

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 07/2003 „Amalienfelder Weg“

der Gemeinde Oberkrämer

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

Stand: Satzung

Oberkrämer, den 17.06.2004

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.....	10
2.3	Wesentlicher Planinhalt.....	10
2.4	Abwägung und Begründung der Festsetzungen....	11
2.4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	11
2.4.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen....	12
2.4.3	Erschließung.....	13
2.4.4	Sonstige Festsetzungen.....	14
2.4.5	Immissionsschutz.....	15
2.4.6	Grünordnung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	15
2.4.7	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	18
4. Beteiligungsverfahren	19
5. Verfahren	20
6. Rechtsgrundlagen	22
7. Anlage (Textliche Festsetzungen)	23
8. Anlage (Grünordnungsplan)	27

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 07/2003 „Amalienfelder Weg“ der Gemeinde Oberkrämer
Ortsteile: Bärenklau, Bötzow, Eichstädt, Marwitz, Neu-Vehlefanf, Vehlefanf, **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 265-268 und 277,278,279 der Flur 4 in der Gemarkung Schwante

1 Planungsgegenstand

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Wunsch der Gemeinde, die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellte Grundstücksfläche aufgrund der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken über eine verbindliche Bauleitplanung einer Bebauung zuzuführen.

Aufgrund der fehlenden bauleitplanerischen Vorgaben können Bauvorhaben 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 27.März.2003 einen Aufstellungsbeschluss mit der Beschluss Nr. 321 /2003 gefasst.

1.2 Plangebiet

1.2.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Oberkrämer mit den Ortsteilen: Bärenklau, Bötzow, Eichstädt, Marwitz, Neu-Vehlefanf, Vehlefanf, Schwante ist seit dem 1.1.2002 eigenständige Gemeinde.

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

Durch den freiwilligen Zusammenschluss der ehemaligen Gemeinden Eichstädt, Neu-Vehlefanzen und Vehlefanzen 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 gut 10.000 Einwohner, durch weitere Baupotentiale ist mit einer Steigerung der Einwohner zu rechnen.

1.2.2 Historische Entwicklung

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

Seit dem Jahre 1574 ist der Ortsteil Schwante eine Kirchengemeinde. Er besitzt eine Kirchenchronik, die mit diesem Jahr beginnt. Die Chronik ist eine der ältesten Kirchenbücher der Mark Brandenburg und wurde von Pfarrer Bernhard Daab zusammengestellt, der von 1930 bis 1942 hier sein Amt ausübte. Die Chronik weist u.a. aus, dass ältesten Überlieferungen zufolge auf diesem Gebiet bereits im Jahre 1150 Siedlungstätigkeit bestanden habe. Aus dem Jahre 1273 wird überliefert, dass Schwante zu den Orten gehörte, die von dem Nonnenkloster Spandow „Weinlieferungen für gottesdienstliche Handlungen“ erhalten haben.

Der Ortsteil hat sich in den letzten Jahren mehr und mehr von einem Agrar- zu einem Wohnstandort entwickelt.

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

1.2.3 Beschreibung des Plangebietes

Das ca. 2,0 ha große Plangebiet liegt südlich des Amalienfelder Weges und nördlich der Bahngleise (Prignitz Express).

Es erstreckt sich ca. 110m entlang des Amalienfelder Weges und dehnt sich ca. 190 m nach Süden aus.

Für die geplante Wohnbebauung ist entsprechend des Flächennutzungsplanes eine Ausdehnung von 120 m, gerechnet von dem Amalienfelder Weg an, nach Süden hin vorgesehen. Dem schließt sich eine Private Grünfläche an.

Das gesamte Plangebiet ist derzeit als landwirtschaftliche Brachfläche einzustufen.

Drei Einfamilienhäuser wurden kürzlich am Amalienfelder Weg errichtet.

Östlich, westlich und nördlich des Amalienfelder Weges grenzen Flächen mit Wohnbebauung an.

1.2.4 Planerische Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Außenbereich einzustufen.

Landesentwicklungsplan I - Zentralörtliche Gliederung - (LEP I)

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

Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg (LEPro)

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

Durch die Planung auf der südlichen Straßenseite des Amalienfelder Weges sollen Baulücken im Bereich bereits vorhandener Bebauung geschlossen werden.

Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin (LEPeV)

Der LEPeV legt u.a. Siedlungsbereiche und Freiräume mit großflächigem Ressourcenschutz oder solchen mit besonderem Schutzanspruch fest. Das Plangebiet entlang des Amalienfelder Weges ist als „Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz“ ausgewiesen. Die Bahnlinie

südlich des Plangebietes wird als großräumige, überregional bedeutsame Trasse für den Schienenverkehr mit Haltepunkt in Schwante dargestellt.

Zwischen den Ortsteilen Schwante der Gemeinde Oberkrämer und Amalienfelde der Stadt Kremmen stellt der LEPeV eine Grünzäsur 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 Schwante 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.

Die Gemeinde ist an die regionale Schienenverbindung angeschlossen und verfügt über einen Haltepunkt.

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

Der Flächennutzungsplan ist unter Herausnahme von Teilflächen am 21.12.2001 in Kraft getreten.

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

Der Flächennutzungsplan stellt analog zur Festsetzung im Bebauungsplan in einer Tiefe von 120 m , gerechnet von der südlichen Grenze des Amalienfelder Weges an, Wohnbaufläche dar und im Anschluss daran südlich Fläche für Landwirtschaft.

Dorfentwicklungskonzeption (1992)

Die Dorfentwicklungskonzeption beinhaltet den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht.

Landschaftsplan

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 „Wohnbebauung am Amalienfelder Weg“ trifft der Landschaftsplan keine Einstufung im Hinblick auf seine Verträglichkeit.

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind weder Bau- noch Bodendenkmale bekannt. Sollten bei Erdarbeiten dennoch Bodendenkmale jeder Art gefunden werden, sind die Bauarbeiten einzustellen. Funde sind unverzüglich zu melden.

Altlasten

Altlasten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

Kampfmittel

Im Geltungsbereich sind Kampfmittel nicht bekannt.

Immissionsschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist frei von Emmissionen

Das Baugebiet liegt am Amalienfelder Weg. Das ist eine Wohnsammelstraße. Der Lärm von der Bahnverbindung ist ebenfalls so gering, dass Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich werden.

2 Planinhalt

2.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht aus den Flurstücken 265-268 und 277,278,279 der Flur 4 und umfasst eine Fläche von 2,0 ha.

Die verbindliche Bauleitplanung ist an die Vorgaben des Flächennutzungsplanes gebunden, der für eine Tiefe von 120,0m, gerechnet vom Amalienfelder Weg, ein Baugebiet vorsieht. Dem schließt sich laut Flächennutzungsplan eine Fläche für Landwirtschaft an.

Am Amalienfelder Weg sind drei Grundstücke (Flurstücke 265/266 der Flur 4) bereits bebaut.

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

Entsprechend des Flächennutzungsplanes soll eine Fläche in einer Tiefe von 120,0m, gerechnet vom Amalienfelder Weg an, als allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,25 festgesetzt werden.

Die sich anschließend festgesetzte Private Grünfläche wird ebenso wie die östlich angrenzenden Nachbarflächen schon seit langem nicht mehr landwirtschaftlich genutzt und wegen ihrer Lage zwischen Wohnbebauung und Eisenbahn auch an dieser Stelle künftig nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden. Aus dem Flächennutzungsplan, der diese Fläche als Fläche für die Landwirtschaft darstellt, ist angesichts der geringen Größe der betroffenen Fläche und der östlich noch angrenzenden gleichartig dargestellten Flächen eine Ausweisung als Private Grünfläche entwickelbar. Die Intention des Flächennutzungsplanes, einen Streifen zwischen der Eisenbahn und der dargestellten Wohnbaufläche als unbebaute Fläche mit einer naturnahen wohnverträglichen Nutzung zu erhalten, wird durch diese Ausweisung angemessen umgesetzt. Da die Fläche als Ausgleichsfläche vertraglich gebunden und bereits als gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 32 Abs. 4 BbgNatSchG hergerichtet worden ist, ist die Ausweisung als private Grünfläche auch sachgerecht zur dauerhaften öffentlich-rechtlichen Sicherung einer solchen Nutzung. Anpflanzung und Erhalt sind zusätzlich im Bebauungsplan festgesetzt worden.

Fixpunkt für die Planung war die im straßenseitigen Grundstücksbereich vorhandene Teilung, die schon die künftige Erschließung vorbereitet hat.

Die weitere Erschließung war so zu planen, dass später alle zu bildenden Grundstücke ggf. zusätzlich mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu erschließen sind.

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. 0,25 und einer Geschossflächenzahl bis 0,4 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. Die Zweckbestimmung Gartenland ermöglicht eine Nutzung der Fläche innerhalb der Schranken, die die Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgeben.

Der Bebauungsplan ist bei Zugrundelegung der planerischen Zielsetzung an der Wahrung der Naturpotentiale und des Ortsbildes orientiert. Die Planung folgt somit dem städtebaulichen Leitbild einer aufgelockerten und durchgrüntem Baustruktur.

2.3 Wesentlicher Planinhalt

Das Plangebiet ist derzeit als landwirtschaftliche Brachfläche einzustufen.

Entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes wird eine Fläche in einer Tiefe von 120 m, gerechnet vom Amalienfelder Weg an, als allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,25 und einer GFZ von 0,4 bei zwei Vollgeschossen, wobei das 2. VG im Dachraum auszubilden ist, festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise.

Zugelassen werden sollen Einzel- und Doppelhäuser. Der Sockel der Häuser darf maximal 1,0m betragen. Die max. Firsthöhe beträgt 10,0 m, die Traufhöhe 5,0 m. Für Gebäude, die am Amalienfelder Weg liegen, ist die Firstrichtung vorgeschrieben.

Das allgemeine Wohngebiet wird dahingehend eingeschränkt, dass die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sowie Schank- und Speisewirtschaften unzulässig sind.

Das Baugebiet wird durch eine öffentliche Erschließungsstraße mit einem Wendehammer straßenmäßig erschlossen, hier können auch die erforderlichen Medien verlegt werden.

Im Amalienfelder Weg sind die erforderlichen Anschlüsse, auch für die öffentliche Entwässerung, vorhanden.

Der sich dem Wohngebiet anschließende Teil des Geltungsbereiches wird als Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenland festgesetzt.

2.4 Abwägung und Begründung der Festsetzungen

2.4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

In einer Tiefe von 120,0m, gerechnet von der tatsächlichen südlichen Grenze des Amalienfelder Weges an, wird allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung sind nach § 1 Abs. 6 der Baunutzungsverordnung nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe fügen sich nicht in die von der Gemeinde gewünschte Kleinteiligkeit des Gebietes ein. Tankstellen können Immissionsprobleme aufwerfen. Im Übrigen wird nicht das städtebauliche Erfordernis gesehen, derartige Festsetzungen zu treffen.

Ebenfalls werden Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 Abs.2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung in Verbindung mit § 1 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung für nicht zulässig erklärt, da auch hier die gewünschte Kleinteiligkeit nicht gewährleistet werden kann und der Bedarf nicht vorhanden ist.

Als Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl von 0,25 und eine Geschossflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

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

Bei einer Grundflächenzahl von 0,25/0,3 wären rein rechnerisch ca. 20 Wohneinheiten möglich. Der Flächennutzungsplan sieht hier keine Beschränkung vor. Gleichzeitig sind zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das zweite Vollgeschoss zur besseren städtebaulichen Einbindung im Dachraum auszubilden ist. Betrachtet man die vorhandene umgebende Bebauung, so ist es sogar erwünscht, in die Höhe, also zweigeschossig, zu bauen.

2. 4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im gesamten allgemeinen Wohngebiet gilt 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, durchgrünter Bebauung zu erreichen.

Um die von der Gemeinde nicht nur über die Darstellungen und textlichen Erläuterungen des Flächennutzungsplanes beabsichtigte Anzahl von Wohngebäuden, wobei es keine Rolle spielt, ob es sich um Einzel- oder Doppelhäuser handelt, zu sichern, wurden erweiterte Baukörperfestsetzungen vorgesehen. Aus städtebaulicher Sicht ist es deshalb unerheblich, ob es sich um Einzel- oder Doppelhäuser handelt, da es auf die Baumasse ankommt, die sich aufgrund der Grundfläche ergibt und nicht auf die Tatsache, ob ein Gebäude eventuell zwei Eingänge hat. Auch bei einem Einzelhaus ist nicht auszuschließen, dass sich in ihm zwei oder mehrere Wohnungen befinden. Der Grünflächenanteil einer jeden „Parzelle“ wird über die GRZ nach 19(2) und (4) BauNVO gesteuert und ist nicht abhängig von einem Einzel- oder Doppelhaus. Bei der vorhandenen Gesamtbaugrundstücksgröße und der vorgesehenen GRZ, ergibt sich, bei einer Anzahl von angenommen insgesamt 19 Gebäuden eine durchschnittliche höchstmögliche Gebäudegrundfläche von ca. 150 m². Im Rahmen der zur Verfügung stehenden Baugrundstücksfläche ist es aber durchaus möglich, den Spielraum für die Bauherrn dahingehend zu erweitern, dass innerhalb einer 200 m² großen erweiterten Baukörperfestsetzung ein Gebäude maximal im Rahmen der zulässigen GRZ entsteht. Die Zahl 19 kommt zustande, wenn man von den möglichen 20 Parzellen eine „Parzelle“ für die Straße abzieht.

Die Anordnung der erweiterten Baukörperfestsetzungen orientierte sich an den Rahmenbedingungen der Straßenverkehrsflächen, der Privaten Grünfläche, der zu berücksichtigenden Abstandsflächen, der Freihaltung sog. „Vorgartenflächen“, der Himmelsrichtung und einer Fläche, in der Bungalows und die gängigen weiteren Fertighäuser problemlos unterzubringen sind und unter Berücksichtigung einer „gleichmäßigen“ Verteilung auf der zur Verfügung stehenden Fläche.

Die Gemeinde hat im Vorfeld der Erstellung des Bebauungsplanes verschiedene Planspiele zu einer möglichen Bebauung durchgeführt, um für verschiedene Bebauungsmöglichkeiten die Erschließung fachgerecht zu sichern. Diese Entwürfe, die nicht Gegenstand des

Bebauungsplanverfahrens sind, hat als Ergebnis die vorliegende innere öffentliche Erschließungsstraße mit Wendehammer.

2.4.3 Erschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht aus mehreren Flurstücken, die unterschiedlichen privaten Eigentümern gehören. Vor Durchführung des Planungskonzeptes ist eine grundbuchlicher Vereinigung der jetzigen Flurstücke 279 und 268 erforderlich.

Geht man aber von ca. 19 Wohneinheiten aus, ist eine Erschließung allein vom Amalienfelder Weg schon aus Sicht des Brandschutzes und der Entsorgung nicht mehr möglich. Aus diesem Grund wurde eine Erschließungsstraße in das Gebiet hineingeplant, die eine problemlose Erschließung unter weiterer Geh-, Fahr- und Leitungsrechte möglicher künftiger Grundstücke gewährleistet. Aufgrund der Lage der Erschließungsstraße können diese aber relativ kurz gehalten werden.

Die künftig am Amalienfelder Weg liegenden Grundstücke können von diesem erschlossen werden, die Genehmigung hierzu liegt vor, die Bordsteinabsenkung für die Überfahrten wurde schon geplant.

Zur Erschließung der dahinterliegenden Grundstücke führt eine 6,0m breite Erschließungsstraße vom Amalienfelder Weg auf das Grundstück und endet in einem Wendehammer mit einem Durchmesser von 21,0 m der auch Rettungsfahrzeugen, Entsorgungsfahrzeugen und Lkw ein problemloses Wenden ermöglicht. Die Anforderungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel sind berücksichtigt.

Die Erschließungsstraße wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die Baugrundstücke werden an die öffentliche Entwässerung angeschlossen. Die abwasserseitige und die medientechnische Erschließung sind in den öffentlichen Verkehrsflächen unterzubringen. Die Trink- und Abwassererschließung ist zusammen mit dem Trink- und Abwasserverband zu realisieren.

Die Erschließungsstraße im Geltungsbereich wird durch eine Straßenbegrenzungslinie begrenzt. Die südliche Straßenbegrenzungslinie des Amalienfelder Weges liegt ebenfalls im Geltungsbereich und wird textlich festgesetzt. Die Koordinaten für Punkt A lauten $x=5.845.257,41$ $y=3.370.222,03$ und für B $x=5.845.304,72$ $y=3.370.127,94$.

2.4.4 Sonstige Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll weitestgehend auf Einschränkungen verzichtet werden.

Die Gemeinde will aber aufgrund des angrenzenden freien Landschaftsbildes die Gebäudehöhe begrenzen und macht somit einerseits von der Festsetzung einer Firsthöhe von 10,0 m und andererseits von der Festsetzung einer max. Sockelhöhe von 1,0 m Gebrauch. Weiterhin soll eine Traufhöhe von 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 DREMPel errichtet werden kann.

Der Geltungsbereich soll von unterschiedlichen Gebäudeformen leben. Um dennoch eine gewisse Ruhe am Amalienfelder Weg in die Bebauung zu bringen, ist hier die Firstrichtung in Anlehnung an die umgebende Bebauung vorgegeben.

Belange des Bau- oder Bodendenkmalschutzes sind im Geltungsbereich nicht bekannt, sodass Festsetzungen oder Hinweise hierzu nicht erforderlich sind. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Fund ist meldepflichtig.

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

2.4.5 Immissionsschutz

An der Fläche für Landwirtschaft und somit am Geltungsbereich vorbei führt die Bahnstrecke von Berlin nach Kremmen.

Ein Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm ist aufgrund der geringen Emmissionswerte nicht erforderlich.

Der Amalienfelder Weg ist als Wohnsammelstraße einzustufen, mit Emmissionen von der Straße ist nicht zu rechnen.

2.4.6 Grünordnung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

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

Bei der Eingriffsermittlung wurden die Flächen mit kürzlich errichteter, vorhandener Bebauung ausgenommen, da auf diesen Flächen kein weiterer Eingriff mehr erfolgt. Alle weiteren Flächen im Bebauungsplan wurden zugrundegelegt.

Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sollen dem Ausgleich dienen.

Zum Schutz des Bodens wird im allgemeinen Wohngebiet festgesetzt, wie auf den Baugrundstücken Wege, Zufahrten und Stellplätze zu befestigen sind, sodass das Regenwasser versickern kann. Eine weitere Festsetzung zum Ausgleich ist ein Anpflanz- und Erhaltungsgebot nach Nr. 25.

Auf der Privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenland ist ein Anpflanz- und Erhaltungsgebot von Obstbäumen und einer Hecke vorgesehen, um den v.g. Eingriff in Natur und Boden auszugleichen

Diese Maßnahmen sind umgesetzt und sind zusätzlich vertraglich geregelt.

Mit den vorgenommenen Festsetzungen ist der erfolgte Eingriff ausgleichbar.

Der Grünordnungsplan hat die fachbehördliche Zustimmung erhalten.

2.4.7 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 maßgebenden Größen- und Leistungswerte erreichen oder überschreiten, besteht auch aus dieser Sicht keine UVP- oder Vorprüfungspflicht.

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. Vor der Bebauung des Geltungsbereiches ist die grundbuchliche Vereinigung der Grundstücke erforderlich.

3.5. Auswirkungen auf den Haushalt

Die im Geltungsbereich liegende öffentliche Straßenverkehrsfläche wird der Gemeinde vom privaten Eigentümer kostenfrei überlassen. Im Gegenzug übernimmt die Gemeinde die Unterhaltungspflicht. Somit entstehen der Gemeinde Kosten für die Unterhaltung.

4 Beteiligungsverfahren

Am 8. Mai 2003 fand im Rahmen einer Gemeindevertreterversammlung die frühzeitige Bürgerbeteiligung statt.

Anregungen wurden zur künftigen Straßengestaltung vorgebracht, die aber nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens ist.

In der Zeit vom 8.7. bis 7.8.2003 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 9.5.2003.

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

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

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

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

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

Der LK sieht die Festsetzung für Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung als nicht BauGB konform an. Die Flächen und Maßnahmen wurden aus dem Plan herausgenommen und vertraglich geregelt, es wurde ein Beteiligungsverfahren nach § 13 BauGB (Betroffen ist nur der Eigentümer) durchgeführt.

Bei der Errichtung von Doppelhäusern wären lt. LK theoretisch 34 Gebäudeteile möglich. Die Gemeinde soll prüfen, ob das einer aufgelockerten kleinteiligen Wohnbebauung mit ortstypischen Grundstückszuschnitten und mit entsprechend großem Grünanteil entspricht. Die Gemeinde hat dies getan und ist zu folgendem Ergebnis gekommen: Bei einer Kleinteiligkeit kommt es auf die Baumasse des einzelnen Baukörpers an und nicht darauf, ob der Baukörper aus zwei Gebäudeteilen besteht. Und gerade diese Baumasse wurde durch erweiterte Baukörper in Verbindung mit der GRZ beschränkt. Wenn nur Einzelhäuser zugelassen werden, können große Einzelhäuser mit Einliegerwohnungen entstehen, die den gleichen Effekt wie Doppelhäuser haben. Die Gemeinde möchte weiterhin die Baufreiheit auf Errichtung von DH belassen.

Der LK möchte, dass in der Begründung Inhalte des Denkmalschutzgesetzes angegeben werden und beruft sich auf das Denkmalschutzgesetz. Er bestätigt, dass es zur Zeit weder Anhaltspunkte für ein Bau- noch für ein Bodendenkmal gibt. In der Begründung(v. 8.5.2003) sind Ausführungen gemacht worden, wie im Falle eines Fundes umzugehen ist. Noch mehr Inhalte in die Begründung zu schreiben, ist nicht erforderlich, und sprengt den Rahmen einer Begründung. Es sind im Übrigen Inhalte, die das anschließende Bauanzeigerverfahren betreffen.

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

5. Verfahren

Die Gemeinde Oberkrämer hat am 27.März 2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 07/2003 „Amalienfelder Weg“ beschlossen.

(Beschluss-Nr. 321 /2003).

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln gemäß gültiger Hauptsatzung der Gemeinde Oberkrämer vom 8.04.2003 bis 30.04.2003 erfolgt.

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

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

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

Die öffentliche Auslegung fand in der

Zeit von Dienstag, 8.7.2003 bis einschließlich Donnerstag, 7.8.2003

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 8. Mai 2003 statt (Beschluss Nr. 354 v. 8.5.2003).

Die öffentliche Auslegung ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 23.6.2003 bis 8.8.2003 sowie im Amtsblatt der Gemeinde Oberkrämer Nr. 11 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 11. September 2003 die vorgebrachten Anregungen der Bürger, Träger und Nachbargemeinden geprüft und die Abwägung gemäß Beschluss Nr. 436 /2003) beschlossen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 11. September 2003 den Bebauungsplan Nr. 07/2003 „Amalienfelder Weg“ als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. (Beschluss-Nr. 437 /2003)

Die Gemeinde hat aufgrund einer von der Genehmigungsbehörde geltend gemachten Rechtsverletzung die Fläche für Landwirtschaft in eine Private Grünfläche –Gartenland- umgewandelt und hierzu gem. § 13 BauGB mit Schreiben vom 05.02.2003 ein Beteiligungsverfahren durchgeführt.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 18. März 2004 den Bebauungsplan Nr. 07/2003 „Amalienfelder Weg“ als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. (Beschluss-Nr. / 2004)

6 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997(BGBl I S. 2141, 1998 I S.137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des OLG-Vertretungsänderungsgesetzes vom 23.07.2002 (BGBl.I S.2852)

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

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2002 (BGBl. I S.1193)

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

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

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

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

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

7 Anlage (Textliche Festsetzungen)

I. Städtebauliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 –Schank- und Speisewirtschaften- nicht zulässig sowie 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

II. Gestalterische Festsetzungen gem. § 81 Brandenburgische Bauordnung

1. Im allgemeinen Wohngebiet darf die Erdgeschossfußbodenoberkante nicht höher als 1 m über festgesetzter Geländeoberfläche liegen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBauO
2. Das zweite Vollgeschoss ist im Dachraum auszubilden.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBauO
3. Es ist nur eine Firsthöhe von max. 10,0 m über der festgesetzten Geländeoberfläche zulässig.
4. Es ist nur eine Traufhöhe von max. 5,0m über der festgesetzten Geländeoberfläche zulässig.

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

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 (2) ist eine 10m breite freiwachsende Hecke mit standorttypischen Gehölzen der Pflanzlisten 1 und 2 zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Pflanzung sind folgende Mindestqualitätsanforderungen einzuhalten:

Bäume mit einem Stammumfang 16/18, Heister 150/175 hoch und Sträucher je nach Art in der Sortierung 60/80,80/100 oder 100/150.

Je 100 m² Fläche sind 1 Baum der Sortierung 16/18, 5 Heister (Sortierung 150/175) und 40 Sträucher nach o.g. Sortierung zu pflanzen.

3. Auf der privaten Grünfläche (1) sind 20 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 Arten der Pflanzliste 3 vorzunehmen.

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

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

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Pflanzlisten**Pflanzliste Nr. 1**

(auch als Heister verfügbar)

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:

(auch als Heister verfügbar)

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Elsbeere (*Sorbus terminalis*)

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Weißdorn (*Crataegus laevigata*)

Wild-Birne (*Pyrus pyrastra*)

Wild-Kirsche (*Prunus avium*)

Obstbäume in Sorten

Obstbäume (in ortsüblichen, pflegeintensiven 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“, „g“, „Graf Althanns Reneclode“, „Bühler Frühzwetschge“, „Oullins Reneclode“

Baumhaselnuß, Mirabelle, Mispel, Quitte, Scheinquitte, Walnuß

Pflanzliste Nr. 2**Sträucher erster Ordnung:**

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

Pflanzliste Nr. 3**Wiesengräser und -kräuter:**

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

Anlage 8
Gemeinde Oberkrämer
OT Schwante

Landkreis Oberhavel

Grünordnungsplan
zum Bebauungsplan Nr. 07/2003
„Amalienfelder Weg“

Erstellt von

Dr. Szamatolski + Partner GbR



LandschaftsArchitektur · Stadtplanung ·
Umweltmanagement · Tourismusentwicklung
AIV, BDLA, SRL

Brunnenstraße 181
10119 Berlin (Mitte)
Tel.: 030 / 280 81 44
Fax: 030 / 283 27 67

Bearbeiter:
Dipl.-Biol. Gretel Daub-Hofmann

Unter Mitarbeit von
Dipl.-Ing. Karin Maaß

Berlin,

im

Februar

2003

1 Anlass und Ziel

In der Gemeinde Oberkrämer, OT Schwante soll auf einer 1,92 ha großen Fläche am Amalienfelder Weg nördlich der Bahnstrecke nach Kremmen Wohnbauland neu geschaffen werden. Hierzu soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Die Bebauung soll vom Amalienfelder Weg aus bis zu einer Tiefe von 120 m erfolgen, die restliche Fläche bis zur Bahnlinie bleibt von Bebauung frei. Sie ist derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und soll im Rahmen der Eingriffsregelung in Teilen als Ausgleichsfläche für die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft dienen.

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

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

Als eine geeignete Form der Darlegung der Ziele und Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird der Grünordnungsplan erachtet, der auch die Eingriffsregelung beinhaltet. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird daher für das Bauvorhaben „Amalienfelder Weg“ in Schwante 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 Schwante. Der Grünordnungsplan bestimmt entsprechend den Vorgaben in § 7 BbgNatSchG und in Übereinstimmung mit den Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, sowie Flächen mit Pflanzbindungen und Pflanzgeboten. Die Bestimmungen werden durch textliche Festsetzungen ergänzt.

Der Entwurf des Grünordnungsplans wurde mit der Gemeinde sowie mit der Fachbehörde (Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Oranienburg) vorabgestimmt und wird nach Abwägung in den B-Plans integriert. Der Geltungsbereich des Grünordnungsplans beträgt analog zum Bebauungsplan ca. 2,1 ha. Davon sind 2 Grundstücke mit einer Fläche von 1.280 m² bereits bebaut. 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 Schwante gehört zur Gemeinde Oberkrämer, die sich durch freiwilligen Zusammenschluß aus den ehemals amtsangehörigen Gemeinden Bärenklau, Bötzwow, Eichstädt, Marwitz, Neu-Vehelfanz, Vehlefanze und Schwante gebildet hat. Die Gemeinde Oberkrämer liegt im Landkreis Oberhavel. Der Ortsteil Schwante liegt im Norden der Gemeinde und grenzt an die Stadt Kremmen und das Amt Oranienburg-Land. Schwante hat derzeit 1.816 Einwohner (Stand 2000). Die Gemarkungsfläche beträgt 1.624 ha.

Die Ortslage von Schwante liegt am Kreuzungspunkt der Bundesstraße B 273 mit der Landesstraße L 17.

In diesem Bereich wird die Siedlungsstruktur von Schwante, dessen erste urkundliche Erwähnung aus dem Jahr 1273 herrührt, durch das Altdorf gebildet. Der gesamte Bereich des alten Dorfes steht als mittelalterlicher Ortskern unter Denkmalschutz. Neben der alten Ortslage weist Schwante noch mehrere Siedlungsschwerpunkte auf.

Südwestlich der Ortslage hat sich der Ortsteil Neu-Schwante gebildet, auch nach Osten und Norden schließen sich verschiedene Siedlungserweiterungen an.

Das 2,1 ha große Plangebiet liegt nördlich der Kleinsiedlung Kuckuckswinkel und der Bahnstrecke nach Kremmen. Es erstreckt sich vom Amalienfelder Weg auf einer Breite von ca. 100 m bis zur Bahntrasse (ca. 200 m). Für die geplante Wohnbebauung ist eine Ausdehnung von 120 m vom Amalienfelder Weg nach Süden vorgesehen.

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes und des Grünordnungsplanes umfasst in der Flur 4 die Flurstücke 265, 266, 267 und 268 sowie das Flurstück 5 der Gemarkung Schwante. Die Flurstücke 265 und 266 mit einer Fläche von 1.280 m² sind bereits bebaut.

Die derzeit nicht bebauten Bereiche des Plangebietes sind als Brachen, die überwiegend mit Ruderalstauden bewachsen sind einzustufen. Die Flächen wurden vermutlich in Teilen als Garten- oder Grabeland genutzt.

Die östliche Grenze des Plangebietes wird nördlich der Bahn auf einer Länge von ca. 70 m durch einen Gehölzbestand aus Birken und Eichen gebildet.

Bauliche Anlagen befinden sich im Plangebiet mit Ausnahme von Fundamentresten sowie eines Schuppens nicht.

Östlich, westlich und nördlich des Amalienfelder Weges grenzen bereits Flächen mit Wohnbebauung an.

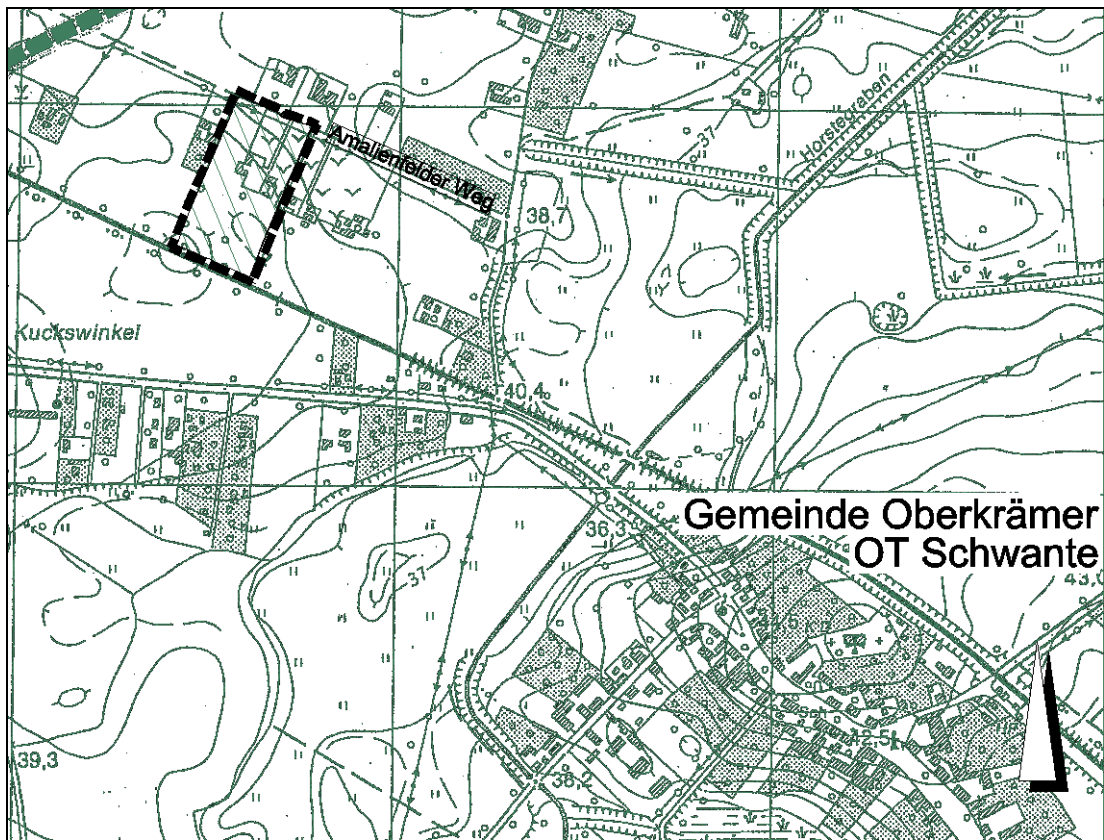


Abb. 1: Lage des Plangebietes (Planausschnitt: Top. Karte 1 : 50.000 Brandenburg/Berlin).

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 niedriger Stufe werden in den Regionalplänen vorgenommen. Der LEP I weist dem Ortsteil Schwante keine zentralörtliche Funktion zu.

Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg (LEPro)

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

Durch die Planung auf der südlichen Straßenseite des Amalienfelder Weges sollen Baulücken im Bereich bereits vorhandener Bebauung geschlossen werden.

Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin (LEPeV)

Der LEPeV legt u.a. Siedlungsbereiche und Freiräume mit großflächigem Ressourcenschutz oder solchen mit besonderem Schutzanspruch fest. Das Plangebiet entlang des Amalienfelder Weges ist als „Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz“ ausgewiesen. Die Bahnlinie südlich des Plangebietes

wird als großräumige, überregional bedeutsame Trasse für den Schienenverkehr mit Haltepunkt in Schwante dargestellt.

Zwischen den Ortsteilen Schwante der Gemeinde Oberkrämer und Amalienfelde der Stadt Kremmen 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 Schwante 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.

Die Gemeinde ist an die regionale Schienenverbindung angeschlossen und verfügt über einen Haltepunkt.

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 Schwante liegt mit Stand 12. Dezember 2001 vor.

Entwicklungsziel des FNP ist es, die für den Ortsteil Schwante 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 als geplante Wohnbaufläche in einer Tiefe bis 120 m südlich des Amalienfelder Weges dar. Angrenzend an diese Wohnflächendarstellung wird die Fläche bis zur Bahnlinie als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Östlich, westlich und nördlich des Plangebietes grenzen Wohnbauflächen an.

Die Festsetzung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO bis zu einer Tiefe von ca. 120 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 „Wohnbebauung am Amalienfelder Weg“ 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 Hochfläche des Ländchen Glien zuzuordnen, einer Diluvialinsel zwischen den Niederungen des Oberen Rhinluchs und des Havelländischen Luchs. Die Geländehöhe im Plangebiet liegt zwischen 40 und 42 m NHN im DHHN 92. Die Flächen im Glien sind überwiegend ackerbaulich genutzt.

Das Plangebiet gliedert sich in einen ehemals gärtnerisch genutzten Bereich und eine bereits bebaute Fläche.

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.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind für das Plangebiet nicht bekannt. Die gesamte Fläche ist mit Ausnahme eines Fundament- und Bauruinenstandortes sowie der beiden Neubaugrundstücke 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 Schwante).

Teile der Gemarkung Schwante werden über den Schwanter Vorflutgraben bzw. den Grenzgraben sowie über den Hörstegraben zum Ruppiner Kanal entwässert.

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

Das Grundwasser steht auf der Grundmoränenfläche im Plangebiet überwiegend erst in 10 m Tiefe an. Der Geschütztheitsgrad 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 Norden.

Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer.

Das Gebiet liegt außerhalb von Wasserschutzzonen.

4.1.3 Klima / Lufthygiene

Das Plangebiet liegt großklimatisch in der Übergangszone vom Küsten- zum Binnenlandklima. Vorwiegend maritimer Einfluß führt zu mäßig warmen Sommern und relativ milden Wintern. Das Jahresmittel der Lufttemperatur liegt bei 8,5 °C. Die Anzahl der Frost- und Eistage beträgt im Mittel 112 Tage im Jahr. Die Jahressumme der Niederschläge liegt bei 519 mm. Der 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 zählt zu den klimatisch gering belasteten Bereichen, die klimatischen Verhältnisse sind dem Freiluftklima gleichzusetzen.

Vom Schienenverkehr sind entlang der Bahnlinie lediglich Verkehrsemissionen mit geringer Intensität zu erwarten.

4.2 Biotische Faktoren des Naturhaushaltes

Aussagen des Landschaftsplanes

Das Plangebiet wird im Landschaftsplan als Siedlungsbereich mit Gärten, Intensivacker und östlich angrenzend eine kleinere Fläche als Kleingartenanlage dargestellt. Entlang der Bahn wurde ein Hecken- bzw. Windschutzstreifen mit überwiegend einheimischen Gehölzen kartiert.

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

Schutzgebiete und Objekte nach Naturschutzrecht

Die Fläche liegt nicht in einem Gebiet mit Schutzstatus nach BbgNatSchG, es finden sich auch keine nach § 32 BbgNatSchG geschützten Biotope.

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

Potentiell natürliche Vegetation

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

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

Als potentiell natürliche Vegetation im Gebiet werden Stieleichen-Hainbuchenwälder, Linden-Eichenwälder 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

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

Reale Vegetation/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 Herbst 2002 konnten die folgenden Biotoptypen ermittelt werden:

Gartenbrache 10113

Die derzeit noch nicht bebauten Bereiche der Fläche lassen sich grob in zwei Teilflächen gliedern. Der westliche Abschnitt weist auf einer Breite von ca. 35 m jüngere Vegetationsstadien auf. Vermutlich wurde die Fläche in jüngerer Zeit einmal umgebrochen. Ursprünglich fanden sich hier auch einzelne Gartenanlagen. Daher wird dieser Bereich als Gartenbrache (Biototyp 10113) eingestuft. Auf der Fläche dominieren derzeit Gräser.

Ruderale Staudenfluren 10120

Im östlichen Abschnitt des Geltungsbereiches auf einer Breite von ca. 65 m gehen die niedrigeren Grasfluren in Staudenfluren mit höheren Anteilen an ruderalen Arten über. Vorherrschend sind Goldrute (*Solidago canadensis*), Beifuß (*Artemisia vulgaris*) sowie verschiedene hochwüchsige Gräser (*Dactylis glomerata*, *Calamagrostis epigeios*). In einem Teilabschnitt findet sich ein kleinerer Bestand von Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*).

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

Jüngere Siedlungsbereiche mit Gärten 12123

Im Geltungsbereich des B-Planes sind bereits zwei Flurstücke mit je einem Einfamilienhaus bebaut. Die Flächen werden dem Biototyp „Jüngere Siedlungsbereiche mit Gärten“ zugeordnet. Es handelt sich hierbei um eine Fläche von insgesamt 1.280 m².

Darüber hinaus befinden sich in den Randbereichen des Geltungsbereiches der Biototyp Baumreihe mit überwiegend einheimischen Gehölzen (071421), im Norden grenzt eine Verkehrsfläche an (12130) und im Süden die Bahnlinie (12134).

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

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

Dieser Definition wurden folgende Kriterien zugrunde gelegt:

- a) Schutzstatus des Biotops gemäß § 32 BbgNatSchG und/oder FFH Richtlinie,
- b) Vorkommen einer oder mehrerer Arten der Roten Liste Brandenburgs,
- c) Vorkommen seltener oder gefährdeter Pflanzengesellschaften/Biotope (entsprechend Kartierungsanleitung Brandenburg 1994).

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

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

- d) Ersetzbarkeit der Lebensgemeinschaft/Wiederherstellungsdauer des Biotoptyps (dient als Maß für die zeitliche Regenerierbarkeit von Biotoptypen und berücksichtigt das Individuenalter eines Bestandes als auch seine Sukzessionsstufe),
- e) 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]
10113	Gartenbrache	---	3	ca. 7.750 (im Plangebiet)
10120	Ruderales Staudenflur	---	2-3	ca. 11.400
12123	Jüngere Siedlungsbereiche mit Gärten	---	3	1.280
071421	Baumreihen	---	2	ca. 70 lfd. m

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

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

Baumbestand

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

Diese gilt für Bäume (§ 1)

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

Dieser Schutzanspruch trifft für den überwiegenden Teil der Bäume in der am Rande des Plangebietes gelegenen Baumreihe zu.

Die Bäume bleiben 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 Schwante 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 bildet den südlichen Abschnitt eines größeren jüngeren Wohngebietes, das mit kleingärtnerischen Nutzungen durchsetzt ist.

Im Osten erstreckt sich mit dem Hörstegraben ein die Flächen gliedernder Niederungsbereich.

Als Erholungsraum hat das Plangebiet 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 Eingriffsumfanges werden die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) zuzüglich der zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten nach BauNVO zugrundegelegt. Hinsichtlich der Verkehrsflächen wurde die Erschließungsplanung für die Straße im B-Plan berücksichtigt.

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

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

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

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

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

- Die Baufahrzeuge und -maschinen sind regelmäßig zu warten und die Möglichkeit der Abgasverminderung entsprechend der neuesten technischen Entwicklung konsequent zu nutzen.
- Die Baustellen sind regelmäßig auf Bodenverschmutzungen durch den Baubetrieb zu kontrollieren, und Bodenkontaminationen sind sofort zu entfernen.
- Der Oberboden im Bereich der Bau- und Baubetriebsflächen ist gemäß DIN 18915 abseits des Baubetriebs geordnet zu lagern.
- Besonders lärmverursachende Bautätigkeiten sind auf ein Minimum zu beschränken und Nacharbeiten zu vermeiden.
- Die Bepflanzung der privaten Flächen ist spätestens 1 Jahr nach Beendigung der baulichen Maßnahmen auf dem Grundstück durchzuführen. Die Bepflanzung der SPE-Fläche 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 Wohnbebauung vorgesehen. Es sollen auf einer Fläche von ca. 1,2 ha (in einer Tiefe von 120 m vom Amalienfelder Weg aus) Wohngrundstücke sowie eine Erschließungsstraße entstehen. Ca. 1.280 m² des Plangebietes sind bereits bebaut. Der südliche Teil der Geltungsbereichsfläche bleibt als Fläche für die Landwirtschaft erhalten. Es werden hier Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE-Fläche) getroffen.

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

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch eine öffentliche Straßenverkehrsfläche in einer Breite von 6,0 m vom Amalienfelder Weg aus.

5.2 Konflikte/Eingriffsbeurteilung

5.2.1 Schutzgut Landschaftsbild

Die Bebauung am Amalienfelder Weg erfolgt in Ortsrandlage südlich eines bestehenden jüngeren Wohnbaugebietes und schließt eine am Amalienfelder Weg noch vorhandene Baulücke. In diesem Bereich wird eine ehemals landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzte Fläche in Anspruch genommen.

Die am südöstlichen Rand des Plangebietes befindlichen Gehölzstrukturen bleiben erhalten.

Nach Begrünung der Wohnbauflächen mit standorttypischen Gehölzen, wirkt der bebaute Bereich des Gebietes optisch gegliedert.

Im nach Süden gelegenen, nicht mehr baulich genutzten, Bereich sollen auf der Fläche für die Landwirtschaft die für Schwante typischen Obstwiesen in Ortsrandlage entstehen. Mit der lockeren Pflanzung von Obstgehölzen wird der Siedlungsrand harmonisch eingefasst. Der Siedlungszuwachs stellt demnach keine 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 stark anthropogen geprägten, häufig vorkommenden Ruderalfluren von mittlerem bis eingeschränktem Wert. Ebenso wird davon ausgegangen, dass der vorhandene Baumbestand an der südöstlichen Gebietsgrenze erhalten bleibt. Die Grundstücke werden durch eine Zufahrt vom Amalienfelder Weg aus erschlossen.

Nach derzeitigen Planungen nehmen die Wohnbauflächen rd. 11.754 m² ein. 1.280 m² Fläche davon sind bereits bebaut und in der Verlustbilanz abzuziehen. Die Verkehrsfläche beträgt ca. 855 m². Insgesamt gehen somit 11.754 m² abzüglich 1.280 m² = 10.474 m² + 855 m² (Verkehrsfläche) = 11.329 m² Vegetationsfläche verloren.

Bei einer GRZ von 0,25 - max. 0,3 mit Überschreitungsmöglichkeiten um bis zu 50 % für Nebenanlagen ergibt sich rechnerisch eine überbaubare und damit versiegelbare Fläche von maximal 45 % der Wohnbaufläche, d.s. 4.713 m².

Zuzüglich der Straßenverkehrsfläche von 855 m² können somit maximal 5.568 m² Fläche versiegelt werden, das heißt, in diesem Bereich geht die Vegetation dauerhaft verloren.

Im Bereich der Wohnbauflächen sind die nicht überbaubaren Flächen (10.474 m² - 4.713 m² = 5.761 m²) wieder zu begrünen.

Somit verbleibt quantitativ ein Vegetationsverlust von:

4.713 m² überbaubarer WA-Fläche + 855 m² Verkehrsfläche = 5.568 m².

Der reale Vegetationsverlust beträgt 11.329 m². Aufgrund der Biotopwertigkeiten sind die Beeinträchtigungen hinsichtlich des Vegetationsverlustes jedoch insgesamt als gering einzustufen.

Dem Verlust von ca. 11.329 m² Vegetationsfläche der Wertstufen 3 bzw. 2-3 steht ein Gewinn gärtnerisch angelegter Fläche von ca. 5.761 m² gegenüber.

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

Damit ergibt sich ein Ausgleichserfordernis von 5.568 m².

Mit Festsetzungen von Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken (je Grundstück 1 großkroniger oder 2 kleinkronige Bäume) und der gärtnerischen Anlage der Flächen mit Rasen, Gehölzen und Staudenbeeten wird einerseits ein größeres Biovolumen geschaffen und andererseits auch im Vergleich zur Ruderalflur differenziertere Standortamplituden. Damit lassen sich die Flächenverluste der Ruderalflur durch Wertausgleiche kompensieren. Als Kompensationsfaktor kann hier ein Wert

von 1,5 angesetzt werden, somit verbleibt ein Ausgleichserfordernis von $5.568 \text{ m}^2 / 1,5 = 3.712 \text{ m}^2$ für das Schutzgut Biotope und Arten.

Die kartierten Bäume (Gehölzbestand an der süd-östlichen Gebietsgrenze) liegen an der Grenze des Geltungsbereiches. Die Bäume 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 Biotop und der angrenzenden hochwertigen Streuobstwiese kann somit mittelfristig von einer Kompensation ausgegangen werden.

5.2.3 Schutzgut Boden

Darüber hinaus sind Ausgleichsmaßnahmen in einem Flächenansatz von 5.400 m^2 vorzusehen, die dem Naturschutz Die Eingriffe in das Schutzgut Boden werden als Verlust aller Bodenfunktionen durch Versiegelung betrachtet.

Unter der Voraussetzung, dass Wege, Zufahrten und Stellplätze im Planungsgebiet mit versickerungsfähigem Aufbau versehen werden, ist bei einer festgesetzten GRZ von 0,25 - max. 0,3 (= 30% der Grundstücksflächen einschließlich der Überschreitungsmöglichkeiten von 50 %) und einschließlich der Straßenverkehrsfläche von 855 m^2 von einer Neuversiegelung von maximal 5.568 m^2 auszugehen.

Aufgrund des Vorkommens von überwiegend naturnahem Boden sind Beeinträchtigungen des Bodens mit einer Gesamtversiegelung von 5.568 m^2 als mittel bis hoch 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 befinden sich Fundamente und ein alter Schuppen, der abgerissen wird, die Grundfläche wird entsiegelt (ca. $100 - 150 \text{ m}^2$).

an anderer Stelle zugute kommen.

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.

Diese Eingriffsfolgen können durch Verwendung wasserdurchlässiger Materialien, Schichtenaufbauten und Verlegearten bei Wegeflächen, Zufahrten und Stellplätzen und Versickerung des von den Dachflächen abfließenden Niederschlagswassers minimiert werden. Die Möglichkeit einer Versickerung der Dachabflüsse und die Vereinbarkeit eines versickerungsfähigen Aufbaus im

Bereich der Stellplätze mit dem Grundwasserschutz sind im Zuge der konkreten Ausführungsplanung zu prüfen. Ggf. können entlang der Straßenränder Rigolen angelegt werden.

Bei Berücksichtigung der genannten Minimierungsmaßnahmen sind die Eingriffe hinsichtlich des Schutzgutes Wasser 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 Wohngebieten als sehr gering einzustufen.

6 Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Aus der Eingriffsbeurteilung und der Konfliktbeschreibung wird deutlich, daß die durch den B-Plan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft, aufgeschlüsselt nach den einzelnen Schutzgütern, als überwiegend gering einzustufen sind. Über die grundsätzlichen Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffserheblichkeit – wie sie in Kap. 5 formuliert sind – hinaus, sind die im Maßnahmenplan vorgeschlagenen Maßnahmen geeignet, die Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Zur Erlangung einer Rechtsverbindlichkeit sind die vorgeschlagenen Maßnahmen über die Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB in den Bebauungsplan aufzunehmen. Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind nicht vorgesehen.

Die Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild sind als gering zu bezeichnen, mit Festsetzungen zur weitestgehenden Durchgrünung des Wohngebietes (vgl. Kap. 7) und dem Erhalt des Gehölzbestandes sind die Eingriffe insgesamt als ausgeglichen anzusehen.

Für das Schutzgut Biotope und Arten besteht neben der Begrünung des Wohngebietes noch ein Ausgleichserfordernis von 3.712 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 Wohnbaufläche dargestellte Fläche im südlichen Geltungsbereich des Plangebietes insgesamt als Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gesichert werden. Am südlichen Rand der Fläche soll als Abgrenzung zur Bahnlinie eine 10 m breite freiwachsende Hecke unter Verwendung von standorttypischen Gehölzen angelegt werden.

Mit der Anlage der Hecke und der damit verbundenen Biotopaufwertung sind die Eingriffe in das Schutzgut Biotope und Arten ausgeglichen.

Die Eingriffe in das Schutzgut „Boden“ durch Neuversiegelung von ca. 5.568 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 WA dargestellte Fläche in einem Umfang von 8.453 m² als Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gesichert werden. Auf dieser Fläche sollen noch insgesamt 20 Obstbäumen im lockeren Verbund, vorrangig im an die Wohnbauflächen angrenzenden Bereichen, 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.

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

Beeinträchtigt Schutzgut	Eingriff/Veränderung	Beeinträchtigung	Erforderliche Ausgleichsmaßnahme	Umsetzbare Ausgleichsmaßnahme	Bilanz/Defizit
Mensch/ Landschafts- bild/land- schaftsbezo- gene Erholung	Überprägung eines agrargeprägten ehemals landwirtschaftlich genutzten Freiraumes von insgesamt 1,17 ha durch Wohnbebauung	gering keine bis	<ul style="list-style-type: none"> – Weitestmögliche Durchgrünung des Gebietes mit standorttypischer Vegetation – Pflanzung von Obstgehölzen am Siedlungsrand 	<ul style="list-style-type: none"> – Durchgrünung des Wohngebietes und Pflanzung von Obstgehölzen im Randbereich 	ausgeglichen
Pflanzen und Tiere	Verlust von Biotopen mit derzeit geringer bis mittlerer Bedeutung; insgesamt 1,1 ha,	gering mittel bis	<ul style="list-style-type: none"> – Herstellung von gleichwertigen Biotopen auf insgesamt 1,1 ha Fläche und Aufwertung von Flächen und Schaffung höherwertiger Biotope mit entsprechenden Kompensationsfaktor 	<ul style="list-style-type: none"> – Durchgrünung des Wohngebietes mit standorttypischen Gehölzen – Pflanzung einer 10 m breiten freiwachsenden Hecke mit standorttypischen Gehölzen entlang des südlichen Geltungsbereiches 	ausgeglichen
Boden/ Wasser- haushalt	Beseitigung der ökologischen Bodenfunktionen durch Überbauung; insgesamt 5.568 m ²	mittel bis hoch	<ul style="list-style-type: none"> – Entsiegelung von Flächen auf 5.400m² 	<ul style="list-style-type: none"> – Sicherung und Entwicklung der südlichen nicht als Baugebiet festgesetzten Fläche als SPE:Fläche – Pflanzung von 20 Obstgehölzen auf der Fläche und Nutzung als Grünlandfläche (Mähwiese) 	ausgeglichen
Wasser	Einschränkung der Grundwasserneubildungsrate durch zusätzliche Versiegelung	gering	<ul style="list-style-type: none"> – Verwendung wasserdurchlässiger Materialien – weitgehende Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet 	<ul style="list-style-type: none"> – Festsetzungsvorschläge zur Versickerung des Niederschlagswassers und zum wasserdurchlässigen Aufbau der Fußwege und Zufahrten. 	ausgeglichen
Klima	Kleinklimaveränderung durch Versiegelung/Bebauung.	gering	<ul style="list-style-type: none"> – Durchgrünung Wohngebietes – Minimierung des Versickerungsanteils 	<ul style="list-style-type: none"> – Durchgrünung des Wohngebietes mit Baumpflanzungen – Festsetzungsvorschläge zur Versickerung des Niederschlagswassers und zum wasserdurchlässigen Aufbau der Fußwege und Zufahrten. 	ausgeglichen

7 Grünordnerische Festsetzungen

Alle im Kapitel 6 formulierten Maßnahmen sind geeignet, die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren, beziehungsweise unvermeidbare Eingriffe zu kompensieren. Zur Verwirklichung der Ziele und Berücksichtigung der Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Amalienfelder Weg“ werden die nachfolgend ausgeführten, aus der Vermeidungs- und Kompensationskonzeption des Grünordnungsplanes abgeleiteten Festsetzungen erforderlich (vgl. auch Tab.3, Kapitel 6).

7.1 Zeichnerische Festsetzungen

- Umgrenzung von Flächen mit Regelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE-Flächen)
Mit dieser Festsetzung soll die Eingriffs/Ausgleichskonzeption realisiert werden.

7.2 Textliche Festsetzungen

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

1. Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung (SPE 2) ist eine 10 m breite freiwachsende Hecke mit standorttypischen Gehölzen der Pflanzlisten 1 und 2 zu pflanzen und zu erhalten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

2. Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung (SPE 1) sind 20 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 3 vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

3. 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 pyraeaster)
 Wild-Kirsche (Prunus avium)
 Obstbäume in Sorten

Obstbäume (in ortsüblichen, pflegeintensiven Sorten):

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

Sträucher erster Ordnung:

Falscher Jasmin (Philadelphus coronarius)
 Faulbaum (Rhamnus frangula)
 Frühe Traubenkirsche (Prunus padus)
 Gemeiner Flieder (Syringa vulgaris)
 Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
 Hartriegel (Cornus mas)
 Haselnuß (Corylus avellana)
 Kornelkirsche (Cornus mas)
 Kratzbeere (Rubus caesius)
 Kreuzdorn (Rhamnus cartharticus)

Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)
Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Pflanzliste Nr. 3

Wiesengräser und -kräuter:

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

Die textlichen Festsetzungen wurden unter Abwägung in den Bebauungsplan übernommen.