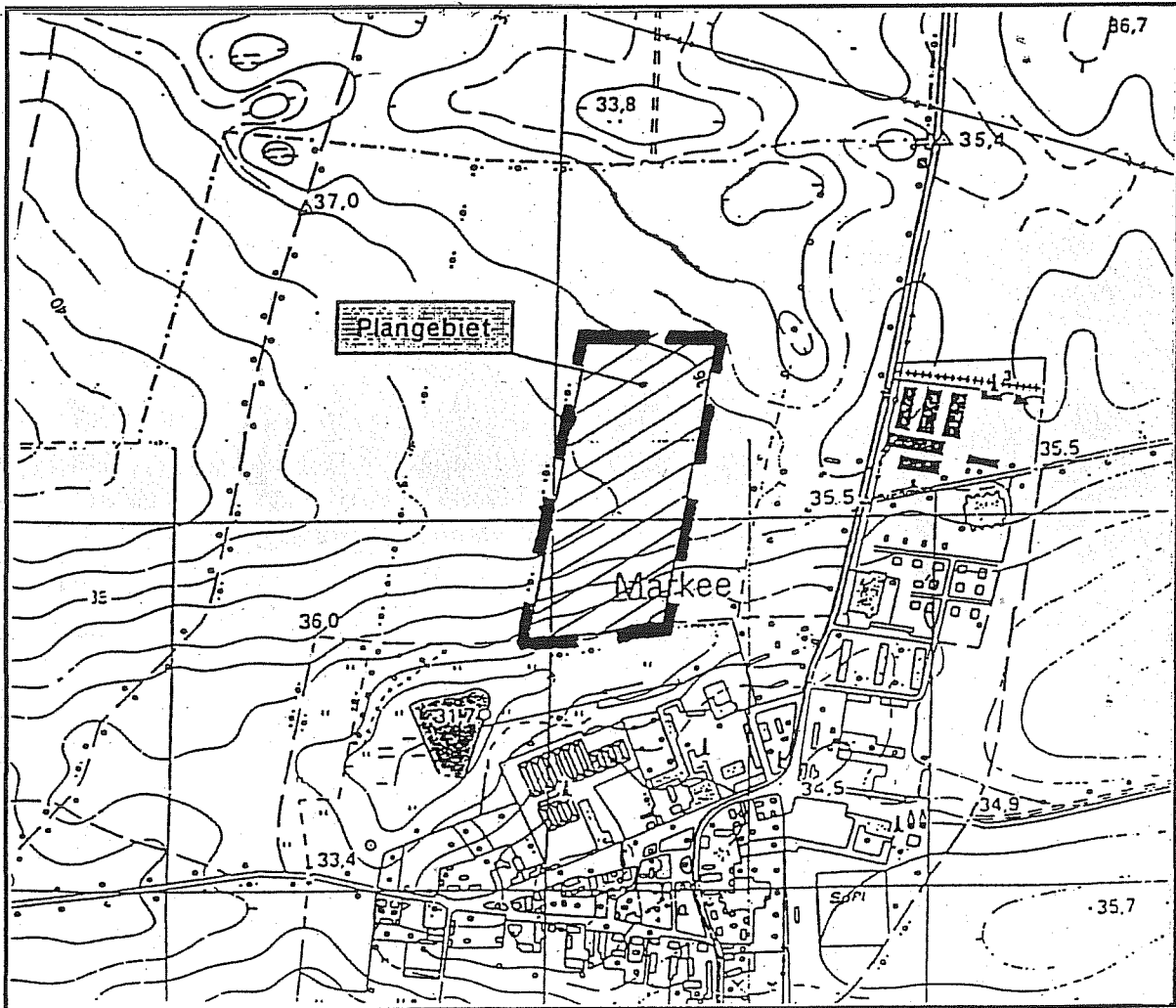


Anlage 3

# Stadt Nauen / OT MARKEE

## Bebauungsplan Nr. 5/2001 „Kleingartenanlage“

### BEGRÜNDUNG



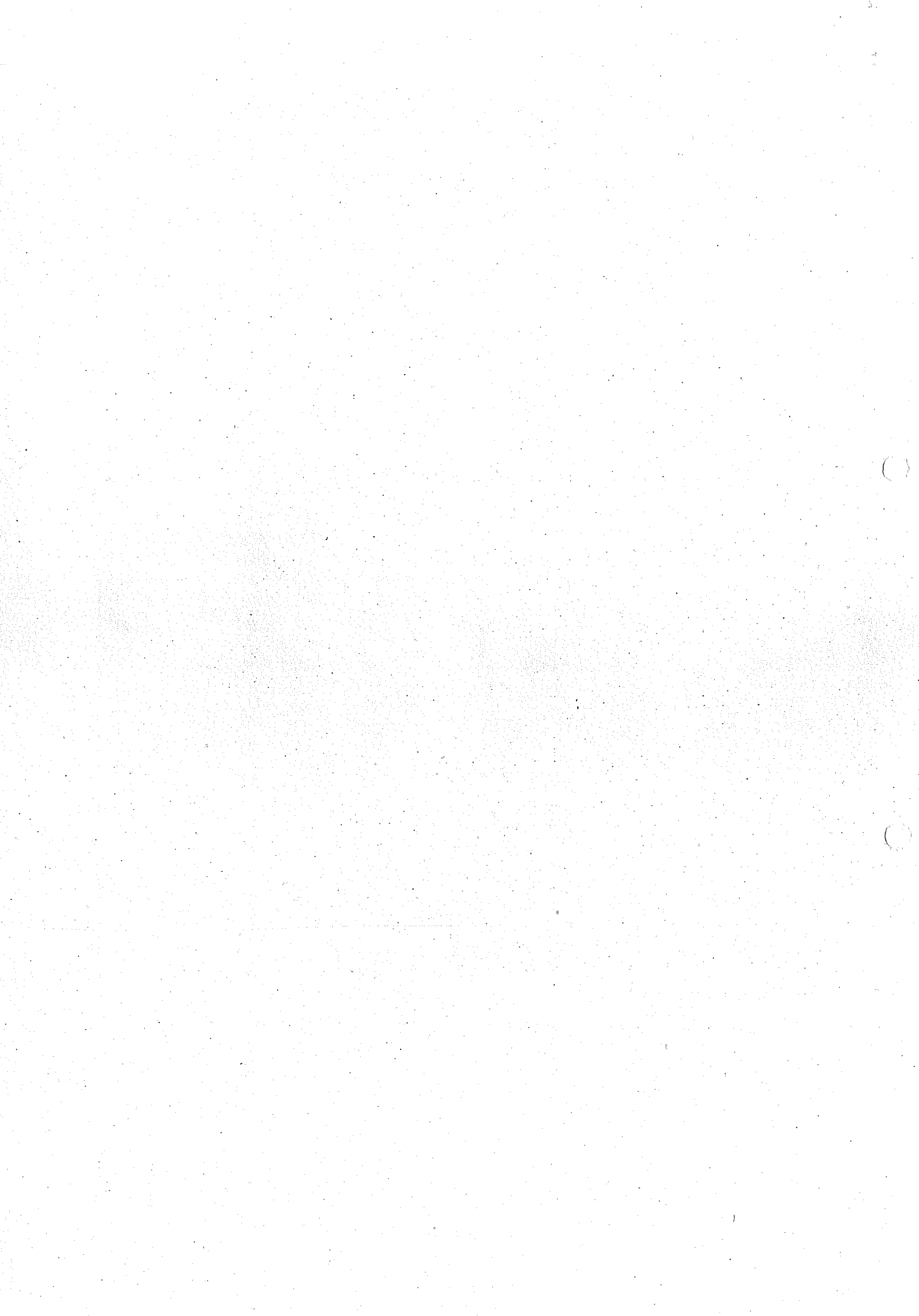
Ausschnitt aus der topographischen Karte (Maßstab 1:10 000) mit Kennzeichnung des Plangebietes

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



# Stadt Nauen / OT Markee

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5/2001 „Kleingartenanlage“

**Planungsstand:** Satzungsfassung, Juli 2004

**Plangebiet:** Gem. Markee:  
Flur 4, Flurstück: 14 (teilweise)

**INHALTSVERZEICHNIS**

	Seite
TEIL A: GRUNDLAGEN UND STÄDTEBAULICHE PLANUNG .....	4
1 GRUNDLAGEN .....	4
1.1 Rechtsgrundlagen .....	4
1.2 Veranlassung und Ziel .....	4
1.2.1 Planerfordernis .....	4
1.2.2 Planungsziele .....	6
1.3 Kartengrundlage .....	6
1.4 Beschreibung des Plangebietes .....	6
1.4.1 Allgemeine Lage .....	6
1.4.2 Gegenwärtige Nutzung .....	7
1.4.3 Baugrund- und Altlastensituation .....	7
1.4.4 Denkmalgeschützte Gebäude und Bodendenkmäler .....	8
1.4.5 Kampfmittelbelastung .....	8
1.5 Einfügung in übergeordnete Planungen .....	9
1.6 Verfahrensablauf .....	11
2 STÄDTEBAULICHE PLANUNG .....	11
2.1 Bauliche Nutzung .....	11
2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	11
2.1.2 Nebenanlagen .....	12
2.1.3 Flächen für Stellplätze .....	13
2.1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	13
2.1.5 Grundstücksgrößen für die Kleingärten .....	13
2.1.6 Örtliche Bauvorschriften .....	14
2.1.7 Immissionsschutz .....	14
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	Vermeidung, Verminderung .....	22
3.3	Landschaftspflegerische Festsetzungen .....	24
3.3.1	Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen .....	24
3.3.2	Ersatzmaßnahmen .....	25
3.3.3	Bilanzierung .....	26
3.4	Kostenschätzung .....	33
3.5	Gehölzarten für Anpflanzungen .....	34
4.0	Abweichungen bei der Übernahme von Inhalten des 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 das 2. Änderungsgesetz zum Brandenburgischen Naturschutzgesetzes vom 22. April 2004,
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Neufassung vom 16. Juli 2003 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg I S. 210),
- Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149,1169).

#### **1.2 Veranlassung und Ziel**

##### **1.2.1 Planerfordernis**

Aufgrund konkreter Nachfrage und der besonders günstigen Lage sowie Verkehrsanbindung (B5) beabsichtigt die Stadt Nauen / OT Markee eine Gartenanlage zu errichten. Dazu soll ein Teil des Flurstückes, das sich nördlich der Ortslage befindet und derzeit landwirtschaftlich genutzt wird, als private Grünfläche umgenutzt werden.

Im Vorfeld wurden geeignete Gebiete im OT Markee gesucht. Jedoch war nur das Plangebiet für die Planungsabsicht verfügbar. Ursprünglich war beabsichtigt, das Plangebiet in der Breite entlang des landwirtschaftlichen Weges mit den Flurstücken 14 (teilw.), 16/1 (teilw.) und 16/2 (teilw.) verlaufen zu lassen. Die Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG) teilte der Ingenieurgesellschaft Falkenrehde mbH im Schreiben vom 12.03.2002 mit, dass das Flurstück 16/2 bereits verkauft ist und für das

Flurstück 16/1 ein Vorkaufsrecht einer Erbengemeinschaft besteht. Aus diesem Grund kam nur das Flurstück 14 in Frage, das jedoch für die Gartenanlage in der vorhandenen Tiefe auf ca. 7,06 ha begrenzt wurde.

Südlich des Plangebiets befinden sich die Bebauungspläne der Wohngebiete am Rohrbruch, Gartenstraße 9 und Gartenstraße 1. Diese besitzen noch freie Kapazitäten. Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll auch ein möglicher Bevölkerungszuzug nach Markee initiiert werden. Diese Absicht wird besonders durch die neue nahegelegene Verkehrsanbindung (B5) begünstigt.

Des Weiteren soll nicht nur der Bedarf an Gärten im OT Markee sondern auch im Umland aufgrund der günstigen Verkehrsanbindung gedeckt werden.

Für den OT Markee kann durch den vorliegenden Bebauungsplan die Dorfentwicklung vorangetrieben und die Wohnverhältnisse, Lebensqualität sowie Erholungsfunktion verbessert werden. Durch den B5 Ausbau und den beabsichtigten Bevölkerungszuwachs wird eine positive Entwicklung für den ländlichen Raum erwartet. Außerdem waren vor der Gemeindegebietsreform im Flächennutzungsplanentwurf der Gemeinde Markee Wohnbauflächen östlich des Plangebietes dargestellt. Durch die südlich des Plangebietes liegenden Bebauungspläne (Wohnbaugebiete), die Ausweisung vor der Gemeindegebietsreform von weiteren Wohnbauflächen im Flächennutzungsplanentwurf östlich des Plangebietes und unter Berücksichtigung der östlich der L 86 liegenden Bebauungen ist eine verträgliche Einbindung in den Siedlungsraum möglich.

Die geplanten Gärten sollen dabei eine maximale Größe von 400 m<sup>2</sup> und die darauf zu errichtenden Gartenlauben von 24 m<sup>2</sup> aufweisen. Diese festgesetzten Größen sind an die des Bundeskleingartengesetzes angelehnt. Zur inneren Erschließung werden 6,0 m breite Verkehrsflächen ausgewiesen. Des Weiteren wird beabsichtigt im südlichen Teil des Plangebietes ein Vereinsgebäude, ein Besucherparkplatz und ein internen Sportplatz zu errichten.

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

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

### 1.2.2 Planungsziele

Das Plangebiet erstreckt sich über eine Fläche von ca. 7,3 ha. Mit dem Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes, eine ortsbildverträgliche Einbindung der geplanten Bebauung in den Landschafts- und Siedlungsraum sowie ein hohes Maß an Umweltverträglichkeit erreicht werden.

Unter Würdigung der Bestandssituation innerhalb und im Umfeld des Plangebietes werden mit dem Bebauungsplan folgende Entwicklungsziele angestrebt:

- Festsetzung des Plangebietes als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenanlage und Sportplatz;
- Bestimmung des höchstzulässigen Maßes der baulichen Nutzung unter Abgleichung der Interessen zu den Erfordernissen einer verträglichen Einordnung in das Ortsbild;
- Herausarbeitung der künftigen Erschließungsbedingungen;
- Reduzierung des Eingriffes in den Naturhaushalt auf das unvermeidbare Maß durch möglichst geringe Versiegelung für Verkehrs- und Bauflächen sowie Schonung des 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 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient der nach amtlichen Unterlagen und örtlicher Messung gefertigte Amtliche Lageplan vom 29.04.2002, gefertigt im Maßstab 1:1000 vom Vermessungsbüro Dipl. Ing. Andree. Böger ÖBVI, Ulmenweg 6, 14641 Nauen.

### 1.4 Beschreibung des Plangebietes

#### 1.4.1 Allgemeine Lage

Das Plangebiet liegt nördlich der Ortslage Markee und grenzt im Süden an einen teilweise befestigten Landwirtschaftsweg. Dieser Weg bindet ca. 200 m östlich in die Landstraße L 86. Das Plangebiet besitzt eine flächenmäßige Ausdehnung von ca. 7,3 ha und beinhaltet in der Gem. Markee:

Flur 4, das Flurstück: 14 (teilweise).

Das potentielle Plangebiet wird örtlich begrenzt:

- im Norden: durch Ackerflächen;



- im Osten: durch Ackerflächen, weiter östlich verläuft die Landstraße L 86 von Ketzin nach Nauen und daran schließen sich Bebauungen aus dem OT Markee an;
- im Westen: durch Ackerflächen;
- im Süden: durch einen Landwirtschaftsweg, weiter südlich durch Bebauungspläne (Wohnnutzung) des OT's Markee und teilweise Ackerflächen, daran anschließend Bebauungen aus der Ortslage Markee und ein größeres Gewässer, das sich etwa in 100 m Entfernung zum Plangebiet befindet;

#### 1.4.2 Gegenwärtige Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ein ca. 7,3 ha großes Gebiet im Norden der Ortslage Markee. Das potentielle Plangebiet wird derzeit ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Dieses wird teilweise durch lineare Heckenstrukturen eingerahmt. Es sind keine baulichen Anlagen vorhanden.

#### 1.4.3 Baugrund- und Altlastensituation

Aufgrund der bereits vorhandenen Gebäude, die sich in einen Abstand von ca. 90 m vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden, ist auf eine grundsätzliche Bebaubarkeit des Plangebietes zu schließen.

In der Stellungnahme des Landkreises Havelland vom 03.01.2003 wurde mitgeteilt, dass für das Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen im Altlastenkataster registriert sind. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die katastermäßige Erfassung von Altlastenverdachtsflächen noch nicht abgeschlossen ist.

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

#### 1.4.4 Denkmalgeschützte Gebäude und Bodendenkmäler

Im Bereich des Bebauungsplanes sind derzeit keine Denkmäler bekannt.

Da bei den Arbeiten bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können, wird auf folgende Festlegungen im 'Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg' vom 22. Juli 1991 (GVBl. I S. 311) aufmerksam gemacht:

1. Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese **unverzüglich** der Denkmalfachbehörde für Bodendenkmale, Außenstelle Brieselang oder der unteren Denkmalschutzbehörde **anzuzeigen** (§ 19 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).
2. Die Fundstätte ist mindestens **fünf 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.

Diese Hinweise erfordern keinen unmittelbaren Handlungsbedarf im Rahmen des Bauleitplanverfahrens, sie sind bei der Bauausführung zu beachten.

#### 1.4.5 Kampfmittelbelastung

Aus der Stellungnahme des Staatlichen Munitionsbergungsdienstes vom 10.12.02 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. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Kleingartenanlage" wird gemäß LEP eV der Raumkategorien "Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz" zugeordnet. An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass das Oberverwaltungsgericht Frankfurt/Oder den Regionalplan Havelland-Fläming mit Beschluss vom 09.10.2002 für nichtig erklärt hat.

Zur Planungsabsicht wurde die Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Brandenburg - Berlin (GL) eingeholt. Mit Schreiben vom 06.07.2001 wurde den Planungsvorstellungen zur Realisierung der Gartenanlage nur unter Beachtung der nachfolgenden Punkte zugestimmt:

- dem dort wirtschaftenden landwirtschaftlichen Unternehmen durch die Umnutzung der Fläche keine wirtschaftlichen Nachteile entstehen,
- das Einvernehmen des Amtes für Landwirtschaft des Landkreises und des Amtes für Flurneuordnung hergestellt wird,
- im Sinne der im Schreiben vom 06.07.2001 genannten Ziele für die geplante Nutzung eine geringere Fläche als die vorgesehenen 7,8 ha in Betracht gezogen wird.

In der Stellungnahme der GL vom 02.01.2003 wurde mitgeteilt, dass eine abschließende Beurteilung des Bebauungsplanentwurfes erst möglich ist, wenn den Kriterien

- keine wirtschaftlichen Nachteile für das hier wirtschaftende landwirtschaftliche Unternehmen durch die Umnutzung der Fläche,
- Herstellung des Einvernehmens mit dem Amt für Landwirtschaft des Landkreises und dem Amt für Flurneuordnung

nachweislich entsprochen wird.

Mit Schreiben vom 05.05.2003 erteilte der Ackerbau- Betrieb A. Meißner/Nowak GbR ihr Einverständnis.

In der Stellungnahme des Landkreises Havelland vom 21.01.2003 wird der Bebauungsplan trotz der in der Stellungnahme vom 03.01.2003 erteilten Hinweise und Bedenken aus landwirtschaftlicher Sicht befürwortet.

Die ablehnende Haltung des Amtes für Flurneuordnung und ländliche Entwicklung Brieselang in der Stellungnahme vom 18.12.2002 konnte von der Gemeinde Markee nicht nachvollzogen werden. Deshalb wird auf die in der 1. Entwurfsfassung vorgenommen Änderungen und Erläuterungen zu den Planungsvoraussetzungen verwiesen. An dieser Stelle wird nochmals darauf hingewiesen, dass das Oberverwaltungsgericht Frankfurt/Oder den Regionalplan Havelland-Fläming mit Beschluss vom 09.10.2002 für nichtig erklärt hat. Somit ist der Bezug auf den Regionalplan aus der o.g. Stellungnahme veraltet. Weiterhin liegt das Einverständnis des dort wirtschaftenden landwirtschaftlichen Unternehmens vor. Die vorliegenden ertragreichsten Böden der Region eignen sich besonders gut für die beabsichtigte gärtnerische Nutzung. Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenanlage ist vom Gartenhausgebiet abzugrenzen. Bei den Gärten steht nicht die bauliche sondern die gärtnerische Nutzung im Vordergrund. Dagegen ist bei Gartenhausgebiet eine

bauliche Nutzung –nämlich das Gartenhaus- von Gewicht und rechtfertigt damit eine Ausweisung des Baugebietes (Sondergebiet). Im Vorentwurf betrug die flächenmäßige Ausdehnung des Plangebietes ca. 11,25 ha. Dagegen wurde im 1. Entwurf das Plangebiet auf ca. 7,3 ha verringert. Südlich des Plangebiets befinden sich die Bebauungspläne der Wohngebiete am Rohrbruch, Gartenstraße 9 und Gartenstraße 1. Diese besitzen noch freie Kapazitäten. Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll ein möglicher Bevölkerungszuzug nach Markee initiiert werden. Diese Absicht wird durch die neue nahegelegene Verkehrsanbindung (B5) begünstigt. Für den OT Markee kann durch den vorliegenden Bebauungsplan die Dorfentwicklung vorangetrieben und die Wohnverhältnisse, Lebensqualität sowie Erholungsfunktion verbessert werden. Durch den B5 Ausbau und den beabsichtigten Bevölkerungszuwachs wird eine positive Entwicklung für den ländlichen Raum erwartet. Außerdem war vor der Gemeindegebietsreform im Flächennutzungsplanentwurf des Planungsverbandes Seefeld Wohnbauflächen östlich des Plangebietes dargestellt. Durch die südlich des Plangebietes liegenden Bebauungspläne (Wohnbaugebiete), die Ausweisung vor der Gemeindegebietsreform von weiteren Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Seefeld östlich des Plangebietes und unter Berücksichtigung der östlich der L 86 liegenden Bebauungen ist eine verträgliche Einbindung in den Siedlungsraum geschaffen worden. In der Entwurffassung werden am äußeren Rand nördlich, westlich und östlich des Plangebietes Flächen zum Anpflanzen oder Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen ausgewiesen die als Ortsrandeingrünung zur Einbindung in die Landschaft dienen.

Vor der Gemeindegebietsreform bildete die Gemeinde Markee mit weiteren Gemeinden den Planungsverband „Seefeld“. Dieser verfügte über einen Entwurf des Flächennutzungsplanes. Nach der Gemeindegebietsreform können aufgrund des § 204 Abs. 2 und 3 BauGB eingeleitete Verfahren zur Aufstellung von Flächennutzungsplänen nicht fortgeführt werden.

Somit bilden die Bestimmungen des § 8 Abs. 4 BauGB (vorzeitiger Bebauungsplan) die Grundlage für das Bebauungsplanverfahren. Diese wurde durch die ehemalige Gemeinde Markee förmlich eingeleitet. Die Gemeinde wollte das Plangebiet einer gemeindlichen städtebaulichen Ordnung unterziehen und sah eine Veranlassung zur verbindlichen Bauleitplanung um das unter 1.2.1 dargelegte Planerfordernis zu erfüllen. D.h. es sollen aufgrund der Nachfrage dringend benötigte Gärten geschaffen werden. Der Zugriff der Gemeinde auf andere Flächen ist nicht gewährt bzw. gesichert und die mittelfristige Umsetzung, um das Planerfordernis zu erfüllen, ist nicht möglich. Der vorliegende vorzeitige Bebauungsplan ist mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Nauen vereinbar.

## 1.6 Verfahrensablauf

Der für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörde wurde die Planungsabsicht der ehemaligen Gemeinde Markee angezeigt. Mit dem Schreiben vom 06.07.2001 liegt die positive Stellungnahme der gemeinsamen Landesplanungsabteilung zur Planungsabsicht vor.

- 10/2001 Aufstellungsbeschluss B-Plan Nr. 5/2001 „Kleingartenanlage“,
- 11/2002 Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.11.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden, die frühzeitige Beteiligung der Bürger erfolgte parallel dazu.
- 09/2003 Mit Schreiben vom 02.09.2003 wurden die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange nochmals zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert, die Beteiligung der Bürger erfolgte parallel dazu.
- 09/2003 Die von der geänderten Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.09.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden, die Beteiligung der betroffenen Bürger erfolgte parallel dazu. Anschließend wurde durch die Gemeinde Markee die Satzung beschlossen.
- 02/2004 Aufgrund der vorliegenden Genehmigung des Bebauungsplanes mit 2 Maßgaben wurden die von der überarbeiteten Planung berührten Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 17.09.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden, die Beteiligung der betroffenen Bürger erfolgte parallel dazu.

## 2 STÄDTEBAULICHE PLANUNG

### 2.1 Bauliche Nutzung

#### 2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielstellung des Bebauungsplanes wird das Plangebiet als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenanlage und Sportplatz festgesetzt.

Die vorliegenden ertragreichsten Böden der Region eignen sich besonders gut für die beabsichtigte gärtnerische Nutzung. Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenanlage ist vom Gartenhausgebiet abzugrenzen. Bei den Gärten steht nicht die bauliche sondern die gärtnerische Nutzung im Vordergrund. Dagegen ist bei Gartenhausgebiet eine bauliche Nutzung –nämlich das Gartenhaus- von Gewicht und rechtfertigt damit eine Ausweisung des Baugebietes (Sondergebiet).

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dienen vorwiegend der städtebaulichen Gestaltung, sie entfalten aber auch ökologische und soziale Wirkungen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Vereinsgebäude der Gartenanlage durch

die Festsetzung der zulässigen Grundfläche bestimmt, da die Festsetzung einer GRZ für dieses sehr große Plangebiet nicht zweckmäßig ist. Das Maß der baulichen Nutzung beträgt für die maximale Grundfläche der Hauptanlage (Vereinsgebäudes) 660 m<sup>2</sup>. Eine zulässige Überschreitung durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO ist bis zu einer maximalen Versiegelungsfläche von 1000 m<sup>2</sup> möglich. Mit Rücksicht auf den möglichst behutsamen Eingriff in das Ortsbild wird für das zu errichtende Gebäude mit höchstens einem Vollgeschoss festgesetzt.

Die vorgenannten Festsetzungen geschehen im Einklang mit § 16 Abs. 3 Nr.1 BauNVO.

Folgende Nutzungen sind für das Baufenster zugelassen:

- Baufenster 1: Errichtung eines Vereinsgebäudes für die Gartenanlage mit den entsprechenden Nebenanlagen.

Das Vereinsheim ist, wie in der textlichen Festsetzung 1.1 festgelegt, nur für die Gartenanlage und somit ausschließlich für die Nutzer der Gartenanlage zulässig. Ob eine gastronomische Einrichtung oder / und ein Saal errichtet werden soll ist derzeit noch nicht absehbar. Die Grünflächenausweisung ist für das Vereinsheim und den weiteren zulässigen Nebenanlagen im Baufeld 1 angemessen. Dies resultiert daraus, dass das Vereinsheim und die Nebenanlagen aus dem Baufeld 1 ausschließlich der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenanlage dienen soll. Die in der Festsetzung 1.2 festgelegte Grundfläche von 660 m<sup>2</sup> ist als maximales Baurecht im Baufeld 1 zu verstehen und kann jederzeit unterschritten werden. Die angegebene maximale Versiegelungsfläche von 1000 m<sup>2</sup> ist nicht nur auf das Vereinsheim zu beziehen, sondern es sind auch mögliche Terrassen und weitere Nebenanlagen z.B. Standplatz für Mülltonnen/gelber Sack/Papier, Zuwegungen, Geräteschuppen oder dergleichen zulässig.

Unter Berücksichtigung der beabsichtigten Nutzung und der Beibehaltung des Erholungscharakters ist somit das Maß der baulichen Nutzung im Interesse der privaten Grünfläche festgesetzt.

### 2.1.2 Nebenanlagen

Innerhalb der Gärten sind als Nebenanlagen Gartenlauben einschließlich überdachtem Freisitz zugelassen, die eine maximale Grundfläche von 24 m<sup>2</sup> nicht überschreiten dürfen.

Überschreitungen durch weitere Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO um maximal 50% sind zulässig. Zusätzlich ist pro Gartengrundstück maximal ein PKW Stellplatz mit einer maximalen Grundfläche von 13 m<sup>2</sup> zulässig. Die Beschränkung der Grundfläche wurde an das Bundeskleingartengesetz angelehnt. Dadurch wird betont, dass die gärtnerische Nutzung des Plangebietes im Vordergrund steht.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Laube nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht dem dauernden Wohnen geeignet sein soll (§ 3 Abs. 3 BKleingG). Dadurch wird nochmals verdeutlicht, dass die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenanlage vom Gartenhausgebiet abzugrenzen ist.

Der Sportplatz liegt im Süden des Plangebietes und besitzt eine flächenmäßige Ausdehnung von 20 m x 40 m (800 m<sup>2</sup>). Die Nutzung des Sportplatzes soll nur durch die zukünftigen Benutzer der Gartenanlage zugelassen werden.

Für das Vereinsgebäude und die Nebenanlagen, die im Baufeld 1 zulässig sind, beträgt die maximale zulässige Grundfläche für die Hauptanlage 660 m<sup>2</sup>. Die maximale zulässige Überschreitung durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO ist bis zu einer maximalen Versiegelungsfläche von 1000 m<sup>2</sup> möglich. Ein eventueller Standplatz für die Mülltonnen / gelber Sack / Papier ist somit im Baufeld 1 als Nebenanlage zulässig. Eine Notwendigkeit eine entsprechende Fläche auszuweisen besteht derzeit nicht.

### 2.1.3 Flächen für Stellplätze

Aus städtebaulichen Gründen werden 50 Besucherstellplätze in der dafür vorgesehenen Fläche am Anfang der Gartenanlage festgesetzt, das verhindert eine unnötige Verkehrsbelastung in der Gartenanlage. Weiterhin wird festgesetzt, das es zulässig ist auf jeden Gartengrundstück ein Stellplatz mit einer maximalen Größe von 13 m<sup>2</sup> zu realisieren. D.h. es besteht keine Pflicht einen PKW- Stellplatz auf dem Gartengrundstück zu realisieren. Die vorliegende Planung ist nach den Bedürfnissen der späteren Nutzer ausgerichtet. Dies erfordert die Möglichkeit einen Stellplatz auf den Gartengrundstück zu errichten. Es ist davon auszugehen, dass nicht auf jedem Garten ein Stellplatz realisiert wird, weil auch der Parkplatz am Eingang der Anlage zur Verfügung steht. Die tatsächliche Versiegelung und somit der Eingriff in das Schutzgut Boden ist somit geringer als im Grünordnungsplan angegebenen.

### 2.1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 für das Baufeld 1 ein Einzelhaus festgesetzt. Diese Festsetzung greift die vorhandene Bebauungsstruktur entlang des Landwirtschaftsweges auf und sichert sie für die künftige Entwicklung. Abstandsflächen und Grenzabstände sind gemäß der gültigen Landesbauordnung einzuhalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Im Plangebiet ist ein großes, streifenförmiges Baufeld geplant, das zwar eine städtebauliche Ordnung sichert, andererseits aber die Bebauungsmöglichkeiten infolge seiner großzügigen Dimensionierung variabel hält.

### 2.1.5 Grundstücksgrößen für die Gärten

Die maximale Größe des Gartengrundstückes richtet sich nach dem Bundeskleingartengesetz. Dieses begrenzt die Größe des Gartens auf maximal 400 m<sup>2</sup> (§ 3 Abs. 3 BKleingG). Deshalb wird ein Hinweis auf diese gesetzliche Bestimmung auf

der Planzeichnung aufgenommen.

### 2.1.6 Örtliche Bauvorschriften

Der planenden Gemeinde wird durch die Regelung des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 9 BbgBO Einfluss auf die Baugestaltung verschafft.

Durch die örtlichen Bauvorschriften wird ein Rahmen für die architektonische Gestaltung der künftigen Bauwerke gesetzt, der sich aus den allgemeinen Zielstellungen (vgl. Tz. 1.2.2) für das Plangebiet ergibt. Dabei werden die das bestehende Ortsbild positiv prägenden Gestaltungselemente aufgenommen und im Plangebiet entsprechend fortgeführt. Aus diesen Grund werden nur „Eckwerte“ zur Gestaltung der Gebäude benannt. Im vorliegenden Bebauungsplan werden deshalb nur Anforderungen an die Dachformen im Baufeld 1, indem das Vereinsgebäude errichtet werden soll, gestellt.

Diese Vorschriften sichern dem planenden Architekten einen ausreichenden Spielraum und bilden einen Rahmen für die Aufnahme der ortstypischen Baustruktur.

### 2.1.7 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB hat die Stadt 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.

Zur Prüfung der Vereinbarkeit der Planungsabsichten mit den Belangen des Immissionsschutzes ist die Immissionsvorbelastung abzuschätzen.

⇒ Immissionsvorbelastung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist keine besondere Luftschadstoffvorbelastung zu erwarten. Nach § 4 BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen mit Störpotential wirken nicht auf das Plangebiet ein. Das Plangebiet grenzt jedoch direkt an Ackerflächen, von denen bei entsprechenden Feldarbeiten Lärm- und Staubbelastungen ausgehen können. Diese sind bei Feldarbeiten in unmittelbarer Nähe der Gartenlauben nicht vermeidbar, sie treten jedoch nur sporadisch sowie nicht nachts auf und müssen daher hingenommen werden. Am westlichen Rande des Plangebietes grenzt über die gesamte Tiefe eine lineare Heckenstruktur und am nördlich



sowie östlichen Rande des Plangebietes werden Ausgleichflächen vorgesehen. Diese verhindern zum großen Teil die Lärm- und Staubbelaustigungen, die aus den Ackerflächen stammen.

Eine Vorbelastung durch die Landstraße L 86 Ketzin - Nauen ist nicht zu erwarten, weil diese in einer Entfernung von 225,00 m vom zukünftigen Plangebiet liegt.

Der Sportplatz im Süden des Plangebietes besitzt eine Größe von 20 m \* 40 m. Dieser ist von der vorhandenen Wohnbebauung, die sich am Landwirtschaftsweg befindet, ca. 200 m und von den Gärten ca. 24 m entfernt.

In der Stellungnahme des Amtes für Immissionsschutzes Brandenburg an der Havel (Afl) vom 19.12.2002 wird folgendes mitgeteilt:

„.....Es wirken keine emissionsrelevanten Anlagen in das Plangebiet ein. ....Durch die Nutzung selbst können Beeinträchtigungen im östlich gelegenen allgemeinen Wohngebiet (B-Plan „Am Rohrbruch“) auftreten. So ist die Zuwegung zum Plangebiet über den teilweise befestigten Weg geplant, der unmittelbar nördlich an den Wohngebiet vorbei führt. Eine zu erwartende tägliche Verkehrsmenge wurde nicht angegeben, so dass nicht abschließend geklärt werden kann, ob die Schallorientierungswerte in dem allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden.....“

Um zu prüfen ob die Schallorientierungswerte im allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden, wurde mit der Afl telefonisch am 03.06.03 Kontakt aufgenommen. Es wird davon ausgegangen, dass auf dem teilweise befestigten Weg die Verkehrsbelastung maximal 200 Kfz / 24h beträgt. Dem liegen zugrunde, dass maximal 100 Kfz im Plangebiet erwartet werden. Die anderen Gärten können zu Fuß oder mit Fahrrad aus Markee oder mit Fahrrad aus Nauen erreicht werden. Die Gartenanlage soll nicht der Wohnnutzung dienen. Deshalb ergeben sich durch Hin- und Rückfahrt maximal 200 Kfz / 24 h. Der Abstand von den teilweise befestigten Weg bis zum den Wohngebäuden (allgemeines Wohngebiet) beträgt ca. 8 m und die maximale Geschwindigkeit beträgt 30 km/h. Werden diese Ausgangswerte zugrunde gelegt so sind die Schallorientierungswerte nach Angabe der Afl für das allgemeine Wohngebiet eingehalten.

Weiterhin wurde in der Stellungnahme der Afl darauf hingewiesen, dass durch die Nutzung des Vereinsgebäudes und des Sportplatzes im Plangebiet selbst Belästigungen hervorgerufen werden können. Somit werden für diese Nutzungen ordnungsrechtliche Vorschriften notwendig, um diese in einen vertraglichen Rahmen zu halten.

Diese sind:

- Ausschluss der Nutzung des Sportplatzes in der Ruhezeit,
- Beschränkung von Freiluftveranstaltungen des Vereinsgebäudes auf maximal 10 Kalendertage,
- keine Beschallungsanlagen.

⇒ Aus diesen Gründen lässt sich aus der Sicht des Schallschutzes kein Handlungsbedarf ableiten.

## 2.2 Erschließung

### 2.2.1 Verkehr

#### *\* Öffentliche und private Straßen*

Die äußere Erschließung des Plangebietes soll über die Landstraße L 86 Ketzin – Nauen und den Landwirtschaftsweg erfolgen. Es handelt sich bei dem Landwirtschaftsweg um ein nachweisbar öffentlich gewidmeter Weg. Dieser liegt in der Gem. Markee Flur 6 Flurstück 51 und wird im Kataster- / Vermessungsamt als Verkehrsfläche / Straße geführt. Dagegen soll die innere Erschließung durch private und 6 m breite Verkehrsflächen gesichert werden. Die Straßen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bestehen aus einer Fahrbahn von 4,75 m und einen Leitungsgraben von 1,25 m. Diese Straßen bilden zusammen die Basis für die verkehrliche Erschließung des Plangebietes.

#### *\* Ruhender Verkehr*

Die erforderlichen Stellplätze sind, wie unter Punkt 2.1.3 „Flächen für Stellplätze“ beschrieben, anzuordnen.

### 2.2.2 Ver- und Entsorgung

#### *\* Trinkwasser, Schmutzwasser*

Die Abwasser- und Trinkwasserleitungen im öffentlichen Bereich liegen in der Landstraße L 86 Ketzin – Nauen. In der Stellungnahme des Wasser und Abwasserverbandes Havelland vom 17.12.2002 wurde mitgeteilt, dass für den Anschluss an das Trink- und Abwassernetz ein gesonderter Antrag erforderlich ist.

#### *\* Oberflächenwasser*

Das unbelastete Niederschlagswasser ist vor Ort auf dem Grundstück, bzw. mit Hilfe von Sickermulden neben der Fahrbahn, zur Versickerung zu bringen oder als Brauchwasser zu nutzen.

In der Stellungnahme des Landesamtes für Geowissenschaften und Rohstoffe Brandenburg vom 03.01.2003 wurde darauf hingewiesen, dass gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen ist das Grundwasser nicht unmittelbar gefährdet. Die Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser ist aus geologischer Sicht mittels entsprechender Einrichtungen an Ort und Stelle möglich.

#### *\* Elektroenergie*

Die Leitungen für den Anschluss mit diesem Medium liegen in der Landstraße. Um an das Versorgungsnetz angeschlossen zu werden, wird zu gegebener Zeit ein entsprechender Antrag bei der e.dis durch den Bauherren / Vorhabenträger mit den erforderlichen Informationen benötigt.

*\* Gasversorgung*

Dieses Medium liegt ebenfalls in der L 86 an.

*\* Fernmeldeversorgung*

Im Plangebiet befinden sich keine Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG.

*\* 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.

Der Grünordnungsplan wurde aufgrund der hervorgebrachten Bedenken, Hinweise und Anregungen aus der Fachstellungnahme vom 17.07.2003 überarbeitet und lag der UNB zur erneuten Beurteilung vor. Durch die Stellungnahme der UNB vom 30.09.2003 wurde der überarbeiteten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zugestimmt.

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

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

Die geologischen Bodenverhältnisse werden im Bereich des Plangebiets durch sickerwasserbestimmte Geschiebelehme und -mergel mit einer Mächtigkeit  $\geq 5$  m gekennzeichnet, die an der Oberfläche zu lehmigem Sand verwittert sind. Vorherrschende Bodenarten sind braune Waldböden mit geringem Bleichungsgrad und unterschiedlich großer Fruchtbarkeit. Die Ackerzahlen erreichen Werte von  $< 22$  bis  $> 44$ .

Der Boden im Plangebiet ist unversiegelt, so dass dadurch die Bodenfilterfunktion und die Grundwasserneubildung keinerlei Einschränkungen unterworfen ist. Eine potentielle Gefährdung des Grundwassers geht allerdings durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung aus (z. B. Dünge- u. Pflanzenschutzmittel).

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

Der Flurabstand des Grundwassers liegt bei  $> 5-10$  m. Das Gebiet entwässert in Richtung Norden in den Niederungsbereich des Havelländischen Luchs mit dem Großen Havelländischen Hauptkanal als Vorfluter.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Nauener Platte, einer Region die überwiegend durch die großen Freiräume der ausgeräumten umliegenden Agrarlandschaft geprägt wird und die sich durch geringe Aufheizung, schnelle nächtliche Abkühlung, erhöhte Luftfeuchtigkeit sowie erhöhte Windgeschwindigkeiten auszeichnet. Das Plangebiet bietet, aufgrund der offenen Lage und einer nur einseitigen grünordnerischen Einbindung, eine gute Angriffsfläche für Windereignisse, so dass u. a. Schäden an Boden und Kulturen auftreten können. Eine Barrierewirkung ist derzeit nur durch den lückigen Windschutzstreifen an der westlichen Plangebietsgrenze gegeben.

Das Orts- und Landschaftsbild innerhalb des Plangebiets kann aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als eintönig bezeichnet werden. Es fügt sich jedoch harmonisch in die vorhandene ländliche Umgebung ein. Eine vollständige Einsicht in das Areal ist aus Norden, Osten und Süden möglich.

Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme war die Ackerfläche des Plangebiets vollständig mit Roggen bestanden.

Das Plangebiet und seine Umgebung sind anthropogen genutzte und beeinflusste Flächen. Es werden daher auch entsprechend kulturbetonte, im Land Brandenburg häufig anzutreffende, Biotope vorgefunden. Aus naturschutzfachlicher Sicht besitzt das Areal eine untergeordnete Bedeutung, da sich potentiell faunistische Lebensräume auf den vorhandenen Windschutzstreifen an der westlichen Plangebietsgrenze beschränken, der jedoch durch den landwirtschaftlichen Betrieb Störungen ausgesetzt ist.

Geschützte Biotope nach § 31 und § 32 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes sowie Arten der Roten Liste des Landes Brandenburgs sind im Plangebiet nicht vorhanden.

## 3.2 Konfliktanalyse

### 3.2.1 Konfliktdarstellung

Durch das geplante Bauvorhaben wird im gesamten Plangebiet eine Umnutzung und Umgestaltung des Gebietes vorgenommen, die nach § 10 BbgNatSchG als ein Eingriff in Natur und Landschaft zu werten sind. Für die einzelnen Potentiale des Naturraums entstehen dabei unterschiedliche Konflikte:

#### Schutzgut Boden:

Durch den Eingriff erfolgt eine nachhaltige Schädigung des gewachsenen Bodenprofils. Grund dafür sind Bauarbeiten, die sich in Form von Beräumen, Abgraben, Beseitigen, Verdichten und Ablagern bemerkbar machen (*baubedingte Konflikte*). Des weiteren stellt die Versiegelung von Flächen durch Baukörper oder Verkehrsflächen eine Beeinträchtigung dar (*anlagebedingter Konflikte*). Da sich das Plangebiet in einem unversiegelten Zustand befindet, werden somit insgesamt 16.450 m<sup>2</sup> Fläche versiegelt (*anlagebedingter Konflikt*). Im Zuge zukünftiger Nutzungsformen (z. B. gärtnerischer Tätigkeit, Verkehr) können weiterhin Beeinträchtigungen durch Verdichtung, Schadstoffeintrag oder Bodenverschmutzungen entstehen (*betriebsbedingter Konflikt*). Durch diese o. g. Eingriffe können die natürlichen Bodenfunktionen wie Lebensraum, Puffer für Schadstoffe, Aufnahme und Abgabe von Feuchtigkeit etc. behindert oder zerstört werden. Weiterhin ist während der Baumaßnahmen mit einer Beeinträchtigung der 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 16.450 m<sup>2</sup> Fläche durch Gebäude, Nebenanlagen und Verkehrsflächen versiegelt (*anlagebedingter Konflikt*). Die Folge ist eine Verringerung der Wasserversickerungsfläche im Gebiet (*anlagebedingter Konflikt*), die jedoch nicht als starke Beeinträchtigung eingeschätzt werden kann, da aufgrund der überwiegend schlechten Versickerungsverhältnisse in den tieferen Bodenschichten (Grundwasser liegt bei > 5-10 m unter GOK und die darüberliegenden Bodenschichten sind sickerwasserbestimmte Geschiebelehme und -mergel mit einer Mächtigkeit  $\geq 5$  m, die an der Oberfläche zu lehmigem Sand verwittert) eine Grundwasseranreicherung innerhalb des Gebiets höchstwahrscheinlich nur schwer möglich ist. Somit ist zwar eine Versickerung im Gebiet gegeben, wo das Niederschlagswasser der örtlichen Vegetation zur Verfügung steht, eine Grundwasseranreicherung jedoch höchstwahrscheinlich nicht. Des weiteren kann der Flächenverbrauch und somit der Verlust von potentieller Wasserversickerungsfläche für ein Bauvorhaben dieser Größenordnung eher als gering angesehen werden. Um den Verlust an Wasserversickerungsfläche jedoch so gering wie möglich zu halten erfolgt daher eine Teilversiegelung der Stellplätze und deren Zufahrten und des Parkplatzes.

Weiterhin ist mit Schadstoffeinträgen im Gebiet durch den ruhenden und fließenden Verkehr (z.B. Reifenabrieb, Bremsbelagsstoffe, Kraftstoffe und Mineralöle) während der Baumaßnahmen sowie der späteren gärtnerischen Nutzung zu rechnen (*betriebsbedingter Konflikt*). Da derzeit jedoch schon eine intensive landwirtschaftliche Nutzung vorliegt, ergeben sich hierdurch keine größeren Veränderungen.

### 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 Abgasimmissionen 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 Ackervegetation 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 Lärmbelastigungen (gärtnerische Nutzung, Kfz-Verkehr) ist mit einem Naturnäheverlust zu rechnen. Aufgrund der geplanten Ausführung der Bebauung wird dem örtlichen Charakter Rechnung getragen und somit eine Oberflächenverfremdung durch Größe, Form, Farbe und Textur eingeschränkt, so dass die Baukörper in Verbindung mit den geplanten grünordnerischen Maßnahmen in die Umgebung integriert werden können.

### 3.2.2 Übergeordnete Planungen

Der vorliegende Grünordnungsplan orientiert sich an den unmittelbar übergeordneten bzw. das Gebiet tangierenden Planungen, wie

- ◆ Vorentwurf zum Landschaftsrahmenplan des Landkreises Nauen
- ◆ Entwurf zum Landschaftsrahmenplan des Landkreises Havelland, Bereich des ehemaligen Kreises Nauen
- ◆ Landschaftsplan des Amtes Nauen-Land

### 3.2.3 Ziele für Natur und Landschaft

Folgende Ziele werden für die Nauener Platte angeregt:

- ◆ Vorrangige Landschaftssanierung durch Biotopanreicherung in besonders ausgeräumten und durch Winderosion gefährdeten Flächen.
- ◆ Schrittweise Wiederherstellung der Kulturlandschaft durch 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 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.

Die Pflegemaßnahmen für die Vermeidungsmaßnahmen sind vertraglich abzusichern. Die Bodenbearbeitung im Rahmen der Bautätigkeit sollte auf das absolut notwendige Maß reduziert werden und standortangepasst erfolgen, damit die Bodenstruktur weitestgehend erhalten, das Bodenleben geschont wird und erneute Bodenverdichtungen vermieden werden.



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

Durch die Gemeinde Markee wurde keine eigene Baumschutzsatzung erlassen. Somit richten sich die Kriterien nach der übergeordneten Baumschutzverordnung vom 17.06.1994 des Landes Brandenburg.

Im Bereich des Plangebiets wurden insgesamt 3 Bäume vorgefunden, die nach der o. g. Baumschutzverordnung geschützt sind.

Während der Baumaßnahme sind die nach Baumschutzverordnung geschützten Bäume Nr. 1, 2 und 3 ausreichend nach DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' sowie RAS-LG 4 zu schützen. Sind die zu erhaltenden Bäume dennoch abgängig, ist bei Ausfall ein gleichwertiger Ersatz nachzupflanzen.

Maßnahmen nach DIN 18920 sowie RAS-LG 4:

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

und durch die Art der Ausführung als möglichst durchlässige Beläge mit möglichst geringen Tragschichten und geringer Verdichtung verwendet werden. Wenn nötig muss der Belag angehoben werden. Versiegelnde Beläge sollen nicht mehr als 30%, offene nicht mehr als 50% des Wurzelbereiches ausgewachsener Bäume abdecken.

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

An der Westseite des Plangebiets verläuft ein lückiger Windschutzstreifen, der nicht nach der o. g. Baumschutzverordnung geschützt ist. Da er die einzige zusammenhängende Grünstruktur im Plangebiet darstellt, sollte er erhalten werden.

Sollten dennoch Gehölze im Bereich des Windschutzstreifens entfernt werden, so ist ein gleichwertiger Ersatz nachzupflanzen

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.

Folgende weitere Maßnahmen sind während des Eingriffs innerhalb des Plangebiets durchzuführen:

- ⇒ Befestigungen von Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten sowie des Parkplatzes 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.

### **3.3 Landschaftspflegerische Festsetzungen**

#### **3.3.1 Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen**

Nach § 12 BbgNatSchG, § 9 Abs. 1 und § 178 BauGB sind mit Beendigung der Bauarbeiten folgende Maßnahmen durchzuführen:

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

Bei der Ausgleichsermittlung wurde zugrunde gelegt, dass ein Baum im Laufe der Jahre eine Fläche von ca. 50 m<sup>2</sup> bzw. ein Strauch eine Fläche von ca. 5 m<sup>2</sup> einnimmt (Kronentraufe).

- ① Pro Kleingartenparzelle ist jeweils ein kleinkroniger Laubbaum (siehe Pflanzliste Bäume Nr. 1, 5, 7, 8, 9, 13) anzupflanzen. Dies entspricht 138 kleinkronigen Laubbäumen. Des weiteren sind 15 Laubbäume und 1.532 Sträucher innerhalb der 'Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern' (Fläche B) bzw. innerhalb der im Bereich der Straßenverkehrsfläche ausgewiesenen 'Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern' anzupflanzen. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.
- ② Der Grundstückseigentümer des neu ausgewiesenen Baugrundstücks für das Vereinsgebäude (Baufeld Nr. 1) wird verpflichtet, je angefangener 50 m<sup>2</sup> überbaubarer Grundstücksfläche 1 Laubbaum und 10 Sträucher innerhalb der 'Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern' (Fläche A) anzupflanzen. Dies entspricht insgesamt 20 Bäumen und 200 Sträuchern. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.
- ③ Alle innerhalb der 'Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' befindlichen Gehölze sind zu erhalten.

### 3.3.2 Ersatzmaßnahmen

Aufgrund der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden (16.450 m<sup>2</sup> Neuversiegelung) kann der durch das Bauvorhaben zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebiets nicht kompensiert werden, da die innerhalb des Areals ausgewiesenen Pflanzstreifen insgesamt nur eine Größe von ca. 4.470 m<sup>2</sup> Fläche einnehmen. Somit werden Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebiets festgesetzt.

Nach Festsetzung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich ein Kompensationsdefizit von ca. 11.980 m<sup>2</sup> Fläche.

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

Zur Umsetzung von Ersatzmaßnahmen wurde, in Absprache mit den Flächeneigentümern und der Unteren Naturschutzbehörde, eine Fläche ca. 220 m nördlich des Plangebiets ausgewählt. Hierbei handelt es sich um das gleiche Flurstück wie das Plangebiet. Das Flurstück wird im Bereich der geplanten Ersatzmaßnahme ebenfalls intensiv ackerbaulich genutzt. Dieses Flurstück grenzt im Norden an einen unbefestigten Feldweg, der von einem lückigen Windschutzstreifen flankiert wird. Im Bereich der Ersatzfläche sind jedoch keine Gehölze vorhanden. Ziel der Ersatzmaßnahme ist die Schließung dieses Windschutzstreifens über die gesamte Nordseite des Flurstücks in Form eines langgezogenen Feldgehölzes auf einer Fläche von 12.000 m<sup>2</sup>.

Des weiteren will die Gemeinde Markee eine Bepflanzung der Gartenstraße mit Bäumen und Sträuchern durchführen. Die Gartenstraße befindet sich nördlich des Gemeindezentrums (Kirche).

**Ersatzfläche 1, Gemarkung Markee, Flur 4, Flurstück 14, Nordseite**

Die Grundstückseigentümer des neu ausgewiesenen Baugrundstücks für den Parkplatz (Stellplatzfläche im Süden des Plangebiets) werden verpflichtet, je angefangener 50 m<sup>2</sup> überbauter Grundstücksfläche 1 Laubbaum und 10 Sträucher innerhalb Ersatzfläche anzupflanzen. Dies entspricht insgesamt 54 Bäumen und 540 Sträuchern.

Des weiteren sind je angefangener 50 m<sup>2</sup> überbauter Straßenverkehrsfläche 1 Stück Laubbaum und 10 Sträucher anzupflanzen. Dies entspricht insgesamt 168 Bäumen und 1.680 Sträuchern. Von diesen 168 Bäumen und 1.680 Sträuchern sind 160 Bäume der Sortierung 2 xv, 10-12 und 1.600 Sträucher der Sortierung 2 xv, 60-100 im Bereich der Ersatzfläche 1 anzupflanzen. Die verbleibenden 8 Bäume und 80 Sträucher sind im Bereich der Ersatzfläche 2 anzupflanzen (siehe folgende Festsetzung). Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.

**Ersatzfläche 2, Gemarkung Markee, Flur 6, Flurstück 19/3, Gartenstraße**

Im Bereich der Gartenstraße sind insgesamt 8 Bäume (Rotdörner) der Sortierung 3 xv, 12-14 und 80 Sträucher der Sortierung 2 xv, 60-100 anzupflanzen. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.

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

Der Unterwuchs im Bereich der Ersatzfläche 1 ist der natürlichen Sukzession zu überlassen und sollte nur einmal im Jahr (ab September) gemäht werden.

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

### 3.3.3 Bilanzierung

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

Die geplante Neuversiegelung durch das Bauvorhaben nimmt insgesamt eine Fläche von 16.450 m<sup>2</sup> ein.

Dem gegenüber stehen die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen in Form einer Mindestpflanzung von 387 Bäumen der Sortierung 2 xv, 10-12 und 3.872 Sträuchern der Sortierung 2 xv, 60-100 sowie 8 Bäumen der Sortierung 3 xv, 12-14 und 80 Sträuchern der Sortierung 2 xv, 60-100 auf einer Fläche von insgesamt 16.470 m<sup>2</sup> inner- und außerhalb des Plangebiets (2.995 m<sup>2</sup> Flächen zum Anpflanzen + 1.475 m<sup>2</sup> Fläche mit Bindungen + 12.000 m<sup>2</sup> Ersatzfläche 1 sowie Bepflanzung der Ersatzfläche 2 der Gartenstraße).

Durch Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden alle 3 nach Baumschutzverordnung geschützten Bäume und der Windschutzstreifen an der westlichen Grenze des Plangebiets (Fläche mit Bindungen) erhalten. Des weiteren werden die Stellplätze und deren Zufahrten sowie der Parkplatz in Teilversiegelung hergestellt, so dass der Boden wasser- und luftdurchlässig bleibt.

Somit stehen 16.450 m<sup>2</sup> Eingriffsfläche in einer artenarmen, intensiv genutzten Landschaft 16.470 m<sup>2</sup> Ausgleichs- und Ersatzfläche mit Gehölzanzpflanzungen innerhalb des Plangebiets gegenüber.

Des weiteren kann davon ausgegangen werden, dass durch die Gärtner, die ja ein grünes Umfeld bevorzugen, zusätzliche Bepflanzungen über die festgesetzte Mindestbepflanzung hinaus, erfolgen werden.

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. Verminderung
- A: Maßnahmen zum Ausgleich
- E: Maßnahmen zum Ersatz

## Schutzgut Boden

<b>Art des Eingriffs/ Art der Auswirkung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Neuversiegelung</li> <li>◆ Zerstörung gewachsener Bodenhorizontierung</li> <li>◆ Veränderung des Bodenwasserhaushaltes</li> <li>◆ Bodenverdichtung</li> <li>◆ Bodenverunreinigungen.</li> </ul>
--	--

<b>betroffene Fläche</b>	16.450 m <sup>2</sup> maximale Neuversiegelung
--------------------------	--

<b>Beschreibung der landschaftspflegerischen Maßnahmen</b>	<p>V ◆ Teilversiegelung der Stellplätze und Zufahrten sowie des Parkplatzes mit wasser- und luftdurchlässigem Belag.</p> <p>V ◆ Niederschlagsversickerung innerhalb des Plangebiets</p> <p>V ◆ Schutz und Erhalt der 3 nach Baumschutzsatzung geschützten Bäume innerhalb des Plangebiets</p> <p>V ◆ Erhalt des Windschutzstreifens an der westlichen Plangebietsgrenze</p> <p>A ◆ Pflanzung von 173 Bäumen 2 xv, 10-12 und 1.732 Sträuchern 2 xv, 60-100 auf Fläche von 4.470 m<sup>2</sup> innerhalb des Plangebiets</p> <p>E ◆ Pflanzung von 214 Bäumen 2 xv, 10-12 und 2.140 Sträuchern 2 xv, 60-100 auf Fläche von 12.000 m<sup>2</sup> außerhalb des Plangebiets</p> <p>E ◆ Pflanzung von 8 Bäumen 3 xv, 12-14 und 80 Sträuchern 2 xv, 60-100 auf Fläche von 12.000 m<sup>2</sup> außerhalb des Plangebiets im Bereich der Gartenstraße</p>
--	---

<b>Bilanz</b>	<p>Beeinträchtigte Bodenfunktionen werden durch Vermeidungs-, Verminderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert. Durch Neuanpflanzungen erfolgt Auflockerung und bessere Durchlüftung des Bodens und somit Verbesserung der Entwicklungsbedingungen für die Bodenorganismen, was eine Bodenverbesserung zur Folge hat. Weiterhin wird durch Anpflanzung der Bodenerosion entgegengewirkt. Die Teilversiegelung der Stellflächen und Zufahrt 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

<b>Art des Eingriffs/ Art der Auswirkung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Versiegelung</li> <li>◆ Nutzungsintensivierung</li> <li>◆ erhöhter Abfluss anfallenden Niederschlagswassers</li> <li>◆ Veränderung des Bodenwasserhaushaltes</li> <li>◆ Eintrag von Schadstoffen</li> <li>◆ Beeinträchtigung der Wasserqualität.</li> </ul>														
<b>Betroffene Fläche</b>	16.450 m <sup>2</sup> maximale Neuversiegelung														
<b>Beschreibung der landschaftspflegerischen Maßnahmen</b>	<table border="0"> <tr> <td style="vertical-align: top;">V</td> <td>◆ Teilversiegelung der Stellplätze und Zufahrten sowie des Parkplatzes 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;">V</td> <td>◆ Schutz und Erhalt der 3 nach Baumschutzsatzung geschützten Bäume innerhalb des Plangebiets</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">V</td> <td>◆ Erhalt des Windschutzstreifens an der westlichen Plangebietsgrenze</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">A</td> <td>◆ Pflanzung von 173 Bäumen 2 xv, 10-12 und 1.732 Sträuchern 2 xv, 60-100 auf Fläche von 4.470 m<sup>2</sup> innerhalb des Plangebiets</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">E</td> <td>◆ Pflanzung von 214 Bäumen 2 xv, 10-12 und 2.140 Sträuchern 2 xv, 60-100 auf Fläche von 12.000 m<sup>2</sup> außerhalb des Plangebiets</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">E</td> <td>◆ Pflanzung von 8 Bäumen 3 xv, 12-14 und 80 Sträuchern 2 xv, 60-100 auf Fläche von 12.000 m<sup>2</sup> außerhalb des Plangebiets im Bereich der Gartenstraße</td> </tr> </table>	V	◆ Teilversiegelung der Stellplätze und Zufahrten sowie des Parkplatzes mit wasser- und luftdurchlässigem Belag.	V	◆ Niederschlagsversickerung innerhalb des Plangebiets	V	◆ Schutz und Erhalt der 3 nach Baumschutzsatzung geschützten Bäume innerhalb des Plangebiets	V	◆ Erhalt des Windschutzstreifens an der westlichen Plangebietsgrenze	A	◆ Pflanzung von 173 Bäumen 2 xv, 10-12 und 1.732 Sträuchern 2 xv, 60-100 auf Fläche von 4.470 m <sup>2</sup> innerhalb des Plangebiets	E	◆ Pflanzung von 214 Bäumen 2 xv, 10-12 und 2.140 Sträuchern 2 xv, 60-100 auf Fläche von 12.000 m <sup>2</sup> außerhalb des Plangebiets	E	◆ Pflanzung von 8 Bäumen 3 xv, 12-14 und 80 Sträuchern 2 xv, 60-100 auf Fläche von 12.000 m <sup>2</sup> außerhalb des Plangebiets im Bereich der Gartenstraße
V	◆ Teilversiegelung der Stellplätze und Zufahrten sowie des Parkplatzes mit wasser- und luftdurchlässigem Belag.														
V	◆ Niederschlagsversickerung innerhalb des Plangebiets														
V	◆ Schutz und Erhalt der 3 nach Baumschutzsatzung geschützten Bäume innerhalb des Plangebiets														
V	◆ Erhalt des Windschutzstreifens an der westlichen Plangebietsgrenze														
A	◆ Pflanzung von 173 Bäumen 2 xv, 10-12 und 1.732 Sträuchern 2 xv, 60-100 auf Fläche von 4.470 m <sup>2</sup> innerhalb des Plangebiets														
E	◆ Pflanzung von 214 Bäumen 2 xv, 10-12 und 2.140 Sträuchern 2 xv, 60-100 auf Fläche von 12.000 m <sup>2</sup> außerhalb des Plangebiets														
E	◆ Pflanzung von 8 Bäumen 3 xv, 12-14 und 80 Sträuchern 2 xv, 60-100 auf Fläche von 12.000 m <sup>2</sup> außerhalb des Plangebiets im Bereich der Gartenstraße														
<b>Bilanz</b>	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 und Erhaltung der vorhandenen Gehölzstrukturen wird die Bodenfilterfunktion verbessert und das Wasserspeichungsvermögen in der Region erhöht.														

## Schutzgut Klima/Luft

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

<b>betroffene Fläche</b>	Gesamtgebiet
--------------------------	--------------

<b>Beschreibung der landschaftspflegerischen Maßnahmen</b>	<p>V ◆ Teilversiegelung der Stellplätze und Zufahrten sowie des Parkplatzes mit wasser- und luftdurchlässigem Belag.</p> <p>V ◆ Niederschlagsversickerung innerhalb des Plangebiets</p> <p>V ◆ Schutz und Erhalt der 3 nach Baumschutzsatzung geschützten Bäume innerhalb des Plangebiets</p> <p>V ◆ Erhalt des Windschutzstreifens an der westlichen Plangebietsgrenze</p> <p>A ◆ Pflanzung von 173 Bäumen 2 xv, 10-12 und 1.732 Sträuchern 2 xv, 60-100 auf Fläche von 4.470 m<sup>2</sup> innerhalb des Plangebiets</p> <p>E ◆ Pflanzung von 214 Bäumen 2 xv, 10-12 und 2.140 Sträuchern 2 xv, 60-100 auf Fläche von 12.000 m<sup>2</sup> außerhalb des Plangebiets</p> <p>E ◆ Pflanzung von 8 Bäumen 3 xv, 12-14 und 80 Sträuchern 2 xv, 60-100 auf Fläche von 12.000 m<sup>2</sup> außerhalb des Plangebiets im Bereich der Gartenstraße</p>
--	---

<b>Bilanz</b>	<p>Ausreichende Reduzierung der Auswirkungen des Vorhabens durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen. Durch die Neuanpflanzungen in Form von 395 Bäumen und 3.952 Sträuchern erfolgt die Bindung von Stäuben, Windruhe, Sauerstoffproduktion, Luftbefeuchtung u. Schallminderung. Weiterhin wird eine Überhitzung des Areals vermieden, da in Verbindung mit der im Plangebiet vorhandenen Gehölzvegetation und der Vegetation der angrenzenden Umgebung (Baumreihe und Windschutzstreifen am Feldweg nördlich bzw. südlich des Plangebiets) eine bessere Beschattung gewährleistet wird.</p>
---------------	---



## Schutzgut Vegetation/Tierwelt

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

<b>betroffene Fläche</b>	Gesamtgebiet
--------------------------	--------------

<b>Beschreibung der landschaftspflegerischen Maßnahmen</b>	<p>V ◆ Teilversiegelung der Stellplätze und Zufahrten sowie des Parkplatzes mit wasser- und luftdurchlässigem Belag.</p> <p>V ◆ Niederschlagsversickerung innerhalb des Plangebiets</p> <p>V ◆ Schutz und Erhalt der 3 nach Baumschutzsatzung geschützten Bäume innerhalb des Plangebiets</p> <p>V ◆ Erhalt des Windschutzstreifens an der westlichen Plangebietsgrenze</p> <p>A ◆ Pflanzung von 173 Bäumen 2 xv, 10-12 und 1.732 Sträuchern 2 xv, 60-100 auf Fläche von 4.470 m<sup>2</sup> innerhalb des Plangebiets</p> <p>E ◆ Pflanzung von 214 Bäumen 2 xv, 10-12 und 2.140 Sträuchern 2 xv, 60-100 auf Fläche von 12.000 m<sup>2</sup> außerhalb des Plangebiets</p> <p>E ◆ Pflanzung von 8 Bäumen 3 xv, 12-14 und 80 Sträuchern 2 xv, 60-100 auf Fläche von 12.000 m<sup>2</sup> außerhalb des Plangebiets im Bereich der Gartenstraße</p>
--	---

<b>Bilanz</b>	<p>Das Einbringen von naturnahen, zusammenhängenden Vegetationsstrukturen mit heimischen Laubgehölzen 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 mit heimischen Laubgehölzen erfolgt zusammen mit der vorhandenen Gehölzvegetation eine Durchgrünung des Areals bzw. die Erweiterung des Windschutzstreifens durch die nördlich des Plangebiets festgesetzte Ersatzmaßnahme. 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**

<b>Art des Eingriffs/ Art der Auswirkung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Umnutzung</li> <li>◆ Überformung</li> <li>◆ Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes</li> <li>◆ eventuell Verlust der Naturnähe durch Baukörper und Baumaterialien</li> </ul>
<b>betroffene Fläche</b>	Gesamtgebiet
<b>Beschreibung der landschaftspflegerischen Maßnahmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>V ◆ Teilversiegelung der Stellplätze und Zufahrten sowie des Parkplatzes mit wasser- und luftdurchlässigem Belag.</li> <li>V ◆ Niederschlagsversickerung innerhalb des Plangebiets</li> <li>V ◆ Schutz und Erhalt der 3 nach Baumschutzsatzung geschützten Bäume innerhalb des Plangebiets</li> <li>V ◆ Erhalt des Windschutzstreifens an der westlichen Plangebietsgrenze</li> <li>A ◆ Pflanzung von 173 Bäumen 2 xv, 10-12 und 1.732 Sträuchern 2 xv, 60-100 auf Fläche von 4.470 m<sup>2</sup> innerhalb des Plangebiets</li> <li>E ◆ Pflanzung von 214 Bäumen 2 xv, 10-12 und 2.140 Sträuchern 2 xv, 60-100 auf Fläche von 12.000 m<sup>2</sup> außerhalb des Plangebiets</li> <li>E ◆ Pflanzung von 8 Bäumen 3 xv, 12-14 und 80 Sträuchern 2 xv, 60-100 auf Fläche von 12.000 m<sup>2</sup> außerhalb des Plangebiets im Bereich der Gartenstraße</li> </ul>
<b>Bilanz</b>	<p>Durch den Eingriff erfolgt eine Veränderung des Orts- u. Landschaftsbildes im Plangebiet. Die festgesetzte Bepflanzung bewirkt eine bessere Einbindung der Baukörper in die Umgebung. Weiterhin wird durch die Neuanpflanzungen in Form von 395 Bäumen und 3.952 Sträuchern sowie den Erhalt der nach Baumschutzsatzung geschützten 3 Bäume und des Windschutzstreifens, eine Minderung der Oberflächenverfremdungen sowie ein Sichtschutz erreicht. Des weiteren wird die Durchgrünung des Plangebiets, der Feldflur nördlich des Plangebiets sowie des Dorfes Markee (Ersatzmaßnahme 1 und 2) mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen abgerundet.</p>

## 3.4 Kostenschätzung

<b>Pos. 1: Bepflanzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</b>		
1.1	173 Hochstämme 2 xv, 10-12 liefern, pflanzen, mulchen, Fertigstellungspflege	13.840,00 EUR
1.2	1.732 Sträucher 2 xv, 60-100 liefern, pflanzen, mulchen, Fertigstellungspflege	17.320,00 EUR
<b>Pos. 2: Bepflanzung der Ersatzfläche 1</b>		
2.1	214 Hochstämme 2 xv, 10-12 liefern, pflanzen, mulchen, Fertigstellungspflege	17.120,00 EUR
2.2	2.140 Sträucher 2 xv, 60-100 liefern, pflanzen, mulchen, Fertigstellungspflege	21.400,00 EUR
<b>Pos. 3: Bepflanzung der Ersatzfläche 2 (Gartenstraße in Markee)</b>		
3.1	8 Hochstämme 3 xv, 12-14 liefern, pflanzen, mulchen, Fertigstellungspflege	1.200,00 EUR
3.2	80 Sträucher 2 xv, 60-100 liefern, pflanzen, mulchen, Fertigstellungspflege	800,00 EUR
<b>Gesamtkosten der Maßnahmen</b>		<b>71.680,00 EUR</b>

Bei einer Gesamtfläche des Plangebiets von 73.000 m<sup>2</sup> ergeben die Ausgleichsmaßnahmen damit eine Flächenbelastung von 0,98 EUR/m<sup>2</sup>.

## 3.5 Gehölzarten für Anpflanzungen

Gehölzart		Wuchshöhe (bei optimalen Standortverhältnisse n)
<b>BÄUME</b>		
Nr.		
1	Acer campestre Feldahorn	bis 15 m
2	Acer platanoides Spitzahorn	bis 30 m
3	Acer pseudoplatanus Bergahorn	bis 30 m
4	Alnus glutinosa Schwarzerle	bis 30 m
5	Betula pendula Birke	bis 25 m
6	Carpinus betulus Hainbuche	bis 20 m
7	Crataegus laevigata Rotdorn	bis 7 m
7	Malus domestica Kultur-Apfel	bis 10 m
8	Prunus avium Süß-Kirsche	bis 20 m
9	Pyrus communis Kultur-Birne	bis 15 m
10	Quercus petraea Trauben-Eiche	bis 30 m
11	Quercus robur Stiel-Eiche	bis 30 m
12	Salix fragilis Bruchweide	bis 30 m
13	Sorbus aucuparia Eberesche	bis 15 m
14	Tilia cordata Winterlinde	bis 30 m
15	Tilia platyphyllos Sommerlinde	bis 30 m
16	Ulmus glabra Berg-Ulme	bis 30 m
17	Ulmus laevis Flatter-Ulme	bis 30 m
18	Ulmus minor Feld-Ulme	bis 30 m
<b>STRÄUCHER</b>		
	Cornus sanguinea Roter Hartriegel	bis 4 m
	Corylus avellana Haselnuß	bis 5 m
	Crataegus laevigata Zweigriffliger Weißdorn	bis 6 m
	Crataegus monogyna Eingriffliger 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

#### 4.0 Abweichungen bei der Übernahme von Inhalten des Grünordnungsplanes

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

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

Die vorgeschlagene Festsetzung ④ wird unverändert übernommen.

##### Veränderung / Begründung

Die vorgeschlagene textliche Festsetzung ⑤ 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 der textlichen Festsetzung ① und ② geregelt.

##### Veränderung / Begründung

Die vorgeschlagenen textlichen Festsetzungen ① und ② wurden umformuliert, weil nur die Eigentümer der Pflanzflächen zu Pflanzmaßnahmen verpflichtet werden können. D.h. die absolute Mengenangabe für die Pflanzmaßnahmen ist ausreichend und somit kann die Angabe eines Flächenbezuges entfernt werden. In diesen Zusammenhang wurden die zu pflanzenden Mengen in Hinblick auf die zu bepflanzenden Flächen zusammengefasst. Die Aussagen zur Qualität und Quantität werden dabei nicht verändert. Die Maßnahmen sind mit dem Vorhabenträger im städtebaulichen Vertrag geregelt/gesichert.

##### Veränderung / Begründung

Die vorgeschlagene textliche Festsetzung ③ wird als zeichnerische Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

##### Veränderung / Begründung

Es wird die textliche Festsetzung Nr. ⑥ hinzugefügt. Aus dieser geht hervor, dass die Straßenverkehrsfläche nur bis zu einer Breite von 4,75 m maximal zu befestigen ist.

##### Veränderung / Begründung

Die vorgeschlagene textliche Festsetzung ① wurde umformuliert, d.h. anstelle des Begriffes „Kleingartenparzelle“ wird „Gartenparzelle“ eingesetzt, um die Begriffe eindeutig zu zuordnen. D.h. es handelt sich nicht um Kleingärten i.S.d. § 1 Abs. 1 BKleingG.

## TEIL C: AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird für das Plangebiet eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet. Die geplanten 138 Gärten besitzen eine Größe von maximal 400 m<sup>2</sup>, einen eigenen PKW Stellplatz mit einer maximalen Grundfläche von 13 m<sup>2</sup> und eine Gartenlaube von maximal 24 m<sup>2</sup> Grundfläche die mit gängigsten technischen Medien ausgestattet werden kann. Überschreitungen durch weitere Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sind um maximal 50 % zulässig. Somit fügt sich die Planung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung ein.

Durch die Planung werden Möglichkeiten für bauliche Anlagen angeboten, die eine Nutzung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenanlage und Sportplatz gewährleisten. Die geplante Baustruktur gliedert sich in die vorhandene Bebauung ein.

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 Anstieg des Straßenverkehrs zu rechnen. Dieser kann aber vom vorhandenen Straßennetz und den beabsichtigten Planstraßen aufgenommen werden.

Die einzelnen Kenndaten der Planung sind nachfolgend zusammengestellt.

### Kenndaten der Planung

<b>Bruttobauland (ha)</b>	<b>7,3</b>
- Verkehrsfläche	1,07
<b>Nettobauland (ha)</b>	<b>6,23</b>
überbaubare Grundstücksfläche (ha) inklusive der zulässigen Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO	1,08
davon sind:	
-Vereinsgebäude (m <sup>2</sup> )	1000
-Nebenanlagen (m <sup>2</sup> )	4968
-Stellplätze (m <sup>2</sup> )	2691
-Parkplatz (m <sup>2</sup> )	1330
-Sportplatz (m <sup>2</sup> )	800