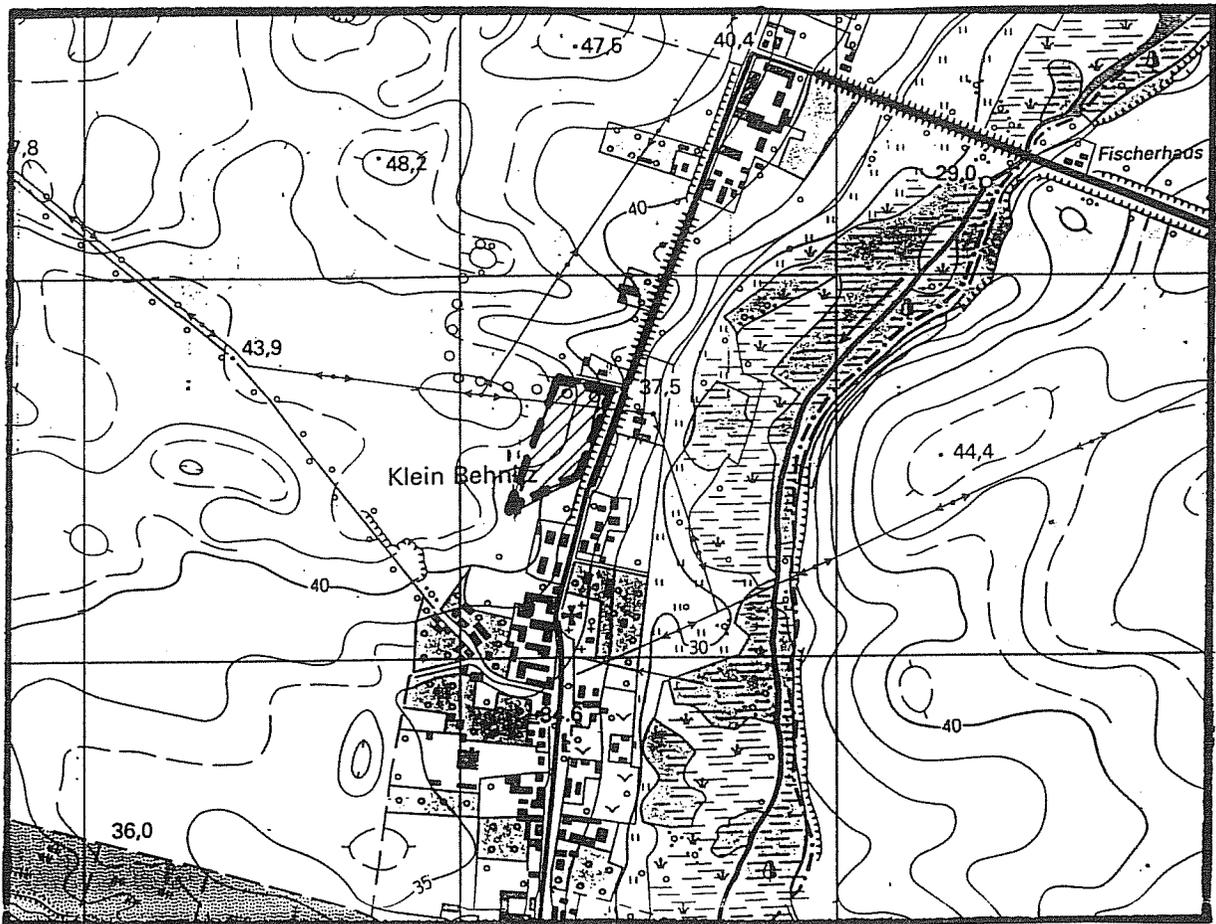


GEMEINDE KLEIN BEHNITZ

Bebauungsplan Nr. 2 Allgemeines Wohngebiet

BEGRÜNDUNG



Ausschnitt aus der topographischen Karte mit Kennzeichnung des Vorhabengebietes

Planentwurf:

Ingenieurgesellschaft mbH
Ladewig und Schmidt
Potsdamer Straße 32
14641 Falkenrehde

in Zusammenarbeit mit:

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

GEMEINDE KLEIN BEHNITZ

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2 Allgemeines Wohngebiet

Planungsstand: **Satzungsfassung - Mai 1999**

Planbereich: **Gemarkung Klein Behnitz**
 Flur 1
 Flurstück: 37 teilw.

TEIL B: GRÜNORDNUNGSPLANUNG	19
<u>3 Vorbemerkungen</u>	19
<u>4 Zusammenfassende Bestandsbewertung</u>	19
<u>5 Konfliktanalyse</u>	21
5.1 Geplantes Bauvorhaben	21
5.2 Konfliktdarstellung	22
5.3 Übergeordnete Planungen	25
5.4 Ziele für Natur und Landschaft	25
5.5 Vermeidung, Verminderung	25
<u>6 Landschaftspflegerische Festsetzungen</u>	26
6.1 Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen	26
6.2 Bilanzierung	27
6.3 Kostenschätzung	32
TEIL C: AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	33
<u>7 Auswirkungen</u>	33
<u>8 Kenndaten der Planung</u>	34

Unter Berücksichtigung der Regionalplanes Havelland - Fläming wird der Geltungsbereich mit der vorliegenden Entwurfsfassung auf ca. 1 ha verringert (vgl. auch Ziffer 1.4 der Begründung).

1.2.2 Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes, eine sorgfältige Einbindung der geplanten Bebauung in den Landschaftsraum und ein hohes Maß an Umweltverträglichkeit, insbesondere in bezug auf das Maß der baulichen Nutzung erreicht werden.

Als generelles Planungsziel wird die Schaffung der Genehmigungsvoraussetzungen für die geplante Bebauung bestimmt. Diesem Ziel sind weitere Einzelziele unterzuordnen:

- Festsetzung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO;
- Sicherung des Landschaftsschutzes durch standortgerechte Übergänge vom Siedlungskörper zum Freiraum und Herausbilden eines landschaftsnahen Ortsrandabschlusses;
- Herausarbeitung der künftigen Erschließungsbedingungen sowohl im Sinne des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes nach §§ 127 ff BauGB als auch für Anlagen zur Ableitung von Abwasser sowie zur Versorgung mit Elektrizität, Gas und Wasser;
- 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 Beschreibung des Plangebietes

1.3.1 Allgemeine Lage

Das Plangebiet bildet eine ca. 110 m lange Baulücke an der Westseite der Kreisstraße HVL 8 und reicht etwa 72 m tief nach Westen in den Landschaftsraum. Nach Norden setzt sich entlang der Kreisstraße lückige Wohnbebauung fort. Östlich der o.g. Straße fällt das Gelände, durch vereinzelte Bebauung unterbrochen, zum Klein Behnitzer ab. Unmittelbar südlich des Geltungsbereichs schließt sich der eigentliche Dorfkern an.

Abgesehen von den günstigen innerörtlichen Lagebedingungen ist das Teilstück für eine Bebauung gut geeignet. Es liegt in leichter Hanglage zum Ort und verfügt über gute Baugrundvoraussetzungen. Bis auf Schmutzwasser ist der Standort erschlossen.

Zusatzbelastungen treten durch den Quell- und Zielverkehr des Plangebietes ein, wobei dieser sich fast ausnahmslos auf Pkw-Fahrten erstreckt und eine vsl. Intensität von 20 Pkw/d und Richtung nicht überschreiten wird.

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

tags	55 dB (A)
nachts	40 bzw. 45 dB (A) *)

*) der höhere Wert gilt für Verkehrslärm

Es wird eingeschätzt, daß gegen eine Baugebietsfestsetzung ALLGEMEINES WOHNGBIET im Sinne von § 4 BauNVO keine immissionschutzrechtlichen Bedenken bestehen.

Das Amt für Immissionsschutz Brandenburg hat in seiner Stellungnahme vom 20.08.1998 ebenfalls keine Bedenken vorgetragen.

1.3.4 Altlasten

Im Altlastenkataster ist für die nähere Umgebung aufgrund der früheren Nutzung eine Altlastenverdachtsfläche (ALVF 334630039, Am Weg zum Heineberg/Sägewerk) registriert. Bei der weiteren Realisierung des Vorhabens ist diese ALVF zu berücksichtigen. Der unteren Abfallwirtschaftsbehörde ist jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen anzuzeigen.

1.3.5 Bodendenkmalschutz

Der Geltungsbereich befindet sich in der unmittelbaren Umgebung bekannter Bodendenkmale. Infolge der Analogie der topographischen Situation am Rande der Beetzsee-Rinne hat das Bbg. Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte zunächst im Rahmen einer vorläufigen fachlichen Stellungnahme eine archäologische Voruntersuchung in Form von Baggerschnitten gefordert. Diese Voruntersuchung wurde am 27.08.1998 durchgeführt.

Im nördlichen und mittleren Teil des Plangebietes sind keinerlei archäologische Befunde und Funde vorhanden. Im südlichsten Teil konnten einige wenige archäologische Befunde freigelegt werden, die aufgrund zahlreicher Störungen schlecht erhalten sind. Das Bbg. Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte kommt zu folgenden Schluß:

„Zusammenfassend teilen wir Ihnen mit, daß die innerhalb des Vorhabengebietes festgestellten archäologischen Befunde und

Wohnungsbau in dem von der GL erwarteten Rahmen erfolgen. In einer Bebauungsstudie wurde bei Ausschöpfung des Baurechtes unter Berücksichtigung bauordnungsrechtlicher Regelungen zu den Abstandsflächen ein Potential von 19 Einfamilienhäusern ermittelt, dabei lagen die Parzellengrößen im Bereich zwischen 540 m² und ca. 640 m². Größere Parzellierungen sind möglich, führen dann aber zu geringeren Gebäudezahlen.

Die Vorentwurfsfassung wurde in diesem Rahmen von der GL gebilligt, wobei erneut darauf hingewiesen wurde, daß die Gemeinde damit ihr Entwicklungspotential ausgeschöpft hat.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Klein Behnitz befindet sich im Aufstellungsverfahren. Im Entwurf des Flächennutzungsplanes wird für das Plangebiet Wohnbaufläche dargestellt. Die Gemeinde weist aber auch noch an anderen Stellen des Gemeindegebietes Wohnbauflächen (insgesamt für 3,7 ha) aus, sie plant somit eine raumordnerisch nicht bestätigte Überschreitung ihrer Wohnbauflächen, die die Genehmigungsfähigkeit des Flächennutzungsplanes in Frage stellt.

Vor diesem Hintergrund hat die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland - Fläming Bedenken zum Vorentwurf des Bebauungsplanes vorgetragen, dies insbesondere auch unter dem Aspekt der geplanten, jedoch unerwünschten mehrzeiligen Bebauung. In einer Beratung am 05.10.1998 zwischen Vertretern der GL, der Reg. Planungsgemeinschaft, dem Amt Nauen Land für die Gemeinde und dem Planverfasser wurde Einvernehmen erzielt, den Vorentwurf des vorliegenden Bebauungsplanes auf eine zweizeilige Bebauung zu reduzieren (dies berücksichtigt die örtlichen Verhältnisse: erhaltenswerte Straßenbäume und Geländeprofil führen notwendigerweise zu gesonderter Erschließungsstraße). Diese Reduzierung verringert die Zahl möglicher EFH auf maximal 12 Gebäude, sie erschließt somit der Gemeinde Reserven für eine Bebauung an anderer Stelle und vermindert die beanstandete Wohnbauflächendarstellung im Flächennutzungsplan.

Paragraph 8 Abs. 3 BauGB läßt die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu, wenn gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird (Parallelverfahren). Es kann als gesichert gelten, daß der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

Zusammenfassend ist somit feststellbar, daß die grundlegenden Planungsziele in Übereinstimmung mit übergeordneten Entwicklungsabsichten stehen und die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Klein Behnitz fördern werden.

2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für das Plangebiet ist offene Bauweise - zulässig sind nur Einzelhäuser - festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt und bildet mit den ausgewiesenen Baufenstern den Rahmen, in dem die Errichtung der Gebäude möglich ist. Mit der gewählten Form und Lage der überbaubaren Flächen lassen sich individuell unterschiedlich große Baugrundstücke durch Teilungen schaffen, die sich der dörflichen Struktur anpassen.

Bei der Gebäudeplanung sind die Abstandsflächen und Grenzabstände gemäß der Brandenburgischen Bauordnung einzuhalten. Die Baufenster lassen für die Gestaltung der zulässigen Hausformen ausreichend Spielraum. Dieser Spielraum wird durch textliche Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche noch erweitert. Hierbei handelt es sich nicht um die „Geringfügigkeitsklausel“ nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO, sondern um die im Bebauungsplan nach Art und Umfang vorgesehenen und städtebaulich beabsichtigten Ausnahmen nach § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB.

2.1.4 Grünflächen

In der Planzeichnung ist eine private Grünfläche mit der Zweckbindung SPIELPLATZ festgesetzt. Sie soll Spielmöglichkeiten für die Kinder des angrenzenden privaten Baugebietes eröffnen. Die weitere Ausgestaltung der Fläche ist im Zuge der Freiflächenplanung vorzunehmen.

Diese Fläche bietet zugleich die Möglichkeit, entlang der Grenze zum Flurstück 34 eine lockere Abpflanzung vorzunehmen, mit der die nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB getroffenen grünordnerischen Festsetzungen ergänzt werden.

2.1.5 Örtliche Bauvorschriften

Der planenden Gemeinde wird durch die Regelung des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 10 Nr. 1 BbgBO Einfluß auf die Baugestaltung verschafft. Im vorliegenden Plan soll mit den örtlichen Bauvorschriften der über das einzelne Gebäude hinausgehende Gesamtzusammenhang beeinflußt werden, um die Einfügung der geplanten Bebauung in den historisch gewachsenen Siedlungsraum zu gewährleisten. Die Gemeinde hat sich bei der Festsetzung von den Grundsätzen der Verhältnismäßigkeit und des Übermaßverbotes leiten lassen und nur wenige Gestaltungsvorschriften erlassen. Die örtlichen Bauvorschriften enthalten deshalb nur Regelungen zur Gestaltung der Wohngebäude (Dachformen, Dacheindeckungen, Fassadengestaltung).

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

Ausbauforderung in dieser Breite ungerechtfertigt, zumal das Verkehrsaufkommen sehr gering ist. Der Entwurf des Bebauungsplanes stellt jedoch die geforderte Fläche sowie die zusätzliche Abgrabungsfläche zur Verfügung, über den tatsächlichen Ausbau der Verkehrserschließung ist mit dem Straßenbauprojekt zu entscheiden.

** Ruhender Verkehr*

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

2.2.2 Ver- und Entsorgung

** Elektroenergie*

Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes hat die MEVAG, Netzbetrieb Falkensee, mit Schreiben vom 30.07.1998 eine grundsätzlich zustimmende Stellungnahme abgegeben. Bei der Konzipierung von neuen Straßen und Wegen sind die notwendigen Trassen für Mittel- und Niederspannungskabel innerhalb des öffentlichen Geländes vorzuhalten, dies gilt auch für Trafostationen, für die ein Flächenbedarf von 3,0 x 4,0 m benannt wird. Bei der Erstellung des Grünordnungsplanes sind die Vorschriften DIN 18920, DIN 1998, das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen und ZTV Baum zu beachten und einzuhalten. Da Energieanlagen nicht überbaut werden dürfen, sind evtl. Umverlegungs- bzw. Schutzmaßnahmen abzustimmen. Dies gilt auch dann, wenn z.Z. unbefestigte Straßen und Gehwege ausgebaut werden sollen. Maßnahmen zur Baufeldfreimachung sind beim Meisterbereich Eit-Verteilung Nauen zu erfragen.

Die MEVAG betrachtet den momentanen Planungsstand nur als Information und kann Erschließungsmaßnahmen, für die Baukostenzuschüsse und Anschlußkosten berechnet werden, erst nach konkreter Objektabstimmung planen. Die Anmeldung muß spätestens ein Jahr vor Baubeginn erfolgen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist somit der Nachweis für die Entsorgungsmöglichkeit geführt. Es bleibt den künftigen Bauherrn überlassen, mit den Bauanträgen die technische Ausführung der Abwasserentsorgung zu klären.

** Oberflächenwasser*

Das im Plangebiet von den privaten Dach- und Erschließungsflächen anfallende Wasser ist innerhalb der Grundstücke zur Versickerung zu bringen. Im Zuge der Straßenausbauplanung ist über die Art der Straßenentwässerung zu entscheiden; sicherzustellen ist, daß kein Regenwasser des Plangebietes auf die Kreisstraße abgeleitet wird.

** Gasversorgung*

Für das Plangebiet liegt zunächst eine Stellungnahme der Havelländischen Stadtwerke GmbH Werder (HSW) vom 20.08.1998 vor. Unter der Wirksamkeitsvoraussetzung, daß es zwischen HSW und der Gemeinde zum Abschluß eines Konzessionsvertrages und einer Erschließungsvereinbarung kommt, kann das geplante Wohngebiet über das Ortsnetz mit Gas der HSW versorgt werden. Unabhängig davon ist eine separate Versorgung des WA möglich, wenn durch den Investor der Platz für 2 Tanks a 2,9 t erdgedeckt bereitgestellt wird.

Mit Schreiben vom 18.12.1998 informiert die HSW im Nachgang zur o.g. Stellungnahme über die Erfüllung der Erschließungsvoraussetzungen. Somit kann das Plangebiet über das Ortsnetz mit Gas der HSW versorgt werden.

** Fernmeldeversorgung*

Für das Plangebiet liegt eine Stellungnahme der Deutschen Telekom AG vom 07.08.1998 vor. Es bestehen keine Einwände. Im Ausbaubereich befinden sich Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG. Der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen ist der zuständigen Niederlassung so früh wie möglich, mindestens 9 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

Eine Beeinträchtigung des Richtfunkverkehrs ist nicht zu erwarten.

TEIL B: GRÜNORDNUNGSPLANUNG

3 Vorbemerkungen

Die durch den Bebauungsplan getroffenen städtebaulichen Festsetzungen stellen gemäß § 8 Abs. 1 BNatSchG und § 10 BbgNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Der Träger der Bauleitplanung ist u.a. mit § 1 Abs. 5 und § 1a BauGB verpflichtet, die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie das Klima zu berücksichtigen, Eingriffe zu vermeiden und auszugleichen. Diesen Verpflichtungen wird durch die Erstellung des Grünordnungsplanes, in dem die Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dargestellt, begründet und vorgeschlagen sind, entsprochen.

Der Grünordnungsplan lag der unteren Naturschutzbehörde zur fachbehördlichen Prüfung vor. Mit Schreiben vom 24.09.1998 erfolgte die fachbehördliche Zustimmung. Den Anforderungen an die Eingriffsregelung nach § 8a BNatSchG bzw. an die Inhalte eines Grünordnungsplanes gemäß §§ 4 und 7 BbgNatSchG wurde Rechnung getragen; er kann daher grundsätzlich als geeignet eingeschätzt werden, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das Bauleitplanverfahren und insbesondere für die Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB darzustellen.

Im Ergebnis der Reduzierung des Geltungsbereichs und des damit verbundenen geringeren Eingriffs in den Natur- und Landschaftsraum wurde die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz neu erstellt. In dieser Form werden im folgenden die Darstellungen und Vorschläge des Grünordnungsplanes, insbesondere die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in den Bebauungsplan übernommen.

Die Vorschläge des Grünordnungsplanes unterliegen der gemeindlichen Abwägung. Sie sind insbesondere in Einklang mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB zu bringen. Im vorliegenden Plan sind die im Grünordnungsplan vorgeschlagenen Maßnahmen qualitativ voll in den Bebauungsplan übernommen worden. Aus verfahrensrechtlichen Gründen erfolgt lediglich eine redaktionelle Bearbeitung.

4 Zusammenfassende Bestandsbewertung

Das Plangebiet stellt sich als Intensivacker dar. Die Wertigkeit des Areals für Naturschutz und Landschaftspflege ist als niedrig einzuschätzen, da der Acker aufgrund der bisherigen intensiven Nutzung floristisch wie faunistisch artenarm ist. Weiterhin ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung mit Bodenbeeinträchtigungen in Form von Bearbeitung durch schwere Landtechnik sowie durch den Einsatz von Dünge-, Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmitteln zu rechnen. Zudem werden die Standortqualitäten infolge der vorhandenen Nährstoff- und

5 Konfliktanalyse

5.1 Geplantes Bauvorhaben

Die Gemeinde Klein Behnitz beabsichtigt im Rahmen der Innenentwicklung eine Verdichtung der Ortslage durch Wohnungsbau zu erreichen. Sie will ihre natürlichen Entwicklungspotentiale als Gemeinde im engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin nutzen, um die in den letzten Jahren leicht rückläufige Einwohnerentwicklung zu stabilisieren. Zugleich wird mit den zu schaffenden Zuzugsmöglichkeiten eine Verbesserung der Altersstruktur angestrebt.

Mit dem Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes, eine sorgfältige Einbindung der geplanten Bebauung in den Landschaftsraum und ein hohes Maß an Umweltverträglichkeit, insbesondere in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung erreicht werden.

Entsprechend der Zielstellung des Bebauungsplanes wird das gesamte Plangebiet als allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 BauNVO festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet durch eine eingeschossige Bebauung sowie durch Grund- und Geschoßflächenzahlen von jeweils 0,2 bestimmt. Unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung und der Beibehaltung des lockeren Siedlungscharakters ist somit das Maß der baulichen Nutzung deutlich unterhalb der nach § 17 BauNVO möglichen Höchstgrenze festgesetzt.

Für das Plangebiet ist eine offene Bauweise (zulässig sind nur Einzelhäuser) festgesetzt.

Somit ergeben sich durch das Bauvorhaben folgende veränderte Nutzungen im Plangebiet:

Nutzungsart	Flächengröße	Anteil
Plangebiet (Bruttobauland)	10.400 m ²	100,00 %
öffentliche Verkehrsfläche	1.200 m ²	11,54 %
private Grünfläche	500 m ²	4,81 %
Fläche für Maßnahmen zur Pflege u. zum Schutz	1.300 m ²	12,50 %
Baugrundstücksfläche (Nettobauland)	7.400 m²	71,15 %

Daraufhin ergeben sich für das Plangebiet bei einer GRZ von 0,2 und der nach § 19 BauNVO Abs. 4 zulässigen Überschreitung der Grundfläche um bis zu 50 vom Hundert, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8, folgende veränderte Flächenaufteilungen:

Plangebiet in einem unversiegelten Zustand befindet, werden somit insgesamt 3.420 m² (2.220 m² Gebäude u. Nebenanlagen + 1.200 m² öffentl. Verkehrsfläche) Fläche versiegelt (*anlagebedingter Konflikt*). Im Zuge zukünftiger Nutzungsformen (z. B. Wohnnutzung u. Verkehr) können weiterhin Beeinträchtigungen durch Verdichtung, Schadstoffeintrag oder Bodenverschmutzungen entstehen (*betriebsbedingter Konflikt*). Durch diese o. g. Eingriffe können die natürlichen Bodenfunktionen wie Lebensraum, Puffer für Schadstoffe, Aufnahme und Abgabe von Feuchtigkeit etc. behindert oder zerstört werden. Weiterhin ist während der Baumaßnahmen mit einer Beeinträchtigung der 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 3.420 m² Fläche durch Gebäude, Nebenanlagen und Verkehrsflächen versiegelt (*anlagebedingter Konflikt*). Die Folge ist eine Verringerung der Wasserversickerungsfläche im Plangebiet (*anlagebedingter Konflikt*), die jedoch nicht als starke Beeinträchtigung eingeschätzt werden kann, da aufgrund der schlechten Versickerungsverhältnisse in den tieferen Bodenschichten (Grundwasser liegt bei > 5-10 m unter GOK und die darüberliegenden Bodenschichten sind lehmiger Sand über schwer durchlässigem Lehmuntergrund über schwer durchlässigem Mergel) eine Grundwasseranreicherung innerhalb des Plangebiets höchstwahrscheinlich nur schwer möglich ist. Es ist eher davon auszugehen, daß sich Schichtenwasser bildet und in die östlich angrenzenden Niederungen um den Groß und Klein Behnitzer See abfließt und dort ins Grundwasser gelangt. Somit ist zwar eine Versickerung im Plangebiet gegeben, wo das Niederschlagswasser der örtlichen Vegetation zur Verfügung steht, eine Grundwasseranreicherung ist jedoch höchstwahrscheinlich nicht möglich.

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

Schutzgut Klima/Luft:

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

5.3 Übergeordnete Planungen

Da der Landschaftsplan für das Amt Nauen-Land zum Zeitpunkt der Bearbeitung noch nicht vorlag und somit noch keine konkreten Aussagen zum Plangebiet und seiner näheren Umgebung gemacht werden konnten, orientiert sich der vorliegende Grünordnungsplan an den unmittelbar dem Landschaftsplan übergeordneten Planungen, wie dem

- ◆ Vorentwurf zum Landschaftsrahmenplan des Landkreises Nauen (12/92),
- ◆ Entwurf zum Landschaftsrahmenplan des Landkreises Havelland, Bereich des ehemaligen Kreises Nauen (3/94),
- ◆ Entwurf des Flächennutzungsplanes Amt Nauen-Land (1998).

5.4 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.

5.5 Vermeidung, Verminderung

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

Innerhalb des Plangebiets wurden keine schützenswerten Gehölze festgestellt. Die nördlich und östlich an das Plangebiet grenzenden Gehölze im Bereich des Weges zum Kriegerdenkmal und der Dorfstraße sind während der Baumaßnahme

bodenversiegelnder oder verfestigender Nutzung freizuhalten. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.

6.2 Bilanzierung

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

Das Plangebiet nimmt insgesamt eine Fläche von 10.400 m² ein und wird als Ackerfläche genutzt. Von diesen 10.400 m² können bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 durch das geplante Bauvorhaben 3.420 m² Fläche des Plangebiets durch Gebäude, Nebenanlagen und Verkehrsflächen versiegelt werden.

Die als Ausgleich für die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschafts-/Ortsbild und Vegetation/Tierwelt angelegten Flächen sowie die Baumpflanzungen als Straßenbegleitgrün nehmen insgesamt eine Fläche von 2.350 m² ein und beinhalten Neuanpflanzungen in Form von 30 Bäumen der Sortierung 3 xv, 12-14 sowie 380 Sträuchern der Sortierung 2 xv, 60-100.

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

Vorgenommene Abkürzungen:

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

Schutzgut	Art des Eingriffs Art der Auswirkung	betroffene Fläche	V, A, E	Beschreibung der landschaftspflegerischen Maßnahmen	Bilanz
Ortsbild/ Landschaftsbild	Durch Bebauung erfolgt Umnutzung und Überformung des Plangebiets und somit Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Durch neue Materialien ist eventuell mit einem Verlust der Naturnähe durch Baukörper und Baumaterialien zu rechnen.	Gesam- gebiet	V V A A A	Festsetzung der GRZ auf 0,2. Teilverregelung der Stellplätze und deren Zufahrten mit wasser- und luftdurchlässigem Belag. Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Pflanzung von 10 Bäumen 3 xv, 12-14 und 350 Sträuchern. Grünfläche (Spielplatz): Pflanzung von 4 Bäumen 3 xv, 12-14 und 30 Sträuchern. Pflanzung von 16 Bäumen 3 xv, 12-14 als Straßenbegleitgrün auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.	Durch den Eingriff erfolgt eine Veränderung des Orts- u. Landschaftsbildes im Plangebiet. Die Anordnung der Pflanzstreifen bewirkt eine bessere Einbindung der Baukörper in die Umgebung. Weiterhin wird durch die Positionierung der Pflanzstreifen entlang der westlichen und südlichen Grenze sowie innerhalb des Plangebiets eine Minderung der Oberflächenverfremdungen erreicht.



Schutzgut	Art des Eingriffs Art der Auswirkung	betroffene Fläche	V, A, E	Beschreibung der landschaftspflegeri- schen Maßnahmen	Bilanz
Wasser	Versiegelung Nutzungsin- tensivierung, dadurch erhöhte Abfluss- und fallenden Nie- derschlagswassers, Veränderung des Boden- wasserhaushaltes, Eintrag von Schadstoffen und Beeinträchtigung der Wasserqualität.	Max. mög- liche Ver- siegelung 3.420 m ²	V	Festsetzung der GRZ auf 0,2.	Durch
			V	Teilversiegelung der Stellplätze und deren Zufahrten mit wasser- und luftdurchlässigem Belag.	wird gewährleistet, daß Niederschläge innerhalb des Plangebiets versickert werden und somit der örtlichen Vegetation zur Verfügung stehen. Durch
			A	Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Pflanzung von 10 Bäumen 3 xv, 12-14 und 350 Sträuchern.	Neuanpflanzungen wird die Bodenfilterfunktion verbessert und das Wasserspeicherver- mögen im Areal erhöht.
			A	Grünfläche (Spielplatz): Pflanzung von 4 Bäumen 3 xv, 12-14 und 30 Sträuchern.	
			A	Pflanzung von 16 Bäumen 3 xv, 12-14 als Straßenbegleitgrün auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.	
Klima/Luft	Versiegelung und Ver- änderung der Oberflächen- materialien, dadurch erhöhte Erwärmung und geringere Abkühlung, stärkere lufthy- gienische Belastung. Da- durch Verringerung des Klimas und Verringe- rung der Sauerstoffanrei- cherung im Plangebiet.	Gesamt- gebiet	V	Festsetzung der GRZ auf 0,2.	Ausreichende Reduzie- rung der Auswirkungen des Vorhabens durch die festgesetzten Pflanzmaß- nahmen. Durch die Neuanpflanzungen erfolgen die Bindung von Stäuben, Windruhe, Sauerstoffproduktion, Luftbefeuchtung u. Schall- minderung. Weiterhin wird eine Überhitzung des Areal vermieden, da in Verbindung mit der Vegetation der angren- zenden Umgebung eine bessere Beschattung ge- währleistet wird.
			V	Teilversiegelung der Stellplätze und deren Zufahrten mit wasser- und luftdurchlässigem Belag.	
			A	Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Pflanzung von 10 Bäumen 3 xv, 12-14 und 350 Sträuchern.	
			A	Grünfläche (Spielplatz): Pflanzung von 4 Bäumen 3 xv, 12-14 und 30 Sträuchern.	
			A	Pflanzung von 16 Bäumen 3 xv, 12-14 als Straßenbegleitgrün auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.	

TEIL C: AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

7 Auswirkungen

Entsprechend den Zielstellungen des Bebauungsplanes - unter Berücksichtigung der übergeordneten Planungen - wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eine geordnete städtebauliche Entwicklung für das Plangebiet gewährleistet. Die Planung fügt sich in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung ein.

Durch die Planung werden Bauungsmöglichkeiten für Einfamilienhäuser angeboten, wodurch die Eigentumsbildung der Bevölkerung gefördert wird.

Die klar gegliederten überbaubaren Flächen sichern zukünftig eine großzügige Durchgrünung des Plangebietes.

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.

Durch die Ausweisung neuer Wohnstandorte ist mit einem geringfügigen Anstieg des Individualverkehrs zu rechnen. Dieser kann aber problemlos von dem bereits vorhandenen Straßennetz aufgenommen werden.

Die einzelnen Kenndaten bezüglich der Anzahl der Wohneinheiten, der Bevölkerungsentwicklung, des Trink- und Schmutzwassers sowie der Verkehrsentwicklung sind auf der nächsten Seite zusammengestellt. Die möglichen Bevölkerungsgewinne stabilisieren die Gemeinde und verjüngen deren Altersstruktur.

