

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 08/2003 „Teerofenweg“
der Gemeinde Oberkrämer

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

Stand: Satzung

Oberkrämer, den 05. Februar 2004
Druckdatum 02.02.2004 GV

Gliederung:

1	Planungsgegenstand.....	4
1.1	Veranlassung und Erforderlichkeit	4
1.2	Plangebiet.....	4
1.2.1	Lage im Raum.....	4
1.2.2	Historische Entwicklung.....	5
1.2.3	Beschreibung des Plangebietes.....	5
1.2.4	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.....	14
2.4.4	Private Grünfläche.....	14
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	17
3.1. Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände	17
3.2. Auswirkungen auf die Umwelt	17
3.3. Maßnahmen zur Sicherung der Planung	18
3.4. Bodenordnung	18
3.5. Auswirkungen auf den Haushalt	18
4. Beteiligungsverfahren	19
5. Verfahren	22
6. Rechtsgrundlagen	24
7. Anlage (Textliche Festsetzungen)	25
8. Anlage (Grünordnungsplan)	29

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 08/2003 “Teerofenweg“ 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 12 des OLG-Vertretungsänderungsgesetzes vom 23.07.2002 (BGBl.I S.2852)

für die Flurstücke 13/3 tlw., 16 tlw., 20/2, 20/3 tlw. und 15 der Flur 5 sowie 223/1 der Flur 10 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 Gemischte Baufläche dargestellte Grundstücksfläche aufgrund der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken über eine verbindliche Bauleitplanung einer Bebauung zuzuführen.

Aufgrund der fehlenden bauleitplanerischen Vorgaben können Bauvorhaben in diesem Bereich zurzeit überwiegend nur nach § 35 BauGB beurteilt werden.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer hat deshalb am 27.3.2003 einen Aufstellungsbeschluss mit der Beschluss Nr. 322 /2003 gefasst.

1.2 Plangebiet

1.2.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Oberkrämer mit den Ortsteilen: Bärenklau, Bötzow, Eichstädt, Marwitz, Neu-Vehlefan, Vehlefan, Schwante ist seit dem 1.1.2002 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 1.1.2002 schlossen sich dann alle dem ehemaligen Amt Oberkrämer angehörigen Gemeinden zur Gemeinde Oberkrämer mit gleichlautenden Ortsteilen zusammen.

Heute leben in der Gemeinde Oberkrämer gut 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 langgestreckten 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 langgestreckter 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. 2,0 ha große Plangebiet liegt zwischen dem Schwarzen Weg und südwestlich des Teerofenweges.

Das Flurstück 13/3 ist ca. 1 ha groß. Eine 0,4 ha große Fläche, gerechnet von der Spitze (Schwarzer Weg/Teerofenweg) ist im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche dargestellt und derzeit als landwirtschaftliche Brachfläche einzustufen.

An diesen Teilbereich grenzen zwei öffentliche Straßenverkehrsflächen an, das Gebiet wird umgeben von Wohnbebauung sowie einem Reiterhof.

Der Teil des Geltungsbereiches südwestlich des Teerofenweges wird in einer Länge von ca. 180 m entlang des Teerofenweges und in einer Tiefe von 50,0m als Gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Dem schließt sich eine Grünfläche in einer Tiefe von weiteren 20,0m an.

Dieses Gebiet grenzt an den Teerofenweg als öffentliche Straßenverkehrsfläche an, die ebenfalls im Geltungsbereich liegt und wird umgeben von einer landwirtschaftlichen Brachfläche die im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt wird, sowie von Wohnbebauung.

Das gesamte Plangebiet ist derzeit mit Ausnahme der Straßenverkehrsfläche als landwirtschaftliche Brachfläche einzustufen.

Bauliche Anlagen befinden sich nicht im Plangebiet.

1.2.4 Planerische Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist überwiegend nur 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 Bötzwow keine zentralörtliche Funktion zu.

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. Flächenpotenziale 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.

Durch die Planung auf dem Flurstück 13/3 wird eine Ergänzungsfläche gem. LEPeV beplant, durch die südöstlichen Flächen sollen Baulücken im Bereich bereits vorhandener Bebauung geschlossen 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 entlang des Teerofenweges ist als „Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz“ ausgewiesen.

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 allgemeine Siedlungsfläche innerhalb einer als Regionalpark dargestellten Fläche dar.

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 Siedlungsentwicklung soll sich gemäß dieser Konzeption auf der Grundlage der vorhandenen Potentiale und des polyzentrischen Gliederungssystems entlang einer Hauptentwicklungssachse Berlin - Hennigsdorf - Velten - Vehlefan - Kremmen entlang der Bahnlinie vollziehen. 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 FNP stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar, die nach Norden den gesamten Geltungsbereich des B-Plans Teerofenweg umfasst und nach Süden Bauflächen in einer Tiefe von 50 m ermöglicht. Angrenzend an diese Bauflächendarstellung wird die Fläche südlich des Teerofenweges als Grünfläche dargestellt.

Östlich des Plangebietes grenzen Wohnbauflächen an. Nach Westen schließen sich Grünfläche beziehungsweise Flächen für die Landwirtschaft an. Die Grenze zum Landschaftsschutzgebiet Nauen – Brieselang – Krämer schließt unmittelbar westlich an.

Der Bebauungsplan wurde vollinhaltlich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt, die Ausführungen im Erläuterungsbericht wurden berücksichtigt.

Landschaftsplan (Dezember 2001)

Zum Flächennutzungsplan wurde ein Landschaftsplan erarbeitet, der ebenfalls mit Stand 06.12.01 nach der fachbehördlichen Stellungnahme durch die Untere

Naturschutzbehörde vorliegt. Seine Inhalte sind unter Abwägung in den Flächennutzungsplan eingeflossen.

Die durch die Bebauung in diesem Gebiet verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Landschaftsplan als ausgleichbar bewertet. Die Eingriffe beziehen sich vorrangig auf das Schutzgut Boden.

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Baudenkmale bekannt. Das Flurstück 20/3 ist Teil einer Siedlung aus der Steinzeit, der römischen Kaiserzeit und der Völkerwanderungszeit und erfüllt die Tatbestandsvoraussetzungen eines Bodendenkmals im Sinne von §2 Abs.1 und 5 BbgDSchG (Bötzow Nr. 14). Das Bodendenkmal ist nachrichtlich im Plan übernommen und bedarf bei einer Veränderung oder Teilzerstörung der denkmalrechtlichen Erlaubnis der unteren Denkmalbehörde des Landkreises. Die Denkmalfachbehörde stellt die Zustimmung in Aussicht, sofern der Vorhabensträger die denkmalzerstörenden Erdarbeiten und Baumaßnahmen auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert und die Durchführung einer Dokumentation zu seinen Lasten gewährleistet.

Altlasten

Altlasten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

Kampfmittel

Im Geltungsbereich sind Kampfmittel nicht bekannt.

Immissionsschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist frei von Emmissionen

Das Baugebiet liegt am Schwarzen Weg und am Teerofenweg. Beides sind Wohnsammelstraßen.

Das Flurstück 13/3 grenzt an einen Reiterhof. Um für die geplante Bebauung Immissionen auszuschließen, ist hier ein Abstand von 120,0m erforderlich. Dieser wird bei der Planung eingehalten.

2 Planinhalt

2.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht aus den Flurstücken 13/3 tlw.,20/2,20/3 und 16 tlw. und 15 der Flur 5 sowie 223/1 der Flur 10 und umfasst eine Fläche von ca.2, 0 ha.

Die verbindliche Bauleitplanung ist an die Vorgaben des Flächennutzungsplanes gebunden. Dieser sieht für das Flurstück 13/3 in einer Größe von 0,4 ha Gemischte Baufläche vor.

Die GRZ wird mit 0,3 angegeben. Die angegebene Anzahl der zu *erwartenden* WE von 4 (keine Festlegung), deckt sich nicht mit weiteren Überlegungen aus dem FNP. Nach den weiteren Ausführungen innerhalb des Flächennutzungsplanes ging der Rahmenplan von 40 E/ha aus, davon wollte der FNP abweichen und die tatsächliche bauliche Entwicklung seit 1993 zugrunde legen, das war eine bauliche Entwicklung von 780WE/40 ha, dies entspricht 20 WE/ha = 8 WE / 0,4 ha.

Diese Fläche zählt nach dem FNP zu den sogenannten Ergänzungsflächen gem. LEPeV und ist in dem 10 %igen Gemeindezuwachs berücksichtigt als M2 Fläche. Betrachtet man die Vorgaben des Immissionsschutzes, der einen Abstand von 120,0m zwischen Mittelpunkt der nächstgelegenen Stallanlage zur Wohnbebauung fordert, so ist das im Ergebnis dann deckungsgleich mit den FNP-Vorgaben, es bleibt auch aus dieser Sicht eine 0,4 ha große bebaubare Fläche übrig.

Das Flurstück 15 ist in der Örtlichkeit gewidmete Straßenverkehrsfläche und soll als solche festgesetzt werden.

Für die Flurstücke 20/2,20/3,16 und 223/1 gilt, dass der Flächennutzungsplan in einer Tiefe von 50,0m, gerechnet vom Teerofenweg an, Gemischte Baufläche vorsieht, dem schließt sich eine Grünfläche an.

Die Fläche erstreckt sich ca. 180 m entlang des Teerofenweges, das ergibt eine Baufläche von 9000m². Gemäß Planungsabsicht der Gemeinde von 20 WE/ha (siehe oben) entspricht das 18 WE.

Diese Fläche wird im Flächennutzungsplan als innerörtliche Eigenentwicklungsfläche und nicht als Ergänzungsfläche dargestellt und unterliegt somit nicht dem 10%igen Gemeindezuwachs gem. LEPeV.

Aufgrund von Nachfragen nach Bebauung dieser Flurstücke hat die Gemeinde nun folgende Planungsüberlegungen angestellt:

Entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes soll die Art der baulichen Nutzung übernommen werden.

Der Darstellung im Flächennutzungsplan wurde von den berührten Trägern zugestimmt. Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan wird ausgeführt, dass auf dem Flurstück 13/3 ausschließlich Wohneinheiten zulässig sein sollen. Für die Mischbaufläche am Teerofenweg wurden keine weiteren Aussagen getroffen, hierbei handelt es sich um eine innerörtliche Verdichtungsfläche. Absicht der Gemeinde war es, die im Flächennutzungsplan Bötzw dargestellt Gemischten Bauflächen als im Zusammenhang und großräumig zu betrachten. Daraus folgend will die Gemeinde zwar analog zum Flächennutzungsplan im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Mischgebiet festsetzen, dies aber als Teil eines nach Flächennutzungsplan gegliederten Mischgebietes sehen und sich somit die Option offen lassen, dort auch nur Wohnnutzung ggf. mit Räumen für freie Berufe zuzulassen, wenn der Bedarf besteht.

Im Ergebnis wurde auf dem Flurstück 13/3 ein Mischgebiet in einer Größe von 0,4 ha mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,6 bei 2 Vollgeschossen in der offenen Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Um sicherzustellen, dass nur 8 Wohnbauvorhaben errichtet werden, setzt die Gemeinde erweiterte Baukörper fest.

Auf eine interne Erschließung konnte aufgrund des Flächenzuschnitts verzichtet werden, weil die Erschließung über die angrenzenden Straßen bzw. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte problemlos zu sichern ist.

Die Flurstücke südwestlich des Teerofenwegs werden in einer Tiefe von 50,0 m als Mischgebiet mit einer GRZ von 0,25 und einer GFZ von 0,5 bei 2 Vollgeschossen in der offenen Bauweise und mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Um die lt. Flächennutzungsplan festgelegte Anzahl von Wohneinheiten sicherzustellen, werden auch hier erweiterte Baukörper festgesetzt, allerdings statt der möglichen 18 nur 15. Angrenzend daran wird eine Fläche in einer Tiefe von 20,0m als Private Grünfläche festgesetzt, dort sind die Ausgleichsmaßnahmen unterzubringen, die auf den Baugrundstücken selbst keinen Platz mehr finden.

Eine Erschließung ist vom Teerofenweg und ggf. über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ausreichend zu sichern.

Ausnahmsweise soll auch hier eine GRZ von 0,3 zulässig sein, wenn Bauwillige einen Bungalowtyp bauen.

Festsetzungen sollen nur soweit erforderlich vorgenommen werden, insbesondere soll auf weitgehende gestalterische Festsetzungen verzichtet werden, da hier keine Erforderlichkeit besteht.

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. 0,3 und einer Geschossflächenzahl bis 0,6 ist es möglich, die bauliche Entwicklung landschaftsverträglich zu gestalten sowie durch Festsetzungen zur Freiflächengestaltung, nicht nur im Mischgebiet, sondern auch auf der Privaten Grünfläche, 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 durchgrüntem Baustruktur.

2.3 Wesentlicher Planinhalt

Das Plangebiet ist derzeit als landwirtschaftliche Brachfläche einzustufen.

Entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes wird eine Fläche in einer Tiefe von 50 m, gerechnet vom Teerofenweg an, als Gemischte Baufläche mit einer GRZ von 0,25 und einer GFZ von 0,5 bei zwei Vollgeschossen, wobei das 2. VG als Dachraum auszubilden ist, festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise. Zugelassen werden sollen nur Einzel- und Doppelhäuser mit erweiterter Baukörperfestsetzung. Der Sockel der Häuser darf maximal 1,0m betragen. Die max. Firsthöhe beträgt 10,0 m, die Traufhöhe 5,0 m.

Das Mischgebiet wird dahingehend eingeschränkt, dass die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sowie die in § 6 Abs. 2 Nummer 5-8 BauNVO zulässigen Nutzungen unzulässig sind.

Das Baugebiet wird durch den öffentlich gewidmeten Teerofenweg erschlossen.

Im Teerofenweg und im Schwarzen Weg werden die erforderlichen Anschlüsse, auch für die öffentliche Entwässerung, zum Bauabschluss vorhanden sein.

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

Das Flurstück 13/3 wird in einer Größe von 0,4 ha als Mischgebiet mit einer GRZ von 0,3 entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes und einer GFZ von 0,6 bei 2 Vollgeschossen festgesetzt.

Der Teerofenweg wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

2.4 Abwägung und Begründung der Festsetzungen

2.4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

In einer Tiefe von 50,0m, gerechnet von der tatsächlichen Grenze des Teerofenweges an, wird Mischgebiet festgesetzt.

Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung sind nach § 1 Abs. 6 der Baunutzungsverordnung nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 5-8 fügen sich nicht in die von der Gemeinde gewünschte

Kleinteiligkeit des Gebietes ein, es besteht kein Bedarf dafür und werden somit für unzulässig erklärt, u.a. auch deshalb, weil Immissionsprobleme zur vorhandenen Nutzung zu erwarten sind. Im Übrigen wird nicht das städtebauliche Erfordernis gesehen, derartige Festsetzungen zu treffen.

Als Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl von 0,25 und eine Geschossflächenzahl von 0,5 festgesetzt.

Auf dem Flurstück 13/3 wird entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,6 bei ebenfalls 2 Vollgeschossen festgesetzt.

Für Anlagen nach § 19(4) BauNVO besteht die nach der Baunutzungsverordnung zulässige 50%ige Überschreitung. Eine Festsetzung hierfür ist nicht erforderlich.

Bei einer Grundflächenzahl von 0,25/0,3 wären rein rechnerisch insgesamt ca. 25 Wohneinheiten möglich. Der Flächennutzungsplan sieht hier keine Beschränkung vor. Gleichzeitig sind zwei Vollgeschosse zulässig, wobei sich das zweite Vollgeschoss zur besseren städtebaulichen Einbindung in einem Dachraum befinden soll.

2. 4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Mischgebiet gilt in Anlehnung an den Gebietscharakter die offene Bauweise. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Diese Festsetzungen sind erforderlich, um die gewünschte Kleinteiligkeit im Gebiet zu gewährleisten und das Ziel einer aufgelockerten, durchgrünten Bebauung zu erreichen.

Um die von der Gemeinde im Flächennutzungsplan festgelegte Anzahl von Wohneinheiten in Form von Einzel- oder Doppelhäusern im Bebauungsplan sicherzustellen, sollen (erweiterte) Baukörper festgesetzt werden.

Auf dem Flurstück 13/3 werden deshalb 8 Baukörper in einer Größe von 150 m² festgesetzt. Das ist die Fläche, die bei 8 Bauflächen unter Berücksichtigung der festgesetzten GRZ jeweils zur Verfügung steht. Aufgrund des Flächenzuschnitts ergab sich unter Betrachtung unterschiedlicher Varianten keine Möglichkeit, größere Bauflächen vorzusehen.

Auf der Fläche südlich des Teerofenweges wären rein rechnerisch 18 WE möglich, aufgrund des Grundstückszuschnitts will die Gemeinde dort jedoch nur 15 ermöglichen. Hier besteht aufgrund des Flächenzuschnitts die Möglichkeit, erweiterte Baukörper in der Form festzusetzen, dass bei der GRZ von 0,25 bei einer dann möglichen Gebäudegrundfläche von 165 m² eine Gebäudegrundfläche von 180 m² festgesetzt wird, um auch die Ausnahme von 0,3 im Hinblick auf Bungalows realisieren zu können.

Die Anordnung der (erweiterten) Baukörperfestsetzungen orientierte sich an den Rahmenbedingungen der Straßenverkehrsflächen, der angrenzenden Fläche für Landwirtschaft, der Grünfläche, der zu berücksichtigenden Abstandsflächen, der

Freihaltung sog. „Vorgartenflächen“, und einer Fläche, in der Bungalows und die gängigen weiteren Fertighäuser problemlos unterzubringen sind und der Himmelsrichtung unter Berücksichtigung einer „gleichmäßigen“ Verteilung auf der zur Verfügung stehenden Fläche .

2.4.3 Erschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht aus mehreren Flurstücken. Die Flurstücke, die im Mischgebiet liegen, liegen an öffentlichen Straßenverkehrsflächen und gelten somit als erschlossen. Sie gehören derzeit noch unterschiedlichen privaten Eigentümern sollen künftig aber in das Eigentum eines Einzelnen übergehen. Um das Planungskonzept mit den festgesetzten (erweiterten) Baukörpern zu verwirklichen wird eine grundbuchliche Vereinigung der jetzigen Flurstücke/Buchgrundstücksteile im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgen. Die künftig direkt an den öffentlichen Verkehrsflächen liegenden Grundstücke können somit von diesen erschlossen werden.

Die Erschließung eventuell dahinterliegender Grundstücke ist durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte problemlos sicherzustellen.

Ob diese Variante allerdings zum Tragen kommt ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Grundsätzlich können die Grundstücke mit mehreren Baukörpern ohne Teilung bebaut werden, dann wären Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die dahinter liegenden Baufenster überflüssig.

Nur im Falle einer Teilung wären Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erforderlich und dann eben auch möglich. Sollten die vorhandenen Flächen in Einzelfällen tatsächlich nicht zur Verfügung stehen ist nur eine Bebauung ohne Teilung möglich.

Die Anforderungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel sind berücksichtigt.

Die Baugrundstücke werden ab 2004 an die öffentliche Entwässerung angeschlossen. Die abwasserseitige und die medientechnische Erschließung sind in den öffentlichen Verkehrsflächen unterzubringen. 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.

Die westliche tatsächliche Straßengrenze des Schwarzen Weges und des Teerofenweges (Flurstück 221/2) liegt im Geltungsbereich und wird als Straßenbegrenzungslinie textlich festgesetzt. Die Punkte A-D werden durch folgende Koordinaten definiert: A $x= 5.835.478,90$ $y=3.374.128,75$ B $x=5.835.367,96$ $y= 3.374.160,69$ C $x=5.835.342,89$ $Y=3.374.167,61$ D $x= 5.835.293,42$ $y= 3.374.220,34$ E $x= 5.835.238,01$ $y= 3.374.168,64$

2.4.4 Private Grünfläche

Die Private Grünfläche soll als Fläche mit Biotop- und Artenschutz festgesetzt werden. Auf dieser Fläche soll als Ausgleichsmaßnahme als Abgrenzung zur freien Landschaft eine Hecke gepflanzt werden. Innerhalb dieser Fläche sind 5 Bäume zu pflanzen. Weiterhin soll diese Fläche je nach den Wünschen der Bauherren begrünt werden.

Diese Maßnahmen und der Umfang ergeben sich aus der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung des Grünordnungsplanes der von der Unteren Naturschutzbehörde genehmigt wurde.

2.4.5 Sonstige Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll weitestgehend auf Einschränkungen verzichtet werden.

Die Gemeinde will aber aufgrund des angrenzenden freien Landschaftsbildes die Gebäudehöhe begrenzen und macht somit einerseits von der Festsetzung einer Firsthöhe von 10,0 m und andererseits von der Festsetzung einer max. Sockelhöhe von 1,0 m Gebrauch. Weiterhin soll eine Traufhöhe von 5,0 m festgesetzt werden um zu erreichen, dass die Vollgeschosse proportional zueinander wirken. Allerdings ist nicht ausgeschlossen, dass innerhalb der 5,0 m ein DREMPSEL errichtet werden kann.

Der Geltungsbereich soll von unterschiedlichen Gebäudeformen leben.

Auf den privaten Baugrundstücken werden Anpflanzgebote zur besseren städtebaulichen Einbindung und als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt. Ebenfalls als städtebauliche Maßnahme und zum Ausgleich des Eingriffs in den Boden wurden Befestigungsarten für Zuwegungen etc. festgesetzt.

Der Geltungsbereich des B-Planes folgt den Eigentumsverhältnissen und nicht den Gebäudegrenzen. Im südlichen Bereich des B-Planes liegt eine Überbauung gem. § 912 BGB vor. Der Schuppen ist ohne Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit über die Grundstücksgrenze hinaus gebaut worden. Der Nachbar ist gem. § 912 BauGB zur Duldung verpflichtet. Sobald die Duldungspflicht entfallen ist und das über die Grundstücksgrenze gebaute Gebäude abgerissen wird, wird durch den B-Plan gesichert, dass eine Neubebauung nur entsprechend der Grundstücksgrenzen erfolgen kann.

Belange des Baudenkmalschutzes sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Auf dem Flurstück 20/3 befindet sich ein Bodendenkmal, die Auflagen der Denkmalfachbehörde werden beachtet, das Bodendenkmal wird nachrichtlich übernommen. Sollten bei Erdarbeiten weitere 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

Angrenzend an das Flurstück 13/3 befindet sich ein Reiterhof. Aus Gründen des Immissionsschutzes ist ein Abstand von 120,0m zur nächsten Bebauung einzuhalten, das ist durch die Festsetzung sichergestellt, sodass der Trennungsgrundsatz nach BImSchG beachtet und dem Immissionsschutz Genüge getan wurde.

2.4.7 Grünordnung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

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

Bei den zu beplanenden Flächen handelt es sich um Ackerbrachen. Der wesentliche Eingriff ist hier im Rahmen des Eingriffs in den Boden zu sehen.

Die überwiegenden Ausgleichsmaßnahmen konnten deshalb auf den Baugrundstücken selbst festgesetzt werden.

Die Gemeinde hat sich entschlossen, aufgrund der zur Verfügung stehenden Fläche, insbesondere der angrenzenden privaten Grünfläche, einen 100 % igen Ausgleich vorzunehmen und einige wenige Ausgleichsmaßnahmen auf der privaten Grünfläche in unmittelbarer Nähe zum Baugebiet, vorzunehmen.

Die Maßnahmen auf der Privaten Grünfläche werden vertraglich im Hinblick auf die zeitliche Umsetzung zwischen Gemeinde und Eigentümer gesichert.

Mit den vorgenommenen Festsetzungen 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 in Nr.18.7 „Städtebauprojekte für sonstige bauliche Anlagen“ relevant. Hier handelt es sich um einen Auffangtatbestand für solche Städtebauprojekte, die nicht einer der vorher aufgeführten Nummern zuzuordnen sind.

Mit dem relativ weitgehenden Begriffsverständnis folgt das Gesetz einer Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes aus dem Jahre 1994.

Als oberer Schwellenwert bei Städtebauprojekten für sonstige bauliche Anlagen nach Nr. 18.7 der Anlage 1 UVPG ist eine zulässige Grundfläche von 100.000m² und als unterer Schwellenwert von 20.000m² vorgesehen. Bei der Ermittlung der Grundfläche ist ausschließlich § 19 Abs. 2 BauNVO zugrunde zu legen, das heißt, der sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl ergebende rechnerische Anteil der überbaubaren Flächen

Die Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO bleibt davon unberücksichtigt. Auch bleiben alle Flächen außerhalb der Baugrundstücke unberücksichtigt.

Da hier der Grenzwert von 100.000 m² nicht erreicht wurde und auch der untere Grenzwert von 20.000m² nicht annähernd erreicht wird, ist weder eine UVP noch eine Vorprüfung erforderlich.

Da es sich bei diesem Bebauungsplan auch nicht um ein Teilprojekt handelt, d.h., wenn mehrere als gemeinsames Vorhaben zu wertende Vorhaben zusammen die die maßgebenden Größen- und Leistungswerte erreichen oder überschreiten, besteht auch aus dieser Sicht keine UVP- oder Vorprüfpflicht.

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. Die Planung ist nur nach grundbuchlicher Vereinigung der Grundstücke durchführbar.

3.5. Auswirkungen auf den Haushalt

Keine

4 Beteiligungsverfahren

Am 8. Mai.2003 fand in Rahmen einer Gemeindevertretersitzung die frühzeitige Bürgerbeteiligung statt. Anregungen, die zu einer Veränderung der Planung führten oder andererseits zu berücksichtigen waren, wurden nicht gegeben.

In der Zeit vom 8.7. bis 7.8.2003 fand die öffentliche Auslegung statt.

1. „Es entsteht ein Druck auf das angrenzende Landschaftsschutzgebiet.
2. Durch Grundwasserabsenkung wäre das Feuchtbiotop in Gefahr.
3. Es gibt genügend Baulücken außerhalb des Dorfes.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden von einer Bürgergruppe Anregungen vorgebracht. Im Einzelnen:

4. Die Kita und die Einkaufsstätte sollten vergrößert werden, die Erschließung ist unbefriedigend
5. Durch Berliner Neubürger werden Verkehr und Lärm zunehmen.“

Der Bebauungsplan und damit auch die geplante Bebauung wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, sodass schon während der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes hier die Entscheidung getroffen wurde, dass und in welchem Umfang diese Flächen einer Bebauung zuzuführen sind. Schon während des Flächennutzungsplanverfahrens wurde parallel ein Landschaftsplan erarbeitet um die ökologischen Belange abzuprüfen. Diese Unterlagen wurden den entsprechenden Träger zur Verfügung gestellt. Im Ergebnis und nach Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde wurde der Plan im Dezember 2001 in Kraft gesetzt. Aus diesem geltenden Recht wurde nun der Bebauungsplan entwickelt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde parallel ein Grünordnungsplan erarbeitet und die Inhalte durch die Untere Naturschutzbehörde genehmigt. Auch das Bebauungsplanverfahren durchlief eine Trägerbeteiligung. Keiner der zuständigen Träger hat gegen im i.R.st. Schreiben aufgeführte Belange Einwände erhoben.

1. Ein Landschaftsschutzgebiet ist so festzusetzen, dass all seine Belange innerhalb des Geltungsbereiches berücksichtigt werden und außerhalb des Schutzstatus keine sog.“Pufferzonen“ mehr erforderlich werden.

Weder der Landschaftsplan noch der Grünordnungsplan oder die Fachträger haben Bedenken gegen eine Bebauung dieser Fläche angemeldet. Die Gemeinde hat diese Einwände nochmals überprüft und kann mangels konkreter Angaben, weshalb hier ein Eingriff/Druck stattfinden soll, diese nicht nachvollziehen.

2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich kein Feuchtbiotop. Auch angrenzend ist kein derartiger Biotoptyp vorhanden. Das Grundwasser steht im Plangebiet erst in einer Tiefe von ca. 10 m an. Berücksichtigt man dabei, dass ca. 90 % aller Gebäude ohne Keller errichtet werden, ist eine Grundwasserabsenkung so gut wie auszuschließen.

3. Um welche Baulücken es sich handelt, wird nicht angegeben, sodass auf diese Flächen nicht eingegangen werden kann. Grundsätzlich ist zu sagen, dass der Flächennutzungsplan die Flächendisposition vorgenommen hat und dass das geltende Recht geworden ist. Ob eine Lückenschließung außerhalb des Dorfes möglich und überhaupt städtebaulich sinnvoll wäre ist fraglich. Im Übrigen kann eine Lückenschließung nur vollzogen werden, wenn diese Flächen dem Markt auch zur Verfügung stehen, und das ist ausschließlich Angelegenheit des Eigentümers.

4. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind durch städtebaulichen Vertrag Folgekostenbeiträge vereinbart worden, die den Zweck haben, Infrastruktureinrichtungen zu ergänzen. Die Gemeindevertretung entscheidet außerhalb dieses Verfahrens darüber, wie diese Mittel im Einzelnen eingesetzt werden. Die Bedenken gegen die Erschließung können nicht nachvollzogen werden. Die Veltener Straße ist eine Landesstraße und endgültig ausgebaut. Die Breite des Teerofenweges ist ausreichend. Im Jahre 2004 ist die abwasserseitige Erschließung geplant. Anschließend wird die Straße dann so befestigt, dass man, wie auch schon heute, von einer ausreichenden Erschließung ausgehen kann. Im Weiteren steht der Bau einer Umgehungsstrasse an, so dass mittelfristig der heute schon zu bewältigende Verkehr sogar noch nachlassen wird.

5. Weshalb gerade durch Neubürger aus dem Berliner Großraum Verkehr und Lärm zunehmen sollten, ist nicht nachvollziehbar. Hinsichtlich des Verkehrs wird auf Punkt 4 verwiesen. Das Amt für Immissionsschutz hat hinsichtlich des Lärms keine Bedenken angemeldet. In dem Schreiben wird nicht darauf eingegangen, welche Lärmart hier gemeint ist. Der Verkehrslärm wird keine Belastung über die zulässigen Grenzwerte hinaus erbringen, ganz im Gegenteil, er wird darunter bleiben. Abschließend ist noch zu bemerken, dass sich zusehens mehr und mehr Bürger aus der Region für Eigenheime interessieren und nicht mehr so viel aus dem Berliner Raum.

Die Gemeindevertretung sieht keinen Anlass, die Anregungen in der Form zu berücksichtigen, dass eine Planänderung erfolgt.

Die Beteiligung der Gemeinsamen Landesplanung, der berührten Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden erfolgte mit Schreiben vom 9.5.2003.

Beteiligt wurden am 14.5.2003 17 Träger öffentlicher Belange und 11 Nachbargemeinden. Davon haben 2 Träger und 6 Nachbargemeinden nicht geantwortet.

4 Träger öffentlicher Belange haben Anregungen vorgebracht, von Nachbargemeinden kamen keine.

EMB und die Deutsche Telekom weisen auf Leitungsbestand hin. Da dieser im öffentlich gewidmeten Straßenland laut Plan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs liegt, tangieren diese Leitungen die Planung nicht.

Die Bahn weist auf eine Bahnstromleitung hin. Nach Rückfrage bei der DB teilt diese am 15.7.03 mit, dass keine Bedenken bestehen, da diese 110 KV Leitung den Geltungsbereich nicht tangiert.

Der LK möchte die Begrifflichkeiten „Gemischte Baufläche“ und die Aussage, dass sich das 2.VG im Dachraum “befinden“ soll, in der Begründung durchgängig wieder finden. Das ist erfolgt.

Die Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe sollen als städtebauliche Festsetzungen bezeichnet werden. Da diese Festsetzungen gestalterischer Art wie auch städtebaulicher Art sein können, kann dem LK hier gefolgt werden.

Die Erschließung mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten soll näher erläutert werden. Für den Bebauungsplan stellt sich lediglich die Frage, ob alle Grundstücke derzeit erschlossen sind bzw. ob, wie im MI A nach grundbuchlicher Vereinigung der einzelnen Flurstücke, eine Erschließung künftig sicher zu stellen ist. Das ist zu bejahen. Wenn Rettung und die Beseitigung des Abfalls gesichert sind, besteht keine Notwendigkeit, sich über Geh- Fahr- und Leitungsrechte Gedanken zu machen. Theoretisch kann das Grundstück bebaut werden ohne dass es geteilt wird. Wenn das dann doch erfolgt, was ja gängige Praxis ist, bleibt die korrekte Teilung einem öffentlich bestellten Vermesser überlassen, der natürlich alle rechtlichen Anforderungen einhalten muss. Die Gemeinde hat lediglich ohne Einfluss auf den Bebauungsplan Planspiele durchgeführt, um sicher zu stellen, dass auch ggf. Teilungen mit GFL –Rechten möglich wären.

Der LK regt an, die „Keilsituation“ im Teerofenweg zu prüfen. Die Gemeinde wollte aufgrund des vorhandenen Leitungsbestandes diese Situation nicht bereinigen. Da keine anderen Gründe gegen eine Beibehaltung dieses Zustandes sprachen, hat die Gemeinde diese Situation so belassen.

Der LK möchte, dass in der Begründung Inhalte des Denkmalschutzgesetzes angegeben werden und beruft sich auf das Denkmalschutzgesetz. Er bestätigt, dass das Denkmal korrekt nachrichtlich übernommen wurde. Welche Inhalte eine Begründung hat, bestimmt das Baugesetzbuch (BauGB) und nicht das Denkmalschutzgesetz. Im BauGB wird festgelegt, dass ein Denkmal nachrichtlich zu übernehmen ist, das ist erfolgt. Darüber hinaus sind in der Begründung (v. 8.5.2003) weitere Ausführungen erfolgt. Noch mehr Inhalte in die Begründung zu schreiben, sind nicht erforderlich, und sprengen den Rahmen einer Begründung. Es sind im Übrigen Inhalte, die das anschließende Bauanzeigerverfahren betreffen. Die Gemeinde wird in Beratungen zu Bauanzeigen darauf hinweisen. Dem Eigentümer des Grundstücks ist bekannt, dass er vor Bebauung die untere Denkmalschutzbehörde kontaktieren muss.

Es wurden weitere Hinweise gegeben, die aber das anschließende Bauanzeigerverfahren betreffen.

5. Verfahren

Die Gemeinde Oberkrämer hat am 27.März .2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 08/2003 „Teerofenweg“ beschlossen.
(Beschluss-Nr. 322 /2003).

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln gemäß gültiger Hauptsatzung der Gemeinde Oberkrämer vom 8.4.2003 bis 30.4.2003 erfolgt.

Die Gemeinsame Landesplanung wurde gemäß Landesplanungsgesetz mit Schreiben vom 9.5. 2003 beteiligt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde gem. § 3(1) BauGB als Erörterungsveranstaltung am 8.Mai. 2003 durchgeführt.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 9.5. 2003 beteiligt.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit von Dienstag, den 8.Juli 2003 bis einschließlich Donnerstag, den 7.August 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: 9.00-12.00 Uhr

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

auf der Grundlage der Planunterlagen vom 8.Mai 2003 statt (Beschluss Nr. 355/2003 vom 8.5.2003)

Die öffentliche Auslegung ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 23.06.2003 bis 08.08.2003 sowie im Amtsblatt Nr.11 der Gemeinde Oberkrämer ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 11.09.2003 die vorgebrachten Anregungen der Bürger, Träger und Nachbargemeinden geprüft und die Abwägung gemäß Beschluss Nr. 438 /2003) beschlossen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 11.09.2003 den Bebauungsplan Nr. 08/2003 „Teerofenweg“ als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. (Beschluss-Nr. 439 /2003)

Die Gemeindevertretung ist in ihrer Sitzung am 05.02 2004 den Maßgaben beigetreten und hat den Bebauungsplan Nr. 08/2003 „Teerofenweg“ erneut als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. (Beschluss-Nr. /2004)

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 12 des OLG-Vertretungsänderungsgesetzes vom 23.07.2002 (BGBl.I S.2852)

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)

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz- BbgNatSchG) in der Fassung vom 25. Juni 1992(GVBl. S. 208), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10. Juli 2002 (GVBl. I.S.61)

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 Mischgebiet sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 5-8 nicht zulässig sowie die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr.1 BauNVO

2. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten AB und CD ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

II. Gestalterische Festsetzungen gem. § 81 Brandenburgische Bauordnung

1. Im Mischgebiet darf die Erdgeschossfußbodenoberkante nicht höher als 1 m über vorhandener Geländeoberfläche liegen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBauO

2. Das zweite Vollgeschoss ist im Dachraum auszubilden.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBauO

3. Es ist nur eine Firsthöhe von max. 10,0 m über der festgesetzten Geländeoberfläche zulässig.

4. Es ist nur eine Traufhöhe von max. 5,0m über der festgesetzten Geländeoberfläche zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO

III. Pflanzgebote und Pflanzbindungen

1. In den Baugebieten sind je angefangene 500 m² Baugrundstücksfläche zwei Bäume der Pflanzliste 1 „Bäume zweiter Ordnung“ oder ein Baum der Pflanzliste 1 „Bäume erster Ordnung“ zu pflanzen und zu erhalten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

2. Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Biotop und Artenschutz ist am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches eine 5 m breite freiwachsende Hecke mit standorttypischen Gehölzen der Pflanzlisten 1 und 2 zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Pflanzung sind folgende Mindestqualitätsanforderungen einzuhalten: Bäume mit einem Stammumfang der Sortierung 16/18, Heister 150/175 hoch und Sträucher in der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150. Je 100 m² Fläche sind 1 Baum der Sortierung 16/18, 5 Heister (Sortierung 150/175) und 40 Sträucher nach o.g. Sortierung zu pflanzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

3. Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Biotop und Artenschutz sind 5 Laubbäume der Pflanzliste 1 zu pflanzen und zu erhalten. Auf der übrigen privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Biotop- und Artenschutz ist eine Einsaat einer Wiesenmischung mit Arten der Pflanzliste 3 vorzunehmen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

IV. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1. Im Baugebiet sind Fußwege, Zufahrten und Stellplätze nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Pflanzlisten

Pflanzliste 1

Bäume erster Ordnung:

(auch als Heister verfügbar)
 Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
 Flatter-Ulme (Ulmus laevis)
 Berg-Ulme (Ulmus glabra)
 Sand-Birke (Betula pendula)
 Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)
 Stiel-Eiche (Quercus robur)
 Trauben-Eiche (Quercus petraea)
 Winter-Linde (Tilia cordata)

Bäume zweiter Ordnung:

(auch als Heister verfügbar)
 Eberesche (Sorbus aucuparia)
 Elsbeere (Sorbus terminalis)
 Feld-Ahorn (Acer campestre)
 Hainbuche (Carpinus betulus)
 Weißdorn (Crataegus laeviagata)
 Wild-Birne (Pyrus pyraester)
 Wild-Kirsche (Prunus avium)
 Obstbäume in Sorten

Obstbäume (in ortsüblichen, pflegeextensiven Sorten):

Apfelsorten: „Blenheim“, „Goldparmäne“, „Gravensteiner“, „Kaiser Wilhelm“, „Breuhahn“, „Prinzenapfel“, „Roter Bellefleur“, „Champagner Renette“, „Erwin Baer“, „James Grieve“, „Ontario“, „Cox Orange“, „Landsberger Renette“

Birnensorten: „Kuhfuß“, „Gellerts Butterbirne“, „Gute Luise“, „Clapps Liebling“, „Sommermuskateller“, „Konferenz“, „Williams Christ“

Kirschsorten: „Dankelmann“, „Fromms Herzkirsche“, „Große Prinzessinkirsche“, „Kassins Frühe“, „Schneiders Späte Knorpelkirsche“, „Werdersche Braune“, „Werderaner Glaskirsche“, „Korneol“

Pflaumen- und Zwetschensorten: „Anatolia“, „Certina“, „Haferpflaume“, „Nancy Mirabelle“, „Hauszwetsche“, „Graf Althanns Reneclode“, „Bühler Frühzwetsche“, „Oullins Reneclode“

Baumhaselnuß, Mirabelle, Mispel, Quitte, Scheinquitte, Walnuß

Pflanzliste 2

Sträucher erster Ordnung:

Falscher Jasmin (*Philadelphus coronarius*)
Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
Frühe Traubenkirsche (*Prunus padus*)
Gemeiner Flieder (*Syringa vulgaris*)
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
Hartriegel (*Cornus mas*)
Haselnuß (*Corylus avellana*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Kratzbeere (*Rubus caesius*)
Kreuzdorn (*Rhamnus cartharticus*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)
Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Pflanzliste 3

Wiesengräser und -kräuter:

Blutroter Storchschnabel (*Geranium sanguineum*)
Deutsches Weidelgras (*Lolium perenne*)
Hopfen-Klee (*Medicago lupulina*)
Horn-Klee (*Lotus corniculatus*)
Kleiner Wiesenknopf (*Sanguisorba minor*)
Rot-Klee (*Trifolium pratense*)
Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*)
Weiße Lichtnelke (*Silene pratense*)
Wiesen-Labkraut (*Galium mollugo*)
Wiesen-Margerite (*Chrysanthemum leucanthemum*)
Wiesen-Pippau (*Crepis biennis*)
Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*)
Wiesen-Schaumkraut (*Cardamine pratensis*)
Wiesen-Storchschnabel (*Geranium pratense*)

8 Anlage (Grünordnungsplan)

(Stand 09.04.2003 nach Stellungnahme der Fachbehörde)

1 Anlass und Ziel

In der Gemeinde Oberkrämer, OT Bötzwow, soll auf einer ca. 1,9 ha großen Fläche nördlich und südlich des Teerofenweges ein Mischgebiet neu geschaffen werden. Hierzu soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Die Bebauung soll sich beidseitig des Teerofenweges erstrecken. Im nördlichen Teil bildet die geplante Baufläche ein Dreieck, das vom Schwarzen Weg aus ca. 50 m nach Westen reicht. Im südlich des Teerofenweges gelegenen Abschnitt erstreckt sich der Geltungsbereich auf einer Länge von ca. 180 m und in einer Tiefe von ca. 70 m. Nach Süden grenzt eine als Grünfläche festgesetzte Fläche in einer Tiefe von ca. 20 m an die bebaubare Fläche an. Diese soll von Bebauung frei bleiben. Die Grünfläche soll im Rahmen der Eingriffsregelung in Teilen 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 „Teerofenweg“ in Bötzwow ein Grünordnungsplan erstellt. Er wurde der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zur fachbehördlichen Stellungnahme vorgelegt. Nach Stellungnahme der UNB vom 26.03.03 entspricht der Grünordnungsplan den fachlichen Anforderungen nach § 7 BbgNatSchG. Die im Rahmen der Stellungnahme gemachten Hinweise wurden eingearbeitet.

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 Bötzwow.

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 Oranienburg) vorgelegt und wird nach Abwägung in den B-Plan integriert.

Der Geltungsbereich des Grünordnungsplans beträgt analog zum Bebauungsplan ca. 1,9 ha. Auf der Fläche befindet sich derzeit keine Bebauung.

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.

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 insgesamt ca. 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. 1,9 ha große Plangebiet liegt am Teerofenweg, der nördlich der alten Dorflage von der L 20 nach Nordwesten abzweigt. Die den Teerofenweg begleitende Siedlungsstruktur wird gerahmt von Grünflächen im Süden und Forstflächen im Norden.

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes und des Grünordnungsplanes umfasst in der Flur 5 die Flurstücke 13/3 teilweise, 20/2, 20/3 teilweise, 16 teilweise sowie in der Flur 10 Flurstück 223/1 und 15 teilweise. Der südlich des Teerofenweges befindliche Teil des Geltungsbereichs bildet eine Lücke zwischen bebauten Grundstücken. Im Norden grenzt östlich an den Geltungsbereich die Bebauung Am Schwarzen Weg an. Weiter nördlich befinden sich die Anlagen eines Reiterhofes. Nach Westen grenzt das Landschaftsschutzgebiet Nauen – Brieselang – Krämer an.

Die derzeit nicht bebauten Flächen des Plangebietes sind im südlichen Abschnitt als Brachen einzustufen, die überwiegend mit Ruderalstauden bewachsen sind. Im nördlichen Abschnitt befinden sich Pferdekoppeln mit teilweise offenem Boden beziehungsweise nur lückiger Vegetation.

Bauliche Anlagen befinden sich im Plangebiet nicht. Östlich und westlich grenzen bereits Flächen mit Wohnbebauung an.

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. Das Vorhaben ist aus den Darstellungen des genehmigten und in Kraft gesetzten Flächennutzungsplans entwickelt.

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 § 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.

Durch die Planung am Teerofenweg sollen Baulücken im Bereich bereits vorhandener Bebauung geschlossen 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 entlang des Teerofenweges ist als „Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz“ ausgewiesen.

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 allgemeine Siedlungsfläche innerhalb einer als Regionalpark dargestellten Fläche dar.

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 Siedlungsentwicklung soll sich gemäß dieser Konzeption auf der Grundlage der vorhandenen Potentiale und des polyzentrischen Gliederungssystems entlang einer Hauptentwicklungssachse Berlin - Hennigsdorf - Velten - Vehlefanz - Kremmen entlang der Bahnlinie vollziehen. 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 Flächen sind umweltverträglich und unter Wahrung des gewachsenen Orts,- und Landschaftsbildes in direkter räumlicher Zuordnung zum Siedlungsbestand zu entwickeln.

Der FNP stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar, die nach Norden den gesamten Geltungsbereich des B-Plans Teerofenweg umfasst und nach Süden Bauflächen in einer Tiefe von 50 m, im westlichen Teil bis zu 80 m ermöglicht. Angrenzend an diese Bauflächendarstellung wird die Fläche nördlich des Teerofenweges als Fläche für die Landwirtschaft und südlich des Teerofenweges als Öffentliche Grünfläche dargestellt.

Östlich des Plangebietes grenzen Wohnbauflächen an. Nach Westen schließen sich Grünfläche beziehungsweise Flächen für die Landwirtschaft an. Die Grenze zum Landschaftsschutzgebiet Nauen – Brieselang – Krämerverläuft unmittelbar westlich.

Die Festsetzung des Plangebietes als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO in den vorgegebenen Tiefen entspricht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

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.

Die durch die Bebauung in diesem Gebiet zu gewärtigenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Landschaftsplan als auszugleichen bewertet. Die Eingriffe beziehen sich vorrangig auf das Schutzgut Boden.

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 Bötzwow liegt an der Grenze zwischen Niederungsbereich und der Hochfläche des Ländchens Glien.

Die Geländehöhe im Plangebiet liegt zwischen 35 und 37 m NHN im DHHN 92.

Die Flächen im Glien sind überwiegend ackerbaulich genutzt.

Nach der Geologischen Karte von Brandenburg M 1 : 50.000 vom März 1993 steht im Gebiet Geschiebelehm und -mergel mit Decksanden beziehungsweise kleinflächig Sand und Kies an. Die Fläche befindet sich im Übergangsbereich zu den Talsandgebieten.

Im Bereich der Mergelflächen finden sich Sandböden und lehmunterlagerte Sandböden von mittlerer Ertragskraft. Die Ertragsfähigkeit hängt in hohem Maße von der Tiefe der unter den Sanden liegenden wasserundurchlässigen Mergelschicht ab.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind für das Plangebiet nicht bekannt. Die gesamte Fläche ist unversiegelt, im Bereich des Teerofenweges und der Koppeln jedoch stark verdichtet.

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.

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

Das Grundwasser steht auf der Grundmoränenfläche im Plangebiet überwiegend erst in 10 m Tiefe an. Der Geschützteitsgrad gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen wird aufgrund der Flurabstände in Grundstufe „C“ angegeben, d.h. es gibt keine unmittelbare Gefährdung des Grundwassers durch Einträge.

Die Gemeinde Bötzwow entwässert über den Muhrgraben und den Niederneuendorfer Kanal.

Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer.

Das Gebiet liegt außerhalb von Wasserschutzzonen.

4.1.3 Klima / Lufthygiene

Das Plangebiet liegt großklimatisch in der Übergangszone 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.

Die Ortslage der Gemeinde 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 im Landschaftsplan als in landwirtschaftliche Flächen eingebetteter Siedlungsbereich dargestellt.

Der Landschaftsplan bewertet die Flächen in ihrer Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz als gering bis mittel.

Schutzgebiete und Objekte nach Naturschutzrecht

Die Fläche liegt nicht in einem Gebiet mit Schutzstatus nach BbgNatSchG, es finden sich auch 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).

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 Stieleichen-Hainbuchenwälder und vorrangig Kiefern-Traubeneichenwälder benannt.

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/ Linden-Eichenwald	Stiel-Eiche	<i>Quercus petraea</i>	Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
	Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
	Flatter-Ulme	<i>Ulmus laevis</i>	Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
	Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
	Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
	Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
	Frühe Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
	Wildbirne	<i>Pyrus pyraster</i>	Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
	Wildapfel	<i>Malus silvestris</i>	Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
	Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>	Hundsrose	<i>Rosa canina</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>		
Kiefern-Trauben-eichenwald	Wald-Kiefer	<i>Pinus sylvestris</i>	Wacholder	<i>Juniperus communis</i>
	Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>		
	Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>		
	Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>		
	Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>		
	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>		

Reale Vegetation/Biototypen

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

Im Rahmen der Kartierungen im Herbst 2002 konnten die folgenden Biotypen im Geltungsbereich des B-Plans ermittelt werden:

Frischweide/Koppel 05111

Die nördliche Teilfläche des Untersuchungsgebietes ist derzeit als Pferdekoppel und in Teilen als Weide genutzt. Im Bereich der Koppel befindet sich nahezu offener Boden, die südliche

Spitze weist eine Weidefläche mit dominierenden Futtergräsern auf. In den weniger betretenen Randbereichen säumen ruderale Stauden die Flächen.

Ruderales Staudenfluren 10120

Im südlichen Abschnitt des Geltungsbereiches findet sich auf der gesamten Fläche nach Auffassung des Ackerlandes entstandene Ruderalvegetation der ein- und mehrjährigen Ruderalfluren (Chenopodieta, Artemisietea). In geringen Anteilen ist Gehölzaufwuchs zu verzeichnen.

Verkehrsfläche 12103

Bei dem Teerofenweg handelt es sich um einen unbefestigten landwirtschaftlichen Flurweg, der mittlerweile Erschließungsfunktionen für die anliegende Wohnbebauung übernimmt. Der Boden ist entsprechend verdichtet. In den Randstreifen finden sich ruderales Staudenfluren, die ebenfalls im wesentlichen den mehrjährigen Ruderalfluren (Artemisiaealia-Bestände) zuzuordnen sind.

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.

Darüber hinaus befinden sich in den Randbereichen des Geltungsbereiches die Biotoptypen Feldgehölze (07110), Kleinsiedlungen (12124) und Kleinsiedlungsbereiche mit Koniferenbepflanzung (121244).

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	4.000
10120	Ruderales Staudenflur	---	2-3	11.918
12130	Verkehrsfläche	---	3	2.860

- § 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.

Dieser Schutzanspruch trifft für den überwiegenden Teil der Bäume im Plangebiet zu.

Der unter die Baumschutzverordnung (BaumSchVO) fallende Baumbestand des Untersuchungsgebietes wurde im Rahmen einer Bestandsanalyse im Februar 2003 kartiert (Baumbestand vgl. Tabelle im Anhang). Der Kartierung lag ein amtlicher Vermesserplan mit eingemessenen Bäumen zugrunde.

Die Kartierung umfasst für jeden Baum neben einer laufenden Nummer sowie dem Gattungs- und Artnamen Angaben zu Stammumfang und Kronendurchmesser. Darüber hinaus erfolgte eine Einteilung der Arten nach Einwanderungszeit und eine grobe Einschätzung des Vitalitätszustandes nach Augenschein. Hier fließen Kriterien wie Stammschäden, Faulstellen, Astbrüche, Wurzelschäden und eine Einschätzung der Kronendichte.

Die Zustandsbewertung erfolgte in drei Stufen:

- + = gut,
- 0 = befriedigend, Schäden vorhanden,
- = stark beschädigt.

Im Baumkataster wurden auch die Zwischenstufen +/0 und 0/- vergeben.

Aus diesen Angaben erfolgte vor allem im Hinblick auf eine Eingriffsfolgenabschätzung eine Bewertung des Baumes in drei Wertstufen:

- Wertstufe 1: besonders wertvoll,
- Wertstufe 2: wertvoll,
- Wertstufe 3: von eingeschränktem Wert.

Als "besonders wertvoll" wurden alle einheimischen sowie standorttypischen Bäume eingestuft, die mehr oder weniger gesund sind beziehungsweise nur leichte Schäden aufweisen.

Der Kategorie "wertvoll" sind alle einheimischen Bäume mit erheblicher Schädigung und standorttypische, aber nicht einheimische Bäume mit mittlerer Schädigung sowie nichteinheimische Bäume ohne beziehungsweise mit leichter bis mittlerer Schädigung zugeordnet.

In die Kategorie "von eingeschränktem Wert" sind Bäume mit starker, kaum noch regulierbarer Schädigung, unabhängig von ihrer Größe und ihrer Standortcharakteristik eingestuft.

In der Karte Baumkataster und Bewertung, (Maßstab 1 : 1000) sind alle Bäume entsprechend ihrer Bewertungsstufe farblich differenziert dargestellt. Die Kronendurchmesser sind maßstäblich aufgetragen.

Ein Baumkataster aller im Untersuchungsgebiet kartierten Bäume mit Bewertung liegt bei.

Insgesamt wurden im Untersuchungsgebiet 37 Bäume aufgenommen, die unter die BaumSchVO fallen.

Es konnten insgesamt 7 Gehölzarten kartiert werden. Die vorkommenden Gehölzarten sind mit Ausnahme von 2 Arten Nadelgehölze. Den größten Anteil nimmt neben der Waldkiefer die Fichte ein. Der allgemeine Zustand der Gehölze ist gut. Hinsichtlich der Einteilung des Baumbestandes in die 3 Wertstufen ergibt sich das folgende Bild:

- Als „besonders wertvoll“ (Wertstufe 1) wurden 10 Bäume (= 27 % des Baumbestandes) kartiert,
- der mittleren Wertkategorie (Wertstufe 2) sind 23 Bäume (= 52 % des Baumbestandes) zuzuordnen,
- 3 Exemplare (= 8 % des Baumbestandes) wurden aufgrund mangelnder Vitalität der Wertstufe III zugeordnet, das heißt, die Lebensdauer dieser Gehölze wird voraussichtlich nur noch wenige Jahre betragen.

Bei den Bäumen handelt es sich mit wenigen Ausnahmen um Nadelgehölze, die vermutlich ein ehemaliges Gartengrundstück abgegrenzt haben.

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 diffusen Siedlungsbereiche nur als Potenziale zu werten.

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 sich naturräumlich auf der Hochfläche des Ländchens Glien im Übergang zum Niederungsgebiet des Luchlandes. Die Hochfläche weist insgesamt nur wenige gliedernde Strukturelemente auf.

Das Gebiet bildet den südlichen Abschnitt eines größeren jüngeren Wohngebietes. Weiter nach Süden grenzt die alte Ortslage von Bötzwow mit ihren rückwärtigen Gärten und Grabeland an, die Scheunenlinie ist bereits durch Bebauung überformt.

Im Nordosten wird das sich dort entwickelnde großflächige Wohngebiet durch Waldstrukturen gegliedert, nach Nordwesten rahmen Landwirtschaftsflächen den Geltungsbereich.

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. Hinsichtlich der Verkehrsflächen wird der Teerofenweg als Erschließung für das Baugebiet berücksichtigt.

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 intelligentes 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 Flächen ist spätestens 1 Jahr nach Beendigung der baulichen Maßnahmen auf dem Grundstück durchzuführen. 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 sind Siedlungserweiterungen vorgesehen. Auf der nördlich des Teerofenweges gelegenen Dreiecksfläche (Flurstück 13/3) mit einer Flächengröße von 4.000 m² sollen 8 Wohneinheiten entstehen. Die bauliche Dichte wird mit einer GRZ von 0,3 bei einer GFZ von 0,6 festgesetzt.

Der nördlich angrenzende, nicht im Geltungsbereich des B-Plans liegende Bereich bleibt Fläche für die Landwirtschaft.

Der südliche Teil der Geltungsbereichsfläche südlich des Teerofenweges hat eine Größe von ca. 11.920 m². Hier soll auf einer Fläche von ca. 9.000 m² Bauland geschaffen werden. Der südlichste Bereich in einer Größe von ca. 2.740 m² wird in Übereinstimmung mit den Darstellungen des FNP als private Grünfläche festgesetzt. Die private Grünfläche soll mit der Zweckbestimmung für den Biotop und Artenschutz und ergänzenden Festsetzungen zu Pflanzgeboten festgesetzt werden.

Die bauliche Dichte soll mit einer GRZ von maximal 0,25 - max. 0,3 mit einer GFZ von 0,5 festgesetzt werden.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Teerofenweg der als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden soll.

5.2 Konflikte/Eingriffsbeurteilung

5.2.1 Schutzgut Landschaftsbild

Die Bebauung am Teerofenweg erfolgt in Ortsrandlage im Anschluß an bereits bestehende Bebauung bzw. als eine Lückenbebauung. Im Plangebiet wird eine ehemals landwirtschaftlich genutzte, jetzt brachliegende Fläche bzw. eine derzeit genutzte Pferdekoppel in Anspruch genommen.

Die Bebauung im südlich des Teerofenweges gelegenen Abschnitt fasst eine derzeit diffus vorhandene Baustruktur zu einem Baugebiet und schließt bestehende Baulücken. Die nach Süden angrenzende private Grünfläche grenzt das entstehende Baugebiet zu weiteren südwestlich gelegenen Baugebieten ab. Mit der Pflanzung einer Hecke wird der Siedlungsrand harmonisch eingefaßt. Der Siedlungszuwachs in Form der Lückenschließung stellt keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar.

Der nördlich, derzeit durch die Koppeln und Stallungen im Übergang zum offenen Naturraum gelegene Bereich wird durch die zukünftige Bebauung seine visuelle Weiträumigkeit verlieren. In Verbindung mit der südlich und östlich angrenzenden Bebauung entsteht beidseitig des Teerofenweges das Bild eines geschlossenen Siedlungsraumes.

Im Südwesten bildet das vorhandene Feldgehölz einen natürlichen Abschluss des Baugebietes im Übergang zur freien Landschaft. Die Grünstrukturen werden durch die geplanten Pflanzmaßnahmen im Bereich der privaten Grünfläche in den Siedlungsraum verlängert. Im Norden und Nordwesten markieren künftig die bestehenden Stallanlagen den Übergang.

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 Weideflächen.

Nach derzeitigen Planungen nehmen die Bauflächen rd. 13.180 m² ein. Obwohl Teile im Bereich der nördlichen Fläche mehr oder weniger vegetationsfrei sind, wird die gesamte Baufläche als mögliche Verlustfläche angesetzt.

Die Verkehrsfläche (Teerofenweg) beträgt ca. 2.860 m². Mit Ausnahme der Randstrukturen geht auf diesen Flächen keine Vegetation verloren. Sie wird daher in der Verlustbilanz nicht berücksichtigt.

Bei einer GRZ von 0,25 - max. 0,3 mit Überschreitungsmöglichkeiten um bis zu 50 % für Nebenanlagen ergibt sich rechnerisch eine überbaubare und damit **versiegelbare Fläche** von maximal 45 % der Baufläche, das sind **5.931 m²**.

Im Bereich der Wohnbauflächen sind die nicht überbaubaren Flächen (13.180 m² - 5.931 m² = 7.249 m²) wieder zu begrünen.

Der reale Vegetationsverlust beträgt 13.180 m². Aufgrund der Biotopwertigkeiten sind die Beeinträchtigungen hinsichtlich dieses Vegetationsverlustes insgesamt als gering einzustufen. Dem Verlust von ca. 13.180 m² Vegetationsfläche der Wertstufen 3 bzw. 2-3 steht ein Gewinn gärtnerisch angelegter Fläche von ca. 7.249 m² gegenüber.

Diese gärtnerisch angelegten Flächen (Rasenflächen, Staudenbeete, Nutzgärten) sind hinsichtlich ihrer Wertigkeiten den vorhandenen Vegetationsflächen vor Ort gleichzusetzen.

Damit ergibt sich ein Ausgleichserfordernis von 5.931 m².

Mit Festsetzungen von Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken (je Grundstück 1 großkroniger oder 2 kleinkronige Bäume) und der gärtnerischen Anlage der Flächen mit Rasen, Gehölzen und Staudenbeeten wird einerseits ein größeres Biovolumen geschaffen und andererseits werden auch im Vergleich zur Ruderalflur differenziertere Standortamplituden geschaffen. Damit lassen sich die Flächenverluste der Ruderalflur durch Wertausgleiche kompensieren. Als Kompensationsfaktor kann hier ein Wert von 1,5 angesetzt werden, somit **verbleibt ein Ausgleichserfordernis** von $5.931 \text{ m}^2 : 1,5 = \mathbf{3.954 \text{ m}^2}$ für das Schutzgut Biotope und Arten.

Die vorhandenen Bäume (Baumliste vgl. Anhang) stehen gem. dem Vorentwurf des Bebauungsplanes alle in der überbaubaren Flächen. Es ist daher zunächst vom Verlust aller Bäume auszugehen, d.h. im Geltungsbereich werden 37 Bäume von der Baumaßnahme betroffen.

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 ehemals intensive Nutzung der Brachflächen sind jedoch nur wenige biotoptypische Tierarten zu erwarten. Durch die Anlage gleichwertiger Biotope und der angrenzenden privaten Grünfläche kann somit mittelfristig von einer Kompensation ausgegangen werden.

Die vorhandenen Bäume stehen gem. dem Vorentwurf des Bebauungsplanes alle in der überbaubaren Flächen. Es ist daher zunächst vom Verlust aller Bäume auszugehen, d.h. im Geltungsbereich werden 37 Bäume von der Baumaßnahme betroffen.

5.2.3 Schutzgut Boden

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

Unter der Voraussetzung, daß Wege, Zufahrten und Stellplätze im Planungsgebiet mit versickerungsfähigem Aufbau versehen werden, ist bei einer festgesetzten GRZ von 0,25 - max. 0,3 (= 30% der Grundstücksflächen einschließlich der Überschreitungsmöglichkeiten von 50 %) von einer maximalen **Neuversiegelung von maximal 5.931 m²** auszugehen. Zusätzlich wird der Teerofenweg, der derzeit als stark verdichtet einzustufen ist versiegelt. (gesamt 2.860 m²).

Damit erhöht sich die maximale Neuversiegelung auf 8.791 m².

Aufgrund des Vorkommens von überwiegend naturnahem Boden einerseits und aufgrund der bestehenden stark verdichteten Fläche der Koppeln und der Straße andererseits sind Beeinträchtigungen des Bodens mit einer Gesamtversiegelung von 8.791 m² als mittel

einzustufen.

Als gleichartiger Ausgleich ist die Entsiegelung von Flächen anzusehen. Diese Ausgleichsmaßnahme ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und in der näheren Umgebung nicht möglich. Die Bodenfunktionen sind auf den verdichteten Flächen bereits erheblich eingeschränkt, daher wird die Neuversiegelung auf diesen Flächen mit einem Faktor von 0,5 berechnet.

Somit sind Ausgleichserfordernisse für den Verlust der Bodenfunktionen auf 5.931 m² komplett und auf 2.860 m² zu 50% anzurechnen. Dies ergibt einen Flächenansatz von 7.361 m².

5.2.4 Schutzgut Wasser

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

Die Eingriffsfolgen können durch Verwendung wasserdurchlässiger Materialien, Schichtenaufbauten und Verlegearten bei Wegeflächen, Zufahrten und Stellplätzen und Versickerung des von den Dachflächen abfließenden Niederschlagswassers minimiert werden. Die Möglichkeit einer Versickerung der Dachabflüsse und die Vereinbarkeit eines versickerungsfähigen Aufbaus im Bereich der Stellplätze mit dem Grundwasserschutz sind im Zuge der konkreten Ausführungsplanung zu prüfen. Ggf. können entlang der Straßenränder Rigolen angelegt werden.

Bei Berücksichtigung der genannten Minimierungsmaßnahmen sind die Eingriffe hinsichtlich des Schutzgutes Wasser ausgleichbar.

Als Beitrag zur Förderung eines umweltverträglichen Umganges mit dem Schutzgut Wasser sollten die Möglichkeiten zur Anlage von Zisternen zur Außenanlagenbewässerung sowie die Installation von Grauwasserkreisläufen geprüft werden.

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 eine Minimierung des Versiegelungsanteils (vgl. Maßnahmen zum Schutzgut Boden), die Neuanlage klimatisch wirksamer Grünflächen und die Beschattung versiegelter Flächen (insbesondere Stellplätze, Straßen) 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 Wohn/Mischgebieten als sehr 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 auszugleichen. 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 Festsetzungen zur weitestgehenden Durchgrünung des Baugebietes (vgl. Kap. 7) ist der Eingriff insgesamt als ausgeglichen anzusehen.

Für das Schutzgut Biotop und Arten besteht neben der Begrünung des Wohngebietes noch ein Ausgleichserfordernis von 3.954 m².

Zum Ausgleich der Verluste an Flora und Vegetation und zur Minimierung der Eingriffe in die Biotopstrukturen sind in den Gärten einheimische, standorttypische Gehölzpflanzungen anzulegen. Darüber hinaus soll die nicht als Baufläche dargestellte Fläche im südlichen Geltungsbereich des Plangebietes insgesamt als private Grünfläche mit Zweckbestimmung für den Biotop- und Artenschutz und mit Anpflanzgeboten gesichert werden.

Auf der Fläche sollten in Fortführung der westlich angrenzenden Feldgehölze im Sinne eines Biotopverbundes noch mindestens 5 einheimische Bäume der Pflanzliste 1 gepflanzt werden. Die übrige Fläche ist zu begrünen.

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. Als Ersatzfläche steht die private Grünfläche zu Verfügung.

Die Eingriffe in das Schutzgut „Boden“ durch Neuversiegelung von ca. 8.791 m² können im Plangebiet nicht schutzgutbezogen ausgeglichen werden; Flächen zur Entsiegelung stehen auch im nähern Umkreis nicht zur Verfügung.

Zur Minimierung der Eingriffsfolgen sollen alle Wege, Zufahrten und Stellplätze in versickerungsfähigem Aufbau hergestellt werden. Diese Maßnahme dient gleichzeitig der Minimierung der Eingriffe in den Wasserhaushalt sowie in die Klimafunktionen.

Als Ersatz für den Verlust des gewachsenen Bodens soll an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches als Abgrenzung eine 5 m breite freiwachsende Hecke unter Verwendung

von standorttypischen Gehölzen angelegt werden. Bei Pflanzung der Hecke sind die folgenden Mindestqualitätsanforderungen einzuhalten: Anpflanzung von Bäumen mit einem Stammumfang der Sortierung 16/18, Heistern 150/175 hoch und Sträuchern je nach Art in der Sortierung 60/80; 80/100 oder 100/150. Je 100 m² Fläche sind 1 Baum der Sortierung 16/18, 5 Heister (Sort. 150/175) und 40 Sträucher nach o.g. Sortierungen zu pflanzen.

Mit der Anlage der Hecke der damit verbundenen Biotopaufwertung und der Schaffung vermehrter Biomasse soll ein adäquater Ausgleich für die Eingriffe in das Schutzgut Boden realisiert werden.

Mit dieser Maßnahme sind die Eingriffe in das Schutzgut Boden ausgeglichen.

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

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 Anpflanzungen von Bäumen mit einem Stammumfang der Sortierung 16/18, Heistern 150/175 hoch und Sträuchern je nach Art in der Sortierung 60/80; 80/100 oder 100/150. Je 100 m² Fläche sind 1 Baum der Sortierung 16/18, 5 Heister (Sort. 150/175) und 40 Sträucher nach o.g. Sortierungen zu pflanzen. und Kompensationskonzeption des Grünordnungsplanes abgeleiteten Festsetzungen erforderlich (vgl. auch Tab.3, Kapitel 6).

7.1 Zeichnerische Festsetzungen

- Private Grünfläche mit Zweckbestimmung für den Biotop- und Artenschutz und mit Festsetzung eines Pflanzgebotes nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

7.2 Textliche Festsetzungen

Siehe Punkt 7 des städtebaulichen Teils
