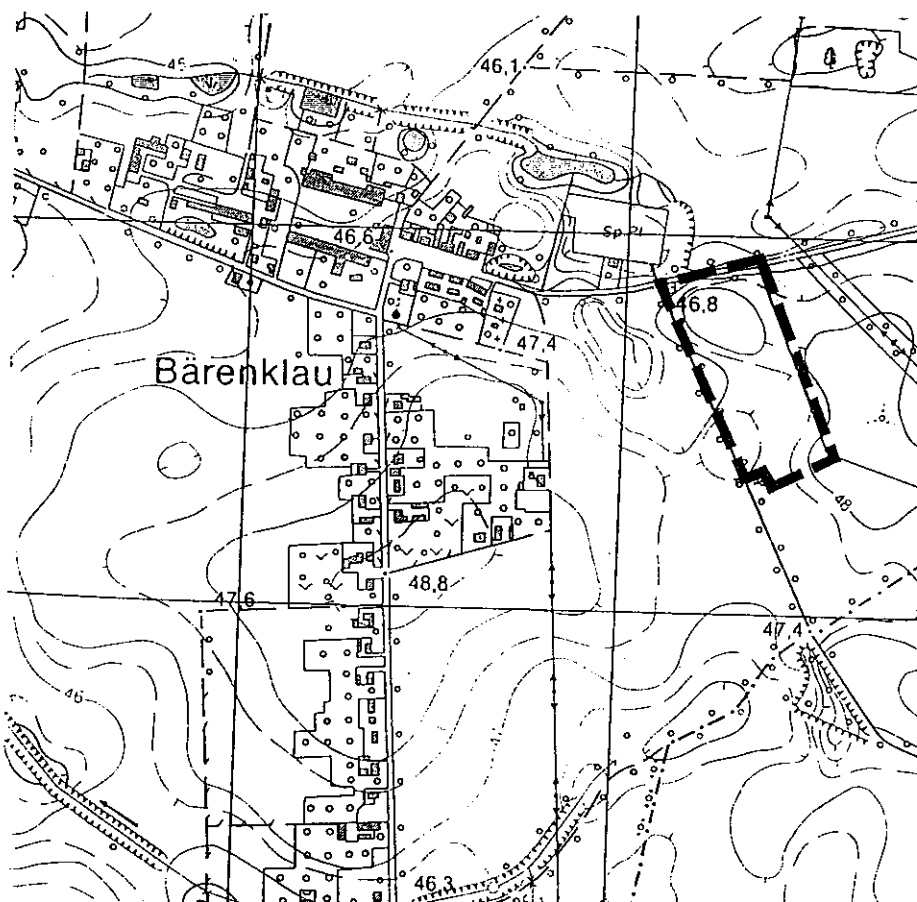


**BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE OBERKRÄMER
ORTSTEIL BÄRENKLAU NR. 4-2002**
Landkreis Oberhavel, Land Brandenburg

"TENNISANLAGE"



Satzung

Mai 2003

(Mit Änderungen und Ergänzungen infolge des Prüfvermerkes
des Bauordnungs- und Planungsamtes vom 14.02.2003, AZ 00834-03-22)

PLANUNGSBÜRO



LUDEWIG

**BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE OBERKRÄMER
ORTSTEIL BÄRENKLAU NR. 4-2002
"TENNISANLAGE"**

SATZUNG

Planverfasser: Dipl. Ing. Anke Ludewig, Architektin
Mitglied der Brandenburgischen Architektenkammer,
BA 1232-91-1-A
Planungsbüro Ludewig, Rosa-Luxemburg-Straße 13,
16547 Birkenwerder ,Tel.: 03303/502916; Fax 03303/502917

Grünordnung: Dipl. Ing. Ralf Ludewig, Landschaftsarchitekt
Mitglied der Brandenburgischen Architektenkammer,
BA 1232-91-1-L
Planungsbüro Ludewig, Rosa-Luxemburg-Straße 13,
16547 Birkenwerder ,Tel.: 03303/502916; Fax 03303/502917

Plangrundlage: - Vermessungsbüro Sentek
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Rungestraße 20
16515 Oranienburg
- Flurkarte

Planungsphase: **SATZUNG**

Datum: Mai 2003
(Mit Änderungen und Ergänzungen infolge des Prüfvermerkes
des Bauordnungs- und Planungsamtes vom 14.02.2003, AZ 00834-03-22)

INHALT**Begründung**

1.	Lage des Plangebietes	3
1.1	Lage des Plangebietes Bebauungsplanes Nr. 4-2002 "Tennisanlage"	3
1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
2.	Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes - Ziel und Zweck Planung-	5
3.	Plangrundlage	5
4.	Geltendes Recht und übergeordnete Planung	6
4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
4.2	Regionalplanung	6
4.3	Flächennutzungsplan, Landschaftsplan	7
4.4	Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	8
4.5	Trinkwasserschutz	8
4.6	Denkmalschutz und Bodendenkmalschutz	9
5.	Städtebauliche Kennwerte	9
6.	Festsetzungen der Grünfläche einschließlich baulicher Anlagen	10
7.	Erschließung	11
8.	Ver- und Entsorgung, Erdgas-Trasse	11
9.	Grünordnung	12
9.1	Vorbemerkungen	12
9.2	Bestandserfassung	13
9.2.1	Analyse der naturräumlichen Situation	13
	Naturräumliche Einordnung	13
	Geomorphologie, Geologie und Böden	13
	Hydrologie	13
	Klima, Lufthygiene	14
	Biotope und Arten	14
	Biotoptypenkartierung	14
	Baumschutz	14
	Landschaftsbild	15
9.3	Flächenübersicht Planung	16
	Versiegelungsbilanz	16
	Ausgleichsflächen	16

9.4	Flächen- und Schutzgutbezogene Eingriffsbewertung	17
9.5	Zusammenfassende Eingriffsbilanzierung	19
9.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Pflanzbindungen	20
10.	Umweltverträglichkeitsprüfung	21
11.	Altlasten	21
12.	Kampfmittelbelastung	21
13.	Immissionsschutz	21
14.	Weitere Hinweise	22
14.1	Abfallwirtschaft	22
14.2	Löschwasserversorgung	22
14.3	Trinkwasserversorgung	23
15.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	23
Rechtliche Grundlagen		24
Textliche Festsetzungen		25
I.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§9(1) BauGB und BauNV0)	25
II.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§89 BbgBO)	27
III.	Nachrichtliche Übernahme gemäß §9 (6) BauGB	27

Legende

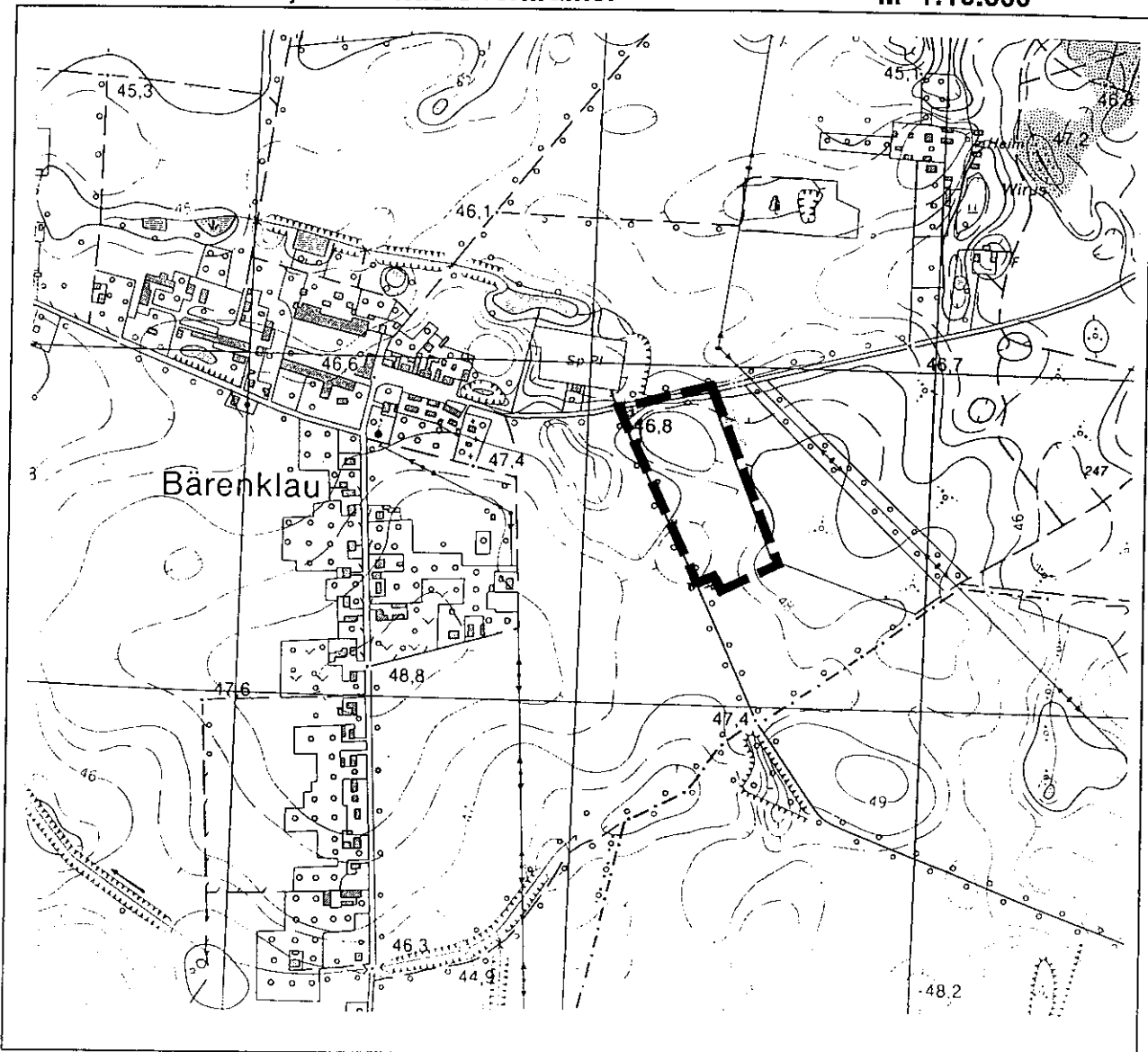
Planzeichnung M 1: 1000

Städtebaulicher Entwurf M 1:1000

**BEGRÜNDUNG gemäß §9(8)BauGB
ZUM BEBAUUNGSPLAN GEMEINDE OBERKRÄMER OT BÄRENKLAU
" - TENNISANLAGE - "**

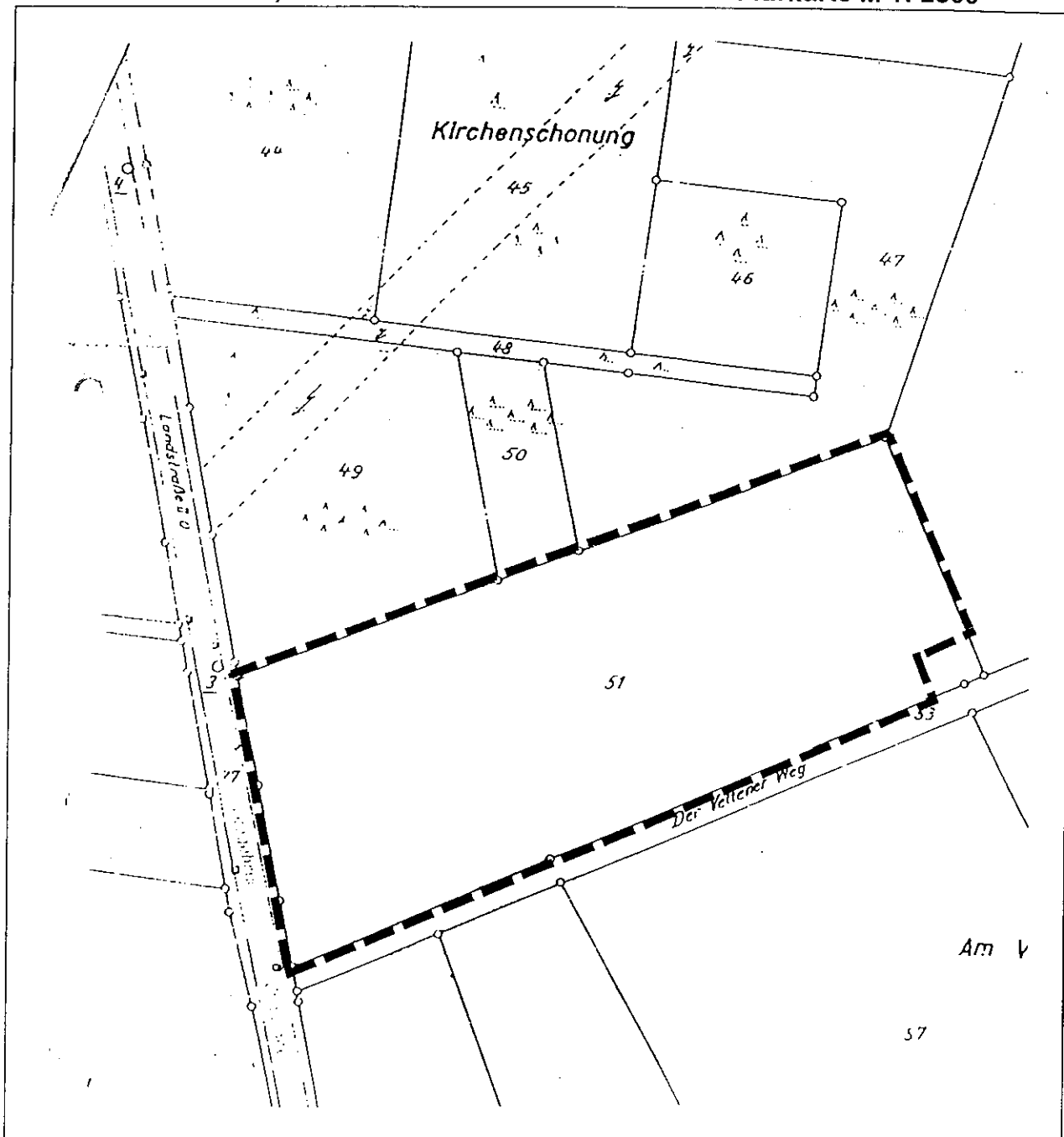
1 Lage des Plangebietes

**1.1 Lage des Plangebietes Bauungsplan Nr. 4-2002 "Tennisanlage"
OT Bärenklau, Gemeinde Oberkrämer M 1:10.000**



Das Plangebiet des Bauungsplanes liegt am Nordostrand des OT Bärenklau der Gemeinde Oberkrämer, an der Leegebrucher Chaussee. Auf der anderen Straßenseite befindet sich der Sportplatz der Gemeinde und ein Wochenendhaus-Gebiet. Zwischen dem Plangebiet und den bebauten Siedlungsteilen befindet sich ein 200m breiter Ackerstreifen. Das gesamte Plangebiet hat eine Größe von ca. 3 ha.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4-2002 "Tennisanlage",
 OT Bärenklau, Gemeinde Oberkrämer
 Flurkarte M 1: 2500



Der hier vorliegende Bebauungsplan umfaßt das Flurstück 51 (tlw.) der Flur 2 der Gemarkung Bärenklau. Für das Flurstück in einer Größe von 3,0272 ha wurde am 26.05.1999 ein Aufstellungsbeschluß für einen Bebauungsplan gefaßt. Der Bebauungsplan schließt ein 400m² großes Teilstück am Südwestrand aus, da es verpachtet und für die geplante Nutzung nicht verfügbar ist. Die Erschließung der Tennisanlage erfolgt von Nord über die Leegebrucher Chaussee.

Das Plangebiet ist mit Ausnahme eines Blockbohlenhauses von 5,1m x 5,1m noch unbebaut und wird derzeit überwiegend als Fläche zur Lagerung landwirtschaftlicher und gartenbaulicher Erzeugnisse und für Bodenmieten genutzt.

2 Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes - Ziel und Zweck der Planung -

Der Bebauungsplan der damaligen Gemeinde Bärenklau "Tennisanlage" war 1999 aufgestellt worden, um den Bedarf an gedeckten und offenen Sportplätzen, der für Bärenklau im gemeinsamen Flächennutzungsplan der Gemeinden des Amtes Oberkrämer nachgewiesen wurde, zu decken.

Der genehmigte Flächennutzungsplan prognostiziert für den OT Bärenklau 1745 Einwohner für das Jahr 2015. Der Sportflächenbedarf wird entsprechend dem "Goldenen Plan Ost" zu Entwicklung der Sportstätten mit $6,3\text{m}^2$ /EW, d.h. für Bärenklau mit 1,1ha Sportflächen angegeben.

Der FNP stellt für die Gemeinde Oberkrämer ein Sportflächen-Defizit von 4ha fest. Die Flächendarstellung im Plangebiet begründet der FNP mit der unmittelbaren Anbindung an den bestehenden Sportplatz, der räumliche Abstand zum Siedlungsraum begründet sich immissionsschutzrechtlich.

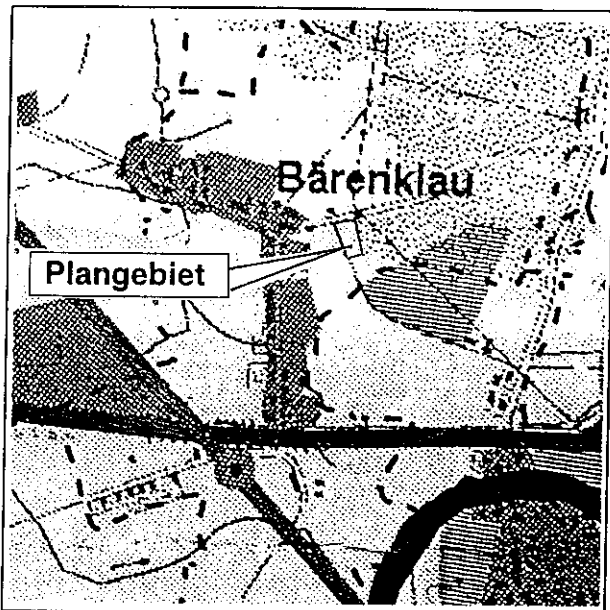
Für die Ausstattung mit gedeckten Sportflächen stellt der FNP für Oberkrämer bei einem Bestand von 1558m^2 und einem Bedarf von 3400m^2 ($0,25\text{m}^2$ /EW) eine Unterver-sorgung von 1800m^2 fest.

3 Plangrundlage

Die Planzeichnung wurde auf einer aktuellen Plangrundlage, die durch einen amtlich bestellten Vermessungsingenieur erstellt worden war, und auf der Basis der Flurkarte angefertigt. Die Geländehöhen sind entsprechend dem aktuellen Höhenbezugssystem DHHN 92 über NHN angegeben.

4 Geltendes Recht und übergeordnete Planung

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung



Der gemeinsame Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin, der mit der Bekanntmachung der diesbezüglichen Verordnung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg vom 20.03.1998 rechtskräftig wurde, stellt als Ziel der Raumordnung und Landesplanung im Bereich des Plangebietes "Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz" dar.

Durch die Raumordnungsbehörde des Landes Brandenburg wird mit Schreiben vom 29.06.1999 die beabsichtigte Freiflächen-Nutzung als Tennisplatz befürwortet. Für der Anlage angepaßte anlagenbe-

dingte Gebäude sollte die Einordnung im Bereich der Leegebrucher Chaussee vorgeesehen werden.

Mit Schreiben vom 04.07.2002 hatte die gemeinsame Landesplanungsabteilung darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan nicht dem Entwurf des Regionalplanes vom 26.07.2000 entspricht und damit Belange der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen. Da der Regionalplan noch keine Verbindlichkeit erlangt hat und der Bebauungsplan aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt ist, konnte der Widerspruch in der Abwägung überwunden werden. (S.h. unter Punkt 4.2 Regionalplanung).

Mit Schreiben vom 26.03.2003 bestätigte die gemeinsame Landesplanungsabteilung, dass eine Vereinbarkeit der Planung mit dem Ziel 2.1.2 LEPeV gegeben ist, wenn die Belange des Trinkwasserschutzes der Planungsabsicht nicht entgegenstehen. Da die Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone III dem geplanten Vorhaben nicht entgegensteht, ist die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung gegeben.

4.2 Regionalplanung

Gemäß Punkt 1 (Grundlagen der Regionalplanung und Geltungsrahmen) des Regionalplanes I (ReP I) Prignitz-Oberhavel vom 18.03.1998 haben nach der grundsätzlich geregelten Kompetenz die Länder die Zuständigkeit für die rechtsverbindliche Festlegung der Regionalplanung. Gemäß dem Gesetz zur Einführung der Regionalplanung und der Braunkohlen- und Sanierungsplanung vom 13.05.1993 (GVBl. I S 170) ist für

den Planbereich die regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel Träger der Regionalplanung.

Auf der Grundlage des Landesplanungsvertrages und des LEPeV greift der Regionalplan ReP I die Grundsätze und Ziele der Landesentwicklungsplanung zur Siedlungsentwicklung auf und präzisiert und ergänzt diese für das Gebiet Prignitz-Oberhavel. Für Bärenklau ist die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel Träger der Regionalplanung.

Der Regionalplan weist dem OT Bärenklau eine überörtliche Gewerbefunktion zu. Im übrigen ist Bärenklau ein Wohnstandort, der sich im Bestand entwickelt.

Gemäß Mitteilung der Regionalen Planungsgemeinschaft vom 27.06.2002 liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb eines Vorranggebietes Wasserwirtschaft / Trinkwasserschutz bzw. innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Wald des Regionalplan-Entwurfes.

Maßnahmen der Siedlungsentwicklung gelten innerhalb des Vorranggebietes als nicht vereinbar (vgl. 4.5.2.0.2 ReP-Entwurf). Darüber hinaus soll eine Beeinträchtigung der potentiellen Waldfunktion (Aufforstungsfläche) vermieden werden (vgl. 4.3.2.0.6 ReP-Entwurf).

Der Entwurf des Regionalplanes hat noch keine Verbindlichkeit erlangt, ist jedoch als Planungsziel zu beachten. Er ist der Abwägung zugänglich.

Der genehmigte Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer, stellt für das Plangebiet eine Grünfläche mit der Zweckbindung Sportplatz dar.

Mit seinem Inkrafttreten besteht eine Anpassungspflicht an den Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Untere Forstbehörde teilte mit Schreiben vom 11.07.2002 folgendes mit:

"unter der Maßgabe, dass von dem geplanten Vorhaben die im Osten angrenzenden Waldflurstücke 47, 49 und 50 der Gemarkung Bärenklau, Flur 2 weder während der Bau- noch der Betriebsphase beeinträchtigt werden, wird seitens der zuständigen unteren Forstbehörde, hier Amt für Forstwirtschaft Alt Ruppin, Außenstelle Borgsdorf, die Zustimmung zu o. g. Bebauungsplan gegeben."

Da die genannten Flurstücke durch die geplanten Nutzungen nicht berührt werden, ist die genannte Bedingung erfüllt.

Die untere Wasserbehörde hat im Rahmen der Stellungnahme des Landratsamtes Oranienburg keine Stellungnahme abgegeben.

Das Landesumweltamt Brandenburg hat aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen den Bebauungsplan geäußert. (Stellungnahme vom 16.07.2002).

Hieraus ergibt sich, dass die zur Zeit auf regionaler Ebene bestehenden Konflikte durch die vorbereitende Bauleitplanung der Gemeinde sowie die konkreten Planungen der Fachbehörden ausgeräumt sind.

Dies wurde durch die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel mit Schreiben vom 18.03.2003 bestätigt.

4.3 Flächennutzungsplan, Landschaftsplan

Der gemeinsame Flächennutzungsplan (Aufstellungsbeschuß 04.03.98) der Gemeinden des Amtes Oberkrämer ist seit 26.11.01 (20.12.01) genehmigt. Der Bebauungsplan wird gemäß §8(2)BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Der FNP und der Landschaftsplan stellen auf der Fläche des Flurstücks 51 der Flur 2 Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz dar.

Die benachbarten Alleeen der Leegebrucher Chaussee und des Veltener Weges sind als nach §31 BNatSchVO geschützte Alleeen auch im FNP dargestellt.

Der Bedarf an Sportanlagen und insbesondere an einer Tennisplatzanlage wird im Erläuterungsbericht zum FNP anhand der Bestands- und Bedarfszahlen begründet.

Die konkrete Einordnung der Lage der Grünfläche Sportplatz für die geplante Tennisanlage begründet der FNP in der Lage in direkter Nachbarschaft zum vorhandenen Sportplatz und in den immissionsrechtlich erforderlichen Abständen zur Wohnbebauung.

Auch der Landschaftsplan stellt im Plangebiet eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz dar und verweist auf den erforderlichen Schutz der benachbarten Alleeen.

4.4 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Die Fläche des Bebauungsplangebietes liegt nicht im Geltungsbereich eines Schutzgebietes nach dem Naturschutzrecht, einem Landschaftspark oder einem Schutzgebiet nach der Floren-Faunen-Habitat-Richtlinie.

Es sind keine geschützten Biotope nach §32 BbgNatschG berührt. In Nachbarschaft aber außerhalb des Plangebietes befinden sich nach §31 BbgNatSchG geschützte Baumalleen.

In den vorhandenen Erdmieten könnten Uferschwalben nisten. Diese Niststätten sind gem. § 42 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchGNeuregG besonders geschützt. Vor Entfernung bzw. Umsetzung der Mieten sind daher Genehmigungen erforderlich, sofern das Vorhandensein von Brutröhren festgestellt wird. Von den Verboten des besonderen Artenschutzes kann gem. § 62 BNatSchGNeuregG durch die oberste Naturschutzbehörde auf Antrag Befreiung gewährt werden.

4.5 Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Marwitz. Der Bebauungsplan hat dies nachrichtlich übernommen.

Der Schutz von Menge und Güte des Grundwassers durch Erhalt, Erneuerung und Sicherung ist zu gewährleisten.

Wasserrechtliche Entscheidungen für das Einleiten von Abwasser und Niederschlagswasser in ein Gewässer, die Entnahme von Wasser, bzw. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. verschmutztes Niederschlagswasser von Parkplätzen) sind bei den zuständigen Wasserbehörden auf der Grundlage des WHG und des BbgWG einzuholen.

4.6 Denkmalschutz und Bodendenkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Baudenkmale.
Bodendenkmale sind bisher nicht bekannt.

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt, sind folgende Festlegungen des "Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg" vom 22. Juli 1991 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Nr. 20 vom 8. August 1991, Seite 311) einzuhalten:

- Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Bodenverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte Potsdam (Tel. 0331/708073) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (DschG § 19(1) und (2)).
- Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind für mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (DschG §19(3)).
- Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig (DSchG §19(4), §20)

Die Bauausführenden sind über diese Festlegungen zu belehren.

Bewegliche Bodendenkmale, die herrenlos sind oder die solange verborgen gewesen sind, daß ihr Eigentümer nicht mehr zu ermitteln ist, werden mit der Entdeckung Eigentum des Landes (DschG § 20).

Werden archäologische Dokumentationen notwendig, so trägt der Veranlasser der Baumaßnahme nach Maßgabe § 12 DschG dafür die Verantwortung und die dabei entstehenden Kosten, soweit ihm dies zumutbar ist.

5. Städtebauliche Kennwerte

Für die vorliegende Planung wurden folgende städtebauliche Kennwerte ermittelt:

Flächen (gerundet):	
Gesamtfläche	2,99 ha
davon:	
Verkehrsfläche	0,01 ha
Grünfläche Sportplatz (einschließlich zugehöriger baulicher Anlagen)	2,98 ha
davon:	
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	0,50 ha
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs	0,49 ha

6. Festsetzungen der Grünfläche einschließlich baulicher Anlagen

“Die Schaffung von Planungsrecht für Anlagen für sportliche Zwecke kann im B-Plan durch Festsetzungen verschiedener Art erfolgen. Zum andern können sie nach §9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB entweder öffentliche oder private Grünflächen mit Angabe der besonderen Zweckbestimmung als Bestandteil von Grünflächen (z.B. zusammenhängender Grünzüge) oder – sofern sie nicht Teile von Grünflächen sind – nach §9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB Flächen für Sport- und Spielanlagen gesondert außerhalb von Baugebieten festgesetzt werden.” (RN 68.1 zu §1BauNVO; Kommentar zur Baunutzungsverordnung..., Fickert/Fieseler, Kohlhammer 1998, 9. Auflage)

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan wurde Grünfläche mit der konkretisierten sportlichen Nutzung festgesetzt.

Die Formulierung für die Festsetzungen zu den baulichen Anlagen erfolgt in Anlehnung an das Handbuch verbindliche Bauleitplanung der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen Berlin, Teil C Anhang, Nr. 4.15.

Unter Beachtung der Stellungnahme der gemeinsamen Landesplanungsabteilung wurde die Fläche so gegliedert, dass die baulichen Nutzungen der Leegebrucher Caussee zugeordnet sind und die extensiven Nutzungen zur Landschaft hin liegen. Wegen der Lage an der Kreisstraße (Leegebrucher Chaussee) sind gemäß Landesstraßengesetz in einem Bereich von 20m bis zur Fahrbahnkante keine Hochbauten zulässig. In einem Bereich bis zu 40m von der Fahrbahnkante bedarf die Errichtung baulicher Anlagen der Zustimmung der zuständigen Straßenbehörde. Die Fläche für Stellplätze ist ca. 12m von der Fahrbahnkante entfernt. Zur Realisierung der Stellplätze ist die Zustimmung des Straßenbauamtes erforderlich. Das Baufeld ist ca. 42m von der Fahrbahnkante entfernt und liegt somit außerhalb des Einflusses der Kreisstraße. (s.h. auch zu Punkt Erschließung)

Der Landkreis hatte empfohlen, die Hochbauten so anzuordnen, dass sie eine Abschirmung zur Wohnbebauung bilden. Deshalb wurde das Baufeld westlich der geplanten Tennisplätze festgesetzt. Diese Abschirmung wird durch den Erdwall unterstützt, der jedoch nicht vorrangig aus Gründen des Immissionsschutzes festgesetzt wurde, sondern um gemeinsam mit den Pflanzbindungen zur Eingrünung und landschaftlichen Einbindung des Sportplatzes beizutragen.

Die Grundflächen der zulässigen baulichen Anlagen einschließlich der Stellplätze sind im Bebauungsplan festgesetzt. Damit ist eine von §19(4) BauNVO abweichende Regelung getroffen.

Innerhalb der als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz, Sport- und Spielwiese festgesetzten Fläche ist die Anlage einer Rasenfläche für Sport und Spiel geplant. Die hierfür festgesetzte Fläche kann für jede Art von Freizeitsport und Spielen genutzt werden, die auf einer Rasenfläche ausgeführt werden können.

7. Erschließung

Das Plangebiet wird über die Leegebrucher Chaussee erschlossen, die eine Kreisstraße (6506) ist. Die vorhandene Grundstückszufahrt erfolgt über die Leegebrucher Chaussee, Ecke Veltener Weg. Diese Zufahrt soll weiter genutzt werden und wurde entsprechend festgesetzt. Um ein sicheres Ein- und Ausfahren zu ermöglichen, wurde der Eckbereich als Verkehrsfläche festgesetzt. Hierdurch erhält der Veltener Weg eine Aufweitung, die eine Aufstellfläche für ausfahrende Fahrzeuge schafft, von der aus Einsicht in die anliegenden Straßen besteht.

Eine neue Einfahrt von der Leegebrucher Chaussee mit größerem Abstand zum Veltener Weg wurde nicht vorgesehen, um einen Eingriff in den vorhandenen Baumbestand zu vermeiden.

Da die Fläche für die Stellplätze im straßennahen Bereich angeordnet ist und von der festgesetzten Einfahrt aus gut erreicht werden kann, macht sich ein Befahren des unbefestigten Veltener Weges durch Besucherverkehr nicht erforderlich.

Der Veltener Weg dient als Zufahrt zu den anliegenden Flächen für die Landwirtschaft und als Erholungsweg und bleibt in dieser Funktion erhalten. Für die Pflege der Sport- und Spielwiese und deren fußläufiger Erschließung sowie für Rettungsfahrzeuge kann der Veltener Weg mit genutzt werden.

8. Ver- und Entsorgung, Erdgas-Trasse

Für das Plangebiet sind Anschlüsse an die öffentlichen Netze von Strom, Gas, Wasser und Abwasser über die Leegebrucher Chaussee vorgesehen. Vor Bauarbeiten ist die genaue Lage vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen zu ermitteln und die Leitungen sind entsprechend zu beachten.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Klärwerk Wansdorf. Das Klärwerk ist ausreichend leistungsfähig.

Im Osten des Plangebietes im Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 1 verläuft eine Erdgas-Trasse, die nicht überbaut werden darf. Die Überbauung dieser Fläche ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Hier ist lediglich die Pflanzung von Sträuchern mit geringer Pflanzdichte (1 Stck. je 25 m² Fläche) vorgesehen. Bäume sollen hier nicht gepflanzt werden. Im übrigen wird die Fläche der Sukzession zur Heidelandschaft überlassen.

Die GDMcom hat als beauftragte der Verbundnetz AG mit Schreiben vom: 10.07.2002 hierzu folgendes mitgeteilt:

"Im Plangebiet befinden sich unterirdisch verlegte, in Betrieb befindliche Anlagen der VNG sowie unterirdisch verlegte LWL-Kabel der GasLINE.

Die derzeitige ungefähre Lage dieser Anlagen entnehmen Sie bitte anliegendem Plan.

Die Anlagen der VNG und die vorstehend bezeichneten Anlagen der GasLINE liegen in der Regel mittig in einem Schutzstreifen, der von Art und Dimensionierung der Anlage abhängig ist.

Hierbei handelt es sich um folgende Anlagen:

VNG AG Ferngasleitung Nr. 302.00, DN 1100, Schutzstreifen 10m

sowie ebenfalls innerhalb des o. g. Schutzstreifens

VNG AG Steuerkabel Nr. 2702

GasLINE Kabelschutzrohranlage (KSR) mit einliegenden LWL-Kabel/n

Dem Bau des Tennisplatzes wird zugestimmt. In Hinblick auf die Bepflanzung geben wir zu bedenken, dass ein 10m breiter Streifen rechts und links der Achse der VNG - Anlagen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten ist. Der Trassenverlauf der VNG - Anlage muß für die Streckenkontrolle begehbar, befahrbar und sichtbar sein.

Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die Bau- und Pflanzdurchführung in unmittelbarer Nähe des Schutzstreifens der Ferngasleitung im Detail bei uns einzureichen sind."

Die vorhandene Gastrasse ist durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit auf einer Breite von 10m entlang der östlichen Plangebietsgrenze gesichert.

Sollten innerhalb des Plangebietes Standorte für Trafostationen notwendig sein, so ergibt sich deren Zulässigkeit nach §14(2) BauNVO.

Regenentwässerung

Das Regenwasser, welches auf den befestigten Flächen anfällt, ist gemäß den geltenden wasserrechtlichen Bestimmungen im Plangebiet großflächig zu versickern.

9. Grünordnung

9.1 Vorbemerkungen

Nach §8a(1) Satz 1 BNatSchG ist in der Bauleitplanung über Festsetzungen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zur ersatzweisen Kompensation von Beeinträchtigungen, die von dem vom Bauleitplan ermöglichten Eingriff in Natur und Landschaft ausgehen, abwägend zu entscheiden.

Gemäß dem BbgNatSchG i.V.m. dem Gesetz zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18. Dezember 1997 (GVBl. I S. 124) ist im Falle der Aufstellung eines Bebauungsplanes ein Grünordnungsplan für die Beurteilung des Eingriffes in Natur und Landschaft und der erforderlichen Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht mehr zwingend erforderlich.

Die Darlegung bezüglich des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft sowie der Ausgleichsmaßnahmen durch die vorliegende Bebauungsplanung erfolgt im Rahmen dieser Begründung.

Der Ausgleich ist zeitnah zum tatsächlichen Eingriff in Natur und Landschaft durchzuführen. (s.h. Zeitschrift für das gesamte öffentliche und zivile Baurecht (BauR), Werner Verlag, Düsseldorf, Heft 2, Feb. 2000, 31. JG. S.242, 243; Festsetzungen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft, Nichtamtliche Leitsätze §8a BNatSchG, Bundesverwaltungsgericht, Beschluß vom 16. März 1999 - 4 BN 17.98 - (OVG Hamburg))

9.2 Bestandserfassung

9.2.1 Analyse der naturräumlichen Situation

9.2.1.1 Naturräumliche Einordnung

Das Plangebiet gehört zur naturräumlichen Haupteinheit des Glien. Hier befindet es sich am Ostrand, wo die Moränenzüge nur noch geringmächtig ausgebildet sind, von Sandern und Dünenzügen überdeckt sind und in das Urstromtal der Spandau-Zehdenicker Havelniederung übergehen.

9.2.1.2 Geländemorphologie, Geologie und Böden

Das Plangebiet ist beinahe eben und liegt ca. 47m ü.NN. Das Plangebiet ist durch leicht gelagerte Feinsande geprägt. Nur in den oberen 30cm ist der podsolige Boden humos.

Der **Boden**, ein nur wenig lehmiger Sandboden, gehört mit einer Ackerzahl von unter 30 zu den ärmsten Böden der Region.

Die Landwirtschaftsfläche ist teilweise als Kulturbodenlager (bis zu 3m hoch) genutzt, am Westrand ist ein 2-3m hoher Erdwall aufgeschüttet worden.

9.2.1.3 Hydrologie

Die Grundwasserfließrichtung verläuft von Nordwest nach Südost. Das Grundwasser ist im Plangebiet ungeschützt. Die Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag ist hoch. Das Gelände des Plangebietes ist z.Z. mit Ausnahme eines ca.30m² großen Blockbohlenhauses unversiegelt.

Das Speichervermögen für Niederschlagswasser ist in den mit Bewuchs versehenen humosen Deckböden gut und wirkt ausgleichend.

Die durch die Bauleitplanung vorbereitete maximal mögliche Versiegelung wird bei 1180m² durch Gebäude, bei 2000m² durch Tennisspielflächen und bei 842m² durch Erschließungsanlagen liegen. Die Versiegelungen sind innerhalb des Plangebietes kompensierbar. (siehe Eingriffsregelung)

Eine möglicherweise beabsichtigte größere Versiegelung der Fläche würde das Grundwasserneubildungspotential beeinträchtigen und ist daher durch geeignete Fest-

setzungen zu vermeiden, zu minimieren oder vor Ort auszugleichen. Eine Versickerung anfallenden Niederschlagswassers muß im Plangebiet erfolgen. Darüber hinaus sollte das Niederschlagswasser möglichst auch zurückgehalten (gespeichert) werden.

Grundwasserverunreinigungen sind nicht bekannt. Der obere Grundwasserleiter ist ungeschützt. Eingetragene Verschmutzungen würden auf direktem Wege der Talniederung zugeführt werden und sind daher wirksam zu vermeiden.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Marwitz.

9.2.1.4 Klima, Lufthygiene

Klimatisch ist Bärenklau dem schwach maritim beeinflussten Nordbrandenburger Klima zuzuordnen. Die mittlere Jahrestemperatur liegt zwischen 8,5°C und 9,0°C. Die durchschnittliche Schwankung im Jahresgang beträgt 18°. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt 550mm.

Das Plangebiet befindet sich in einem kleinklimatisch entlasteten Gebiet. Es ist umgeben von gering bebauten Bereichen und wird vor allem aus Westen von Frischluft durchzogen. Das Gebiet wirkt durch sein Wasserspeichervermögen und seinen unversiegelten Zustand klimaausgleichend.

9.2.1.5 Biotope und Arten

Im Plangebiet kommen keine in Brandenburg seltenen, gefährdeten oder besonders geschützten Biotoptypen vor. Im Rahmen der Bestandserfassung wurden keine Anzeichen für ein Vorkommen von wildlebenden Tierarten beobachtet, die nicht regelmäßig zum Inventar der kartierten Biotoptypen gehören.

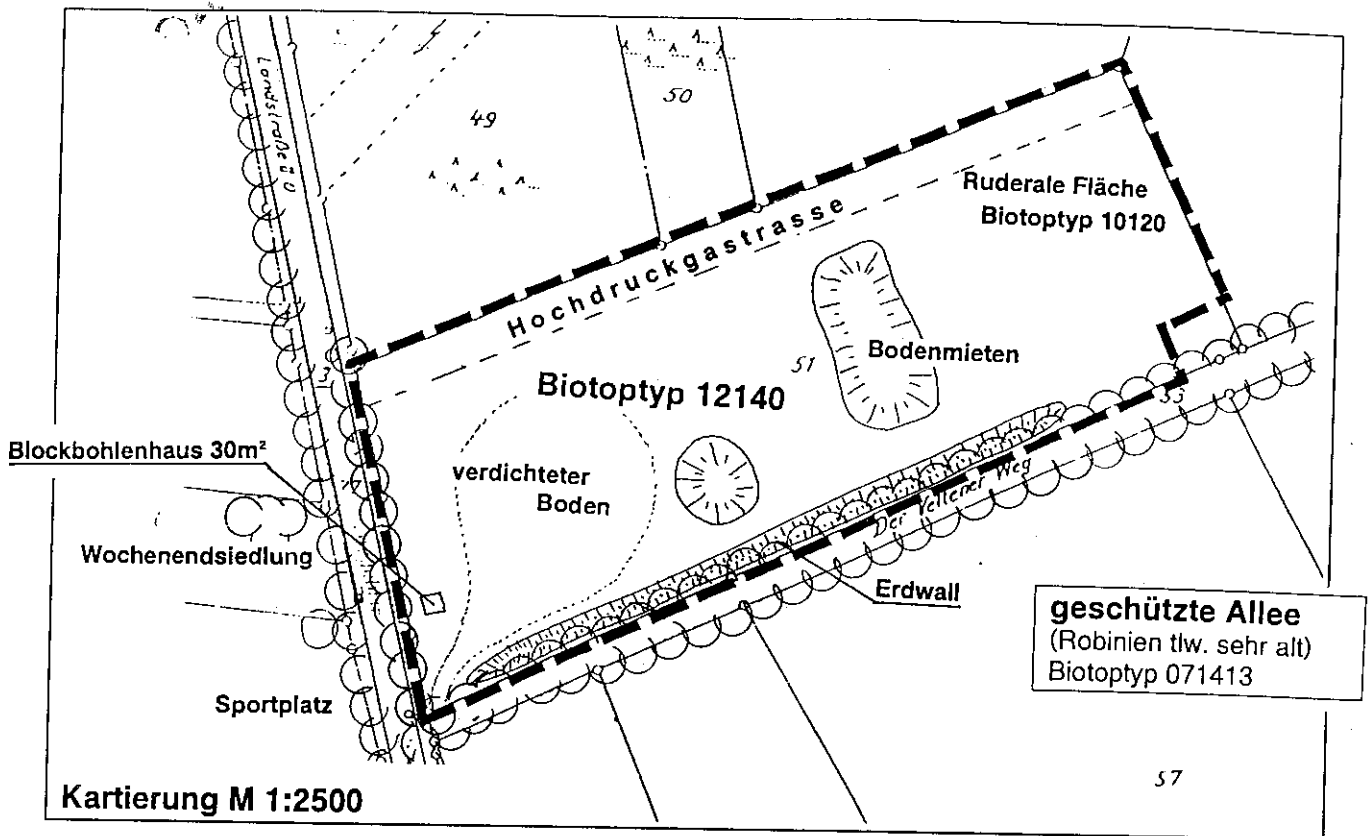
Biotoptypenkartierung

Das Plangebiet ist ein stark anthropogen geprägtes Biotop, für das der brandenburgische Biotoptypen-Kartierungsschlüssel den **Biotoptyp 12140 anthropogen genutzte Sonderfläche (OA)** ausweist.

(Untergruppen: 12143 Aufschüttungen, 12145 Lagerflächen)

Die noch im Landschaftsplan als Ackerfläche kartierte Landwirtschaftliche Nutzfläche ist seit mindestens 1995 (Luftbildaufnahmen) als Lager- und Mischfläche für verschiedene Kulturböden, Rindenmulch und andere landschaftsgärtnerisch relevante Erden und in geringem Umfang auch als Lager genutzt worden. Dabei wurde der vordere (nördliche) Teil intensiver genutzt. Hier ist eine Fläche von ca. 4000m² weitgehend vegetationsfrei und offensichtlich durch Befahrung verdichtet.

Der übrige Teil des Plangebietes ist entsprechend der Lagerzeit der Böden weniger oder mehr ruderal bewachsen. Der Anteil an nitrophiler Schutt- und Haldenflora (*Solidago canadensis*, *Urtica dioica*) ist hoch. Am Südrand finden sich stellenweise ruderale Bewüchse (Bbg.Kartierungsschlüssel: 10120), die insbesondere von *Calamagrostis epigejos*-, *Chenopodium*- und *Artemisia*-Beständen geprägt sind.



Baumschutz

Das Plangebiet, eine ehemalige LN ist baumfrei, wird aber von zwei Seiten (N W) durch geschützte Baumalleen flankiert und von einer Seite von Wald (Kiefernmonokultur 20 Jahre) begrenzt.

9.2.1.6 Landschaftsbild

Die Beurteilung des Landschaftsbildes erfolgt anhand folgender Kriterien (AUHAGEN 1994) :

- Erkennbarkeit des Naturraumes
- Gliederung des Siedlungskörpers
- Landschaftstypische und / oder gestalterisch wertvolle Einzelelemente
- Identitätsstiftende oder großräumige Sichtbeziehungen

Das Plangebiet befindet sich im landwirtschaftlich geprägten Außenraum. Das zu erwartende Landschaftsbild landwirtschaftlicher Offenflächen ist allerdings stark eingeschränkt

- durch die Waldrandlage des Plangebietes
- durch die das Plangebiet begrenzenden das Landschaftsbild prägenden Alleeen
- durch die derzeitige Nutzung als Bodenlagerfläche und die dabei aufgeschütteten bis zu 3m hohen Erdmieten
- durch die benachbarte Lage (andere Straßenseite) des Sportplatzes und einer angrenzenden Wochenendsiedlung

Die Erkennbarkeit des Naturraumes ist aufgrund der Freiheit von Bebauung und größerem Bewuchs zweifelsfrei gegeben.

Die Bauleitplanung muß den Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild durch Sicherstellung intensiver Eingrünung der beabsichtigten Baukörper ausgleichen.

9.3 Flächenübersicht - Planung

Gesamtplangebietsfläche	29.872 m²	100%
--------------------------------	-----------------------------	------

Versiegelungsbilanz	Gesamtfläche	Versiegelungsgrad	versiegelte Fläche
Festgesetzte GR in Baufeld 1 Funktionsgebäude 14m x 20m mit Gastraum, Küche und 100m ² Terrasse	380m ²	x 1,0	380m ²
Festgesetzte GR in Baufeld 2 Sporthalle 20m x 40m	800m ²	x 1,0	800m ²
40 Stellplätze 40x 2,5mx5m Öko-Abstandpflaster	500m ²	x 0,7	350m ²
Zufahrt zu den Stellplätzen (40m x 4,5m)+ (50m x 6m) Verbundpflaster	480m ²	x 0,9	432m ²
Verkehrsfläche vor dem Tor Teilweise Befestigung der Einnündung in die Kreisstraße	120m ²	x 0,5	60m ²
Tennisplätze Tennenbelag wassergebundene Decke	4.000m ²	x 0,5	2.000m ²

Versiegelungsbilanz Summe **4.022m²**

13,5% der Gesamtfläche enthalten in:

Überbaute Flächen Summe	6.280m²
--------------------------------	---------------------------

21% der Gesamtfläche

verbleibende Grünfläche ohne Pflanzbindung und Überbauung

Spielwiese eingriffsneutral

13.713m²

45,9% der Gesamtfläche

Maßnahmeflächen Natur- und Landschaftsschutz und Pflanzbindungen

Maßnahmeflächen 1 (Gas -Trasse) **3.162m²**

- Heideartige Sukzessionsfläche

Maßnahmeflächen 2 (neben Veltener Weg) **1.820m²**

- Dünenartige Geländeausformung (unter 2m)
- Dichter Feldgehölzstreifen 5-reihig

Pflanzbindungsflächen **4.897m²**

außerhalb der Maßnahmeflächen

- Naturnahe Feldgehölzpflanzung 1Stck./ m²

Summe Ausgleichsflächen **9.879 m²**

33,1% der Gesamtfläche

9.4 Flächen- und schutzgutbezogene Eingriffsbewertung

Schutzgut	Art des Eingriffs / der Auswirkung	Betroffene Fläche	Maßnahmenbeschreibung Vermeidung / Minimierung / Ausgleich
Boden	Verlust an Offenfläche durch Überbauung mit Gebäuden	Max. 1.180 m ²	M – durch Minimale Festsetzung einer GR M – durch Festsetzung enger Baugrenzen M – durch Sicherung und Schutz des Oberbodens während der Bauzeit In Mieten A – Aufwertung von 1820m ² Ackerbrache in M 2 Durch Gestaltung strukturreicher und naturnaher Landschaft
	Flächenverlust durch Bodenteilversiegelung und Vollversiegelung im Bereich der Stellplätze, Nebenanlagen Erschließung	1.100 m ²	M – durch Festsetzung minimierter Zufahrtbreite (4,5m) M – keine Vollversiegelung, stattdessen Pflasterung bzw. Fugenpflaster 25% Versickerung M – Randstreifen mit Versickerungsmulde M – Stellplätze in Abstandpflaster/ Rasenwabe A – Aufwertung von 3162m ² Ackerbrache in M 1 Durch Gestaltung strukturreicher und naturnaher Landschaft
	Flächenverlust durch Bodenteilversiegelung im Bereich der Tennisplätze (Spielfelder)	4.000 m ²	M – durch Festsetzung einer Maximalgröße 4000m ² M – keine Vollversiegelung, stattdessen Tennenfläche (WGD) mit geringerer Versickerung
	Belastung der Flächen (gesamt) durch Befahren, Lagerung, Baubetrieb während der Errichtung der Anlage	29.872m ²	V – Schutz der ökologischen Ausgleichflächen durch Bauzäune in der Bauphase M – durch Sicherung und Schutz des Oberbodens während der Bauzeit In Mieten
Wasser/ Grundwasser	Verlust an versickerungsfähiger Fläche durch Bebauung (Gebäude) 100% Versiegelung	1.180 m ²	M – durch Festsetzung einer minimalen GR M – durch Festsetzung enger Baugrenzen A – durch Einleitung der Dachwässer auf bewachsene Unversiegelte Flächen in Gebäudenähe A – Umnutzung bisheriger Ackerbrache und Ruderalflächen zu Maßnahmeflächen Natur- und Landschaftsschutz
	Verlust an versickerungsfähiger Fläche durch Versiegelung von Flächen (Erschließung, Spielfelder)	2.842 m ² (Bilanz)	A – ca. 1,6 ha Baum- und Strauchpflanzung in den Maßnahmeflächen M1 und M2 A – Gestaltung von Regenwasserretentionsflächen für sämtliches Anfallendes Regenwasser zur Grundwasseranreicherung A – Integration von Versickerungsmulden im Profil des Erschließungsweges M – Verwendung von luft- und wasserdurchlässigen Belägen (Erhöhung Der Verdunstungsrate, teilweise Aufrechterhaltung der Bodenfunktionen) M – keine Vollversiegelung, stattdessen Tennenfläche (WGD) mit geringerer Versickerung
Biotop- und Artenschutz	Schädigung der Biotope durch Überfahren, Lagerung von Baustoffen, oder fahrlässigen Umgang mit Schmier- und Treibstoffen während der Bauphase	29.872m ² Gesamtfläche	V - Sicherung schützenswerter Biotope insbesondere der benachbarten Geschützten Robinienallee und ihres Wurzelraumes durch Bauzäune V - Sicherung der geplanten Maßnahmeflächen Durch Zäunung während der Bauphase M – Flächenausweisung für Baustelleneinrichtungen und Baustofflager M – Rücksichtnahmegebote in den Ausschreibungsunterlagen
	Störung der Fauna und Flora durch betriebsbedingte Nutzung der Anlagen	29.872m ² Gesamtfläche	V – durch Zonierung der Nutzungen, Konzentrierung der intensiven Nutzung am erschließungsnahen Nordrand M – durch Abzäunungen M – durch Festsetzung abschirmender Maßnahme- und Pflanzbindungsflächen A – durch Schaffung neuer Biotope und hoher Biotopdiversität
	Verlust an Lebensräumen für Pflanzen und Tiere durch Bebauung, Bau	29.872m ² Gesamtfläche	V – durch Zonierung der Nutzungen, Konzentrierung der intensiven Nutzung am erschließungsnahen Nordrand M – durch Abzäunungen während der Bauphase

	von Straßen und Wegen und sonstigen Anlagen		M – durch Festsetzung abschirmender Maßnahme- und Pflanzbindungsflächen A – durch Schaffung neuer Biotope und hoher Biotopdiversität
Klima/ Luft	Voraussichtliche Veränderung der kleinklimatischen Verhältnisse (Erhöhung der Wärmespeicherkapazität)	Auf 21% der Gesamtfläche	V – durch Festsetzung die Versiegelung eingrenzender GR M – Fassaden- und Dachbegrünung A – Umfangreiche Baum- und Strauchpflanzungen
	Voraussichtliche Veränderung der Luftaustauschverhältnisse bzw. Luftfeuchte	Gesamt	M – Fassaden- und Dachbegrünung V – durch Festsetzung die Versiegelung eingrenzender GR M – Umfangreiche Baum- und Strauchpflanzungen
Land-schaftsbild	Verlust des landschaftsbildprägenden Elementes landwirtschaftliche Offen- bzw. Brachflächen	Gesamt	V – nicht möglich M – Offenhalten der Wiesenflächen M – Freihalten von Sichtbeziehungen A - Schaffung von Ersatzbiotopen hoher Diversität
	Störung des Landschaftsbildes durch Zweckbauten	1180m ²	M – Festsetzung und Eingrenzung der Bauten im Nordteil des Plangebietes M – Abschirmung der Bauten durch Pflanzungen in den M- und P-Flächen

Beurteilung des ökologischen Eingriffes, der zusätzlich durch den geplanten Erdwall verursacht wird

Im überwiegenden Teil des Plangebietes ist der Erdwall bereits vorhanden. Er hat hier nicht zu einer Beeinträchtigung des Baumbestandes geführt. Innerhalb der 8m breiten Fläche M2 kann der Erdwall so angeordnet werden, dass der Traufbereich der Bäume möglichst wenig berührt wird.

Der zusätzlich entstehende Erdwall nimmt eine Grundfläche von ca. 120 m² ein.

Die Regenwasserversickerung ist in diesem Bereich verzögert und erfolgt nur, sofern das Wasser nicht bereits abgelaufen ist. Die festgesetzte Bepflanzung dient neben der Befestigung des Walles auch der Verbesserung des Wasserhaltungsvermögens des Bodens. Da das anfallende Niederschlagswasser im Bereich des Walls weiterhin vollständig vom Boden aufgenommen werden wird, ist der Eingriff in das Schutzgut Wasser gering.

Der vorhandene Oberboden wird in seiner Funktion eingeschränkt, es wird jedoch eine neue Oberbodenschicht aufgebaut, die diese Funktion übernimmt. Der Gesamteingriff in das Schutzgut Boden ist ebenfalls gering.

Durch die festgesetzte Bepflanzung verursacht der Wall keinen nennenswerten Eingriff in das Landschaftsbild. Vielmehr dient er der Eingrünung der geplanten Sportanlage.

Die im Plangebiet vorhandene Flora und Fauna wird durch den Wall ebenfalls nicht erheblich beeinträchtigt. Für Tiere stellt der Wall kein Hindernis dar.

Durch der Bepflanzung wird der Artenreichtum der Pflanzen vergrößert.

Der Wall verbessert die kleinklimatische Situation indem er den Wind abhält und die Austrocknung des Bodens mindert.

Der verbleibende geringfügige Eingriff, den der Wall möglicherweise darstellt, kann innerhalb des Plangebietes nicht ausgeglichen werden.

Ein Ausgleich außerhalb des Plangebietes wird aus den unter Punkt 9.6 genannten Gründen als unangemessen angesehen.

In den vorhandenen Erdmieten könnten Uferschwalben nisten. Diese Niststätten sind gem. § 42 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchGNeuregG besonders geschützt. Vor Entfernung bzw. Umsetzung der Mieten sind daher Genehmigungen erforderlich, sofern Brutröhren festgestellt werden. Von den Verboten des besonderen Artenschutzes kann gem. § 62 BNatSchGNeuregG durch die oberste Naturschutzbehörde auf Antrag Befreiung gewährt werden.

9.5 Zusammenfassende Eingriffsbilanzierung

Die festgesetzten GR in den Baufeldern, die genau definierten Flächen für Stellplätze und Spielfelder lassen das Plangebiet zu nur 21% überbaubar werden. Die Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung lassen eine Versiegelung auf maximal 13,5% der Gesamtfläche zu.

Dem steht eine ökologische Aufwertung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Pflanzmaßnahmen und weiteren Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf 9.879m² (33,1% der Gesamtfläche) gegenüber. Rechnet man diese Ausgleichsflächen zu 60% an, wird die Verschlechterung der ökologischen Verhältnisse auf 6280m² weitgehend ausgeglichen.

Der Eingriff in das Landschaftsbild kann durch die abschirmenden Bepflanzungen kompensiert werden. Die Verschlechterung der Biotopwerte durch zu erwartende Störungen durch den Betrieb der Anlage und durch die Überbauung von 6280m² werden durch die Zonierung der Nutzungsdichte minimiert und durch Erhöhung der landschaftlichen Diversität im Gesamtgebiet ausgeglichen.

Die Umwandlung landwirtschaftlicher Nutzflächen in dauerhaft zu erhaltende Wiesenflächen auf 45,9% der Gesamtfläche stellt in der ökologischen Bilanz im Vergleich zur Bestandsnutzung eher eine Verbesserung der Situation dar.

Die Eingriffe in die übrigen Schutzgüter sind durch die getroffenen Festsetzungen und folgende empfohlene Maßnahmen ausgleichbar:

- Offenhalten, bzw. 2-schürige Mahd der Wiesenflächen
- Unterstützung der natürlichen Sukzession im Bereich M1 zu einer Heidelandschaft
- Schutz der Pflanzbindungsflächen vor Wildverbiß
- Naturnahe Oberflächengestaltung mit im Plangebiet gesichertem Oberboden
- Durchführung von Baumpflegeschnitten an der geschützten Allee

- Intensive Dach- und Fassadenbegrünung untergeordneter Bauteile in den Baufeldern

Der Eingriff in Natur und Landschaft kann damit bei Realisierung der genannten Maßnahmen im Sinne des BundesNaturschutzgesetzes weitgehend ausgeglichen werden.

9.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Pflanzbindungen

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie die Pflanzbindungen dienen dem Ausgleich des ökologischen Eingriffes.

Für die Befestigung der Spielflächen der Tennisplätze wurde die Verwendung von Materialien festgesetzt, die ein Versickerungsvermögen von 50% aufweisen. So kann ein nahezu vollständiger ökologischer Ausgleich im Plangebiet erreicht werden.

Wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze und Zufahrten wurden nicht festgesetzt, da sich das Vorhaben in der TWSZ III sowie in einem Vorbehaltsgebiet für die Trinkwassergewinnung gemäß Regionalplan befindet und die Grundwasserleiter ungeschützt sind. Die Befestigung muß entsprechend den geltenden wasserrechtlichen Bestimmungen so erfolgen, dass Beeinträchtigungen des Grundwassers auch im Haveriefall vermieden werden.

Die Fassaden- und Dachbegrünung wird als Empfehlung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Da die technische Ausführung der Gebäude bei Begrünungen, insbesondere im Dachbereich mit höheren Kosten verbunden ist, soll eine Festsetzung hierzu nicht erfolgen.

Innerhalb der Pflanzbindungsfläche M1 befinden sich Leitungen und Anlagen der Verbundnetzgas AG. Ein 10m breiter Streifen rechts und links der Achse der VNG - Anlagen sollte von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freigehalten werden.

Der Trassenverlauf der VNG - Anlage muß für die Streckenkontrolle begehbar, befahrbar und sichtbar sein.

Die GDMcom als Beauftragte der VNG wies in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die Bau- und Pflanzdurchführung in unmittelbarer Nähe des Schutzstreifens der Ferngasleitung im Detail mit ihr abzustimmen sind.

Die Festsetzung der Artenliste dient dem Biotop- und Artenschutz. Pflanzungen, die dem ökologischen Ausgleich dienen, können diesen Zweck nur dann vollständig erfüllen, wenn die verwendeten Arten den jeweiligen Ökosystemen zugehörig sind. Da das Plangebiet im Außenraum und damit in einem stark durch einheimische Pflanzen und Tiere geprägten Bereich liegt, kommt der Artenfestlegung besondere Bedeutung zu. Darüber hinaus dient die Festlegung der Entwicklung des Landschaftsbildes, das im Bereich des Plangebietes ebenfalls durch die einheimische standortgerechte Vegetati-

on geprägt ist. Die festgesetzte Artenliste stellt keine unvertretbare Einschränkung der privaten Nutzungsbefugnisse des Grundstückseigentümers dar, da die zu verwendenden Arten gemäß Festsetzung I.3.3 nur zu 75% der Liste entsprechen müssen und die Liste so umfangreich ist, dass eine angemessene Auswahlmöglichkeit besteht.

10. Umweltverträglichkeitsprüfung

Im Rahmen der Vorbereitung der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde untersucht, ob nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, geändert durch das "Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und der weiteren EG-Richtlinien zum Umweltschutz" vom 27.07.2001, eine Umweltverträglichkeitsprüfung und entsprechend §2a BauGB, geändert am 27.07.2001, eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen oder ein Umweltbericht erforderlich ist.

Da die Grundfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Sinne des §19 Abs. 2 BauNVO unterhalb des Schwellenwertes gem. Nr.18.7.2 der Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben liegt, sind weder eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles noch ein Umweltbericht erforderlich.

11. Altlasten

Hinweise auf eine Beeinträchtigung des Plangebietes mit umweltgefährdenden Stoffen durch eine gewerbliche oder industrielle Nutzung liegen nicht vor.

Nach Auswertung der im Umweltamt des Landkreises Oberhavel vorliegenden Unterlagen und im Ergebnis der multitemporalen Luftbild- und Kartenauswertung ist ein Altlastenverdacht nicht ersichtlich.

12. Kampfmittelbelastung

Eine Kampfmittelbelastung ist für das Plangebiet nicht bekannt.

Sollten im Verlaufe der Bauarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Die Kampfmittel sind in ihrer Lage nicht zu verändern, der Fundort ist zu sichern und das zuständige Ordnungsamt bzw. die nächstgelegene Polizeidienststelle sind zu informieren.

13. Immissionsschutz

Sportanlagen unterliegen den Bestimmungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. Durchführungsverordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz 18. BImSchGV).

Gemäß §2 der 18. BimSchGV sind Sportanlagen so zu errichten und zu betreiben, dass die darin festgelegten Immissionswerte der Geräusche für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden nicht überschritten werden.

Die in den Absätzen 2-4 dieser Verordnung festgelegten Immissionsrichtwerte sind bei bebauten Flächen (Wohnung; Krankenhaus; o. ä. schutzbedürftige Einrichtungen) 0,5m vor der Mitte des vom Geräusch am stärksten betroffenen Fenstern nachweisbar einzuhalten (sh. Anhang zur 18. BimSchV).

In seiner Stellungnahme vom 12.08.1999 wies der Landkreis darauf hin, dass bei einem Abstand von mind. 200m zur nächstgelegenen Wohnbebauung die Zulässigkeit des Vorhabens zu erwarten sei. Entsprechend der diesbezüglichen Empfehlung des Landkreises wurden die Hochbauten in Richtung des Wohngebietes und die Tennisplätze vom Wohngebiet aus betrachtet dahinterliegend angeordnet. Damit sind die planerischen Voraussetzungen für einen aktiven Schallschutz geschaffen.

Gem. §8 Abs.3 LImSchG ist der Neuanschluß elektrischer Direktheizungen zur Erzeugung von Raumwärme mit mehr als zehn vom Hundert des Gesamtwärmebedarfes und mehr als zwei kW Leistung für jede Wohnungs- bzw. Betriebseinheit verboten.

14. Weitere Hinweise

14.1 Abfallwirtschaft

Hinsichtlich der straßenseitigen Erschließung ist zu berücksichtigen, dass die Hausmüllentsorgung durch das beauftragte Entsorgungsunternehmen unter Einhaltung folgender Voraussetzungen gewährleistet werden kann:

Belastbarkeit der zu befahrenden Straßen und Wege durch dreiaxlige Fahrzeuge mit einer Einzelachslast von 10 t [§ 34 (4) Nr. 1 StVZO].

Restabfallbehälter-Standplätze und Zuwegungen sind so anzulegen, dass sie den Erfordernissen der Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung VBG 126 entsprechen.

Fahrbahnbreiten und Kurvenradien einschließlich notwendiger Wendeanlagen sind für die Benutzung durch dreiaxlige Müllfahrzeuge auszulegen (freier Durchmesser von 18m zuzüglich der Freiräume i.S.d. EAE 85/95).

Die Erfordernisse der jeweils gültigen Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel sind zu berücksichtigen.

14.2 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend des Brandschutzgesetzes vom 09.03.94 des Landes Brandenburg unter Berücksichtigung des Regelwerkes "Wasserversorgung" Rohrnetz / Löschwasser" Arbeitsblatt 405, zu gewährleisten.

Für die Gewährleistung einer schnellen und intensiven Brandbekämpfung sind je nach Art der Bebauung mindestens 48-96 m³ pro Stunde Löschwasser für die Dauer von 2 Stunden bereitzuhalten.

Die Entfernung der Löschwasserentnahmestellen untereinander sollte je nach Bebauung und Nutzung 80 - 100 m, zum Objekt selbst 300 m nicht überschreiten.

Weitere Details zum vorbeugenden Brandschutz werden im Genehmigungsverfahren dargelegt und ggf. hierzu Auflagen erteilt.

14.3 Trinkwasserversorgung

Entsprechend Trinkwasserverordnung (TrinkwV) ist die Inbetriebnahme der Trinkwasserleitung/Rohrnetzerweiterung spätestens 2 Wochen vor Inbetriebnahme beim Gesundheitsamt anzuzeigen.

Anlagen einschließlich des Leitungsnetzes, aus denen auf festen Leitungswegen an Anschlussnehmer Trinkwasser abgegeben wird, unterliegen der Untersuchungspflicht.

Das Wasser ist mikrobiologisch untersuchen zu lassen und der Befund dem Gesundheitsamt vorzulegen.

Die Untersuchung hat in einer von der Landesgesundheitsbehörde Brandenburg zugelassenen Untersuchungsstelle zu erfolgen.

15. Auswirkungen des Bebauungsplanes


Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für die Sicherung der Versorgung des OT Bärenklau mit Sportflächen in ausreichendem Umfang.

Zugleich bereitet der Bebauungsplan einen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft vor, der nicht vollständig ausgeglichen wird.

Durch die Nutzung der Sportanlagen ist mit örtlichem An- und Abfahrtverkehr sowie mit Lärmimmissionen durch die sportliche Nutzung zu rechnen. Wegen der großen Entfernung der nächstgelegenen Wohnbebauung von mehr als 200m ist hieraus nicht mit unzumutbaren Beeinträchtigungen zu rechnen.

Birkenwerder, Mai.2003

Mit Änderungen und Ergänzungen infolge des Prüfvermerkes
des Bauordnungs- und Planungsamtes vom 14.02.2003, AZ 00834-03-22


A. Ludewig
Planverfasser

Rechtliche Grundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 IS. 137), zuletzt geändert durch Artikel 3 des 10. Euro-Einführungsgesetzes vom 15.12. 2001 (BGBl. I S. 3762)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 01.06.1994, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18. Dezember 1997 (GVBl. I, S. 124)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO 90) vom 18.12.1990

Weiterführende rechtliche Grundlagen

- Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)
- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) vom 25.06.1992 (GVBl. I, S.208), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18. Dezember 1997 (GVBl. I/97, S. 124, 140)
- Landesimmissionsschutzgesetz (LImmSchG) des Landes Brandenburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.Juli 1999 (GVBl I S. 386),
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 22.Juli 1991 (GVBl. S. 311)

BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE OBERKRÄMER; OT BÄRENKLAU NR. 4-2002 „TENNISANLAGE“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB i. V. m. BauNVO und §89 BbgBO)

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9(1) BauGB und BauNVO)

1. Grünfläche (§9(1)15. BauGB)

1. 1 Grünfläche A (Tennisanlage)

(1) Die Grünfläche **A** (Tennisplatzanlage) ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz.

(2) Innerhalb der Grünfläche **A** ist die Errichtung folgender baulicher Anlagen zulässig:

- Errichtung einer Tennisanlage mit insgesamt maximal 4.000 m² Grundfläche
- Errichtung eines eingeschossigen Funktionsgebäudes mit Toiletten, Umkleide- und Duschräumen, Gastraum, Küche und Terrasse innerhalb des Baufeldes ①. Die Grundfläche des Funktionsgebäudes (ohne Terrasse) darf 280 m² nicht überschreiten. Die Grundfläche der Terrasse darf 100 m² nicht überschreiten
- Errichtung einer eingeschossigen Sporthalle innerhalb des Baufeldes ②. Die Grundfläche der Sporthalle darf 800 m² nicht überschreiten
- Errichtung der erforderlichen Stellplätze innerhalb der Fläche für Nebenanlagen, Zweckbestimmung Stellplätze sowie der erforderlichen Zufahrt und Zuwegungen

Darüber hinaus ist eine Überschreitung gemäß §19(4) Satz 2 BauNVO nicht zulässig.

1. 2 Grünfläche B (Sport- und Spielwiese)

(1) Die Grünfläche **B** (Sport- und Spielwiese) ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz.

(2) Innerhalb der Grünfläche **B** ist die Anlage einer Sport- und Spielwiese zulässig.

2. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9(1)20. BauGB)**

(1) Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs sind die Errichtung baulicher Anlagen, sowie die Bodenversiegelung nicht zulässig.

(2) Innerhalb der Fläche **M1** sind bauliche Anlagen zulässig, wenn sie der Versorgung mit Erdgas dienen.

(3) Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **M1**, ist, soweit keine andere Festsetzung getroffen ist, der natürlichen Sukzession zu überlassen.

(4) Für die Befestigung der Spielflächen der Tennisplätze sind nur Materialien zulässig, die eine Versickerungsfähigkeit für anfallendes Niederschlagswasser von mind. 50% aufweisen.

3. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs (§9(1)25.a BauGB)**

3.1 **Anpflanzen innerhalb der Flächen gemäß (§9(1)25.a) BauGB)**

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs sind zu pflanzen:
je 1 m² Fläche 1 Stck. Gehölz der Pflanzenliste 2 und
je 25m² Fläche 1 Stck Gehölz der Pflanzenliste 1

3.2 **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

(1) Innerhalb der Flächen **M1** sind zu pflanzen:
je 25m² Fläche 1 Stck. Gehölz der Pflanzenliste 2

(2) Innerhalb der Flächen **M2** sind zu pflanzen:
je 1 m² Fläche 1 Stck Gehölz der Pflanzenliste 2 und
je 25m² Fläche 1 Stck Gehölz der Pflanzenliste 1

3.3 Artenliste

Sofern für den jeweiligen Pflanzstandort keine konkrete Art verbindlich festgesetzt ist, sind folgende Arten bei 75% der Bepflanzung zu verwenden:

Artenliste 1 (Bäume):		Artenliste 2 (Sträucher):	
Acer campestre	Feldahorn	Acer campestre	Feldahorn
Crataegus laevigata	Weißdorn	Corylus avellana	Hasel
Prunus cerasifera	Pflaume	Cornus mas	Kornelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche	Prunus spinosa	Schlehe
Sorbus intermedia	Schwed. Mehlbeere	Berberis vulgaris	Berberitze
Acer platanoides	Spitzahorn	Euonymus europaeus	Spindelstrauch
Morus alba	Maulbeere	Syringa vulgaris	Flieder
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	Cornus sanguinea	Hartriegel
Tilia cordata	Winterlinde	Rhamnus frangula	Faulbaum
Quercus robur	Stieleiche	Rosa canina	Hundsrose
Sorbus aucuparia	Eberesche	Genista tinctoria	Färberginster
Betula pendula	Hängebirke	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Pinus sylvestris	Rotkiefer	Salix caprea	Salweide
Pirus communis	Wildbirne	Rubus fruticosus	Brombeere
Crataegus monogyna	Weißdorn	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Prunus avium	Vogelkirsche	Juniperus communis	Wacholder
Carpinus betulus	Hain-Buche		

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§89 BbgBO)

Gestaltung der un bebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§89(1)4. BbgBO)

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **M2** ist ein Erdwall mit maximal 2 m Höhe (max. 49,80 m über NHN, Bezugssystem DHHN 92) anzulegen.

III. Nachrichtliche Übernahme gemäß §9 (6) BauGB

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone TWSZ III des Wasserwerkes Marwitz.

LEGENDE

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE (§9(1)2. BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

--- BAUGRENZE (§23(1) und (3) BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN (§9(1)11. BauGB)



STRASSENVERKEHRSFLÄCHE (§9(1)11. BauGB)

— STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
BEGRENZUNG SONSTIGER VERKEHRSFLÄCHEN
(§9(1)11. BauGB)

▼ ▲ EIN- UND AUSFAHRTBEREICH FÜR DIE GRÜNFLÄCHE A
(§9(1)11. BauGB)

GRÜNFLÄCHEN (§9(1)15. BauGB)



GRÜNFLÄCHE SPORTPLATZ (§9(1)15. BauGB)

GRÜNFLÄCHE A BEZEICHNUNG DER GRÜNFLÄCHEN
GRÜNFLÄCHE B

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR
MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON
NATUR UND LANDSCHAFT** (§9(1)20. und 25. BauGB)



FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND
ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§9(1)20. BauGB)

M1, M2 BEZEICHNUNG DER MASSNAHMENFLÄCHEN



UMGRENZUNG DER FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN,
STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§9(1)25.a) BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN;
STELLPLÄTZE; GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN
(§9(1) Nr 4)

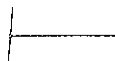
St ZWECKBESTIMMUNG STELLPLÄTZE



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
DES BEBAUUNGSPLANES (§9(7) BauGB)

—••••• ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN

DARSTELLUNGEN DER PLANGRUNDLAGE



VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZE

51

VORHANDENE FLURSTÜCKSNUMMER



VORHANDENE GELÄNDEHÖHE



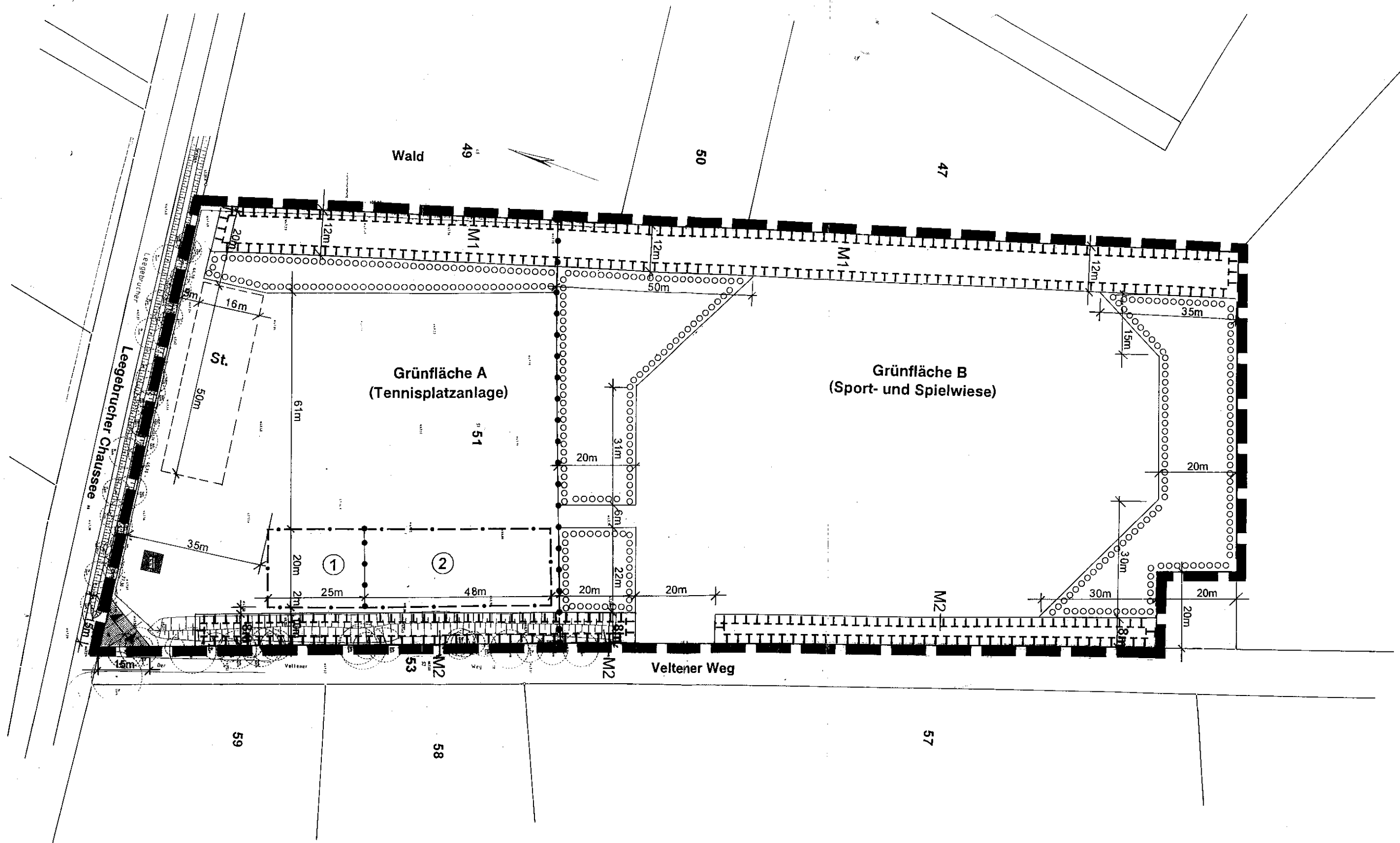
VORHANDENE BEBAUUNG



VORHANDENE BÖSCHUNG



VORHANDENER BAUM

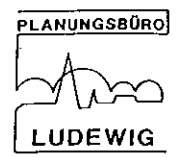


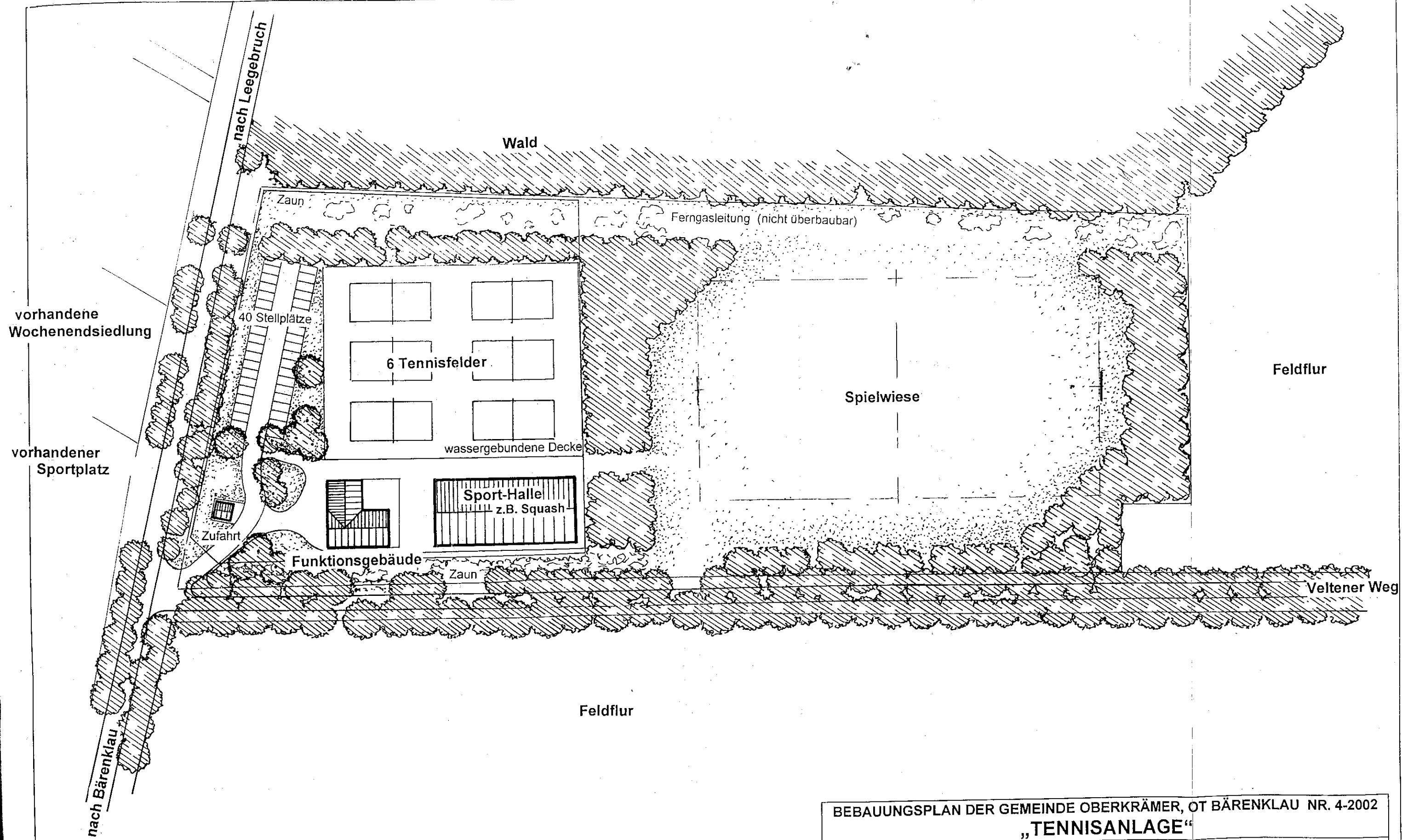
**BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE OBERKRÄMER, OT BÄRENKLAU NR. 4-2002
„TENNISANLAGE“**

Planungsphase: **Satzung**
Datum: **Mai 2003**

M 1 : 1.000

Planverfasser: **Dipl. Ing. Anke Ludewig, -Architektin-**
Mitglied der Brandenburgischen Architektenkammer, BA 1232-91-1-A
Planungsbüro Ludewig, Rosa-Luxemburg-Str. 13
16547 Birkenwerder, Tel./Fax: 03303-502916/17





BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE OBERKRÄMER, OT BÄRENKLAU NR. 4-2002 „TENNISANLAGE“		
Plan:	Städtebaulicher Entwurf	M 1 : 1.000
Datum:	02.04.2002	
Planverfasser:	Dipl. Ing. Anke Ludewig, -Architektin- Mitglied der Brandenburgischen Architektenkammer, BA 1232-91-1-A Planungsbüro Ludewig, Rosa-Luxemburg-Str. 13 16547 Birkenwerder, Tel./Fax: 03303-502916/17	
		