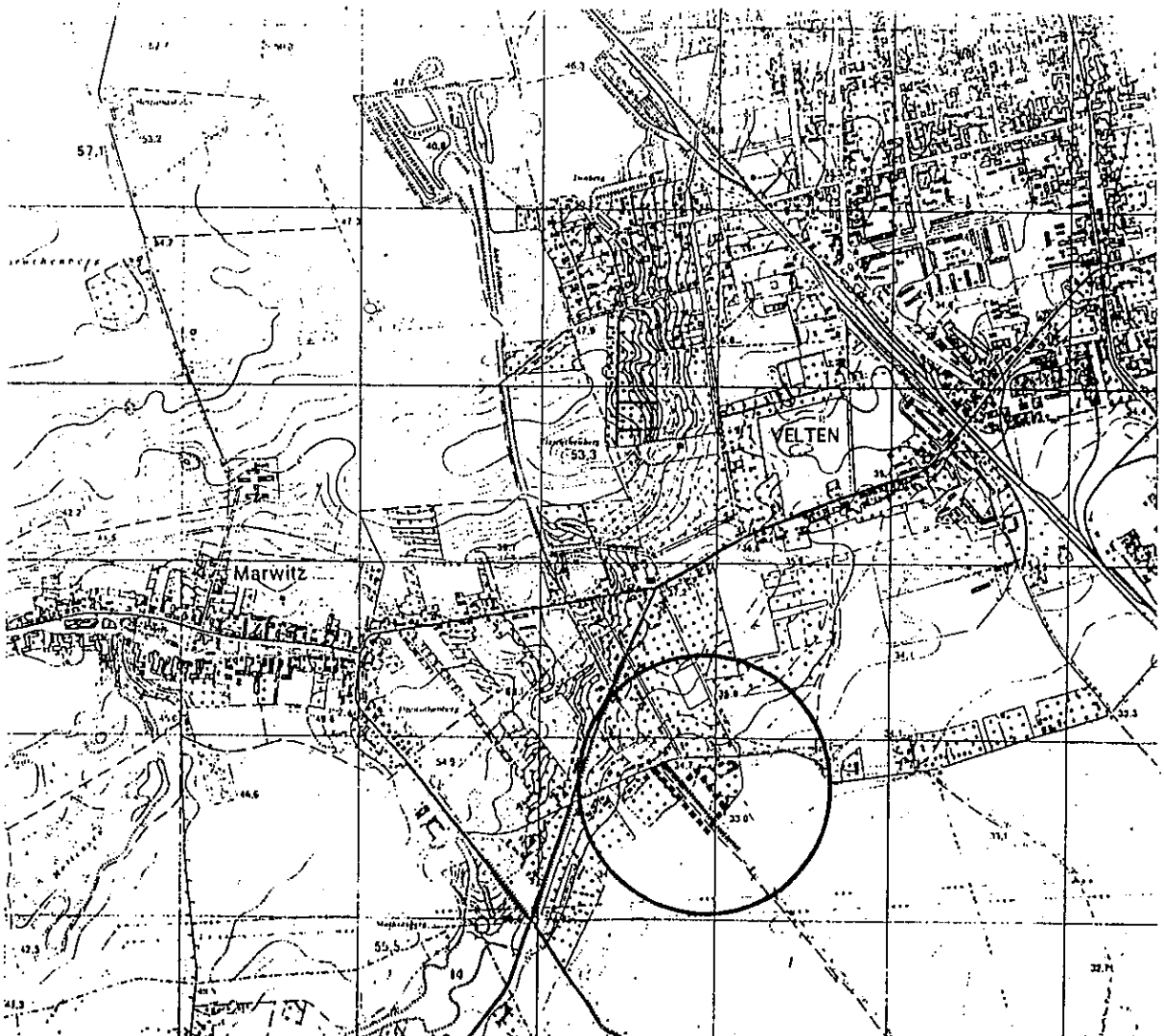


# Bebauungsplan "An der Viehtrift"

Gemeinde Marwitz - Amt Oberkrämer - Kreis Oberhavel

(Stand 22.04.1997)



Prof. Dr. K. Neumann + Prof. Dipl.Ing. J. Hoffmann  
Landschaftsarchitekten·Biologen·Ingenieure·Sachverständige  
Bundesallee 88  
12161 Berlin

Auftraggeber: Herbert und Karin Leber  
Hindenburgdamm 55  
12203 Berlin

Auftragnehmer: Prof. Dr. K. Neumann + Prof. Dipl.Ing. J. Hoffmann  
Landschaftsarchitekten·Biologen·Ingenieure·Sachverständige  
Bundesallee 88  
12161 Berlin

Bearbeitung: Dipl.-Ing. M. Kleinfeld

Berlin, den 22.04.1997

Zusammengestellte Unterlagen:

- Planzeichnung des Bebauungsplanes (Zeichnerische Festsetzungen)
- Erläuterungstext des Bebauungsplanes (Textliche Festsetzungen)
- Begründung zum Bebauungsplan

## **BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN**

### **1 Planungsgegenstand**

#### **1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit**

Das Plangebiet in der Gemeinde Marwitz wurde mit Ausnahme des öffentlichen Straßenlandes ("Viehtrift") am 19.05.1991 vom Vorhabenträger Leber GbR mit einer Bebauungsabsicht erworben. Marwitz liegt als typisch märkisches Angerdorf an der Hauptentwicklungsachse Henningsdorf-Velten-Kremmen und grenzt an die Gemarkung der Stadt Velten. Die ca. 1.016 Einwohner zählende Gemeinde ist im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung nicht als Zentralort benannt worden. Ihre günstige verkehrliche Anbindung (Kremmener Bahn, Autobahn, LIO 17, LIO 19) und die unmittelbare Nähe zu den Entwicklungsschwerpunkten Henningsdorf und Velten begründet aber eine Wohnbauentwicklung über den Eigenbedarf hinaus. Da das Plangebiet aber laut Innenbereichs-Satzung der Gemeinde Marwitz vom 05.10.1993 zum größten Teil im Außenbereich liegt, wurde vom Vorhabenträger am 17.05.1994 ein Beschluß der Gemeinde Marwitz zwecks Aufstellung eines Bebauungsplanes beantragt. Als Anlage zum Antrag wurde ein Erläuterungsbericht und ein Plan im Maßstab 1:500 mit der Festlegung des Geltungsbereiches, mit Parzellierung und Bebauungsvorschlag beigelegt. Am 13.07.1994 hat die Gemeindevertretung Marwitz die Aufstellung des Bebauungsplanes für das in einem Flurkartenauszug gekennzeichnete Gebiet an der Viehtrift beschlossen (Beschluß-Nr. MA 31/94). Nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange ist der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung am 20.02.1996 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Marwitz beschlossen worden (Beschluß-Nr. MA 103/96). Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 09.04.1996 bis 10.05.1996 statt. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 17.09.1996 geprüft und den Bebauungsplan als Satzung beschlossen (Beschlüsse Nr. MA 121/96 und 122/96). Da die Genehmigungsbehörde in der Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" eine Verfälschung des Gebietscharakters sieht, ist die Art der baulichen Nutzung in "Reines Wohngebiet" geändert worden.

#### **1.2 Plangebiet**

Das Plangebiet befindet sich an der Viehtrift, Gemeinde Marwitz, Amt Oberkrämer, Kreis Oberhavel, Land Brandenburg. Es umfaßt die Flurstücke 1/5, 15/3 sowie einen Teil des Flurstückes 16 der Flur 7 der Gemeinde Marwitz und ist etwa 1,04 ha groß. Das gesamte Flurstück 1 war bis zum abschnittswisen Grundstückserwerb durch den Vorhabenträger in privatem Eigentum und ist heute eine Ackerbrachenfläche. Der erworbene Teil des Flurstückes 15 war Eigentum des Volkes und hatte die LPG Pflanzenproduktion Eichstädt als Rechtsträger. Auch diese Fläche ist zur Zeit ungenutzt und wird im Grünordnungsplan als Frischwiese eingestuft. Die Viehtrift ist zur Zeit ein unbefestigter Feldweg und bleibt im Besitz der Gemeinde Marwitz. Nordwestlich der geplanten Baugrundstücke ist an der Triftstraße ein Doppelhaus gebaut worden, welches die Lücke der straßenbegleitenden Einfamilienhausbebauung an der Triftstraße zum Teil schließt.

Da in der Gemeinde noch kein Flächennutzungsplan vorliegt, handelt es sich hier um einen vorzeitigen Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB.

### **1.3 Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 24 des Gesetzes vom 20.12.1996 (BGBl. I S. 2049)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 446).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19.05.1994 (GVBl. I, S. 126), zuletzt geändert am 08.08.1994.
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) i. d. F. der Bek. vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- § 5 des Gesetzes über die Selbstverwaltung der Gemeinden und Landkreise in der DDR (Kommunalverfassung) vom 20.05.1990,

Die Rechtsgrundlage für den Beschluß des Bebauungsplanes als Satzung ist § 10 BauGB.

## **2 Planinhalt**

### **2.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen (planerische Vorgeschichte)**

Im Auftrag des Vorhabenträgers hat das Büro Dipl.-Ing. H. Zoll & G. Petznick, Berlin (Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure) am 22.04.1992 einen Lageplan als Teilungsentwurf erarbeitet. Bei dieser Parzellierung entstehen 6 Grundstücke von je 18 m Breite an der Straßenfront und ca. 61 m Grundstückstiefe, die aus südwestlicher Richtung erschlossen werden. Die Grundstücke haben eine Größe von etwa 1.100 m<sup>2</sup>. Da diese Parzellierung aber wesentliche Planungszwänge aufgrund der geringen Hausabstände von ca. 6 - 8 m und der ungünstigen Besonnungsverhältnisse nach sich zieht und zudem zu große Grundstücke entstehen, wurde ebenfalls im Auftrag des Vorhabenträgers von Dipl.-Ing. R. Küster, Berlin (Bauplanung - Bauausführung) am 17.05.1994 eine Variante erarbeitet.

Bei dieser Parzellierung ergeben sich 10 Grundstücke, davon 5 in einer zweiten Baureihe. Zwei befahrbare Wohnwege erschließen jeweils 2 Grundstücke vorn und 2

Grundstücke hinten. Das hintere Grundstück im Südwesten erhält einen schmalen Privatweg bis zur Viehtrift, die das vordere Grundstück erschließt. Die Grundstücksbreite beträgt an der Straßenfront 25 m, an der südwestlichen, nicht rechtwinkligen Ecke 29,25 m. Die vorderen Grundstücke haben eine Grundstückstiefe von 34 m, die hinteren von 27 m. Die Grundstücke erreichen Größen von 715 m<sup>2</sup> (4 Grundstücke) bis 986 m<sup>2</sup> (1 Grundstück). Die Abstände der Wohnhäuser zueinander betragen ca. 15 bis 20 m.

Der Vorhabenträger beantragte auf Grundlage dieser Parzellierung bzw. Planung am 17.05.1994 einen Gemeindebeschluss zwecks Aufstellung eines Bebauungsplanes. Dieser Beschluss wurde am 13.07.1994 gefasst (s. o.). Im Gegensatz zu dem beigefügten Bebauungsplan-Entwurf wurde der Geltungsbereich so erweitert, daß die Viehtrift nicht nur auf Höhe der Grundstücke, sondern bis zur Triftstraße zum Plangebiet gehört. Der 'Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung' wurde vom Landrat Oberhavel mit der Stellungnahme vom 17.08.1994 nicht zugestimmt, da dies einer weiteren Zersiedlung Vorschub leisten werde. Daraufhin hat die Gemeindeverwaltung Marwitz am 25.08.1994 dem Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung (MUNR) - wie von diesem angefordert - ein Schreiben zugesendet, aus dem hervorgeht, daß die Gemeinde Marwitz nicht beabsichtigt, über die Bebauungsgrenze des Bebauungsplanes hinaus Außenbereichsflächen zu beanspruchen. Mit Stellungnahme vom 31.08.1994 hat nun das MUNR die Wohnbaufläche "An der Viehtrift" "aus landesplanerischer Sicht befürwortet, sofern die südöstliche Begrenzung des Plangebietes grundsätzlich als Bebauungsgrenze zum sich anschließenden freien Landschaftsraum fixiert wird". Die Stellungnahme des Landrates Oberhavel vom 17.08.1994 ist damit aufgehoben.

## **2.2 Intention des Planes (generelle Zielvorstellungen/Leitbild)**

Das Planziel ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine endgültige Abrundung der bestehenden Wohnbebauung an der Triftstraße und der Viehtrift durch 10 Einfamilienhäuser in offener Bauweise und mit einer flächensparenden, aber verträglichen Bebauungsdichte herzustellen und somit dem erhöhten Bedarf an Einfamilienhausbauten gerecht zu werden.

## **2.3 Wesentlicher Inhalt**

Im Plangebiet werden in zwei Baureihen je 5 Baufelder als 'Reines Wohngebiet' mit einer Grundflächenzahl von 0,2 und einer Geschosßflächenzahl von 0,3 ausgewiesen. Die 'Viehtrift' und zwei Wohnwege als 'Verkehrsberuhigter Bereich' und ein Privatweg erschließen die insgesamt 10 Grundstücke. Das hintere Grundstück im Südwesten ist ungefähr 1.152 m<sup>2</sup> groß, das vordere ca. 667 m<sup>2</sup>. Dagegen unterscheiden sich die Grundstücksgrößen bei den 8 Grundstücken nördlich davon mit etwa 732 bis 787 m<sup>2</sup> nur gering. Die ca. 10 m breite Viehtrift erhält eine 4 m breite Fahrbahn und einen 6 m breiten Grünstreifen, der die vorhandene Eiche aufnimmt. Der Grünstreifen wird gemäß Grünordnungsplan mit Ersatzpflanzungen bepflanzt und zur Versickerung des Niederschlagwassers leicht ausgemuldet. Desweiteren ist ein 8 m breiter Streifen entlang des Grabens, der direkt hinter der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze liegt, als Fläche für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Erschließung der Grundstücke ist gesichert, da alle Medien in der Triftstraße liegen und das Wohngebiet hier angeschlossen werden kann. Eine

Abwasserleitung ist bereits durch die Gemeinde Marwitz gelegt worden. In der Triftstraße befindet sich bereits nah genug zum Plangebiet und mit ausreichendem Fassungsvermögen ein Wertstoffsammelplatz. Die sonstigen Erschließungsmaßnahmen, die Straßenbeleuchtung sowie die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden durch den Vorhabenträger durchgeführt und in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Dies gilt insbesondere für die Ersatzmaßnahme außerhalb des Plangebietes, einer 800 m<sup>2</sup> großen Feldgehölzanpflanzung am Bärenklauer Weg (Flurstück 25, Flur 4, Gemarkung Marwitz). Mit dieser Maßnahme wird der noch nicht im Plangebiet ausgeglichene Eingriff aufgrund der Neuversiegelungen ausgeglichen und Verbesserungen beim Landschaftsbild sowie für die Arten und Biotope erreicht.

### 2.3.1 Begründung einzelner Festsetzungen

*Zu Festsetzung 1:* Das in der Planzeichnung mit "WR" gekennzeichnete Gebiet wird als "Reines Wohngebiet" gemäß § 3 BauNVO ausgewiesen.

*Begründung:* Die Umgebung an der nahegelegenen Triftstraße stellt sich heute ebenfalls als Wohngebiet dar. Mit der Festsetzung "Reines Wohngebiet" fügt sich das Plangebiet sich damit ein und entspricht dem Gebietscharakter.

*Zu den Festsetzungen 2.1 bis 2.3:* Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,2. Die zulässige Geschosflächenzahl (GFZ) beträgt 0,3. Es ist ein Vollgeschoß zulässig.

*Begründung:* Das angegebene Maß der baulichen Nutzung auf dem als Bauland erworbenen Grundstück entspricht dem der näheren Umgebung des Plangebietes und fügt sich gut in das städtebauliche Gesamtbild ein.

*Zur Festsetzung 3:* Es wird eine offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt.

*Begründung:* Eine offene Bauweise mit Einzelhäusern entsprach dem Bestand bis in jüngster Zeit ein Doppelhaus an der Triftstraße gebaut worden ist.

*Zur Festsetzung 4:* Hauptgebäude und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen errichtet werden. Ein Garten- bzw. Gerätehaus pro Grundstück darf außerhalb der Baugrenzen und außerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen Flächen für Anpflanzungen errichtet werden.

*Begründung:* Die Baufelder sind ausreichend groß bemessen, um neben dem Hauptgebäude weitere bauliche Anlagen unterzubringen. Die Errichtung von baulichen Anlagen außerhalb der Baufelder soll möglichst vermieden werden, um eine städtebauliche Ordnung zu gewährleisten und unbebaute Freiräume auf den Grundstücken sicherzustellen.

*Zur Festsetzung 5:* Nebenanlagen im Sinne gemäß § 14 Baunutzungsverordnung sind nur für ein Garten- bzw. Gerätehaus mit einer Grundfläche von maximal 10 m<sup>2</sup> zulässig.

*Begründung:* Hiermit soll eine unnötige Versiegelung der Baugrundstücke durch mehrere, zum Teil größere Nebenanlagen vermieden werden.

*Zur Festsetzung 6:* Die Breite der Zufahrt darf pro Baugrundstück maximal 5,0 m betragen. Die Zufahrten und Stellplätze sind luft- und wasserdurchlässig herzustellen (Pflaster mit Rasenfuge, Rasengitterstein o. Ä.).

*Begründung:* Luft- und wasserdurchlässige Beläge befestigen eine Fläche und vermindern die nachteiligen Folgen für den Naturhaushalt.

*Begründung: Die Festsetzung gibt den zukünftigen Grundstückseigentümern einerseits ausreichend Möglichkeit zum Abstellen von Fahrzeugen und andererseits wird eine unnötige Bebauung der Freiflächen außerhalb des Baufeldes vermieden. Die Zufahrtbreite ist für zwei Fahrzeuge ausreichend. Luft- und wasserdurchlässige Beläge befestigen eine Fläche und vermindern die nachteiligen Folgen für den Naturhaushalt.*

Zur Festsetzung 7: Die im Plangebiet befindliche Straße "Viehtrift" und die beiden Wohnwege Planstraße A und Planstraße B werden als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Die Haupteerschließungsstraße "Viehtrift" ist gemäß Eintrag in der Planzeichnung in einer Fahrspurweite von 4,0 m mit einer Asphaltdecke zu befestigen.

Die Wohnwege Planstraße A und Planstraße B sind mit einer Gesamtbreite von 4,0 m luft- und wasserdurchlässig herzustellen. Die Fahrspurweite (Großpflasterdecke) beträgt 2,5 m, beidseitig eingefaßt mit einer wassergebundenen Decke in einer Breite von 0,75 m.

*Begründung: Ein verkehrsberuhigter Bereich ist für die Erschließung des Wohngebietes angemessen, reduziert die Gefahren im Straßenverkehr und minimiert die Versiegelung. Die Befestigung mit Asphalt entspricht dem Bestand an der Triftstraße und die Fahrspurweite ist für den entstehenden Anliegerverkehr ausreichend. Der luft- und wasserdurchlässige Belag soll die Versickerungsfähigkeit der Wegebefestigung gewährleisten, der beidseitige Streifen mit wassergebundener Decke bietet beim Begegnungsfall von zwei Fahrzeugen eine Ausweichmöglichkeit.*

Zur Festsetzung 8: Neu zu schaffende Versorgungsleitungen sind innerhalb der Straße "Viehtrift" und der Planstraßen A und B herzustellen.

*Begründung: Damit soll das ungeordnete, unzweckmäßige Verlegen von Leitungen vermieden werden.*

Zur Festsetzung 9: Das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes vor Ort wieder zu versickern.

*Begründung: Die Regelung reduziert die Eingriffe in den Wasserhaushalt im Plangebiet auf ein Minimum.*

Zur Festsetzung 10.1: Als Dachform ist für die Wohnhäuser ein Flachdach nicht zulässig. Die Dachneigung der Wohnhäuser wird mit 30 - 45° festgesetzt. Für Garagen sind Flächdächer zulässig, wenn sie begrünt und/oder als Dachterrasse benutzt werden. Der Dachausbau ist zulässig. Kniestöcke im Dachgeschoß sind zulässig. Die Höhe der Kniestöcke darf maximal 1,2 m betragen.

*Begründung: Die genannten Festsetzungen für die Dächer entsprechen den ortsüblichen Gegebenheiten.*

Zur Festsetzung 10.2: Die maximale Höhe der Einfriedungen darf maximal 1,2 m betragen.

*Begründung: Gebaute Einfriedungen sollen möglichst vermieden bzw. von außen nicht sichtbar sein, um das Landschaftsbild so wenig wie möglich zu beeinträchtigen.*

Zur Festsetzung 10.3: Garten- bzw. Gerätehäuser sind in Holz auszuführen.

*Begründung: Holz paßt sich als natürlicher Baustoff landschaftlich besser ein als andere, künstliche Baustoffe.*

*Zur Festsetzung 11:* Der Seitenstreifen der Straße "Viehtrift" wird gemäß Eintrag in der Planzeichnung als öffentliche Grünfläche (Wiese mit Baumpflanzung) festgesetzt und ist zu erhalten.

*Begründung:* Der begrünte Seitenstreifen trägt zur landschaftlichen Einbindung des neuen Wohngebietes bei.

*Zur Festsetzung 12.1:* Auf der öffentlichen Grünfläche sind gemäß Eintrag in der Planzeichnung 19 Ebereschen (*Sorbus aucuparia*) mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm anzupflanzen und zu erhalten. Zufahrten und dadurch bedingte geringfügige Abweichungen vom angegebenen Baumstandort sind zulässig.

*Begründung:* Die Baumpflanzungen tragen zur landschaftlichen Einbindung der Häuser und Gliederung des Plangebietes bei. Sie führen durch die Durchwurzelung und Belebung des Wurzelraumes zu einer Aufwertung des Bodens und ermöglichen so den Ausgleich für Neuversiegelungen auf dem Baugrundstück.

*Zur Festsetzung 12.2:* Auf den Grundstücken 1 bis 10 sind insgesamt je angefangene 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 1 groß- bzw. mittelgroßkroniger Baum mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm anzupflanzen und zu erhalten. Für die Baumpflanzungen gilt mit Ausnahme der Festsetzungen 12.3 und 12.4 die 'Pflanzliste G'. Die dort genannten Baumpflanzungen mit lagemäßiger Festsetzung und der Baumartenangabe sind auf die erforderliche Gesamtanzahl der Baumpflanzungen anzurechnen.

*Begründung:* Siehe 12.1

*Zur Festsetzung 12.3:* Auf den Grundstücken 1 - 8 ist pro Grundstück eine Eberesche (*Sorbus aucuparia*) mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm gemäß Eintrag in der Planzeichnung anzupflanzen und zu erhalten.

*Begründung:* Siehe 12.1

*Zur Festsetzung 12.4:* Die in der Planzeichnung eingetragene Fläche 'A' ist mit insgesamt 4 Schwarz-Erlen (*Alnus cordata*) gemäß Eintrag in der Planzeichnung mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm zu bepflanzen und zu erhalten. Die restliche Fläche ist in einer Breite von 8 m mit Sträuchern der 'Pflanzliste N' mit einer Pflanzgröße von 100 - 150 cm und einer Pflanzdichte von 1 Strauch/m<sup>2</sup> als freiwachsende Hecke zu bepflanzen und zu erhalten. Für die Pflanzstandorte der Schwarz-Erlen ist eine strauchlose Fläche von 1 m<sup>2</sup> vorzusehen. Auf dem Grundstück 10 kann die Pflanzbreite gemäß Eintrag in der Planzeichnung auf 7 m verringert werden.

*Begründung:* Siehe 12.1

*Zur Festsetzung 12.5:* Die Grundstücksgrenzen entlang der Straße 'Viehtrift', an den Planstraßen A und B sowie des Erschließungsweges für das Grundstück 9 sind gemäß Eintrag in der Planzeichnung mit einer freiwachsenden Hecke gemäß 'Pflanzliste G' mit einer Pflanzgröße von 100 - 150 cm und einer Pflanzdichte von 1 Strauch/m<sup>2</sup> zu bepflanzen und als 1,5 m hohe und 2,5 m breite Hecke zu erhalten. Für Zufahrten und Eingänge ist eine Unterbrechung der Hecke zulässig.

*Begründung:* Die Hecken tragen zur besseren Gliederung und Orientierungsmöglichkeit, zur Durchgrünung sowie zur Aufwertung des Plangebietes aus Sicht des Naturschutzes bei.



Pflanzenliste G: Garten- und Feldgehölze

<i>Botanischer Name</i>	Deutscher Name
<u>Großkronige Bäume:</u>	
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Betula pubescens</i>	Moor-Birke
<i>Populus nigra</i>	Schwarz-Pappel
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme
<u>Klein- bis mittelgroßkronige Bäume:</u>	
	Obstbaum-Hochstämme
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<u>Sträucher / Heckenpflanzen, freiwachsend</u>	
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Cytisus scoparius</i>	Besen-Ginster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cartharticus</i>	Purgier-Kreuzdorn
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere
<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

Pflanzenliste N: Naturnahe Bepflanzung für den Grabenbereich

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Sträucher</i>	
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Euonymus europaea</i>	Europäisches Pfaffenhütchen
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere
<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere
<i>Rosa caesius</i>	Kratzbeere
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Hinweise

Das gesamte Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III.

**2.4 Nachrichtliche Hinweise**

2.4.1 Anzeigepflicht für entdeckte Bodendenkmale

Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallgegenstände, Knochen o. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte, Potsdam, oder der unteren Bodendenkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 19 Abs 1 und 2 DschG Bbg).

Die Fundstätte ist mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu halten (§19 Abs. 3 DschG Bbg).

Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig (§ 19 Abs. 4 und § 20 DschG Bbg).

Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Bestimmungen zu belehren.

2.4.2 Anzeigepflicht für entdeckte Kampfmittel

Das Baugelände ist wahrscheinlich nicht munitionsverseucht. Sollten bei Bauarbeiten (dennoch) Kampfmittel aufgefunden werden, sind an dieser Stelle die Arbeiten sofort einzustellen. Die Kampfmittel sind in ihrer Lage nicht zu verändern, die nächstgelegene Polizeidienststelle bzw. das zuständige Ordnungsamt ist zu informieren (Hinweis des Staatlichen Munitionsbergungsdienstes, Potsdam)

#### 2.4.3 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Pkt. 23 BauGB

Als Brennstoff zur Wärmebedarfsdeckung ist Erdgas zulässig. Andere Brennstoffe sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, daß der Schadstoffausstoß bei deren Verbrennung gleich oder geringer ist als der Schadstoffausstoß bei der Verbrennung von Erdgas

#### 2.4.4 Hinweis auf Verbot elektrischer Direktheizungen

Gemäß § 8 Abs. 2 LImSchG (Vorschaltgesetz zum Immissionsschutz vom 3. März 1992, GVBl. Bbg. Teil I, Nr. 3 vom 06.03.1992) besteht ein Verbot des Anschlusses elektrischer Direktheizungen zur Erzeugung von Raumwärme mit mehr als zehn vom Hundert des Gesamtwärmebedarfs und max. zwei kW Leistung für jede Wohnungseinheit bzw. Betriebseinheit

#### 2.4.5 Hinweis zur Auswahl von Baumaterialien

Es sollten nur solche Baumaterialien zum Einsatz kommen, für deren Herstellung vergleichsweise wenig Energie eingesetzt wird und die später recycelfähig sind.

#### 2.4.6 Hinweis zur Abfallentsorgung

Die Müllbehälter der hinteren Grundstücke 2, 3, 6, 7 und 9 sollten am Abholtag auf der Grünfläche neben Planstraßen A bzw. B angeordnet werden.

#### 2.4.7 Hinweis zum Boden- und Grundwasserschutz

Boden- und Grundwasserverschmutzungen während der Baumaßnahmen sind durch die Einhaltung der geltenden Rechtsvorschriften (§ 19 g-I WHG und § 20 BbgWG) zu vermeiden.

Die Benutzungen von Gewässern (z. B. Entnahme von Grund- bzw. Oberflächenwasser; Abwassereinleitung/ Regenwasserableitung) bedürfen gemäß 2 i. V. m. § 3 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 1986 (BGBl. I S. 1529, 1654), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205) der behördlichen Erlaubnis. Die entsprechenden Antragsunterlagen sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Oberhavel, Waidmannsweg 21-22, 16556 Borgsdorf einzureichen.

### **3 Auswirkungen des Bebauungsplanes**

#### **3.1 Auswirkungen auf die Sozialstruktur**

Da die Einwohnerzahl aufgrund der Neubebauung nur geringfügig um schätzungsweise 20 bis 35 Einwohner steigt, kann der Bedarf an der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie der Bedarf an

Schulen und Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke in bestehenden Einrichtungen in der Gemeinde bzw. im nahen Velten gedeckt werden.

### **3.2 Auswirkungen auf die Umwelt**

Mit der Bebauung von 10 Einfamilienhäusern, mit den zusätzlichen Befestigungen und Bauten auf den Grundstücken und mit dem Straßenbau werden etwa 3.593 m<sup>2</sup> Boden versiegelt (etwa 30% des Plangebietes), 10.903 m<sup>2</sup> Krautschicht mit geringem bis mittlerem Wert für den Arten- und Biotopschutz beseitigt und die Tierwelt des Plangebietes beeinträchtigt bzw. vertrieben. Die negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Luft/Klima sind vernachlässigbar. Das Landschafts- bzw. Ortsbild der Ackerbrachenfläche wird dagegen durch die Bebauung verändert, da das Plangebiet gemäß Innenbereichssatzung der Gemeinde Marwitz vom 05.10.1993 teilweise im Außenbereich liegt und im Gemeindegebiet eine zweireihige Bebauung bzw. die dadurch bedingte Bebauungsdichte aufgrund flächensparenden Bauens nur bei Neubauten anzutreffen ist. Das Plangebiet bildet am Ortsrand liegend ohne landschaftliche Einbindung in den freien Landschaftsraum einen Bebauungsabschluß. Mit Hilfe der grünordnerischen Festsetzungen wird eine dichte Durchgrünung und Eingrünung des Plangebietes sichergestellt und in Verbindung mit den im städtebaulichen Vertrag geregelten Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes die entstehenden Eingriffe ausgeglichen.