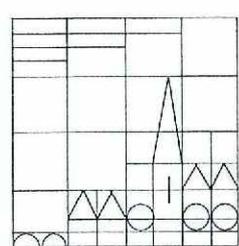


17.9.02

AMT ODERVORLAND
GEMEINDE MADLITZ-WILMERSDORF

BEGRÜNDUNG
ZUM
BEBAUUNGSPLAN
MIT
INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Mühlenstraße



REGIOCONSULT

Gemeinde Madlitz-Wilmersdorf

Begründung zum Bebauungsplan 02/2002 mit integrierter Grünordnungsplanung

Wohngebiet 'Mühlenstraße'

Stand: 10.09.2002

Inhalt

1.	Ausgangssituation	3
1.1	Planungsanlaß	
1.2	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes	
1.3	Vorgaben der Raumordnung	
1.4.	Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung	
1.5	Verlauf des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes	4
1.6	Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes	5
2.	Planungskonzept	6
2.1	Nutzungskonzept	
2.2	Erschließung	
2.3	Infrastruktur	
3.	Grünordnungsplan und Eingriffsregelung	8
3.1	Natürliche Gegebenheiten	
3.2	Eingriffsermittlung und Bewertung / Konfliktanalyse	10
3.3	Eingriffsbilanzierung und Maßnahmenkonzept zur Minderung, zum Ausgleich und Ersatz	11
4.	Festsetzungen im Bebauungsplan	13
4.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	
4.2	Gestalterische Festsetzungen	14
4.3	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie grünordnerische Festsetzungen (Pflanzgebote)	15

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN 02/20002 WOHNGEBIET 'MÜHLENSTRASSE'

1. AUSGANGSSITUATION

1.1 Planungsanlass

Der von der ehemaligen Gemeinde Alt Madlitz¹ aufgestellte und vom Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen (LBBW) am 02.01.1997 genehmigte Bebauungsplan 'Mühlenstraße' wurde aufgrund mangelnder Nachfrage und zu hoher Erschließungskosten von der Gemeinde Alt Madlitz nicht realisiert.

Die neue Gemeinde Madlitz-Wilmersdorf strebt daher ein geändertes, marktgerechtes Bebauungs- und Erschließungskonzept an, das der örtlichen bzw. regionalen Nachfragesituation gerecht wird.

Da diese Änderungen die Grundzüge der Planung berühren, ist eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 BauGB nicht möglich. Es bedarf daher einer erneuten Durchführung eines Aufstellungs- und Genehmigungsverfahrens für einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB.

Mit der Ausweisung des Bebauungsplans 'Mühlenstraße' werden Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 8 BNatSchG bzw. § 10 BbgNatSchG vorbereitet, so daß in der Abwägung nach § 1 Abs.6 BauGB die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 8 BNatSchG bzw. der § 10 BbgNatSchG anzuwenden ist.

Dies erfolgt auf der Grundlage einer Eingriffsbewertung und daraus resultierenden Aussagen zu Vermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen durch die Integration eines Grünordnungsplanes und Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen in den Bebauungsplan.

1.2 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt nordöstlich des historischen Ortskerns Alt Madlitz und schließt an vorhandene Bebauung aus der DDR Zeit (Bungalowsiedlung) an. Es umfaßt eine Fläche von 9146 qm und trägt die Fl. 351, Flur 1.

Das Planungsgebiet wird wie folgt umgrenzt:

im Norden: Grundstück Fl.Nr. 22 - Mühlenstraße
im Osten: Grundstück Fl.Nr. 91 - Birkenweg
im Süden: Grundstücke Fl.Nr. 352 - 357 - Bungalowsiedlung Grundstücksbund e.V: Alt Madlitz
im Westen: Grundstück Fl.Nr. 29.

1.3 Vorgaben der Raumordnung

Der Geltungsbereich des BP 02 „Mühlenstraße“ von 0,9ha wird in der Festlegungskarte des Regionalplanes (RegPl) als Allgemeine Siedlungsfläche in der Gemeinde Madlitz-Wilmersdorf dargestellt. Das B-Plangebiet schließt gemäß G 1.3.7 RegPl an den bestehenden Siedlungsbereich an und ist Bestandteil der im genehmigten Flächennutzungsplan vorgesehenen

¹ Seit dem 31.12.2001 hat sich Alt Madlitz mit der Gemeinde Wilmersdorf zu Gemeinde Madlitz Wilmersdorf zusammengeschlossen.

kommunalen Siedlungsflächenvorsorge im Rahmen der Eigenentwicklung der Gemeinde Madlitz-Wilmersdorf gemäß Z 1.3.11 RegPl i.V. m. G 1.3.12 RegPl und Z 1.1.6 LEP GR.

1.4 Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Alt Madlitz vom 1.11.1999 ist der o.g. Planungsbereich als "Wohnbaufläche" klassifiziert. Das Planungsgebiet wurde ursprünglich landwirtschaftlich genutzt.

Aus Sicht der Landschaftsplanung werden mit der Ausweisung des Bebauungsplans 'Mühlenstraße' und der daraus resultierenden Umnutzung Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die folgendermaßen bewertet werden: ¹

Es besteht ein mittleres Konfliktpotential hinsichtlich des Schutzguts Boden. Der Eingriff ist trotz Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht ausgleichbar. Ersatzmaßnahmen sind erforderlich. Folgende Maßnahmen zur Minderung, zum Ausgleich oder Ersatz werden vorgeschlagen:

- Regenwasserversickerung auf den Grundstücken, Verwendung durchlässiger Bodenbeläge
- Straßenbepflanzung mit Großgehölzen, Heckenpflanzungen als Biotopverbundelemente zur Anbindung des Gebietes an die Umgebung, zur ästhetischen Einbindung der Gebäude in die Landschaft und zur Verbesserung des Kleinklimas
- Verwendung einheimischer, standortgerechter Arten
- Fassadenbegrünung
- 480 qm Heckenpflanzung (160 x 3 m) entlang der Nordseite des Plangebietes (an der Mühlenstraße) aus einheimischen Gehölzen.

Die Gemeinde Madlitz-Wilmersdorf hat am 14.05.2002 einen Aufstellungsbeschluss für eine erneute Aufstellung mit einem geänderten Konzept gefasst und bestimmt, daß der seit dem 14.11.96 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Mühlenstraße überplant und durch einen neuen Bebauungsplan ersetzt wird.

Mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 14.05.2002 wurde die Erarbeitung des Planentwurfs zur Erstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes an REGIOCONSULT, Potsdam, in Auftrag gegeben.

Zur Zeit ist eine Dorferneuerungsplanung für Alt-Madlitz in Arbeit, die im Entwurf vorliegt. Hier werden auf S. 79/80 Aussagen gemacht, die sich auch auf den vorliegenden B-Plan beziehen. Diese Aussagen wurden überprüft – die Festsetzungen des B-Plan stehen damit in Einklang.

1.5 Verlauf des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes

<u>Datum</u>	<u>Durchgeführte Verfahrensschritte</u>
14.05.2002	Aufstellungsbeschluss
01.06.2002	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 BauGB)
20.06.2002	Billigungsbeschuß
08.08.-09.09.2002	Öffentliche Auslegung (§ 3 BauGB) und Anhörung Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB)
	Beschluß über die Bedenken und Anregungen - Abwägungsbeschluss

¹ vgl. Flächennutzungsplan Alt Madlitz S. 29

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB

Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)

Genehmigung durch das Landratsamt (§ 11 BauGB)

Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung (§ 12 BauGB)

1.6 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden folgende Gesetze, Verordnungen und Richtlinien in der zur Zeit gültigen Fassung herangezogen:

- Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung des Art. 2 Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 – BauROG vom 18.08.1997
- Brandenburgisches Landesplanungsgesetz – BbgLPIG vom 20.Juli 1995, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.März 2001
- Gesetz zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) vom 13.Mai 1993, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. März 2001
- Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg (LEPro) vom 04.02.1998
- Landesentwicklungsplan Brandenburg, LEP I – Zentralörtliche Gliederung vom 04.07.1995
- Regionaler Teilplan der Region Oderland-Spree „Zentralörtliche Gliederung der Nahbereichsstufe, Selbstversorgerorte, Ländliche Versorgungsorte“
- Entwurf Landesentwicklungsplan für den Gesamtraum Berlin-Brandenburg (LEP GR) – ergänzende Festlegungen für den äußeren Entwicklungsraum – vom 27.02.2001
- Regionalplan Oderland-Spree (RegPI), durch die Regionalversammlung am 26.11.2001 als Satzung erlassen
- BNatSchG
- BauGB
- Baunutzungsverordnung
- BbgNatSchG
- Brandenburgische Bauordnung
- Planzeichenverordnung
- HOAI

2. PLANUNGSKONZEPT

2.1 Nutzungskonzept

Der Bebauungsplan wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Der Planungsbereich wird als "Kleinsiedlungsgebiet" (WS) klassifiziert.

Zur Entwicklung typischer dörflicher Nutzungsstrukturen (u.a. Haus- und Obstgärten) ist eine ausreichend große Parzellierung (\varnothing ca. 1.200 qm) vorgenommen worden. Die Bebauung erfolgt in offener Bauweise in Form von freistehenden Einfamilienwohnhäusern, wobei Nebengebäude / Garagen und Zufahrten jeweils an gemeinsamer Grenze zusammengefaßt werden.

Insgesamt werden im Bebauungsplan 7 Baurechte für Wohngebäude ausgewiesen.

Mit der Ausweisung der Baufläche soll einerseits ein Beitrag zur Verbesserung der Wohnungsversorgung, andererseits eine Entwicklung der Dorfstruktur in sozialer, ökonomischer und baulicher Hinsicht geleistet werden. Über eine erhöhte Einwohnerzahl soll auch die vorhandene Versorgungs- und Infrastruktur stabilisiert und weiterentwickelt werden.

Die geplante Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, den es gem. § 1a BauGB auszugleichen gilt. Ein Ausgleich für die Einwirkungen auf den Naturhaushalt und die Landschaft soll durch folgende Maßnahmen erreicht werden:

- Landschaftliche Einbindung und Durchgrünung des Planungsgebietes mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zur Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild
- Festsetzungen zur Gestaltung der privaten Freiflächen
- Anpflanzung hochstämmiger Laubbäume entlang der Mühlenstraße Erschließungsstraße

2.2 Erschließung

Die externe Erschließung des Baugebietes erfolgt über die im Norden am Planungsgebiet vorbeiführende Mühlenstraße.

Die Grundstücke werden jeweils direkt über die Mühlenstraße erschlossen, so daß eine interne Erschließung des Baugebietes nicht erforderlich ist.

2.3 Infrastruktur

- Ver- und Entsorgung
Die Wasserversorgung ist durch den Anschluß der einzelnen Anwesen an die zentrale Wasserversorgung des Wasser- und Abwasserverbandes Finsterwalde und Umland sichergestellt.
Die Abwasserbeseitigung des Baugebietes erfolgt über abflußlose Sammelgruben einschl. Entsorgung durch den "Wasser- und Abwasserverband Finsterwalde und Umland". Es wird angestrebt, die Sammelgruben für jeweils zwei Baurechte zusammenzufassen.
Der Feuerschutz des Planungsgebietes ist über das vorh. öffentliche Wasserversorgungsnetz sichergestellt.
Für die Versorgung der Baugebiete mit elektrischer Energie ist die e.Dis Nord AG zuständig.
Die Gasversorgung erfolgt über EWE AG, Beeskow.
Das Gebiet ist an das Leitungsnetz der Telekom angeschlossen.
- Einrichtungen für den Gemeinbedarf und soziale Infrastruktur
Wichtige Grundversorgungseinrichtungen stehen in Briesen zur Verfügung.

3. GRÜNORDNUNGSPLAN UND EINGRIFFSREGELUNG

Durch die Aufstellung und den Vollzug des Bebauungsplanes 'Mühlenstraße' ist ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten, so daß in der Abwägung nach § 1 Abs.6 BauGB die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 8 BNatSchG bzw. der § 10 BbgNatSchG anzuwenden ist.

Es sind daher Darstellungen und Festsetzungen zu treffen, die die Eingriffe weitestgehend vermeiden und Beeinträchtigungen beheben und ausgleichen. Die Berücksichtigung und planerische Umsetzung der Belange der Eingriffsregelung erfolgt durch die Integration und Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen in den Bebauungsplan.

3.1 Natürliche Gegebenheiten

- Geologie und Geomorphologie

Naturräumlich liegt das Planungsgebiet im Grenzsaum zweier Großlandschaften, der Ostbrandenburgischen Platte und dem Ostbrandenburgischen Heide- und Seengebiet, am Südrand der Lebusplatte. Die Lebusplatte ist gemäß Landschaftsrahmenplan Landkreis Oder – Spree eine abwechslungsreiche Agrar- und Waldlandschaft. Die Gemarkung Alt Madlitz liegt auf einer flachwelligen Grundmoräne, in die nach Osten ein ausgeprägter Senkenzug, in Form einer Schmelzwasserrinne (Falkenhagener Rinne), eingebettet ist.¹

Die geomorphologischen Verhältnisse werden von der glazialen Überprägung der Weichseleiszeit bestimmt. Die Grundmoränenflächen bestehen aus Geschiebelehmen, -mergeln und -sandem. Der südliche Teil der Lebusplatte wurde unter den Bedingungen des Permafrostes von oberflächlich abfließenden Schmelzwässern von Sanden unterschiedlicher Korngröße überlagert. In die Grundmoränenlandschaft eingebettet, sind eiszeitliche bzw. postglaziale wasserführende Sölle oder Pfuhe.

Die Höhenlage des Planungsgebietes liegt im Bereich 64 – 66 m über NN.

- Böden

Bestandbildende Bodenarten sind aufgrund der glazialen und postglazialen Ausgangsbedingungen Sande und Lehme. Die höhergelegenen und flachen Gemarkungsteile im Bereich der Lebusplatte werden von sickerwasserbestimmten Tieflehmen (Tieflehm – Fahlerden) dominiert, die vorwiegend vernässungsfrei sind. An Hauptbodenarten sind lehmiger Sand bzw. stark sandiger Lehm vorherrschend. Nebenbodenarten mit einem Anteil von ca. 30 % sind Sand sowie anlehmige Sandböden.

Mit einer durchschnittlichen Ackerzahl von 38 liegt eine der höchsten durchschnittlichen Ackerzahlen im Amt Odervorland vor.

- Klima

Die Gemarkung von Alt Madlitz liegt klimatisch in einem Übergangsbereich vom atlantisch zum kontinental ausgeprägten Klima; es ist jedoch auf Grund der Küstenterne bereits mehr dem kontinental beeinflussten Tieflandklima zuzuordnen.

Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 8 – 8,5° C. Die mittleren Monatstemperaturen betragen im Januar –1,5 – 0° C und im Juli 17,5 – 18,5° C. Das Klima ist gekennzeichnet durch warme Sommer und mäßig kalte Winter mit z.T. großen jahreszeitlichen Temperaturschwankungen. Die jährlichen Niederschlagsmengen von 490 bis 590 mm liegen auf dem allgemein niedrigen Niveau

¹ Zu den natürlichen Gegebenheiten vgl. Flächennutzungsplan Alt Madlitz S. 9 - 16

Ostbrandenburgs. Ein Großteil des Niederschlags fällt in den Monaten Mai bis September mit einem Maximum im Juni.

- Grundwasser

Aufgrund der überwiegend sandigen Böden und des großen Waldanteils herrschen günstige Bedingungen für die Grundwasserneubildung. Im Übergangsbereich zwischen Lebusplatte und Fürstenwalder Spreetalniederung, kommt ungespanntes Grundwasser oberflächennah bei Grundwasserflurabständen von 5-10 Metern vor. Die Lebusplatte ist durch vorwiegend oberflächenfernes Grundwasser charakterisiert, welches in Tiefen bis zu 60m anzutreffen ist. Das Grundwasser fließt nach Süden in Richtung Spree, da der Großteil der Gemarkung Alt-Madlitz südlich der Grundwasserscheide liegt.

- Oberflächengewässer

Nach den Rückschmelzprozessen der Weichseleiszeit verblieben die Schmelzwasserrinnen als Seen in der Landschaft. Die Falkenhagener Rinne mit dem Madlitzer und dem Petersdorfer See sowie dem Mühlenfließ durchzieht von Nord nach Südwest die Gemarkung. Über das Mühlenfließ besteht eine Verbindung zur Spree. Weiteres wichtiges Fließgewässer neben dem Mühlenfließ ist das „Verlorene Wasser“. Darüber hinaus gibt es wasserführende Feldsölle und im Gutspark ein Teich- und Grabensystem.

- Flora und Fauna

Die potentielle natürliche Vegetation, d.h. die Vegetation, die sich nach Beendigung des anthropogenen Einflusses einstellen würde, wäre ein von Natur aus fast lückenloses Waldland mit einem im Bereich der Sanderflächen vorherrschenden Kiefern – Traubeneichenwald und im Bereich der Moränenplatte dominierenden lindenreichen Traubeneichen – Hainbuchenwald. In grundwasserbeeinflussten Bereichen würden sich ein Komplex aus Erlenbruchwald, Erlen – Eschenwald, feuchtem Stieleichen – Hainbuchenwald und feuchtem Stieleichen – Birkenwald einstellen.

Die heute anzutreffenden Pflanzenbestände sind hingegen mehr oder minder stark anthropogen beeinflusste Pflanzengesellschaften bzw. Ergebnis einer über Jahrhunderte währenden Nutzung der Landschaft, aus der sich auch wiederum charakteristische Lebensräume für Tiere herausgebildet haben.

Zumeist dominieren in der Feldflur großflächige Ackerschläge, in der nicht oder nur extensiv genutzte Vegetationsstrukturen und natürliche Biotope durch die Intensivierung in der Landwirtschaft zurückgedrängt wurden.

Die Ackerflur dient den Tieren zumeist nur als Teillebensraum, sofern naturnahe Begleitstrukturen gegeben sind. Gemäß Landschaftsrahmenplan sind typische Vögel der Feldflur Grauammer, Neuntöter, Ortolan, Rebhuhn, Wachtel; typische Säugetiere Feldhase und Feldmaus. Im Siedlungsbereich sind folgende typische Arten anzutreffen: Garten- und Hausrotschwanz, Mehl- und Rauchschwalbe sowie Fledermäuse.

- Gegenwärtige Flächennutzung des B-Plan-Gebietes

Es handelt sich um eine ehem. landwirtschaftlich genutzte Fläche ohne Gehölze und strukturbildende Elemente, welche seit 1995/96 brach liegt.

- Vorgabe Landschaftsplan zum Bebauungsplan 'Mühlenstraße'

Bewertung aus Sicht der Landschaftsplanung: Es besteht ein mittleres Konfliktpotential hinsichtlich des Schutzguts Boden. Aufgrund der intensiven anthropogenen Nutzung weist die Fläche nur eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz auf

3.2 Eingriffsermittlung und Bewertung / Konfliktanalyse

Die künftige Nutzung als Kleinsiedlungsgebiet hat grundsätzlich folgende Einwirkungen und Eingriffe auf den Planungsbereich:

Schutzgut / Potential	Wirkungen auf Natur und Landschaft / Eingriff
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Auf-, Abtrag und Verlagerung von Boden - Verdichtung und Versiegelung von Boden - Entwässerung - möglicher Eintrag von Schadstoffen
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Erhöhung des Oberflächenabflusses - Veränderung der Grundwasserneubildungsrate - Verlust von Retentionsflächen - möglicher Eintrag von Schadstoffen
Klima / Luft	<ul style="list-style-type: none"> - Veränderung des Luftaustausches / Barriereeffekt durch Bebauung - Veränderung der Verdunstungsrate durch Versiegelung und Bebauung - Emissionen (Staub, Abwärme, Gase)
Flora und Fauna	<ul style="list-style-type: none"> - Veränderung der abiotischen Faktoren (Boden / Wasser / Luft) - Entzug und Zerschneidung von Lebensräumen - Störung der Biotopvernetzung - Beschädigung durch Baufahrzeuge und Bodenzwischenlagerung
Landschaftsbild und Erholung	<ul style="list-style-type: none"> - Veränderung der Oberflächengestalt und des Landschaftsbildes - Errichtung von Gebäuden und Nebenanlagen - Bautätigkeit (Lärm, Emissionen)

Die im Bebauungsplan vorgesehene Nutzung als Kleinsiedlungsgebiet und die angestrebte Bebauung der ehem. landwirtschaftlich genutzten Fläche stellen nachhaltige Einwirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie das Landschaftsbild dar.

Die künftige Bebauung führt insbesondere zum Entzug und zur Versiegelung von Boden; es werden 1.829 qm Boden maximal überbaut (Gesamtfläche 9.146 qm / GFZ 0,2) und zudem ca. 310 qm als Verkehrsfläche versiegelt. Die Gesamtversiegelung gegenüber dem jetzigen unversiegelten Bestand nimmt somit quantitativ um 2.139 qm zu.

Bei dem Eingriff ist zu berücksichtigen, daß auf Grund der ehem. landwirtschaftlichen Nutzung keine Gehölze, landschaftsgliedernde Flurelemente oder sonstige wichtige Biotopstrukturen beseitigt werden. Durch das Brachliegen des Planungsgebietes befindet sich die Fläche jedoch seit einigen Jahren in ungestörter Sukzession. Konkrete Angaben oder Anhaltspunkte über die Besiedlung des Plangebietes mit seltenen oder gefährdeten Pflanzen- und Tierarten liegen nicht vor.

Durch die Lage des Planungsgebietes im Siedlungsbereich von Alt Madlitz und die angrenzende Bebauung sowie die ehem. landwirtschaftliche Nutzung weist der Planungsbereich kaum Merkmale eines naturraumtypischen Landschaftsbildes auf. Die Beeinträchtigung der landschaftsstrukturellen Ausstattung und die Auswirkungen für die landschaftsbezogene Erholung sind daher als gering zu bewerten.

Insgesamt hat der Planungsbereich des Bebauungsplanes 'Mühlenstraße' nur eine geringe Bedeutung für den Ressourchenschutz und das Landschaftsbild. Das Gebiet erfüllt eine lokale ökologische Ausgleichsfunktion; die Biotopqualität ist gering bis durchschnittlich.

3.3 Eingriffsbilanzierung und Maßnahmenkonzept zur Minderung, zum Ausgleich und Ersatz

Grundlage der Bilanzierung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen ist die Bewertung der vorh. und geplanten Flächennutzungen im Hinblick auf ihre Funktion für den Naturhaushalt, den Biotop- und Artenschutz, die Freilächennutzung und das Landschaftsbild.

Neben der quantitativen Betrachtung des Verhältnisses von Eingriff zu Maßnahmen der Minderung, des Ausgleichs und Ersatzes wird auch eine qualitative Bewertung durchgeführt. In der Eingriffsbewertung werden alle landschaftsökologischen, -ästhetischen und funktionalen Aspekte betrachtet und die Auswirkungen des Eingriffs verbal beschrieben. Die Ableitung zur Minderung, des Ausgleichs sowie der Ersatzmaßnahmen beziehen sich alle auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Eingriffsbilanzierung

Schutzgut / Potenzial	Eingriff (Art und Schwere)	Vermeidungs- und Reduzierungsmöglichkeiten, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Boden	mittel 2.139 qm Gesamtversiegelung Flächenentzug	<ul style="list-style-type: none"> - Überbauung, Versiegelung sowie Abtrag und Verdichtung von Boden sind nicht auszugleichen - Schutz des Mutterbodens gem. § 202 BauGB (Erhaltung in nutzbarem Zustand und Schutz vor Vernichtung oder Vergeudung) - kein Ausgleich möglich
Grundwasser / Oberflächenwasser	mittel verändertes Abflußverhalten des Niederschlagswassers durch Überbauung und Versiegelung	<ul style="list-style-type: none"> - Sammlung und Verwertung bzw. Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser auf dem Grundstück - Ausgleich möglich
Klima / Luft	gering Emissionen veränderter Luftaustausch Wärmespeicher durch Bebauung und Versiegelung mit Reduzierung der Verdunstungsrate	<ul style="list-style-type: none"> - Pflanzung von Großbäumen im Straßenraum zur Überstellung versiegelter Verkehrsflächen. - Baum- und Gehölzpflanzungen in den privaten Baugrundstücken tragen zur Verbesserung der mikroklimatischen Bedingungen bei. - Ausrichtung der Baukörper (Firstrichtung) in Ost-West-Richtung sowie eine relativ steile Dachneigung ermöglichen optimale Voraussetzungen für die Nutzung von Sonnenenergie. - Ausgleich möglich
Biotop- und Artenschutz	mittel Verlust der Sukzessionsfläche Verlust von Teillebensräumen und Nahrungsbiotopen	<ul style="list-style-type: none"> - Sicherung einer ausreichenden Bepflanzung der Baugrundstücke mittels Pflanzgebot - Anlage eines durchgehenden Pflanzstreifens (Heckenstruktur) im Süden als Biotopverbundelement, zur Anbindung des Gebietes an die Umgebung sowie als Pufferzone / Teillebensraum in den Bauräumen - Ausgleich möglich
Freilächennutzung und Erholung	nicht vorhanden direkter Entzug von Flächen mit Erholungsfunktion erfolgt nicht	<ul style="list-style-type: none"> - Be-, Ein- und Durchgrünung des Kleinsiedlungsgebietes zur ästhetischen Einbindung der Bebauung / Gebäude in das Orts- bild und die Landschaft - Ausgleich nicht erforderlich

Landschaftsbild	gering	- Bereitstellung eines hohen unbebauten Freiflächenanteils
Veränderung des Landschaftsbildes durch Bebauung		- Schaffung standortgerechter Vegetationsbestände bzw. Anpflanzung heimischer Bäume und Sträucher
		- Ausgleich möglich

Die Schutzgüter und Potentiale Wasser, Klima / Luft, Biotop- und Artenschutz, Freiflächennutzung und Erholung sowie Landschaftsbild werden durch die geplante Bebauung nur im geringen Umfang verändert. Die Bilanzierung verdeutlicht, daß durch entsprechende Reduzierungsmöglichkeiten und Kompensationsmaßnahmen ein Ausgleich der Eingriffe möglich ist.

Der Flächenentzug und die Versiegelung des Bodens durch die geplante Bebauung können dagegen nur durch erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, insbesondere Begrünungsmaßnahmen, aufgewogen werden. Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Planungsgebiet realisiert.

4. FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

BauNVO i. d. F. vom 23. Januar 1990

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB)
Kleinsiedlungsgebiet - WS § 2 BauNVO
2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB)
Zahl der Vollgeschosse: 1 (ausgebautes Dachgeschoss ist zulässig)
3. **Bauweise** (§ 9 (1) 2 BauGB)
Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

Garagen und Nebengebäude sind als Grenzbebauung gemäß § 22 (4) BauNVO zulässig.
Für die Zufahrten sind 3m breite Streifen entlang der Nachbargrenze von Bepflanzung freizuhalten

4. **Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 23 BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksfläche wird nach Norden durch eine einheitliche Baulinie festgesetzt; nach Süden hin erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch eine Baugrenze.
5. **Garagen** (§ 9 (1) BauGB; § 12 BauNVO)
Die für die bauliche Anlage erforderliche Anzahl der Stell- oder Garagenplätze ist innerhalb der Baugrenzen auf den Grundstücken herzustellen.
Garagen und Stellplätze sind jeweils an gemeinsamer Grenze zu errichten/ zusammenzulassen.
6. **Nebenanlagen** (§ 9 (1) BauGB; § 14 BauNVO)
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Nebenanlagen mit einer Grundfläche bis max 10 m² zulässig.
7. **Höhenlage der Gebäude** (§ 9 (2) BauGB)
Die Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschoßfußboden) darf nicht höher als 0,60 m über dem anstoßenden natürlichen Terrain liegen, dessen Höhenlage mit 64,5 m ü. NN im Mittel festgelegt wird.
8. **Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern** (§ 9 (1) 26 BauGB)
Geländeänderungen durch Abgrabungen, Aufschüttungen oder Stützmauern sind nur bis zu einem Höhenunterschied von 0,6 m zulässig.
9. **Anpflanzungen** (§ 9 (1) 25 BauGB)
Für Anpflanzungen, Grün- und Freiflächen gelten die nachfolgenden grünordnerischen Festsetzungen.

4.2 Gestalterische Festsetzungen

(§ 9 BauGB in Verbindung mit § 89 BbgBO)

1. Außengestaltung der Gebäude / Fassaden

Zulässig sind geputzte Fassaden in hell abgetönten Farben oder solche aus Ziegelsichtmauerwerk (ortstypische Klinkertfarben). Holzverkleidungen dürfen max. 25% der Fassadenfläche betragen. Holzhäuser als Blockbauten oder Rahmenkonstruktionen mit Holzverkleidung oder als Sichtfachwerkkonstruktionen sind nicht zulässig. Ebenso unzulässig sind jegliche Verkleidungen aus Kunststoff, Metall, Keramik und Faserzement.

2. Dachausbildung

Dachform und -neigung: Symmetrisches Satteldach, 38° - 55 °;

Firstrichtung des Wohn- / Hauptgebäudes: parallel zur Mühlenstraße (Ost-West-Ausrichtung)
Krüppelwalme sind nicht zulässig.

Dachdeckung: rote Dachpfannen

Kniestockausbildungen sind zulässig. Kniestöcke (Drempel) dürfen - von Oberkante Rohbodendecke bis Unterkante Sparren senkrecht an der Außenkante der Außenwand gemessen - 0,75 m nicht überschreiten.

Maximale Firsthöhe: 9,85 m

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Dachgauben: Die Summe der Dachgauben darf max. 1/3 der Firstlänge betragen.

Dachflächenfenster sind nur zur Rückseite des Hauses zulässig.

Der Dachüberstand am Ortgang bzw. an der Traufe darf max. 0,5 m betragen.

3. Garagen, Nebengebäude

Auf den im Plan festgesetzten überbaubaren Flächen können, soweit die dafür ausgewiesenen Flächen ausreichen, in Verbindung mit den Garagen auch Nebengebäude errichtet werden, wenn dadurch jeweils einheitliche Baukörper entstehen.

Garagen sind dem Hauptgebäude baulich-gestalterisch anzugleichen. Die Errichtung von Garagen aus Wellblech oder mit Flachdach ist unzulässig.

Zusammengebaute Grenzgaragen müssen im Einvernehmen der Grundstücksnachbarn so gestaltet werden, daß einheitliche Baukörper entstehen (einheitliche Torhöhe, Traufhöhe, Firsthöhe, Dacheindeckung, Materialverwendung).

4. Einfriedungen

Als Einfriedungen entlang der Straßen (Mühlenstraße und Birkenweg) sind Metall- oder Holz-Zäune mit senkrechten Sprossen / Stäben / Latten und einer Gesamthöhe von max. 1,20 m über Straßenoberkante gestattet. Vorzugsweise sind Holzzäune aus heimischen Laubgehölzarten zu verwenden.

Die Errichtung von Einfriedungsmauern, Einfriedungen aus Maschendraht, Wabensteinen, Metall-Ziergittern o.ä. und raumbildende Pflanzungen aus immergrünen Gehölzen (z.B. Thuja, Fichten) ist unzulässig.

Die Verwendung von Maschendrahtzäunen ist nur zwischen den Grundstücken und zur rückwärtigen Grundstücksgrenze zulässig.

4.3 Grünordnerische Festsetzungen (Pflanzgebote) (§ 9 (1) 25 BauGB)

1. Die auf öffentlichem Grund als Ausgleichsmaßnahme eingetragene Begrünung 'Anpflanzung von Bäumen' ist mit folgender Art durchzuführen:

Aesculus hippocastanum - Roßkastanie (rot und weiß blühend)

Insgesamt sind 14 Bäume zu pflanzen.

2. Private Grün- und Freiflächen
Auf jedem Grundstück ist mindestens ein mittel- bis großkroniger, heimischer Laubbaum pro 250 qm Grundstücksfläche (vgl. Pflanzvorschlag) zu pflanzen.

BÄUME (Pflanzvorschlag)

vorzugsweise Obstbäume, regionaltypische Sorten als Hochstamm, außerdem

Acer i.S.	-	Ahorn
Aesculus hippocastanum	-	Roßkastanie
Betula pendula	-	Weiß-Birke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	Trauben-Kirsche
Quercus petraea	-	Trauben-Eiche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Tilia i.S.	-	Linde

Zur Ein- und Durchgrünung sowie Anpflanzung an den Grundstücksgrenzen sind auf privatem Grund standortgerechte, heimische Bäume (s. Pflanzvorschlag Bäume) und Sträucher folgender Arten zu pflanzen:

STRÄUCHER

Amelanchier ovalis	-	Felsenbirne
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuß
Crataegus laevigata	-	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Rubus fruticosus	-	Brombeere
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	-	Flieder
Viburnum i.S.	-	Schneeball

3. Der Anteil von immergrünen Bäumen und Sträuchern an dem gesamten Bestand darf 20 % nicht übersteigen.

4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Als Trenngrün zur angrenzenden Bebauung, Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes sowie zum Aufbau eines Biotopverbundelementes ist an der südlichen Grundstücksgrenze eine Anpflanzung mit unregelmässiger Anordnung von Bäumen und Sträuchern vorzunehmen. Die Ausbildung der Anpflanzung hat als lockere, 3 m tiefe Folge von Bäumen und Sträuchern (Heckenstruktur) zu erfolgen. Geschnittene Hecken sind nicht zulässig.

Bepflanzungsvorschläge entsprechend den Listen zu den privaten Grün- und Freiflächen (vgl. Pkt. 2)

5. Schutz des Oberbodens (§ 202 BauGB)

Der vorh. Oberboden ist vor Beginn jeder Baumaßnahme abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (Zwischenlagerung auf Mieten mit Ansaat einer Zwischenbegrünung, Mietenhöhe max. 1,5 m).

aufgestellt:
REGIOCONSULT
H. P. Richter, U. Frey
16.09.2002