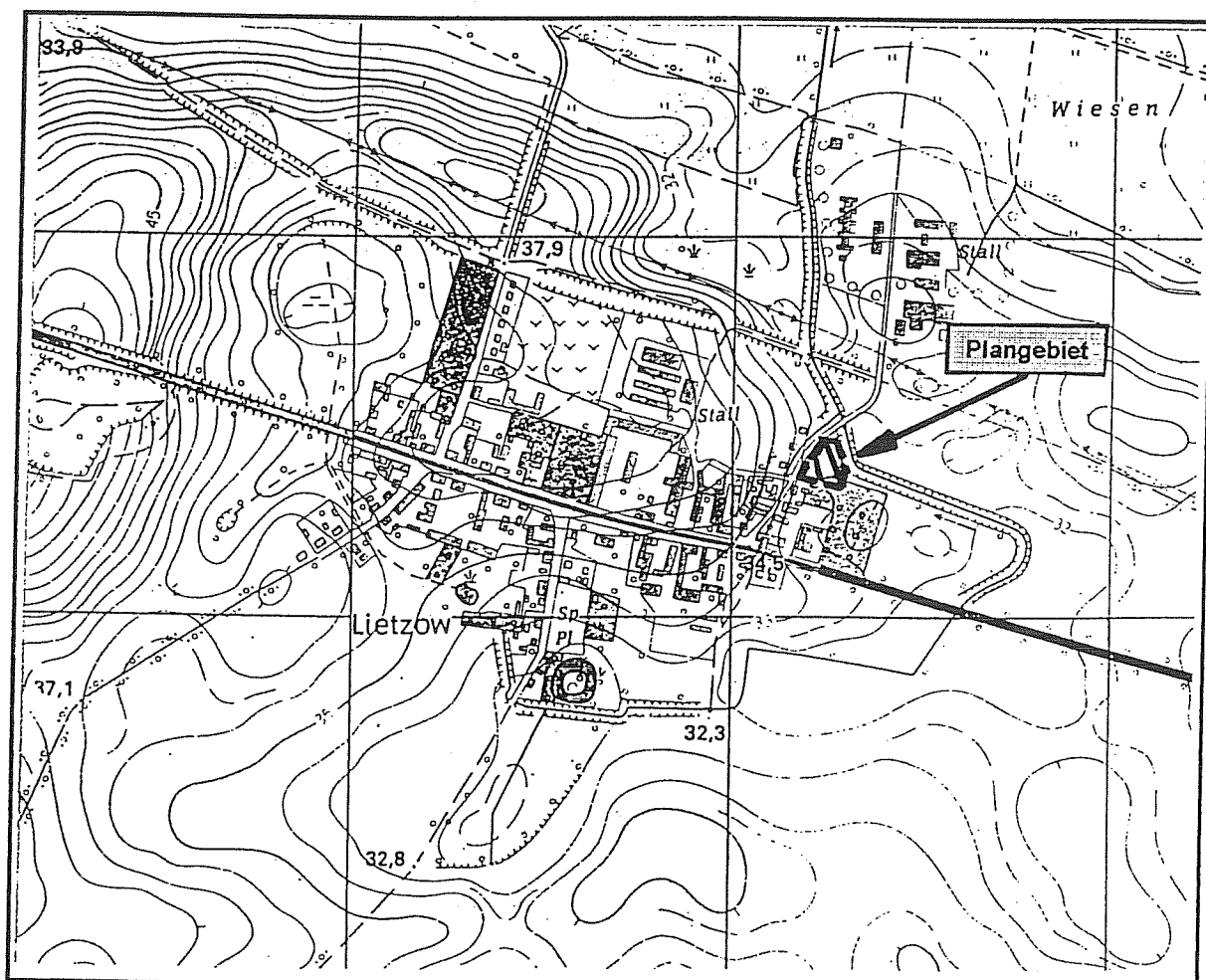


GEMEINDE LIETZOW

Bebauungsplan Nr. 06/2003 „Schmiedeweg“

BEGRÜNDUNG



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

Planentwurf:

IGF- Ingenieurgesellschaft
Falkenrehde mbH
Potsdamer Straße 31
14641 Falkenrehde

in Zusammenarbeit mit:

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

GEMEINDE LIETZOW

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 06/2003 „SCHMIEDEWEG“

Allgemeines Wohngebiet

Planungsstand: Satzungsfassung, August 2003

Planbereich: Gemarkung Lietzow
Flur 4
Flurstücke: 58 und 55/2 (teilweise)

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

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
TEIL A: GRUNDLAGEN UND STÄDTEBAULICHE PLANUNG	4
1 Grundlagen	4
1.1 Rechtsgrundlagen.....	4
1.2 Kartengrundlage	4
1.3 Veranlassung und Ziel.....	4
1.3.1 Planerfordernis	4
1.3.2 Planungsziele	5
1.3.3 Bisheriges Verfahren	6
1.4 Beschreibung des Plangebietes	6
1.4.1 Allgemeine Lage und Charakteristik	6
1.4.2 Gegenwärtige Nutzung	7
1.4.3 Immissionsschutz.....	8
1.4.4 Baugrund- und Altlastensituation.....	10
1.4.5 Bodendenkmalschutz	10
1.4.6 Kampfmittelbelastung	11
1.5 Einfügung in übergeordnete Planungen	12
2 Städtebauliche Planung.....	14
2.1 Bauliche Nutzung.....	14
2.1.1 Art der baulichen Nutzung	14
2.1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	15
2.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	15
2.1.4 Örtliche Bauvorschriften	15
2.2 Erschließung	16
2.2.1 Verkehr.....	16
2.2.2 Ver- und Entsorgung.....	16
TEIL B: GRÜNORDNUNGSPLANUNG	18
3.0 Vorbemerkungen.....	18
3.1 Zusammenfassende Bestandsbewertung	19
3.2 Konfliktanalyse.....	20
3.2.1 Konfliktdarstellung	20
3.2.2 Übergeordnete Planungen.....	22
3.2.3 Ziele für Natur und Landschaft	22
3.2.4 Hinweise zur Eingriffsregelung/Abwägung für die Gemeinde	22
3.2.5 Vermeidung, Verminderung	23
3.3 Landschaftspflegerische Festsetzungen	26
3.3.1 Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen	26

3.3.2	Bilanzierung	26
3.4	Kostenschätzung	33
3.5	Gehölzarten für Anpflanzungen	34
4	Abweichungen bei der Übernahme von Inhalten des	35
	Grünordnungsplanes	35
	Teil C: AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	36

TEIL A: GRUNDLAGEN UND STÄDTEBAULICHE PLANUNG

1 GRUNDLAGEN

1.1 Rechtsgrundlagen

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

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998, BGBl. I S.137), zuletzt geändert durch Art. 12 des OLGVertrÄndG vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58),
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (Art. 1 des BNatSchGNeuregG) (BGBl. I S. 1193),
- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) vom 25.06.1992, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10.07.2002,
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Neufassung vom 25. März 1998 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg I S. 82).

1.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die Erstellung des Bebauungsplanes diene der Amtliche Lageplan vom 12.02.2003 im Maßstab 1 : 500, angefertigt aufgrund amtlicher Unterlagen und eigener örtlicher Aufnahmen durch den Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Andree Böger, Ulmenweg 6, 14641 Nauen.

1.3 Veranlassung und Ziel

1.3.1 Planerfordernis

Die Gemeinde Lietzow beabsichtigt, im Rahmen der Innenentwicklung eine Verdichtung der Ortslage durch Wohnungsbau zu erreichen. Sie möchte ihre natürlichen Entwicklungspotentiale als Gemeinde im engeren Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin nutzen, um die in den letzten Jahren eingeleitete Entwicklung fortzusetzen und auf die Nachfrage nach Wohneigentum reagieren zu können.

Diese grundsätzlichen Entwicklungsziele sollen im Plangebiet, das sich am Rande des im Zusammenhang bebauten Ortsteils befindet, erreicht werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Lietzow Flur 4 die Flurstücke 58 und 55/2 (teilweise).

Weiterhin sind die besonderen örtlichen Gegebenheiten des Schmiedeweges zu beachten. Der Schmiedeweg beginnt an der Hamburger Straße mit einer beidseitigen Bebauung. Diese wird im Verlauf weitergeführt und wechselt dann in eine einseitige Bebauung. Das beabsichtigte Plangebiet liegt der einseitigen Bebauung gegenüber und fügt sich in das vorhandene Ortsbild- und Landschaftsbild ein. Dabei bildet der Graben nördlich des Plangebietes den natürlichen Abschluss der Bebauung. Der Schmiedeweg sichert die Verkehrsanbindung und verfügt bereits über die gängigsten technischen Medien.

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

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

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

1.3.2 Planungsziele

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

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

- Festsetzung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO;
- Sicherung eines ortsbildverträglichen Maßes der baulichen Nutzung sowie entsprechender Bauweise;
- Herausarbeitung der künftigen Erschließungsbedingungen;
- Berücksichtigung des Vorsorge- und Optimierungsgebotes gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz;
- Reduzierung des Eingriffes in den Naturhaushalt auf das unvermeidbare Maß durch möglichst geringe Versiegelung für Verkehrs- und Bauflächen und Schonung wertvollen Baumbestandes;
- Ermittlung der Eingriffserheblichkeit im Sinne des Naturschutzrechtes, zunächst im

Rahmen eines Grünordnungsplanes, dessen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in den Festsetzungskatalog des Bebauungsplanes eingehen;

- Ermittlung weiterer öffentlicher Belange unter Mitwirkung der berührten Träger öffentlicher Belange und deren Berücksichtigung nach Abwägung in der Planung.

1.3.3 Bisheriges Verfahren

Gemäß dem im Baugesetzbuch vorgeschriebenen förmlichen Verfahren wurden für die Aufstellung des Bebauungsplanes der Gemeinde Lietzow folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

- Am 23.10.2002 wurde von der für Landesplanung und Raumordnung zuständigen Behörde, der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Brandenburg / Berlin, mitgeteilt, dass keine Einwände gegen die Planungsabsicht bestehen, wenn sonstige öffentlich rechtliche Vorschriften nicht berührt sind und den Kriterien des Zieles 2.1.2 LEP eV entsprochen wird.
- Am 29.01.2003 wurde von der Gemeinde Lietzow der Beschluss gefasst, einen Bebauungsplan für die Gemarkung Lietzow Flur 4 Flurstücke 58 und 55/2 (teilweise) aufzustellen.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 01.04.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden, die frühzeitige Beteiligung der Bürger erfolgte parallel dazu.
- Mit Schreiben vom 15.07.2003 wurden nochmals die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert, die Beteiligung der Bürger erfolgte parallel dazu.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

1.4.1 Allgemeine Lage und Charakteristik

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst die Flurstücke 58 und 55/2 (teilweise) der Flur 4 der Gemarkung Lietzow. Das Plangebiet besitzt eine flächenhafte Ausdehnung von ca. 4100 m². Es liegt im nordöstlichen Teil der Gemeinde. Im Westen schließt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes an den Schmiedeweg, welcher auf der gegenüberliegenden Seite an bebaute Grundstücke grenzt. Die Geländeprofilierung stellt sich von Westen nach Osten abfallend dar. Grund dafür ist das natürliche Gefälle zum Graben, der sich nördlich bzw. östlich vom Plangebiet befindet.

Die Verkehrsanbindung erfolgt über dem Schmiedeweg.

Das Plangebiet wird örtlich begrenzt:

- im Norden durch: einen Graben, einen Fahrradweg, anschließend Brachland und danach ein landwirtschaftlicher Betrieb und ein Maschinenbaubetrieb,
- im Osten durch: einen Graben und anschließend daran Ackerland mit

- vereinzelt Bäumen,
- im Süden durch: Wohnbebauung mit den entsprechenden Nebenanlagen, anschließend die B5 (Hamburger Straße),
- im Westen durch: Wohnbebauungen mit den entsprechenden Nebenanlagen, danach Grünland.

1.4.2 Gegenwärtige Nutzung

Das Plangebiet besteht derzeit aus einem Garten, Ackerland und Brachland. Diese Anteile besitzen etwa die gleiche Größe, d.h. sie nehmen eine Fläche von jeweils einem Drittel der Gesamtfläche ein. Im südlichen Teil befindet sich bereits eine Garage. Des Weiteren sind vereinzelt im Plangebiet bzw. angrenzend daran Bäume vorhanden.

1.4.3 Immissionsschutz

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

Das gesamte Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Die nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden weiter eingeschränkt, so sind in Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO für das Plangebiet die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Dadurch soll der besonderen städtebaulichen Situation Rechnung getragen werden. Insbesondere werden die unnötigen Verkehrs- und nächtliche Lärmbelastungen in diesem Bereich vermieden.

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

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

⇒ Immissionsvorbelastung

Nennenswerte Staubeinträge aus landwirtschaftlicher Nutzung sind trotz der Lage am Dorfrand wegen dem angrenzenden Grünland mit vereinzelt Baumbeständen nicht zu erwarten. Weiterhin dienen die Ausgleichsmaßnahmen in den Flächen A und B, die in den textlichen Festsetzungen Nr. 5.2.1 und 5.2.2 enthalten sind, zusätzlich als Abschirmung für eventuelle Staubeinträge.

Eine mögliche Immissionsquelle ist Verkehrslärm. Der Schmiedeweg wird durch einen geringfügigen Anliegerverkehr der angrenzenden Wohnbebauung sowie durch den Verkehr aus dem Maschinenbaubetrieb sowie aus dem landwirtschaftlichen Betrieb belastet.

Aus dem Bebauungsplan Nr. 3/97 „Gewerbegebiet II“ der Gemeinde Lietzow (Stand: Juli 1999) wurde folgendes Verkehrsaufkommen entnommen:

Wirtschaftsverkehr: an max. 2 Tagen in der Woche ein LKW,
 Kundenverkehr: keine „Laufkundschaft“, die Ware wird über Versand ausgeliefert
 an max. 2 Tagen in der Woche ein Lieferwagen,
 Betriebsverkehr (ca. 30 Beschäftigte): 30 Fahrten pro Tag und Richtung mit PKW,
 wobei in 2 Schichten gearbeitet wird, z.T.
 bestehen Fahrgemeinschaften.

Weiterhin wurden bei der Tierproduktion GmbH Lietzow die Fahrzeugbewegungen telefonisch abgefragt. Dabei wurde das folgende Verkehrsaufkommen angegeben:

- ein Milchwagen (LKW) pro Tag,
- max. 20 Fahrten pro Tag und Richtung mit PKW (z.B. Personal, Tierarzt),
- max. 3-4 Fahrten pro Tag und Richtung mit Traktor.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass der Schmiedeweg durch ein geringes Verkehrsaufkommen belastet wird und somit keine nennenswerte Verkehrslärmbelastung auftritt.

Die Firma POHL + JEHNE verfügt über einen hochmodernen Maschinenpark. Von der Produktion gehen keine gewerbegebietsuntypischen Belastungen aus. Auch das Amt für Immissionsschutz äußerte in ihrer Stellungnahme vom 03.06.1992 zu dem Vorhaben- und Erschließungsplan keine Bedenken.

Eine weitere mögliche Immissionsquelle ist die nördlich befindliche Milchviehanlage. Bereits 1993 wurde im Verfahren zum Vorhaben- und Erschließungsplan eine Emissionsbewertung zur Milchviehanlage Lietzow von Herrn Dr.-Ing. H. Kremp aus Charlottenthal erarbeitet. Darin wurde nachgewiesen, dass die erforderlichen Mindestabstände zwischen Anlagen zur Massentierhaltung und der Wohnbebauung sowie gewerblich genutzten Einrichtungen eingehalten werden. Die damalige Halbierung des Abstandes von 216 m auf 108 m ist aufgrund der jetzigen Einstufung als allgemeines Wohngebiet nicht mehr zulässig. D.h. der geforderte Abstand von 216 m zum Plangebiet muss und wird auch eingehalten.

Es liegen derzeit keine neuen bestätigten Tierplatzzahlen des Betreibers vom Standort Lietzow vor. Somit findet das Gutachten vom 28.02.1993 mit den dort angegebenen 350 Milchrindern weiter Anwendung und der Mindestabstand gilt wie oben bereits beschrieben als eingehalten. Die dem Bebauungsplan gegenüberliegende Wohnbebauung, die im Entwurf des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt ist, ist bei einer möglichen Erweiterung der nördlich befindlichen Stallanlage zu berücksichtigen. D.h. der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ragt nicht über die im Bestand vorhandene gegenüberliegende Wohnbebauung heraus. Bei einer Erweiterung der Tierplatzzahlen in der nördlich gelegenen Stallanlage ist der Nachweis zur Einhaltung der zulässigen Grenzwerte bzw. Abstände unter Berücksichtigung der vorhandenen Wohnbebauung zu führen. Der Bebauungsplan führt somit zu keiner Benachteiligung der vorhandenen Situation. Er besitzt den gleichen Schutzanspruch wie die vorhandene Wohnbebauung.

Für das Plangebiet ist keine Immissionsvorbelastung zu erkennen.

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

1.4.4 Baugrund- und Altlastensituation

Aufgrund der bereits vorhandenen Gebäude im Umfeld (Gebäude westlich und südlich vom Plangebiet) sowie der Garage im Plangebiet ist auf eine grundsätzliche Bebaubarkeit zu schließen.

In der Stellungnahme des Landesamtes für Geowissenschaften und Rohstoffe Brandenburg vom 05.05.2003 wurde mitgeteilt: „Nach Angaben in der geologischen Karte (Blatt 3343 Nauen) besteht der geologische Aufbau des Untergrundes im Plangebiet aus Geschiebemergel, Geschiebelehm. Geschiebemergel und Geschiebelehm stellen im Allgemeinen einen Baugrund mit sehr guten Tragverhalten dar. Allerdings ist hier zu berücksichtigen, dass der Geschiebemergel/- lehm unter Umständen bei geringer Wasserzugabe aufweichen und dann weder befahrbar noch begehrbar sind. Gebäude, die im Geschiebemergel/- lehm erstellt werden sind mit Wannern oder Dränagen gegen Sickerwasser und Schichtenwasser zu schützen (wasserdruckhaltende Abdichtung nach DIN 18196 T. 6) und auftriebsicher sowie frostfrei zu gründen. Die hier zu den erwartenden Baugrund- und Gründungsverhältnisse getroffenen Aussagen ersetzen jedoch nicht die Durchführung von sachgemäßen Baugrunduntersuchungen nach DIN 4021 – 4023.“.

Des weiteren wurde in der Stellungnahme des Landkreises Havelland vom 07.05.2003 mitgeteilt: „Im Altlastenkataster ist in der näheren Umgebung des Vorhabens aufgrund der früheren Nutzung derzeit eine „Altlastenverdachtsfläche“ (ALVF) registriert (s. Anlage –Reg.-Nr. 334630042). Es handelt sich hierbei um eine Altablagerung, die sich ca. 200 m vom Plangebiet entfernt befindet. Entsprechend der Abstandsleitlinie des MLUR wird ein Mindestabstand von einer Altablagerung zur Wohnbebauung von 500 m empfohlen. Einer Verringerung des Abstandes auf 200 m kann nach Prüfung durch die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde hier zugestimmt werden, da die Altablagerung bereits gesichert wurde.“.

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

1.4.5 Bodendenkmalschutz

Aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes „Randgebiet Havelländisches Luch“ ist zu entnehmen, dass bisher im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt sind. Außerhalb und südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich das registrierte Bodendenkmal „mittelalterlicher / historischer Ortskern“.

In der Stellungnahme des Landkreises Havelland vom 07.05.2003 wurde mitgeteilt: „Am nördlichen Plangebietsrand, im Winkel zwischen der Straße und dem Graben, befindet sich ein geschütztes Denkmal (Steinkreuz). Bei künftigen Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass dieses Denkmal nicht in seiner Ansichtigkeit beeinträchtigt wird, bzw. beschädigt oder zerstört wird.“.

Da bei den Arbeiten bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können, wird

auf folgende Festlegungen im "Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg" vom 22. Juli 1991 aufmerksam gemacht:

1. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallgegenstände, Knochen o.ä. entdeckt werden, sind diese **unverzüglich** dem Bbg. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum oder der unteren Bodendenkmalschutzbehörde **anzuzeigen** (§ 19 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).
2. Die Fundstätte ist mindestens **fünf Werktage in unverändertem Zustand** zu halten (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG).
3. Die entdeckten Funde sind **ablieferungspflichtig** (§ 19 Abs. 4 und § 20 BbgDSchG).

Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Bestimmungen zu belehren.

1.4.6 Kampfmittelbelastung

Aus der Stellungnahme des Staatlichen Munitionsbergungsdienstes vom 08.04.03 wurde mitgeteilt, dass eine konkrete Kampfmittelbelastung für das Plangebiet nicht bekannt ist.

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

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

1.5 Einfügung in übergeordnete Planungen

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

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

Zur Planungsabsicht wurde die Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Brandenburg - Berlin (GL) eingeholt. Mit Schreiben vom 23.10.2002 wurde den Planungsvorstellungen zur Realisierung des Wohngebietes zugestimmt:

„Der gekennzeichnete Geltungsbereich des in Rede stehenden Bebauungsplanes liegt gemäß LEP eV innerhalb der Raumkategorie „Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz“.

Nach II 2.1.2 ist Siedlungstätigkeiten im „Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz“ ausnahmsweise zulässig, wenn sonstige öffentlich rechtliche Vorschriften nicht berührt sind und den Kriterien des Ziels 2.1.2 LEP eV entsprochen wird. Letzteres lässt sich gegenwärtig anhand des vorliegenden Antrages nicht beurteilen. Wir bitten Sie daher, die entsprechenden Angaben bzw. Begründungen nachzureichen.“

Die geforderten Angaben bzw. Begründungen sind den Unterlagen zum Bebauungsplan, die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Brandenburg - Berlin zur Verfügung gestellt werden, zu entnehmen. Dabei wird insbesondere auf die Abschnitte „1.3.1 Planerfordernis“, „1.3.2 Planungsziele“ und „2.2 Erschließung“ verwiesen.

Das Plangebiet ist durch die öffentliche Straßenverkehrsfläche „Schmiedeweg“ erschlossen. Diese ist bereits mit den technischen Medienträgern für Strom, Trinkwasser, Abwasser und Telekommunikation erschlossen, so dass der Anschluss des Plangebietes an die zentralen Ver- und Entsorgungsnetze möglich ist.

Die Gemeinde Lietzow verfügt über keinen genehmigten Flächennutzungsplan. Sie bildet mit 4 weiteren Gemeinden den Planungsverband „Randgebiet Havelländisches Luch“. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes stellt das Plangebiet zum überwiegenden Teil als Wohnbaufläche (W9) dar. Lediglich ein kleiner Teil wird als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Deshalb ist dieser Teil in dem Entwurf als Wohnbaufläche aufzunehmen.

Somit handelt es sich um einen vorzeitigen Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB. Unter Berücksichtigung, dass der Entwurf des Flächennutzungsplanes auf Basis einer topografischen Karte erstellt ist und somit keine eindeutigen Flurstücksgrenzen zweifelsfrei erkennen lässt, wird das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche und nur zu einem geringen Teil als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die Kammerung, die derzeit zwischen der Wohnbaufläche (W9) und dem nördlich gelegenen Graben entsteht, ist als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Eine effektive landwirtschaftliche Nutzung innerhalb dieser Kammerung ist fraglich. Somit ist eine geringfügige Vergrößerung der Wohnbaufläche (W9) bis auf gleicher Höhe der gegenüberliegenden Wohnbaufläche beabsichtigt.

Der Entwurf des Flächenutzungsplanes „Randgebiet Havelländisches Luch“ soll überarbeitet werden. Dabei wird auch der vorliegende Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt.

Die Gemeinde Lietzow gibt der neu ausgewiesenen Wohnbaufläche W9, in der sich das Plangebiet befindet, den Vorzug. Bei den Wohnbauflächen W9 und W6 handelt es sich um zwei neu ausgewiesene und zugleich auch die größten Flächen in der Gemeinde. Die 5 weiteren neu ausgewiesenen Flächen sind überwiegend kleine Abrundungsflächen und besitzen eine wesentlich geringere flächenmäßige Ausdehnung und sind deshalb für das Planverfahren nicht geeignet. Der Wohnbaufläche W9 wird gegenüber der Fläche W6 wiederum der Vorzug gegeben, weil die Erschließung bereits durch den Schmiedeweg gesichert ist.

Die Erforderlichkeit der Siedlungsmaßnahme hat die Gemeinde Lietzow mit den Aufstellungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplanes ausgedrückt. Die Gemeinde sieht eine Veranlassung zur verbindlichen Bauleitplanung um das unter 1.3.1 dargelegte Planerfordernis zu erfüllen. D.h. es sollen aufgrund der Nachfrage dringend benötigte Bebauungsmöglichkeiten geschaffen werden. Eine entsprechende Ansiedlung auf vorhandenen Flächen im Siedlungsbereich ist derzeit nicht möglich. Als grundsätzliches Problem stellen sich ungeklärte Eigentumsverhältnisse dar. Zum anderen gehören Flächen der BVVG. Der Zugriff der Gemeinde auf diese Flächen ist in diesem Fall nicht gewährt bzw. gesichert und die mittelfristige Umsetzung, um das Planerfordernis zu erfüllen, ist nicht möglich.

Weiterhin wurde für Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, mit Ausnahme von Einfriedungen, und Stellplätze & Garagen i.S.d. § 12 BauNVO eine Bebauungstiefe von maximal 30 m, gemessen von der jeweiligen Straßenbegrenzungslinie, festgesetzt. Dadurch sollen die Bebauungsmöglichkeiten und somit die Siedlungsmaßnahme im „Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz“ (LEP eV) begrenzt werden.

2 STÄDTEBAULICHE PLANUNG

2.1 Bauliche Nutzung

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielstellung des Bebauungsplanes ist das gesamte Plangebiet als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird das Plangebiet vorwiegend dem Wohnen gewidmet, d.h. das Wohnen erhält eine erhebliche Vorrangstellung gegenüber anderen Nutzungen, die dann nur noch im Rahmen des Kataloges des § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind.

Die nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden weiter eingeschränkt, so sind in Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO für das Plangebiet die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Dies betrifft Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Für diesen Ausschluss sind städtebauliche Gründe maßgebend:

- Anlagen für Verwaltungen sind schon anderenorts in genügendem Umfang vorhanden;
- Gartenbaubetriebe haben einen hohen Flächenbedarf - dieser Umstand wäre im Plangebiet nicht mit der Zielsetzung, Schaffung neuen Wohneigentums bei einer baulandsparenden Bauweise, zu vereinen;
- Tankstellen sind im Plangebiet unzweckmäßig, da die verkehrliche Anbindung des Plangebietes nicht für den erhöhten Kfz-Verkehr ausgelegt ist.

Die Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebietes ist durch diesen Ausschluss nicht beeinträchtigt. Die nach § 4 Abs. 3 Nr.1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe sind im Bebauungsplan nicht ausgeschlossen.

Nebenanlagen

Ein genereller Ausschluss von Nebenanlagen wurde nicht vorgenommen, um wichtige mit dem Wohnen verbundene Nutzungen (wie z.B. Einfriedungen, Kinderspiel und Wäschepflege) nicht auszuschließen.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet durch eine eingeschossige Bebauung und durch eine Grundflächenzahl von 0,30 bestimmt. Diese Festsetzungen lassen den Dachgeschossausbau zu, sofern dieser gemäß der Brandenburgischen Bauordnung nicht als Vollgeschoss erfolgt. Aufgrund der hohen Grundstücksgröße wurde eine geringe GRZ gewählt sowie eine Überschreitung dieser durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen für nicht zulässig festgesetzt. Dadurch soll eine verträgliche Einbindung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild erreicht werden.

Unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung und der Beibehaltung des lockeren Siedlungscharakter ist somit das Maß der baulichen Nutzung deutlich unterhalb der nach § 17 BauNVO möglichen Höchstgrenze von 0,40 festgesetzt.

2.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend § 22 Abs. 1 BauNVO erfolgen die Festsetzungen zur Bauweise. Für das gesamte Plangebiet ist offene Bauweise mit der Einschränkung, dass nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sind, festgesetzt. Diese Festsetzung resultiert aus der vorhandenen Bebauung. Bei der Gebäudeplanung sind die Abstandsflächen und Grenzabstände gemäß der Brandenburgischen Bauordnung einzuhalten.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt und bildet mit den ausgewiesenen Baufenster den Rahmen, in dem die Errichtung der Gebäude möglich ist. Es wurde ein 15 m breites streifenförmiges Baufeld entlang der Straße festgesetzt.

Weiterhin wurde für Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, mit Ausnahme von Einfriedungen, und Stellplätze & Garagen i.S.d. § 12 BauNVO eine Bebauungstiefe von maximal 30 m, gemessen von der jeweiligen Straßenbegrenzungslinie, festgesetzt. Dadurch sollen die Bebauungsmöglichkeiten und somit die Siedlungsmaßnahme im „Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz“ (LEP eV) begrenzt werden.

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

2.1.4 Örtliche Bauvorschriften

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

Im vorliegenden Plan wird mit den örtlichen Bauvorschriften der über das einzelne Gebäude hinausgehende Gesamtzusammenhang beeinflusst, d.h. für die Einfügung der geplanten Bebauung in den historisch gewachsenen Siedlungsraum werden nur im erforderlichen Maße – auch im Sinne der notwendigen planerischen Zurückhaltung -

„Eckwerte“ zur Gestaltung der Gebäude benannt. Die örtlichen Bauvorschriften enthalten deshalb nur Regelungen zur Gestaltung der Wohngebäude (Dachform und Dacheindeckung).

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

2.2 Erschließung

2.2.1 Verkehr

Fließender Verkehr

Das Plangebiet ist durch die öffentliche Straßenverkehrsfläche „Schmiedeweg“ erschlossen. Diese bindet in die Bundesstraße B 5 ein. Die geplante Bebauung ist somit direkt an die öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen. Der Schmiedeweg wird durch den Anliegerverkehr der angrenzenden Wohnbebauung sowie durch den geringfügigen Verkehr aus dem Maschinenbaubetrieb (siehe Abschnitt 1.4.3) sowie aus dem landwirtschaftlichen Betrieb belastet. Durch den vorliegenden Bebauungsplan ist mit einem geringfügigen Anstieg des Verkehrs aufgrund von ca. 6 zusätzlichen PKW's zu rechnen. Dieser kann aber problemlos vom vorhandenen Straßennetz aufgenommen werden.

Ruhender Verkehr

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

Öffentlicher Personennahverkehr

An den öffentlichen Personennahverkehr ist die Gemeinde Lietzow durch vier Buslinien angeschlossen.

Die Havelbus Verkehrsgesellschaft mbH unterhält die Regionalverkehrslinien:

- Nr. 661 Nauen - Friesack,
- Nr. 664 Nauen - Bergerdamm,
- Nr. 670 Nauen - Premnitz
- Nr. 680 Nauen - Rathenow.

Die Haltestelle „Lietzow“ befindet sich an der Hamburger Straße (Bundesstraße B5).

2.2.2 Ver- und Entsorgung

Der Schmiedeweg ist bereits mit den technischen Medienträgern für Strom, Trinkwasser, Abwasser und Telekommunikation erschlossen, so dass der Anschluss des

Plangebietes an die zentralen Ver- und Entsorgungsnetze möglich ist.

- *Elektroenergie*

Für die Planung wird von einem Energiebedarf für ca. 4 Wohnungseinheiten (Einzelhäuser) ausgegangen. In dem Schmiedeweg liegen bereits Elektroenergieleitungen.

- *Trinkwasser, Schmutzwasser*

Der Anschluss zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Trink- und Abwasser ist durch die bereits in dem Schmiedeweg vorhandenen Leitungen möglich.

- *Oberflächenwasser*

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

- *Wärmeversorgung*

Grundsätzlich wird der Einsatz von Erdgas oder ähnlicher umweltschonender Brennstoffe für Heizzwecke und die Warmwasserbereitung angeregt.

- *Fernmeldeversorgung*

Das Plangebiet ist fernmeldetechnisch von dem Schmiedeweg zu erschließen. Die benötigten Leitungen liegen in diesem vor.

- *Abfallentsorgung*

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

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

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

TEIL B: GRÜNORDNUNGSPLANUNG

3.0 VORBEMERKUNGEN

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

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

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

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

Der Grünordnungsplan lag parallel zur Vorentwurfsphase des Bebauungsplanes der unteren Naturschutzbehörde zur Beurteilung vor. In der Stellungnahme von der Unteren Naturschutzbehörde vom 22.04.2003 wurde der Grünordnungsplan grundsätzlich als geeignet eingeschätzt, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege darzustellen.

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

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

3.1 Zusammenfassende Bestandsbewertung

Lietzow ist eine Gemeinde, die durch einen hohen Anteil an Grünflächen sowie durch eine aufgelockerte Bebauung geprägt wird. Die von einer nach § 31 BbgNatSchG geschützten Ahornallee flankierte Hamburger Straße (Bundesstraße B 5) erschließt den gesamten Ort.

Das Plangebiet stellt eine überwiegend intensiv genutzte Fläche dar. Die pflanzliche Vegetation im Plangebiet trägt im nördlichen Bereich und im Randbereich der Ackerfläche überwiegend einen graslandartigen bzw. ruderalen Charakter.

Nach Baumschutzverordnung geschützte Gehölze wurden im Plangebiet in Form von 4 Weiden, 1 Birke und 1 Walnuß vorgefunden. Gesetzlich geschützte Teile von Natur und Landschaft nach § 31-35 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner Struktur und Ausprägung vor allem Lebensmöglichkeiten für Vögel Insekten und Kleinsäuger.

Laut Landschaftsplan des Amtes Nauen-Land befindet sich das Plangebiet auf einem sickerwasserbestimmten Tieflehm- und Lehmstandort. Die natürlichen Bodenverhältnisse werden als lehmige Sandböden mit Anteilen von Sandböden und anderen lehmigen Sandböden D 4a (sickerwasserbestimmte Tieflahme, AZ 34-44), Tieflehm-Fahlerde charakterisiert.

Aufgrund der sichtbaren Nutzung handelt es sich beim Plangebiet um eine relativ stark anthropogen beeinträchtigte Fläche. Im südlichen Bereich des Areals befinden sich drei Nebenanlagen in Form einer Garage, einem Schuppen und einem Gewächshaus.

Das Grundwasser liegt als gespanntes Grundwasser im Lockergestein mit einem Anteil bindiger Bildungen an der Versickerungszone von > 80 % vor und ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen als geschützt anzusehen. Der Flurabstand des Grundwassers liegt bei > 10 m. Das Gebiet entwässert nach Norden in den Havelländischen Hauptkanal. Aufgrund des vorhandenen Bodenaufbaus ist eine Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser sowie eine Grundwasseranreicherung im Plangebiet relativ problemlos möglich.

Das Plangebiet befindet sich nordöstlichen Ortsrand von Lietzow. Aufgrund der Ortsrandlage und der vorhandenen Bebauung auf der Westseite des Schmiedeweges und südlich des Plangebiets, kann von einer relativ geschützten Lage des Areals ausgegangen werden.

Durch die Lage der Gemeinde am Rand des Havelländischen Luchs ist in der kälteren Jahreszeit mit Nebelbildung und Frostgefährdung im Gebiet zu rechnen.

Aufgrund der Lage an einer befahrenen Straße im Siedlungsbereich sowie der viel befahrenen Bundesstraße B 5 südlich des Areals, ist infolge von Luffterwärmungen mit Temperaturerhöhungen sowie mit siedlungs- und verkehrsbedingten Schadstoffimmissionen (Warmluft, Hausbrand, KFZ-Verkehr) im Plangebiet zu rechnen.

Das Plangebiet selbst kann als typisch für unbebaute, z. T. noch intensiv genutzte Bereiche in Ortsrandlagen bezeichnet werden.

Negativ wirkt sich jedoch die schlechte grünordnerische Einbindung nach Osten zur offenen Agrarlandschaft aus. Des weiteren wirkt sich der brachliegende nördliche Bereich des Plangebiets negativ auf das Ortsbild der Gemeinde in diesem Bereich aus.

3.2 Konfliktanalyse

3.2.1 Konfliktdarstellung

Durch die geplante Bebauung erfolgt im gesamten Plangebiet eine Umnutzung, die nach § 10 BbgNatSchG als ein Eingriff in Natur und Landschaft zu werten ist. Nach (§§ 10-14) des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes, sollen durch die Eingriffsregelung, die mit einem Eingriff verbundenen Beeinträchtigungen aufgezeigt und die dazu notwendigen Vermeidungs-/Verminderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ermittelt und in ein Bilanzierungsmodell umgesetzt werden. Die entstehenden Konflikte werden nachfolgend schutzgut- und flächenbezogen ermittelt und in bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen unterteilt. Bei baubedingten Konflikten sind die notwendigen Bauarbeiten, wie z. B. Bodenaushub, Bodenlagerung, Bodenverdichtung, Grundwasserabsenkung usw., die Verursacher der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Bei anlagebedingten Konflikten ist das Objekt selbst, wie z. B. die Gebäude, Nebenanlagen, Verkehrs- und Stellflächen usw., der Verursacher der Beeinträchtigungen. Die betriebsbedingten Konflikte stellen die Auswirkungen des Betriebes des Objektes nach Abschluß der Baumaßnahmen, wie z. B. durch Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen, Verkehr usw. im Gebiet dar. Für die einzelnen Potentiale des Naturraums im Plangebiet entstehen durch das geplante Bauvorhaben somit folgende Konflikte:

Schutzgut Boden

Durch das Bauvorhaben werden insgesamt 1.155 m² im Plangebiet neuversiegelt (*anlagebedingter Konflikt*), so dass durch den Eingriff eine nachhaltige Schädigung des gewachsenen Bodenprofils erfolgen kann. Grund dafür sind Bauarbeiten, die sich in Form von Beräumen, Abgraben, Beseitigen, Verdichten und Ablagern bemerkbar machen (*baubedingte Konflikte*). Des weiteren stellt die Neuversiegelung von Flächen durch Baukörper und Verkehrsflächen (Zufahrten, Stellplätze usw.) eine Beeinträchtigung dar (*anlagebedingter Konflikt*).

Im Zuge zukünftiger Nutzungsformen (Wohnnutzung u. Verkehr) können weiterhin Beeinträchtigungen durch Verdichtung, Schadstoffeintrag oder Bodenverschmutzungen entstehen (*betriebsbedingter Konflikt*). Durch diese Eingriffe können die natürlichen Bodenfunktionen wie Lebensraum, Puffer für Schadstoffe, Aufnahme und Abgabe von Feuchtigkeit etc. behindert oder zerstört werden. Während der Baumaßnahmen ist mit einer Beeinträchtigung der unbebauten Flächen, die von den Maßnahmen nicht betroffen sind (Freiflächen und ökologisch wertvolle bzw. sensible Bereiche), durch Befahren mit Baufahrzeugen oder durch das Lagern von Baumaterialien zu rechnen (*baubedingte Konflikte*).

Schutzgut Wasser:

Durch das Bauvorhaben werden insgesamt 1.155 m² im Plangebiet neuversiegelt (*anlagebedingter Konflikt*). Die Folge ist eine weitere Verringerung der Wasserversickerungsfläche und damit eine potentielle Verringerung der Grundwasserzuführung und -neubildung im Plangebiet (*anlagebedingter Konflikt*). Da das Grundwasser als gespanntes Grundwasser im Lockergestein mit einem Anteil bindiger Bildungen an der Versickerungszone von > 80 % vorliegt und gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen als geschützt anzusehen ist sowie die vorhandenen Bodenschichten (sickerwasserbestimmte Tieflehme) als durchlässig gelten, ist die Versickerung 'Vor Ort' innerhalb des Plangebiets möglich. Ein

Grundwasseranreicherung findet jedoch höchstwahrscheinlich nicht statt, da das Wasser als Schichtenwasser in die nördlich befindlichen Niederungsbereiche des Havelländischen Luchs abfließt und dort ins Grundwasser gelangt.

Aufgrund der Nutzung des Plangebiets ist jedoch mit Bodenverunreinigungen im Bereich der späteren KFZ- Stellflächen und Zufahrten (z.B. Reifenabrieb, Bremsbelagsstoffe, Kraftstoffe und Mineralöle) zu rechnen, so dass hier ein potentieller Konflikt gegeben ist.

Schutzgut Klima/Luft:

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

Schutzgut Vegetation/Tierwelt:

Die vorgesehene Umnutzung des Plangebiets hat eine großflächige Beseitigung der vorhandenen Acker- und Graslandvegetation und damit die Verringerung bzw. Zerstörung von Lebens- und Nahrungsräumen sowie der Räume eventuell vorhandener Lebensgemeinschaften während der Baumaßnahme zur Folge (*anlagebedingter Konflikt*). Die natürlichen Standorte werden auf die vorgesehenen Frei- sowie Grünflächen begrenzt (*anlagebedingter Konflikt*). Dadurch werden die für Pflanzen und Tiere bestehenden Standortqualitäten in größerem Maße, wie es bisher der Fall war (Befahren mit Baufahrzeugen, Ablagern von ausgekoffertem Boden, Lagern von Baumaterial und -geräten), eingeengt und die äußeren Einflüsse (Lärm, Fahrzeugverkehr, Emissionen) verstärkt (*betriebsbedingter Konflikt*). Weiterhin erfolgt durch den Baubetrieb die Tötung von Tieren (Weichtiere, Insekten, Kleinsäuger usw.). Somit kann eine Veränderung im Artenspektrum auftreten, das sich in der Verdrängung bestimmter Tierarten bemerkbar macht und somit einer Artenarmut Vorschub leistet (*anlagebedingter Konflikt*). Durch die mögliche Veränderung der klimatischen Situation sowie des Wasserhaushaltes können sich auch veränderte Lebensbedingungen für Tiere und Pflanzen ergeben, da verstärkt städtische Verhältnisse (niedrigere Feuchte, stärkere Aufheizung, erhöhte Sonneneinstrahlung) geschaffen werden, so daß z. B. spezialisierte Arten zurückgehen können.

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

Schutzgut Ortsbild/Landschaftsbild:

Der landschaftliche Charakter des Plangebiets und seiner Umgebung wird hauptsächlich durch die ländlich wirkende Atmosphäre der Ortsrandlage bestimmt, so dass durch die Errichtung der Baukörper eine Beeinträchtigung des Ortsrandbildes erfolgt (*anlagebedingter Konflikt*), die sich jedoch eher als Abrundung des Ortsrandes darstellt, als eine Bebauung des freien Landschaftsraums. Durch die Veränderung des Vegetationsreliefs, der vorhandenen Nutzungsstrukturen sowie Geruchs- und

Lärmbelästigungen (Wohnnutzung, kleingärtnerische Nutzung, KFZ- Verkehr) ist mit einem Naturmeherverlust zu rechnen. Aufgrund der geplanten Ausführung der Bebauung wird dem dörflichen Charakter Rechnung getragen und somit eine Oberflächenverfremdung durch Größe, Form, Farbe und Textur eingeschränkt, so daß die Baukörper in Verbindung mit den geplanten grünordnerischen Maßnahmen in die Umgebung integriert werden können.

3.2.2 Übergeordnete Planungen

Der Grünordnungsplan basiert auf folgenden übergeordneten Planungen:

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

3.2.3 Ziele für Natur und Landschaft

Folgende Ziele werden für die Nauener Agrarlandschaft angeregt:

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

3.2.4 Hinweise zur Eingriffsregelung/Abwägung für die Gemeinde

Nach § 10 Abs. 1 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von

Grundflächen im besiedelten wie im unbesiedelten Bereich, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Landschaftsbild oder den Erholungswert der Landschaft erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

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

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

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

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

3.2.5 Vermeidung, Verminderung

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

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

Die Pflegemaßnahmen für die Vermeidungsmaßnahmen sind vertraglich abzusichern.

Die Bodenbearbeitung im Rahmen der Bautätigkeit sollte auf das absolut notwendige Maß reduziert werden und sollte standortangepaßt erfolgen, damit die Bodenstruktur weitestgehend erhalten, das Bodenleben geschont wird und erneute Bodenverdichtungen vermieden werden.

Durch die Gemeinde Lietzow wurde keine eigene Baumschutzsatzung erlassen. Somit richten sich die Kriterien nach der übergeordneten Baumschutzverordnung vom 17.06.1994. Die Verordnung zur Änderung der Baumschutzverordnung vom 17. Juni 1994 legt den Schutz und Erhalt von Bäumen mit einem Stammumfang ab 30 cm generell fest (§ 1 Abs. 1). Dies entspricht einem Stammdurchmesser von 10 cm.

Ausgenommen sind davon intensiv bewirtschaftete Obstbäume (mit Ausnahme von Walnußbäumen, Eßkastanien und Edelebereschen), Wald im Sinne des § 2 Waldgesetzes des Landes Brandenburg und Bäume in Baumschulen und Gärtnereien (vgl. § 1 Abs. 2 Verordnung zur Änderung der Baumschutzverordnung).

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

Im Plangebiet wurden insgesamt 6 nach der o. g. Baumschutzverordnung geschützte Gehölze vorgefunden. Hierbei handelt es sich um 3 Weiden, 1 Birke, 1 Pappel und einen Walnußbaum.

Des weiteren wurde eine schützenswerte Ligusterhecke im Bereich des Gartens an der westlichen Plangebietsgrenze festgestellt. Diese ist jedoch nicht nach der o. g. Baumschutzverordnung geschützt, sollte jedoch erhalten bleiben.

Die im GOP als zu erhalten festgesetzten Gehölze sind während der Baumaßnahme ausreichend nach DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' sowie RAS-LG 4 geschützt werden. Sind die Gehölze aufgrund der Baumaßnahmen abgängig, ist bei Ausfall ein gleichwertiger Ersatz nachzupflanzen.

Folgende Maßnahmen zum Schutz der o. g. Gehölze sind während des Eingriffs durchzuführen:

- ⇒ Zum Schutz gegen mechanische Schädigungen (z. B. Quetschungen, Aufreißen der Rinde, des Holzes und der Wurzeln, Beschädigungen der Krone) durch Fahrzeuge, Baumaschinen und sonstige Bauvorgänge, sind die im Baubereich verbleibenden Gehölze, durch einen mindestens 1,80 m hohen, standfesten Zaun zu umgeben, der den gesamten Wurzelbereich umschließen soll. Als Wurzelbereich gilt die Kronentraufe zuzüglich 1,50 m. Kann die Aufstellung des Zaunes nicht gewährleistet werden, ist das jeweilige Gehölz mit einer, gegen den Stamm abgepolsterten, mindestens 2 m hohen Bohlenummantelung zu versehen. Die Schutzvorrichtung ist ohne Beschädigung der Gehölze anzubringen und darf nicht unmittelbar auf die Wurzelanläufe aufgesetzt werden.
- ⇒ Die Kronen sind vor Beschädigungen durch Geräte und Fahrzeuge zu schützen, gegebenenfalls sind gefährdete Äste hochzubinden. Die Bindestellen sind ebenfalls abzupolstern.
- ⇒ Gräben, Mulden und Baugruben dürfen im Wurzelbereich nicht hergestellt werden. Ist dies im Einzelfall nicht zu vermeiden, darf die Herstellung nur in Handarbeit erfolgen und nicht näher als 2,50 m an den Stammfuß herangeführt werden.
- ⇒ Weiterhin dürfen Wurzeln mit einem Durchmesser von $\geq 3\text{cm}$ nicht durchtrennt werden. Verletzungen sollten vermieden werden und sind gegebenenfalls zu behandeln. Wurzeln sind schneidend zu durchtrennen und die Schnittstellen zu glätten. Wurzeln mit einem Durchmesser $\leq 2\text{cm}$ sind mit wachstumsfördernden Stoffen, mit einem Durchmesser $> 2\text{cm}$ mit Wundbehandlungsstoffen zu behandeln. Die Wurzel sind gegen Austrocknung und Frosteinwirkung mindestens durch eine Abdeckung zu schützen. Im Regelfall sollte ein Wurzelvorhang eine Vegetationsperiode vorher erstellt werden. Verfüllmaterialien müssen durch die Art der Körnung und Verdichtung eine dauerhafte Durchlüftung zur Regeneration der beschädigten Wurzeln sicherstellen.
- ⇒ Beläge im Wurzelbereich von Gehölzen sollen durch die Wahl der Baustoffe und durch die Art der Ausführung als möglichst durchlässige Beläge mit möglichst

geringen Tragschichten und geringer Verdichtung verwendet werden. Wenn nötig muss der Belag angehoben werden. Versiegelnde Beläge sollen nicht mehr als 30%, offene nicht mehr als 50% des Wurzelbereiches ausgewachsener Gehölze abdecken.

- ⇒ Durch die Art der Wasserführung während der Baumaßnahme ist der Gefahr der Fremdstoffeinwirkung zu begegnen.
- ⇒ Bodenverdichtungen im Wurzelbereich sollten vermieden werden. Ist dies nicht zu bewerkstelligen muss der Boden nach Beendigung der Baumaßnahme, durch leichtes und vorsichtiges Aufreißen der Oberfläche, aufgelockert werden.

Des weiteren ist zu berücksichtigen, dass die Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Büschen in der Zeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres grundsätzlich unzulässig ist. Nachweislich erforderliche Beseitigungen sind als Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Des weiteren sind während der Baumaßnahmen folgende Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen:

- ⇒ Befestigungen von Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten sowie der Zufahrten zu Garagen sind mit einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau (z. B. Pflastersteine mit Fugenabstand von 1 bis 3 cm, Rasengittersteinen oder Rasenschutzwaben) auszuführen. Befestigungen mit Materialien, die eine Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens nicht gewährleisten, wie z. B. Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphaltierungen sind unzulässig.
- ⇒ Unbelastetes Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebiets zu versickern.
- ⇒ Bei Rückbau- bzw. Sanierungsmaßnahmen vorhandener Gebäude können auch Lebensstätten besonders geschützter Arten betroffen sein, für die die Verbote des § 20f Abs. 1 BNatSchG gelten. Besonders geschützt sind Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten von Fledermäusen und Gebäudebrütern. Abriss- bzw. Sanierungsarbeiten sollten daher grundsätzlich außerhalb der Brutperiode im Zeitraum vom 31. August bis 01. April des Folgejahres erfolgen.

3.3 Landschaftspflegerische Festsetzungen

3.3.1 Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen

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

Die Pflanzmaßnahmen sind in der auf den Beginn der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode (zwischen 1. Oktober und 30. April) durchzuführen.

Sie haben gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu erfolgen. Alle Pflanzflächen sind dauerhaft zu unterhalten.

Die Pflegemaßnahmen sind vertraglich abzusichern. Für ausgefallene Gehölze ist ein gleichwertiger Ersatz nachzupflanzen.

Bei der Ausgleichsermittlung wurde zugrunde gelegt, daß bei Einzelgehölzpflanzungen ein Baum im Laufe der Jahre eine Fläche von ca. 100 m² bzw. ein Strauch eine Fläche von ca. 10 m² einnimmt (Kronentraufe).

- ① Die Grundstückseigentümer der neu ausgewiesenen Baugrundstücke im Bereich des Flurstücks 55/2 teilw. werden verpflichtet, je angefangener 100 m² überbauter Grundstücksfläche 1 Stück Laubbaum und 10 Sträucher innerhalb ihres Grundstücks anzupflanzen. Innerhalb der 'Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' (Fläche A) sind insgesamt 6 Bäume und 60 Sträucher anzupflanzen. Des weiteren sind im Bereich der sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksfläche des Flurstücks 55/2 teilw. 2 Bäume und 20 Sträucher anzupflanzen. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.
- ② Die Grundstückseigentümer der neu ausgewiesenen Baugrundstücke im Bereich des Flurstücks 58 werden verpflichtet, je angefangener 100 m² überbauter Grundstücksfläche 1 Stück Laubbaum und 10 Sträucher innerhalb ihres Grundstücks anzupflanzen. Innerhalb der 'Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' (Fläche B) sind insgesamt 4 Bäume und 40 Sträucher anzupflanzen. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.

3.3.2 Bilanzierung

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

Die Gesamtgröße des Plangebiets beträgt 4.100 m². Davon sind insgesamt 75 m² Fläche durch vorhandene Gebäude versiegelt. Die maximal mögliche Versiegelung im Plangebiet beträgt 1.230 m².

Bei einer vorhandenen Versiegelung von insgesamt 75 m² Fläche beträgt somit die Neuversiegelung nur 1.155 m².

Dem gegenüber stehen die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen in Form einer Mindestpflanzung von 10 Bäumen der Sortierung 10-12 und 100 Sträuchern der Sortierung 2 xv, 60-100 innerhalb des Plangebiets im Bereich der 'Flächen mit

Bindungen für Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' (Flächen A und B) auf einer Fläche von 770 m². Hinzu kommt die Bepflanzung der sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksfläche des Flurstücks 55/2 Teilw. mit nochmals 2 Bäumen und 20 Sträuchern.

Bei der Annahme, daß ein Baum im Laufe der Jahre eine Fläche von 100 m² bzw. ein Strauch eine Fläche von 10 m² einnimmt, kommen hier nochmals 400 m² hinzu, so daß insgesamt 1.170 m² durch die Neuanpflanzungen wieder ausgeglichen werden.

Durch Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden alle 6 nach Baumschutzverordnung geschützten Bäume innerhalb des Plangebiets erhalten.

Durch Herstellung der Stellplätze und deren Zufahrten in Teilversiegelung wird sichergestellt das der Boden wasser- und luftdurchlässig bleibt.

Des weiteren kann davon ausgegangen werden, daß durch die späteren Eigentümer eine zusätzliche Bepflanzungen über die festgesetzte Mindestbepflanzung hinaus, erfolgen wird.

Somit kann der durch die Baumaßnahme entstehende Eingriff in Natur und Landschaft als kompensiert gelten kann, was in der Bilanzierung auf den folgenden Seiten nochmals deutlich wird.

Vorgenommene Abkürzungen:

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

Schutzgut Boden

Art des Eingriffs/ Art der Auswirkung	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Neuversiegelung ◆ Zerstörung gewachsener Bodenhorizontierung ◆ Veränderung des Bodenwasserhaushaltes ◆ Bodenverdichtung ◆ Bodenverunreinigungen. 												
Betroffene Fläche	1.155 m ² Neuversiegelung												
Beschreibung der landschaftspflegerische n Maßnahmen	<table border="0"> <tr> <td style="vertical-align: top; padding-right: 5px;">V</td> <td>◆ Festsetzung einer GRZ von 0,3 für WA (GRZ von 0,4 wäre möglich)</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top; padding-right: 5px;">V</td> <td>◆ Rückbau von 75 m² alter Bausubstanz</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top; padding-right: 5px;">V</td> <td>◆ Teilversiegelung der Stellplätze mit wasser- und luftdurchlässigem Belag.</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top; padding-right: 5px;">V</td> <td>◆ Niederschlagsversickerung innerhalb des Plangebiets</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top; padding-right: 5px;">A</td> <td>◆ Fläche mit Bindungen A und B: Pflanzung von 10 Bäumen 2 xv, 10-12 und 120 Sträuchern der Sortierung 60-100 auf Fläche von 770 m².</td> </tr> <tr> <td></td> <td>◆ Anpflanzung von 2 Bäumen 2 xv, 10-12 und 20 Sträuchern 2 xv, 60-100 innerhalb der sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich des Flurstücks 55/2 teilw..</td> </tr> </table>	V	◆ Festsetzung einer GRZ von 0,3 für WA (GRZ von 0,4 wäre möglich)	V	◆ Rückbau von 75 m ² alter Bausubstanz	V	◆ Teilversiegelung der Stellplätze mit wasser- und luftdurchlässigem Belag.	V	◆ Niederschlagsversickerung innerhalb des Plangebiets	A	◆ Fläche mit Bindungen A und B: Pflanzung von 10 Bäumen 2 xv, 10-12 und 120 Sträuchern der Sortierung 60-100 auf Fläche von 770 m ² .		◆ Anpflanzung von 2 Bäumen 2 xv, 10-12 und 20 Sträuchern 2 xv, 60-100 innerhalb der sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich des Flurstücks 55/2 teilw..
V	◆ Festsetzung einer GRZ von 0,3 für WA (GRZ von 0,4 wäre möglich)												
V	◆ Rückbau von 75 m ² alter Bausubstanz												
V	◆ Teilversiegelung der Stellplätze mit wasser- und luftdurchlässigem Belag.												
V	◆ Niederschlagsversickerung innerhalb des Plangebiets												
A	◆ Fläche mit Bindungen A und B: Pflanzung von 10 Bäumen 2 xv, 10-12 und 120 Sträuchern der Sortierung 60-100 auf Fläche von 770 m ² .												
	◆ Anpflanzung von 2 Bäumen 2 xv, 10-12 und 20 Sträuchern 2 xv, 60-100 innerhalb der sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich des Flurstücks 55/2 teilw..												
Bilanz	<p>Beeinträchtigte Bodenfunktionen werden durch Vermeidungs-, Verminderungs- u. Ausgleichsmaßnahmen auf einer Fläche von 1.155 m² kompensiert. Durch Neuanpflanzungen erfolgt Auflockerung und bessere Durchlüftung des Bodens und somit Verbesserung der Entwicklungsbedingungen für die Bodenorganismen, was eine Bodenverbesserung zur Folge hat. Weiterhin wird durch Anpflanzung der Bodenerosion entgegengewirkt. Die Teilversiegelung der Stellflächen gewährleistet einen Gas- und Wasseraustausch des Bodens mit der Atmosphäre sowie eine Niederschlagsversickerung innerhalb des Plangebiets, was positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt des Bodens hat, da der Boden Wasser speichern kann und an die pflanzliche Vegetation im Plangebiet wieder abgibt.</p>												

Schutzgut Wasser

Art des Eingriffs/ Art der Auswirkung	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Versiegelung ◆ Nutzungsintensivierung ◆ eventuell erhöhter Abfluß anfallenden Niederschlagswassers ◆ Veränderung des Bodenwasserhaushaltes ◆ Eintrag von Schadstoffen ◆ Beeinträchtigung der Wasserqualität.
--	---

betroffene Fläche	1.155 m ² Neuversiegelung
--------------------------	--------------------------------------

Beschreibung der landschaftspflegerische n Maßnahmen	<p>V ◆ Festsetzung einer GRZ von 0,3 für WA (GRZ von 0,4 wäre möglich)</p> <p>V ◆ Rückbau von 75 m² alter Bausubstanz</p> <p>V ◆ Teilversiegelung der Stellplätze mit wasser- und luftdurchlässigem Belag.</p> <p>V ◆ Niederschlagsversickerung innerhalb des Plangebiets</p> <p>A ◆ Fläche mit Bindungen A und B: Pflanzung von 10 Bäumen 2 xv, 10-12 und 120 Sträuchern der Sortierung 60-100 auf Fläche von 770 m².</p> <p>◆ Anpflanzung von 2 Bäumen 2 xv, 10-12 und 20 Sträuchern 2 xv, 60-100 innerhalb der sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich des Flurstücks 55/2 teilw..</p>
---	---

Bilanz	Durch Teilversiegelung und Versickerung vor Ort wird gewährleistet, daß Niederschläge innerhalb des Plangebiets versickert werden und somit der örtlichen Vegetation zur Verfügung stehen. Durch Neuanpflanzungen mit 12 Bäumen und 120 Sträuchern auf einer Fläche von 1.170 m ² wird die Bodenfilterfunktion verbessert und das Wasserspeichervermögen im Plangebiet erhöht.
---------------	---

Schutzgut Klima/Luft

Art des Eingriffs/ Art der Auswirkung	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Versiegelung ◆ Veränderung der Oberflächenmaterialien ◆ eventuell erhöhte Erwärmung ◆ eventuell geringere Abkühlung ◆ stärkere lufthygienische Belastung intensive Nutzung ◆ eventuell Veränderung des Kleinklimas 												
betroffene Fläche	Gesamtgebiet												
Beschreibung der landschaftspflegerische n Maßnahmen	<table border="0"> <tr> <td style="vertical-align: top;">V</td> <td>◆ Festsetzung einer GRZ von 0,3 für WA (GRZ von 0,4 wäre möglich)</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">V</td> <td>◆ Rückbau von 75 m² alter Bausubstanz</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">V</td> <td>◆ Teilversiegelung der Stellplätze mit wasser- und luftdurchlässigem Belag.</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">V</td> <td>◆ Niederschlagsversickerung innerhalb des Plangebiets</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">A</td> <td>◆ Fläche mit Bindungen A und B: Pflanzung von 10 Bäumen 2 xv, 10-12 und 120 Sträuchern der Sortierung 60-100 auf Fläche von 770 m².</td> </tr> <tr> <td></td> <td>◆ Anpflanzung von 2 Bäumen 2 xv, 10-12 und 20 Sträuchern 2 xv, 60-100 innerhalb der sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich des Flurstücks 55/2 teilw..</td> </tr> </table>	V	◆ Festsetzung einer GRZ von 0,3 für WA (GRZ von 0,4 wäre möglich)	V	◆ Rückbau von 75 m ² alter Bausubstanz	V	◆ Teilversiegelung der Stellplätze mit wasser- und luftdurchlässigem Belag.	V	◆ Niederschlagsversickerung innerhalb des Plangebiets	A	◆ Fläche mit Bindungen A und B: Pflanzung von 10 Bäumen 2 xv, 10-12 und 120 Sträuchern der Sortierung 60-100 auf Fläche von 770 m ² .		◆ Anpflanzung von 2 Bäumen 2 xv, 10-12 und 20 Sträuchern 2 xv, 60-100 innerhalb der sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich des Flurstücks 55/2 teilw..
V	◆ Festsetzung einer GRZ von 0,3 für WA (GRZ von 0,4 wäre möglich)												
V	◆ Rückbau von 75 m ² alter Bausubstanz												
V	◆ Teilversiegelung der Stellplätze mit wasser- und luftdurchlässigem Belag.												
V	◆ Niederschlagsversickerung innerhalb des Plangebiets												
A	◆ Fläche mit Bindungen A und B: Pflanzung von 10 Bäumen 2 xv, 10-12 und 120 Sträuchern der Sortierung 60-100 auf Fläche von 770 m ² .												
	◆ Anpflanzung von 2 Bäumen 2 xv, 10-12 und 20 Sträuchern 2 xv, 60-100 innerhalb der sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich des Flurstücks 55/2 teilw..												
Bilanz	<p>Ausreichende Reduzierung der Auswirkungen des Vorhabens durch die Neubepflanzung mit 12 Bäumen und 120 Sträuchern auf einer Fläche von insgesamt 1.170 m². Durch die Neuanpflanzungen erfolgt die Bindung von Stäuben, Windruhe, Sauerstoffproduktion, Luftbefeuchtung u. Schallminderung. Weiterhin wird eine Überhitzung des Areals vermieden, da in Verbindung mit der zu erhaltenen Gehölzvegetation im Plangebiet und der angrenzenden Umgebung eine bessere Beschattung gewährleistet wird.</p>												

Schutzgut Vegetation/Tierwelt

Art des Eingriffs/ Art der Auswirkung	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Versiegelung ◆ Beseitigung vorhandener pflanzlicher Vegetation ◆ Verkleinerung bzw. Zerstörung von Lebens- und Nahrungs- räumen
--	---

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

Beschreibung der landschaftspflegerische n Maßnahmen	<p>V ◆ Festsetzung einer GRZ von 0,3 für WA (GRZ von 0,4 wäre möglich)</p> <p>V ◆ Rückbau von 75 m² alter Bausubstanz</p> <p>V ◆ Teilversiegelung der Stellplätze mit wasser- und luftdurchlässigem Belag.</p> <p>V ◆ Niederschlagsversickerung innerhalb des Plangebiets</p> <p>A ◆ Fläche mit Bindungen A und B: Pflanzung von 10 Bäumen 2 xv, 10-12 und 120 Sträuchern der Sortierung 60-100 auf Fläche von 770 m².</p> <p>◆ Anpflanzung von 2 Bäumen 2 xv, 10-12 und 20 Sträuchern 2 xv, 60-100 innerhalb der sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich des Flurstücks 55/2 teilw..</p>
---	---

Bilanz	<p>Das Einbringen von naturnahen, zusammenhängenden Vegetationsstrukturen mit heimischen Laubgehölzen und der Erhalt aller nach Baumschutzverordnung geschützten Gehölze im Plangebiet, bewirkt eine Wiederherstellung bzw. Neuerschaffung von standortgerechten Lebensräumen. Die Intensivierung der Nutzungsformen und die Änderung der Standortverhältnisse durch das Bauvorhaben werden vermindert. Durch die Bepflanzung der Flächen mit Bindungen und der sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksfläche des Flurstücks 55/2 teilw. auf einer Fläche von 1.170 m² mit heimischen Laubgehölzen an der östlichen Plangebietsgrenze, erfolgt eine Begrünung bzw. Abpflanzung des Areals zur offenen Agrarlandschaft. Somit werden im kleinen Rahmen Biotopen inner- und außerhalb des Plangebiets vernetzt, so daß Lebensräume für Tiere verbunden bzw. erweitert werden.</p>
---------------	---

Schutzgut Ortsbild/Landschaftsbild

Art des Eingriffs/ Art der Auswirkung	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Überformung ◆ geringfügige Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes ◆ eventuell Verlust der Naturnähe durch Baukörper und Baumaterialien 												
betroffene Fläche	Gesamtgebiet												
Beschreibung der landschaftspflegerische n Maßnahmen	<table border="0"> <tr> <td style="vertical-align: top;">V</td> <td>◆ Festsetzung einer GRZ von 0,3 für WA (GRZ von 0,4 wäre möglich)</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">V</td> <td>◆ Rückbau von 75 m² alter Bausubstanz</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">V</td> <td>◆ Teilversiegelung der Stellplätze mit wasser- und luftdurchlässigem Belag.</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">V</td> <td>◆ Niederschlagsversickerung innerhalb des Plangebiets</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">A</td> <td>◆ Fläche mit Bindungen A und B: Pflanzung von 10 Bäumen 2 xv, 10-12 und 120 Sträuchern der Sortierung 60-100 auf Fläche von 770 m².</td> </tr> <tr> <td></td> <td>◆ Anpflanzung von 2 Bäumen 2 xv, 10-12 und 20 Sträuchern 2 xv, 60-100 innerhalb der sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich des Flurstücks 55/2 teilw..</td> </tr> </table>	V	◆ Festsetzung einer GRZ von 0,3 für WA (GRZ von 0,4 wäre möglich)	V	◆ Rückbau von 75 m ² alter Bausubstanz	V	◆ Teilversiegelung der Stellplätze mit wasser- und luftdurchlässigem Belag.	V	◆ Niederschlagsversickerung innerhalb des Plangebiets	A	◆ Fläche mit Bindungen A und B: Pflanzung von 10 Bäumen 2 xv, 10-12 und 120 Sträuchern der Sortierung 60-100 auf Fläche von 770 m ² .		◆ Anpflanzung von 2 Bäumen 2 xv, 10-12 und 20 Sträuchern 2 xv, 60-100 innerhalb der sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich des Flurstücks 55/2 teilw..
V	◆ Festsetzung einer GRZ von 0,3 für WA (GRZ von 0,4 wäre möglich)												
V	◆ Rückbau von 75 m ² alter Bausubstanz												
V	◆ Teilversiegelung der Stellplätze mit wasser- und luftdurchlässigem Belag.												
V	◆ Niederschlagsversickerung innerhalb des Plangebiets												
A	◆ Fläche mit Bindungen A und B: Pflanzung von 10 Bäumen 2 xv, 10-12 und 120 Sträuchern der Sortierung 60-100 auf Fläche von 770 m ² .												
	◆ Anpflanzung von 2 Bäumen 2 xv, 10-12 und 20 Sträuchern 2 xv, 60-100 innerhalb der sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich des Flurstücks 55/2 teilw..												
Bilanz	<p>Durch den Eingriff erfolgt eine geringfügige Veränderung des Orts- u. Landschaftsbildes im Plangebiet. Die Anordnung des neuen Pflanzstreifens bewirkt eine bessere Einbindung der Baukörper in die Umgebung und in die östlich angrenzende Kulturlandschaft. Das Plangebiet wird durch die festgesetzten Grünpflanzungen mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen in Form von 12 Bäumen und 120 Sträuchern auf einer Fläche von 1.170 m² abgerundet und gestaltet. Weiterhin wird durch die Begrünung eine Minderung der Oberflächenverfremdungen erreicht.</p>												

3.4 Kostenschätzung

Pos. 1: Bepflanzung Fläche mit Bindungen		
1.1	12 Sträucher 2 xv, 60-100 liefern, pflanzen, mulchen, Fertigstellungspflege	960,00 EUR
1.2	120 Sträucher 2 xv, 60-100 liefern, pflanzen, mulchen, Fertigstellungspflege	1.800,00 EUR
Gesamtkosten der Maßnahmen		2.760,00 EUR

Bei einer Gesamtfläche des Plangebiets von 4.100 m² ergeben die Ausgleichsmaßnahmen damit eine Flächenbelastung von 1,48 EUR/m².

3.5 Gehölzarten für Anpflanzungen

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

4 ABWEICHUNGEN BEI DER ÜBERNAHME VON INHALTEN DES GRÜNORDNUNGSPLANES

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

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

Veränderung / Begründung

In den vorgeschlagenen textlichen Festsetzung ① - ② heißt es „.....je angefangener m² überbauter Grundstücksfläche.....“. Aufgrund der Eindeutigkeit wurde im Bebauungsplan „.....je angefangener überbaubarer Grundstücksfläche....“ eingesetzt.

Veränderung / Begründung

Die vorgeschlagenen textlichen Festsetzung ① - ② wurden umformuliert, so dass eine eindeutige Umsetzung dieser Festsetzungen im Baugenehmigungsverfahren möglich ist. D.h. die Angabe eines Flächenbezuges für die Pflanzmaßnahmen ist ausreichend und somit kann die absolute Mengenangabe entfernt werden. Des Weiteren werden die textlichen Festsetzungen ① und ② sowie die Pflanzflächen A und B zusammengefasst, da der Regelungsinhalt gleich ist.

Veränderung / Begründung

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

TEIL C: AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

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

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

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

Aufgrund des relativ geringen Maßes der baulichen Nutzung sowie der Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird das Ausmaß des Eingriffs in Natur und Landschaft beschränkt.

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

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

Kenndaten der Planung

Bruttobauland (m²):	4100
Nettobauland (ha):	4100
überbaubare Grundstücksfläche nach GRZ [0,3] (m ²):	1230
nicht überbaubare Grundstücksfläche (m ²):	2870
- davon Flächen mit Bindungen	770
Bebauungspotential Einzelhäuser ca. [WE]:	4
Verkehrsentwicklung:	
- Pkw / Haushalt	1,5
- Pkw / Plangebiet	6

