

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 11/2003 „Lindenstraße 15“

der Gemeinde Oberkrämer

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

Stand: Satzungsbeschluss

Oberkrämer, den 04.11.2004
Druckdatum 15.9.2004

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.....	13
2.4.4	Private Grünfläche.....	14
2.4.5	Sonstige Festsetzungen.....	14
2.4.6	Immissionsschutz.....	15
2.4.7	Grünordnung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	15
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	17
3.4. Bodenordnung	17
3.5. Auswirkungen auf den Haushalt	17
4. Beteiligungsverfahren	18
5. Verfahren	20
6. Rechtsgrundlagen	22
7. Anlage (Textliche Festsetzungen)	23

Hinweis: Der Grünordnungsplan in der Fassung von August 2003 , der die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung umfasst, gilt unverändert weiter.

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 11/2003 „Lindenstraße 15“ der Gemeinde Oberkrämer

Ortsteile: Bärenklau, Bötzwow, Eichstädt, **Marwitz**, Neu-Vehlefanze, Vehlefanze, 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 318-325 und 327 tlw. der Flur 4 in der Gemarkung Marwitz

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 mit Ausnahme der ersten Baureihe in diesem Bereich zurzeit 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 11.09.2003 einen Aufstellungsbeschluss mit der Beschluss Nr. 434 /2003 gefasst.

1.2 Plangebiet

1.2.1 Lage im Raum

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

Die Gemeinde Oberkrämer liegt im äußersten Südwesten des Landkreises Oberhavel. Sie umfasst eine Fläche von 10.905 ha. Die Gemeinde befindet sich im Havelländischen Luch,

dem größten geschlossenen Niederungskomplex im Land Brandenburg und liegt verkehrsgünstig an der Autobahn Berlin – Hamburg und in nächster Nähe zu Berlin.

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

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

1.2.2 Historische Entwicklung

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

Erstmals urkundlich erwähnt wurde der Ortsteil im Jahre 1345. Der aus dem Slawischen stammende Begriff „die Marwitz“ ist eine andere Bezeichnung für einen Ort, an dem Ameisen leben. Die Familie von Marwitz nahm den Namen des Ortes an und übertrug diesen im 13. Jahrhundert auf ihren Stammsitz bei Landsberg/Warthe in der Neumark. Vor der ersten deutschen Besiedlung des Gebietes bestand eine Siedlung, deren Existenz an Hand von Tongefäßfunden im Bereich von Löwen- und Höllensee nachgewiesen wurde. Im Jahre 1350 erhielt Graf Ulrich von Lindow das Dorf als Lehen vom Markgrafen. Die Entwicklung des Dorfes wurde durch die Zeit der Industrialisierung und der Liberalisierung vorangetrieben. Maßgeblich für das Wachstum war die Tonverarbeitung. An diese Tradition knüpfen noch heute die HB Werkstätten an. Die kunstvoll gestaltete Keramik und der Name Hedwig Bollhagen sind weit über die Grenzen Brandenburgs bekannt.

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

1.2.3 Beschreibung des Plangebietes

Das ca. 1,0 ha große Plangebiet liegt zwischen der Lindenstraße und dem Siebengraben.

Eine ca. 0,46 ha große Fläche, gerechnet von der Lindenstraße an, ist im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche dargestellt und derzeit als aufgelassenes Grasland einzustufen.

Dem schließt sich eine Grünfläche bis fast zum Siebengraben an. Umgeben wird das Gebiet von einer Wohn- Mischnutzung.

Das Grundstück wird von der Lindenstraße erschlossen.

Bauliche Anlagen befinden sich nicht im Geltungsbereich.
Im Baugebiet befindet sich kein schützenswerter Baumbestand.
Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Wasserwerk Hennigsdorf Zone III, festgesetzt durch Beschluss des Kreistages Oranienburg vom April 1973 (Beschluss- Nr. 60-16/73), übergeleitet durch § 15 Abs. 1 des Brandenburgischen Wassergesetzes.

1.2.4 Planerische Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist überwiegend 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 niedriger Stufe werden in den Regionalplänen vorgenommen. Der LEP I weist dem Ortsteil Marwitz 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, Stadumbau), insbesondere im Einzugsbereich öffentlicher Verkehrsmittel erschlossen werden.

Durch die Planung soll eine Baulücke 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 an der Lindenstraße ist überwiegend als „Siedlungsgebiet“ ausgewiesen. Zwischen den Ortsteilen Marwitz der Gemeinde Oberkrämer und der Stadt Velten stellt der LEP eV eine Grünstreife zur Gliederung

des Siedlungsraumes dar. Sie verläuft westlich des Plangebietes außerhalb der bestehenden Baustrukturen.

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 Marwitz wird keine besondere Funktion zugewiesen.

Der Entwurf des Regionalplanes vom 26.07.2000 stellt das Plangebiet als allgemeine Siedlungsfläche innerhalb einer als „Regionalpark“ dargestellten Fläche dar. Der Ort ist über die Stadt Velten an die regionale Schienenverbindung angeschlossen.

Die Fläche liegt im Vorranggebiet Trinkwasserschutz.

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.

Flächennutzungsplan (Dezember 2001)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde für den Ortsteil Marwitz 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 Marwitz gegebene hohe Wohnfunktion zu sichern und qualitativ zu entwickeln. Neubauflächen sind umweltverträglich und unter Wahrung des gewachsenen Orts,- und Landschaftsbildes in direkter räumlicher Zuordnung zum Siedlungsbestand zu entwickeln.

Der FNP stellt das Plangebiet tlw. als gemischte Baufläche und tlw. als Grünfläche dar. Östlich, südlich und westlich des Plangebietes grenzen Wohnbauflächen an. Nach Norden schließt sich eine Grünfläche an.

Der Bebauungsplan wurde aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Es wurde von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, für einen kleinen Teil der dargestellten Gemischten Baufläche, Wohnbaufläche in der verbindlichen Bauleitplanung zu entwickeln

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.

Für das Vorhaben „Bebauung an der Lindenstraße 15“ trifft der Landschaftsplan keine Einstufung im Hinblick auf seine Verträglichkeit

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.

Altlasten

Altlasten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

Kampfmittel

Im Geltungsbereich sind Kampfmittel nicht bekannt.

Immissionsschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist frei von Immissionen und Emissionen. Das Baugebiet liegt an der Lindenstraße. Das ist eine Landesstraße.

Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt im Wasserschutzgebiet Wasserwerk Hennigsdorf Zone III, festgesetzt durch Beschluss des Kreistages Oranienburg vom April 1973 (Beschluss- Nr. 60-16/73), übergeleitet durch § 15 Abs. 1 des Brandenburgischen Wassergesetzes

2 Planinhalt

2.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht aus dem Flurstücken 318-326 und 327tlw. der Flur 4 und umfasst eine Fläche von ca. 1,0 ha.

Die verbindliche Bauleitplanung ist an die Vorgaben des Flächennutzungsplanes gebunden. Dieser sieht für das Flurstück in einer Tiefe von ca. 84 m auch analog zur Klarstellungssatzung Gemischte Baufläche vor.

Weitere Festlegungen werden nicht getroffen.

Auf dieser Fläche besteht der Bedarf nach Wohnhäusern, somit ist eine Festsetzung als Mischgebiet unzulässig. Die Gemeinde will dem durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nachkommen. Diese Wohnbaufläche wird als entwickelbar aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes angesehen. Immissionsschutzrechtliche Probleme sind nicht zu erwarten, da die Umgebung ausschließlich durch Wohnnutzung bzw. Grünflächen geprägt ist und somit kein Konflikt zu mischgebietsverträglichem Gewerbe zu erwarten ist.

Die Baugebietsfläche ist ca. 4600 m² groß. Bei einer GRZ von 0,2 bis 0,3 sind also ca. 920 m² Grundfläche nach § 19 (2) BauNVO zulässig. Die Gemeinde wollte einerseits die Baufreiheit so wenig wie möglich durch Grundstücksgrößen oder weitergehende Vorgaben einschränken, andererseits aber eine aufgelockerte, durchgrünte Bebauung gewährleisten. Um dies zu gewährleisten, sollen erweiterte Baufenster festgesetzt werden, die dann Parzellen von um die 650 m² ermöglichen.

Strukturell wurde so vorgegangen, dass ursprünglich im rückwärtigen Bereich Nordost orientiert drei erweiterte Baukörper vorgesehen wurden. Dadurch entstand westlich an diese Baufenster angrenzend im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine größere nicht überbaubare Baugrundstücksfläche.

Auf dieser Fläche wären Nebenanlagen und Garagen zulässig, wobei gerade letztere durch den Fahrverkehr bis in den hinteren Bereich des Grundstücks unerwünschten Lärm verursachen könnten.

Aus diesem Grunde hat sich die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 17.6.2004 entschlossen, auf dieser Fläche ein weiteres Baufenster festzusetzen, in dem aufgrund der geringen Grundstücksbreite nur ein eingeschossiges Wohnhaus errichtet werden kann.

Ein weiterer Eingriff erfolgt nicht, da hier im Vorentwurf des Bebauungsplanes schon ein Baufenster vorgesehen war, dann aber nicht weiter verfolgt wurde, und somit der

ursprüngliche Grünordnungsplan den Eingriff schon berücksichtigt hat. Der errechnete Ausgleich ist als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen worden und bereits umgesetzt.

Die verbleibende Fläche wurde entsprechend des Grundstückszuschnitte in eine östliche und eine westliche Fläche gegliedert, wo westlich, wieder orientiert an der Himmelsrichtung drei Baukörper vorgesehen werden und östlich aufgrund der verbleibenden anteiligen Fläche nur einer. Die Baufenstergrößen orientieren sich an der zulässigen Grundfläche plus einer „Bewegungsfläche“ von ca. 25% der Grundfläche und andererseits an den von den Käufern bevorzugten Grundrissen.

„Mittig“ wurde eine Fläche freigehalten, um hier bei Bedarf im Rahmen künftiger Teilungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vorsehen zu können, dass dann ggf. nach Osten und Westen abknickend fortgeführt werden kann. Auf die nicht erforderliche Festsetzung von GFL-Rechten wurde auch deshalb verzichtet, weil diese den Zuschnitt künftiger Grundstücke erheblich einschränken. Auch das durch Beschluss vom 17.6.2004 neu hinzukommende Baufenster ist bei einer Realteilung problemlos zu erschließen.

Grundlage der Überlegung, auf Verkehrsflächen im Bebauungsplan zu verzichten, war der sparsame Umgang mit Grund und Boden und somit der Verzicht auf Versiegelung durch Verkehrsflächen. Bei einer Tiefe von ca. 60 m bis zu den rückwärtigen Parzellen benötigen Rettungsfahrzeuge keine eigene Erschließungsstraße mit Wendemöglichkeit. Nach der Abfallsatzung des Landkreises Oberhavel ist das für die AWU ebenfalls nicht erforderlich. Zwischenzeitlich wurden Teilungen durchgeführt, die aber noch nicht im Grundbuch eingetragen sind. Die neu gebildeten Flurstücke stellen die neuen Grundstücke dar, wobei die Flurstücke 323 und 325 ein Grundstück bilden werden. Die Eintragung der erforderlichen GFL- Rechte ist ebenfalls als Eintragung ins Grundbuch beantragt.

Für die Aufstellung von Bebauungsplänen gilt im Hinblick auf Festsetzungen das Prinzip der Erforderlichkeit. Aufgrund der durchgeführten Teilung ist die Erschließung dann auch für die neuen Grundstücke als gesichert anzusehen.

Für künftige eigenständige Grundstücke ab der zweiten „Baureihe“ soll die Möglichkeit eröffnet werden, die zulässige Grundfläche nach § 19(4)BauNVO auf bis zu 70 % zu überschreiten, da die GFL- Rechte als Zufahrten für die vorliegenden Grundstücke anzurechnen sind. Dies ergibt in absoluten Zahlen eine GR von 1717 m² nach § 19(4) BauNVO. Den hiervon Belasteten sollen dadurch keine Nachteile bei ihrer Planung und einer GRZ von nur 0,2 entstehen.

Der Geltungsbereich endet ca. 5 m vom Böschungsfuß des Siebengrabens. Es besteht weder die Erforderlichkeit, Flächen des Siebengrabens mit in den Geltungsbereich einzubeziehen noch sollen eventuelle Konflikte zwischen dieser Planung und dem Siebengraben hervorgerufen werden.

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

Der Darstellung im Flächennutzungsplan wurde von den berührten Trägern zugestimmt. Für die Mischbaufläche an der Lindenstraße wurden keine weiteren Aussagen getroffen, hierbei handelt es sich um eine innerörtliche Verdichtungsfläche.

Im Ergebnis können durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung vier weitere Wohnhäuser entstehen, sodass die Grundkonzeption des FNP in Bezug auf Gemischte Baufläche hier nicht beeinträchtigt wird.

Im Ergebnis wurde auf dem Flurstück 54 ein allgemeines Wohngebiet in einer Größe von 0,46 ha mit einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,4(02) bei 2 (1)Vollgeschossen in der offenen Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern oder nur Einzelhäusern festgesetzt. Für die 1. Baureihe an der Lindenstraße soll eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6 festgesetzt werden. Hier sollen keine Nachteile gegenüber einer Bebauung nach § 34 BauGB entstehen, andererseits soll der Teil aber im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung mit einbezogen werden. Um eine aufgelockerte, durchgrünte Bebauung sicherzustellen, setzt die Gemeinde erweiterte Baukörper fest.

Auf eine interne Erschließung konnte wie ausgeführt verzichtet werden, weil die Erschließung über die angrenzende Straße bzw. künftige Geh-, Fahr- und Leitungsrechte problemlos zu sichern ist. Die derzeit im Bau befindliche Erschließung entspricht hinsichtlich Ausbaugrad und -breite keiner öffentlichen oder privaten Straßenverkehrsfläche, eine Festsetzung als solche erübrigt sich deshalb.

Die angrenzende Fläche wird als Private Grünfläche mit einem Erhalt der schon gepflanzten Bäume festgesetzt, dort wurden die Ausgleichsmaßnahmen untergebracht, die auf den Baugrundstücken selbst keinen Platz mehr finden.

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 max.0,6 ist es möglich, die bauliche Entwicklung landschaftsverträglich zu gestalten sowie durch Festsetzungen zur Freiflächengestaltung, nicht nur im allgemeinen Wohngebiet, 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 durchgrünten Baustruktur.

2.3 Wesentlicher Planinhalt

Das Plangebiet ist derzeit als aufgelassenes Grasland einzustufen.

Entsprechend der Entwicklungsmöglichkeit aus dem Flächennutzungsplan und der Klarstellungssatzung wird eine Fläche in einer Tiefe von 84 m, gerechnet von der Lindenstrasse an, als allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,2/0,3 und einer GFZ von 0,2/0,4/0,6 bei zwei (ein) Vollgeschossen, wobei sich das 2. VG im Dachraum befinden soll, festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise. Zugelassen werden sollen nur Einzel- und Doppelhäuser/Einzelhäuser 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 allgemeine Wohngebiet wird dahingehend eingeschränkt, dass die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig sind.

Das Baugebiet wird durch die öffentlich gewidmete Lindenstraße erschlossen.

In der Lindenstraße sind die erforderlichen Anschlüsse, auch für die öffentliche Entwässerung, vorhanden.

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

2.4 Abwägung und Begründung der Festsetzungen

2.4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

In einer Tiefe von 84,0m, gerechnet von der tatsächlichen Grenze der Lindenstraße an, wird allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung sind nach § 1 Abs. 6 der Baunutzungsverordnung nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, da hierfür nicht das städtebauliche Erfordernis gesehen wird, derartige Inhalte zuzulassen.

Als Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl von 0,2 / 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,2 / 0,4 / 0,6 bei 2 (1) Vollgeschossen festgesetzt, wobei sich das zweite Vollgeschoss zur besseren städtebaulichen Einbindung in einem Dachraum befinden soll.

Für Anlagen nach § 19(4) BauNVO soll festgesetzt werden, dass zur Vermeidung von unbilligen Härten, besonders durch event. GFL - Rechte, ab der „ 2. Baureihe“ eine 70%ige Überschreitung zulässig ist.

2.4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im allgemeinen Wohngebiet 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.

Weiterhin ist zur Erreichung dieses Ziels die Festsetzung erweiterter Baukörper erforderlich. Die Anordnung der (erweiterten) Baukörperfestsetzungen orientierte sich an den Rahmenbedingungen der eventuell erforderlich werdenden Erschließung, der angrenzenden Grünfläche, der zu berücksichtigenden Abstandsflächen, 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 einem Buchgrundstück. Es wird durch die Lindenstraße erschlossen.

Die Erschließung künftig dahinter liegender Grundstücke ist durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte problemlos sicherzustellen.

Die Anforderungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel sind berücksichtigt.

Die abwasserseitige und die medientechnische Erschließung sind vorhanden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist das Regenwasser aufgrund der Bodenverhältnisse problemlos zu versickern.

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

Der Punkt A liegt im Gauß-Krüger System auf den Koordinaten X= 4578253,88 und Y= 5839422,80 und der Punkt B bei X= 4578287,01 und Y= 5839428,41.

2.4.4 Private Grünfläche

Die Private Grünfläche soll als Fläche mit Pflanzbindungen festgesetzt werden. Innerhalb dieser Fläche sind 10 Bäume gepflanzt worden, diese sind zu erhalten und es ist eine Wiesenmischung einzusäen.

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

Das Gelände im Geltungsbereich weist Höhen von 43,6m bis 45,3 m NHN in DHHN 92 auf. In den Baufenstern sind mittlere Geländehöhen zur Bestimmbarkeit von First-, Trauf- und Sockelhöhe gem. § 9 (2) BauGB festgesetzt worden.

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 max. 10,0 m und andererseits von der Festsetzung einer max. Sockelhöhe von 1,0 m Gebrauch. Weiterhin soll eine Traufhöhe von max. 5,0 m festgesetzt werden um zu erreichen, dass das zweite Vollgeschoss tatsächlich als solches im üblichen architektonischen Sinne gebaut und voll in einen Dachraum integriert wird. Allerdings ist nicht ausgeschlossen, dass innerhalb der 5,0 m ein Dremmel 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.

Belange des Bau- und Bodendenkmalschutzes sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Fund ist meldepflichtig. Dies ist im Bauanzeigeverfahren zu beauftragen.

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

Das Wasserschutzgebiet wurde nachrichtlich übernommen. Konsequenzen daraus ergeben sich für das Bauvorhaben nicht.

2.4.6 Immissionsschutz

Bei einer Prognose (aus dem Jahre 2000) des Straßenbauamtes für die L 203 für das Jahr 2012 von 3000 Fahrzeugen, davon 200 LKW pro Tag, sind nach Rücksprache mit dem LUA keine Festsetzungen zum Immissionsschutz im Bebauungsplan erforderlich, da die Orientierungswerte nicht überschritten werden. Weitere Belange sind nicht erkennbar.

2.4.7 Grünordnung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Zur Ermittlung des Eingriffs und Berechnung des Ausgleichs wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet, der in der **Anlage** (Stand August 2003-Änderungsbedarf besteht nicht) nachrichtlich angefügt ist.

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

Die überwiegenden Ausgleichsmaßnahmen konnten 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 Gemeinde ist grundsätzlich für die Ausgleichsmaßnahmen auf der privaten Grünfläche zuständig. Sie hat zur Erfüllung dieser Festsetzungen jedoch einen städtebaulichen Vertrag mit dem Eigentümer der Fläche abgeschlossen.

Mit den vorgenommenen Festsetzungen ist der erfolgte Eingriff ausgleichbar.

Die Maßnahmen wurden bereits durchgeführt.

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 Vorprüfungspflicht.

Eine UP- Pflicht besteht ebenfalls nicht.

3. Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1. Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände

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

3.2. Auswirkungen auf die Umwelt

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

Das Nichterfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder Vorprüfung wurde begründet.

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

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

Benutzungen von Gewässern bedürfen der behördlichen Erlaubnis.

Die Verlegung von Kanalnetzen ist genehmigungspflichtig.

Der Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen ist anzeigepflichtig.

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

Auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln wird hingewiesen.

3.3. Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Keine Erforderlichkeit

3.4. Bodenordnung

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

3.5. Auswirkungen auf den Haushalt

Keine

4. Beteiligungsverfahren

Am 11. September 2003 fand in Rahmen einer Gemeindevertretersitzung die frühzeitige Bürgerbeteiligung statt.

In der Zeit vom 7.10. bis 7.11.2003 fand die öffentliche Auslegung statt.

Anregungen wurden nicht vorgebracht.

Die Beteiligung der Gemeinsamen Landesplanung, der berührten Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden erfolgte mit Schreiben vom 12.9.2003.

Ein Träger und zwei Nachbargemeinden haben nicht geantwortet.

Abgewogen werden vier Träger.

Die EMB weist auf Leitungsbestand hin, der allerdings außerhalb des Geltungsbereiches in der Landesstr. liegt.

Das Landesumweltamt weist auf den Graben hin. Der Graben liegt außerhalb des Geltungsbereiches, der zuständige Träger wurde beteiligt, hat aber nicht geantwortet.

Die Regionale Planungsgemeinschaft bestätigt zwar die Lage im Siedlungsgebiet, bemängelt aber das mangelnde Einfügen in die Siedlungsstruktur. Einige Grundstücke weiter befindet sich eine durch Bauleitplanung realisierte Bebauung, die viel tiefer in die freie Landschaft eingreift und eine erheblich dichtere Bebauung aufweist.

Der Landkreis regt die Überprüfung der GRZ nach § 19 (4) BauNVO im MI B an und die Überprüfung der Erschließung ohne GFL- Rechte.

Die GRZ soll beibehalten werden, um für eventuell neu zu bildende Grundstücke keine unbilligen Härten vorzubereiten, da die GRZ für das GFL- Recht dahinter liegender Grundstücke dazu führen kann, dass einige Nebenanlagen oder Stellplätze nun nicht mehr möglich sind. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes geht es um das Gebot der Erforderlichkeit. Da keine Erforderlichkeit für die Festsetzung eines GFL- Rechtes besteht, soll dies auch nicht festgesetzt werden.

Im Rahmen des Anzeigeverfahrens hat der Landkreis darauf hingewiesen, dass im weiteren Verfahren eine Genehmigung ausschließlich für Wohnbauvorhaben im Mischgebiet rechtlich unzulässig ist.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde seinerzeit innerhalb des Mischgebietes eine größere nicht überbaubare Baugrundstücksfläche festgesetzt.

Auf dieser Fläche wären Nebenanlagen und Garagen zulässig, wobei gerade letztere durch den Fahrverkehr bis in den hinteren Bereich des Grundstücks unerwünschten Lärm verursachen würden.

Aus diesem Grunde soll auf dieser Fläche ein weiteres Baufenster festgesetzt werden, in dem ein eingeschossiges Wohnhaus errichtet werden kann.

Ein Grünordnungsplan ist nicht erforderlich, da hier im ersten Entwurf des Bebauungsplanes schon ein Baufenster vorgesehen war, dann aber nicht weiter verfolgt wurde, und somit der Grünordnungsplan den Eingriff schon berücksichtigt hat. Der errechnete Ausgleich ist als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen worden und bereits umgesetzt.

Die Gemeindevertretung hat deshalb am 17.6.2004 beschlossen, nunmehr allgemeines Wohngebiet und ein weiteres Baufenster festzusetzen.

Eine erneute frühzeitige Bürgerbeteiligung ist nicht erforderlich, da in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung am 11.9.2003 die Ziele, nämlich ausschließlich Wohnen dort zuzulassen, eindeutig dargestellt wurden.

Im Rahmen der erneuten Trägerbeteiligung werden die GL, die Regionale Planungsgemeinschaft, der Landkreis und das LUA als von der Änderung berührte Träger angesehen. Es erfolgt eine öffentliche Auslegung.

Da das Verfahren nach BauGB a.F. eingeleitet wurde, ist eine UP nicht erforderlich.

Die GL hat zugestimmt, die Regionale Planungsgemeinschaft bringt die schon in die Abwägung eingestellten Belange erneut vor.

Das Landesumweltamt Brandenburg empfiehlt den Schutz vor Verkehrslärm zu überprüfen. Das ist erfolgt. Ein Festsetzungserfordernis ergibt sich nicht.

Der Landkreis regt die Überprüfung der GFZ und der Doppelhausfestsetzung auf der Fläche C im Hinblick auf die Festsetzung der Eingeschossigkeit an. Da bei einer Festsetzung von 1VG nur GRZ gleich GFZ sein kann, wird die GFZ auf 0,2 reduziert, auf die Festsetzung des Doppelhauses wird verzichtet, da dies nicht zu realisieren wäre.

Die Begründung zur Einhaltung des Grundkonzeptes des FNP sollte ergänzt werden. Da hier lediglich 4 Wohnhäuser mehr zulässig werden, wird bei der großen Gemischten Baufläche im FNP die Grundkonzeption nicht beeinträchtigt

Es sollte überprüft werden, ob die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche erforderlich ist.

Es bleibt grundsätzlich bei der in der Begründung beschriebenen Erschließung. Es handelt sich hinsichtlich Breite und Ausbaugrad um keine Erschließung, die den Anforderungen an eine öffentliche oder private Erschließungsstraße gerecht werden würde. Somit erübrigt sich auch eine Festsetzung als Straßenverkehrsfläche.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Anregungen vorgebracht.

5. Verfahren

Die Gemeinde Oberkrämer hat am 11. September 2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11/2003 „Lindenstraße 15“ beschlossen.
(Beschluss- Nr. 434 /2003).

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß gültiger Hauptsatzung durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Oberkrämer Nr. vom 26.9.2003 erfolgt.

Die Gemeinsame Landesplanung wurde gemäß Landesplanungsgesetz mit Schreiben vom 12 .9. 2003 beteiligt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde gem. § 3(1) BauGB als Erörterungsveranstaltung am 11. September 2003 durchgeführt.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 12 .September 2003 beteiligt.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit von Dienstag, den 07. Oktober 2003 bis einschließlich Freitag, den 07. November 2003

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

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

Freitag: 8.00-12.00 Uhr

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

auf der Grundlage der Planunterlagen vom 11. September 2003 statt (Beschluss Nr. /2003 vom 11.09.2003)

Die öffentliche Auslegung ist am 19.9.2003 im Amtsblatt Nr.12 der Gemeinde Oberkrämer ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 17.6.2004 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen und den Plan zur öffentlichen Auslegung bestimmt. (Beschluss- Nr. 109a /2004)

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 18. Juni 2004 beteiligt.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit von Montag, den 09. August 2004 bis einschließlich Donnerstag, den 09.09.2004

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

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

Freitag: 8.00-12.00 Uhr

im Verwaltungsgebäude der Gemeinde Oberkrämer

Perwenitzer Weg 2

16727 Oberkrämer OT Eichstädt

auf der Grundlage der Planunterlagen vom 17. Juni 2004 statt (Beschluss Nr. 109a /2004 vom 17.06.2004)

Die öffentliche Auslegung ist am 25.06.2004 im Amtsblatt Nr.18 der Gemeinde Oberkrämer ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 04.11. 2004 die vorgebrachten Anregungen der Bürger, Träger und Nachbargemeinden geprüft und die Abwägung gemäß Beschluss Nr184/2004) beschlossen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 04.11.2004

den Bebauungsplan Nr. 11/2003 „Lindenstraße 15“ als Satzung beschlossen. Die

Begründung wurde gebilligt. (Beschluss- Nr. 185/2004)

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 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359).

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

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

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

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

Wasserschutzgebiet Wasserwerk Hennigsdorf Zone III, festgesetzt durch Beschluss des Kreistages Oranienburg vom April 1973 (Beschluss- Nr. 60-16/73), übergeleitet durch § 15 Abs. 1 des Brandenburgischen Wassergesetzes

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 Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 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 ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

3. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche auf der Fläche B darf durch die Grundflächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu 70 vom Hundert überschritten werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

II. Gestalterische Festsetzungen gem. § 81 Brandenburgische Bauordnung

1. Im Allgemeinen Wohngebiet darf die Erdgeschossfußbodenoberkante nicht höher als 1 m über festgesetzter Geländeoberfläche (Geländehöhe DHHN92) liegen.

2. Das zweite Vollgeschoss ist im Dachraum auszubilden.

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

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

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

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

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 sind 10 Obstbäume zu pflanzen und zu erhalten. Es sind pflegeextensive Sorten der Pflanzliste 1 „Obstbäume“ zu verwenden. Zwischen den Obstbäumen ist eine Einsaat einer Wiesenmischung mit den Arten der Pflanzliste 2 vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 25a 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: § 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

Pflanzlisten

Pflanzliste Nr. 1

Bäume erster Ordnung:

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:

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
 Elsbeere (*Sorbus terminalis*)
 Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
 Hainbuche (*Carpinus betulus*)
 Weißdorn (*Crataegus laeviagata*)
 Wild-Birne (*Pyrus pyraister*)
 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 Nr. 2

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)

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass und Ziel	2
2 Kurzcharakteristik des Plangebiets	4
3 Vorgaben übergeordneter Planungen	6
3.1 Planerische Ausgangssituation	6
3.1.1 Raumordnung	6
3.1.2 Regionalplanung	7
3.1.3 Kreisentwicklungskonzeption	7
3.2 Örtliche Planungen	8
4 Analyse und Bewertung des Bestandes	9
4.1 Abiotische Faktoren des Naturhaushaltes	9
4.1.1 Naturraum, Geologie, Boden	9
4.1.2 Wasserhaushalt	9
4.1.3 Klima/Lufthygiene	10
4.2 Biotische Faktoren des Naturhaushaltes	10
4.3 Gestaltstrukturen und Freiraumsituation	14
5 Eingriffsbewertung/Konfliktdarstellung	15
5.1 Geplante Nutzungen	16
5.2 Konflikte/Eingriffsbeurteilung	17
5.2.1 Schutzgut Landschaftsbild	17
5.2.2 Schutzgut Biotope und Arten	17
5.2.3 Schutzgut Boden	18
5.2.4 Schutzgut Wasser	19
5.2.5 Schutzgut Klima/Lufthygiene	19
6 Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen	20
7 Grünordnerische Festsetzungen	22
7.1 Zeichnerische Festsetzungen	22
7.2 Textliche Festsetzungen	22
Pflanzlisten	23

1 Anlass und Ziel

In der Gemeinde Oberkrämer, OT Marwitz soll auf einer ca. 1,05 ha großen Fläche an der Lindenstraße östlich des Ortskerns von Marwitz in Richtung Velten ein Mischgebiet neu geschaffen werden.

Hierzu soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Die Bebauung soll von der Lindenstraße aus in einer Tiefe von ca. 85 m erfolgen. Die nach Norden angrenzende Grundstücksfläche wird bis zu einer Grenze von 5 m zum Siebgraben in den Geltungsbereich einbezogen, sie bleibt aber von Bebauung frei und soll als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Flächen für den Biotop- und Artenschutz festgesetzt werden. Sie soll im Rahmen der Eingriffsregelung in Teilen als Ausgleichsfläche für die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft dienen.

Das Plangebiet ist im FNP derzeit als Fläche mit gemischter Bebauung (M) dargestellt.

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 „Lindenstraße 15“ in Marwitz ein Grünordnungsplan erstellt und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zur Fachbehördlichen Stellungnahme vorgelegt.

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

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

Bewertung des Eingriffs erfolgt gemäß dem Anforderungskatalog des Landes Brandenburg grundsätzlich verbal-argumentativ.

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

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 Pflanzboten. Die Bestimmungen werden durch textliche Festsetzungen ergänzt.

Der Entwurf des Grünordnungsplans wurde mit der Gemeinde vorab gestimmt und der Fachbehörde (Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Oranienburg) vorgelegt. Er wird nach Abwägung in den B-Plan integriert.

Der Geltungsbereich des Grünordnungsplans beträgt analog zum Bebauungsplan ca. 1,05 ha. Die Baufläche hat eine Größe von ca. 0,5 ha.

Östlich und westlich grenzen an das Plangebiet bereits Bauflächen mit unterschiedlichen Bebauungsstrukturen und unterschiedlichem Baualter an der Lindenstraße an. Östlich des Geltungsbereiches ist die Bebauung in einem Neubaubereich auch bereits in der im aufzustellenden Bebauungsplan geplanten Bautiefe von der Lindenstraße aus erfolgt. Somit fügt sich das geplante Vorhaben in die baulichen Strukturen der Umgebung ein.

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 Gesetz vom 27.07.01, wird aufgrund der Vorhabensgröße nicht erforderlich.

2 Kurzcharakteristik des Plangebietes

Der Ortsteil Marwitz gehört zur Gemeinde Oberkrämer, die sich durch freiwilligen Zusammenschluss aus den ehemals amtsangehörigen Gemeinden Bärenklau, Bötzw, Eichstädt, Neu-Vehlefan, Vehlefan, Schwante und Marwitz gebildet hat. Die Gemeinde Oberkrämer liegt im Landkreis Oberhavel. Der Ortsteil Marwitz liegt im Osten der Gemeinde und grenzt an die Gemarkungen der Städte Velten und Hennigsdorf sowie des Amtes Schönwalde (Glien) an. Marwitz hat derzeit 1.268 Einwohner (Stand 2000). Die Gemarkungsfläche beträgt 1.596 ha.

Die Ortslage von Marwitz liegt an der L 17 von Schwante nach Hennigsdorf. Von dieser zweigt nach Osten die Lindenstraße (L 203) ab, die auf die L 20 nach Velten mündet. Für die L 20 laufen Planungen zur Ortsumgehung Bötzw/Marwitz/Velten.

Im Dorf Marwitz – es wurde im Zuge der Besiedlung der Mark im 13. Jahrhundert gegründet, - ist die für mittelalterliche Dorfgründungen typische Angerstruktur weitgehend erhalten. Der gesamte Bereich des alten Dorfes steht als mittelalterlicher Ortskern unter Denkmalschutz.

Aus dem ehemals reinen Bauerndorf entwickelte sich im Laufe der Zeit ein Handwerkerdorf. Um 1860 setzte hier mit der Entwicklung der Veltener Kachelofenindustrie ein wirtschaftlicher Aufschwung verbunden mit reger Bautätigkeit ein. Marwitz entwickelte sich dabei zum Wohnsitz von Arbeitern der keramischen Industrie. Im Zuge dieser Entwicklung wurden die Siedlungsbereiche östlich des Angerdorfes z. B. entlang der Lindenstraße erschlossen. Auch heute noch fungiert Marwitz vorrangig als Wohnstandort. Die Arbeitsplätze liegen in Velten, Hennigsdorf und Spandau.

Das 1,05 ha große Plangebiet liegt östlich des Ortskerns. Es erstreckt sich von der Lindenstraße zunächst in einer Breite von ca. 33 m nach Norden und weitet sich hinter der bestehenden Bebauung auf eine Breite von ca. 100 m auf. Das Gebiet reicht nach Norden bis nahe an den nördlich gelegenen Siebengraben (ca. 180 m). Für die geplante Wohnbebauung ist eine Ausdehnung von ca. 85 m von der Lindenstraße nach Norden nach Süden vorgesehen.

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes und des Grünordnungsplanes umfasst in der Flur 4 das Flurstück 54 (tlw.) der Gemarkung Marwitz.

Das derzeit unbebaute Grundstück ist als aufgelassenes Grasland zu charakterisieren, dass mit hohen Anteilen an Ruderalstauden (*Solidago canadensis*) bewachsen ist. Die Flächen wurden vermutlich in Teilen als Koppeln genutzt.

Bauliche Anlagen befinden sich im Plangebiet mit Ausnahme einer Sickergrube nicht. Östlich, westlich und südlich grenzen bereits Flächen mit Wohn- Mischbebauung an.

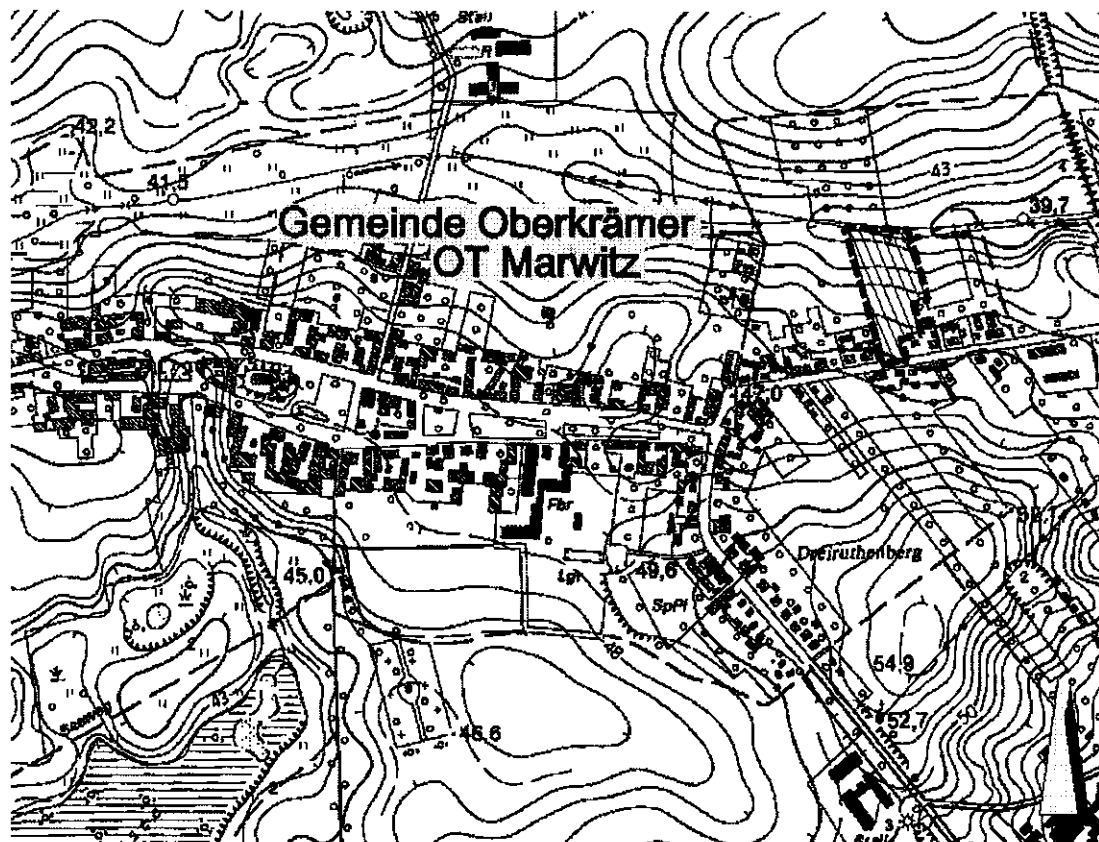


Abb. 1: Lage des Plangebietes (Top. Karte TK10, Maßstab: 1 : 10.000).

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 Marwitz 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 der nördlichen Straßenseite der Lindenstraße wird eine Baulücke im Bereich bereits vorhandener Bebauung geschlossen.

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 an der Lindenstraße ist als Siedlungsbereich ausgewiesen. Zwischen den Ortsteilen Marwitz der Gemeinde Oberkrämer und der Stadt Velten stellt der LEP eV eine Grünstreifen zur Gliederung des Siedlungsraumes dar. Sie verläuft westlich des Plangebietes außerhalb der bestehenden Baustrukturen.

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 Marwitz wird keine zentralörtliche Funktion zugewiesen.

Der Entwurf des Regionalplanes vom 26.07.2000 stellt das Plangebiet als allgemeine Siedlungsfläche innerhalb einer als „Regionalpark“ dargestellten Fläche dar. Der Ort ist über die Stadt Velten an die regionale Schienenverbindung angeschlossen.

Die Fläche liegt im Vorranggebiet Trinkwasserschutz.

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 Marwitz liegt mit Stand 21. Dezember 2001 vor.

Entwicklungsziel des FNP ist es, die für den Ortsteil Marwitz 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 Mischgebietsfläche dar. Angrenzend an diese Mischgebietsflächendarstellung wird die Fläche als öffentliche und /oder private Grünfläche dargestellt.

Östlich, westlich und südlich des Plangebietes grenzen Wohnbauflächen an.

Die Festsetzung des Plangebietes als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO bis zu einer Tiefe von ca. 85 m 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 12.12.01 nach der fachbehördlichen Stellungnahme durch die Untere Naturschutzbehörde vorliegt. Seine Inhalte sind unter Abwägung in den Flächennutzungsplan eingeflossen.

Für das Vorhaben „Bebauung an der Lindenstraße 15 trifft der Landschaftsplan keine Einstufung im Hinblick auf seine Verträglichkeit.

4 Analyse und Bewertung des Bestandes

4.1 Abiotische Faktoren des Naturhaushaltes

4.1.1 Naturraum, Geologie, Boden

Das Plangebiet ist naturräumlich der Haupteinheit 782 Ländchen Glien und Bellin zuzuordnen, die sich als Diluvialinseln zwischen den Großlandschaften der Niederungen des Oberen Rhinluchs und des Havelländischen Luchs erstrecken. Die Geländehöhe im Plangebiet liegt zwischen ca.45 m an der Lindenstraße und 43,6 m NHN im DHHN 92 an der Grenze der überbaubaren Fläche. Das Gebiet fällt von der Lindenstraße zum Siebengraben leicht auf 40 m ab und steigt dann zum Vierruthenberg im Norden und südlich der Lindenstraße zum Dreiruthenberg auf bis zu 54 m an.

Die Flächen in den Ländchen sind überwiegend ackerbaulich genutzt.

Das Plangebiet stellt sich als ca. 30 m breite Baulücke an der Lindenstraße dar. Es erstreckt sich von hier nach Norden und weitet sich hinter der bestehenden Bebauung auf. Die Flächen wurden ehemals ackerbaulich genutzt, sie sind heute teilweise noch als Weiden genutzt und im vorderen, zur Straße gelegenen Bereich als aufgelassenes Grasland zu charakterisieren.

Nach der Geologischen Karte von Brandenburg M 1: 50.000 vom März 1993 steht im Gebiet Geschiebelehm und -mergel mit Decksanden an.

Im Bereich der Mergelflächen finden sich anlehmige bis lehmige Sandböden von mittlerer Ertragskraft. Die Ertragsfähigkeit hängt in hohem Maße von der Tiefe der unter den Sanden liegenden wasserundurchlässigen Mergelschicht ab. In Marwitz stehen als Bodentypen Sand-Braunerden mit geringem Ertragspotential an. Die Böden sind durch Überbauung und Verdichtung entlang der Lindenstraße bereits beeinträchtigt.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind für das Plangebiet nicht bekannt. Die gesamte Fläche ist mit Ausnahme einer Grube unversiegelt.

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 durch Versickerung und

Verdunstung bestimmt, wobei die hohen Anteile bindiger Materialien auf der Grundmoränenfläche die Versickerungsfähigkeit erschwert (vgl. Landschaftsplan der Gemeinde Marwitz).

Teile der Gemarkung Marwitz werden über den Muhrgraben und den Niederneuendorfer Kanal in die Havel entwässert.

Hinsichtlich der Grundwasserneubildung wird das Gebiet im Landschaftsplan als von mittlerer Bedeutung eingestuft, lediglich Bereiche nördliche des Siebengrabens weisen höhere Grundwasserneubildungsraten aus.

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 Grundwasserfließrichtung verläuft nach Süd-Osten.

Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Nördlich außerhalb des Geltungsbereiches grenzt der Siebengraben an.

Das Gebiet liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes Zone III des Wasserwerks Hennigsdorf.

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 mittlere 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 sowie die Bebauung entlang der Lindenstraße bis ins angrenzende Velten zählen zu den klimatisch vergleichsweise belasteteren Bereichen. Entlang der Straßen ist mit Lärm- und Schadstoffemissionen zu rechnen.

4.2 Biotische Faktoren des Naturhaushaltes

Aussagen des Landschaftsplanes

Das Plangebiet wird im Landschaftsplan als Landwirtschaftsfläche dargestellt, die an drei Seiten von Siedlungsbereichen umschlossen ist. Die Biotopkartierung stellt die Fläche als Intensivacker dar.

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

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 Kiefern-Traubeneichenwälder benannt.

Bevorzugt zu pflanzenden Gehölze sind:

Tab. 1: Vegetationseinheiten und bevorzugt zu pflanzende Gehölze.

Quelle: MUNR/UBA 1992; UMWELTBUNDESAMT/LANDESUMWELTAMT

BRANDENBURG 1993

Vegetations- einheit	Bäume	Sträucher
Stieleichen- Hainbuchen wald/ wald	Stiel-Eiche <i>Quercus</i> <i>petraea</i> Hainbuche <i>Carpinus</i> <i>betulus</i> Spitz-Ahorn <i>Acer</i> <i>platanoides</i> Flatter-Ulme <i>Ulmus laevis</i> Winter-Linde <i>Tilia cordata</i> Rotbuche <i>Fagus</i> <i>sylvatica</i> Elsbeere <i>Sorbus</i> <i>torminalis</i> Frühe Traubenkirsche <i>Prunus</i> <i>padus</i> Wildbirne <i>Pyrus pyraster</i> Wildapfel <i>Malus</i> <i>silvestris</i> Vogelbeere <i>Sorbus</i> <i>aucuparia</i> nur örtlich oder an Waldrändern zu verwenden: Feld-Ahorn <i>Acer campestre</i> Berg-Ahorn <i>Acer</i> <i>pseudoplatanus</i> Berg-Ulme <i>Ulmus glabra</i> Sommer-Linde <i>Tilia</i> <i>platyphyllos</i>	Haselnuß <i>Corylus avellana</i> Pfaffenhütchen <i>Euonymus</i> <i>europaea</i> Kreuzdorn <i>Rhamnus</i> <i>catharticus</i> Roter Hartriegel <i>Cornus sanguinea</i> Schneeball <i>Viburnum opulus</i> Weißdorn <i>Crataegus</i> <i>monogyna</i> Schlehe <i>Prunus spinosa</i> Schwarzer Holunder <i>Sambucus</i> <i>nigra</i> Rote Heckenkirsche <i>Lonicera</i> <i>xylosteum</i> Faulbaum <i>Frangula alnus</i> Hundsrose <i>Rosa canina</i> Rote Johannisbeere <i>Ribes rubra</i> Himbeere <i>Rubus</i> <i>idaeus</i>
Kiefern- Trauben- eichenwald	Wald-Kiefer <i>Pinus sylvestris</i> Sand-Birke <i>Betula pendula</i> Stiel-Eiche <i>Quercus robur</i> Trauben-Eiche <i>Quercus</i> <i>petraea</i> Zitter-Pappel <i>Populus tremula</i> Eberesche <i>Sorbus aucuparia</i>	Wacholder <i>Juniperus</i> <i>communis</i>

Reale Vegetation/Biotoptypen

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

Im Rahmen der Kartierungen im Sommer 2003 konnten die folgenden Biotoptypen ermittelt werden:

Aufgelassenes Grasland frischer Standorte 05132 durchsetzt mit mehrjährigen ruderalen Staudenfluren 10120

Die gesamte Fläche des Geltungsbereiches ist als aufgelassenes Grasland zu kartieren. Neben dem Obergras *Arrhenatherum elatius* (Glatthafer) sind *Festuca*- und *Poa*-Arten vertreten. *Rumex acetosa* (Sauerampfer) ist mit hohen Deckungsgraden vorhanden. Eingestreut in diese zum Teil als Pferdeweide genutzte Fläche finden sich Bereiche in denen *Solidago canadensis* (Goldrute) und Königskerzen vorkommen, die den Ruderalfluren zuzuordnen sind.

Beide genannten Biotopausprägungen sind als häufig vorkommend zu bezeichnen und gelten als nicht gefährdet.

Laubgebüsch frischer Standorte 07102

Im nördlichen Teilabschnitt des Geltungsbereiches steht eine größere Weide, die unterpflanzt ist mit einzelnen Gehölzen, die insgesamt den Laubgebüsch frischer Standorte zuzuordnen sind. Der Flächenanteil dieser Gehölzstruktur ist insgesamt gering

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

- 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) Struktureichtum (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]
05132/ 10120	Aufgelassenes Grasland/Ruderale Staudenflur	---	2	Ca. 1,05 ha (im Plangebiet)
07102	Laubgebüsch frischer Standorte		2	114m ²
07150	Einzelbaum	---	2	

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 Baum im Plangebiet zu.

Der Baum bleibt nach derzeitigem Planungsstand erhalten.

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 Marwitz 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. Diese weist insgesamt nur wenige gliedernde Strukturelemente auf.

Das Gebiet liegt an einer durch Bebauung geprägten Straße und bildet eine Lücke im Baubestand. Diese erlaubt derzeit einen Blick in eine von kleinflächiger Landwirtschaft geprägte Landschaft, die durch die Senke des Siebengrabens, eine angrenzende Obstwiese und das von dort zum Vierruthenberg ansteigende Gelände gegliedert ist.

Als Erholungsraum hat das Plangebiet am Rande der bestehenden Bebauung derzeit nur geringe Bedeutung.

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 Eingriffsumfangs werden die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) zuzüglich der zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten nach BauNVO und der durch die textliche Festsetzung bestimmten Ausnahmeregelung zugrunde gelegt.

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 im Baugebiet ist spätestens 1 Jahr nach Beendigung der baulichen Maßnahmen auf dem Grundstück durchzuführen. Die Bepflanzung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Biotop- und Artenschutz 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.
- Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist in vollem Umfang anzuwenden.

5.1 Geplante Nutzungen

Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes sind Siedlungserweiterungen durch Wohn- bzw. Mischbebauung vorgesehen. Es sollen auf einer Fläche von ca. 4.600 m² (in einer maximalen Tiefe von 84 m von der Lindenstraße aus) Baugrundstücke für Einzel- oder Doppelhäuser entstehen. Der nördliche Teil der Geltungsbereichsfläche mit einer Flächengröße von ca. 5.800 m² bleibt als private Grünfläche unbebaut. Diese Fläche wird mit der Zweckbestimmung für den Biotop- und Artenschutz festgesetzt. Es werden hier Pflanzgebote zum Ausgleich für durch den Bebauungsplan vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft getroffen.

Die bauliche Dichte soll mit einer GRZ von maximal 0,2 bis 0,3 festgesetzt werden.

Auf die Festsetzung einer Fläche für die interne verkehrliche Erschließung wird im Bebauungsplan verzichtet. Durch eine textliche Festsetzung kann die zulässige Grundflächenzahl für Garagen, Carports und Stellplätze mit Zufahrten und Nebenanlagen bis zu 70 % überschritten werden.

5.2 Konflikte/Eingriffsbeurteilung

5.2.1 Schutzgut Landschaftsbild

Die Bebauung an der Lindenstraße erfolgt in Ortsrandlage innerhalb einer entlang der Straße bereits bestehenden Bebauung und schließt eine an der Lindenstraße noch vorhandene Baulücke. In diesem Bereich wird eine ehemals landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch genommen.

Die am nördlichen Rand des Plangebietes befindlichen Gehölzstrukturen bleiben erhalten. Durch die Bebauung wird eine Sichtbeziehung von der Straße in eine kleinteilig strukturierte Ortsrandlage verstellt.

Nach Begrünung der Wohnbauflächen mit standorttypischen Gehölzen, wirkt der bebaute Bereich des Gebietes optisch gegliedert. Er passt sich in die umgebenden Baustrukturen ein. Im nach Norden gelegenen, nicht mehr baulich genutzten, Bereich sollen auf der privaten Grünfläche die für Marwitz typischen Obstwiesen in Ortsrandlage – wie sie auch weiter nördlich noch vorhanden sind – neu entstehen. Mit der lockeren Pflanzung von Obstgehölzen wird der Siedlungsrand harmonisch eingefasst. Der Siedlungszuwachs stellt demnach keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar.

5.2.2 Schutzgut Biotop und Arten

Die Eingriffe in das Schutzgut Biotop 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 aufgelassenem Grasland mit anthropogen geprägten, häufig vorkommenden Ruderalfluren von mittlerem bis eingeschränktem Wert (ruderalisierte Glatthaferwiese).

Der nördliche Teilbereich sowie der einzige vorhandene Baum auf dieser Fläche bleibt im Wesentlichen in seiner derzeitigen Struktur erhalten, er wird durch die geplanten Pflanzmaßnahmen vorübergehend (temporär) beeinträchtigt. Die Grundstücke werden von der Lindenstraße aus erschlossen.

Nach derzeitigen Planungen nehmen die Wohn/Mischbauflächen rd. 4.700 m² ein. Auf dieser Fläche geht der gesamte Vegetationsbestand verloren.

Bei einer GRZ von 0,2 auf einer Fläche von ca. 4000 m² und 0,3 auf einer Fläche von ca. 700 m² und bei Überschreitungsmöglichkeiten um bis zu 70 % für Nebenanlagen ergibt sich rechnerisch eine überbaubare und damit versiegelbare Fläche von :

$$4.000 \text{ m}^2 \times 0,34 = 1.360 \text{ m}^2$$

$$700 \text{ m}^2 \times 0,51 = \underline{357 \text{ m}^2}$$

$$\text{Gesamt:} \quad \underline{1.717 \text{ m}^2}$$

Auf dieser Fläche geht die Vegetation dauerhaft verloren.

Im Bereich der Bauflächen sind die nicht überbaubaren Flächen ($4.700 \text{ m}^2 - 1.717 \text{ m}^2 = 2.983 \text{ m}^2$) wieder zu begrünen.

Somit verbleibt quantitativ ein Vegetationsverlust von: 1.717 m^2

Der reale Vegetationsverlust beträgt 4.700 m^2

Aufgrund der Biotopwertigkeiten sind die Beeinträchtigungen hinsichtlich des Vegetationsverlustes jedoch insgesamt als gering einzustufen.

Dem Verlust von ca. 4.700 m^2 Vegetationsfläche der Wertstufe 2 steht ein Gewinn gärtnerisch angelegter Fläche von ca. 2.983 m^2 gegenüber.

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

Damit ergibt sich ein Ausgleichserfordernis von 1.717 m^2 .

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 auch im Vergleich zur ruderalen Wiese differenziertere Standortamplituden. Damit lassen sich die Flächenverluste durch Wertausgleiche kompensieren. Die Eingriffe in das Schutzgut Biotope und Arten sind mit den Baumpflanzungen im Baugebiet (Mindestpflanzung 10 Bäume) ausgeglichen.

Der kartierte Baum sowie der kleine Gehölzbestand im nördlichen Plangebiet liegen nicht im Einwirkungsbereich der Baumaßnahme. Nach derzeitigem Planungsstand sind daher Eingriffe in den Baumbestand nicht zu erwarten. Der Bestand ist zu erhalten.

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 Bracheflächen sind jedoch nur wenige biotoptypische Tierarten zu erwarten. Durch die Anlage gleichwertiger Biotope und der angrenzenden hochwertigen Streuobstwiese kann somit mittelfristig von einer Kompensation ausgegangen werden.

5.2.3 Schutzgut Boden

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

Unter der Voraussetzung, dass Wege, Zufahrten und Stellplätze im Planungsgebiet mit versickerungsfähigem Aufbau versehen werden, ist bei einer festgesetzten GRZ von 0,2 - 0,3 von einer **Neuversiegelung von maximal:**

$$4.000 \times 0,2 = 800 \text{ m}^2$$

$$700 \times 0,3 = 210 \text{ m}^2 \text{ gesamt } 1.010 \text{ m}^2 \text{ auszugehen.}$$

Aufgrund des Vorkommens von überwiegend naturnahem unversiegeltem Boden sind Beeinträchtigungen des Bodens mit einer Gesamtversiegelung von 1.010 m² als mittel bis gering einzustufen.

Als gleichartiger Ausgleich ist die Entsiegelung von Flächen anzusehen, diese Ausgleichsmaßnahme ist innerhalb des Bebauungsgebietes und in der näheren Umgebung nur geringfügig möglich. Im Plangebiet befindet sich eine Grube, die entfernt wird.

Diese Maßnahme ist jedoch nicht anzurechnen.

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen in einem Flächenansatz von 1.010 m² sind daher an anderer dem Naturschutz zugute kommender Stelle vorzusehen.

5.2.4 Schutzgut Wasser

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

Die Eingriffsfolgen können daher 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.

Bei Berücksichtigung der genannten Minimierungsmaßnahmen sind die Eingriffe hinsichtlich

des Schutzgutes Wasser minimiert.

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 Gebäude- und Erschließungsflächen 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 Durchgrünung des Wohngebietes (vgl. Kap. 7) und dem Erhalt des Gehölzbestandes sind die Eingriffe insgesamt als ausgeglichen anzusehen. Auch die Entwicklung der Obstwiese trägt zur positiven Gestaltung des Landschaftsbildes bei.

Für das Schutzgut Biotop und Arten besteht ein Ausgleichserfordernis von 1.717 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 Mischbaufläche dargestellte Fläche im nördlichen Geltungsbereich des Plangebietes insgesamt als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Biotop- und Artenschutz gesichert werden. Mit der Pflanzung von ca. 10 Bäumen im Mischgebiet und der dauerhaften Sicherung der nördlichen Fläche sind die Eingriffe in das Schutzgut Biotop und Arten ausgeglichen.

Die Eingriffe in das Schutzgut „Boden“ durch Neuversiegelung von ca. 1.010 m² können im Plangebiet nicht schutzgutbezogen ausgeglichen werden; Flächen zur Entsiegelung stehen auch im näheren 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 die nicht als MI dargestellte Fläche in einem Umfang von ca. 5.800 m² als Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gesichert werden. Auf dieser Fläche sollen noch insgesamt 10 Obstbäume im lockeren Verbund gepflanzt werden. Die Fläche unter den Bäumen ist als extensives Grünland mit einer Entwicklung zu Frischwiesen zu nutzen. Mit 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 „Lindenstraße 15“ werden die nachfolgend ausgeführten, aus der Vermeidungs- und Kompensationskonzeption des Grünordnungsplanes abgeleiteten Festsetzungen erforderlich (vgl. auch Tab.3, Kapitel 6).

7.1 Zeichnerische Festsetzungen

Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Fläche für den Biotop und Artenschutz und mit Festsetzung eines Pflanzgebotes nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a.
Textliche Festsetzungen mit Pflanzlisten siehe Teil 7 des städtebaulichen Teils.