

# Grünordnungsplan

zum Vorhaben- und Erschließungsplan zur  
Errichtung von 6 WE in Kienberg  
"Wohnen im Dorf"  
Flur 1, Flurstücke 461, 462, 464 teilweise

## Endgültige Planfassung

Stand Januar 1994

---

Auftraggeber:

Wohnungsbaugesellschaft Kienberg mbH  
Dorfstraße 14 c  
14641 Kienberg

Auftragnehmer:

Planungsbüro für Garten- und  
Landschaftsgestaltung  
M. Schwarz  
Forstweg 5  
14656 Brieselang

## **1. Vorbemerkung**

Dem Planungsbüro für Garten- und Landschaftsgestaltung Schwarz wurde am 8.10.1993 durch die Wohnungsbaugesellschaft Kienberg der Auftrag erteilt, für das Projekt des Vorhaben- und Erschließungsplans für 6 Wohnhäuser an der Dorfstraße in der Gemeinde Kienberg einen Grünordnungsplan zu erstellen. Die Erarbeitung dieses landschaftspflegerischen Begleitplanes tritt damit verspätet in die Planungsphase ein, in der der Vorhaben- und Erschließungsplan bereits zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorliegt.

Aufgrund einer Stellungnahme des Landesumweltamtes, Abteilung Naturschutz, vom 17.1.94 wurde die erste Fassung des Grünordnungsplanes überarbeitet, die veränderte Fassung liegt hiermit vor.

## **2. Vorgaben**

Für das Planungsgebiet lagen den Bearbeitern der zur Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange eingereichte Vorhaben- und Erschließungsplan vom 4.6.93 sowie mehrere bisher beim Vorhabenträger eingegangene Stellungnahmen vor.

Die für den Grünordnungsplan relevante Vorgabe bildet die Stellungnahme des Landkreis Nauen vom 23.09.93, in der das Umweltamt als Untere Naturschutzbehörde die Ergänzung des Planwerkes durch einen integrierten Grünordnungsplan auf weitestgehender Grundlage der Anforderungen des Ministers für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung in Brandenburg fordert. Als Inhalte sollen der Ist-Zustand, eine Eingriffsbewertung und die Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen dargestellt werden. Der Plan muß der Unteren Naturschutzbehörde zur Beurteilung vorgelegt werden.

Der Grünordnungsplan stellt die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar. Mit § 1 Abs. 5 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Laut § 7 Abs. 2 Brandenburger Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) ist ein Grünordnungsplan für einen Vorhaben- und Erschließungsplan aufzustellen, welcher die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege darstellt, um die entstehenden Eingriffe zu bewerten und auszugleichen. Mit § 9 Abs. 1 BauGB und § 7 Abs. 2 BbgNatSchG sind diese Darstellungen als Festsetzungen in den Vorhaben- und Erschließungsplan aufzunehmen.

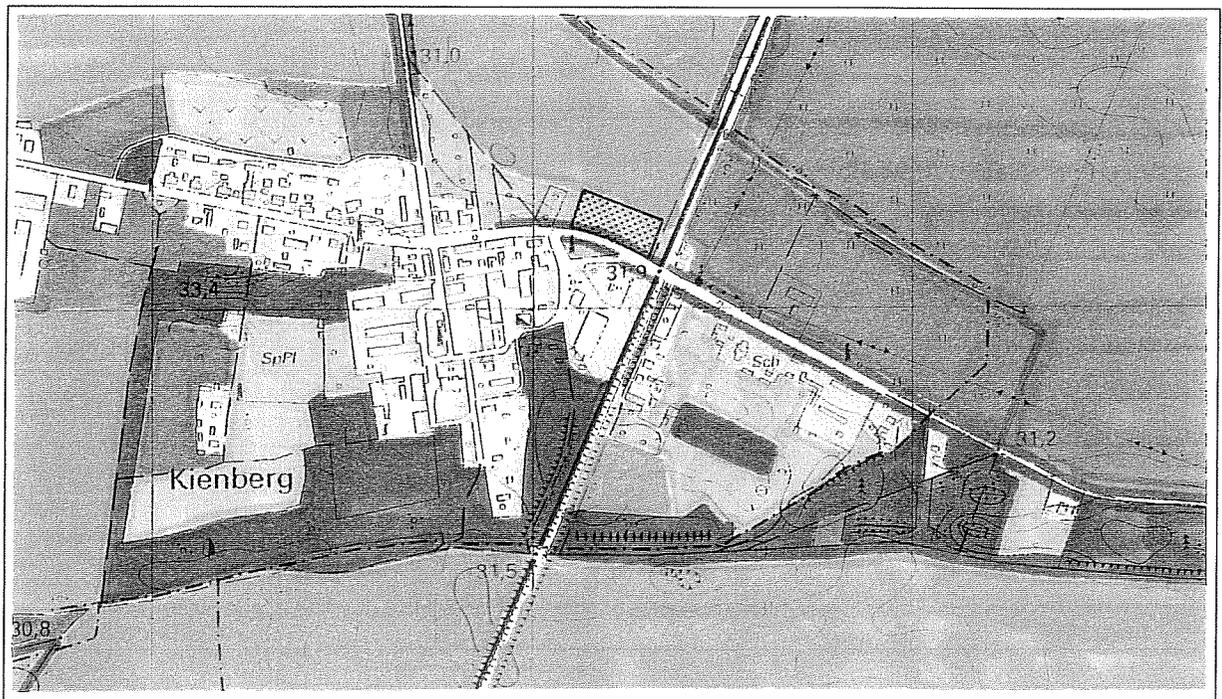
## **3. Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes**

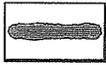
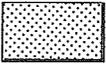
Das Planungsgebiet liegt am östlichen Rand eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Kienberg am Rande des Niederungsbereiches des Havelländischen Luchs. Es schließt sich nördlich der Kreisstraße Na III und westlich der zur Zeit stillgelegten Bahnlinie Nauen - Kremmen an.

Das Planungsgebiet beinhaltet die in Richtung Kreisstraße liegenden Abschnitte der Flurstücke 461, 462 und 464, welche, in nordöstlicher Richtung verlängert, bis zu einem mit Gehölzen bestandenen Meliorationsgraben reichen. Gegenüber der Kreisstraße (Dorfstraße) beginnt der Siedlungsbereich, eingefasst liegt dazwischen eine kleinere Grünanlage mit Bushaltestelle.

Die Länge des Gebietes beträgt ca. 109,3 m, die durchschnittliche Breite 48,7 m, die Gesamtfläche liegt bei rund 5.282 m<sup>2</sup> (nach Angabe im Textteil des Vorhaben- und Erschließungsplans).

Die Vorstudie zum Landschaftsrahmenplan Landkreis Nauen (Archi Noah, Berlin 1992) zeigt die Lage des Planungsgebietes am östlichen Rande eines größeren Kranichschongebietes (Grenze ist die Bahnlinie). Die Bahnlinie ist gleichzeitig der westliche Rand des Landschaftsschutzgebietes Nauen-Brieselang-Krämer. Die Empfindlichkeit des Gesamttraumes als bedeutender Landschaftsraum wird aufgrund des außerordentlichen Standortpotentials als Lebensraum für Tiere und/oder Pflanzen als besonders hoch eingeschätzt.



-  Wald
-  Baum-, Gehölzreihe, Allee
-  Ackerfläche, -brache
-  landwirtschaftlich genutztes Grünland
-  Siedlungsbereich mit Hausgärten
-  Grünanlage, Kleingarten, Sportplatz, Friedhof
-  Planungsgebiet

Lage des Projektgebietes, Maßstab 1:10.000

## 4. Bestandsanalyse

### 4.1 Naturräumliche Verhältnisse

Die Siedlung Kienberg wurde auf einer nacheiszeitlich gebildeten Dünensandinsel errichtet, die sich über die ehemals vermoorte, sandunterlagerte Niederung des Havelländischen Luchs erhebt. Die nördliche Kante dieses durch Winderosion entstandenen Talsandfeldes bildet im Bereich des Planungsgebietes in etwa die jetzige Dorfstraße. Das Planungsgebiet liegt somit am Rande des Luch-Niederungsbereiches im Bereich diluvial gebildeter Sandböden mit Humoser Sand im Oberboden (2-6 dm stark) und Sand im Unterboden (Geologische Karte, Hrsg. Preußisch-Geologische Landesanstalt, 1938, Maßstab 1:25.000).

Nach der Hydrogeologischen Karte (Karte der Grundwassergefährdung, Hrsg. Zentrales Geologisches Institut, 1984, Maßstab 1:50.000) liegt das Planungsgebiet in einem Bereich, in dem das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Der Grund ist der geringe Anteil bindiger Bildungen an der Versickerungszone und der geringe Flurabstand des Grundwassers ( $\leq 2$  m). Nach Aussage des Auftraggebers wurde bei Probebohrungen in ca. 1,8 m Tiefe Grundwasser angetroffen. Offene Gewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Kienberg wird zentral über ein eigenes Wasserwerk mit Trinkwasser versorgt, um das Werk herum ist eine Schutzzone eingerichtet.

Die Niederungsbereiche im Luchgebiet besitzen gegenüber den Plattenstandorten eine erhöhte Frostgefährdung aufgrund reliefbedingter, abfließender Kaltluft und der geringen Wärmespeicherung der Moorböden (KRAMM, H.J.: Der Bezirk Potsdam. Geographische Exkursionen. Gotha, 1989). Der an das Planungsgebiet südlich anschließende, etwas höhergelegene Siedlungsbereich bedingt durch erhöhte Aufheizung ein Abfließen von Luftmassen durch das Planungsgebiet in Richtung Niederungsbereich. Aufgrund der geringen Plangebietsgröße ist der Einfluß auf das Lokalklima als eher gering einzuschätzen.

### 4.2 Bestandsaufnahme (vgl. Karte 1: Bestand)

Das Planungsgebiet besteht aus unterschiedlich genutzten kleineren Flächen. Neben Grabeland finden sich aufgelassenes und genutztes Grasland sowie mehrere Obstbäume. Diese einzelstehende Obstbaumreihe aus 5 Apfelbäumen (Bestandsplan Nr. 2-6) sowie ein weiterer Eschenahorn (Nr. 1) stellen die einzigsten Gehölze im Gebiet dar.

Die Dorfstraße wird von einer Baumallee aus Holländischer Linde (*Tilia x vulgaris*) eingefasst (Bestandsplan Nr. 7-14), die sich auf einem ca. 4 m breiten Grünstreifen aufreihen (außerhalb des Planungsgebietes). Die Bäume sind in Abständen von 10 m gepflanzt worden, zwischen Baum 10 und Baum 11 befindet sich eine etwa 30 m breite Lücke, die nicht nachgepflanzt wurde. Die Linden sind zwischen 15 und 20 m hoch, und sind insgesamt - bis auf kleinere Schadstellen und Rindenverletzungen am Stamm - in einem gutem Zustand.

In Richtung Ortslage setzt sich die kleinteilige Nutzung mit abwechselndem Grünland, Grabeland und einer Obstbaumfläche fort. Etwa 120 m vom nordwestlichen Plangebietsrand stehen die ersten Häuser der Siedlung auf dieser Seite der Dorfstraße. Südöstlich des Gebietes liegt die derzeit stillgelegte Bahnlinie, zum Gebiet hin wird sie von einem wasserführenden Meliorationsgraben und einem Grasweg begleitet. Auf der anderen Seite der Bahnlinie steht ein einzelnes Einfamilienhaus. Nordöstlich des Planungsgebietes schließt eine intensiv genutzte Ackerfläche an, die sich bis zum etwa 140 m entfernten Meliorationsgraben fortsetzt.

Nach der in Brandenburg gängigen Liste der Biotoptypen liegen innerhalb des Planungsgebietes folgende Biotope vor (vgl. 'Biotopkartierung Brandenburg', Liste der Kartiereinheiten; Stand vom 28.09.1992, Hrsg. Landesumweltamt, Abt. Naturschutz / Ref. N3):

- 05132 Aufgelassenes Grasland frischer Standorte (Grünlandbrachen).  
Der größte Teil des Gebietes ist ehemaliges Grünland, die Hauptbestandsart ist Klee.
- 05142 Staudenfluren (Säume) frischer, nährstoffreicher Standorte, oft entlang von Wegen, Straßen oder Gehölzen.  
Dieser Biotoptyp findet sich auf der Böschung hinter der Alleebaumreihe.
- 05152 Beweidetes oder gemähtes, artenarmes Grünland frischer bis feuchter Standorte.  
Dieser Teil des Gebietes wird offensichtlich regelmäßig gemäht, hier finden sich hauptsächlich Gräserarten, nur vereinzelt krautige Pflanzenarten.
- 07182 Streifenförmige alte Obstgehölze, Obstbaumreihe.  
Etwa in der Mitte des Gebietes steht eine Apfelbaumreihe mit einem einzelnen Eschenahorn (*Acer negundo*). Fünf Apfelbäume (*Malus domestica*) stehen innerhalb der Gebietsgrenzen (siehe Bestandsplan Baum 2-6). Baum 2 ist völlig verwachsen, an einigen Stellen zeigt sich Totholz, Baum 3 ist stark geschädigt, die Bäume 4, 5 und 6 sind in Ordnung, Baum 6 ist allerdings einseitig gewachsen. Der Eschenahorn hat eine Höhe von ca. 12 m, sein Zustand ist gut.
- 10112 Grabeland (meist am Ortsrand gelegene, oft langgestreckte Parzellen mit Gemüsekulturen).  
Seitlich neben der Apfelbaumreihe verläuft ein etwa 14 m breiter Ackerstreifen, auf einem 2 m breiten Streifen wird Mais angebaut, die restlichen 12 m sind umgepflügt.

### 4.3 Zusammenfassende Bewertung

Die kleinteiligen, teils extensiven Nutzungsformen stellen eine mittlere Wertigkeit für Natur und Landschaft dar. Insbesondere die älteren Obstbäume im Gebiet und die zeitweise bzw. nicht genutzten Grünflächen bedeuten einen gewissen Wert für die Tierwelt, zumal das Planungsgebiet als eine Insel, zwischen intensiven Nutzungsformen (Ackerfläche, Siedlung) liegend, bezeichnet werden kann. Die relativ geringe Größe des Planungsgebietes (0,5 ha) bedingt nur geringe Auswirkungen (Klima, Lebensraum) zur und mit der unmittelbaren Umgebung, mit Ausnahme der Verlängerung des Streifens in Richtung Ortslage.

Die in nordöstlicher und westlicher Richtung liegenden Gehölzstreifen entlang Wegen und Gräben grenzen das Planungsgebiet vom Kranichschongebiet optisch ab.

Die Allee an der Dorfstraße ist ein nach § 31 BbgNatSchG geschütztes Biotop.

Die gegenwärtige Nutzung stellt nicht die traditionelle Nutzungsform der Luchniederung (Wiesen und Weiden) und auch nicht die im Augenblick verbreitetste dar (Ackerland). Die Kleinteiligkeit charakterisiert eher eine typische Ortsrandnutzung mit unterschiedlichen Nutzungsformen und -intensitäten. An der Ortszufahrt gelegen nimmt das Gebiet eine exponierte Lage ein, die es entsprechend anfällig für Änderungen macht.

## 5. Konfliktanalyse

### 5.1 Planungsvorhaben

Im Planungsgebiet ist vorgesehen, 6 Wohnhäuser (vier als Einzelobjekte und zwei als Doppelhaus) in offener Bauweise als eingeschossige Wohnbauten mit ausgebautem Dachgeschoß und mit jeweils einem Carport zu errichten. Vor jedem Carport wird zusätzlich noch eine PKW-Stellfläche ausgewiesen.

Die Zu- und Abfahrten zu jedem einzelnen Grundstück erfolgt nach Abstimmung mit dem Straßenaufsichtsamt über gesonderte Anbindungen zur Dorfstraße. Sie sollen in Ausführung mit Verbundpflaster erfolgen.

Die Planung führt zu folgender Flächenaufteilung:

6 Wohnhäuser	576 m <sup>2</sup>
6 Carports	108 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	<u>4.598 m<sup>2</sup></u>
Gesamtgröße des Planungsgebietes	5.282 m <sup>2</sup>

### 5.2 Konfliktdarstellung

Konflikte für Natur und Landschaft entstehen mit den geplanten Vorhaben durch die Veränderung der Art und Intensität der Nutzungsformen und durch die geplante Versiegelung des Bodens (*anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen*).

Die Bodenversiegelung führt zur potentiellen Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser und damit zu einer Verringerung der Grundwasserzuführung und -neubildung (*anlagebedingte Beeinträchtigung*). Die klimatischen Verhältnisse im Gebiet verändern sich durch die verstärkte Aufheizung vor allem der Gebäude geringfügig (*anlagebedingte Beeinträchtigung*). Die vorgesehene Nutzung durch PKW-Verkehr und einer intensiveren Gartenbewirtschaftung führen zu einer potentiellen Gefährdung des relativ ungeschützten Grundwassers (*anlagebedingte Beeinträchtigung*).

Die Standorte des vorhandenen Alleenbestandes sind während der Baumaßnahmen durch Befahren des Wuchs- und Wurzelbereiches und durch Ablagerung von Materialien gefährdet (*baubedingte Beeinträchtigung*), die Stammbereiche sind durch die geplanten einzelnen Zufahrten zu den Grundstücken gefährdet (*betriebsbedingte Beeinträchtigung*). Der Baumbestand im Planungsgebiet ist durch die Bebauung gefährdet (*anlagebedingte Beeinträchtigung*).

Das Ortsrandbild wird durch die vorgesehene Bebauung dergestalt verändert, daß der auf dieser Seite der Dorfstraße gelegene Beginn der Siedlung vorgelagert wird. Das Planungsgebiet liegt unmittelbar hinter dem einzelstehenden Wohnhaus und beginnt quasi, diese Lücke zu schließen. Dadurch wird allerdings der dem Siedlungsbereich vorgelagerte Streifen mit Gartennutzung als ein ortsbildprägendes Element eingeschränkt (*anlagebedingte Beeinträchtigung*). Da die Gebäude entlang der Straße (bis ca. 23 m vom Fahrbahnrand entfernt) angeordnet sind, und keine Erschließung in die Tiefe in Richtung Niederungsflächen erfolgt, wird dieser Konflikt abgemildert. Die Planung stellt damit einen gewohnten Bestandteil der Ortsbesiedlung dar (Bebauung entlang der Straße östlich des Planungsgebietes auf der gegenüberliegende Straßenseite - vgl. Abb. 'Lage des Projektgebietes').

### 5.3 Vermeidung, Verminderung

Nach § 12 Abs. 1 BbgNatSchG ist der Vorhabenträger verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.

Die geplante Bebauung hat den vorhandenen Gehölzbestand weitestgehend zu erhalten und zu schützen. Durch die Anordnung der Gebäude ist es möglich, die in Karte 1 bezeichneten Obstbäume Nr. 4, 5 und 6 zu erhalten. Sie sind dabei einer Baumpflege zu unterziehen (Winterschnitt, Ausastung von Totholz).

Das vorhandene Grünland ist, soweit es sich nicht im Bereich der vorgesehenen Baumaßnahmen befindet, also im Bereich der Wohngärten, zu erhalten. Eine Rasenansaat mit einer Landschaftsrasenmischung ist zulässig. Die Anlage von Zierrasenflächen in den zum Landschaftsraum liegenden Wohngärten ist unzulässig.

## 6. Landschaftspflegerische Maßnahmen

### 6.1 Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen (vgl. Karte 2 - Planung)

Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind nach § 12 Abs. 2 BbgNatSchG durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Für das Planungsgebiet werden danach auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB die folgenden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

- ① Beim Bau der Wohnhäuser ist darauf zu achten, daß zum Schutz des vorhandenen Baumbestands und seines Wurzelbereichs vor mechanischen Beschädigungen der Randstreifen zwischen den Alleebäumen nicht befahren oder beparkt bzw. als Lagerflächen benutzt werden darf. Als Zufahrtsmöglichkeiten für Baufahrzeuge bieten sich die größere Lücke im mittleren Bereich und der Weg am östlichen Plangebietsrand an. Die Stamm- und Wurzelbereiche der Alleebäume sind in jedem Falle während der Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) durch einen 1,8 m hohen Zaun zu sichern.
- ② Zum langfristigen Schutz und Erhalt der Alleebäume sind die Zufahrten zu den jeweiligen Grundstücken mittig auf die Zwischenräume auszurichten. Als ein zusätzlich wirksamer Schutz ihrer Stammbereiche gegen Fahrschäden durch Anlieger sind Poller bzw. Absperrungen aus Rundpfählen mit aufgelegten Querholmen (Halbrundhölzer) um jeden Stamm anzulegen.
- ③ Zur Einbindung, zur Abgrenzung zum Außenraum und als Ausgleich für die zu versiegelnden Flächen sind Gehölzreihen bzw. -gruppen mit standortgerechten heimischen Gehölzen entlang den äußeren Plangebietsgrenzen und an den inneren Grundstücksgrenzen anzupflanzen und zu unterhalten, und zwar in einem mehrschichtigen lockeren Aufbau mit Großbäumen, kleineren Bäumen und Sträuchern (vgl. Artenliste im Anhang). Die Pflanzarbeiten sind gemäß DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten) durchzuführen.

Die drei innenliegenden Grundstücke sollen je 3 Bäume an der nördlichen Plangebietsgrenze und 1 Baum an einer seitlichen Grundstücksgrenze erhalten. Eine Ausnahme stellt das mittlere Grundstück mit den drei zu erhaltenden Obstbäumen dar, hier ist ein Baum zusätzlich zu pflanzen. Die beiden Randgrundstücke sollen mit je 5 Bäumen bepflanzt werden. Im Planungsgebiet sind damit insgesamt 19 Bäume neu anzupflanzen. Statt einem Baum können auch 10 Sträucher verwendet werden, pro Grundstück sind jedoch mindestens 2 Bäume neu zu pflanzen. Die Anzahl weiterer zusätzlicher Strauchpflanzungen bleibt den zukünftigen Nutzern überlassen. Die

Pflanzungen sind als Frühjahrspflanzung in der auf den Beginn der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen, d.h. bei einem Baubeginn im Jahr 1994 wäre der Pflanzzeitpunkt im Frühjahr 1995.

- ④ Auf einen wasser- und luftdurchlässigen Aufbau der Verkehrsflächen (Stellflächen und Zufahrten) und Gehwegbereiche, beispielsweise mit Rasengittersteinen, Rasenschutz- waben oder breitfugig verlegtem Pflaster mit der Möglichkeit eines Rasenanwuchses ist zu achten. Mögliche, diese Durchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie z.B. Betonunterbau, Fugenverguß oder Asphaltierungen sind unzulässig. Zur Grundwasserneubildung ist das Niederschlagswasser von Dächern und Zufahrten über Sickeranlagen dem Grundwasser zuzuführen (z.B.. begrünte Sammelmulde).

## 6.2 Bilanzierung des Eingriffs und der landschaftspflegerischen Maßnahmen

Die Nutzungsgrößen des Planungsvorhabens führen zu folgender Flächenveränderung innerhalb des Gebietes (für einen geplanten Baum wurde eine Flächengröße von 30 m<sup>2</sup> berechnet):

Nutzungsform	Bestand	Planung, Maximalvariante	Differenz in m <sup>2</sup>
Gehölzflächen	128 m <sup>2</sup>	660 m <sup>2</sup>	+532
Aufgelassenes Grasland	3.751 m <sup>2</sup>	—	-3.751
Intensivgrünland	829 m <sup>2</sup>	3.006 m <sup>2</sup>	+2.177
Grabeland	574 m <sup>2</sup>	—	-574
Wohnbebauung	—	576 m <sup>2</sup>	+576
Stellflächen (Carport)	—	108 m <sup>2</sup>	+108
Vorgartenbereich	—	932 m <sup>2</sup>	+932
<b>Gesamt</b>	<b>5.282 m<sup>2</sup></b>	<b>5.282 m<sup>2</sup></b>	

Der durch das Bauvorhaben erfolgende Eingriff in Natur und Landschaft (Versiegelung, Beeinträchtigung des Landschaftsbildes) ist durch Maßnahme des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Sinne des Naturschutzrechtes ausgleichbar:

Konfliktsituation		Landschaftspflegerische Maßnahmen		
Art des Eingriffs	betroffene Fläche	Vermeidung, Verminderung	Maßnahmen zum Ausgleich	Verbleibende Beeinträchtigungen
Versiegelung	576 m <sup>2</sup>			
-Abführen des Niederschlagswassers			Wasser- und luftdurchlässiger Aufbau der Wegeflächen	
-Veränderung klimatischer Verhältnisse			Anpflanzen von Gehölzen auf den Grundstücken	geringfügige Erwärmung
Neue Nutzungsform	gesamt			
-Gefährdung des Grundwassers		Erhalt vorhandenen Grünlandes	Keine Ansaat von Zierrasen, naturnahe Nutzung	PKW-Verkehr
-Gefährdung des Obstbaumbestands		Erhalt und Schutz von 3 Bäumen	Anpflanzen von Gehölzen	
-Gefährdung des Alleebestands			Schutz während der Baumaßnahmen und während der Nutzung	
-Veränderung des Ortsrandbildes			Anpflanzen von Gehölzen an den Außenrändern	geringwertige Veränderung

## 7. Kostenschätzung

Anpflanzung von insgesamt 19 Bäumen auf den privaten Grundstücken, Solitär, 3xv, m.B.	200 DM/Stck	3.800 DM
Schutz der straßenbegleitenden Linden-Baumreihe mit Poller	300 DM/Baum	2.400 DM
Gesamt		6.200 DM

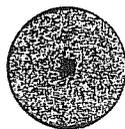
## 8. Gehölzarten für Anpflanzungen

In den Bereichen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Gartenbereiche) sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubgehölze folgender Arten anzupflanzen:

Gehölzart		Wuchshöhe (bei optimalen Standortverhältnissen)	Heckenpflanze
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	bis 15 m	*
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle	bis 25 m	
<i>Carpinus betulus</i>	Gemeine Hainbuche	bis 20 m	*
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	bis 4 m	*
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	bis 5 m	*
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn	2-5 m (- 10 m)	*
<i>Euonymus europaea</i>	Gem. Spindelstrauch	3-7 m	*
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche	bis 40 m	
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gem. Heckenkirsche	bis 3 m	*
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	15-20 m	
<i>Prunus padus</i>	Auen-Traubenkirsche	bis 15 m	*
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	bis 30 m	*
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide	bis 25 m	
<i>Salix caprea</i>	Salweide	bis 5 m	
<i>Salix cinerea</i>	Graue Weide	bis 5 m	
<i>Salix fragilis</i>	Bruch-Weide	bis 30 m	
<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide	bis 4 m	
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide	bis 5 m	
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	bis 10 m	*
<i>Sorbus aucuparia</i>	Nordische Eberesche	bis 15 m	
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball	bis 4 m	*
Obstgehölze, z.B.	Apfel, Pflaume, Birne, Johannisbeere, Stachelbeere, Brombeere, Himbeere		*

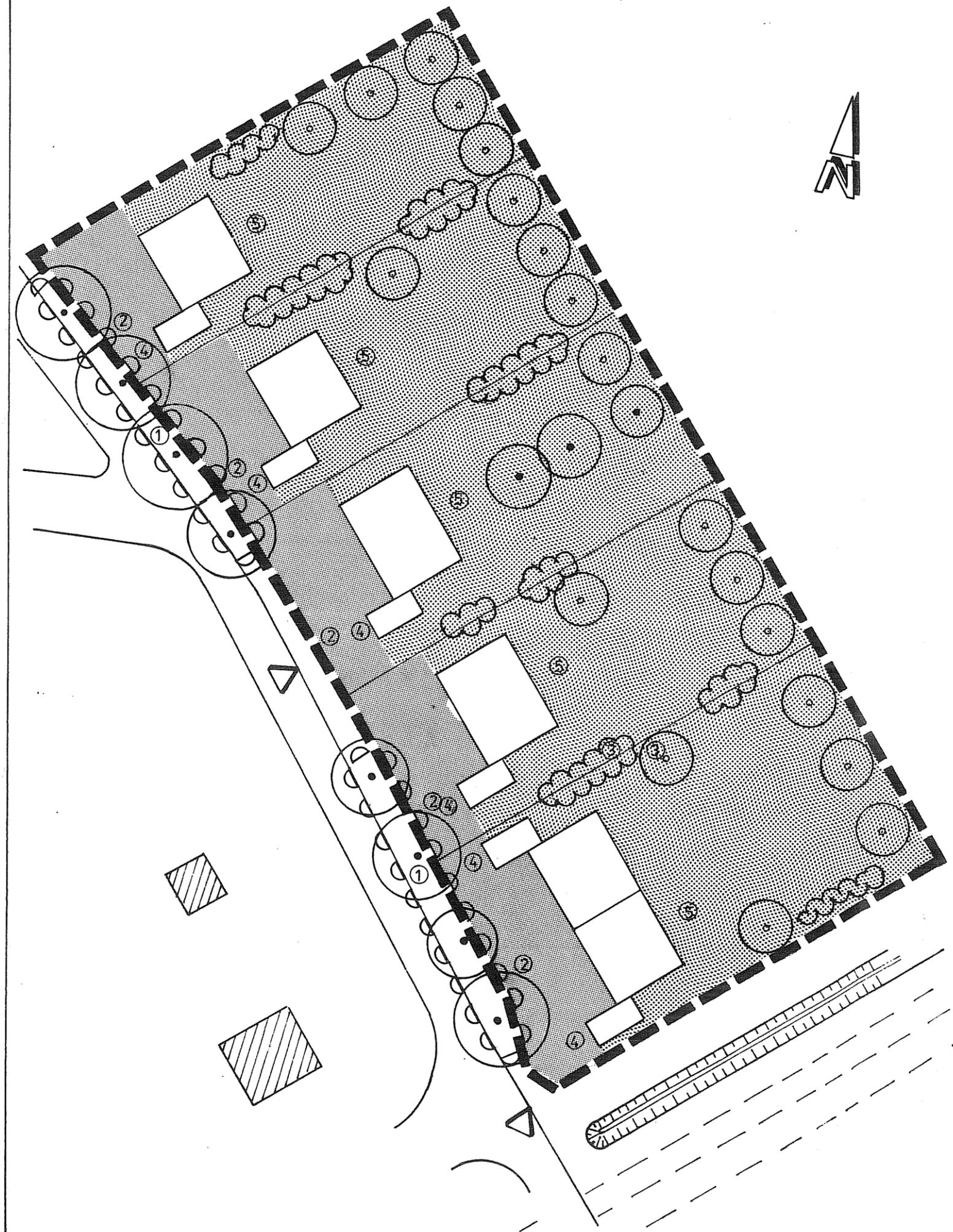
**Biotopschlüssel nach 'Biotopkartierung Brandenburg', Liste A  
vom 28.09.1992, Hrsg. Landesumweltamt, Abt. Naturschutz / Ref. N3**

- 05132 aufgelassenes Grasland frischer Standorte
- 05142 Staudenfluren frischer, nährstoffreicher Standorte
- 05152 Intensivgrasland
- 07141 Alleen
- 07182 Obstbaumreihe
- 09130 Intensivacker
- 10112 Grabeland
- 10160 Freifläche im Siedlungsbereich
- 12123 Einzelhaus
- 12134 Gleisanlage



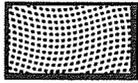
**Baumstandort, Nummer und Beschreibung siehe Text**

<p><b>Grünordnungsplan</b> zum Vorhaben- und Erschließungsplan zur Errichtung von 6 WE in Kienberg "Wohnen im Dorf" <span style="float: right;">Teil A Nr. 2</span></p>																	
<p><b>Bestand</b></p>		<p><b>M 1:500</b></p>															
<p><b>Auftraggeber: WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT m.b.H. KIENBERG</b></p>																	
 <p>PLANUNGSBURO für Garten- u. Landschaftsgestaltung</p> <p>Dipl.-Ing. Marlen Schwarz Landschaftsarchitektin</p> <p>Forstweg 5 14856 Brieseberg Tel./Fax (033232) 15 15</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th>Datum</th> <th>Zeichen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>bearbeitet</td> <td>Okt. 93</td> <td>TRAUTMANN</td> </tr> <tr> <td>gezeichnet</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>geändert</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>geprüft</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Zeichen	bearbeitet	Okt. 93	TRAUTMANN	gezeichnet			geändert			geprüft			
	Datum	Zeichen															
bearbeitet	Okt. 93	TRAUTMANN															
gezeichnet																	
geändert																	
geprüft																	

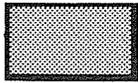


**Pflanzliste:**

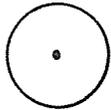
Gehölzart		Wuchshöhe (bei optimalen Standortverhältnissen)	Heckenpflanze
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	bis 15 m	*
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle	bis 25 m	
<i>Carpinus betulus</i>	Gemeine Hainbuche	bis 20 m	*
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	bis 4 m	*
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	bis 5 m	*
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn	2-5 m (- 10 m)	*
<i>Euonymus europaea</i>	Gem. Spindelstrauch	3-7 m	*
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche	bis 40 m	
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gem. Heckenkirsche	bis 3 m	*
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	15-20 m	
<i>Prunus padus</i>	Auen-Traubenkirsche	bis 15 m	*
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	bis 30 m	*
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide	bis 25 m	
<i>Salix caprea</i>	Salweide	bis 5 m	
<i>Salix cinerea</i>	Graue Weide	bis 5 m	
<i>Salix fragilis</i>	Bruch-Weide	bis 30 m	
<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide	bis 4 m	
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide	bis 5 m	
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	bis 10 m	*
<i>Sorbus aucuparia</i>	Nordische Eberesche	bis 15 m	
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball	bis 4 m	*
Obstgehölze, z.B.	Apfel, Pflaume, Birne, Johannisbeere, Stachelbeere, Brombeere, Himbeere		*



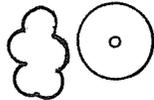
Private Wohngärten



Privater Zufahrts- und Vorgartenbereich



Erhalt von vorhandenen Bäumen



Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern



Fläche ohne Park-, Lager- und Durchfahrtsmöglichkeit während der Bautätigkeiten



Mögliche Baustellenzufahrt



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans

**Textliche grünordnerische Festsetzungen:**

- ① Kein Befahren, Beparken oder Lagern von Baumaterialien während der Baumaßnahmen innerhalb der Baumreihen. Zufahrtsmöglichkeiten für Baufahrzeuge ins Gebiet an der größeren Lücke und am Weg. Schutz der Stamm- und Wurzelbereiche gemäß DIN 18920.
- ② Ausrichtung der Zufahrten zu den einzelnen Grundstücken mittig in den Zwischenräumen der Alleebäume. Schutz der Stammbereiche durch Poller bzw. Absperrungen aus Rundpfählen mit aufgelegten Querholmen (Halbrundhölzer).
- ③ Anpflanzung von Gehölzreihen bzw. -gruppen und Hecken mit standortgerechten heimischen Gehölzarten. Auf den inneren Grundstücken je 4 Bäume (Ausnahme: mittleres Grundstück), auf den äußeren Grundstücken je 5 Bäume. Statt einem Baum können auch zehn Sträucher verwendet werden.
- ④ Wasserdurchlässiger Aufbau der Verkehrsflächen (Stellflächen und Zufahrten) und der Gehwegbereiche, beispielsweise mit Rasengittersteinen, Rasenschutzwaben oder breitfugig verlegtem Pflaster.
- ⑤ Sammlung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken.

**Grünordnungsplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan zur Errichtung von 6 WE in Kienberg "Wohnen im Dorf"**

Teil A Nr. 2

**Planung**

**M 1:500**

**Auftraggeber: WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT m.b.H. KIENBERG**

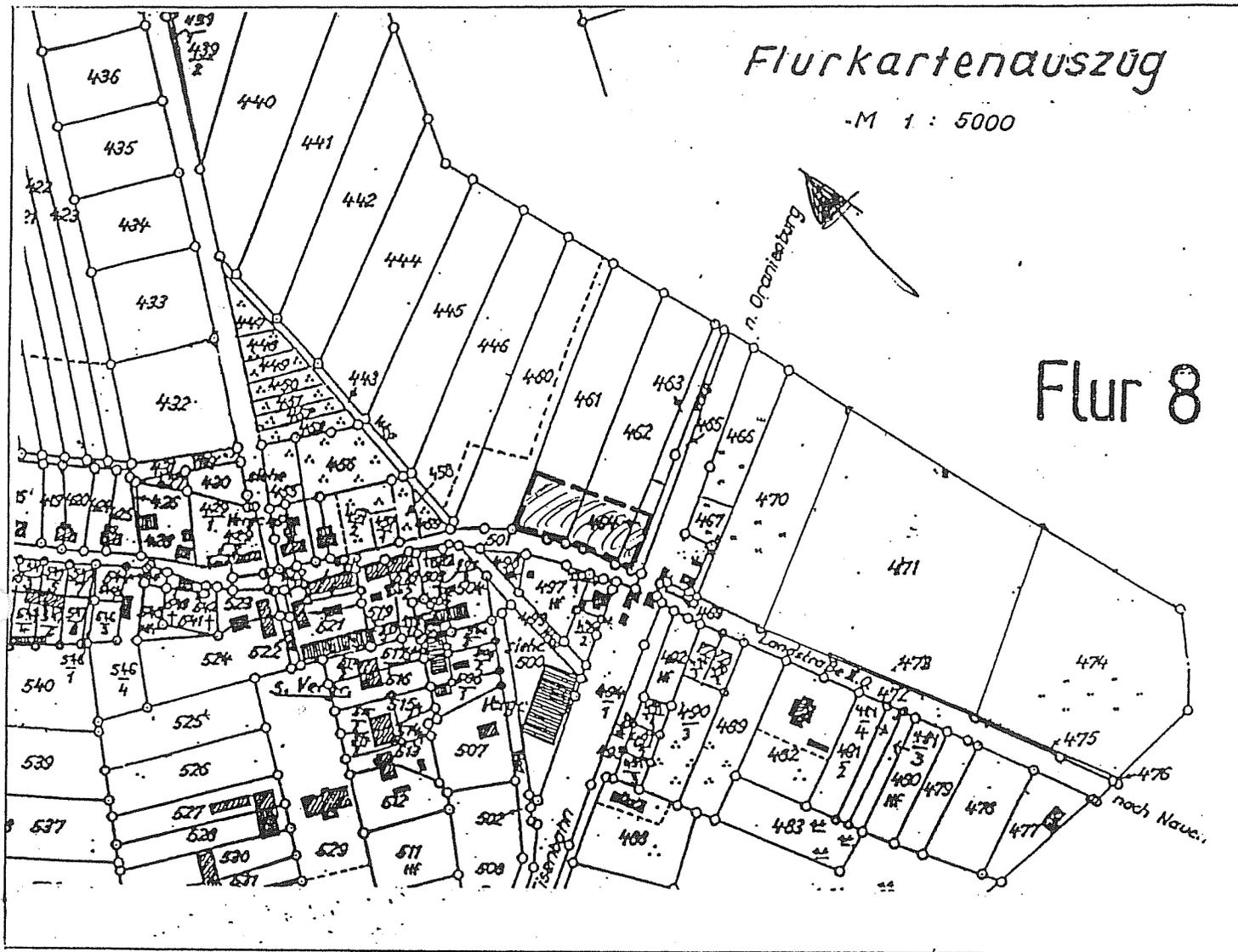


PLANUNGSBURO  
für  
Garten- u. Landschaftsgestaltung

Dipl.-Ing. Marlen Schwarz  
Landschaftsarchitektin

Forstweg 5  
14656 Brieselang  
Tel./Fax (03 32 32) 15 15

	Datum	Zeichen
bearbeitet	Okt. 93	TRAUTMANN
gezeichnet		
geändert		
geprüft		



TEIL B

Begründung zum  
Vorhaben - u. Erschließungsplan  
der 6 WE (Eigenheime)  
in Kienberg  
„Wohnen auf dem Dorf“  
Flur 1; Flurstück 464, 462, 461

## Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes

### Räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Baugebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfaßt die Flurstücke 461, 462 und 464, jeweils teilweise des Flur 1, der Gemarkung Kienberg.

### Begründung und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Die räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes basiert auf dem Antrag des Investors, auf 5.300,00 qm Eigentumsland 6 Wohnhäuser zu errichten.

### Bestand innerhalb des Gebietes

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfaßt ein bisher, bis 1991, als Weideland genutztes Gebiet.

Das Baugebiet ist westlich durch die Landstraße II.0., Dorfstraße, und in nördlicher Richtung durch Flur 7 begrenzt. In östlicher Richtung verläuft an der Baugebietsgrenze ein kleiner, unbefestigter Weg und die Reichsbahn.

### Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes gilt zur Zeit der § 35 BauGB als Grundlage für die Genehmigung von Vorhaben im Außenbereich.

Nach der geplanten Darstellung des Flächennutzungsplanes, der sich im Stadium der Genehmigung befindet, ist eine Nutzung als Wohngebiet dargestellt.

Von der zu bebauenden Fläche von 5.300,00 qm befinden sich 4.685,53 qm in Besitz der Wohnungsbaugesellschaft mbH Kienberg, Dorfstr. 14c, 14641 Kienberg, und 614,47 qm Teilfläche des Flurstücks 464 ist Eigentum des Herrn Saniter aus Kienberg. Diese Fläche ist jedoch vertraglich für eine Bebauung lt. Planung durch die Wohnungsbaugesellschaft mbH Kienberg gebunden.

## Planziele

Nach dem nutzungsstrukturellen und gestalterischen Konzept des Investors ist für das Gebiet eine Nutzung als Wohngebiet geplant.

Das Vorhaben soll entsprechend den Festsetzungen des Raumordnungsverfahrens nunmehr realisiert werden.

- 6 Wohnhäuser (Einzel- und Doppelhäuser)
- Garagen oder Carport
- Grünanlagen und Gartenfläche zu den Häusern

Mit der Errichtung der 6 Wohnhäuser wird neuer und moderner Wohnraum geschaffen, welcher gleichzeitig von seiner Lage her einer effektiven Erholung dient. Die verkehrstechnische Anbindung dieses Vorhabens lassen den Standort in städtebaulicher und verkehrsplanerischer Sicht sinnvoll erscheinen. Es existiert eine direkte Nahverkehrsverbindung zur Stadt Nauen (Buslinie).

Bei der späteren Projektierung dieses Vorhabens sind die Hinweise der Träger öffentlicher Belange zu berücksichtigen.

## Gesetzliche Voraussetzungen und Erforderlichkeit des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Neben dem Instrumentarium des Baugesetzbuches bietet das Überleitungsrecht in § 246a Abs. 1, Nr. 6 BauGB, i.V. mit § 55 BauZVO die Möglichkeit, einen Vorhaben- und Erschließungsplan durch Satzung festzusetzen, der als Genehmigungsgrundlage für Vorhaben privater Investoren ausreicht.

Ein Vorhaben- und Erschließungsplan ist nur dann zulässig, wenn ein Vorhaben nicht ohne Bebauungsplan oder nach § 34 oder § 35 BauGB genehmigungsfähig ist.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan muß zugleich die zwei weiteren Anforderungen zwingend erfüllen:

1. die Durchführung des Vorhabens ist dringlich zur Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung
2. der Vorhabenträger
  - einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorlegt,
  - zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließung bereit und in der Lage ist,
  - sich zur Durchführung der Maßnahme innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet

Mit dem vorliegenden Plan nebst Begründung und Anlagen kommt der Vorhabenträger allen nach § 55 BauZVO geforderten rechtlichen Anforderungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan nach.

Durch das durchgeführte Raumordnungsverfahren vom 13.10.1993 beim zuständigen Ministerium für Umweltschutz, Naturschutz und Raumordnung wurden die allgemeinen Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Gemeinde Kienberg festgelegt. Auf dieser Grundlage erfolgte eine Überarbeitung des vorliegenden FNP und die Aufnahme des gesamten Gebietes als Wohngebiet.

Zur Realisierung der 6 Wohnhäuser ist die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes erforderlich, da diese Nutzung nicht nach geltendem Baurecht errichtet werden kann.

Zur Sicherung der Integration des Vorhabens in die landesplanerische Zielsetzung und zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Abrundung der Ortsgestaltung von Kienberg aus Richtung Nauen gewährleistet der Vorhaben- und Erschließungsplan die Beteiligung aller Betroffenen an der Planung und eine gerechte Abwägung aller Belange.

## Geplante Festsetzungen

### Art und Maß der baulichen Nutzung

Das geplante Vorhaben zur Errichtung von 6 Wohnhäusern entspricht von seiner Zweckbestimmung her den Festlegungen des § 4 Abs.2 BauNVO - allgemeines Wohngebiet. Es werden festgelegt

Grundflächenzahl	GRZ	0,3
Geschoßflächenzahl	GFZ	0,35

Nach § 9 Abs.1, Pkt.2 BauGB und § 22 Abs.2 BauNVO wird eine offene Bauweise für dieses Plangebiet mit Einzel- und Doppelhäusern als zulässig erklärt. Es sind Häuser mit einem Vollgeschoß und Dachgeschoßausbau geplant.

### Flächenbedarf

Der Planbereich umfaßt eine gesamte Fläche von 5.300,0 qm. Hiervon sind vorgesehen:

zu bebauende Fläche	ca.	850,0 qm
priv.Grünfläche, nicht überbaubare Fläche	ca.	4.450,0 qm

### Stellplätze

Entsprechend den erforderlichen Stellplätzen für Einfamilienhäuser sind insgesamt 12 Stellplätze erforderlich, pro Eigenheim 2 Stellplätze (§ 12 (2) BauNVO). Zufahrten und Stellplätze sind auf den einzelnen Grundstücken mit einer wasserdurchlässigen Schicht (z.B. Rasengittersteine) zu befestigen. Diese Flächen werden nicht auf die Grundfläche angerechnet (§ 19 (4) BauNVO).

### Nebenanlagen ( § 23 Abs.5 und § 14 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die Nebenanlagen, wie Wege, Stützmauern, Terrassen, Pergolen, Einfriedungen und Mülltonnenplätze allgemein zulässig. Als weitere Nebenanlagen können Abstellräume bis 8 m<sup>3</sup> umbauter Raum (z.B. Gartengeräteräume) ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die zulässige Grundfläche eingehalten wird.

## Grünfestsetzungen

Der durch die Bebauung verursachte Eingriff in Natur und Landschaft wird durch Ausgleichsmaßnahmen im Plan-  
gebiet kompensiert.

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB werden folgende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

- Während der Baumaßnahme ist der Baumbestand und dessen Wurzelbereich an der Alleestraße vor mechanischer Beschädigung zu schützen (1,8 m hoher Schutzzaun).
- Die Grundstückszufahrten sind mittig zwischen den Alleebäumen anzuordnen. Zusätzlich sind Poller aus Rundpfählen mit aufgelegten Querholmen um jeden Stamm anzulegen.
- Zur Abgrenzung zum Außenraum und als Ausgleich für die zu versiegelnden Flächen sind Gehölzreihen bzw. Gehölzgruppen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen entlang den äußeren Plangebietsgrenzen und an den inneren Grundstücksgrenzen anzupflanzen und zu unterhalten. Die Pflanzarbeiten sind gem. DIN 18916 durchzuführen (Pflanzen und Pflanzarbeiten). Die drei innenliegenden Grundstücke sollen je 3 Bäume an der nördlichen Plangebietsgrenze und 1 Baum an einer seitlichen Grundstücksgrenze erhalten. Die beiden Randgrundstücke sollen mit je 5 Bäumen bepflanzt werden. Im Plangebiet sind damit insgesamt 19 Bäume neu anzupflanzen. Statt einem Baum können auch 10 Sträucher verwendet werden, pro Grundstück sind jedoch mindestens 2 Bäume neu zu pflanzen. Die Anzahl weiterer Strauchpflanzungen bleibt den zukünftigen Nutzern überlassen.
- Auf einen wasser- und luftdurchlässigen Aufbau der Verkehrsflächen (Stellflächen und Zufahrten) und Gehwegbereiche, z.B. mit Rasengittersteinen, Rasenschutzwaben, oder breitfugig verlegtem Pflaster mit der Möglichkeit eines Rasenanwuchses ist zu achten. Betonflächen oder Betonunterbauten, Asphaltierungen sind unzulässig. Niederschlagswasser von Dächern und Zufahrten ist örtlich zu versickern, Sickerschächte oder begrünende Sammelmulden. Die individuelle Errichtung von kleinen Teichanlagen auf den Grundstücken ist als positiv anzusehen und zu unterstützen.

Die Gehölzarten sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen, welcher als Blatt 2 dem Vorhaben- und Erschließungsplan zugeordnet ist.

### Verkehrsanbindung

Der Planbereich ist über die Landstraße II.O., Dorfstraße - Kienberg, mit der B 273 verbunden. Für jedes Grundstück ist ein Straßenanschluß vorgesehen.

### Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der 6 Wohnhäuser mit elektrischem Strom erfolgt über das vorh. Ortsnetz. Eine Absicherung durch die MEVAG ist gewährleistet.

Als Heizquellen für diese Wohnhäuser ist eine Ölheizung vorzusehen.

Die Trinkwasserbereitstellung erfolgt durch Anschluß an das vorh. örtliche Versorgungsnetz. Die sich daraus ergebenden Erweiterungen des Versorgungsnetzes übernimmt der Investor.

Die Abwasserentsorgung des Plangebietes hat über unterirdisch aufzustellende Sammelgruben zu erfolgen. Nach Fertigstellung der zentralen Abwasserentsorgung in Kienberg hat ein Anschluß der Wohnhäuser zu erfolgen.

Regenwasser ist auf den Grundstücken zu sammeln und örtlich zu versickern.

Der Hausmüll wird von der Gemeinde Kienberg bzw. durch von ihr beauftragte Unternehmen entsorgt.

### Antennen - ( § 9(4) BauGB )

Auf jedem Einzelhaus sind eine Außenantenne und eine Satellitenschüssel zulässig.

### Gestalterische Maßnahmen

Dachform: Walm- und Satteldächer  
Dachdeckung: Dachziegel oder Dachsteine in Rottönen  
Dachneigung: 38° - 45°

Eine Traufhöhe von 4,50 m über HN ist nicht zu überschreiten. Fassadenflächen können verklindert oder geputzt werden.

### Umwelt und Altlasten

Der Investor verpflichtet sich, auftretende Altlasten zu seinen Lasten zu beseitigen.

Die Errichtung genehmigungspflichtiger Anlagen nach § 4 BImSchG ist nicht geplant.

## Rechtsgrundlagen

- Raumordnungsgesetz in der Fassung vom 28.04.1993  
( BGBI. S. 630 )
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung  
vom 03.12.1986
- VO über die bauliche Nutzung der Grundstücke  
( Baunutzungsverordnung - BauNVO ) in der Fassung  
der Bekanntmachung vom 23.06.1990 ( BGBI. S. 132 )