

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 12/2003
„An der Schönwalder Str.“

der Gemeinde Oberkrämer

Ortsteile: Bärenklau, **Bötzow**, Eichstädt, Marwitz, Neu Vehlefanze,
Vehlefanze, Schwante

Stand: Satzungsbeschluss

Oberkrämer, den 21. April 2005

Gliederung:

1	Planungsgegenstand.....	4
	Veranlassung und Erforderlichkeit	4
	Plangebiet.....	4
	Lage im Raum.....	4
	Historische Entwicklung.....	5
	Beschreibung des Plangebietes.....	5
	Planerische Ausgangssituation.....	6
2	Planinhalt.....	9
2.1	Entwicklung der Planungsüberlegungen.....	9
2.2	Intention des Planes.....	11
2.3	Wesentlicher Planinhalt.....	12
2.4	Abwägung und Begründung der Festsetzungen....	12
	2.4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	12
	2.4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen....	13
	2.4.3 Erschließung.....	13
	2.4.4 Grünfläche.....	
	2.4.5 Sonstige Festsetzungen.....	15
	2.4.6 Immissionsschutz.....	15
	2.4.7 Grünordnung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	16
	2.4.8 Umweltverträglichkeitsprüfung.....	16

3. Auswirkungen des Bebauungsplanes	16
3.1. Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände	16
3.2. Auswirkungen auf die Umwelt	16
3.3. Maßnahmen zur Sicherung der Planung	16
3.4. Bodenordnung	16
3.5. Auswirkungen auf den Haushalt	16
4. Beteiligungsverfahren	17
5. Verfahren	18
6. Rechtsgrundlagen	20
7. Anlage (Textliche Festsetzungen)	21
Anlage (Grünordnungsplan Stand Dezember 2003, ergänzt Jan. 2004)	
8.	25

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 12/2003 “An der Schönwalder Str.“ der Gemeinde Oberkrämer
Ortsteile: Bärenklau, **Bötzow**, Eichstädt, Marwitz, Neu-Vehlefan, Vehlefan, Schwante
gemäß § 9 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom
27. August 1997(BGBl I S. 2141, 1998 I S.137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des
Gesetzes vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)- unter Anwendung des § 233 Abs.1-
für die Flurstücke 28 und 31/1 tlw. der Flur 13 in der Gemarkung Bötzow

1 Planungsgegenstand

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Wunsch der Gemeinde, die im
Flächennutzungsplan als Grünfläche (Sport) und für einen kleinen Teilbereich als Fläche für
Landwirtschaft dargestellte Grundstücksfläche aufgrund der Nachfrage nach einem
Gewerbegrundstück über eine verbindliche Bauleitplanung einer Bebauung zuzuführen.
Aufgrund der fehlenden bauleitplanerischen Vorgaben ist ein Bauvorhaben derzeit abschlägig
zu bescheiden.

Um eine Genehmigung möglich zu machen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes
erforderlich.

Der Flächennutzungsplan ist entsprechend geändert worden.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer hat deshalb am 11.9.2003 einen
Aufstellungsbeschluss mit der Beschluss Nr. 441 /2003 und am 23.10.2003 einen Beschluss
zur Erweiterung des Geltungsbereiches gefasst sowie die Billigung des Entwurfes (Beschluss
Nr. 498/2003) beschlossen.

1.2 Plangebiet

1.2.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Oberkrämer mit den Ortsteilen: Bärenklau, Bötzwow, Eichstädt, Marwitz, Neu-Vehlefanze, Vehlefanze, Schwante ist seit dem 31.12.2001 eigenständige Gemeinde.

Die Gemeinde Oberkrämer liegt im äußersten Südwesten des Landkreises Oberhavel. Sie umfasst eine Fläche von 10.905 ha. Die Gemeinde befindet sich im Havelländischen Luch, dem größten geschlossenen Niederungskomplex im Land Brandenburg und liegt verkehrsgünstig an der Autobahn Berlin – Hamburg und in nächster Nähe zu Berlin.

Durch den freiwilligen Zusammenschluss der ehemaligen Gemeinden Eichstädt, Neu-Vehlefanze und Vehlefanze bildete sich am 18. Mai 1998 die Gemeinde Oberkrämer mit ihren gleichlautenden Ortsteilen. Zum 31.12.2001 schlossen sich dann alle dem ehemaligen Amt Oberkrämer angehörigen Gemeinden zur Gemeinde Oberkrämer mit gleichlautenden Ortsteilen zusammen.

Heute leben in der Gemeinde Oberkrämer über 10.000 Einwohner, durch weitere Baupotentiale ist mit einer Steigerung der Einwohner zu rechnen.

1.2.2 Historische Entwicklung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Gemeinde Oberkrämer, im Ortsteil Bötzwow.

Der Ortsteil Bötzwow bildet teilweise ein charakteristisches und auch heute noch gut erhaltenes Straßenangerdorf mit einer typischen Bebauung beiderseits der lang gestreckten Dorfaue.

Der Ortsteil der zum ersten Mal im Jahre 1355 unter dem Namen „Cotzeband“ als Gemeinde urkundlich erwähnt wurde, gliedert sich in verschiedene Bereiche: das weitgehend unverändert erhaltene Altdorf mit Anger und Baumallee sowie ein sich nordöstlich anbindender Bereich lang gestreckter und bandartiger Siedlungsflächen entlang der Veltener Straße, Bahnstraße und Marwitzer Straße. Überwiegend findet man in Bötzwow Einzel- oder Doppelhäuser. Im Ortsteil sind Kindergarten-, Hort- und Grundschulplätze vorhanden.

Der Ortsteil verfügt über ein Gewerbegebiet und eine Reihe von Reiterhöfen.

Die Gemeinde ist mit einer Bahnverbindung nach Berlin und über den öffentlichen Personennahverkehr nach Oranienburg und Hennigsdorf verkehrsgünstig erschlossen.

1.2.3 Beschreibung des Plangebietes

Das ca. 1,19 ha große Plangebiet liegt innerorts an der Schönwalder Str. am Ortsausgang nach Schönwalde.

Die Flurstücke 28 und 31/1 tlw. sind Teil des ehemaligen Bahnhofs Bötzw. Das Flurstück 28 diente als Lagerfläche und ist zu einem großen Teil versiegelt. Es ist unbebaut und mit Ruderalvegetation bestückt. Es befinden sich einige Großbäume auf diesem Grundstück.

Das Flurstück 31/1 ist derzeit nicht bebaut, wird aber heute als Pferdekoppel genutzt. Die Flächen weisen teilweise offenen Boden beziehungsweise nur lückige Vegetation auf. Auf der Fläche steht ein Bauwagen.

Diese Flurstücke grenzen an die Schönwalder Str. als öffentliche Straßenverkehrsfläche (Landesstr. L 20) an, und werden umgeben von Grünflächen die tlw. durch Pferdenutzung intensiv genutzt werden und im Flächennutzungsplan ebenfalls als Grünflächen (tlw. Sport) /tlw. als Fläche für Landwirtschaft dargestellt werden. Daran angrenzend befinden sich Gemischte Bauflächen. Auf der anderen Seite der Schönwalder Str. grenzt ein im Flächennutzungsplan dargestelltes Gewerbegebiet an, auf diesem Grundstück steht eine derzeit ungenutzte Halle.

1.2.4 Planerische Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Außenbereich einzustufen.

Landesentwicklungsplan I - Zentralörtliche Gliederung - (LEP I)

Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Landesentwicklungsplan I -Zentralörtliche Gliederung- (LEP I) legt Ober- und Mittelzentren fest. Weitergehende Festlegungen von Zentren niederer Stufe werden in den Regionalplänen vorgenommen. Der LEP I weist dem Ortsteil Bötzw keine zentralörtliche Funktion zu.

Mit der Festsetzung einer kleinen Gewerbefläche im Ortsrandbereich soll den Zielsetzungen des LEPro entsprochen werden

Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg (LEPro)

Gemäß § 17 Abs. 1 LEPro sind zur Gewährleistung einer ausgewogenen Stadt- und Landesentwicklung vorrangig innerörtliche Flächenpotentiale zu aktivieren. Die städtebauliche Qualität und Funktionsfähigkeit der vorhandenen Siedlungsgebiete ist zu verbessern. Flächenpotentiale für zusätzlichen Wohnungsneubau sollen vorrangig im Rahmen der Innenentwicklung durch bessere Nutzung bereits besiedelter Flächen (Lückenschließung, Abrundung, Verdichtung, Stadtumbau), insbesondere im Einzugsbereich öffentlicher Verkehrsmittel erschlossen werden.

Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin (LEPeV)

Der LEPeV legt u.a. Siedlungsbereiche und Freiräume mit großflächigem Ressourcenschutz oder solchen mit besonderem Schutzanspruch fest.

Im LEPeV liegen die Flurstücke im Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz Im Grenzbereich zum Siedlungsbereich..

Innerhalb der Darstellungen des Freiraumes mit großflächigem Ressourcenschutz können auch Raumnutzungen <5 ha Siedlungsgebiet (z.B. Gewerbe) enthalten sein.

Im Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutzes kann Siedlungserweiterung ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sonstige öffentliche Vorschriften nicht berührt sind und mit folgenden Kriterien in Einklang stehen:

-Erforderlichkeit der Siedlungsmaßnahme mit Nachweis der geordneten Eigenentwicklung bei Orientierung auf den vorhersehbaren Bedarf und Nachweis, dass Ansiedlung auf vorhandener Fläche im Siedlungsbereich unmöglich ist und

- Sicherung der Erschließung und der sozialen Infrastruktur

Der angrenzende Freiraum ist zu wahren.

Regionalplanung

Der Regionalplan I (ReP I) - Zentrale Orte / Gemeindefunktionen - der Region Prignitz-Oberhavel (vom 17.04.98) benennt die Zentralen Orte der Nahbereichsstufe, Orte mit besonderen Gemeindefunktionen sowie die Entwicklungs- und Siedlungsschwerpunkte aufgrund landesplanerischer Vorgaben. Darüber hinaus werden Grundsätze und Ziele der allgemeinen Siedlungsentwicklung formuliert.

Dem Ortsteil Bötzwow wird die Funktion eines Selbstversorgerortes zugewiesen. Diese haben in Verdichtungsräumen oder in Räumen mit regionalen Verdichtungsansätzen eine vorrangige Versorgungsfunktion für die ortsansässige Bevölkerung. Sie sollen zur Minimierung des Versorgungsverkehrs beitragen. Die Siedlungsentwicklung der Selbstversorgerorte ist auf eine qualitative Verbesserung des Ausstattungsniveaus und auf eine daran orientierte Einwohnerentwicklung des Ortes zu konzentrieren.

Der Entwurf des Regionalplanes vom 26.07.2000 stellt das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet sowohl für Natur und Landschaft als auch für Landwirtschaft und Trinkwasserschutz dar. Der gesamte Raum südlich von Bötzwow liegt im Regionalpark.

Kreisentwicklungskonzeption

Die Kreisentwicklungskonzeption des Landkreises Oberhavel wurde im April 2001 beschlossen. Sie stellt eine informelle Planung ohne planungsrechtliche Verbindlichkeit dar, bildet jedoch - da sie den Stand kreislicher Willensbekundung zur Entwicklung des Raumes widerspiegelt - wichtiges Informationsmaterial für die Regional- und Landesplanung.

Der Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung soll sich gemäß dieser Konzeption auf der Grundlage der vorhandenen Potentiale und des polyzentrischen Gliederungssystems entlang einer Hauptentwicklungsachse Berlin - Hennigsdorf - Velten - Kremmen entlang der Bahnlinie – einerseits und in den Orten Gransee, Fürstenberg, Liebenwalde, Löwenberg und Zehdenick andererseits vollziehen. Im Rahmen der wirtschaftlichen Entwicklungen sollen aber, entsprechend den vorhandenen und zu erwartenden differenzierten Standortbedingungen Voraussetzungen für möglichst gleichartige Erwerbchancen in allen Teilräumen des Landkreises geschaffen werden. Wertvolle Landschaftsräume sollen bei der Siedlungsentwicklung Berücksichtigung finden.

Flächennutzungsplan (Dezember 2001)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde für den Ortsteil Bötzwow liegt mit Stand 6. Dezember 2001 vor.

Er ist unter Herausnahme von Teilflächen am 21.12.2001 in Kraft getreten.

Entwicklungsziel des FNP ist es, die für den Ortsteil Bötzwow gegebene hohe Wohnfunktion zu sichern und qualitativ zu entwickeln. Neubauf Flächen sind umweltverträglich und unter Wahrung des gewachsenen Orts,- und Landschaftsbildes in direkter räumlicher Zuordnung zum Siedlungsbestand zu entwickeln.

Der v.g. FNP stellte das Plangebiet als Grünfläche (Sportplatz) /Fläche für Landwirtschaft dar.

Der Flächennutzungsplan ist parallel zu diesem B-Planverfahren in der Fassung der 1. Änderung geändert worden. Die 1. Änderung ist am 25.2.2005 in Kraft getreten. Der Bebauungsplan ist somit aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan entwickelt worden.

Landschaftsplan (Dezember 2001)

Zum Flächennutzungsplan wurde ein Landschaftsplan erarbeitet, der ebenfalls mit Stand 06.12.01 nach der fachbehördlichen Stellungnahme durch die Untere Naturschutzbehörde vom 20.01.00 vorliegt. Seine Inhalte sind unter Abwägung in den Flächennutzungsplan eingeflossen.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens wurden die landschaftsplanerischen Zielsetzungen überprüft und bewertet.

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Baudenkmale und Bodendenkmale bekannt.

Altlasten

Altlasten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

Kampfmittel

Im Geltungsbereich sind Kampfmittel nicht bekannt.

Immissionsschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist frei von Emissionen.

Das Baugebiet liegt an der Schönwalder Str. Ein Konflikt zwischen Verkehrslärm und einem Gewerbegebiet ist nicht zu erwarten. Ebenfalls ist kein Konflikt zwischen der Gewerbenutzung und der angrenzenden Pferdenutzung sowie der daran angrenzenden Mischbaunutzung zu erwarten.

Landschaftsschutz

Das Landschaftsschutzgebiet „Nauen-Brieselang-Krämer“ wird in seinen Schutzgebietsgrenzen verändert. Das dafür erforderliche Verfahren wird durch das Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes der Änderungsverordnung wurde am 20.10.2004 im Amtsblatt des Landes Brandenburg. angekündigt.

Der Entwurf der Rechtsverordnung sieht vor, dass die mit dieser Planung betroffenen Flächen nicht mehr Bestandteil der Schutzgebietsverordnung sein werden.

Damit stehen die Festsetzungen des künftigen LSG „Nauen-Brieselang-Krämer“ den Vorhaben Bebauungsplan Nr. 12/2003 „An der Schönwalder Straße“ nicht mehr entgegen. (siehe hierzu auch § 28 (2) Satz 8 BbgNatSchG)

2 Planinhalt

2.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Auf dem Flurstück 28 will sich ein im Ortsteil Bötzow bestehender KFZ- Betrieb ansiedeln bzw. erweitern. Derzeit besteht dieser KFZ Betrieb eines Ortsansässigen in räumlicher Nähe zu diesem Grundstück. Das vorhandene Grundstück eignet sich nicht zur Expansion. Der Eigentümer hat nun einen Standort in der Nähe seines derzeitigen Betriebes gesucht. Für ihn lohnt sich aus wirtschaftlichen Gründen eine Umsiedlung nur in der Nähe zu seinem alten Betrieb, da hier neben seinen Kunden auch kein Konkurrenzbetrieb ist. All diese eventuellen noch freien Gewerbegrundstücke im Gebiet der Gemeinde Oberkrämer fielen aus, da hier Einzugsbereiche anderer Betriebe waren. Somit musste er sich auf den Bötzower Raum beschränken. Vorhandene Gewerbeflächen waren entweder mit Gebäuden bebaut, die sich für seinen Betriebsablauf nicht geeignet hätten oder waren eigentumsrechtlich nicht zu erwerben. Hinzu kommt, dass das Grundstück gut erschlossen sein musste. Es musste sich zwingend um eine Gewerbefläche handeln, da in diesem Betrieb Karosseriearbeiten durchgeführt werden sollen. Karosseriearbeiten gehören nach der Handwerksordnung zum störenden Gewerbe und sind somit im Mischgebiet wegen des Störgrades nicht mehr zulässig. Die Suche beschränkte sich daher auf Ortsrandlagen in der Nähe zu Gewerbe- und Mischgebieten wo eine Störung ausgeschlossen ist. Das i.R.st. Flurstück gehörte einem verkaufsbereiten Eigentümer und ist inzwischen verkauft worden. Grund für die Auswahl ist die Tatsache, dass es sich hier um einen ehemaligen stark versiegelten Lagerplatz handelt. Bei der seinerzeitigen Darstellung einer Grünfläche (Sportplatz) im Flächennutzungsplan wurde dem Landschaftsschutzgebiet gefolgt. Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes ist nicht nachvollziehbar, da sie eben diese stark versiegelte Fläche umfasst und angrenzend in Richtung freier Landschaft hin eine weitere durch Pferdenutzung intensiv genutzte Fläche. Mit Ausnahme einiger Bäume ist das Flurstück 28 nicht als ökologisch wertvoll einzustufen. Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan war für dieses Flurstück ein Sportplatz innerhalb dieser Grünfläche vorgesehen. Diese Darstellung trug schon seinerzeit dem Umstand Rechnung, dass es sich hier um eine stark versiegelte und ökologisch nicht wertvolle Fläche handelte, denn auch ein Sportplatz mit Nebenanlagen zieht eine intensive Nutzung und neuerliche Versiegelung nach sich und nicht die Möglichkeit hier ungestörte Natur zu erleben. Da die Grunderwerbskosten für diese Fläche der Gemeinde zu hoch waren, ist ein Sportplatz inzwischen an anderer Stelle im Ortsteil errichtet worden, sodass diese Darstellung nicht mehr erforderlich ist.

Über das Flurstück 31/1 tlw., dass sich ebenfalls im Geltungsbereich befindet, verlaufen eine Trink- und eine Abwasserleitung. Diese müssten bei einer Bebauung ggf. verlegt werden. Dieses Grundstück lag nach dem Flächennutzungsplan tlw. in der Grünfläche/Sportplatz und tlw. in der Fläche für Landwirtschaft und wird derzeit zur Pferdehaltung genutzt. Es ist durch Koppeln verdichtet. Diese Fläche soll ebenfalls bis zu einer Tiefe der rückwärtigen Grenze des Flurstücks 28 als Gewerbegebiet mit in den Geltungsbereich einbezogen werden um auch hier eine gewerbliche Nutzung zu ermöglichen.

Die Standorte liegen innerörtlich an einer Landesstraße L 20(Schönwalder Str.), die Erschließung ist somit gesichert. Trink- und Abwasserleitungen sind ebenfalls vorhanden.

Somit sind die Voraussetzungen, eine Siedlungserweiterung im Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz vorzusehen, erfüllt.

Angrenzend an die Flurstücke befinden sich Grünflächen, die tlw. durch Pferdenutzung intensiv genutzt werden, daran schließen sich Gemischte Bauflächen an und gegenüber, auf der anderen Seite der Schönwalder Straße, befindet sich ein Gewerbegebiet auch so im Flächennutzungsplan dargestellt, derzeit mit einer Halle bebaut, aber z. Zt. ungenutzt.

Im Regionalplan hat Bötzwow eine besondere Gemeindefunktion, Bötzwow ist Selbstversorgerort. Selbstversorgerorte haben die Aufgabe, zu einer Minimierung des Versorgungsverkehrs beizutragen und die wohnort- und arbeitsplatznahe Versorgung zu gewährleisten. Ferner ist hierdurch die qualitative Verbesserung des jeweiligen Ausstattungsniveaus erfüllt. Mit der Verlagerung und Erweiterung eines derzeit ortsansässigen KFZ- Betriebes sind die Voraussetzungen erfüllt.

Mit der Umsiedlung des Betriebes und der Schaffung eines kleinen Gewerbegebietes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt und die angestrebte Umsiedlung ist mit den Belangen der neuen Gemeinde vereinbar. Somit sind auch die Anforderungen an die Änderung eines Teilflächennutzungsplanes gegeben. Das ist zwischenzeitlich erfolgt Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht aus den Flurstücken 28 und 31/1 tlw. der Flur 13 und umfasst eine Fläche von ca. 1,19 ha.

Die verbindliche Bauleitplanung ist an die Vorgaben des Flächennutzungsplanes gebunden. Dieser wurde entsprechend geändert.

2.2 Intention des Planes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung, eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung sicherstellen und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Durch ein zulässiges Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl bis max. 0,5 und einer Geschossflächenzahl bis 1,0 ist es möglich, die bauliche Entwicklung auch in einem Gewerbegebiet landschaftsverträglich zu gestalten sowie durch Festsetzungen zur Freiflächengestaltung auf der Privaten Grünfläche im Übergangsbereich zur freien Landschaft, den Landschafts- und Siedlungscharakter zu erhalten.

Der Bebauungsplan ist bei Zugrundelegung der planerischen Zielsetzung an der Wahrung der Naturpotentiale und des Ortsbildes orientiert. Die Planung folgt somit dem städtebaulichen Leitbild einer aufgelockerten und durchgrüneten Baustruktur unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Interessen in Verbindung mit der Ansiedlung von Gewerbe.

2.3 Wesentlicher Planinhalt

Das Plangebiet ist derzeit als teilweise stark versiegelte Fläche mit Ruderalvegetation einzustufen.

Entsprechend des Flächennutzungsplanes wird eine Fläche in einer Tiefe von 70 m, gerechnet von der Schönwalder Str. aus, als Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,5 und einer GFZ von 1,0 bei zwei Vollgeschossen festgesetzt.. Der Sockel der Gebäude darf maximal 1,0m betragen. Die max. Gebäudehöhe soll 7,0 m betragen, für Werbefahnen soll diese Höhe ausnahmsweise um bis zu 4,0 m überschritten werden dürfen.

Das Gewerbegebiet wird dahingehend eingeschränkt, dass Vergnügungsstätten unzulässig sind.

Das Baugebiet wird durch die Landesstr. L 20 erschlossen.

Die medientechnische Erschließung ist vorhanden.

Der sich dem Gewerbegebiet anschließende Teil des Geltungsbereiches wird als Private Grünfläche Zweckbestimmung Biotop- und Artenschutz, SPE -Fläche und mit Pflanzbindungen festgesetzt.

2.4 Abwägung und Begründung der Festsetzungen

2.4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

In einer Tiefe von 70,0m, gerechnet von der tatsächlichen Grenze der Schönwalder Str. an, wird Gewerbegebiet festgesetzt.

Da innerhalb des KFZ- Betriebes auch Karosseriearbeiten durchgeführt werden sollen, ist eine Zulässigkeit nur in einem Gewerbegebiet gegeben. Das angrenzende Flurstück ist dann ebenfalls für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Da der KFZ- Betrieb aber nur tagsüber und am Samstagvormittag arbeitet, werden störende Konflikte für die angrenzende Nutzung, die wenn überhaupt nur nachts zu erwarten wären, ausgeschlossen.

Die Gemeinde schließt auf dieser Fläche Vergnügungsstätten aus. Hierfür wird keine Erforderlichkeit gesehen und für das Flurstück 28 ist schon ein Interessent für einen Gewerbebetrieb vorhanden.

Als Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl von 0,5 und eine Geschossflächenzahl von 1,0 festgesetzt.

Die GRZ wurde nach dem geplanten Baukörper einschließlich der für den Betriebsablauf erforderlichen Überdachungen etc. errechnet. Das Grundstück wird im Verhältnis recht stark versiegelt werden müssen. Es werden etliche Zu-, Umfahrten und Stellplätze benötigt. Mit der gesetzlich zulässigen Überschreitung der GRZ von 50 % ist das gewährleistet, da die

GRZ nach 19 (2) BauNVO nicht komplett für die Hauptanlagen in Anspruch genommen werden muss.

Eine weitere Festsetzung hierfür ist nicht erforderlich.

2.4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

In einem Abstand von 10,0 m zur Landesstr. soll eine Baugrenze festgesetzt werden. Dies dient der Gliederung des Baugebietes.

Es ist vorgesehen, dass auf dieser Fläche Hochbauten grundsätzlich unzulässig sind und die Baugrenze hier nicht überschreiten dürfen.

Stellplätze und Werbung sollen innerhalb der nicht überbaubaren Baugrundstücksfläche jedoch zulässig sein.

2.4.3 Erschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht aus zwei Flurstücken. Diese liegen innerorts an einer Landesstraße, der Schönwalder Str. und sind somit erschlossen. Auch die medientechnische Erschließung ist vorhanden.

Die Anforderungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel sind berücksichtigt.

Die Trink- und Abwassererschließung ist zusammen mit dem Trink- und Abwasserverband zu realisieren.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist das Regenwasser aufgrund der Bodenverhältnisse problemlos zu versickern. Allerdings sind aufgrund der Nutzung des Grundstücks größere Flächen zum Schutz des Grundwassers zu versiegeln. Dem soll mit einer Festsetzung Rechnung getragen werden.

Die nördliche tatsächliche Straßengrenze der Schönwalder Str. liegt im Geltungsbereich und wird als Straßenbegrenzungslinie textlich festgesetzt.

2.4.4 Grünfläche

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Fläche für Biotop- und Artenschutz und gleichzeitig Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung sollen die überwiegenden erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Die betrifft vorrangig die Entsiegelung des Grundstücks als Ausgleich für den Eingriff in den Boden sowie weitere Festsetzungen mit Anpflanzgeboten, Pflanzbindungen und Erhalt.

2.4.5 Sonstige Festsetzungen

Die Gemeinde will als Abgrenzung zur freien Landschaft an der südlichen Grenze des Flurstücks 31/1 eine Hecke textlich festsetzen. Zum Ausgleich aber gleichzeitig auch zur Gliederung und städtebaulichen Gestaltung des Grundstücks soll pro 4 Stellplätze ein Baum gepflanzt werden. Um einerseits den betrieblichen Anforderungen eines Gewerbegebietes Rechnung zu tragen, andererseits die Bebauung aber landschaftsverträglich zu machen soll die Gebäudehöhe auf 7 m begrenzt werden. Werbefahnen sollen diese Höhe ausnahmsweise um 4,0 m überschreiten dürfen. Um Gebäude wenigstens ansatzweise zu gliedern, soll eine maximale Sockelhöhe von 1,0 m festgesetzt werden.

Zum Schutz des Bodens soll festgesetzt werden, dass Zufahrten und Stellplätze zu versiegeln sind.

Auf der angrenzenden Privaten Grünfläche, die gleichzeitig als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung festgesetzt wurde, sollen weitere erforderliche Ausgleichmaßnahmen erfolgen, die sich aus der Eingriffs- Ausgleichbilanzierung ergeben.

Belange des Bodendenkmalschutzes sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Fund ist meldepflichtig.

Ebenso besteht kein Hinweis auf Altlastenverdacht, sodass sich eine Auseinandersetzung hiermit oder ein Hinweis erübrigt.

2.4.6 Immissionsschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist frei von Emissionen.

Das Baugebiet liegt an der Schönwalder Str. Ein Konflikt zwischen Verkehrslärm und einem Gewerbegebiet ist nicht zu erwarten. Ebenfalls ist kein Konflikt zwischen der Gewerbenutzung und der angrenzenden Pferdenutzung sowie der daran angrenzenden Mischbaunutzung zu erwarten.

2.4.7 Grünordnung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Zur Ermittlung des Eingriffs und Berechnung des Ausgleichs wurde ein Grünordnungsplan mit einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erarbeitet, der in der **Anlage** angefügt ist.

Bei den zu beplanenden Flächen handelt es sich um teilversiegelte Ruderalflächen. Der wesentliche Eingriff ist hier im Rahmen des Eingriffs in den Boden zu sehen. Dieser kann aber überwiegend durch Flächenentsiegelung ausgeglichen werden.

Die Gemeinde hat sich entschlossen, aufgrund der zur Verfügung stehenden Fläche, insbesondere der angrenzenden privaten Grünfläche, einen so weit wie möglichen Ausgleich vorzunehmen, insbesondere auf der privaten Grünfläche in unmittelbarer Nähe zum Baugebiet. Um für das Schutzgut Boden einen weiteren Ausgleich zu ermöglichen, wurde mit dem seinerzeitigen Eigentümer ein Vertrag über weitere Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches auf dem Flurstück 43 der Flur 5 in der Gemarkung Bötzwow geschlossen.

Die Maßnahmen auf der Privaten Grünfläche sind als Bestandteil der Baugenehmigung /Bauanzeige sicher zu stellen.

Mit den vorgenommenen Festsetzungen/Vertrag ist der erfolgte Eingriff ausgleichbar.

2.4.8 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Rechtsgrundlage zur Beurteilung der Frage, welche Vorhaben einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen sind, findet sich im Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205) . Dieses Gesetz wurde durch Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 mit Wirkung vom 3. August 2001 geändert (BGBl. I 2001,S.1950 ff).

Die Bundesregierung ist der Umsetzung verspätet nachgekommen. Grundsätzlich gilt, dass die neuen Bestimmungen des BauGB anzuwenden sind, soweit das Bebauungsplanverfahren am 14. März 1999 oder später eingeleitet wurde.

Der Begriff „Bauplanungsrechtliche Vorhaben“ ist im UVPG neu eingeführt worden. In Nr. 18 der neuen Anlage 1 fasst es die Vorhaben zusammen, für die eine UVP- oder Vorprüfungspflicht unter der Voraussetzung besteht, dass für die Projekte ein Bebauungsplan aufgestellt wird.

Im Zusammenhang mit dem in Rede stehenden Vorhaben ist der Begriff der Industrieanlagen relevant.

Eine UVP –Vorprüfung setzt erst bei einer Flächengröße von 2 ha ein, diese wird unterschritten, sodass hier weder die Erforderlichkeit einer Vorprüfung noch einer UVP besteht.

3. Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1 Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind nachteilige Auswirkungen, die soziale Maßnahmen gemäß § 180 BauGB erfordern, nicht zu erwarten.

3.2. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind mit den dafür beachtlichen Belangen in die Abwägung eingestellt worden.

Das Nichterfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder Vorprüfung wurde begründet.

Über das Vorhandensein umweltgefährdender Stoffe liegen keine Erkenntnisse vor. Treten bei Erdarbeiten Veränderungen an der Bodenstruktur (Geruch etc.) auf, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen. Es darf erst weitergearbeitet werden, wenn das Umweltamt hierzu die Erlaubnis erteilt.

Der Neuanschluss von elektrischen Direktheizungen zur Erzeugung von Raumwärme mit mehr als zehn von Hundert des Gesamtwärmebedarfs und mehr als 2 KW Leistung für jede Wohnungseinheit oder Betriebseinheit ist verboten. Ausnahmen sind beim Umweltamt zu beantragen.

Benutzungen von Gewässern bedürfen der behördlichen Erlaubnis.

Die Verlegung von Kanalnetzen ist genehmigungspflichtig.

Der Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen ist anzeigepflichtig.

Boden-, Grund- und Oberflächenwasser dürfen nicht verunreinigt werden.

Auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln wird hingewiesen.

3.3. Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Keine Erforderlichkeit

3.4. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 ff. BauGB sind nicht vorgesehen und nicht erforderlich.

3.5. Auswirkungen auf den Haushalt

Keine.

4. Beteiligungsverfahren

Am 23. Oktober 2003 fand in Rahmen einer Gemeindevertretersitzung die frühzeitige Bürgerbeteiligung statt. Anregungen wurden nicht vorgetragen.

Vom 18.11.-18.12.2003 fand die öffentliche Auslegung statt, Anregungen wurden nicht vorgebracht.

Im Rahmen der Trägerbeteiligung vom 15.10.-15.11.2003 wurden 19 TÖB und 11 Nachbargemeinden beteiligt, davon haben 2 TÖB und 5 Nachbargemeinden nicht geantwortet.

Im Rahmen der Trägerbeteiligung wird auf Leitungen im Geltungsbereich, auf eine Grundwassermessstelle und auf Abstimmung der Bepflanzungen im Grabenbereich hingewiesen. Da das im Rahmen des Bauanzeigeverfahrens zu erfolgen hat, ist der Eigentümer darauf hingewiesen worden.

Der Landkreis hat Anregungen zu Festsetzungen und der Begründung vorgebracht, diese werden in der Abwägung behandelt.

5. Verfahren

Die Gemeinde Oberkrämer hat am 11. September 2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12/2003 „An der Schönwalder Str.“ beschlossen (Beschluss- Nr. 441 /2003) und durch Beschluss Nr. 498/2003 vom 23.10.2003 den Geltungsbereich erweitert.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt Nr. 13 der Gemeinde Oberkrämer am 7.11.2003 erfolgt.

Die Gemeinsame Landesplanung wurde gemäß Landesplanungsgesetz mit Schreiben vom 13.10. 2003 beteiligt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde gem. § 3(1) BauGB als Erörterungsveranstaltung am 23.Oktober 2003 durchgeführt.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 13.10. 2003 beteiligt.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit von Dienstag, den 18. November 2003 bis einschließlich Donnerstag, den 18. Dezember 2003

Montag, Mittwoch, Donnerstag: 9.00-12.00 Uhr und 13.00-16.00 Uhr

Dienstag : 9.00-12.00 Uhr und 13.00-18.00 Uhr,

Freitag: 8.00-12.00 Uhr

im Verwaltungsgebäude der Gemeinde Oberkrämer
Perwenitzer Weg 2
16727 Oberkrämer OT Eichstädt

auf der Grundlage der Planunterlagen vom 23. Oktober 2003 statt (Beschluss Nr.498 /2003 vom 23.10.2003)

Die öffentliche Auslegung ist im Amtsblatt Nr.13 vom 7.11.2003 der Gemeinde Oberkrämer ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 5.2.2004 die vorgebrachten Anregungen der Bürger, Träger und Nachbargemeinden geprüft und die Abwägung gemäß Beschluss Nr. 018/2004) beschlossen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Gemeindevertretung hat am 21.4.2005 (Beschluss Nr. 258/2005) einen ergänzenden Abwägungsbeschluss gefasst.

Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 21.4.2005 den Bebauungsplan Nr. 12/2003 „An der Schönwalder Str.“ als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. (Beschluss- Nr. 259 /2005)

6 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997(BGBl I S. 2141, 1998 I S.137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)- unter Anwendung des § 233 Abs.1-

Baunutzungsverordnung(BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2002 (BGBl. I S.1193) , zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359).

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz- BbgNatSchG) in der Fassung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I. vom 6.8.04 S. 350).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin, in Kraft getreten am 21.03.1998

Regionalplan I (ReP I) Prignitz - Oberhavel
Zentrale Orte/Gemeindefunktion in der Fassung vom 4.3.98, bekannt gemacht am 18.3.1998 im Amtlichen Anzeiger Nr. 14 vom 16.04.1998

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16.07.2003 (GVBl. I S. 210 Nr.12 vom 21. Juli 2003)

7 Anlage (Textliche Festsetzungen)

I. Städtebauliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. Im Gewerbegebiet sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO

2. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten AB ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

II. Gestalterische Festsetzungen gem. § 81 Brandenburgische Bauordnung

1. Im Gewerbegebiet darf die Erdgeschossfußbodenoberkante nicht höher als 1 m über vorhandener Geländeoberfläche(Geländehöhe DHHN92) liegen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBauO

2. Es ist nur eine Höhe baulicher Anlagen von max. 7,0 m über der vorhandenen Geländeoberfläche(Geländehöhe DHHN92) zulässig. Ausnahmsweise dürfen Werbefahnen diese Höhe um bis zu 4,0 m überschreiten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBauO

III. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft verbunden mit Pflanzgeboten und Pflanzbindungen

1. Auf der SPE- Fläche 1 (Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) sind die vorhandenen Bäume zu erhalten. Die Pflanzfläche ist so zu bepflanzen, dass je 100 m² zwei „Bäume zweiter Ordnung“ oder ein

Baum „Bäume erster Ordnung“ der Pflanzliste 1 sowie 40 Sträucher der Pflanzliste 2 zu pflanzen sind. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V. m 25 a BauGB

2. Auf der SPE- Fläche 2 sind die vorhandenen Gehölzbestände zu erhalten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V. m. 25 b BauGB
3. Auf der SPE- Fläche 3 (1) sind die vorhandenen Betonplatten im Bereich der Ruderalflächen zu entfernen. Die Fläche ist zur Entwicklung einer natürlichen Sukzession offen zu halten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. 25 a BauGB
4. Die SPE- Fläche 3 (2) ist als Sukzessionsfläche offen zu halten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. 25 a BauGB
5. Auf der SPE- Fläche 4 ist eine freiwachsende Hecke zu pflanzen. Je 100 m² Fläche sind 1 Baum der Sortierung 16/18, 5 Heister (Sort. 150/175) der Pflanzliste 1 und 40 Sträucher der Pflanzliste 2 zu pflanzen
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. 25 a BauGB
6. Im Gewerbegebiet ist eine Befestigung der Zufahrten einschl. der Stellplatzflächen nur in wasserundurchlässigem Aufbau zulässig.
Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

IV. Pflanzgebote und Pflanzbindungen

1. Die Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist ein Baum der Pflanzliste 1 zu pflanzen.
Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Pflanzlisten

Pflanzliste Nr. 1

Bäume 1. Ordnung

Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>
Flatter-Ulme	<i>Ulmus laevis</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>

Bäume 2. Ordnung

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Frühe Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Wildbirne	<i>Pyrus pyraster</i>
Wildapfel	<i>Malus silvestris</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Moorbirke	<i>Betula pubescens</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>

Pflanzliste Nr. 2

Sträucher

Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Weißdorn	<i>Crateagus monogyna</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Deutsche Heckenkirsche	<i>Lonicera periclymenum</i>

Faulbaum
Hundsrose
Rote Johannisbeere
Schwarze Johannisbeere
Brombeere
Himbeere

Frangula alnus
Rosa canina
Ribes rubra
Ribes nigra
Rubus fruticosus
Rubus idaeus

8 Anlage (Grünordnungsplan Stand Dezember 2003, ergänzt Jan. 2004)

In der Gemeinde Oberkrämer, OT Bötzw, soll auf einer ca. 1,19 ha großen Fläche südlich der alten Ortslage von Bötzw ein Gewerbegebiet neu geschaffen werden. Hierzu soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Die Bebauung soll sich von der Schönwalder Straße aus in einer Tiefe von 70 m nach Westen erstrecken. Der weiter westlich gelegene hintere Teil der Fläche des Geltungsbereiches soll als private Grünfläche festgesetzt werden. Diese bleibt von Bebauung frei. Die Grünfläche soll im Rahmen der Eingriffsregelung als Ausgleichsfläche für die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft dienen.

Die Pflicht, die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Bauleitplanung darzulegen, ergibt sich aus den §§ 4 und 7 des BbgNatSchG. Gem. § 1a BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft in geeigneter Form darzustellen und im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Um gem. § 1a Abs. 2 BauGB im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB die Belange von Natur und Landschaft ausreichend berücksichtigen zu können, sind die durch den B-Plan vorbereiteten Eingriffe zu bewerten sowie die möglichen Vermeidungs- und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zu ermitteln. „Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft soll durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich erfolgen.“ (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Als eine geeignete Form der Darlegung der Ziele und Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird der Grünordnungsplan erachtet, der auch die Eingriffsregelung beinhaltet. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird daher für das Bauvorhaben an der Schönwalder Straße in Bötzw ein Grünordnungsplan erstellt und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zur Fachbehördlichen Stellungnahme vorgelegt.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 10 BbgNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen im besiedelten wie im unbesiedelten Bereich, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Landschaftsbild oder den Erholungswert der Landschaft erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Auf der Basis einer Bestandsdarstellung und -bewertung sowie der übergeordneten Planungsziele werden im vorliegenden Grünordnungsplan die landschaftspflegerischen Zielvorstellungen für das Plangebiet formuliert, Konflikte mit dem geplanten Bauvorhaben aufgezeigt und Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen bzw. zum Ausgleich für unvermeidbare Beeinträchtigungen in Form einer Kompensationskonzeption benannt. Die Bewertung des Eingriffs erfolgt gemäß dem Anforderungskatalog des Landes Brandenburg grundsätzlich verbal-argumentativ.

Die Erarbeitung der Ausgleichskonzeption erfolgt auf der Grundlage des vorliegenden Landschaftsplanes der Gemeinde Oberkrämer für den OT Bötzw.

Der Grünordnungsplan bestimmt entsprechend den Vorgaben in § 7 BbgNatSchG und in Übereinstimmung mit den Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, sowie Flächen mit Pflanzbindungen und Pflanzgeboten. Die Bestimmungen werden durch textliche Festsetzungen ergänzt.

Der Entwurf des Grünordnungsplans wurde der Fachbehörde (Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel) vorgelegt und nach Abwägung in den B-Plan integriert.

Der Geltungsbereich des Grünordnungsplans beträgt analog zum Bebauungsplan ca. 1,19 ha. Auf der Fläche befindet sich derzeit keine Bebauung. Große Teile der Fläche sind allerdings versiegelt bzw. stark verdichtet.

Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans sind nicht vorgesehen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 21.02.99, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.07.01, wird aufgrund der Vorhabensgröße nicht erforderlich. Auch eine Vorprüfung zur Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich. Die Vorprüfung greift für Städtebauprojekte oder für Industrieanlagen ab festgesetzten Grundflächen von 2 ha. Die Gesamtfläche des Plangebietes liegt unterhalb dieser Größenordnung.

2 Kurzcharakteristik des Plangebietes

Der Ortsteil Bötzwow gehört zur Gemeinde Oberkrämer, die sich durch freiwilligen Zusammenschluss aus den ehemals amtsangehörigen Gemeinden Bärenklau, Bötzwow, Eichstädt, Marwitz, Neu-Vehlefan, Vehlefan und Schwante gebildet hat. Die Gemeinde Oberkrämer liegt im Landkreis Oberhavel. Der Ortsteil Bötzwow liegt im Süden der Gemeinde Oberkrämer und grenzt an die amtsfreie Stadt Hennigsdorf sowie die Gemeinden Schönwalde und Wansdorf im Landkreis Havelland an. Der Ortsteil Marwitz der Gemeinde Oberkrämer bildet die nördliche und nordöstliche Begrenzung. Bötzwow hat derzeit 2.344 Einwohner (Stand Jan. 2001). Die Gemarkungsfläche beträgt 1.897 ha. Die Gemeinde Oberkrämer hat über 10.000 Einwohner, die Gesamtfläche beträgt 10.905 ha.

Die Ortslage von Bötzwow liegt an der Landesstraße L 20, die Oranienburg mit Falkensee verbindet. Die Kreisstraße K 6505 führt durch die alte Ortslage von Bötzwow nach Wansdorf.

In diesem Bereich wird die Siedlungsstruktur von Bötzwow durch das Altdorf Bötzwow, ein noch gut erhaltenes Straßenangerdorf gebildet. Der gesamte Bereich des alten Dorfes steht als mittelalterlicher Ortskern unter Denkmalschutz. Neben der alten Ortslage weist Bötzwow einen weiteren Siedlungsschwerpunkt in nordöstlicher Richtung auf. Hier hat sich in den 20er Jahren der Dorfteil Neu-Bötzwow gegründet, der bis heute immer weiter verdichtet wurde.

Das ca. 1,19 ha große Plangebiet liegt an der L 20 südlich des Altdorfes von Bötzwow unmittelbar angrenzend an die sogenannte Scheunenlinie. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich in Höhe des Geltungsbereiches gewerbliche Nutzungen. Auf der Fläche befand sich ursprünglich ein Bahnhof.

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes und des Grünordnungsplanes umfasst in der Flur 13 die Flurstücke 28 und 31/1 teilweise. Nach Norden grenzt nach Änderung des FNP's (das Verfahren läuft parallel) gemischte Baufläche an. Im Bereich der privaten Grünfläche grenzen auch hier sowie im Westen Grünflächen an den Geltungsbereich an. Die östliche Begrenzung bildet die Schönwalder Straße und nach Süden grenzen Landwirtschaftsflächen an den Geltungsbereich an. Die Fläche liegt derzeit noch im Landschaftsschutzgebiet Nauen – Brieselang – Krämer. Im Rahmen der Überarbeitungen der Grenzziehung des LSG wurde ein Antrag auf Nichteinbeziehung dieser Flächen in das Landschaftsschutzgebiet gestellt. Darüber wurde positiv entschieden.

Die Änderung zum LSG ist im Beteiligungsverfahren. Nach geltendem Recht stehen der Bauleitplanung bei diesem Verfahrensstand keine Belange entgegen.

Die derzeit nicht bebauten, aber z. T. versiegelten Flächen des Plangebietes sind im südlichen Abschnitt heute als Pferdekoppeln genutzt. Die Flächen weisen teilweise offenen Boden beziehungsweise nur lückige Vegetation auf. Auf der Fläche steht ein Bauwagen.

Im nördlichen, nahezu komplett mit Betonplatten belegten Abschnitt hat sich über den Platten Ruderalvegetation entwickelt. In den weniger betretenen Randbereichen befindet sich bereits Gehölzvegetation (vorrangig Birkenaufwuchs). Bauliche Anlagen befinden sich im Plangebiet mit Ausnahme des Bauwagens nicht.

3 Vorgaben übergeordneter Planungen

3.1 Planerische Ausgangssituation

3.1.1 Raumordnung

Nach dem Vertrag über die Aufgaben und Trägerschaft sowie Grundlagen und Verfahren der gemeinsamen Landesplanung zwischen den Ländern Berlin und Brandenburg ist die Gemeinsame Landesplanungsabteilung zuständig für die Mitteilung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wurden angefragt, eine Rückantwort liegt noch nicht vor.

Landesentwicklungsplan I - Zentralörtliche Gliederung - (LEP I)

Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Landesentwicklungsplan I -Zentralörtliche Gliederung- (LEP I) legt Ober- und Mittelzentren fest. Weitergehende Festlegungen von Zentren niederer Stufe werden in den Regionalplänen vorgenommen. Der LEP I weist dem Ortsteil Bötzwow keine zentralörtliche Funktion zu.

Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg (LEPro)

Gemäß § 16 Abs. 5 LEPro ist für eine ausgewogene Verteilung und räumliche Nähe von Wohnen und Arbeiten sowie der dazugehörigen Versorgungs- und Erholungseinrichtungen zu sorgen. Um Pendlerbewegungen zu reduzieren, Zeitverluste zu vermeiden und die Lebensqualität zu erhöhen, sind die Funktionen des Wohnens, Arbeitens und Erholens in ausgewogenem Verhältnis zueinander zuzuordnen.

Mit der Festsetzung einer kleinen Gewerbefläche im Ortsrandbereich soll den Zielsetzungen des LEPro entsprochen werden.

Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin (LEPeV)

Der LEPeV legt u.a. Siedlungsbereiche und Freiräume mit großflächigem Ressourcenschutz oder solchen mit besonderem Schutzanspruch fest. Das Plangebiet liegt im Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz.

3.1.2 Regionalplanung

Der Regionalplan I (ReP I) - Zentrale Orte / Gemeindefunktionen - der Region Prignitz-Oberhavel (vom 17.04.98) benennt die Zentralen Orte der Nahbereichsstufe, Orte mit besonderen Gemeindefunktionen sowie die Entwicklungs- und Siedlungsschwerpunkte aufgrund landesplanerischer Vorgaben. Darüber hinaus werden Grundsätze und Ziele der allgemeinen Siedlungsentwicklung formuliert.

Dem Ortsteil Bötzwow wird die Funktion eines Selbstversorgerortes zugewiesen. Diese haben in Verdichtungsräumen oder in Räumen mit regionalen Verdichtungsansätzen eine vorrangige Versorgungsfunktion für die ortsansässige Bevölkerung. Sie sollen zur Minimierung des Versorgungsverkehrs beitragen. Die Siedlungsentwicklung der Selbstversorgerorte ist auf eine qualitative Verbesserung des Ausstattungsniveaus und auf eine daran orientierte Einwohnerentwicklung des Ortes zu konzentrieren.

Der Entwurf des Regionalplanes vom 26.07.2000 stellt das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet sowohl für Natur und Landschaft als auch für Landwirtschaft und Trinkwasserschutz dar. Der gesamte Raum südlich von Bötzwow liegt im Regionalpark.

3.1.3 Kreisentwicklungskonzeption

Die Kreisentwicklungskonzeption des Landkreises Oberhavel wurde im April 2001 beschlossen. Sie stellt eine informelle Planung ohne planungsrechtliche Verbindlichkeit dar, bildet jedoch - da sie den Stand kreislicher Willensbekundung zur Entwicklung des Raumes widerspiegelt - wichtiges Informationsmaterial für die Regional- und Landesplanung.

Der Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung soll sich gemäß dieser Konzeption auf der Grundlage der vorhandenen Potentiale und des polyzentrischen Gliederungssystems entlang einer Hauptentwicklungssachse Berlin - Hennigsdorf - Velten - Kremmen entlang der Bahnlinie – einerseits und in den Orten Gransee, Fürstenberg, Liebenwalde, Löwenberg und Zehdenick andererseits vollziehen. Im Rahmen der wirtschaftlichen Entwicklungen sollen aber, entsprechend den vorhandenen und zu erwartenden differenzierten Standortbedingungen Voraussetzungen für möglichst gleichartige Erwerbschancen in allen Teilräumen des Landkreises geschaffen werden. Wertvolle Landschaftsräume sollen bei der Siedlungsentwicklung Berücksichtigung finden.

3.2 Örtliche Planungen

Flächennutzungsplan (Dezember 2001)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde für den Ortsteil Bötzwow liegt mit Stand 6. Dezember 2001 vor.

Entwicklungsziel des FNP ist es, die für den Ortsteil Bötzwow gegebene hohe Wohnfunktion zu sichern und qualitativ zu entwickeln. Neubauf lächen sind umweltverträglich und unter Wahrung des gewachsenen Orts- und Landschaftsbildes in direkter räumlicher Zuordnung zum Siedlungsbestand zu entwickeln. Aus gemeindlicher Sicht ist Bötzwow eine Gemeinde mit hoher Wohnfunktion. Mittelständige Handwerks-, Dienstleistungs- und Handelsunternehmen sollen sich vorrangig im Bereich der Hauptverkehrsachsen „Dorfaue“ und L 20 ansiedeln.

Der FNP stellt das Plangebiet als Grünfläche und im südlichen Abschnitt als Fläche für die Landwirtschaft dar. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplanes, nach der die Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt werden soll. An diese grenzt nach Norden dann eine gemischte Baufläche an.

Landschaftsplan (Dezember 2001)

Zum Flächennutzungsplan wurde ein Landschaftsplan erarbeitet, der ebenfalls mit Stand 06.12.01 nach der fachbehördlichen Stellungnahme durch die Untere Naturschutzbehörde vom 20.01.00 vorliegt. Seine Inhalte sind unter Abwägung in den Flächennutzungsplan eingeflossen.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens wird auch geprüft, ob sich Änderungen hinsichtlich der in den FNP integrierten landschaftsplanerischen Zielsetzungen und Beurteilungen ergeben.

Eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes überplant. Durch die Planung ergeben sich Konflikte mit den landschaftsplanerischen Zielsetzungen. Die bisherigen Darstellungen des Landschaftsplanes entsprechen nach Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes nicht mehr den dort gemachten Darstellungen. Daher ist der Landschaftsplan im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes anzupassen.

4 Analyse und Bewertung des Bestandes

4.1 Abiotische Faktoren des Naturhaushaltes

4.1.1 Naturraum, Geologie, Boden

Das Plangebiet ist naturräumlich der Einheit des Luchlandes zuzuordnen, das durch weite, vermoorte Niederungen charakterisiert ist. Diese sind von Talsandflächen und aufsitzenden Dünen unterbrochen. Inselförmig eingelagerte Grundmoränenflächen, die sogenannten Ländchen bilden das diluviale Höhenland. Die Ortslage von Bötzow liegt im Bereich der Hochfläche während die südlichen Teile der Gemarkung bereits dem Niederungsbereich des Luchlandes (Havelländisches Luch) zuzuordnen sind.

Die Geländehöhe im Plangebiet liegt um 33 m NHN im DHHN 92.

Die Flächen im Glien sind überwiegend ackerbaulich genutzt, während in den Niederungsflächen des Havelländischen Luchs Grünland vorherrscht.

Nach der Geologischen Karte von Brandenburg M 1:50.000 vom März 1993 steht im Bereich der Ortslage Geschiebelehm und -mergel mit Decksanden beziehungsweise kleinflächig Sand und Kies an. Die nach Süden angrenzenden Flächen befinden sich im Übergangsbereich zu den Talsandgebieten.

Im Bereich der Mergelflächen finden sich Sandböden (Sandbraunerden) und lehmunterlagerte Sandböden von mittlerer Ertragskraft. Die Ertragsfähigkeit hängt in hohem Maße von der Tiefe der unter den Sanden liegenden wasserundurchlässigen Mergelschicht ab. Das Plangebiet liegt auch hier im Übergangsbereich zu Anmoorgleyen des Luchlandes, die hinsichtlich ihrer Ertragsfähigkeit etwas höher eingestuft werden als die Sandböden.

Insgesamt sind die Böden im Ortsrandbereich durch Überbauung, Verdichtung oder Aufschüttungen bereits als beeinträchtigt anzusehen. Die unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzenden Gleyböden sind als erosionsgefährdete Böden eingestuft.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind für das Plangebiet nicht bekannt. Die Fläche ist im südlichen Teilbereich (Flurstück 31/1) unversiegelt, aber im Bereich der Koppeln stark verdichtet. Im nördlichen Bereich ist der Boden mit Betonplatten belegt.

4.1.2 Wasserhaushalt

Die Hydrologie wird durch die Zugehörigkeit des Planungsraumes zu den jeweiligen geologischen Formationen bestimmt. Im Bereich der Grundmoräne finden sich überwiegend keine erkennbaren Oberflächenabflüsse. Der Wasserhaushalt wird stark durch Versickerung und Verdunstung bestimmt. Im Luchland ist der Wasserhaushalt durch umfangreiche Meliorationen verändert. Zu- und Abflüsse sind entsprechend den Wasserständen regulierbar.

In der südlichen Ortsrandlage steht das Grundwasser gem. der Hydrogeologischen Karte von Brandenburg weniger als 2 m unter Flur.

Aufgrund der teilweise sandigen Böden wird der Geschützteitsgrad des Grundwassers im Plangebiet gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen als gering angegeben, d.h. die Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen ins Grundwasser ist im Gebiet hoch. Die Gemeinde Bötzwow entwässert über den Muhrgraben und den Niederneuendorfer Kanal.

Hinsichtlich der Grundwasserneubildung wird das Gebiet im Landschaftsplan als von geringer Bedeutung eingestuft.

Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Gebiet liegt außerhalb von Wasserschutzzonen, nach Osten grenzt aber ein Trinkwasserschutzgebiet an.

4.1.3 Klima / Lufthygiene

Das Plangebiet liegt großklimatisch in der Übergangzone vom Küsten- zum Binnenlandklima. Vorwiegend maritimer Einfluss führt zu mäßig warmen Sommern und relativ milden Wintern. Das Jahresmittel der Lufttemperatur liegt bei 8,5 °C. Die Anzahl der Frost- und Eistage beträgt im Mittel 112 Tage im Jahr. Die Jahressumme der Niederschläge liegt bei 519 mm. Der Jahresmittelwert für die Luftfeuchte liegt bei 81 %. Die Hauptwindrichtung ist Westen und Südwesten. Ein Nebenmaximum bilden östliche bis nordöstliche Windrichtungen.

In dem ackerbaulich geprägten Gebiet des Ländchens Glien überwiegt die Kaltluftentstehungsfunktion. Starke nächtliche Abkühlungen aufgrund höherer Ausstrahlung führen auf den Ackerflächen zur Kaltluftbildung. Ähnliches gilt für die Grünlandflächen des Luches, auch von diesen Flächen fließt die dort entstehende Kaltluft in die angrenzenden Siedlungsgebiete.

Die Ortslage der Gemeinde Bötzwow zählt zu den klimatisch gering belasteten Bereichen, die klimatischen Verhältnisse sind dem Freiluftklima gleichzusetzen.

4.2 Biotische Faktoren des Naturhaushaltes

Aussagen des Landschaftsplanes

Das Plangebiet wird in der Biototypenkarte im Landschaftsplan als Siedlungsfläche (Biototyp 12145 Lagerfläche) dargestellt. Gem. der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes ist eine Entwicklung zur Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz sowie zur landwirtschaftlich genutzten Fläche (Acker oder Grünland) vorgesehen. Der Landschaftsplan bewertet die Fläche in ihrer Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz innerhalb einer vierstufigen Bewertung als Fläche mit geringem Biotopwert.

Schutzgebiete und Objekte nach Naturschutzrecht

Die Fläche liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Nauen-Brieselang-Krämer, eines ca. 232 ha großen, mit Verordnung vom 07.01.1998 festgesetzten Gebietes mit dem vorrangigen Schutzzweck:

- Erhaltung und Entwicklung einer für die norddeutsche Tiefebene typischen Niederungslandschaft mit ihren charakteristischen Pflanzen und Tieren.
- Nach geltendem Recht stehen keine Belange entgegen.

Im Plangebiet finden sich keine nach § 32 BbgNatSchG geschützten Biotope.

Der Untersuchungsraum ist nicht Bestandteil des europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 mit einem Schutzstatus nach FFH-Richtlinie (92/43/EWG) oder Vogelschutzrichtlinie (79/409 EWG).

Das nächstgelegene FFH-Gebiet (Landesnr. 413 Muhrgraben und Teufelsbruch) liegt ca. 2 km in südöstlicher Richtung von dem Plangebiet entfernt. Auswirkungen durch die geplante Bebauung sind aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.

Potentiell natürliche Vegetation

In der Vegetationskunde wird zwischen „potentiell natürlicher Vegetation“ und der real vorhandenen Vegetation unterschieden. Unter potentiell natürlicher Vegetation wird das Artengefüge verstanden, das sich ausbilden würde, wenn jeglicher menschlicher Eingriff ausgeschlossen wäre und die Vegetation Zeit fände, sich bis zu ihrem Endzustand zu entwickeln. Die potentiell natürliche Vegetation entspricht der jeweiligen Leistungsfähigkeit des Standortes und ist Ausdruck für das biotische Wuchspotenzial eines Landschaftsteiles.

Sie stellt eine Bewertungsgrundlage für die reale Vegetation dar und dient vor allem als Grundlage für die Festlegung von Arten bei Pflanzmaßnahmen.

Als potentiell natürliche Vegetation im Gebiet werden im Bereich der Grundmoränenflächen Eichen- und Kiefernwälder verschiedener Ausprägung genannt, auf den grund- und stauwasserbeeinflussten Standorten der Niederungen bilden Stieleichen-Hainbuchenwälder, Birken-Eichenwälder mit Sternmiere oder auf noch feuchteren Standorten Pfeifengras-Birken-Eichenwälder die potentiell natürliche Vegetation.

Bevorzugt zu pflanzenden Gehölze sind:

Tab. 1: Vegetationseinheiten und bevorzugt zu pflanzende Gehölze.

Quelle: MUNR/UBA 1992; UMWELTBUNDESAMT/LANDESUMWELTAMT BRANDENBURG 1993

Vegetationseinheit	Bäume	Sträucher		
Stieleichen-Hainbuchenwald/	Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
	Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>	Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
	Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
	Flatter-Ulme	<i>Ulmus laevis</i>	Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
	Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
	Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
	Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>	Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
	Frühe Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
	Wildbirne	<i>Pyrus pyraeaster</i>	Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
	Wildapfel	<i>Malus silvestris</i>	Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Rote Johannisbeere	<i>Ribes rubra</i>
			Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
		nur örtlich oder an Waldrändern zu verwenden:		
		Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	
	Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>		
	Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>		
	Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>		
Birken-Eichenwälder	Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
	Buche	<i>Fagus sylvatica</i>	Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
	Birke	<i>Betula pendula</i>	Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
	Moorbirke	<i>Betula pubescens</i>	Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Deutsche Heckenkirsche	<i>Lonicera periclymenum</i>
	Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>	Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
	Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
	Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	Schwarze Johannisbeere	<i>Ribes nigra</i>
	Flatter-Ulme	<i>Ulmus laevis</i>	Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
	Berg- Ulme	<i>Ulmus glabra</i>	Efeu	<i>Hedera helix</i>
	Spitz- Ahorn	<i>Acer platanoides</i>		
	Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>		
	Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>		
	Wildapfel	<i>Malus silvestris</i>		

Reale Vegetation/Biotoptypen

Die Biotoptypenkartierung des Landschaftsplanes im Maßstab 1: 10.000 wurde für den GOP durch Kartierungen vor Ort präzisiert und aktualisiert. Die vorgefundenen Biotoptypen sind in der Karte „Bestand/Biotoptypen“ dargestellt, sie sind den Kartiereinheiten nach dem Brandenburgischen Kartierungsschlüssel („Liste der Biotoptypen“) zugeordnet. Differenzierungen zum Landschaftsplan ergeben sich aus dem größeren Maßstab.

Im Rahmen der Kartierungen im September 2003 konnten die folgenden Biotoptypen im Geltungsbereich des B-Plans ermittelt werden:

Frischweide/Koppel 05111

Der südliche Teilbereich des Plangebietes (Flurstück 31/1) ist derzeit als Pferdekoppel genutzt. Im hinteren Teil der Fläche befindet sich ein Bau- Campingwagen. Im Bereich der Koppel ist der Boden nahezu offen, in Randbereichen dazu stehen einige ältere Bäume (Ahorn, Esche). Die südliche Grenze wird von einer Gehölzreihe begrenzt, in deren Randbereichen Ruderalvegetation aufkommt. Die Gehölzreihe säumt einen an das Plangebiet angrenzenden Grabenabschnitt, der aktuell trocken gefallen ist.

Ruderales Staudenfluren 10120

Im westlichen Abschnitt der südlichen Teilfläche findet sich im Bereich des Bau-Campingwagens Ruderalvegetation der ein- und mehrjährigen Ruderalfluren (Chenopodieta, Artemisietea). Die Sukzession ist bereits stark zu den mehrjährigen Ruderalfluren der Artemisietea mit dominanter *Solidago canadensis* (Goldrute) übergegangen. Eingestreut finden sich immer wieder mit dem Landreitgras (*Calamagrostis epigeios*) auch Arten der Agropyreteae (Queckenrasen).

Die nördliche Teilfläche (Flurstück 28) ist komplett mit Betonplatten versiegelt. In den Plattenritzen ist ebenfalls Vegetation aufgekommen, die o.g. Artenzusammensetzung setzt sich hier fort. Goldrute (*Solidago canadensis*) und Landreitgras *Calamagrostis epigeios* prägen im September das Vegetationsbild. Im Unterwuchs finden sich auf den Betonplatten Moose, Kriechendes Fingerkraut (*Potentilla recta*) und in Randbereichen Bestände von *Poa compressa*, die wiederum den Agropyreteae zuzuordnen sind. Die Ruderalfluren sind in diesem nördlichen Abschnitt beidseitig von mittlerweile dichten Gehölzbeständen begrenzt.

Birken-Vorwald 082816

Die oben genannten, die Ruderalfläche säumenden Gehölzbestände sind aufgrund der Dominanz der Birke dem Biototyp Birkenvorwald zuzuordnen. Neben Birken kommen aber auch Eschen, Eichen und Ahorn-Arten sowie Reste von Obstgehölzen vor.

Verkehrsfläche 12130

Ein zur Schönwalder Straße hin gelegener ca. 10 m tiefer Teilbereich der Fläche ist derzeit nahezu vegetationsfrei und dient als Park- oder Befahrfläche. Der Boden ist entsprechend verdichtet. In den Randstreifen finden sich ruderalen Staudenfluren, die ebenfalls im Wesentlichen den mehrjährigen Ruderalfluren (Artemisieta-Bestände) zuzuordnen sind. Einzelne Bäume säumen die Fläche.

Die genannten Biotopausprägungen sind als häufig vorkommend zu bezeichnen und gelten als nicht gefährdet. Vor allem die ruderalen Staudenfluren können jedoch Bedeutung als Lebensraum für die Fauna haben.

In den Randbereichen des Plangebietes finden sich die Biotoptypen Landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker) im Süden und Gärten und Grabeland im Norden. Nach Westen schließen sich an eine weitere Vorwaldfläche mit Birken wiederum landwirtschaftliche Flächen (Koppeln, Weiden) an.

Die Bewertung der im GOP kartierten und differenzierten Biotope erfolgt in drei Wertstufen, wobei nur die Funktion des Ressourcenschutzes (Arten- und Biotopschutz, Ausprägung des Standort- und Artenpotentials) betrachtet wird. Weitere Biotopfunktionen (Naturhaushalt, Landschaftsbild) sind in der Konfliktbetrachtung/Eingriffsregelung berücksichtigt.

Die Wertstufen sind wie folgt definiert:

Wertstufen

- | | |
|----------|---|
| 1 (§ 32) | Biotope mit sehr hoher Bedeutung, die nach § 32 BbgNatSchG geschützt sind |
| 1 | sehr hohe bis hohe Bedeutung (besonders wertvoll),
Biotope mit besonderer und überdurchschnittlicher Lebensraumqualität |
| 2 | mittlere Bedeutung (wertvoll),
Biotope mit durchschnittlicher Lebensraumqualität |
| 3 | mäßig bis geringe Bedeutung (von eingeschränktem Wert),
Biotope mit beschränkter bis deutlich reduzierter Lebensraumqualität |

Dieser Definition wurden folgende Kriterien zugrunde gelegt:

- a) Schutzstatus des Biotops gemäß § 32 BbgNatSchG und/oder FFH Richtlinie,

- b) Vorkommen einer oder mehrerer Arten der Roten Liste Brandenburgs,
- c) Vorkommen seltener oder gefährdeter Pflanzengesellschaften/Biotope (entsprechend Kartierungsanleitung Brandenburg 1994).

Bei der Erfüllung eines dieser Kriterien kann entsprechend der Brandenburger Kartierungsanleitung von einer landesweiten oder überregionalen Bedeutung ökologisch besonders wertvoller und/oder gefährdeter Biotope ausgegangen werden. Demnach ergibt sich eine Einstufung solcher Flächen zur Wertstufe 1 (§ 32) bzw. 1.

Die folgenden Kriterien berücksichtigen die lokale Bedeutung und die Ausbildung der Biotope:

- d) Ersetzbarkeit der Lebensgemeinschaft/Wiederherstellungsdauer des Biotoptyps (dient als Maß für die zeitliche Regenerierbarkeit von Biotoptypen und berücksichtigt das Individuenalter eines Bestandes als auch seine Sukzessionsstufe),
- e) Strukturreichtum (Aufbau und Zusammensetzung eines Bestandes, Artenvielfalt, Artenanzahl),
- f) Beeinträchtigung (anthropogene Veränderung), Schädigung, Entwicklungspotentiale (Biotopsicherung, -erhalt, -verbesserung, -entwicklung, -sanierung, -verbund, -vernetzung),
- g) Repräsentanz im jeweiligen Gebiet (gebietstypisch, charakteristisch).

Auf der Grundlage des Biotopschlüssels des Landes Brandenburg lassen sich im Plangebiet folgende Biotoptypen/Vegetationseinheiten beschreiben und gemäß den oben genannten Wertkategorien einer Wertstufe zuordnen:

Tab. 2: Vegetationsbestand und Bewertung

Zahlen-code	Kartiereinheit	Schutz	Wertstufe	Flächengröße [m ²]
05111	Frischweide/Koppel	---	3	2.372
10120	Ruderales Staudenflur	---	2-3	3.273
082816	Birken-Vorwald	---	2	5.330

Zahlen-code	Kartiereinheit	Schutz	Wert-stufe	Flächengröße [m²]
12130	Verkehrsfläche,	---	3	962

- § Biotop geschützt nach § 32 BbgNatSchG
 §§ Biotop geschützt nach § 31 BbgNatSchG (Alleen)
 (§) in bestimmten Ausbildungen geschützt

Die Bewertung ist in der Karte „Bestand/Biotoptypen/Bewertung“ dargestellt.

Baumbestand

Soweit nicht besondere Schutzvorschriften bestehen, ist der Baumbestand im Land Brandenburg gem. BaumSchVO Brandenburg vom 17.01.1994 geschützt.

Diese gilt für Bäume (§ 1)

- a) mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm (gemessen in 1.30 m Höhe)
- b) mit einem geringeren Stammumfang, wenn sie aus landeskulturellen Gründen einschließlich der Ersatzpflanzungen nach dieser Verordnung oder Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen nach §§ 12 oder 14 BbgNatSchG gepflanzt wurden.

Der Baumbestand im Untersuchungsgebiet wurde als Vorwaldbestand kartiert und nicht einzeln eingemessen. Der Schutzanspruch nach BaumSchVO trifft für den überwiegenden Teil der Bäume im Plangebiet zu.

Im Rahmen der konkreten Baumaßnahmen sind – falls erforderlich – Anträge auf Genehmigung von Baumfällungen zu stellen. Die notwendigen Ersatzpflanzungen werden von der Unteren Naturschutzbehörde aufgegeben, sie sind nicht Bestandteil der vorliegenden Ausgleichskonzeption.

Fauna

Hinsichtlich der faunistischen Artenausstattung liegen für das Plangebiet keine Unterlagen vor. In Abhängigkeit von den im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung vorkommenden Lebensraumtypen lassen sich jedoch Aussagen zu den potentiell vorkommenden Tierarten treffen.

Im Plangebiet ist mit Vogelarten der Siedlungen und Dörfer, wie Gartenrotschwanz, Haus- und Feldsperling, Bachstelze, Hausrotschwanz und Amsel zu rechnen, daneben werden als Zielarten für die Ackerflächen des Ländchens Glien im Landschaftsrahmenplan verschiedene

Vogelarten wie Kiebitz, Grauammer, Rebhuhn, Ortolan und auch der Kranich als Futtergast benannt. Diese Artenvorkommen sind jedoch im Bereich des Plangebietes von Bötzwow aufgrund der angrenzenden Siedlungsbereiche nur als Potenziale zu werten, die ausschließlich südlich im Bereich der offenen Feldflur verortet werden können. Kleinsäuger wie Haus-, Wald- und Feldmaus, können ebenso vorkommen wie Wanderratte und gegebenenfalls Wildkaninchen.

4.3 Gestaltstrukturen und Freiraumsituation

Landschaftsbild ist die visuell wahrnehmbare Erscheinung von Natur- und Landschaft und der Siedlungsbereiche.

Das Plangebiet befindet im Ortsrandbereich des Altdorfes und liegt noch in der Scheunenlinie des Ortes, die ehemals von Gärten geprägt war. Heute ist diese Scheunenlinie nur noch in Teilen intakt, sie ist in Bötzwow überwiegend durch Weide- und Koppelflächen, teilweise auch durch den Bau neuer Scheunen bzw. Reithallen geprägt.

Als Erholungsraum hat das Plangebiet nur geringe Bedeutung. Es grenzt jedoch an das großräumige Landschaftsschutzgebiet Nauen-Brieselang-Krämer mit seiner hohen Bedeutung für die Erholungsnutzung an.

5 Eingriffsbewertung / Konfliktdarstellung

Im Rahmen der Eingriffsermittlung werden die durch das geplante Bauvorhaben zu erwartenden Eingriffe aufgezeigt. Die Bewertung der zu erwartenden Beeinträchtigungen erfolgt anhand der Überlagerung von Bestandssituation und Planungsvorstellungen (Konfliktdarstellung).

Die Erfassung des Eingriffsumfanges und die Ermittlung des notwendigen Kompensationsumfanges basiert auf der Grundlage des B-Plan-Vorentwurfes und beinhaltet eine Verknüpfung quantitativer und qualitativer Eingriffsfolgenabschätzungen.

Für alle Schutzgüter des Naturhaushaltes erfolgt eine separate Einschätzung des Eingriffsumfanges, soweit dies möglich ist in einer quantifizierbaren Form sowie darüber hinaus durch Einschätzung von Qualitäten und von Wertverlusten.

Bei Betrachtung der Eingriffe in den Bestand an Flora, Vegetation und Biotopstrukturen erfolgt - soweit möglich - auch eine faunistische Abschätzung.

Zur Ermittlung des Eingriffsumfanges werden die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) zuzüglich der zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten nach BauNVO zugrundegelegt.

Gemäß den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Eine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft ist nach der Rechtsprechung dann vermeidbar, „wenn sie unterlassen werden könnte, ohne das mit dem jeweiligen Vorhaben verfolgte Ziel zu beeinträchtigen“ (VHG Mannheim, DVBl. 86, 364, 367; GASSNER & SIEDERER 1987).

Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 BauGB hat der Träger der Bauleitplanung zu prüfen, welche Eingriffe tatsächlich unvermeidbar sind, das heißt welche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zur Erreichung der städtebaulichen Ziele in Kauf genommen werden müssen (Vermeidung). Darüber hinaus ist auch zu prüfen, ob die Planungsziele mit einem geringeren Eingriff (quantitativ, qualitativ oder an anderen Stellen im Planungsgebiet) erreicht werden können (Minimierung).

Vorrangiges Ziel der städtebaulichen Entwicklung im Planungsgebiet muss es sein, durch geeignete Planungen und Zusammenwirken von Bauleitplanung und Landschaftsplanung erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zu vermeiden. Notwendige Ausgleichsmaßnahmen können im Plangebiet erfolgen oder außerhalb des Plangebietes durch öffentlich-rechtliche Verträge geregelt werden.

Grundsätzliche Maßnahmen, die der Minimierung der Eingriffserheblichkeit dienen und im Rahmen der weiteren Baumaßnahmen Berücksichtigung finden sollten, werden im Folgenden aufgelistet:

- Grundsätzlich sind Baustelleneinrichtungsflächen einzuzäunen.

Die nach Beendigung der Bauarbeiten zur Bepflanzung vorgesehenen Flächen sind über die ganze Fläche mindestens 20 cm tief zu lockern.

- Die Baufahrzeuge und -maschinen sind regelmäßig zu warten und die Möglichkeit der Abgasverminderung entsprechend der neuesten technischen Entwicklung konsequent zu nutzen.
- Die Baustellen sind regelmäßig auf Bodenverschmutzungen durch den Baubetrieb zu kontrollieren, und Bodenkontaminationen sind sofort zu entfernen.
- Der Oberboden im Bereich der Bau- und Baubetriebsflächen ist gemäß DIN 18915 abseits des Baubetriebs geordnet zu lagern.
- Besonders lärmverursachende Bautätigkeiten sind auf ein Minimum zu beschränken und Nacharbeiten zu vermeiden.
- Die Bepflanzung der privaten Grünfläche ist spätestens 1 Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes durchzuführen. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind während der Anwuchsphase von drei Jahren die Neupflanzungen fachgerecht zu pflegen und zu bewässern.

5.1 Geplante Nutzungen

Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes ist die Ansiedlung von Gewerbebetrieben vorgesehen. Das Gewerbegebiet reicht von der Schönwalder Straße in einer Tiefe von 70 m nach Westen. Die bauliche Dichte soll mit einer GRZ von 0,5 bei einer GFZ von 1,0 festgesetzt werden.

Die angrenzende Fläche innerhalb des Geltungsbereiches wird als private Grünfläche festgesetzt. Die private Grünfläche soll mit der Zweckbestimmung für den Biotop und Artenschutz sowie als Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt werden. Konkrete Maßnahmen innerhalb dieser Fläche werden durch textliche Festsetzung bestimmt.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Schönwalder Straße.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt 1,19 ha, als Gewerbegebiet werden davon 0,68 ha und als private Grünfläche 0,51 ha festgesetzt.

5.2 Konflikte/Eingriffsbeurteilung

5.2.1 Schutzgut Landschaftsbild

Die Bebauung erfolgt in Ortsrandlage im Anschluss an die gem. den Änderungen des Flächennutzungsplanes geplanten Mischgebietsstrukturen. Die ehemalige Scheunenlinie des Ortes ist im südlichen Ortsrand an einigen Stellen bereits durch Bebauung überformt. Im Plangebiet wird eine ehemalige, jetzt brachliegende Bahnhofsfläche sowie eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche d.h. eine derzeit genutzte Pferdekoppel in Randlage zur Scheunenlinie in Anspruch genommen.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite hat sich eine Bebauung bereits in diesem Bereich vollzogen, so dass mit der geplanten Bebauung der Ortseingangsbereich klarer definiert wird. Die nach Westen angrenzende private Grünfläche und die südlich angrenzende Gehölzstruktur grenzen das entstehende Baugebiet zur offenen Landschaft ab und markieren damit den Ortseingang nach Bötzwow.

Der Siedlungszuwachs entlang einer der Haupteerschließungsachsen innerhalb der Ortslage von Bötzwow stellt keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar. Im Süden des Plangebietes bildet der vorhandene Gehölzsaum einen natürlichen Abschluss des Siedlungsbereiches im Übergang zur freien Landschaft.

5.2.2 Schutzgut Biotope und Arten

Die Eingriffe in das Schutzgut Biotope und Arten sind im Baugebiet als Verlust der derzeitigen Vegetationsfläche und damit als potentieller Verlust der vorhandenen Lebensräume zu betrachten. Der gesamte Vegetationsbestand im Bereich des überbaubaren Gebietes wird entfernt.

Die reale Vegetation besteht im Untersuchungsgebiet derzeit aus stark anthropogen geprägten, häufig vorkommenden Ruderalfluren von mittlerem bis derzeit eingeschränktem

Wert bzw. aus stark genutzten Weide – oder Koppelflächen mit ebenfalls eingeschränkter Wertigkeit. Höherwertig sind die durch Sukzession entstandenen Gehölzbestände mit teilweise bereits unter Baumschutz fallenden Bäumen.

Nach derzeitigen Planungen nehmen die Bauflächen rd. 6.800 m² ein. Teile im Bereich der südlichen Fläche (Flurstück 31/1) sind ebenso mehr oder weniger vegetationsfrei wie ein ca. 5-8 m breiter Randstreifen zur Straße hin. Abzüglich dieser Flächen von ca. 900 m² wird die gesamte Baufläche als mögliche Verlustfläche angesetzt.

Bei einer GRZ von 0,5 mit Überschreitungsmöglichkeiten um bis zu 50 % für Nebenanlagen ergibt sich rechnerisch eine überbaubare und damit versiegelbare Fläche von maximal 75 % der Baufläche, das sind **5.100 m²**.

Zur Wiederbegrünung bzw. ggf. zur Erhaltung verbleiben lediglich Randbereiche der Fläche. Hierfür wird im südlichen Bereich ein ca. 5 m breiter Randstreifen angesetzt. Somit ergibt sich auf einer Länge von 70 m eine Vegetationsfläche von ca. 350 m². Der reale Vegetationsverlust wird daher auf 6.800 m² abzüglich der 350 m² sowie der 900 m² derzeit vegetationsfreier Fläche, d.s. 5.550 m² bezogen.

Es ergibt sich somit quantitativ ein Ausgleichserfordernis von 5.550 m².

Aufgrund der Biotopwertigkeiten sind die Beeinträchtigungen hinsichtlich des Vegetationsverlustes als gering bis mittel einzustufen.

Das Ausgleichserfordernis ist daher entsprechend der jeweiligen Biotopwerte zu differenzieren.

Es gehen 3.438 m² Fläche mit der Wertigkeit 2-3 und 3 sowie 2.159 m² Fläche mit der Biotopwertigkeit 2 verloren. (Die derzeit als vegetationsfreie Flächen qualifizierten Flächen sind hier nicht eingerechnet).

Die Flächen sind im Verhältnis ihrer jeweiligen Wertigkeiten auszugleichen.

Somit sind qualitativ 3.438 m² Vegetationsfläche der Wertigkeit 2-3 und 2.541 m² der Wertigkeit 2 auszugleichen, dies sind rd. 5.597 m² Vegetationsfläche.

Hinsichtlich der Habitatfunktion für die Fauna kann aufgrund der bevorstehenden Bauarbeiten und des Verlustes der Vegetation von einem Teilverlust der derzeitigen Funktionen ausgegangen werden. Durch die Anlage gleichwertiger Biotope und der angrenzenden privaten Grünfläche kann mittelfristig von einer Kompensation ausgegangen werden.

5.2.3 Schutzgut Boden

Die Eingriffe in das Schutzgut Boden werden als Verlust aller Bodenfunktionen durch Versiegelung betrachtet.

Bei einer festgesetzten GRZ von 0,75 (=50% der Grundstücksflächen einschließlich der Überschreitungsmöglichkeiten von 50%) ist von einer maximalen Versiegelung von maximal 5.100 m² auszugehen.

Von diesem Versiegelungsanteil sind jedoch die Anteile der heute bereits versiegelten und verdichteten Flächen in Abzug zu bringen.

Das Flurstück 28 mit einer Gesamtfläche von ist nahezu vollständig mit Betonplatten belegt. Das Flurstück hat eine Flächengröße von 6.287 m². Im Bereich der überbaubaren Fläche ist daher nicht von einer erneuten Versiegelung auszugehen.

Eine Neuversiegelung findet lediglich im Bereich der überbaubaren Fläche auf dem Flurstück 31/1 statt. Dies sind ca. 3.000 m². Aufgrund einer durch die Koppelnutzung in Teilbereichen bereits vorhandenen Verdichtung wird der Eingriff als gering eingestuft.

Als gleichartiger Ausgleich ist die Entsiegelung von Flächen anzusehen. Diese Ausgleichsmaßnahme ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im als private Grünfläche festgesetzten hinteren Teil des Flurstücks teilweise 28 möglich. Hier können ca. 725 m² im Bereich der krautigen Flächen, die der Sukzession überlassen werden sollen, entsiegelt werden.

Die Platten unter den bestehenden Gehölzbeständen sollten im Gebiet belassen werden um die Vegetation nicht komplett entfernen zu müssen.

Somit sind Ausgleichserfordernisse für den Verlust der Bodenfunktionen auf 3000m² - 725 m² = 2.275 m² erforderlich.

5.2.4 Schutzgut Wasser

Aufgrund der geringen Zunahme an versiegelter Fläche ist ein verstärkter Oberflächenabfluss des Niederschlagswassers nicht zu erwarten. Die Grundwasserneubildungsrate im Gebiet ist ohnehin gering.

Aufgrund des hoch anstehenden und gegen Schadstoffeinträge ungeschützten Grundwassers sind die Befahrflächen im Gewerbegebiet in wasserundurchlässigem Material herzustellen. Zusätzliche Beeinträchtigungen des Grundwassers können somit durch Verwendung wasserundurchlässiger Materialien minimiert werden. Bei Berücksichtigung der genannten Minimierungsmaßnahme sind die geringfügigen Eingriffe hinsichtlich des Schutzgutes Wasser ausgleichbar.

5.2.5 Schutzgut Klima/Lufthygiene

Durch die Zunahme der Gebäudeflächen und dem damit verbundenen Versiegelungsgrad ist eine Beeinträchtigung der lokalen Klimaverhältnisse (Temperaturerhöhung, Reduzierung der relativen Luftfeuchte) zu erwarten. Diese Eingriffsfolgen können durch die Neuanlage klimatisch wirksamer Grünflächen und die Beschattung versiegelter Flächen (insbesondere von Stellplätzen) durch direkte Zuordnung von Laubbäumen reduziert werden.

Durch die Ortsrandlage des Plangebietes sowie durch die geringe Dichte des Ortes sind Veränderungen im überörtlichen Klima kaum zu erwarten.

Die Gefahr von Luftverunreinigungen ist bei den geplanten gewerblichen Nutzungen als gering einzustufen.

6 Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Aus der Eingriffsbeurteilung und der Konfliktbeschreibung wird deutlich, dass die durch den B-Plan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft, aufgeschlüsselt nach den einzelnen Schutzgütern, als überwiegend gering einzustufen sind. Über die grundsätzlichen Maßnahmen zur **Minimierung** der Eingriffserheblichkeit – wie sie in Kap. 5 formuliert sind – hinaus, sind die im Maßnahmenplan vorgeschlagenen Maßnahmen geeignet, die Eingriffe in Natur und Landschaft weitgehend auszugleichen. Für das Schutzgut Boden ist ein 100% iger Ausgleich nicht möglich. Weder die Gemeinde noch der Grundstückseigentümer verfügen über entsiegelbare Flächen. Auch die Suche im weiteren Umfeld – es besteht nach Auffassung des MLUR die Möglichkeit den Ausgleich innerhalb des jeweiligen Naturraumes durchzuführen, - blieb erfolglos. Der Eingriff ist für eine sinnvolle Entsiegelungsmaßnahme zu gering.

Zur Erlangung einer Rechtsverbindlichkeit sind die vorgeschlagenen Maßnahmen über die Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB in den Bebauungsplan aufzunehmen. Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind nicht vorgesehen.

Die Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild sind als gering zu bezeichnen. Mit der Festsetzungen zur Eingrünung des Baugebietes nach Süden durch Erhalt eines 5 m breiten Gehölzstreifens am Rand des Geltungsbereiches (vgl. Kap. 7) ist der Eingriff als ausgeglichen anzusehen.

Für das Schutzgut Biotop und Arten besteht noch ein Ausgleichserfordernis von 5.597 m².

Zum Ausgleich der Verluste an Flora und Vegetation und zur Minimierung der Eingriffe in die Biotopstrukturen sind die vorhandenen Gehölzflächen weitgehend zu erhalten.

Hierzu soll die nicht als Baufläche festgesetzte westliche Teilfläche des Plangebietes als private Grünfläche mit Zweckbestimmung für den Biotop- und Artenschutz gesichert werden. Auf der Fläche sind Maßnahmen zur Entwicklung des Bestandes festgesetzt. Insgesamt werden vier Teilflächen mit unterschiedlichen Maßnahmen differenziert. Die Maßnahmen im Bereich der 1. Teilfläche (SPE_Fläche 1) werden als Ausgleich für das Schutzgut Landschaftsbild angesetzt.

Für den Biotop- und Artenschutz werden im Bereich der SPE-Fläche 2 4.518 m² Gehölzfläche (Wertigkeit 2) dauerhaft gesichert. Im Abgrenzungsbereich zum Baugebiet mit Ziel der Schaffung einer 10 m breiten Hecke sind die Flächen analog zu den SPE 4 Flächen weiter zu unterpflanzen.

Die Ruderalflächen (SPE-Fläche 3) mit 2.205 m² sollen (teilweise nach der Entsiegelungsmaßnahme) der natürlichen Sukzession überlassen werden. Hier wird sich langfristig auch der Birkenvorwald (Wertigkeit 2) entwickeln. Somit findet zunächst eine Aufwertung durch die Entsiegelung und langfristig durch die Sukzessionsentwicklung statt.

Die noch offenen Flächen zur Baufläche sollen mit Gehölzen zur Entwicklung einer den vorkommenden Strukturen ähnlichen Gehölzstruktur in einer Tiefe von 10 m bepflanzt werden. Die Anlage dieser Hecke auf 421 m² ist ebenfalls als eine Biotopaufwertung zu betrachten. Durch die Schaffung hochwertiger Biotope kann hier ein Kompensationsfaktor von 2 angesetzt werden.

Mit diesen Maßnahmen können die Eingriffe in das Schutzgut Biotope und Arten ausgeglichen werden.

Der Verlust der Bäume ist gem. den Bestimmungen der Baumschutzverordnung sowie den dazu erlassenen Ausführungsbestimmungen zu ersetzen. Die konkreten Ersatzmaßnahmen sind im Rahmen der Baumfällgenehmigungen zu benennen.

Die Eingriffe in das Schutzgut „Boden“ durch Neuversiegelung von ca. 3000 m² können im Plangebiet teilweise schutzgutbezogen ausgeglichen werden. Es stehen ca. 725 m² Fläche zur Entsiegelung zur Verfügung.

Das verbleibende Defizit von 2.275 m² kann nicht schutzgutbezogen ausgeglichen werden. In der Gemeinde stehen zur Entsiegelung Flächen im Bereich des Militärgeländes nördlich von Schönwalde zur Verfügung, die sich aufgrund ihrer Größen jedoch für die kleinteilige Maßnahme des B-Planes nicht eignen. Es sollen daher Maßnahmen durchgeführt werden, die dem Naturschutz an anderer Stelle zugute kommen.

Gemäß den Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung des Landes Brandenburg sind bei Ersatzmaßnahmen wie z.B. einer flächigen Gehölzpflanzung Flächenverhältnisse bei Kompensation von 1:2 anzurechnen. Demnach ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 4.550 m².

Auch für Heckenpflanzungen stehen in der Gemeinde kaum Flächen zur Verfügung. Eine 100 % ige Kompensation für das Schutzgut Boden ist daher auch durch Maßnahmen, die andere Schutzgüter bevorzugen, nicht möglich.

Zur weiteren Minimierung der Eingriffsfolgen werden Maßnahmen getroffen, die der Natur- und Landschaft an anderer Stelle zugute kommen. So sollen auf den Bauflächen im Bereich der Stellplatzflächen je 4 Stellplätze ein Baum gepflanzt werden.

Mit dieser Maßnahme sind die Eingriffe in das Schutzgut Boden zu verringern, es verbleibt jedoch ein Defizit.

Der Schutz des Bodens während der Bauphase ist entsprechend den gültigen DIN-Normen zu

gewährleisten. Mit dieser Maßnahme sind die Eingriffe in das Schutzgut Boden zu verringern, es verbleibt jedoch ein Defizit.

Tab. 3: Durch den Bebauungsplan vorbereitete, nicht zu vermeidende Eingriffe sowie erforderliche und mögliche Ausgleichsmaßnahmen (§ 14 BbgNatSchG)

Schutzgut	Eingriff/Veränderung	Grad der Beeinträchtigung	Vermeidung	Erforderliche Ausgleichsmaßnahme	Umsetzbare Ausgleichsmaßnahme	Bilanz/Defizit
Landschaftsbild/Erholung	Überprägung eines baulich geprägten landwirtschaftlich bzw. verkehrlich genutzten Freiraumes von insgesamt 0,68 ha durch gewerbliche Nutzungen	gering bis keine	Erhalt eines 5 m breiten Gehölzstreifens im Baugebiet	– Einbindung der Fläche zur offenen Landschafts durch Gehölzstrukturen	Erhalt eines 5 m breiten Gehölzstreifens im Baugebiet und Unterpflanzung	ausgeglichen
Pflanzen und Tiere	Verlust von Biotopen mit derzeit geringer bis mittlerer Bedeutung; Biotope geringer Bedeutung: 3.438 m ² Biotope mittlerer Bedeutung: 2.159 m ² Gesamt: 5.597 m²	gering bis mittel	Erhalt der vorhandenen Gehölzbestände 4.518 m²	Herstellung von gleichwertigen Biotopen auf insgesamt 5.597 m² Fläche und/oder Aufwertung von Flächen und Schaffung höherwertiger Biotope mit entsprechenden Kompensationsfaktor	Pflanzung einer 10 m breiten freiwachsenden Hecke mit standorttypischen Gehölzen entlang der westlichen Grenzen zum Baugebiet insgesamt: 421 m ² , aufgrund der Aufwertung anrechenbar 842 m² und Unterpflanzung der bestehenden Gehölzpflanzung auf 370 m² Sicherung einer Fläche und Überlassung für die natürliche Sukzession, insgesamt 2.205 m ²	Teilw. ausgeglichen
Boden/Wasserhaushalt	Beseitigung der ökologischen Bodenfunktionen durch Überbauung; insgesamt 3000 m ²	gering		– Entsiegelung von Flächen auf 2.275 m ² – oder Pflanzung flächiger Gehölze auf 4550 m² – oder Baumpflanzungen (je 1	Entsiegelung von Flächen insgesamt 725 m ² Durchgrünung des Gewerbegebietes mit standorttypischen Gehölzen	ausgeglichen

Schutzgut	Eingriff/Veränderung	Grad der Beeinträchtigung	Vermeidung	Erforderliche Ausgleichsmaßnahme	Umsetzbare Ausgleichsmaßnahme	Bilanz/Defizit
				Baum pro 50 m² Versiegelung) (Maßnahmenvorsch. gem. MLUR: Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung Jan. 2003)	Ersatzmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches	
Wasser	Eintrag von Schadstoffen ins Grundwasser	gering bis keine	Verwendung wasserundurchlässiger Materialien	keine	Festsetzungsvorschläge zum wasserundurchlässigen Aufbau der Befahrflächen.	Nicht erforderlich
Klima	Kleinklimaveränderung durch Versiegelung/Bebauung.	gering bis keine		– Durchgrünung des Gewerbegebietes	Durchgrünung des Gebietes mit Baumpflanzungen	ausgeglichen

7

Grünordnerische Festsetzungen

Alle im Kapitel 6 formulierten Maßnahmen sind geeignet, die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren, beziehungsweise unvermeidbare Eingriffe zu kompensieren. Zur Verwirklichung der Ziele und Berücksichtigung der Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Maßnahmen innerhalb der festgesetzten SPE-Flächen gem. der Kompensationskonzeption des Grünordnungsplanes erforderlich (vgl. auch Tab.3, Kapitel 6).

7.1 Zeichnerische Festsetzungen

- Private Grünfläche mit Zweckbestimmung für den Biotop- und Artenschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

7.2 Textliche Festsetzungen

Siehe Punkt 7 des städtebaulichen Teils
