# Gemeinde Madlitz-Wilmersdorf

Amt Odervorland

Landkreis Oder-Spree

Gemeinde Madlitz - Wilmersdorf

# Bebauungsplan

"Wochenendhaus- und Wohnsiedlung Birkenweg"

Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan

Stand Juli 2009 Änderungen Stand November 2011

# Begründung zum Bebauungsplan "Wochenendhaus- und Wohnsiedlung Birkenweg"

Inhalt		Seite
1. 1.1 1.2 1.2.1 1.2.2 1.2.3 1.2.4	Planungsgegenstand Veranlassung und Erforderlichkeit Plangebiet Geltungsbereich Bestand Städtebauliche Einordnung Planerische Ausgangssituation	2 2 3 3 4 6 7
2. 2.1 2.2 2.2.1 2.2.2 2.2.3 2.2.4 2.2.5	Planinhalt Entwicklung der Planungsüberlegungen Planinhalt, Festsetzungen Art der baulichen Nutzung, Bauweise Maß der baulichen Nutzung Erschließung, Verkehrsflächen Begründung der textlichen Festsetzungen Flächenbilanz	8 8 9 11 12 14
<b>3</b> .	Auswirkungen des Bebauungsplans	17
4.	Rechtsgrundlagen	18
5.	Quellennachweis	1 9
Anhang	Umweltbericht	

Begründung Stand Juli 2009 Änderungen Stand November 2011

Städtebauliche Planung und Bauleitplanung: Dipl.-Ing. Martin Hoffmann, Stadtplaner Freiherr-vom-Stein-Straße 26 13467 Berlin

Umweltbericht:

Trautmann Goetz Landschaftsarchitekten

## Planungsgegenstand

## 1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Bebauungsplan entsprechend § 2 BauGB dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 3 und Abs. 5 BauGB) hinsichtlich einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden, sozialgerechten Bodennutzung.

Die Gemeindevertretung Madlitz-Wilmersdorf hat am 20.11.2007 beschlossen, für das Plangebiet einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Veranlassung zur Aufstellung des Planes ergibt sich aus komplizierten Bestands- und Rechtslage im Plangebiet. Entstanden als Erholungssiedlung in Ortsrandlage in den 1980er Jahren auf einer vorher mit Ruinen bestandenen Brachfläche (ehemalige Geflügelaufzucht), wurden in den 1990er Jahren im Plangebiet zahlreiche Baugenehmigungen zum Umbau von Wochenendhäusern erteilt. Das bisherige Pachtland wurde parzelliert, eine Teilungsvermessung durchgeführt, und die neuen Flurstücke von den bisherigen Pächtern erworben. Die Anmeldung eines ersten Wohnsitzes im Plangebiet war möglich und wurde von mehreren Eigentümern problemlos durchgeführt. Erst nach einer verwaltungsgerichtlichen Grundsatzentscheidung zu Ungunsten derartiger Nutzungen musste seitens der Behörden des Landkreises entschieden werden, dass

- das Plangebiet dem unbeplanten Außenbereich zuzuordnen sei (§ 35 BauGB),
- Bauvorhaben zu Wohn- oder Erholungszwecken nicht (mehr) genehmigungsfähig sind,
- eine Nutzung als erster Wohnsitz nicht zulässig ist,
- bestehende bauliche Anlagen lediglich Bestandsschutz genießen.

Für Bewohner, die keinen Wohnsitz außerhalb des Plangebietes haben, kann diese Rechtslage zu erheblichen sozialen Härten führen.

Die Erforderlichkeit der Planung ergibt sich aus der Absicht der Gemeinde,

- die zukünftigen Nutzungen im Plangebiet rechtsverbindlich zu sichern,
- soziale Härten für die Bewohner zu vermeiden,
- eine städtebauliche Ordnung herzustellen, welche die bauliche Nutzung des Plangebietes für die Zukunft sichert.
- . Zur planungsrechtlichen Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

## 1.2 Plangebiet

## 1.2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist aus der Planzeichnung ersichtlich. Er liegt östlich der Dorflage Alt Madlitz in der Gemeinde Madlitz-Wilmersdorf.

Im Geltungsbereich liegen die Flurstücke der Gemarkung Alt Madlitz, Flur 1:

Parzelle Nr.	Flur- Stück Nr.	Fläche qm	Anmerkungen
1	357	120	
1	358	663	
2	356	93	
2	359	538	
3	355	134	
3	360	776	
4	354	129	
4	361	751	
5	353	8 4	
5	362	501	
6	352	93	
6	363	1034	
7	374	323	
8	375	647	
9	376	555	
10	377	537	
1 1 1 2	380	764	
13	379	293	
14	378	318	
15	373 382	430	
16	384	315 392	
17	385	383	*
18	386	346	
19	364	633	
20	372	470	
21	391	372	
22	390	375	
23	389	664	
24	388	715	
25	387	363	
26	371		Nicht im Plangebiet.
26	401		Nicht im Plangebiet.
27	370	449	
27	400	29	
28	369	802	
28	399	59	

Parzelle Nr.	Flur- Stück Nr.	Fläche qm	Anmerkungen
29	368	434	
29	398	3 4	
30	367	443	
30	397	35	
3 1	366	459	
31	396	36	
3 1	394	4	
32	365	767	
32	393	43	
3 3	381	392	
3 4	383	305	
Summe FI	urstücke (qr	n)18102	qm im Plangebiet
Fahrwege	392	1949	qm im Plangebiet
Plangebiet	gesamte Fläd	he20051	
(Fahrwege	<del>)</del> )	201	qm am Birkenweg, nicht im Plangebiet

Das Plangebiet hat einschließlich der Straßenverkehrsfläche eine Größe von rund 2,0 ha.

Wie aus der Planzeichnung ersichtlich ist, bestehen die Grundstücke am Nordrand und am Südrand des Plangebietes aus zwei bis drei Flurstücken.

Für ein Grundstück am Ostrand des Plangebietes wird seitens der Eigentümer das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht gesehen. Die Gemeinde hat sich entschlossen, dieser Auffassung zu folgen; diese Fläche sind daher nicht Gegenstand der städtebaulichen Planung.

#### 1.2.2 Bestand

Die Grundstücke im Plangebiet sind von Westen her über die Mühlenstraße erschlossen. An der Ostseite liegt das Plangebiet am Birkenweg. Im Plangebiet teilt sich die Straße in drei befestigte Fahrwege ohne gepflasterte Decke auf, an denen beidseitig die Baugrundstücke liegen. Das Wegenetz im Plangebiet (Flurstück 392) befindet sich im Besitz der Eigentümergemeinschaft der Baugrundstücke.

Im Plangebiet gibt es 32 Grundstücke (weitere 2 Grundstücke gehören zwar zur Siedlung, sollen aber nicht beplant werden). Alle befinden sich in Privatbesitz.

Die Grundstücksgrößen sind recht unterschiedlich:

kleinstes Grundstück	293 gm
größtes Grundstück	1127 am
durchschnittliche rechnerische Grundstücksgröße	573 qm
häufigste Grundstücksgrößen im Bestand	400 - 600 qm
(vgl. Tabelle	Geltungsbereich)

Eine Änderung der Grundstücksgrößen durch Neuparzellierung oder Umlegungsverfahren gehört nicht zu den Zielen der Planung.

Die vorhandene Bebauung im Plangebiet ist nur bezüglich der Gebäudehöhen einheitlich. Vorhanden ist jeweils das Erdgeschoss als Vollgeschoss. Nur ein Wohngebäude hat ein zweites Vollgeschoß, als Dachgeschoss unter einem Satteldach ausgebildet. Die mit dem Hauptgebäude (einschließlich der auf die GRZ anzurechnenden Terrassen) überbaute Grundstücksfläche variiert zwischen 30 und 116 qm; der rechnerische Durchschnitt im Plangebiet liegt bei 67 qm Überbauung. Rechnerisch ergeben sich für den Gebäudebestand Grundflächenzahlen, die zwischen GRZ 0,05 und GRZ 0,21 liegen; nur bei der Parzelle 33 liegt die GRZ des Bestandes bei 0,30. Viele der Hauptgebäude sind massiv errichtet. Die Dachformen sind unterschiedlich (z.B. Pultdach, Satteldach, Nurdach-Finnhütte usw.). Teilweise sind die Gebäude unterkellert.

Zusätzlich vorhanden sind Nebengebäude, Nebenanlagen, Carports und Stellplätze. Sie nehmen zwischen 23 qm und 114 qm der Grundstücksfläche ein, daraus ergibt sich ein Anteil zwischen 3 % und 16 % der Fläche des jeweiligen Grundstückes. Im rechnerischen Durchschnitt aller Grundstücke werden anteilig 6 % der Grundstücksfläche auf diese Weise baulich genutzt.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über eine Leitung aus der Mühlenstraße. Von dem dort befindlichen Anschlußschacht verlaufen Stahlrohrleitungen unter den Wegen im Plangebiet, an die die einzelnen Parzellen angeschlossen sind.

Abwasser wird auf den einzelnen Grundstücken in Sammelgruben aufgefangen und über Grubenleerungs-Lkw nach Bedarf abgefahren.

Eine Gashauptleitung verläuft am Birkenweg und in der Mühlenstraße (110 PE). Im Plangebiet sind in allen Wegen Gasleitungen verlegt. Derzeit bestehen 11 Hausanschlüsse im Plangebiet. (Mitteilung der EWE vom 22. Januar 2008)

Anschluss an die Elektroenergieversorgung ist auf allen Grundstücken vorhanden.

Von der Mühlenstraße aus sind an den Wegen Telefonleitungen verlegt:

- am Nordweg bis zu den Parzellen 8 und 33;
- am Mittelweg bis zur Parzelle 16
- am Südweg bis zur Parzelle 27. (Mitteilung der Telekom vom 16. Januar 2008)
   Nach der Durchführung des Beteiligungsverfahrens zum Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Telekom am 13.01.2010 eine telefonische Abstimmung mit folgendem Ergebnis vorgenommen:
- Alle Kabel im Plangebiet sind Erdkabel, sie sind unter den Fahrwegen verlegt.
- Über die Kabel fahren schon jetzt Pkw und Lkw, ohne das es zu Schäden gekommen ist.
- Derzeit sind keine Veränderungen oder Umlegungen von Kabeln notwendig. Bei der Umsetzung von Zäunen und Sträuchernsollte vorsichtig gearbeitet werden, um die Anschlusskabel von Grundstücken nicht zu beschädigen.
- Die Hinweise der Telekom aus den Beteiligungsverfahren sind zu beachten, wenn der Umbau oder der Ausbau von Straßen geplant wird. Straßenplaner und Baufirmen haben sich dann mit der Telekom abzustimmen.

Elektroenergie- und Telefonleitungen sind unterirdisch verlegt.

Am Birkenweg, an der Einfahrt zur Siedlung, befindet sich ein Sammelplatz für Abfallbehälter, der zu den Leerungszeiten von den Lkw des Entsorgungsunternehmens angefahren wird. Die

Bewohner müssen ihre Abfallbehälter selbst von den Grundstücken zum Sammelplatz und zurück transportieren.

Postalisch ist die gesamte Siedlung unter der Adresse Birkenweg 1 erfasst. Zusätzlich werden die Grundstücke durch die Angabe der Parzellennummer unterschieden. Für die Briefpost ist am Birkenweg eine Briefkasten-Sammelanlage aufgestellt.

Zu Altlasten im Plangebiet liegen keine Hinweise oder Informationen vor.

Derzeit liegen keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. (Mitteilung des Zentraldienstes der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 28. Januar 2008)

Im Plangebiet sind keine Baudenkmale vorhanden.

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Dezernat Biodendenkmalpflege hat mit Schreiben vom 28. Januar 2008 mitgeteilt, dass im Plangebiet Bodendenkmale vermutet werden. Erdarbeiten im Zusammenhang mit Bauvorhaben sind dem Landesamt mindestens 2 Wochen vorher bekanntzugeben.

Der Landkreis Oder-Spree hat mit Schreiben vom 19. Februar 2008 ebenfalls Bodendenkmalsverdacht mitgeteilt. Eine archäologische Bestandsanalyse ist erforderlich. Einzelheiten sind im Zusammenhang mit Baumaßnahmen mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises abzustimmen.

Die Vegetation im Plangebiet hat die Form von Hausgärten, überwiegend mit Rasenflächen, Blumen und Zierpflanzen, Ziergehölzen. Charakteristisch sind hohe Hecken entlang der Fahrwege, oft aus immergrünen Gehölzen. Die Gärten sind mehrheitlich sehr gepflegt, Brachflächen oder Ruderalvegetation sind nicht vorhanden.

Das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe hat mit Schreiben vom 05. Februar 2008 mitgeteilt, dass das Plangebiet vollständig im Bereich des gemäß § 7 BBergG erteilten Erlaubnisfeldes Pillgram (11-1525) liegt.

Die Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes sind unterschiedlich.

Nördlich des Plangebietes liegt eine Wiese, für die durch den Bebauungsplan "Wohngebiet Mühlenstraße" Baurecht geschaffen wurde. Mit der Ausführung von Bauvorhaben wurde bisher nicht begonnen.

Östlich der Siedlung liegt der Birkenweg. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich nach Norden hin bebaute Grundstücke (ein Wohnhaus und ungenutzte Flächen), nach Osten und SO hin liegen Ackerflächen.

Südlich der Siedlung erstreckt sich ein Acker.

Nach Westen hin liegen beiderseits der Mühlenstraße Grundstücke, die überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut sind. Nur wenige Flächen liegen brach.

## 1.2.3 Städtebauliche Einordnung

Das Plangebiet grenzt im Westen an die bebaute Ortslage des Dorfes Alt Madlitz an. Das Plangebiet wird baulich für das Wohnen und zu Erholungszwecken genutzt. Von den Behörden des Landkreises wird es dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zugeordnet.

## 1.2.4 Planerische Ausgangssituation

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Gebiet befindet sich im unbeplanten Bereich. Es stellt keinen im Zusammenhang bebauten Ortsteil dar.

Die Gemeindevertretung hat am 20.11.2007 beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen.

In der Gemeinde liegt ein <u>Flächennutzungsplan</u> (FNP) vor. Der FNP wurde genehmigt und ist in Kraft getreten. Er stellte bisher für das Plangebiet ein Sondergebiet Wochenendhaussiedlung dar. Im Zuge des Planungsprozessen für die Siedlung Birkenweg wurde der FNP geändert. Nunmehr wird eine Wohnbaufläche "W" dargestellt. Die FNP-Änderung ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Odervorland am 01. Oktober 2011 in Kraft getreten.

Gemäß den Vorschriften von § 2a BauGB i.V.m. Gesetz über die <u>Umweltverträglichkeitsprüfung</u> (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBI. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBI. I S. 2986) soll bei Vorhaben im Außenbereich mit einer festgesetzten Grundfläche von 20.000 qm bis weniger als 100.000 qm eine allgemeine Vorprüfung der Umweltverträglichkeit durchgeführt werden (Anlage 1 Nr. 18.7.2 UVPG). Der vorliegende Bebauungsplan setzt jedoch eine überbaubare Grundfläche von deutlich weniger als 5.000 qm fest.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens ist vorgesehen, eine Umweltprüfung durchzuführen und das Resultat als Umweltbericht dieser Begründung beizufügen. Dies erfolgt in Form einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Das Resultat dieser Prüfung, der <u>Umweltbericht</u>, ist als Anlage dieser Begründung beigefügt.

Die gemeinsame Landesplanungsabteilung hat mit Schreiben vom 15. Februar 2008 und 02. November 2009 mitgeteilt, dass die Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

## 2. Planinhalt

## 2.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die Ziele des Bebauungsplanes bestehen darin,

- das Plangebiet unter Berücksichtigung der Interessen der Grundeigentümer und der zukünftigen Entwicklung der Gemeinde städtebaulich zu ordnen,
- das Baurecht für die Grundstücke im Plangebiet planungsrechtlich sicherzustellen,
- insbesondere die Wohnnutzung zu sichern und zu entwickeln,
- soziale Härten für die Bewohner im Plangebiet zu vermeiden,
- die Interessen der Eigentümer von Erholungsgrundstücken angemessen zu berücksichtigen,
- durch Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung die städtebauliche Funktion des Plangebietes zu gewährleisten und weiterzuentwickeln.

Die Inhalte des Bebauungsplans werden aus den Darstellungen des geänderten und rechtskräftigen Flächennutzungsplanes entwickelt.

Städtebauliche Satzungen gemäß BauGB oder Satzungen gem. § 81 BbgBO (früher § 89 BbgBO) liegen im Plangebiet nicht vor.

## 2.2 Planinhalt, Festsetzungen

Maßgebend sind die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans.

## 2.2.1 Art der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Plangebiet wird nach der Art der zulässigen Nutzung getrennt.

Der überwiegenden Teil des Plangebietes wird als <u>reines Wohngebiet</u> (WR gemäß § 3 BauGB) festgesetzt. Dort ist die Errichtung von Wohngebäuden zulässig. Andere Nutzungen werden durch textliche Festsetzung ausgeschlossen. Damit wird das Ziel verfolgt, die bestehenden Wohnnutzungen im Plangebiet planungsrechtlich zu sichern und weiterhin die Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Wohnens auf Grundstücken zu schaffen, die bisher nur zu Erholungszwecken dienten. Auf diese Weise kann die Gemeinde Wohnbauflächen sichern ohne hierzu unbebaute Flächen im Außenbereich in Anspruch nehmen zu müssen. Somit werden unnötige Eingriffe in Natur, Landschaft und naturschutzrechtliche Schutzgüter vermieden.

Für drei Flächen (insgesamt 4 Grundstücke) im Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet (SO Woch) gemäß § 10 Absatz 1, 2 und 3 BauNVO festgesetzt. Auf diesen Grundstücken ist eine Entwicklung des Wohnens oder eine zusätzliche bauliche Nutzung über den Bestand hinaus nicht vorgesehen. Nur die vorhandene Art der Nutzung wird planungsrechtlich gesichert. Auf diesen Flächen bestehen daher keine Anzeichen dafür, das die naturschutzrechtlichen Schutzgüter durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes beeinträchtigt werden könnten.

Die Eigentümer der als SO Woch festgesetzten Grundstücke haben verbindlich erklärt, dass sie an einer Entwicklung zu Wohnbaugrundstücken kein Interesse haben und die gegenwärtige Nutzung unverändert beibehalten wollen. Andererseits wurde der Nutzungsänderung der benachbarten Grundstücke zu WR nicht widersprochen. Die Gemeinde hat nicht die Absicht, eine Nutzungsänderung gegen den Willen er Eigentümer zu erzwingen. Ebenfalls hat die Gemeinde nicht die Absicht, Bau- und Planungsrecht für die zwei Grundstücke am Birkenweg (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans) zu schaffen, wenn seitens der Eigentümer kein Interesse an der Planung und keine Mitwirkungsbereitschaft besteht.

Zum Zeitpunkt des Beginns des Bebauungsplanverfahrens wurde 9 Parzellen zu Wohnzwecken genutzt; die Eigentümer sind bereits seit Jahren mit erstem Wohnsitz in der Siedlung gemeldet. Wohnnutzungen und Wochenendhausnutzungen bestehen seit Jahren konfliktfrei nebeneinander. Hinsichtlich der Mobilität, der Nutzung der Gebäude und der Freiflächen auf den Grundstücken sind zwischen den Wohngrundstücken und den Wochenendhausgrundstücken der Siedlung Birkenweg keine Unterschiede erkennbar. Lediglich die Nutzungsintensität ist unterschiedlich: Während die Erholungsparzellen überwiegend nur in der warmen Jahreszeit genutzt werden, sind die Bewohner der Wohngrundstücke ganzjährig in der Siedlung anwesend. Ein unterschiedlicher Tagesrhytmus und verschiedenartige Aufenthaltsbedürfnisse der jeweiligen Nutzer sind aus der Siedlung Birkenweg nicht bekannt. Die vorhandenen dichten Hecken zwischen den Grundstücken und entlang der Fahrwege tragen wesentlich dazu bei, unterschiedliche Nutzungen voneinander zu trennen.

Die städtebauliche Ordnung im Plangebiet wird durch die Festsetzung der Durchmischung von WR mit SO Woch und durch die Ausgrenzung der zwei Parzellen am Birkenweg nicht in Frage gestellt. Die geplanten Festsetzungen durchmischter Nutzungen sind im vorliegenden Fall mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde vereinbar.

Obwohl das Plangebiet im Osten und Süden unmittelbar an den landwirtschaftlichen genutzten Außenbereich angrenzt, erwartet die Gemeinde nicht, dass die Planung immissionsschutzrechtliche Konflikte verursacht.

Das Plangebiet ist seit etwa 1980 bebaut. Damals grenzte das Gebiet auch im Norden an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche; hier wurde mittlerweile ein Bebauungsplan für ein neues

Wohngebiet festgesetzt. Im Westen grenzt das Plangebiet an bebaute Grundstücke der Ortslage Alt Madlitz (Innenbereich gem. § 34 BauGB). Konflikte zwischen den Festsetzungen der Planung und den westlich und nördlich benachbarten Flächen sind nicht erkennbar.

Die landwirtschaftliche Nutzung, im Osten und Süden an das Plangebiet angrenzend, besteht länger als die Wochenendhaussiedlung. Immissionsinduzierte Konflikte sind in den vorgegangenen Jahrzehnten nicht aufgetreten. Es ist nicht absehbar, dass eine unveränderte landwirtschaftliche Nutzung zu immissionschutzrechtlichen Konflikten mit den geplanten (und im Bestand schon vorhandenen) Nutzungen im Plangebiet führen könnte.

Wenn in der Nachbarschaft des Plangebietes neue, immissionschutzrechtlich relevante Anlagen im Außenbereich projektiert würden, so wären unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplan die notwendigen Abstände zu dem bestehenden Wohn- und Wochenendhausgebiet einzuhalten, da es sich um ein Heranrücken neuer Anlagen an eine bestehende Siedlung handeln würde. Potentielle Konflikte wären bei Projektierung und Genehmigung derartiger Anlagen zu berücksichtigen, so dass immissionsschutzrechtliche Konflikte mit den geplanten Nutzungen im Plangebiet des Bebauungsplans vermieden werden.

Die überbaubaren Flächen werden mit <u>Baugrenzen</u> (§ 23 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt. Die Baugrenzen verlaufen im Abstand von 3,0 m zu den Flurstücksgrenzen der Verkehrsflächen, den Grenzen des Plangebietes und zu den Abgrenzungen des WR gegen das SO. Bis an die Baugrenzen kann herangebaut werden, sofern dem keine abstandsrechtlichen oder sonstigen Gründe entgegenstehen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Im SO Woch umschreiben die Baugrenzen die vorhandenen Gebäude. Eine Erweiterung dieser Baukörper ist nicht Gegenstand der städtebaulichen Planung.

Die Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) ist als offene Bauweise festgesetzt. Gebäude müssen als Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand errichtet werde. Zulässig wäre auch die Errichtung von Doppelhäusern, beispielsweise als Grenzbebauung auf zwei nebeneinanderliegenden kleinen Grundstücken.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässigen baulichen Anlagen dürfen auf den Bauflächen sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, sofern dem nicht andere Festsetzungen oder landesrechtliche Bestimmungen entgegenstehen (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Die Errichtung von Garagen und Carports und das Anlegen von Stellplätzen (§ 12 BauNVO) ist sowohl innerhalb des Baufensters als auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern dem nicht andere Festsetzungen oder landesrechtliche Bestimmungen entgegenstehen.

Die schmalen Erschließungswege verbieten ein Abstellen von Fahrzeugen auf diesen Verkehrsflächen. Ausreichende Stellplätze sind aber auf allen Grundstücken im Bestand vorhanden. Bei der Planung neuer Bauvorhaben ist eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen auf dem Grundstück selbst vorzusehen; die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen dem nicht entgegen. Die Festsetzung von Flächen für gemeinsame (öffentliche) Stellplätze ist daher nicht notwendig und folglich nicht Gegenstand der Planung.

Weitere Bestimmungen zur Art der baulichen Nutzung erfolgen durch textliche Festsetzungen; sie werden gesondert begründet.

## 2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im WR durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) in den Baufenstern festgesetzt.

Im Bestand ist die vorhandene GRZ in Abhängigkeit von Grundstückgröße und vorhandener Überbauung sehr unterschiedlich:

niedrigste GRZ im Bestand

großes Grundstück mit kleinem Wochenendhaus 392 qm Grundstück mit Wohnhaus

höchste GRZ im Bestand 0,30 durchschnittliche GRZ

0,12

rechnerisch, im Bestand der 32 Grundstücke

Ausgehend von dem Ziel, die Wohnnutzung zu sichern und zu stärken, wird für das WR eine GRZ von 0,25 festgesetzt. Dies ist ausreichend, um eine Wohnnutzung über Anbauten oder Neubauten auch auf den kleineren Grundstücken zu sichern. Weiterhin wird sichergestellt dass durch eine Festsetzung, welche in ausreichendem Maß über der festgestellten durchschnittlichen Bestands-GRZ im Plangebiet liegt, ein die Gemeinde belastender sogenannter Planungsschaden vermieden wird (B-Plan-Festsetzungen eines Maßes der baulichen Nutzung, das geringer ist, als der vorhandene Bestand und zu Entschädigungsforderungen führen kann). Die Eigentümer des Grundstücks mit der im Bestand vorhandenen GRZ 0,30 haben der Bebauungsplan-Festsetzung der GRZ 0,25 zugestimmt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl liegt im WR unter der zulässigen Obergrenze von GRZ 0,4 (§ 17 Abs. 1 BauNVO).

Gemäß § 19 Abs. 4 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Hieraus ergibt sich bei der festgesetzten GRZ 0,25 (für Wohngebäude im WR) im Regelfall die Möglichkeit zur Überschreitung um 0,125 bis zur GRZ von 0,375. Im Bestand erreicht werden maximal 0,29 bis 0,31, durchschnittlich 0,18. Damit ergibt sich für die WR-Grundstücke ein ausreichender Spielraum für Baumaßnahmen im Zuge der Umnutzung.

Dem im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemachten Vorschlag, statt der GRZ eine Überbaubare Grundfläche (GR) festzusetzen, wird nicht gefolgt. Bei der Festsetzung der GR würde das Maß der baulichen Nutzung sich eher nach der zulässigen Überbauung des kleinsten Grundstückes richten müssen. Damit wäre auf größeren Grundstücken nur eine geringe Überbauung möglich. Damit würde aber nur der Bau relativ kleiner Wohnhäuser zulässig werden. Die widerspricht dem Ziel der Gemeinde, die Wohnnutzung im Plangebiet als zukünftige Hauptnutzung zu sichern. Die Festsetzung einer höheren GR für kleine Grundstücke wäre nur bis zur maximalen rechnerischen GRZ von 0,4 möglich da eine Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO kaum zu rechtfertigen wäre. Weiterhin könnte daraus folgen, dass größere Grundstücke geteilt werden, um die zulässige GR je Baugrundstück mehrfach ausnützen zu können. Die wird mit der Festsetzung einer GRZ zuverlässig verhindert.

In der Regel ist nur eine Bebauung mit einem Vollgeschoß zulässig. Diese Festsetzung in Verbindung mit der GRZ stellt sicher, dass größere und kleinere Wohngebäude sich im Ortsbild nur unwesentlich, durch die Ausdehnung auf dem Grundstück voneinander unterscheiden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im SO Woch durch die zeichnerische Festsetzung der überbaubaren Grundfläche festgesetzt. Hier umschreiben die Baugrenzen die vorhandenen Gebäude. Eine Erweiterung dieser Baukörper ist nicht Gegenstand der städtebaulichen Planung. Auf diesen Grundstücken ist eine Entwicklung des Wohnens oder eine zusätzliche bauliche Nutzung über den Bestand hinaus nicht vorgesehen. Nur die vorhandene Art der Nutzung wird planungsrechtlich gesichert. Auf diesen Flächen bestehen daher keinen Anzeichen dafür, das die naturschutzrechtlichen Schutzgüter durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes beeinträchtigt werden könnten. Die Festsetzungen sichern nur den Bestand uns schaffen keinen Raum für Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechtes.

Die aus den vorliegenden Flurstücksgrößen und der Plangrundlage ermittelte GRZ im Bestand beträgt für die

<u>Parzelle</u>	Grundstücksfläche	<u>Hauptgebäude</u>	GRZ
9	555 gm	81 qm	0,1459
10	537 gm	84 gm	0,1564
15	315 gm	37 gm	0,1175
23	664 qm	51 gm	0.0768

Die zeichnerisch festgesetzte überbaubare Grundfläche liegt somit unter der im SO Woch zulässigen Obergrenze von GRZ 0,2 (§ 17 Abs. 1 BauNVO).

Im Plangebiet (sowohl WR als auch SO Woch) ist die Errichtung eines <u>Vollgeschosses</u> zulässig. Die Festsetzung orientiert sich am Bestand sowie an den Bebauungsmöglichkeiten, die sich für kleine Baugrundstücke anbieten.

Eine zweigeschossige Bebauung ist im WR unter Beachtung von Auflagen für die Dachgestaltung zulässig.

Zusätzlich ist der Bau von Geschossen, welche kein Vollgeschoss sind, zulässig (z.B. Kellergeschoß). Der Begriff des Vollgeschosses wird im § 2 Abs. 4 der Brandenburgischen Bauordnung bestimmt.

Weitere Bestimmungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen durch textliche Festsetzungen; sie werden gesondert begründet.

## 2.2.3 Erschließung, Verkehrsflächen

Für die Erschließung des Plangebietes wird das im Plangebiet gelegene Teilstück des Flurstücks 392 als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die Verkehrsflächen waren bisher ausreichend, sowohl für die bisher vorherrschende Erholungsnutzung, als auch für die bereits erfolgten Bauten von Wohngebäuden. Um eine Ausreichende Befahrbarkeit für Lkw, z.B. für Abwasserentsorgungsfahrzeuge zu sichern, wurden in der Vergangenheit bereits Zäune und Hecken von der Grundstücksgrenze (= Grenze des Flurstücks 392) zurückgesetzt. Hierdurch entstanden Fahrbahnbreiten von 3,5 m bis 4,0 m. Die bestehenden Verbreiterungen der Fahrwege auf den Baugrundstücken werden als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligungsverfahren hat der Landkreis gefordert, die Fahrwege im Plangebiet zu verbreitern (insbesondere in den Kurven), um die Befahrbarkeit für Einsatzfahrzeuge zu sichern. Dies wurde gemäß der brandenburgischen Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr vom 09.07.2007 (ABI. S. 1631) bei der weiteren Bearbeitung der Planung berücksichtigt:

- Vor den Kurven erfolgt auf 11 m Länge eine Aufweitung der Straßenbreite bis auf 5,0 m.
- Alle Kurven der beiden Zufahrten Mühlenstraße und Birkenweg, des Nord- und des Südwegs haben

Innenradius 5,0 m Außenradius 10,0 m

Ausweichstellen in der Mitte des Nordweges und des Südweges werden nicht notwendig, da bei einer Breite von mindestens 4,00 m ein ausreichender Bewegungsraum für Einsatzfahrzeuge vorhanden ist. (In der Mitte des Nordweges besteht bereits eine Aufweitung in Form der nebeneinanderliegenden Grundstückszufahrten für die Parzellen 3 und 4.)

Der Mittelweg wird in der jetzigen Breite belassen (3,5 m). Große Einsatz- und Löschfahrzeuge können die Häuser am Mittelweg auch vom Nord- und Südweg aus durch die Nachbargärten erreichen.

Folgende Bedingungen sind bei der weiteren Planung und bei der Realisierung zu beachten:

- Die Straßen müssen für eine Achslast von 16 t ausgebaut und jederzeit befahrbar sein.
- Der Verkehr mit schweren LKW (Einsatzfahrzeugen) funktioniert bei der vorliegenden Planung zur Straßenverbreiterung bei zügiger Fahrt nur im Einrichtungsverkehr (Zufahrt Mühlenstraße, Ausfahrt Birkenweg). Dies wäre später gegebenenfalls straßenverkehrsrechtlich zu regeln. Mit entsprechenden Rangiermanövern können schwere Lkw das Plangebiet auch vom Birkenweg her befahren.
- Auf den Wegen im Plangebiet darf nur zum Be- und Entladen gehalten werden. Parken ist nicht gestattet.
- Die Bewohner müssen Fahrzeuge auf den Grundstücken abstellen.
- Besucher müssen ebenfalls auf den Grundstücken parken oder es müssen Flächen hierfür vorgesehen werden (z.B. am Birkenweg, außerhalb des Plangebietes).

Wie bereits beschrieben, sind die wesentlichen Versorgungsleitungsnetze im Bestand vorhanden. Falls notwendig, könnten die Straßenverkehrsflächen auch für den Bau einer Abwasserkanalisation genutzt werden.

Die neu geplanten Verbreiterungen der Fahrwege auf den Baugrundstücken werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt. Eine Festsetzung als Straßenverkehrsfläche erfolgt nicht, da Straßenverkehrsflächen nicht für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche für die Berechnung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung herangezogen werden können. Eine derartige Festsetzung würde einige Grundeigentümer benachteiligen, die durch Abgabe von Wegeflächen an die Allgemeinheit nicht nur eine Verkleinerung der nutzbaren Grundstücksfläche, sondern auch die Verminderung des Maßes der baulichen Nutzung hinnehmen müssten, während andere Eigentümer am Nutzen der Fahrwegverbreiterung partizipieren würden, ohne selbst einen Flächenbeitrag zu leisten. So wird sichergestellt, dass die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen als Berechnungsfläche für die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 und 3 BauNVO herangezogen werden kann.

Der Landkreis Oder Spree hat mit Schreiben vom 17.11.2009 mitgeteilt, dass die Fläche für Dienstbarkeiten zur Grundstücksfläche zählt, aufgrund der benötigten Nutzung aber als zu 100 % versiegelte Fläche zu zählen ist.

Die schmalen Erschließungswege verbieten ein Abstellen von Fahrzeugen auf diesen Verkehrsflächen. Ausreichende Stellplätze sind aber auf allen Grundstücken im Bestand vorhanden. Bei der Planung neuer Bauvorhaben ist eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen auf dem Grundstück selbst vorzusehen; die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen dem nicht entgegen. Die Festsetzung von Flächen für gemeinsame (öffentliche) Stellplätze ist diesen Darlegungen zufolge nicht notwendig und daher nicht Gegenstand der Planung.

## 2.2.4 Begründung der textlichen Festsetzungen

1. Im Reinen Wohngebiet sind die in § 3 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO Das Plangebiet dient überwiegend dem Wohnen. Die in § 3 Abs. § BauNVO genannten Nutzungen (z.B. Läden, Handwerk, Anlagen für soziale Zecke) entsprechen weder der bestehenden noch der beabsichtigten Nutzungsstruktur des Plangebietes. Sie würden das Wegenetz im Plangebiet überlasten und zu Beeinträchtigungen im Plangebiet selbst und der näheren, baulich genutzten Umgebung führen. Das diesen Gründen sollen diese Nutzungen im Plangebiet nicht zulässig sein.

 Im Wochenendhausgebiet wird die zulässige überbaubare Grundfläche (GR) durch die Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 3 und § 23 BauNVO Im SO Woch umschreiben die Baugrenzen die vorhandenen Gebäude. Damit wird die überbaubare Fläche auf dem Grundstück auf der Planzeichnung festgesetzt. Eine Erweiterung dieser Baukörper ist nicht Gegenstand der städtebaulichen Planung.

Die aus den vorliegenden Flurstücksgrößen und der Plangrundlage ermittelte GRZ im Bestand beträgt für die

<u>Parzelle</u>	Grundstücksfläche	<u>Hauptgebäude</u>	GRZ
9	555 qm	81 gm	0,1459
10	537 qm	84 gm	0,1564
15	315 qm	37 gm	0,1175
23	664 qm	51 gm	0.0768

Die festgesetzte überbaubare Grundfläche liegt somit unter der im SO Woch zulässigen Obergrenze von GRZ 0,2 (§ 17 Abs. 1 BauNVO).

 Im Reinen Wohngebiet sind bis zu 2 Vollgeschosse zulässig, wenn es sich bei dem zweiten Vollgeschoss um einen Dachraum handelt und wenn das Dach als Satteldach oder Krüppelwalmdach mit einer Neigung von höchstens 45° ausgebildet wird.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 6 BauNVO

Die Bebauung mit einem Vollgeschoß ist bisher prägend für die Siedlung Birkenweg. Auf einem Grundstückist im Bestand bereits ein zweites Vollgeschoss vorhanden.

Zur städtebaulichen Zielstellung gehört die bauliche Weiterentwicklung der Siedlung hin zur einem Wohngebiet. Ist eine zweigeschossige Bebauung zulässig, so Kann durch Dachumbau oder Aufstockung bei einem vorhandenen Gebäude zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden, ohne dass es zu Anbauten (und damit zu einer Neuversiegelung des Bodens) kommen muss. Die Zulässigkeit eines zweiten Vollgeschosses kann daher auch als Maßnahme zur Vermeidung von naturschutzrechtlichen Eingriffen in das Schutzgut Boden betrachtet werden

Die flankierenden Bestimmungen der textlichen Festsetzung (hinsichtlich Dachraum, Dachform, Dachneigung) stellen sicher, dass sich auch ein Gebäude mit 2 Vollgeschossen gestalterisch in das Erscheinungsbild der baulichen Umgebung einfügen wird. Die festgesetzte Dachform und Dachneigung sind für Alt Madlitz typische Bauformen, die das Ortsbild prägen.

 Die Teile der Baugrundstücke sind als Verbreiterung der Straßenverkehrsflächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind in der Planzeichnung festgesetzt.

Zum einen liegen sie zwischen der Straßenbegrenzungslinie des Flurstücks 392 und den Grundstückseinfriedungen und werden faktisch bereits las Verbreiterung der Fahrwege genutzt. Zum anderen müssen insbesondere vor und in Kurven zusätzliche Verbreiterungen der Fahrwege erfolgen, um die Befahrbarkeit mit Einsatzfahrzeugen zu sichern.

Die Belastung erfolgt zu Gunsten der Allgemeinheit, da die Fahrwege öffentlich nutzbar sind und sowohl den öffentlichen Verkehrsbedürfnissen als auch den Trägern der Ver- und Entsorgungsleitunsnetze dienen sollen.

Die betroffenen Eigentümer sind gezwungen, zugunsten der Eigentümergemeinschaft straßenseitige Teile der Baugrundstücke zur Verfügung zu stellen. Die Festsetzung von Geh-, Fahrund Leitungsrechten erlaubt es, diese Teile der Grundstücke bei der Berechnung des GRZ zu berücksichtigen. Bei einer Festsetzung als Straßenverkehrsfläche wäre dies ausgeschlossen. Mit dieser Festsetzung werden zusätzliche Nachteile für die von der Festsetzung betroffenen Eigentümer verhindert.

5. Im Plangebiet sind sämtliche PKW-Stellflächen mit einem Belag zu versehen, der wasser- und luftdurchlässig ist. Die Befestigungen, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern, wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung, sind nicht zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 7 Abs. 2 BbgNatSchG

Diese Anforderung soll helfen, den Versiegelungsgrad im Plangebiet zu vermindern und die Versickerung des Niederschlagswassers sicherzustellen. Deswegen werden Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung ausgeschlossen. Eine Befestigung der Stellplätze könnte beispielsweise mit Schotterrasen oder mit einer Pflasterung mit hohem Fugenanteil, Fugenanteil > 20 %, erfolgen.

Die Festsetzung dient der Vermeidung und Verminderung von Eingriffen im Sinne des Naturschutzrechtes.

 Im reinen Wohngebiet ist je angefangene 35 qm überbauter Grundstücksfläche 1 Baum oder 1 Obstgehölz der Pflanzenliste auf dem Baugrundstück zu pflanzen und zu erhalten.

Als Ausnahme ist die Pflanzung außerhalb des Plangebietes zulässig.

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

Die Begrünung mit Gehölzen stellt eine Ausgleichsmaßnahme im Sinne des Naturschutzrechtes dar.

Bei der Berechnung der Anzahl der festgesetzten Baumpflanzungen sind zu berücksichtigen:

- die Grundfläche des Hauptgebäudes (Wohngebäude) mit Terrasse,
- Garagen, Stellplätze und Carports mit ihren Zufahrten (auch wenn die Zufahrten nicht oder nur teilweise versiegelt sind),
- Nebengebäude und Anlagen wie z.B. Geräteschuppen, Swimmingpool.

Das Pflanzgebot gilt nur für die Neuversiegelung von Grundstücksflächen. Die vorhandene

Bebauung auf den Grundstücken hat Bestandsschutz und ist nicht ausgleichspflichtig. Wenn der Neubebauung Abrißmaßnahmen und Flächenentsiegelung vorausgehen, sind diese Flächen bei der Flächenberechnung für festgesetzte Baumpflanzungen abzuziehen.

Die Pflanzung außerhalb des Plangebietes ist als Ausnahme zulässig, z.B. wenn

- das Baugrundstück selbst dicht bewachsen ist und keine ausreichenden Flächen für Neupflanzungen zur Verfügung stehen;
- ältere Pflanzungen auf dem Grundstück erhalten werden sollen;
- die Durchsetzung des Pflanzgebots auf dem Baugrundstück erhebliche Nachteile bei der Nutzung des Grundstücken mit sich bringen würde.

Daher ist es gestattet, als Ersatzmaßnahme Pflanzungen in der Nähe des Plangebietes vorzunehmen:

- Lückenschließungen der Birkenallee am Birkenweg,
- Lückenschließungen in den Obstbaumpflanzungen beiderseits der Friedhofsstraße. Das Gebot zur Bepflanzung gilt nicht nur im Sinne einer einmaligen Neupflanzung. Vielmehr bedeutet es, das die vorgeschriebene Bepflanzung zu pflegen und zu erhalten ist; bei Abgang von einzelnen Pflanzen oder nach der Entfernung der Bepflanzung wegen Baumaßnahmen sind Nachpflanzungen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans vorzunehmen.
- Das Wochenendhausgebiet SO Woch dient zu Zwecken der Erholung ausschließlich dem Freizeitwohnen in Wochenendhäusern. Zulässig sind nur Wochenendhäuser."

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 10 Abs. 2 BauNVO

Die Lage der Wochenendhausgrundstücke, die Grundstücksgrößen sowie die geringe Breite der Erschließungswege führen dazu, dass die bestehende bauliche Nutzung durch Wochenendhäuser auf den SO-Woch-Grundstücken planungsrechtlich gesichert werden soll. Andere Nutzungen (z.B. Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Gebietes, Schank- und Speisewirtschaften oder Anlagen und Einrichtungen für Freizeitzwecke, die das Freizeitwohnen nicht stören, sollen auch als Ausnahmen nicht zulässig sein, da dies eine nicht erwünschte Änderung der baulichen Nutzung im SO Woch mit sich bringen würde.

8. Für alle festgesetzten Anpflanzungen sind Arten der Pflanzenliste zu verwenden. Mindestqualitäten für Bäume: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm. Mindestqualitäten für Obstgehölze: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm.

Pflanzenliste Bäume:

Betula pendula Carpinus betulus

Acer campestre
Acer pseudoplatanus

Sorbus intermedia

Sorbus aucuparia

Sandbirke

Hainbuche Feldahorn Bergahorn

Schwedische Mehlbeere

Vogelbeere

Pflanzenliste Obstgehölze:

Malus domestica
Prunus avium-Kultivare
Prunus cerasifera
Prunus cerasus
Prunus domestica

Pyrus communis

Kultur-Apfel Süßkirsche Kirsch-Pflaume Sauerkirsche Kultur-Pflaume Kultur-Birne Mit der Festsetzung wird gesichert, dass die Pflanzungen im Plangebiet bzw. die Ersatzmaßnahmen auch einen Wert für den Naturraum, die Ökologie und das Landschaftsbild besitzen.

#### 2.2.5 Flächenbilanz

festgesetzte Nutzung Teilf	Anteil lächen, qm	Summe, qm	Anteil %
Baugebiet WR	16.031		80,0
Baugebiet SO Woch	2.071		10,0
Baugebiete insges.	Summe	18.102	
Straßenverkehrsfläche Flst. 392 (Teil)		1.949	10,0
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf Grundstücke	n 1) 156	0.5050 305	0,8
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte neu, Kurven 1)	155		0,8
Straßenverkehrsfläche insges. Summe	2.260		
Plangebiet Summe		20.051	100,0

Abweichungen dieser Flächenbilanz zu anderen Flächenangaben ergeben sich aus der Meßmethode und aus Rundungsdifferenzen.

zu 1) Der Landkreis Oder Spree hat mit Schreiben vom 17.11.2009 mitgeteilt, dass die Fläche für Dienstbarkeiten zur Grundstücksfläche zählt, aufgrund der benötigten Nutzung aber als zu 100 % versiegelte Fläche zu zählen ist.

## 3. Auswirkungen des Bebauungsplans

- planungsrechtliche Sicherung von Wohnbauflächen
- Verdichtung der baulichen Nutzung im Plangebiet auf den WR-Flächen
- planungsrechtliche Sicherung der SO Woch-Grundstücke im Plangebiet
- Vermeidung von Eingriffen i.S.d. Naturschutzrechtes auf den SO Woch-Grundstücken
- Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen i.S.d. Naturschutzrechtes
- Vereinbarung von naturschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen (Sicherung z.B. durch Selbstbindungsbeschluß der Gemeinde und städtebaulichen Vertrag)
   Zur Sicherung der eventuell notwendigen Ersatzpflanzungen wurde die Fragestellung mit der Verwaltung des Schloßgutes Alt Madlitz als Eigentümer der benachbarten Ackerflächen abgestimmt. Die Verwaltung des Schloßgutes Alt Madlitz hat mit Schreiben vom 20.10. 2011 (email) ihre Zustimmung erklärt.
- Verbreiterung der Fahrwege in den Kurvenbereichen; dafür müssen Pflanzungen umgesetzt,
   Zäune zurückgesetzt und ggf. auch technische Anlagen gesichert werden; betroffen sind hiervon
   Teile folgender Grundstücke:

Parz	elle	Flurstück
6	363	
5	362	
4	361	
3	360	
2	359	
7	374	
8	375	
14	373	
19	364	
31	366	
32	365	
25	387	
21	370	
27	391	

## 4. Rechtsgrundlagen

### Bundesrecht

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBI. I S. 2585)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBI. I 1990 S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBI. I 1993 S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. I 1991 S. 58)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBI. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBI.I S.2542), in Kraft getreten am 01. März 2010

#### Landesrecht

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBI. I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBI. I Nr. 39 S. 2)

Brandenburgisches Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) vom 26. Mai 2004 (GVBI. I. S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17. Juli 2010 (GVBI. I Nr. 28 S. 3)

Bauleitplanung und Landschaftsplanung. Gemeinsamer Erlaß des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung und des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 29. April 1997 (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 20 vom 23.05.1997)

#### 5. Quellennachweis

Trautmann Goetz Landschaftsarchitekten: Bebauungsplan "Wochenendhaus- und Wohnsiedlung Birkenweg", Umweltbericht. Stand Juni 2009

## AMT ODERVORLAND GEMEINDE MADLITZ-WILMERSDORF

Bebauungsplan "Wochenendhaus- und Wohnsiedlung Birkenweg" Umweltbericht

Stand Juli 2009

## **INHALTSVERZEICHNIS**

1.0	Einleitung	
1.1	Vorbemerkungen und Planungsvorgaben	. 2
1.2	Art und Umfang des Vorhabens	. '2
1.3	Angaben zum Standort	. 2
1.4	Onweitschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fechnienungen und	
	Bedeutung für den Bebauungsplan	2
2.0	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	
2.1	Schutzgut Tiere and Differential Differentia	3
2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	3
2.3	Schutzgut Wesser	3
2.4	Schutzgut Wasser	6
2.5	Schutzgut Klima / Luft	8
2.6	Schutzgüter Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter	8
2.7	Wechselwirkungen, Bewertung der Umweltauswirkungen	9
3.0	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung ('Nullvariante')	
4.0	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung, zum Ausgleich und Ersatz 1	
4.1	Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	0
4.2	Vermeidungs-, Verminderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	0
5.0		
5.1	Zusätzliche Angaben	3
5.1	Geprüfte Alternativlösungen	3
5.2	Auswirkungen auf das europäische Netz Natura 2000	_
5.4	Beschreibung der wichtigsten technischen Verfahren	3
J.4	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen 14	1
6.0	Zusammenfassung14	1
	Quellen	
	15	

#### 1.0 Einleitung

## 1.1 Vorbemerkungen und Planungsvorgaben

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB im Rahmen der Aufstellung oder Änderung der Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind in dem nachfolgenden Umweltbericht gemäß der gesetzlichen Anlage nach § 2a Satz 2 i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB festgehalten und bewertet worden. Er ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes.

## 1.2 Art und Umfang des Vorhabens

Der größte Teil des Plangebiets soll als Reines Wohngebiet (WR) entwickelt werden, in dem die Errichtung von Wohngebäuden in einem festgesetzten Maß zulässig ist. Vier Parzellen werden als Sondergebiet, Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet (SO Woch) ausgewiesen. Hier wird die vorhandene Art der Nutzung planungsrechtlich gesichert, ein naturschutzrechtlicher Eingriff wird dadurch nicht ausgelöst.

Die innere verkehrliche Erschließung erfolgt über ein vorhandenes Wegesystem, dessen enge Kurvenbereiche ausgeweitet werden.

Die Gesamtgröße des Plangebiets beträgt ca. 20.051 m².

#### 1.3 Angaben zum Standort

Das Plangebiet schließt östlich an die Ortslage von Alt Madlitz an und wird von Westen aus über die Mühlenstraße erschlossen. Östlich grenzt das Gebiet an den unbefestigten Birkenweg. Innerhalb des Geltungsbereichs liegen 33 Parzellen, die gegenwärtig als Wochenendgrundstücke sowie als dauerhafter Wohnstandort genutzt werden. Alle Grundstücke sind mit Gebäuden (Bungalows, Schuppen, Carports) bebaut und mit befestigten Pkw-Stellplätzen, Terrassen und / oder Wegeflächen versehen.

Das Gebiet grenzt südlich an den bestehenden, noch nicht umgesetzten Bebauungsplan "Wohngebiet Mühlenstraße". Diese Fläche stellt zur Zeit eine Wiesenfläche dar. Südlich des Plangebiets schließt eine genutzte Ackerfläche an, westlich und östlich Wohngrundstücke, Gartenflächen, Brach- sowie ebenfalls Ackerflächen.

## 1.4 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere "die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt" zu berücksichtigen.

Weiterhin sind "die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz)" zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB).

### Schutzgebiete gemäß Naturschutzrecht

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb eines Schutzgebietes noch grenzt ein solches an.

#### Landschaftsplan

Der Entwurf des Landschaftsplans Amt Odervorland (vgl. BEST PLAN, 1998) weist das Plangebiet als Sondergebiet Wochenendhaussiedlung aus. Westlich des Plangebiets ist vorhandenes Siedlungsgebiet dargestellt, nördlich und nordöstlich eine Siedlungserweiterung. Südlich und südöstlich schließen Landwirtschaftsflächen an. Eine geschützte Obstbaumallee (Apfel) ist entlang der Friedhofstraße markiert (Merkmale: geschlossen, geringe Schäden, Neupflanzungen und vereinzelte Altgehölze).

### 2.0 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

#### 2.1 Schutzgut Mensch

#### 2.1.1 Zustand

Die 33 Grundstücke des Plangebiets werden ausnahmslos als private Wohn- und Freizeitflächen genutzt (Wochenendhausgebiet, wovon 9 Parzellen gegenwärtig zu Wohnzwecken genutzt werden). Die dauerhaft bewohnten Parzellen werden im Gegensatz zu den freizeitgebundenen Gärten ganzjährig genutzt. Äußerlich ist kein Unterschied erkennbar, da alle Grundstücke bebaut und gleichartig gestaltet sind: große Rasenflächen, Einzelbaumbestand (meist Koniferen), dichte Heckenstrukturen, kaum Grabeland (Beetflächen). Die Bebauung im Plangebiet erfolgte ab dem Jahr 1980, Wohn- und Wochenendnutzungen existieren seit Jahren konfliktfrei nebeneinander.

Die Parzellen sind eingezäunt, mit dichten Hecken eingefasst und für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Zur angrenzenden Umgebung ist das Gebiet auf 3 Seiten mit dichten, naturnahen Heckenstrukturen abgeschirmt, so dass es von außen nicht einsehbar ist.

Das Wegenetz im Gebiet ist unbefestigt und befindet sich im Besitz der Eigentümergemeinschaft der Siedlung.

## 2.1.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Mit den Planausweisungen erfolgt eine geregelte Übernahme der privaten Wohn- und Erholungsfunktionen im Gebiet. Damit werden die vorhandenen Nutzungen erhalten und gesichert. Die geplante Wohnnutzung ergänzt die bereits vorhandene Bebauung an der Mühlenstraße. Im Zusammenhang mit dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan "Wohngebiet Mühlenstraße" wird damit die anvisierte neue Abrundung des Ortsrands fortgesetzt.

Bei Bautätigkeiten innerhalb der einzelnen Parzellen ist mit einem verstärkten temporären Fahrzeugverkehr (Bau und Nutzung) zu rechnen. Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

#### 2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

#### 2.2.1 Zustand

#### 2.2.1.1 Flora und Vegetation

Das Plangebiet stellt eine Wochenendhaussiedlung dar (*Biotoptyp 102502*), deren Parzellen mit Bungalows und Nebengebäuden (Schuppen und Carports) bebaut sind. Daneben finden sich befestigte Terrassen, Pkw-Stellplätze und Wege. Auf einzelnen Grundstücken ist ein Baum- (mittleres Alter, in der Regel Koniferen sowie niederstämmige Obstbäume) und Strauchbestand (meist Ziersträucher) vorhanden. Der Bodenbewuchs besteht auf allen Grundstücken aus artenarmen, regelmäßig gemähten Zier- und Scherrasen. Nur vereinzelt sind Anbauflächen (Beetflächen, Grabeland) und Blumenrabatten zu finden. Die Grundstücke werden fast alle durch dichte Heckenstrukturen eingefasst (Liguster, Thuja, Hainbuche, Flieder).

Die Anlage wird von einem System aus geschotterten, einspurigen Fahrwegen erschlossen. Der Mühlenweg und der östlich angrenzende Birkenweg sind aus dem gleichen Material (12652).

Nördlich, südlich und teilweise östlich ist die Anlage von dichten Hecken umschlossen (Breiten bis 5 m). Die Hecken sind artengemischt aus heimischen Sträuchern, stellenweise sind Bäume durchgewachsen (071311). Die bestimmenden Gehölzarten sind Weißdorn (Crataegus monogyna), Strauch-Rose (Rosa canina), Vogel-Kirsche (Prunus avium), Sand-Birke (Betula pendula) und Spitz-Ahorn (Acer platanoides).

Sonstige angrenzende Nutzungen sind Gärten (10111) mit Obstbäumen, Grabeland und Hühnerhaltung, Gartenbrachen (10113) sowie Einzel- und Reihenhausbebauung (12261, Wohngrundstücke mit großen Gartenflächen).

Das nördlich angrenzende Gebiet des Bebauungsplans "Wohngebiet Mühlenstraße" hat sich durch Nutzungsaufgabe aus einer Ackerfläche zu einer Wiesenfläche entwickelt (051122). Südlich und südöstlich des Plangebiets schließen bewirtschaftete Ackerflächen an (09134).

An der östlichen Zufahrt ins Plangebiet liegt gegenüber des Birkenwegs eine ruderale Brachfläche, die teilweise als Deponie für Gartenabfälle genutzt wird (032491).

Entlang des Birkenwegs steht eine gepflanzte Baumallee aus Sand-Birke (*Betula pendula*), die unmittelbar östlich des Plangebiets abschnittsweise noch einreihig, südlich davon jedoch als Allee mit vereinzelten Lücken ausgebildet ist (*0714113*). Die Allee reicht nach Süden bis an die querende Friedhofstraße, die von einer lückigen Obstbaumallee begleitet wird.

Der Vegetationsbestand im Plangebiet ist aufgrund seiner Historie (ehemalige Brache einer Geflügelanlage) und der langjährigen Gartennutzung anthropogen stark beeinflusst. Prägend sind der vorherrschende Siedlungscharakter und die damit verbundene, weitgehende Überformung und intensive Flächennutzung. In den Bereichen, in denen der Mensch unmittelbar und ständig die Vegetation beeinflusst, können sich nur wenige Arten entwickeln. Zumeist handelt es sich dabei um wenig spezialisierte Pflanzen ("Ubiquisten").

Im Geltungsbereich befinden sich keine nach § 32 BbgNatSchG geschützten Biotope. Die Allee am Birkenweg (außerhalb des Geltungsbereichs) ist nach § 31 BbgNatSchG geschützt, außerdem in der Roten Liste der gefährdeten Biotope Brandenburg als "stark gefährdet" eingestuft. Die das Plangebiet einfassenden Hecken (außerhalb des Geltungsbereichs) sind in Brandenburg gefährdet.

#### 2.2.1.2 Fauna

Innerhalb der Parzellen können folgende Strukturen bedeutsame faunistische Lebens- und Nahrungsräume für Tiere darstellen (vgl. BLAB, 1993): Gehölzbestände, vegetationsfreie oder schütter bewachsene Stellen, Wiesen- und Rasenflächen, staudenreiche gift- und düngerfreie Gärten, offene Gewässer und diverse Gebäudeteile. Aufgrund der intensiven Nutzung und Bewirtschaftung der Parzellen sind nur wenig natürliche Vegetationsstrukturen vorhanden.

Die im Gebiet vorhandenen Rasenflächen stellen keinen geeigneten Lebensraum für Bodenbrüter (z. B. Vögel) dar. Brutstätten von Vögeln im Baumbestand konnten nicht beobachtet werden. Der vom Planvorhaben betroffene, relativ junge Baumbestand weist keine Höhlungen auf, die als Lebensstätte für Fledermäuse geeignet wären.

Dagegen bieten die artengemischten Heckenstrukturen außerhalb des Geltungsbereichs wertvolle Habitate für Hecken- und Waldbewohner und können als Brutstätte, Rast-, Rückzugs-, und Nahrungsplatz, als Deckungsschutz sowie als Orientierungshilfe und Leitstruktur in der Landschaft dienen.

Ebenso stellen die an das Gebiet angrenzenden Saumstrukturen (schmale Staudenfluren entlang von Wegen, Hecken und Zäunen und die Wiesenfläche nördlich) Nahrungsbiotope für blütenbesuchende Insekten- und Wirbellosenfauna (z. B. Tagfalter, Bienenartige, Schwebfliegen) dar, sie sind potentielles Winterquartier für Wirbellose (z. B. Käfer, Spinnen), Teillebensraum für unterschiedliche Vogelarten und bieten Deckung und Lebensraum für Kleinsäuger (vgl. BLAB, 1993).

Für die Tierwelt ist das Plangebiet als Lebensraum insgesamt als gering bis mäßig zu bewerten. Bedingt wird dies durch die hohe Anzahl an Zierpflanzen, die dauerhafte, intensive Pflege und Mahd sowie die ständige Frequentierung und Nutzung durch den Menschen. Die für die Fauna wertvolleren

Biotopflächen (extensiv bis nicht genutzte Flächen und Saumstrukturen) finden sich außerhalb des Plangebiets (Gartenbrachen, Wiesenflächen, Hecken, Säume).

## 2.2.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Die bauliche Entwicklung führt zu veränderten Lebensbedingungen für die Pflanzen- und Tierwelt, indem Lebens- und Nahrungsräume durch Bebauung und Bodenversiegelung beseitigt sowie durch stärkere Frequentierung mit der Folge einer zusätzlichen Verlärmung sowie durch Lichtemissionen verändert werden. Während der Baumaßnahmen kann es in deren Umgebung temporär zu Verlärmungen und Schadstoffemissionen kommen. Betroffen sind anthropogen bereits beeinflusste und gestaltete Vegetationsbestände.

Innerhalb der Parzellen sind - in Abhängigkeit von der Ausdehnung der geplanten Bebauung - Bäume durch Fällungen gefährdet. Folgende eingemessenen Bäume stehen innerhalb der ausgewiesenen Bauflächen (Angaben mit Stammumfang - StU gemäß vermessenem Lageplan). Alle Bäume sind gesund bis leicht geschädigt (vgl. GALK 2002):

Parzelle Nr.	Flurstück Nr.	Betroffener Baumbestand mit StU
1	. 358	. 1 Apfelbaum (70 cm StU)
2	. 359	. 1 Fichte (80 cm StU)
3	. 360	. 1 Fichte (60 cm StU)
3	. 360	.1 Fichte (65 cm StU)
		. 1 Fichte (110 cm StÚ) . 1 Kiefer (90 cm StU)
		1 Lärche (90 cm StU)
		.1 Douglasie (60 cm StU)
		. 1 Apfel (60 cm StU)
6	. 363	. 1 Fichte (70 cm StÚ)
		.1 Weide (60 cm StU, vierstämmig)
		1 Kirsche (115 cm StU)
20	. 372	1 Pappel (100 cm StU)
		1 Pappel (140 cm StU)
		1 Kirsche (85 cm StU)
		1 Fichte (70 cm StU) 1 Fichte (70 cm StU)
		1 Fichte (80 cm StU)
28	369	1 Kiefer (100 cm StU)
		1 Kirsche (100 cm StU)
		1 Fichte (90 cm StU)
30	367	1 Kirsche (100 cm StU)
		1 Fichte (70 cm StU) 1 Fichte (70 cm StU)
		1 Fichte (60 cm StU)
31	366	1 Fichte (70 cm StU)
31	366	1 Kirsche (60 cm StU)
		1 Kirsche (80 cm StU)
		1 Kirsche (95 cm StU)
32	365	1 Fichte (60 cm StU)
		1 Fichte (70 cm StU) 1 Fichte (70 cm StU)
		of the treatment of an array are a file

Bäume mit einem Stammumfang ab 60 cm (gemessen in 130 cm Höhe über dem Erdboden) sind gemäß § 1 der "Verordnung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz von Bäumen im Land Brandenburg" (Brandenburgische Baumschutzverordnung - BbgBaumSchV) geschützt. Davon ausgenommen sind u. a. (vgl. § 2 Abs. 1 BbgBaumSchV)

- Bäume auf Grundstücken mit einer vorhandenen Bebauung bis zu zwei Wohneinheiten;
- Obstbäume, Pappeln, Baumweiden sowie abgestorbene Bäume innerhalb des besiedelten Bereichs.

Nach dem vorliegenden Kenntnisstand werden voraussichtlich keine Biotope zerstört, die für dort vorkommende Tiere und Pflanzen der streng geschützten Arten nicht ersetzbar sind. Es wird eingeschätzt, dass aufgrund der Vorbelastungen und der vorhandenen Biotopqualitäten keine artenschutzrechtlichen Vermeidungs- oder Schutzmaßnahmen bzw. keine artenschutzrechtliche Befreiung notwendig sind.

## 2.2.3 Artenschutzrechtliche Anforderungen

Gemäß § 42 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten,

- "wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören" (§ 42 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, Tötungsverbot);
- "wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert" (§ 42 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, Störungsverbot während bestimmter Zeiten);
- "Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören" (§ 42 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, Beschädigungsverbot geschützter Lebensstätten)
- "wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören" (§ 42 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG, Beschädigungsverbot von Pflanzen und ihren Standorten);

Verstöße gegen die Verbote gemäß § 42 Abs. 1 BNatSchG sind durch das Planvorhaben gegenwärtig nicht zu erwarten. Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und Europäische Vogelschutzgebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Der von möglichen Fällungen betroffene Baumbestand innerhalb der ausgewiesenen Bauflächen wurde auf das Vorhandensein von Nist- und Brutstätten überprüft. Es konnten keine festgestellt werden. Vor einer Fällung sind die Bäume auf das Vorhandensein von Niststätten erneut zu prüfen, um eine Gefährdung von geschützten Tierarten auszuschließen.

Bei einem späteren Vorhandensein von Niststätten kann eine Vermeidung des Verbots von § 42 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Schutz der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der besonders geschützten Arten) durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erreicht werden, indem z. B. Ersatzpflanzungen frühzeitig durchgeführt werden.

Aufgrund des geringen Maßes der bauliche Nutzung im Plangebiet sowie dem Erhalt von wertvollen Vegetationsflächen und Biotopen (im wesentlichen Baumbestand und naturnahe Hecken außerhalb des Geltungsbereichs) wird eingeschätzt, dass die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff bzw. vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (vgl. § 42 Abs. 5 BNatSchG).

## 2.3 Schutzgut Boden

#### 2.3.1 Zustand

Die Ortslage von Alt Madlitz wird geomorphologisch der Lebusplatte zugeordnet, die als flachwellige Grundmoräne stärkere Sanderschüttungen und mehrere Rinnentäler aufweist. Es treten sedimentäre Geschiebesande, -lehme und -mergel auf (BEST PLAN, 1998).

Auf der Lebusplatte liegen als Boden-Standorttypen sickerwasserbestimmte Sande und Tieflehme vor. Die Leitbodenformen nach MMK sind Tieflehm-Fahlerden (D4a1) und Tieflehm-Fahlerden mit lehmun-

terlagerten Sand-Braunstaugleyen (D4a2). Die Tieflehm-Fahlerden sind relativ ertragreich und werden überwiegend ackerbaulich genutzt (BEST PLAN, 1998).

Aus den Ausgangssubstraten Sand und lehmiger Sand entwickelten sich im Bereich des Plangebiets überwiegend Braunerde-Fahlerden und Fahlerden (vgl. Bodenübersichtskarte des Landes Brandenburg; http://www.geo-brandenburg.de/maps/boden/buek\_300\_1024.htm). Die Braunerden zeichnen sich durch ein geringes Nährstoffangebot aus, die Versickerungsrate ist relativ hoch, die Wasserspeicherkapazität gering. Sie haben ein geringes Pufferungsvermögen für im Bodenwasser gelöste Schadstoffe (Best Plan, 1998).

Innerhalb der Parzellen des Plangebiets sorgte die intensive Bewirtschaftung bzw. Inanspruchnahme des Bodens (Eintrag von Düngemitteln und Nährstoffen, Veränderung der Oberbodenstruktur, Bewässerung, Behinderung des Luftaustausches und Abfluss von Oberflächenwasser durch Überbauung und Verdichtung, u. ä.) für künstliche Bodenverhältnisse, in deren Verlauf die ursprünglichen Bodentypen verändert wurden. Es ist von Bodenverdichtungen, Bodenverschiebungen und dem Eintrag von humushaltiger Erde auszugehen, welche die Nährstoffversorgung der ursprünglich nährstoffarmen Sandböden erhöht haben. Entsprechend veränderte Böden werden als Hortisole bezeichnet.

## 2.3.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Mit dem Planvorhaben erfolgt eine zusätzliche Bebauung bzw. Neuversiegelung. Innerhalb des Wohngebiets ist eine GRZ von 0,25 ausgewiesen, hinzu kommt eine Überschreitung von 50 % für Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO. Somit ist eine Überbauung innerhalb des WR bis zu einer GRZ von 0,375 möglich.

Innerhalb des Sondergebiets, Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet, wird der Bestand festgesetzt, eine bauliche Erweiterung ist damit nicht möglich. Es findet somit keine naturschutzrechtlich relevante Veränderung statt.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt wie bisher über das im Plangebiet gelegene Teilstück des Flurstücks 392, welches als Straßenverkehrsfläche mit Fahrbahnbreiten von 3,5 m bis 4,0 m festgesetzt wird. In den Kurvenbereichen erfolgen Aufweitungen in die vorhandenen Parzellen hinein.

Für das Schutzgut bedeutet eine Neubebauung bzw. Bodenversiegelung den Verlust von Bodenflächen als Lebensraum von Tieren und Pflanzen, die Beseitigung und Verdichtung des Bodenkörpers, die Zerstörung der gewachsenen Bodenhorizontierung und der Bodenfunktionen, die Veränderung des Bodenwasserhaushalts, der Bodenstrukturen und des Nährstoffgehaltes sowie die Gefahr von Bodenverunreinigungen. Die hauptsächlichen Belastungen für den Boden erfolgen durch die anlagebedingte Überbauung von Freiflächen, durch die Bodenverdichtung während der Bauphasen und durch einen nutzungsbedingt erhöhten Fahrzeugverkehr.

Mit den Planausweisungen des Bebauungsplans ergeben sich folgende Flächengrößen:

Flächenausweisung	Größe	Mögliche Über- bauung / Versie- gelung	Vorhandene Bebauung / Ver- siegelung	Zusätzliche Be- bauung
Reines Wohngebiet	15.720 m <sup>2</sup>	5.895 m <sup>2</sup>	3.915 m <sup>2</sup>	+ 1.980 m <sup>2</sup>
SO Wochenendhaus- gebiet	2.071 m <sup>2</sup>	-/-	-1-	-/-
Straßenverkehrsfläche	2.260 m <sup>2</sup>	2.260 m <sup>2</sup>	2.137 m²	+ 123 m <sup>2</sup>
Gesamt	20.051 m <sup>2</sup>	8.155 m²	6.052 m <sup>2</sup>	+ 2.103 m <sup>2</sup>

#### 2.4 Schutzgut Wasser

#### 2.4.1 Zustand

Die Grundwasser-Isohypse liegt im Bereich des Plangebiets bei ca. 54-55 m NN, der Flurabstand zum obersten Grundwasserleiter beträgt mehr als 10 m. Die GW-Fließrichtung ist von Nordost nach Südwest in Richtung Spree gerichtet (BEST PLAN, 1998).

Entsprechend den Angaben des Landschaftsplans befindet sich das Plangebiet in einem Bereich mit einer hohen Bedeutung für die Grundwasserneubildung, da vorherrschend sandige Bodenverhältnisse und in der Umgebung ackerbauliche bzw. Grünlandnutzungen vorhanden sind. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des obersten Grundwasserleiters gegenüber flächenhaft einsickernde Schadstoffe ist gering, da im Naturraum größere Grundwasserflurabstände vorliegen sowie ausreichend bindige Bodenanteile in den Deckschichten vorhanden sind (BEST PLAN, 1998).

Die Versiegelung im Plangebiet ist relativ gering, das anfallende Niederschlagswasser kann versickern. Innerhalb der Parzellen sind als Oberflächengewässer mehrere Gartenteiche angelegt.

## 2.4.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Die stellenweise Neuversiegelung führt zu einem erhöhten Oberflächenabfluss des anfallenden Niederschlagswassers, da versickerungsfähige Flächen für die Retention und die Grundwasserneubildung verloren gehen.

Es wird eingeschätzt, dass mit der vorgesehenen Planung aufgrund der unveränderten Bodenverhältnisse, der relativ geringen Neubebauung und der örtlichen Versickerung des Niederschlagswassers keine zusätzliche Belastung des Grundwassers erfolgt.

## 2.5 Schutzgut Klima / Luft

#### 2.5.1 Zustand

Das Amt Odervorland befindet sich innerhalb eines niederschlagsarmen Bereichs, die mittlere Jahresniederschlagsmenge beträgt nur etwa 535 mm. Gleichzeitig gehört die Region zu den sommerwärmsten und winterkältesten Teilen des norddeutschen Tieflandes. Das Tagesmittel im Januar beträgt 1,4°C, das Tagesmittel im Juli 17,9°C (BEST PLAN, 1998).

Das Plangebiet ist durch dicht begrünte und gering überbaute Strukturen gekennzeichnet. Es kann als klimatischer Übergangsbereich (Klima der Siedlungen mit geringer Baudichte) bezeichnet werden. Die Merkmale sind eine geringe klimatische und lufthygienische Belastung, ein eingeschränkter Luftaustausch, im Vergleich zum Freiland relativ hohe Schadstoff- und Lärmbelastung sowie ein hoher Anteil klimawirksamer Strukturen (BEST PLAN, 1998). Die Parzellen im Plangebiet besitzen mit den Rasenund Gehölzflächen klimatisch bedeutsame Strukturen zur Luftreinhaltung und -verbesserung. Die randlichen Heckenstrukturen weisen windbremsende Effekte für Flurwinde auf (Winderosion und Staubentwicklung auf den offenen Ackerflächen).

Die Umgebung stellt einen klimatischen Entlastungsbereich dar. Merkmale dieses Freilandklimas sind tageszeitlich starke Temperaturschwankungen, Kaltluftentstehungsgebiet, sowie Entlastung des Siedlungsklimas (BEST PLAN, 1998).

#### 2.5.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Die Änderung der Oberflächenbeschaffenheit durch zusätzliche Baukörper und Wegeflächen verändert die klimatischen Bedingungen dahingehend, dass bei direkter Sonneneinstrahlung tagsüber eine stärkere Erwärmung und in den Nachtstunden eine geringere Abkühlung über den versiegelten Flächen erfolgt. Die Temperaturunterschiede im Tageslauf vergrößern sich. Damit einhergehend ist eine herabgesetzte relative Luft- und Bodenfeuchtigkeit verbunden, was insgesamt zu einer höheren lufthygienischen Belastung führt.

Weiterhin ist durch den Baustellenverkehr während der Bauphase sowie durch den verstärkten Hausbrand und das Verkehrsaufkommen in der Nutzungsphase teilweise eine erhöhte Schadstoffemission im Gebiet zu erwarten.

Mit der geplanten Bebauung sind Teile des klimatisch wirksamen Baumbestands innerhalb der Bauflächen gefährdet.

## 2.6 Schutzgüter Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter

#### 2.6.1 Zustand

Das Plangebiet stellt eine stark durchgrünte, zum Umland aufgrund dichter Heckenstrukturen optisch und räumlich abgegrenzte Nutzung innerhalb der offenen Feldflur dar. Es kann aufgrund seiner Strukturen dem Siedlungsbereich von Alt Madlitz zugeordnet werden. Die Parzellen im Gebiet sind mehrheitlich sehr gepflegt und bestehen vorwiegend aus intensiv gepflegten Zierrasenflächen, Ziergehölzen und Blumenbeeten. Brachflächen oder Ruderalvegetation ist nicht vorhanden. Charakteristisch sind die dichten, hohen Hecken entlang der Fahrwege.

Das Landschaftsbild der Ortslage Alt Madlitz ist durch die dörflich geprägte Siedlungs- und Freiflächenstruktur geprägt, welche einen mittleren bis hohen Erlebniswert aufweist. Die offene Feldflur ist dagegen durch weiträumige Felder, überwiegend ohne Gliederungselemente gekennzeichnet (geringer Erlebniswert). Eine landschaftstypische Struktur stellt die Obstbaumallee entlang der Friedhofstraße dar. Heckenstrukturen und Baumalleen sind als wichtige landschaftsbildprägende Elemente zu beachten (BEST PLAN, 1998).

Die Friedhofstraße ist Teil eines örtlichen Wanderwegs, ein Radwanderweg führt durch den Ort Alt Madlitz (Steinhöfel - Madlitzer Mühle) (BEST PLAN, 1998).

Bau- oder Bodendenkmale sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt.

## 2.6.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Mit dem Planungsvorhaben wird das Gebiet entsprechend den bereits vorhandenen Nutzungsstrukturen weiterentwickelt und gesichert. Es ergänzt die städteräumliche Entwicklung des östlichen Ortsrands, welche mit dem genehmigten Bebauungsplan "Wohngebiet Mühlenstraße" begonnen wurde.

Damit erfolgt eine geringfügige Veränderung des Gebietscharakters und Siedlungsbildes. Die Erholungsfunktionen sowie die strukturelle äußere Einbindung der Anlage bleiben erhalten. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

## 2.7 Wechselwirkungen, Bewertung der Umweltauswirkungen

Die betrachteten Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wechselwirkungen sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffs zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen zu erkennen und bewerten zu können.

Die wesentlichen Wechselwirkungen, die mit den Planungsausweisungen verbunden sind, entstehen durch die zusätzliche Bebauung von Teilen des Plangebiets, verbunden mit einer Versiegelung, Flächeninanspruchnahme und Bodenzerstörung für das Schutzgut Boden. Hierdurch werden weitere Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Pflanzen / Tiere, Klima, Landschaft und Mensch hervorgerufen. Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den unterschiedlichen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind im Umweltbericht "die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen" zu ermitteln und zu bewerten. Diese Auswirkungen stellen damit erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter dar und sind nach § 18 BNatSchG als Eingriffe in Natur und Landschaft zu werten. Die Eingriffe sind durch den Verursacher zu vermeiden, auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren (vgl. § 19 Abs. 1 und 2 BNatSchG).

Entsprechend den vorab dargestellten schutzgutbezogenen 'zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben' stellen sich diese zusammengefasst wie folgt dar (- = Beeinträchtigung; + = positive Wirkung):

Schutzgut	Planbedingte Auswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	- Bau- und nutzungsbedingt verstärkter Fahrzeugverkehr	nein
	- Bau- und nutzungsbedingte Lärmbelastungen	nein
	+ Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Erholungs- funktionen	ja
Tiere und Pflanzen	- Beeinträchtigung und Verlust von Biotop- und Lebens- raumfunktionen	ja
	- Erhöhte bau- und nutzungsbedingte Lärmbelastung	nein
	- Erhöhte nutzungsbedingte Lichtemissionen	nein
	- Fällung von Bäumen	ja
	+ Sicherung von Grün- und Freiflächen	ja
Boden	<ul> <li>Anlagebedingte Beeinträchtigung und Verlust der Boden- funktionen durch Neuversiegelung</li> </ul>	ja
Wasser	- Einschränkung der Grundwasserneubildungsfunktion	nein
Klima	- Zusätzliche Baukörper und versiegelte Flächen	nein
	- Bau- und nutzungsbedingte Schadstoffemissionen	nein
	- Fällung von Bäumen	ja
Landschaft	- Anlagebedingte geringfügige bauliche Verdichtung	nein
	+ Erhalt des Flächencharakters, Sicherung der strukturellen Einbindung	ja
Kultur- u. Sachgüter	-	
Wechselwirkungen	<ul> <li>Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes</li> </ul>	nein

Im Ergebnis der Umweltprüfung werden erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter

- Tiere und Pflanzen (Beeinträchtigung und Verlust von Biotop- und Lebensraumfunktionen, Fällung von Bäumen)
- Boden (Anlagebedingte Beeinträchtigung und Verlust der Bodenfunktionen durch Neuversiegelung)
- Klima (Fällung von klimawirksamen Bäumen) festgestellt.

## 3.0 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung ('Nullvariante')

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die bestehende Nutzung voraussichtlich erhalten.

## 4.0 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung, zum Ausgleich und Ersatz

### 4.1 Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Für den vorliegenden Bebauungsplan ist sowohl ein Umweltbericht zu erstellen als auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zu beachten. Während der Umweltbericht, der das Ergebnis der Umweltprüfung darstellt, mit seinen notwendigen Inhalten und den Gliederungspunkten seiner Begründung im § 2a Satz 2 i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB geregelt ist, stellen das Bundes- und das Brandenburgische Naturschutzgesetz die rechtlichen Grundlagen für die Eingriffsregelung dar. Mit der Umweltprüfung werden die Belange des Umweltschutzes im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Hierbei werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet (§ 2 Abs. 4 BauGB).

Die Eingriffsregelung hat die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz von Beeinträchtigungen sowie die Unzulässigkeit von Eingriffen zum Inhalt. Nach § 18 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 10 Abs. 1 BbgNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft "Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können."

"Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen [...] Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden." (§ 21 Abs. 1 BNatSchG)

Das Gesetz verpflichtet den Verursacher eines Eingriffs "vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen". (§ 19 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 12 Abs. 1 BbgNatSchG) "Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen)." (§ 19 Abs. 2 BNatSchG i. V. m. § 12 Abs. 2 BbgNatSchG)

## 4.2 Vermeidungs-, Verminderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

#### 4.2.1 Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut konnten keine erheblichen Auswirkungen festgestellt werden. Somit sind keine Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

#### 4.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Als erhebliche Beeinträchtigungen werden die anlagebedingte Beeinträchtigung bzw. der Verlust von Biotop- und Lebensraumfunktionen sowie die baubedingte Fällung von Bäumen bewertet.

#### Vermeidung / Verminderung

Eine Verminderung der Beeinträchtigungen kann mit der Sicherung von unbebauten Grün- und Pflanzflächen erreicht werden. Diese Flächen sind während der Baumaßnahmen gegen Beeinträchtigungen zu sichern (keine Baustelleneinrichtung).

Weiterhin sollten zur Verminderung von Beeinträchtigungen die baulichen Maßnahmen möglichst ohne Fällung, Schädigung oder Beeinträchtigung des vorhandenen Gehölzbestands durchgeführt werden. Zur Sicherung sind zu erhaltende Bäume während der Bauphase mit geeigneten Maßnahmen vor Beeinträchtigungen im Stamm-, Kronen- und Wurzelbereich zu schützen (RAS-LP 4 und DIN 18920).

Vor einer Fällung sind die betroffenen Bäume auf das Vorhandensein von Niststätten zu prüfen, um eine Gefährdung von geschützten Tierarten auszuschließen. Sofern Niststätten in Bäumen vorhanden sind, sind die Fällungen außerhalb der Brutzeiten durchzuführen.

Zur Verminderung der Beeinträchtigungen von Tieren durch Lichtimmissionen sind aus Artenschutzgründen nur Natriumdampf-Niederdrucklampen mit gelber Strahlung oder Natriumdampf-Hochdrucklampen mit verbreitertem Spektrum und weißgelber Strahlung oder andere Leuchten, sofern sie über Ultraviolett-Sperrfilter (< 450 nm) verfügen, zu verwenden. Weiterhin sind konstruktive Vorkehrungen zu ergreifen, die verhindern, dass anfliegende Tiere infolge der Wärmeabstrahlung an den Lampen zu Schaden kommen (z. B. durch die Verwendung geschlossener Lampentypen, durch niedrige Lampen, durch Abblendkonstruktionen oder durch asymmetrische Reflektoren).

#### <u>Ausgleich</u>

Als Ausgleich bzw. Ersatz für die erheblichen Beeinträchtigungen durch die geplante Neuversiegelung können Gehölzpflanzungen als Sammelausgleichsmaßnahmen gemäß dem Vorschlag der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt werden (vgl. Schutzgut Boden).

Die Mengenermittlung der innerhalb der Parzellen zu fällenden Bäume kann erst im Zuge der Bauanträge erfolgen. Zur Berechnung von Ersatzpflanzungen (Ausnahme: Obstbäume, Pappeln, Baumweiden und abgestorbene Bäume) sind für die ersten 60 cm Stammumfang (StU) zwei Ersatzbäume zu pflanzen, darüber pro angefangene 15 cm je ein Baum. Als Pflanzqualität sind 2x verpflanzte Ballenware, StU 12-14 cm zu verwenden (vgl. MLUV, 2009). Die Ersatzpflanzungen können innerhalb der Parzellen im Plangebiet, alternativ auch an anderer Stelle im Gemeindegebiet durchgeführt werden, sofern dies den Zielen von Naturschutz und Landschaftspflege entspricht. Bei Pflanzungen außerhalb des Geltungsbereichs ist deren Durchführung über vertragliche Regelungen abzusichern.

## 4.2.3 Schutzgut Boden

Die Beeinträchtigung und der Verlust der Bodenfunktionen durch die anlagebedingte Neuversiegelung wird als erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts eingeschätzt.

## Vermeidung / Verminderung

Eine bodenwirksame Verminderung des Eingriffs stellt die Lockerung und Durchlüftung des verdichteten Bodens dar. Es sind alle PKW-Stellflächen mit einem Belag zu versehen, der wasser- und luftdurchlässig ist. Befestigungen, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung, sind zu vermeiden.

Weiterhin sollten bei Baumaßnahmen die unversiegelten Rasen- und Pflanzflächen gegen Beeinträchtigungen gesichert werden (keine Baustelleneinrichtung).

## Ausgleich / Ersatz

Als Ausgleich / Ersatz für die geplante Neuversiegelung sind gemäß Vorschlag der Unteren Naturschutzbehörde (Stellungnahme des Landkreises Oder-Spree vom 19.02.2008 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange) folgende Sammelausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs durchzuführen. Deren Umsetzung ist vertraglich abzusichern. Folgende Kompensationswerte können den Maßnahmen zugrunde gelegt werden:

- 1 Baumpflanzung je 50 m² Versiegelung oder
- 1 Obstbaumpflanzung / kleinerer Baum je 35 m² Versiegelung oder
- 1 m² flächenhafte Gehölzpflanzung (Feldgehölz, Hecke) je 10 m² Versiegelung.

Bei einer zusätzlichen Versiegelung von 2.103 m² ergibt dies:

- 42 Bäume oder
- 60 Obstbäume / kleinere Bäume oder
- 211 m² flächenhafte Gehölzpflanzung.

Alternativ kann eine Entsiegelung im Amtsgebiet erfolgen (8 EUR / m² = 16.824 EUR)

Als Ausgleich für die maximale Neuversiegelung sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Anpflanzung und Erhaltung von jeweils 1 Obstbaum der Pflanzenliste innerhalb der 29 Parzellen.

Alternativ können entlang von Wegen in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets Lückenbepflanzungen innerhalb des vorhandenen Begleitgrüns durchgeführt werden. Als Aufwertung der offenen Feldflur entspricht dies den Zielsetzungen des Landschaftsplanes.

- Gemarkung Alt Madlitz, Flur 1, Flurstück 91 (Birkenweg): Anpflanzung und Erhaltung von Birken (Betula pendula) beidseitig entlang des Birkenwegs innerhalb vorhandener Lücken. Potential: 13 Bäume.
- Gemarkung Alt Madlitz, Flur 1, Flurstück 86 (Friedhofstraße): Anpflanzung und Erhaltung von Obstbäumen der Pflanzenliste beidseitig entlang der Friedhofstraße innerhalb vorhandener Lücken. Potential: 77 Bäume.

Bei einer geringeren Bebauung sind die Pflanzmaßnahmen entsprechend anzupassen.

#### 4.2.4 Schutzgut Wasser

Für das Schutzgut konnten keine erheblichen Auswirkungen festgestellt werden. Somit sind keine Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

#### 4.2.5 Schutzgut Klima / Luft

Als erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut werden die baubedingte Fällung von klimawirksamen Bäumen bewertet.

### Vermeidung / Verminderung

Zur Verminderung sollten die baulichen Maßnahmen möglichst ohne Fällung, Schädigung oder Beeinträchtigung des vorhandenen Gehölzbestands durchgeführt werden.

#### Ausgleich

Als Ausgleichsmaßnahme sind Fällungen von Bäumen, die gemäß Baumschutzverordnung des Landes Brandenburg geschützt sind, durch Ersatzpflanzungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets auszugleichen. Zur Mengenermittlung vgl. Angaben beim Schutzgut Tiere und Pflanzen. Ersatzpflanzungen sind vor allem im Nahbereich von Straßen- und Wegeflächen anzulegen, um diese zusätzlich zu beschatten. Der Schutz ihres Stamm- und Wurzelbereiches ist zu gewährleisten.

## 4.2.6 Schutzgüter Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Für das Schutzgut konnten keine erheblichen Auswirkungen festgestellt werden. Somit sind keine Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

### 5.0 Zusätzliche Angaben

### 5.1 Geprüfte Alternativlösungen

Als alternative Variante wurde eine Bebauung mit einer höheren Grundflächenzahl geprüft, die jedoch zu einer höheren Bodenversiegelung führen würde.

## 5.2 Auswirkungen auf das europäische Netz Natura 2000

Negative Auswirkungen auf das europäische Netz Natura 2000 sind nicht zu erwarten. Das nächstliegende FFH-Gebiet befindet sich ca. 2,4 km nördlich des Plangebietes (FFH-Gebiet "Ergänzung Matheswall / Schmielensee"; Nr. DE 3551-325).

### 5.3 Beschreibung der wichtigsten technischen Verfahren

Einzelne Aussagen hinsichtlich der Schutzgüter wurden dem Landschaftsplan Amt Odervorland entnommen (BEST PLAN, 1998). Weiterhin wurde bei der Bestandsdarstellung auf Planwerke des Landesamts für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg zurück gegriffen (Bodenübersichtskarte des Landes Brandenburg und Hydrogeologische Karten Brandenburg).

Die zu erwartenden Ein- und Auswirkungen für alle Schutzgüter sowie die Gesamtbewertung der erheblichen Umweltauswirkungen erfolgte verbal-argumentativ, d. h. ohne technische Verfahrensvorgaben. Die Argumentation der Bewertung sowie die Ermittlung von grünordnerischen Maßnahmen erfolgten unter Zuhilfenahme der HVE - Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (MLUV, 2009).

## 5.4 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Um unvorhersehbare nachteilige Auswirkungen des Planvorhabens frühzeitig ermitteln zu können, sind die benannten erheblichen Umweltauswirkungen durch das Amt Odervorland als Träger der Bauleitplanung zu überwachen. Mit Beginn der Realisierung des Vorhabens ist somit in regelmäßigen Abständen zu kontrollieren, dass die ausgewiesenen Maßnahmen zur Anlage von Grünflächen und zum Erhalt und zur Neubepflanzung von Gehölzen ordnungsgemäß und fachgerecht durchgeführt werden.

Weiterhin sind Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebiets in einem Durchführungsvertrag zu regeln und sicherzustellen.

Die Gehölzneupflanzungen sind mit Beendigung der Fertigstellungspflege nach 3 Jahren auf ihren Anwuchserfolg hin zu kontrollieren.

### 6.0 Zusammenfassung

Das Plangebiet weist gegenwärtig folgende Merkmale auf:

- Lage am östlichen Ortsrand;
- Nutzung der Grundstücke als Wochenendhausgebiet, teilweise dauerhaft bewohnt;
- siedlungsgeprägte Vegetationsstrukturen;
- vorhandene Bodenversiegelung und Überbauung innerhalb der Parzellen;
- siedlungsklimatisch relevanter Vegetations- bzw. Gehölzbestand.

Mit dem Vorhaben sind folgende Auswirkungen unterschiedlicher Intensität auf die Schutzgüter zu erwarten.

- Schutzgut Mensch: bau- und nutzungsbedingt verstärkter Fahrzeugverkehr, erhöhte bau- und nutzungsbedingte Lärmbelastung, Sicherung von Wohn- und Erholungsfunktionen.
- Schutzgut Tiere und Pflanzen: Beeinträchtigung und Verlust von Biotop- und Lebensraumfunktionen, erhöhte bau- und nutzungsbedingte Lärmbelastung, erhöhte nutzungsbedingte Lichtemissionen, Fällung von Bäumen, Sicherung von Grün- und Freiflächen.
- Schutzgut Boden: Anlagebedingte Beeinträchtigung und Verlust der Bodenfunktionen durch Neuversiegelung.
- Schutzgut Wasser: Einschränkung der Grundwasserneubildungsfunktion.
- Schutzgut Klima: Zusätzliche Baukörper und versiegelte Flächen, bau- und nutzungsbedingte Schadstoffemissionen, Fällung von Bäumen.
- Schutzgut Landschaft, Kultur- und Sachgüter: anlagebedingte geringfügige bauliche Verdichtung, Erhalt des Flächencharakters, Sicherung der strukturellen Einbindung.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind durch den Verlust von Biotop- und Lebensraumfunktionen sowie von Bodenfunktionen und durch die Fällung von Bäumen zu erwarten.

Mit der Teilversiegelung von PKW-Stellflächen, der Ersatzpflanzung für die Fällung von Bäumen sowie der Gehölzpflanzungen für die zusätzliche Versiegelung sind ausreichende Verminderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Kompensation des Eingriffs vorgesehen.

#### Flächenbilanz:

Eingriff:	Maximale Neuversiegelung (innerhalb des WR abzüglich bereits vorhandener Bodenversiegelung):	2.103 m <sup>2</sup>
Ausgleich / Ersatz:	Anpflanzung von 29 Obstbäumen innerhalb der Parzellen (anrechenbar je 35 m² neu bebauter, versiegelter bzw. teilversiegelter Flächen):	1.015 m²
	Anpflanzung von 13 Birken entlang des Birkenwegs (anrechenbar je 50 m² neu bebauter, versiegelter bzw. teilversiegelter Flächen):	650 m²
	Anpflanzung von 13 Obstbäumen entlang der Friedhofstraße (anrechenbar je 35 m² neu bebauter, versiegelter bzw. teilversiegelter Flächen):	455 m²
Dilane.	Day Fire will introduce will be an	

Bilanz: Der Eingriff ist ausgeglichen

#### 7.0 Quellen

- BEST PLAN (1998): Landschaftsplan Amt Odervorland. Entwurf, Januar 1998.
- BLAB, J. (1993): Grundlagen des Biotopschutzes für Tiere, Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Heft 24, Bonn-Bad Godesberg.
- DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen.
- GALK (2002): Empfehlungen für die Beurteilungen für Bäume in der Stadt. Ständige Konferenz der Gartenbauamtsleiter beim Deutschen Städtetag, Arbeitskreis-Stadtbäume.
- LUA (2007): Biotopkartierung Brandenburg. Liste der Biotoptypen. Stand 15.1.2007. Landesumweltamt Brandenburg (Hrsg.). Potsdam.
- MLUV (2009): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE). Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg. Potsdam.
- RAS-LP 4 (1999): Richtlinie für die Anlage von Straßen. Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen. Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.
- Verordnung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz von Bäumen im Land Brandenburg (Brandenburgische Baumschutzverordnung BbgBaumSchV) vom 29. Juni 2004.

# AMT ODERVORLAND GEMEINDE MADLITZ-WILMERSDORF

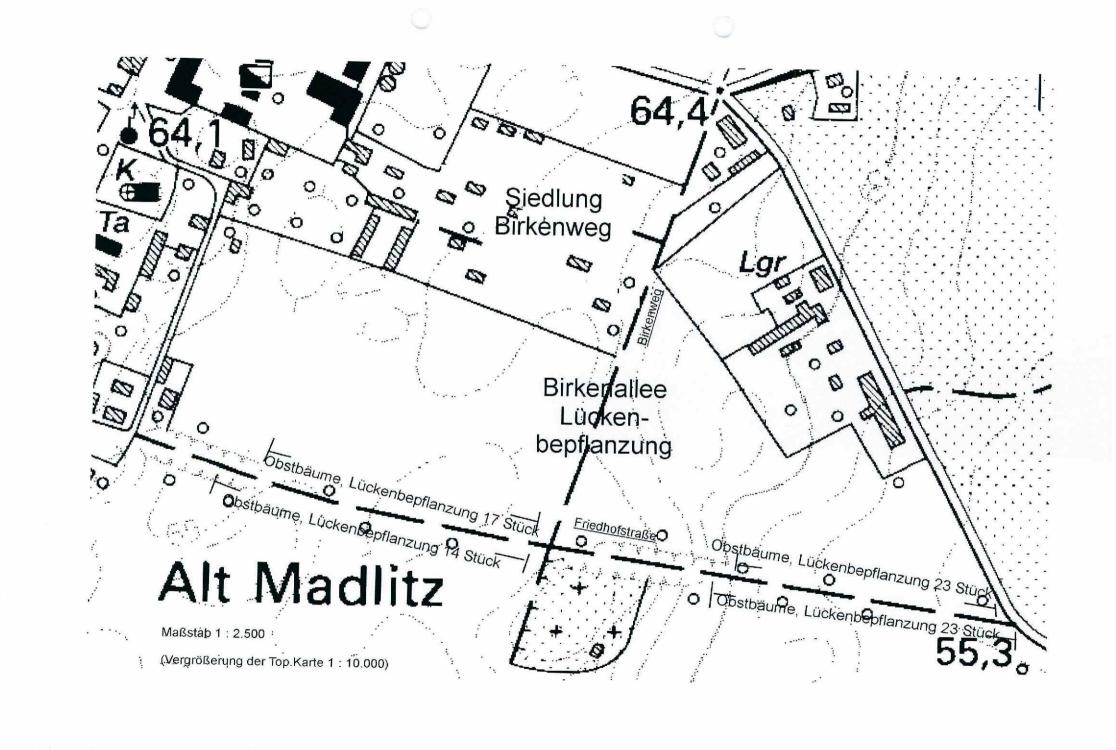
Bebauungsplan "Wochenendhaus- und Wohnsiedlung Birkenweg"

### Ersatzmaßnahmen

Stand 01.07.2009

Als grünordnerische Ersatzmaßnahmen können an Verkehrsflächen in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets Lückenbepflanzungen innerhalb des vorhandenen Begleitgrüns durchgeführt werden. Als Aufwertung der offenen Feldflur entspricht dies der Zielsetzung des Landschaftsplanes.

- Gemarkung Alt Madlitz, Flur 1, Flurstück 91 (Birkenweg):
   Anpflanzung und Erhaltung von Birken (Betula pendula) beidseitig entlang des Birkenwegs innerhalb vorhandener Lücken. Vorhandenes Potential: 13 Bäume.
- Gemarkung Alt Madlitz, Flur 1, Flurstück 86 (Friedhofstraße):
   Anpflanzung und Erhaltung von Obstbäumen der Pflanzenliste beidseitig entlang der Friedhofstraße innerhalb vorhandener Lücken. Vorhandenes Potential: 77 Bäume.



# Bebauungsplan

# "Wochenendhaus- und Wohnsiedlung Birkenweg"

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Inhalt:

Berücksichtigung der Umweltbelange

Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange

Prüfung anderer Planungsmöglichkeiten

November 2011

In § 10 Abs. (4) BauGB heißt es:

"Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde."

## Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2a Satz 2 i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Umweltprüfung durchgeführt, als allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (§ 3 c Abs. 1 Satz 1 UVPG). Die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung wurden ermittelt und sind in einem Umweltbericht als Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes festgehalten. Der Umweltbericht war Bestandteil der Beteiligungsverfahren gem. § 3 und 4 BauGB.

Im Zuge der Umweltprüfung wurden folgende Bearbeitungsschritte durchgeführt:

- Feststellung der fachgesetzlichen Vorgaben, Programme und fachlicher Standards
- Zusammenstellung und Auswertung vorhandener Untersuchungen und Festlegungen zum Plangebiet (z.B. Landschaftsplan, örtliche Untersuchungsergebnisse)
- Bestandsaufnahme im Plangebiet (sowie auch in der Umgebung), Erfassung und Bestimmung
- 4. Zusammenstellung und Bewertung der Ergebnisse von Recherchen und Bestandsaufnahme
- 5. Erarbeitung von Empfehlungen für Festsetzungen im Bebauungsplan und von weiteren Hinweisen für Planung und Realisierung von Bauvorhaben
- 6. Abstimmungen mit Fachbehörden

Die Bewertung der erfassten Biotope erfolgte verbal-argumentativ.

Der Umweltbericht wurde im Laufe des Verfahrens dem jeweiligen Planungsstand des Bebauungsplans entsprechend fortgeschrieben und ergänzt. Er enthält konkrete Vorschläge zur Vermeidung von Eingriffen sowie weiterhin Kompensationsmaßnahmen für nicht vermeidbare Eingriffe in die naturschutzrechtlichen Schutzgüter. Die Maßnahmen aus dem Umweltbericht wurden geprüft und, soweit planungsrechtlich möglich, als Festsetzungen in den Entwurf des Bebauungsplans übernommen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen und die weiteren im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen werden im Plangebiet durchgeführt. Als Ausnahme ist auch die Realisierung von Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes, aber in größtmöglicher räumlicher Nähe zum Plangebiet gestattet. Die potentiellen Ersatzmaßnahmen wurden mit den Fachbehörden abgestimmt. Die Zustimmung der berührten Grundeigentümer liegt vor. Bei Realisierung aller Bebauungsplanfestsetzungen zur Kompensation und zusätzlicher Maßnahmen ist zu erwarten, dass die durch die Planung verursachten voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden können und der Grundcharakter des lokalen Naturraumes erhalten bleibt.

# Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange

Gemäß § 3 und 4 BauGB wurden im Januar - Februar 2008 Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt. Von der Öffentlichkeit wurden in dieser ersten Phase keine Stellungnahmen abgegeben.

In zwei Stellungnahmen wurde die Mischung aus Wohnen und Wochenendhausnutzung kritisiert. Es wurden gegenseitige Störungen und Belästigungen befürchtet.

Weitere Hinweise erfolgten zu den Brandschutzanforderungen. Die Straßen müssen in entsprechender Breite für eine Achslast von 16 t ausgebaut und jederzeit befahrbar sein.

Ein wichtiger Hinweis zur damals rechtsgültigen FNP-Darstellung "SO" führte zu Einleitung eines Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung wurden in Tabellenform zusammengefasst und im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB geprüft. Anschließend wurden Vorschläge für die notwendige Verbreiterung von Straßen erarbeitet und in einem mehrstufigen Verfahren mit den zuständigen Behörden und den betroffenen Eigentümern im Plangebiet abgestimmt.

Aus der frühzeitigen Beteiligung ergaben sich Änderungen und Ergänzungen in den Festsetzungen des Bebauungsplans, in der Begründung zum Bebauungsplan und Hinweise für die Bearbeitung des Umweltberichtes.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde im November - Dezember 2009 öffentlich ausgelegt. Von der Öffentlichkeit wurden auch in dieser Phase keine Stellungnahmen abgegeben. Von den zuständigen Fachbehörden, Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit kamen Hinweise

- zur zulässigen Überschreitung der GRZ im WR,
- Unterteilung des Plangebietes in WR und SO,
- zum Baubestand und zur Grundstückserschließung,
- zu der Nähe angrenzender Landwirtschaftsflächen,
- zur Ergänzung der textlichen Festsetzungen,
- zur Erweiterung der Pflanzenliste um 4 Gehölzarten.

Im Rahmen der Abwägung durch die Gemeindevertretung wurde beschlossen, die Festsetzungen des Bebauungsplans der textlichen Festsetzungen und der Pflanzenliste zu ändern und zu ergänzen.

Intensiv beschäftigte sich die Abwägung mit der kritisierten Unterteilung des Plangebietes in WR und SO, wobei die Argumentation der Gemeinde sich für eine Aufrechterhaltung der seit Jahren bestehenden Durchmischung einsetzt. Der Beschluß der Gemeindevertretung zur Abwägung und die Begründung hierzu sind, in Tabellenform zusammengefasst, Teil des Abwägungsbeschlusses.

## Prüfung anderer Planungsmöglichkeiten

Zu Beginn der Planung im Jahre 2007 und vor dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans wurde geprüft, ob für es Alternativen zu der vorgesehenen Umnutzung eines Wochenendhausgebietes, durchmischt mit bestehender Wohnbebauung geben könnte. Bei dieser Prüfung mußte jedoch festgestellt werden, dass die Umnutzung der im Bestand bebauten Flächen weniger umweltrelevante Eingriffe induziert als andere Planungsvarianten in der Gemeinde (z.B. im Außenbereich) und daher anderen Planungsvarianten vorzuziehen ist.

Von der Realisierung der Planung an anderem Standort wurde daher Abstand genommen.