurde. Mit der planmäßigen Entwässerung der Landschaft, die vor ca. 200 Jahren begonnen wurde, wurden aus den moorigen Niederungen Grünlandflächen.

Der Charakter des Luchlandes wird heute durch die ebene Niederungslandschaft geprägt, aus der sich inselartig Moränenplatten, die sog. Ländchen erheben. Auf kleineren, flachen Talsandinseln, die teilweise auch Dünen tragen, entstanden die Streusiedlungen.

Das Luchland wird heute großflächig landwirtschaftlich genutzt, wobei Grünlandnutzung vorherrscht. Aufgrund der intensiven Entwässerungen ist aber heute auch Ackerbau teilweise möglich.

Die Geländehöhe im Plangebiet liegt zwischen 25 und 35 m NHN im DHHN 92.

Nach der Geologischen Karte von Brandenburg M 1: 50.000 vom März 1993 stehen im Gebiet moorigen Bildungen (Flachmoore, Torfmoore, anmoorige Bildungen) an.

Die vorliegenden Bodenverhältnisse sind auf die geomorphologischen Prozesse der Weichselkaltzeit zurückzuführen. In den Niederungen finden sich Moorböden aus Sanden und Kiesen mit mehr oder minder mächtigen Torfschichten bzw. auf den Talsandflächen grundwasserfernere Sande. Im Bereich der Siedlungsfläche (Wochenendhausgebiet) stehen gem. Landschaftsplan anthropogen überformte Hortisole an. Bei den umgebenden Waldstandorten handelt es sich um grundwasserbestimmte Sandstandorte mit durchlässigem Untergrund. Der Grundwasserflurabstand liegt unter 5 m. Die östlich an das Wochenendhausgebiet angrenzende Ackerflur wird nach der mittelmaßstäbigen landwirtschaftlichen Standortkartierung als D2 b Standort eingestuft, d.h., es stehen mittlere Sandböden (Sand-Rostgleye, Sand-Gleye) mit Anteilen anlehmiger Sandböden an. Die Bodenwerte (Ackerzahlen) liegen zwischen 23 –27, d.h. im Bereich der unteren bis mittleren Ertragsfähigkeit nach Brandenburger Maßstab.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind für das Plangebiet nicht bekannt. Die gesamte Fläche ist mit Ausnahme einzelner Wald- und Ackerflurstücke bebaut. Die Baudichten liegen im Mittel im Bereich einer GRZ von 0,1 bis 0,2, d.h. es sind 10 – 20 % der Grundstücksflächen überbaut (analog § 19 (2) BauNVO).

› Wasserhaushalt

Die Hydrologie wird durch die Zugehörigkeit des Planungsraumes zum Niederungsbereich des Luchlandes bestimmt. Zur Urbarmachung dieser Landschaft wurde ein umfangreiches Meliorationssystem angelegt, das auch heute noch weitgehend in Funktion ist.

Die vorhandenen wasserwirtschaftlichen Anlagen ermöglichen eine vollständige Regelung der Grundwasserstände.

Zentrales Gewässer stellt der Große Havelländische Hauptkanal dar, der südlich von Kienberg verläuft. Am Rande des Plangebietes befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches sowohl am Kienberger Damm als auch am Nauener Damm Entwässerungsgräben, die im August 2003 allerdings trocken gefallen waren.

Hinsichtlich der Grundwasserneubildung wird das Gebiet im Landschaftsplan als von mittlerer Bedeutung eingestuft.

Das Grundwasser steht im Niederungsbereich mit Flurabständen zwischen kleiner 2 und 2-5 m an. Der Geschütztheitsgrad gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen wird aufgrund der Flurabstände als gering, d.h. nicht geschützt angegeben, Demnach ist die Gefahr von Schadstoffeinträgen ins Grundwasser hoch.

Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Westlich außerhalb des Geltungsbereiches liegt ein schützenswertes temporäres Kleingewässer.

› Klima / Lufthygiene

Das Plangebiet liegt großklimatisch im Bereich des ostdeutschen Binnenlandklimas, das sich durch eine deutliche Kontinentalität mit relativ hoher Jahresschwankung der Lufttemperaturen von bis zu 19°C auszeichnet. Die Gründe hierfür sind in den vorherrschenden Moor und Anmoorböden, ihrer hohen Frostgefährdung und der starken sommerlichen Überhitzung nach Austrocknung zu sehen.

Das Jahresmittel der Lufttemperatur liegt zwischen 8 und 9 °C, wobei die Temperaturen in den Niederungen immer kühler sind als in den angrenzenden Ländchen und Platten.

Die Jahressumme der Niederschläge liegt bei 510mm bis 580 mm. Die relative Luftfeuchtigkeit beträgt im Jahresmittel über 80 %.

Die Hauptwindrichtung ist Westen und Südwesten.

Im gesamten Niederungsgebiet vor allem westlich und nördlich des Plangebietes kommt es zu einem Anstau der kalten und feuchten Luft. Die umgebenden Flächen werden als Kaltluftentstehungsgebiete eingestuft, während die Siedlungsflächen im Bereich Teufelshof im Landschaftsplan bereits als beeinträchtigte Flächen mit erhöhter Wärmespeicherung charakterisiert werden. Dennoch sind die Ortslage von Kienberg und die Siedlungsbereiche von Teufelshof zu den klimatisch vergleichsweise wenig belasteten Bereichen zu rechnen.

Die Belastung mit Luftschadstoffen ist insgesamt gering.

› Biotische Faktoren des Naturhaushaltes

Aussagen des Landschaftsplanes:

Das Plangebiet wird im Landschaftsplan den Biotopen der Kleingärten (10150) zugeordnet. Als angrenzende Biotoptypen werden nach Osten der Intensivacker (09130) und nach Westen der naturnahe Laubwald frischer oder reicher Standorte (08292) dargestellt. Innerhalb der Waldfläche befindet sich mit dem temporären Kleingewässer ein nach § 32 BbgNatSchG geschütztes Biotop.

Nach Aussagen der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Havelland sind auch die Waldflächen als Erlen-Eschenwälder dem Schutzstatus nach § 32 unterstellt.

Der Landschaftsplan bewertet die Flächen des Plangebietes in ihrer Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz als mittel.

Nach dem Maßnahmenkonzept sind die Waldflächen als SPE-Flächen zu sichern. Die östlich an die Siedlungsflächen angrenzenden Ackerflächen werden im Landschaftsplan als Äsungsflächen für Gänse und Kraniche ausgewiesen.

Schutzgebiete und Objekte nach Naturschutzrecht:

Die Fläche liegt nicht in einem Gebiet mit Schutzstatus nach BbgNatSchG. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt eine Teilfläche der nach § 32 geschützten Waldfläche.

Der Untersuchungsraum ist nicht Bestandteil des europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 mit einem Schutzstatus nach FFH-Richtlinie (92/43/EWG) oder Vogelschutzrichtlinie (79/409 EWG). Der Geltungsbereich ist nicht nachgemeldet worden.

Die nächstgelegenen FFH-Gebiete sind der Leitsackgraben (Landesnr. 446), das Paulinenauer Luch (Landesnr. 447) und das Lindholz (Landesnr. 26).

Bei allen drei Gebieten handelt es sich um Waldbiotope mit teilweise eingestreuten Grünlandflächen. Alle drei Gebiete liegen in Entfernungen von 5 – 10 km zum Plangebiet. Beeinträchtigungen dieser Gebiete sind auf Grund der Entfernungen zum Plangebiet und den geplanten Vorhaben einer Verdichtung bestehender Siedlungsflächen nicht zu erwarten.

Allerdings liegt das Gebiet am östlichen Rand einer Fläche die als Rast- und Schlafplatz der Kraniche unter Schutz als Naturschutzgebiet gem. § 21 BbgNatSchG gestellt werden *sollte*. Nach Aussagen des Landschaftsplanes sind die Ausweisungen derzeit zurückgestellt.

Mit Stand April 2000 wurde das Obere Rhinluch/Nauener Luch (Nr. 17) in die IBA-Liste von Birdlife International aufgenommen. Grund für die Meldung ist die hohe Bedeutung der Luchflächen als Binnenrast-, Sammel- und Schlafplatz des Kranichs.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Gebietskulisse dieses Vorschlages.

Vor allem die westlich an das Plangebiet angrenzenden Grünlandbereiche sind als Rast- und Schlafplätze der Kraniche bedeutsam. Auf den östlich des Plangebietes gelegenen Ackerflächen wurden Kraniche bei der Nahrungssuche beobachtet.

Im Siedlungsgebiet selber sind keine Lebensraumstrukturen für den Kranich vorhanden.

Potentiell natürliche Vegetation

In der Vegetationskunde wird zwischen „potentiell natürlicher Vegetation“ und der real vorhandenen Vegetation unterschieden. Unter potentiell natürlicher Vegetation wird das Artengefüge verstanden, das sich ausbilden würde, wenn jeglicher menschlicher Eingriff ausgeschlossen wäre und die Vegetation Zeit fände, sich bis zu ihrem Endzustand zu entwickeln. Die potentiell natürliche Vegetation entspricht der jeweiligen Leistungsfähigkeit des Standortes und ist Ausdruck für das biotische Wuchspotenzial eines Landschaftsteiles.

Sie stellt eine Bewertungsgrundlage für die reale Vegetation dar und dient vor allem als Grundlage für die Festlegung von Arten bei Pflanzmaßnahmen.

Als potentiell natürliche Vegetation wird im Gebiet der Erlenbruchwald genannt. Westlich des Nauener Damms grenzen Standorte für einen Komplex aus feuchtem

Stieleichen-Hainbuchenwald, Stieleichen-Birken und Stieleichen-Buchenwald sowie Erlenbruch- und Erlen-Eschenwald an.
Bevorzugt zu pflanzenden Gehölze sind:

Tab. 1: Vegetationseinheiten und bevorzugt zu pflanzende Gehölze.

Quelle: MUNR/UBA 1992; UMWELTBUNDESAMT/LANDESUMWELTAMT

BRANDENBURG 1993

Vegetationseinheit	Bäume	Sträucher
Stieleichen-Hainbuchenwald/wald	Stiel-Eiche <i>Quercus petraea</i> Hainbuche <i>Carpinus betulus</i> Spitz-Ahorn <i>Acer platanoides</i> Flatter-Ulme <i>Ulmus laevis</i> Winter-Linde <i>Tilia cordata</i> Rotbuche <i>Fagus sylvatica</i> Elsbeere <i>Sorbus torminalis</i> Frühe Traubenkirsche <i>Prunus padus</i> Wildbirne <i>Pyrus pyraster</i> Wildpappel <i>Malus silvestris</i> Vogelbeere <i>Sorbus aucuparia</i> nur örtlich oder an Waldrändern zu verwenden: Feld-Ahorn <i>Acer campestre</i> Berg-Ahorn <i>Acer pseudoplatanus</i> Berg-Ulme <i>Ulmus glabra</i> Sommer-Linde <i>Tilia platyphyllos</i>	Haselnuß <i>Corylus avellana</i> Pfaffenhütchen <i>Euonymus europaea</i> Kreuzdorn <i>Rhamnus catharticus</i> Roter Hartriegel <i>Cornus sanguinea</i> Schneeball <i>Viburnum opulus</i> Weißdorn <i>Crataegus monogyna</i> Schlehe <i>Prunus spinosa</i> Schwarzer Holunder <i>Sambucus nigra</i> Rote Heckenkirsche <i>Lonicera xylosteum</i> Faulbaum <i>Frangula alnus</i> Hundsrose <i>Rosa canina</i> Rote Johannisbeere <i>Ribes rubra</i> Himbeere <i>Rubus idaeus</i>
Erlenbruchwald	Erle <i>Alnus glutinosa</i> Flatterulme <i>Ulmus laevis</i> Lorbeerweide <i>Salix pentandra</i> Moorbirke <i>Betula pubescens</i>	Grauweide <i>Salix cinerea</i> Ohrweide <i>Salix aurita</i> Schwarze Johannisbeere <i>Ribes nigrum</i> Faulbaum <i>Frangula alnus</i> Eberesche <i>Sorbus aucuparia</i> Brombeere <i>Rubus fruticosus</i>

Reale Vegetation/Biototypen

Die Biotypenkartierung des Landschaftsplanes im Maßstab 1: 10.000 wurde durch Kartierungen vor Ort präzisiert und aktualisiert. Die vorgefundenen Biotypen sind in der Karte „Bestand: Vegetation/Biotypen, Versiegelung und Bewertung der Biotope“ dargestellt, sie sind den Kartiereinheiten nach dem Brandenburgischen Kartierungsschlüssel („Liste der Biotypen“) zugeordnet. Differenzierungen zum Landschaftsplan ergeben sich einerseits aus dem größeren Maßstab und für das Wochenendhausgebiet aus einer den bestehenden Verdichtungen Vorort angepassten Einstufung als Gebiet mit Tendenz zum Kleinsiedlungsgebiet.

Im Rahmen der Kartierungen im Sommer 2003 konnten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die folgenden Biotypen ermittelt werden:

Kleinsiedlungsgebiet (12124) / Verkehrsfläche (12130):

Die gesamte Fläche des Geltungsbereiches ist mit wenigen Ausnahmen den Biotopen der Kleinsiedlungen zuzuordnen. Die Flächen sind weitestgehend parzelliert. Auf jedem Grundstück befindet sich ein zur Wochenend- oder Wohnnutzung nutzbares Gebäude, dass in den meisten Fällen die Größe einer Gartenlaube überschreitet. Daher werden die Flächen anders als im Landschaftsplan nicht als Kleingärten sondern als Kleinsiedlungsgebiet eingestuft.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht mit Nebenanlagen, Carports, Zufahrten u.ä. versiegelt werden, gärtnerisch genutzt, wobei Zierrasen mit einzelnen Gehölzen dominieren. Der Baumbestand im Bereich der Grundstücke besteht im Wesentlichen aus Obstgehölzen. Markant sind die zur Grundstücksabgrenzung anzutreffenden teilweise mehr als 2 m hohen geschnittenen Hecken. Diese bestehen teilweise aus Laubgehölzen (Liguster, Hainbuche oder Feldahorn), teilweise aber auch aus Coniferen (Thuja, Chamaecyparis).

Der Luchweg, der die Fläche erschließt, ist unbefestigt, auch kleinere Stichwege sind tlw. nicht befestigt.

Naturnaher Laubwald frischer oder reicher Standorte mit einheimischen Gehölzen (08292):

Die Wochenendhaussiedlung besteht aus zwei Siedlungsteilen, die sich vom Kienberger Damm zum Nauener Damm erstrecken. Etwa mittig zwischen diesen beiden Siedlungsteilen liegt eine Waldfläche, die als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes einzustufen ist. Die Fläche ist als Erlen-Eschenwald nach § 32 BbgNatSchG geschützt.

Die Vegetation innerhalb der die beiden Siedlungsflächen teilenden Waldfläche ist dreischichtig aufgebaut. In der Baumschicht dominieren mit Ulme, Ahorn, Esche und Eschenahorn sowie vereinzelt Eichen Arten der potenziell natürlichen Vegetation.

Die Strauchschicht setzt sich zusammen aus Holunder und Eschenahorn. In der Krautschicht dominieren ruderale Arten der Säume wie Ballota nigra (Schwarznessel), Geum urbanum (Nelkenwurz) und Chelidonium major (Schöllkraut) und weisen damit auf Störungen im Artengefüge und in der Bestandsausprägung hin. Diese Störungen sind vor allem im Bereich der bestehenden Wegefläche aber auch in den Randbereichen zu den Siedlungen und zur Ackerflur zu verzeichnen.

Der Baumbestand ist darüber hinaus durch Unwetterereignisse in Mitleidenschaft gezogen. Eine Vielzahl von Gehölzen weist Bruchschäden auf bzw. sind hohe Totholzanteile zu verzeichnen.

Diese sind zwar Bestandteil eines naturnah bewirtschafteten Waldes, tote Bäume bilden verteilt wertvolle Habitate, sie sollten jedoch nicht einer natürlichen Walddynamik mit Naturverjüngungen entgegenstehen. Daher sind in diesem Wald pflegende und ordnende Maßnahmen angezeigt, die insgesamt zu einer weiteren Aufwertung der Waldfläche führen.

Um eine weitere natürliche Waldentwicklung in diesem kleinen Wäldchen sicherzustellen, wird die Waldfläche im Bebauungsplan mit Ausnahme des Wegebereiches als Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gesichert.

Zum Erhalt des Waldes in seiner natürlichen Zusammensetzung und um insbesondere im Bereich der Strauch- und Krautschicht den Eintrag nicht standortgerechter Arten zu unterbinden, sollen zu den Siedlungsbereichen und zur Ackerflur hin Waldsäume aufgebaut bzw. verdichtet werden.

Im Bereich der Wegefläche ist die Standsicherheit der Bäume und die Unfallvermeidung ein wesentliches Kriterium. Daher werden in diesem Bereich zusätzliche ordnende Maßnahmen erforderlich.

Das Wäldchen ist Bestandteil eines größeren Waldbestandes, der sich in dieser Zusammensetzung aus dem westlich angrenzenden Laubwald in das Siedlungsgebiet hineinzieht. Für die beiden, im Geltungsbereich des B-Plans noch vorhandenen Waldbereiche gelten die o.g. Ausführungen ebenso.

Diese Waldbereiche, die bereits als feuchte Eichen-Hainbuchenwälder zu kartieren sind, weisen zwar geringere Störungen auf als das kleine Wäldchen zwischen den beiden Siedlungsgebieten, lassen sich aber insbesondere im Übergangsbereich zu den Gärten durch die Ausbildung von Waldsäumen noch weiter aufwerten. Der genannte Ausgleich dient vor allem der Sicherung und Entwicklung der vorhandenen Waldfläche und ist neben seiner naturschutzfachlichen Relevanz vor allem auch von forstlicher Bedeutung. Die im B-Plan zur Kompensation benannten Maßnahmen sind daher sinnvoll und notwendig.

Bestände dieser Zusammensetzung ziehen sich aus dem westlich angrenzenden Laubwald auch kleinteiliger im nördlichen Randbereich und südlich der oben beschriebenen Laubwaldfläche am Nauener Damm noch in das Siedlungsgebiet hinein.

Ruderalfluren (10120):

Im südlichen Siedlungsbereich befindet sich östlich der Laubwaldfläche eine aufgeschüttete Fläche, die mit ruderalen Arten der Beifußgesellschaften bestockt ist. Auf der Fläche dominieren Goldrute, Beifuß, und Rainfarn, durchsetzt mit Landreitgras.

Intensivacker (09130):

Ein derzeit noch ackerbaulich genutztes Flurstück im Südosten der Siedlungsfläche soll in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen werden. Auf der Fläche stand im Sommer 2004 Getreide.

Bewertung der Biotope

Die Bewertung der kartierten und differenzierten Biotope erfolgt in drei Wertstufen, wobei nur die Funktion des Ressourcenschutzes (Arten- und Biotopschutz, Ausprägung des Standort- und Artenpotentials) betrachtet wird. Weitere Biotopfunktionen (Naturhaushalt, Landschaftsbild) sind in der Konfliktbetrachtung/Eingriffsregelung berücksichtigt.

Die Wertstufen sind wie folgt definiert:

Wertstufen

1 (§ 32)	Biotope mit sehr hoher Bedeutung, die nach § 32 BbgNatSchG geschützt sind	
1	sehr hohe bis hohe Bedeutung (besonders wertvoll), Biotope mit besonderer und überdurchschnittlicher	Lebensraumqualität
2	mittlere Bedeutung (wertvoll), Biotope mit durchschnittlicher Lebensraumqualität	
3	mäßig bis geringe Bedeutung (von eingeschränktem Wert), Biotope mit beschränkter bis deutlich reduzierter Lebensraumqualität	

Dieser Definition wurden folgende Kriterien zugrunde gelegt:

- a) Schutzstatus des Biotops gemäß § 32 BbgNatSchG und/oder FFH Richtlinie,
- b) Vorkommen einer oder mehrerer Arten der Roten Liste Brandenburgs,
- d) Vorkommen seltener oder gefährdeter Pflanzengesellschaften/Biotope (entsprechend Kartierungsanleitung Brandenburg 1994).

Bei der Erfüllung eines dieser Kriterien kann entsprechend der Brandenburger Kartierungsanleitung von einer landesweiten oder überregionalen Bedeutung ökologisch besonders wertvoller und/oder gefährdeter Biotope ausgegangen werden. Demnach ergibt sich eine Einstufung solcher Flächen zur Wertstufe 1 (§ 32) bzw. 1.

Die folgenden Kriterien berücksichtigen die lokale Bedeutung und die Ausbildung der Biotope:

- d) Ersetzbarkeit der Lebensgemeinschaft/Wiederherstellungsdauer des Biotoptyps (dient als Maß für die zeitliche Regenerierbarkeit von Biotoptypen und berücksichtigt das Individuenalter eines Bestandes als auch seine Sukzessionsstufe),
- e) Strukturreichtum (Aufbau und Zusammensetzung eines Bestandes, Artenvielfalt, Artenanzahl),
- f) Beeinträchtigung (anthropogene Veränderung), Schädigung, Entwicklungspotentiale (Biotopsicherung, -erhalt, -verbesserung, -entwicklung, -sanierung, -verbund, -vernetzung),
- g) Repräsentanz im jeweiligen Gebiet (gebietstypisch, charakteristisch).

Auf der Grundlage des Biotopschlüssels des Landes Brandenburg lassen sich im Plangebiet folgende Biotoptypen/Vegetationseinheiten beschreiben und gemäß den oben genannten Wertkategorien einer Wertstufe zuordnen:

Tab. 2: Vegetationsbestand und Bewertung

Zahlen-code	Kartiereinheit	Schutz	Wertstufe	Flächengröße [m ²]
12124	Kleinsiedlungsgebiet		2-3	29.848
12130/	Verkehrsfläche		3	5.104
08292	Naturnaher Laubwald		1	7.658
09130	Intensivacker		3	1.745
10120	Ruderalfluren		2	4.600

Die genannten Biotopausprägungen gelten als nicht gefährdet.

Baumbestand

Soweit nicht besondere Schutzvorschriften bestehen, ist der Baumbestand im Land Brandenburg gem. BaumSchVO Brandenburg geschützt.

Innerhalb der Gärten bzw. im Bereich der Fahrwege befinden sich im Plangebiet insgesamt 174 Bäume. Bei den Bäumen handelt es sich zum überwiegenden Teil um Laubgehölze. Neben Eschen (*Fraxinus excelsior*) und Ahorn (*Acer*-Arten, vor allem Eschenahorn) kommen auch Linden und Eichen vor.

Im die beiden Siedlungsbereiche trennenden Wäldchen wurden die unter Baumschutzverordnung fallenden Bäume eingetragen. Die im Besitz der Eigentümer der Siedlung Sparte befindliche Waldfläche gilt als Waldfläche i.S. d. Landeswaldgesetzes.

Im Gebiet kommen

72 Bäume mit Stammumfängen > 30cm bis 69 cm (3 davon sind mehrstämmig)

30 Bäume mit Stammumfängen > 70cm bis 99 cm

72 Bäume mit Stammumfängen >100cm (einer davon ist 2-stämmig).

Während im südlichen Siedlungsbereich jüngere Bäume überwiegen, befinden sich im nördlichen Siedlungsbereich auch in den Gärten teilweise ältere Bäume. Der Hauptanteil der größeren älteren Bäume befindet sich im Waldbereich.

Fauna

Hinsichtlich der faunistischen Artenausstattung liegen für das Plangebiet keine Unterlagen vor. In Abhängigkeit von den im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung vorkommenden Lebensraumtypen lassen sich jedoch Aussagen zu den potentiell vorkommenden Tierarten treffen.

Im Plangebiet ist mit Vogelarten der Siedlungen und Dörfer, wie Gartenrotschwanz, Haus- und Feldsperling, Bachstelze, Hausrotschwanz und Amsel zu rechnen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Gebietskulisse des IBA Gebietes Rhinluch/Nauener Luch, das sich über das gesamte Niederungsgebiet des Havelländischen Luches von Nauen im Süden bis Fehrbellin im Norden erstreckt. Die Qualität dieses Gebietes liegt einerseits in seiner Bedeutung als großflächig unzerschnittener, störungsarmer Landschaftsraum mit einem hohen Artenbesatz an seltenen und gefährdeten Tieren. Die zusammenhängenden Niederungsflächen mit verschiedenen Feuchtwiesenbeständen, Großseggen- und Röhrichtbeständen sowie Grasland (Weiden), Ackerflächen und eingestreuten Waldflächen bieten einer Reihe von Vogelarten optimalen Lebensraum.

Wertgebend für den Umkreis des Plangebietes sind vor allem die Sammel- und Schlafplätze der Kraniche. Diese befinden sich gem. einer Untersuchung aus dem Jahr 2002 (Jana Albrecht: Räumliche und zeitliche Analyse der Herbststrast von Kranichen und Gänsen im Oberen Rhinluch, im Auftrag des MLUR) vor allem südlich und südwestlich des Plangebietes sowie nordwestlich im Bereich um Dreibrück, in Entfernungen von 1,5 bis 2 km zum Plangebiet.

Aber auch Fischadler, Rot- und Schwarzmilan, Korn- und Wiesenweihen, Sperber und Baumfalken wurden im Gesamtraum beobachtet. Der Bereich des Rhinluchs/Nauener Luchs bietet einer Vielzahl von Gänsen ebenso Rast- und Ruheräume wie verschiedenen Wiesenbrütern und Limikolen.

Kleinsäuger wie Haus-, Wald- und Feldmaus können ebenso vorkommen wie Wanderratte und gegebenenfalls Wildkaninchen.

Amphibien und Reptilien finden potentiell Lebensraum im Bereich der angrenzenden Wald- und Grabenflächen sowie ggf. in dem temporären Kleingewässer.

⇒ Gestaltstrukturen und Freiraumsituation

Landschaftsbild ist die visuell wahrnehmbare Erscheinung von Natur- und Landschaft und der Siedlungsbereiche.

Das Plangebiet befindet sich naturräumlich im Niederungsbereich des Luchlandes, das insgesamt nur sehr gering reliefiert ist.

Nach Norden und Westen grenzen an das Gebiet ausgeprägte Grünlandstrukturen an. Diese sind insbesondere im nördlichen Bereich durch Gehölzpflanzungen und Alleen entlang der Gräben gegliedert. Der engere Untersuchungsraum ist vor allem durch den naturnahen Waldkomplex geprägt, der das Gebiet nach Westen begrenzt.

Nach Osten schließt sich an das Plangebiet eine gering strukturierte ackerbaulich genutzte Fläche an.

Zu dieser Fläche ist das bestehende Siedlungsgebiet nur mangelhaft eingebunden.

⇒ Prognose

Aufgrund der vorhandenen Gebietsstruktur, der derzeitigen Bebauung und Nutzung als Wochenendhausgebiet wird bei einer Festsetzung als Wochenendhausgebiet nur eine geringfügige stärkere Beeinflussung des Umweltzustandes gesehen. Bei Nichtdurchführung der Planung wäre auf allen Grundstücken eine Bebauung mit mindestens 50 m² plus diverser Nebenanlagen möglich.

⇒ Konfliktdarstellung und geplante Maßnahmen

Im Rahmen der Eingriffsermittlung werden die durch das geplante Bauvorhaben zu erwartenden Eingriffe aufgezeigt. Die Bewertung der zu erwartenden Beeinträchtigungen erfolgt anhand der Überlagerung von Bestandssituation und Planungsvorstellungen (Konfliktdarstellung).

Die Erfassung des Eingriffsumfanges und die Ermittlung des notwendigen Kompensationsumfanges basiert auf der Grundlage des B-Plan-Entwurfes und beinhalten eine Verknüpfung quantitativer und qualitativer Eingriffsfolgenabschätzungen.

Für alle Schutzgüter des Naturhaushaltes erfolgt eine separate Einschätzung des Eingriffsumfanges, soweit dies möglich ist in einer quantifizierbaren Form sowie darüber hinaus durch Einschätzung von Qualitäten und von Wertverlusten.

Bei Betrachtung der Eingriffe in den Bestand an Flora, Vegetation und Biotopstrukturen erfolgt - soweit möglich - auch eine faunistische Abschätzung.

Zur Ermittlung des Eingriffsumfanges werden die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) zugrundegelegt.

Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 BauGB hat der Träger der Bauleitplanung zu prüfen, welche Eingriffe tatsächlich unvermeidbar sind, das heißt, welche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zur Erreichung der städtebaulichen Ziele in Kauf genommen werden müssen (Vermeidung). Darüber hinaus ist auch zu prüfen, ob die Planungsziele mit einem geringeren Eingriff (quantitativ, qualitativ oder an anderen Stellen im Planungsgebiet) erreicht werden können (Minimierung).

Vorrangiges Ziel der städtebaulichen Entwicklung im Planungsgebiet muss es sein, durch geeignete Planungen und ein Zusammenwirken von Bauleitplanung und Landschaftsplanung erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zu vermeiden. Notwendige Ausgleichsmaßnahmen können im Plangebiet erfolgen oder außerhalb des Plangebietes durch öffentlich-rechtliche Verträge geregelt werden.

→ Geplante Nutzungen

Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes sind Siedlungsverdichtungen durch geringfügige mögliche Erweiterungen von Wochenendhäusern vorgesehen. Die Siedlungsfläche, auf der die Wochenendhäuser zulässig sein sollen, beträgt insgesamt ca. 33.900 m²

Die vorhandene Waldfläche zwischen den beiden Siedlungsbereichen soll im Wesentlichen erhalten bleiben. Die Erschließung des südlichen Siedlungsbereiches erfolgt auch heute schon durch dieses Waldstück. Im Bereich der vorhandenen Straße soll eine private Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. Hierzu ist eine Befreiung gem. § 36 BbgNatSchG von den Verboten nach § 32 BbgNatSchG erforderlich, sofern die Flächen außerhalb der heutigen Trasse liegen. Das ist erfolgt. Der Wald ist Privateigentum der Sparte. Nach § 16 des Landeswaldgesetzes vom 20. April 2004 dürfen Waldbesitzer das Fahren mit Kraftfahrzeugen in ihrem Wald genehmigen, soweit dies aus wichtigen Gründen erforderlich ist, und den Wald nicht gefährdet oder seine Funktion beeinträchtigt. Die Gestattungen sind der unteren Forstbehörde anzuzeigen.

Im südlichen Abschnitt wird eine ca. 4.000 m² große Ackerfläche in den Geltungsbereich des B-Planes einbezogen. In diesem Bereich sollen neben der notwendigen Erweiterung der Erschließungsfläche vor allem auch die Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden. Hierzu werden entlang der Flurstücksgrenzen Pflanzgebote getroffen.

Die bauliche Dichte im Wochenendhausgebiet soll mit einer GRZ / GFZ von maximal 0,2 festgesetzt werden. Sie liegt derzeit zwischen 0,1 und 0,2. Der vorhandene Luchweg wird als private Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von 4,50 m festgesetzt.

→ Einzelbeurteilung

› Schutzgut Landschaftsbild

Das vorhandene, von Wochenendhäusern geprägte Siedlungsgebiet kann durch die Festsetzung baulich geringfügig verdichtet werden. Die bauliche Dichte, die derzeit mit einer GRZ von im Mittel 0,1 anzusetzen ist, wird sich auf eine GRZ (analog § 19(2) BauNVO) von 0,2 erhöhen. Die Gesamtversiegelung, also die Gesamt- GRZ beträgt aber heute schon ca. 0,2). Die Struktur des Baugebietes bleibt im Wesentlichen erhalten, ebenso die vorhandene Siedlungsstruktur einer locker bebauten von Ziergärten geprägten Kleinsiedlung.

Die angrenzenden und die in das Gebiet hineinragenden prägenden und gliedernden Waldflächen bleiben erhalten. Im südlichen Bereich wird eine Ackerfläche in das Gebiet einbezogen und durch die geplanten Nutzungen in ihrem Charakter verändert.

Nach Begrünung der Wochenendflächen mit standorttypischen Gehölzen, wirkt der bebaute Bereich des Gebietes optisch gegliedert. Im östlichen Randbereich wird die mangelhafte Einbindung des Siedlungsgebietes durch Heckenpflanzungen verbessert. Mit der lockeren Pflanzung von Gehölzen wird der Siedlungsrand harmonisch eingefasst.

Die Siedlungsverdichtung stellt demnach keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar.

> Schutzgut Biotope und Arten

Die Eingriffe in das Schutzgut Biotope und Arten sind im Baugebiet als vorübergehender Verlust der derzeitigen im Wesentlichen gärtnerisch genutzten Vegetationsflächen und damit als potentieller Verlust der vorhandenen Lebensräume zu betrachten. Die bepflanzten und bepflanzbaren Flächen werden sich durch die höhere Baudichte verringern.

Der Vegetationsbestand im Bereich des überbauten Gebietes beträgt derzeit:

Bestand Fläche Kleinsiedlungsgebiet: 29.848 m², bebaut in einer Dichte von durchschnittlich 0,1 zzgl. Nebenanlagen wird eine Dichte von 0,15 zugrundegelegt. Somit ergibt sich eine bestehende überbaute Fläche von 4.477 m².

Nach derzeitigen Planungen nehmen die Wochenendhausflächen nach Realisierung: 33.900 m² Fläche ein (Kleinsiedlungsgebiet + Ruderalfläche) Bei einer möglichen Verdichtung auf eine GRZ von 0,2 (incl.) ergibt sich eine überbaubare Fläche von 6.780 m².

Somit gehen rechnerisch $6.780 \text{ m}^2 - 4.477 \text{ m}^2 = 2.303 \text{ m}^2$ gärtnerisch genutzter Fläche (Vegetationsfläche) dauerhaft verloren.

Im Bereich der Bauflächen sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen wieder zu begrünen.

Es verbleibt quantitativ ein Vegetationsverlust von: 2.303 m²

Der Ausgleich soll über eine Durchgrünung des Wochenendhausgebietes mit standorttypischen Gehölzen sowie die gärtnerische Nutzung der Flächen im Bereich

der Ackerfläche mit Pflanzungen von Obstgehölzen erfolgen (Gesamtfläche 3.500 m²)

Aufgrund der Aufwertungsmöglichkeit der Fläche im Vergleich zur ackerbaulichen Nutzung wird dem Vegetationsverlust von 2.303 der Flächenausgleich von 3.500 m² gegenübergestellt.

Somit wird das Schutzgut Biotop und Arten **überkompensiert**: (3.500 m²- 2303 m² = **1.197 m²**).

Aufgrund der Biotopwertigkeiten sind die Beeinträchtigungen hinsichtlich des Vegetationsverlustes insgesamt als gering einzustufen.

Die gärtnerisch neu angelegten Flächen (Rasenflächen, Staudenbeete, Nutzgärten) sind hinsichtlich ihrer Wertigkeiten den vorhandenen Vegetationsflächen Vorort gleichzusetzen.

Die kartierten Bäume liegen teilweise im Einwirkungsbereich der Baumaßnahmen. Nach derzeitigem Kenntnisstand fallen im Bereich der Verkehrsflächen im nördlichen Siedlungsabschnitt zwischen den Grundstücken 130 und 133 4-5 Bäume der Baumaßnahme zum Opfer. Nach der Baumschutzverordnung von 2004 gilt der Baumschutz nicht für Bäume in Hausgärten. Bei der Bebauung sollen die bestehenden Bäume so weit als möglich berücksichtigt und nicht beeinträchtigt werden.

Nach Landeswaldgesetz von 2004 können die Eigentümer von Waldflächen die Durchfahrung unter bestimmten Voraussetzungen erlauben und haben dies der Forstbehörde anzuzeigen. Die Durchfahrung wird zur Anbindung des südlich gelegenen Siedlungsgebietes erforderlich. Das Wäldchen wird bereits seit über 10 Jahren befahren. Somit ist nicht mit neuen Beeinträchtigungen der Waldfläche zu rechnen.

Mit Festsetzungen von Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken (je Grundstück 1 großkroniger oder 2 kleinkronige Bäume) und der gärtnerischen Anlage der Flächen mit Rasen, Gehölzen und Staudenbeeten sowie dem Pflanzgebot einer Heckenpflanzung entlang den Grundstücksgrenzen zur angrenzenden Ackerflur lassen sich die Flächenverluste für die Biotop teilweise kompensieren. Darüber hinaus sollen ca. 3.500 m² derzeit ackerbaulich genutzter Fläche gärtnerisch genutzt werden. Dies wird zu einer Erhöhung der Strukturvielfalt führen.

Die Eingriffe in das Schutzgut Biotop und Arten sind mit den Baum- und Heckenpflanzungen und der gärtnerischen Nutzung der Landwirtschaftsfläche im Baugebiet auszugleichen.

Hinsichtlich der Habitatfunktion für die Fauna kann aufgrund der bevorstehenden Bauarbeiten und des Verlustes der Vegetation von einem geringfügigen Teilverlust der derzeitigen Funktionen innerhalb des Gebietes ausgegangen werden.

Die Fauna im Bereich des bestehenden Siedlungsgebietes, d.h. im Bereich des Plangebietes, ist einem mittleren Wert zuzuordnen.

Hochwertiger sind die angrenzenden Flächen vor allem für Rastvögel (Gänse) und für Kraniche. Nach den Untersuchungen aus dem Jahr 2002 liegen die Sammel- und Schlafplätze der Kraniche heute in einer Entfernung von ca. 1,5 bis 2 km zum bestehenden Siedlungsgebiet. Dieses ist durch die Hecken- und Gehölzstrukturen am südwestlichen Rand abgegrenzt. Aufgrund der Distanz kommt es aktuell zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Vögel durch die Aktivitäten im Siedlungsgebiet zu kommen. Um Störungen auch weiterhin zu vermeiden, wird die Erschließung des Gebietes vom Kienberger Damm aus erfolgen und der südliche und östliche Bereich des Plangebietes dicht abgepflanzt werden.

Zur Minimierung von Störungen auf die östlich angrenzenden Ackerflächen (Lichteinwirkungen durch PKW's) sind die Siedlungsflächen zu diesen durch eine durchgängige Heckenpflanzung abzugrenzen.

Erhebliche Beeinträchtigungen des angrenzenden, außerhalb des Siedlungsgebietes gelegenen IBA- Gebietes sind aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen (bestehendes Siedlungsgebiet, südlich und südöstlich angrenzende Funkanlagenflächen) und der möglichen Minimierungsmaßnahmen durch die Heckenpflanzungen nicht zu erwarten.

Die Zahl der Nutzer/Anwohner wird sich im Wochenendhausgebiet im Vergleich zur derzeitigen Nutzung nicht erheblich erhöhen, da keine neu zu bebauenden Grundstücke zu den bebauten Flächen hinzukommen. Das Wochenendhausgebiet kann schon jetzt zum vorübergehenden Freizeitwohnen (Wochenenden, Ferien) etc. genutzt werden. Aufgrund der realen Strukturen wird die Zunahme der Zu- und Abfahrten mit PKW's im Vergleich zur derzeitigen Verkehrsbelegung nicht erheblich steigen. Durch die durch den Bebauungsplan ermöglichte Verdichtung des Siedlungsgebietes ist daher nicht mit erheblichen oder veränderten Beunruhigungen und Störungen der angrenzenden Flächen zu rechnen.

Die für den Vogelschutz wertvolleren Flächen liegen im Westen des Siedlungsgebietes, außerhalb des Geltungsbereiches. Zu diesen Flächen sind die Siedlungsbereiche durch die angrenzende Waldfläche abgeschirmt.

› Schutzgut Boden

Die Eingriffe in das Schutzgut Boden werden als Verlust aller Bodenfunktionen im Bereich der Bauflächen durch Versiegelung betrachtet.

Unter der Voraussetzung, dass Wege, Zufahrten und Stellplätze im Planungsgebiet mit versickerungsfähigem Aufbau versehen werden, ist bei einer festgesetzten GRZ von 0,2 von einer Neuversiegelung von maximal 3.795 m² auszugehen.

Der vorhandene Luchweg wird durchgängig auf eine Breite von 4,50 m verbreitert. Eine Ausnahme bildet der Fahrweg durch das Wäldchen, der auf 5 m Breite festgesetzt ist. Der Flächenanteil der Verkehrsfläche beträgt 5.104 m². Diese Flächen sind derzeit verdichtet. Nach Planrealisierung werden die Flächen befestigt sein. Die Versiegelungsanteile von verdichteten Flächen werden mit einem Faktor von 0,5 berechnet, die Anteile von befestigten Flächen mit 0,7.

Durch die Planungen kommt es zu der folgenden Erhöhung des Versiegelungsanteiles:

Bestandsfläche gesamt: 5.104 m², anrechenbarer Versiegelungsanteil aufgrund der Verdichtung: 2.552 m²

Planungsfläche gesamt: 4.400 m², anrechenbarer Versiegelungsanteil aufgrund der Befestigung 3.080 m².

Verkehrsfläche im Bereich des Flurstücks 197: 520 m², Verdichtung wird aufgrund der vorhergehenden Ackernutzung mit 100 % angesetzt.

Somit kommt es zu einer Mehrversiegelung von 1.048 m² im Bereich der Verkehrsflächen.
(3.080m² + 520 m²-2.552 m²).

Insgesamt ist demnach von einer Versiegelung und damit vom Verlust der Bodenfunktionen auf 4.855 m² auszugehen.

Aufgrund des Vorkommens von überwiegend naturnahem unversiegeltem Boden sind Beeinträchtigungen des Bodens mit einer Gesamtversiegelung von 4.855 m² als mittel einzustufen.

Als gleichartiger Ausgleich ist die Entsiegelung von Flächen anzusehen. Diese Ausgleichsmaßnahme ist innerhalb des Bebauungsgebietes und in der näheren Umgebung nicht möglich.

Die Neuversiegelung beträgt insgesamt 4.855 m². Entsiegelungen wären im Verhältnis 1:1 durchzuführen. Der Eingriff kann mangels geeigneter Flächen nicht durch Entsiegelungen kompensiert werden, sodass ein gleichartiger Ausgleich erforderlich wird. Hierfür werden Gehölzpflanzungen vorgeschlagen, diese sind im Verhältnis von 1:1 durchzuführen.

Im Plangebiet kann durch Pflanzung einer 10 m breiten Hecke am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches (insgesamt 2.000 m²) und weiteren ca. 1.000 m² als 2 m breite

Hecke entlang der östlichen Grenzen des Geltungsbereiches sowie durch Ausbildung von Waldsäumen im Bereich der in das Gebiet hineinragenden Wäldchen (ca. 1.000 m²) ein Teilausgleich für den Verlust des Bodens realisiert werden. Somit sind insgesamt für die Heckenpflanzungen 4.000 m² Ausgleich anzurechnen, demnach verbleiben 855 m² Defizit.

Dieses Defizit kann durch die Überkompensation (+ 1.197 m²) im Bereich des Schutzgutes Biotop und Arten ausgeglichen werden. (Pflanzung der Obstbäume, je 200 m² ein Obstbaum), sodass insgesamt eine leichte +342 m² Überkompensation verbleibt.

Diese kann auf die Eingriffe in das § 32 Biotop (Wäldchen zwischen den beiden Siedlungsflächen angerechnet werden). Der Eingriff in dieses geschützte Biotop besteht in einer geringfügigen Verbreiterung des heute bereits vorhandenen Fahrweges und einer Befestigung der derzeit nur verdichteten Fläche. Der alte, bestehende Fahrweg nimmt eine Fläche von 213 m² innerhalb des Wäldchens ein, der neue, nach B-Plan festgesetzte Weg wird eine Fläche von 343 m² einnehmen. Demnach werden 130 m² Fläche neu beeinträchtigt, eine erhöhte Beeinträchtigung durch die Flächenversiegelung erfolgt auf 343 m². Berechnet man die Neuversiegelung im Vergleich zur Verdichtung mit einem Aufschlag von 0,5 % ergibt sich eine Beeinträchtigung in einem Flächenäquivalent von 172 m². Zuzüglich der 130 m² Fläche, die neu beeinträchtigt wird ergibt sich eine Gesamtbeeinträchtigung des § 32 –Biotops von 302 m². Diese Beeinträchtigung wäre rechnerisch im Bereich der Obstbaumfläche noch zu kompensieren.

Als Ersatz für die Beeinträchtigung des § 32 Biotops könnte, wenn angeordnet wird, die Entwicklung der Obstbaumwiese im Bereich der noch bestehenden Ackerfläche erfolgen.

› Schutzgut Wasser

Aufgrund der Zunahme an versiegelter Fläche ist ein verstärkter Oberflächenabfluss des Niederschlagswassers zu erwarten. Die Grundwasserneubildungsrate im Gebiet ist gering.

Die Eingriffsfolgen können daher durch Verwendung wasserdurchlässiger Materialien, Schichtenaufbauten und Verlegearten bei Wegeflächen, Zufahrten und Stellplätzen und Versickerung des von den Dachflächen abfließenden Niederschlagswassers minimiert werden. Die Möglichkeit einer Versickerung der Dachabflüsse und die Vereinbarkeit eines versickerungsfähigen Aufbaus im Bereich der Stellplätze mit dem Grundwasserschutz sind im Zuge der konkreten Ausführungsplanung zu prüfen.

Bei Berücksichtigung der genannten Minimierungsmaßnahmen sind die Eingriffe hinsichtlich des Schutzgutes Wasser minimiert.

Als Beitrag zur Förderung eines umweltverträglichen Umganges mit dem Schutzgut Wasser sollten die Möglichkeiten zur Anlage von Zisternen zur Außenanlagenbewässerung sowie die Installation von Grauwasserkreisläufen geprüft werden.

› Schutzgut Klima/Lufthygiene

Durch die Zunahme der Gebäude- und Erschließungsflächen und dem damit verbundenen Versiegelungsgrad ist eine Beeinträchtigung der lokalen Klimaverhältnisse (Temperaturerhöhung, Reduzierung der relativen Luftfeuchte) in der Regel zu erwarten. Diese Eingriffsfolgen können durch eine Minimierung des Versiegelungsanteils (vgl. Maßnahmen zum Schutzgut Boden), die Neuanlage klimatisch wirksamer Grünflächen und die Beschattung versiegelter Flächen (insbesondere Stellplätze, Straßen) durch direkte Zuordnung von Laubbäumen reduziert werden.

Durch die Ortsrandlage des Plangebietes sowie durch die geringe Dichte des Ortes sind Veränderungen im überörtlichen Klima nicht zu erwarten.

Die Gefahr von Luftverunreinigungen ist bei Wochenendhausgebieten als sehr gering einzustufen.

⇒ Maßnahmen

Aus der Eingriffsbeurteilung und der Konfliktbeschreibung wird deutlich, dass die durch den B-Plan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft, aufgeschlüsselt nach den einzelnen Schutzgütern, als überwiegend gering bis mittel einzustufen sind. Störungen auf die angrenzenden wertvollen Flächen sind als nicht erheblich einzustufen. Über die grundsätzlichen Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffserheblichkeit hinaus sind die im Maßnahmenplan vorgeschlagenen Maßnahmen geeignet, die Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen.

Zur Erlangung einer Rechtsverbindlichkeit sind die vorgeschlagenen Maßnahmen über die Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen. Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind nicht erforderlich und somit nicht vorgesehen.

Die Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild sind als gering zu bezeichnen. Mit Festsetzungen zur Durchgrünung des Sondergebietes und zur Einbindung der Siedlungsflächen durch Heckenpflanzungen nach Osten sind die Eingriffe insgesamt als ausgeglichen anzusehen. Die Einbindung des Siedlungsgebietes trägt zur positiven Gestaltung des Landschaftsbildes bei.

Für das Schutzgut Biotop und Arten besteht ein Ausgleichserfordernis zur Schaffung von Biotopen der Gärten oder gleichwertiger Biotopen. Das Schutzgut ist mit 1197 m² überkompensiert.

Zum Ausgleich der Verluste an Flora und Vegetation und zur Minimierung der Eingriffe in die Biotopstrukturen sind in den Gärten einheimische, standorttypische Gehölzpflanzungen anzulegen. Darüber hinaus soll die Ackerfläche (Flurstück 197) in Teilen gärtnerisch genutzt werden. Abzüglich der Verkehrsfläche und der Hecke verbleibt hier ein Flächenanteil von ca. 3.500 ha zur gärtnerischen Nutzung. Diese kann aufgrund des höheren Strukturreichtums im Vergleich zur vorherigen ackerbaulichen Nutzung als geringfügig höherwertig eingestuft werden. In Verbindung mit der weiteren Durchgrünung des Siedlungsgebietes durch die Baumpflanzungen sind die Eingriffe in das Schutzgut Biotop und Arten ausgeglichen.

Die Eingriffe in das Schutzgut „Boden“ durch Neuversiegelung von ca. 4.855 m² können im Plangebiet nicht schutzgutbezogen ausgeglichen werden; Flächen zur Entsiegelung stehen auch im näheren Umkreis nicht zur Verfügung.

Zur Minimierung der Eingriffsfolgen sollen alle Wege, Zufahrten und Stellplätze in versickerungsfähigem Aufbau hergestellt werden. Diese Maßnahme dient gleichzeitig der Minimierung der Eingriffe in den Wasserhaushalt sowie in die Klimafunktionen.

Als Ersatz für den Verlust des gewachsenen Bodens soll entlang der Flurstücksgrenze des Flurstückes 197 eine 10 m breite Hecke mit standorttypischen Gehölzen bepflanzt werden. Hierbei ergibt sich eine Pflanzfläche von ca. 2.000 m². Diese Heckenpflanzung dient gleichzeitig dem Schutz vor Störungen der angrenzenden ornithologisch wertvollen Ackerflur. Zusätzlich zu dieser Ersatzmaßnahme soll das Wäldchen zwischen den beiden Siedlungsteilen als Waldfläche gesichert werden. Entlang der Ränder zu den Siedlungsgebieten sowie zur Ackerflur soll mit der Pflanzung der Hecke ein adäquater Ausgleich für die Eingriffe in das Schutzgut Boden realisiert werden. In Verbindung mit der Überkompensation aus dem Schutzgut Biotop und Arten sind die Eingriffe in das Schutzgut Boden ausgeglichen.

Tab. 3: Durch den Bebauungsplan vorbereitete, nicht zu vermeidende Eingriffe sowie erforderliche und mögliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. BauGB

Beeinträchtigt Schutzgut	Eingriff/Veränderung	Beeinträchtigung	Erforderliche Ausgleichsmaßnahme	Umsetzbare Ausgleichsmaßnahme	Bilanz/Defizit
Mensch/ Landschafts- bild/landschaftsbezo- gene Erholung	Verdichtung eines bestehenden Siedlungsgebietes	gering bis keine	– Weitestmögliche Durchgrünung des Gebietes mit standorttypischer Vegetation Pflanzung von Hecken am östlichen Siedlungsrand	– Durchgrünung des Wohngebietes und Pflanzung von Hecken im Randbereich	ausgeglichen
Pflanzen und Tiere	Verlust von Biotopen mit derzeit geringer Bedeutung; insgesamt 2.303 m ² . Störungen angrenzender wertvoller Landschaftsbereiche	gering	– Herstellung von gleichwertigen Biotopen auf insgesamt 2.303 m ² Fläche oder Aufwertung von Flächen und Schaffung höherwertiger Biotope – Abschirmung durch eine Heckenpflanzung	– Durchgrünung des Wohngebietes mit standorttypischen Gehölzen – Gärtnersiche Nutzung der Flächen im Bereich der Ackerfläche mit Pflanzung von Obstgehölzen (insgesamt 3.500 m ²)	Überkompensi- ert um 1.197 m ²
Boden/ Wasser- haushalt	Beseitigung der ökologischen Bodenfunktionen durch Überbauung; insgesamt 4.855 m ²	mittel bis hoch	– Entsiegelung von Flächen auf 4.855 m ² <i>Pflanzung von Gehölzen im Verhältnis 1:1</i>	– vgl. Ersatz Boden – Pflanzung einer 10 m breiten freiwachsenden Hecke mit standorttypischen Gehölzen entlang des derzeit ackerbaulich genutzten Flurstücks – Gesamfläche ca. 2000 m ² , sowie einer weiteren Heckenpflanzung entlang der Geltungsbereichsgrenze ca. 1000 m ² – Aufbau eines Waldmantels im Bereich der Wald flächen im Siedlungsgebiet, insges. t ca. 1000 m ² . – Pflanzung von Obstgehölzen auf der Ackerfläche (je 200 m ² ein Obstbaum)	ausgeglichen
Wasser	Einschränkung der Grundwasserneubildungsrate durch zusätzliche Versiegelung	gering	– Verwendung wasserdurchlässiger Materialien – weitgehende Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet	– Festsetzungsvorschläge zur Versickerung des Niederschlagswassers und zum wasserdurchläs- sigen Aufbau der Fußwege und Zufahrten.	ausgeglichen
Klima	Kleinklimaveränderung durch	gering	– Durchgrünung des	– Durchgrünung des Wohngebietes mit Baumpflan-	ausgeglichen

Beeinträchtigt Schutzgut	Eingriff/Veränderung	Beeinträchtigung	Erforderliche Ausgleichsmaßnahme	Umsetzbare Ausgleichsmaßnahme	Bilanz/Defizit
	Versegelung/Bebauung.		Wohngebietes - Minimierung des Versickerungsanteils	zungen - Fesetzungsvorschläge zur Versickerung des Niederschlagswassers und zum wasserdurchlass igen Aufbau der Fußwege und Zufahrten.	

⇒ anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund des vorhandenen Bestandes hätten sich zwei Alternativen ergeben, die die Stadt aber aus folgenden Gründen verworfen hat:

Planung eines Wohngebietes: höhere Umweltauswirkungen

Planung eines Kleingartengebietes, einer Fläche für Landwirtschaft oder einer Grünfläche: Nach Auffassung der Stadt hätte diese Planung keine positiven Auswirkungen gehabt. Das Gebiet hat seit der Wende eine Verdichtung von Kleingärten hin zu Wochenendhäusern erfahren, die sich aber nicht negativ auf die Umwelt und insbesondere auf die Vögel ausgewirkt hat. Somit besteht keine Erforderlichkeit, hier eine Rückentwicklung einzuleiten, die für die Stadt mit einer Millionenentschädigung einhergegangen wäre. Auf der südlichen Seite des Kienberger Dammes befindet sich Wohnbebauung, die sich offensichtlich auch nicht störend auswirkt.

Hätte man auf eine Planung ganz verzichtet, hätten trotzdem Baugenehmigungen in fast gleichem Umfang erteilt werden können.

► Zusätzliche Angaben

→ Verfahren

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wurde in Anlehnung an die HVE (Vorläufige Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung) durchgeführt.

Kostenansätze aus A. Auhagen, Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin, Entwurf 25.11.04

→ Maßnahmen zur Überwachung

Die Stadt Nauen muss das FFH- Verfahren verfolgen.

Ferner sind die vom Landesumweltamt bekannt gegebenen Kranichpopulationen zu beachten und bei Veränderung Ursachenforschung zu betreiben.

→ Zusammenfassung

Die Stadt Nauen beabsichtigt ein vorhandenes Wochenendhausgebiet durch eine verbindliche Bauleitplanung zu sichern.

Das vorhandene Wochenendhausgebiet hat bislang keine Störungen der Umwelt verursacht.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass eine planungsrechtliche Sicherung dieses Gebietes keine beachtlichen Umweltauswirkungen verursacht.

Der naturschutzrechtliche Eingriff wurde mit allen Belangen bewertet und im Gebiet gem. BauGB im Verhältnis 1:1 ausgeglichen. Ferner erfolgten Festsetzungen zum Ausgleich für den Eingriff in das vorhandene Biotop.

Da im Gebiet durch die geplanten Festsetzungen keine wesentlichen Veränderungen erfolgen, sind die Belange des Vogelschutzes ebenfalls sicher gestellt.

Erhebliche Beeinträchtigungen des angrenzenden, außerhalb des Siedlungsgebietes gelegen IBA- Gebietes sind aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen (bestehendes Siedlungsgebiet, südlich und südöstlich angrenzende Funkanlagenflächen) und der möglichen Minimierungsmaßnahmen durch die Heckenpflanzungen nicht zu erwarten.

Die Zahl der Nutzer/Anwohner wird sich im Wochenendhausgebiet im Vergleich zur derzeitigen Nutzung nicht erheblich erhöhen, da keine neu zu bebauenden Grundstücke zu den bebauten Flächen hinzukommen. Das Wochenendhausgebiet kann schon jetzt zum vorübergehenden Freizeitwohnen (Wochenenden, Ferien) etc. genutzt werden. Aufgrund der realen Strukturen wird die Zunahme der Zu- und Abfahrten mit PKW 's im Vergleich zur derzeitigen Verkehrsbelegung nicht erheblich steigen. Durch die durch den Bebauungsplan ermöglichte Verdichtung des Siedlungsgebietes ist daher nicht mit erheblichen (auch nicht ansatzweise) oder veränderten Beunruhigungen und Störungen der angrenzenden Flächen zu rechnen. Eine Verträglichkeitsprüfung ist deshalb nicht erforderlich.

Die für den Vogelschutz wertvolleren Flächen liegen im Westen des Siedlungsgebietes. Zu diesen Flächen sind die Siedlungsbereiche durch die angrenzende Waldfläche abgeschirmt.