
Gemeinde Bardenitz - Pechüle Bebauungsplan „Alte Försterei“

Begründung

bearbeitet von
N. Niederwemmer (Dipl. Ing Arch., Stadtplanerin)
B. Eusterbrock (Dipl. Ing. Landespflege)

August 1999

Ingenieurgesellschaft für Straßenplanung,
Vermessung, Wasserbau, Bauleitung, Stadt- und Landschaftsplanung,
Lärmschutz, EDV und GDV, UVS
Raumplanung

Niederwemmer, Timm und Suhre mbh
Hansestraße 63, 48165 Münster
Nauener Str.96, 14612 Falkensee
Tel.: 03322/22805 Fax: 03322/22806

INHALT

1. Allgemeines

- 1.1 Geltungsbereich
- 1.2 Anlaß der Planaufstellung
- 1.3 Rechtsgrundlagen / methodische Grundlagen
- 1.4. Sonstige vorhandene Planungen

2. Bebauung

- 2.1. Bestandssituation
- 2.2. Städtebauliche Konzeption
- 2.3. Art und Maß der baulichen Nutzung
- 2.4. Örtliche Bauvorschriften

3. Verkehr

- 3.1 Gebietserschließung
- 3.2 Ruhender Verkehr

4. Ver/Entsorgung

- 4.1 Entwässerung
- 4.2 Elektroenergie
- 4.3 Telekommunikation
- 4.4.Erdgas

5. Kurzfassung Grünordnungsplanung

6. Bodenordnung

7. Zeitliche Abwicklung

8. Kostenschätzung

9. Städtebauliche Daten

10. Zeichenerklärung gemäß PlanZVO 90 / textliche Festsetzungen / grünordnerische Festsetzungen

1. Allgemeines

1.1. Geltungsbereich

Das Wohngebiet „Alte Försterei“ im Ortsteil Pechüle, Gemeinde Bardenitz umfaßt die Flurstücke 107, 108, 110 und 259, 260 mit einer Tiefe von jeweils etwa 50m beidseits der vorhandenen Erschließungsstraße. Die Gesamtgröße des Plangebiets beträgt ca. 2,3 ha.

1.2. Anlaß der Planaufstellung

Durch das B-plan Verfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes geschaffen werden sowie eine städtebaulich geordnete Entwicklung im Bereich Ortsausgang Pechüle bis Haus Nr 17 „Alte Försterei“ gewährleistet sein.

Ziel der Planaufstellung ist eine teilweise Abdeckung des Wohnbedarfs der Gemeinde Bardenitz durch Erstellung von 15 Wohneinheiten im Rahmen des B-Plans bei einer Prognose von 37 WE Eigenbedarf bis zum Jahr 2010 (vergl. Kreisentwicklungskonzeption vom 27/3/97).

Die Bebauung soll sich in ihrer Struktur, Bauweise und ihrem Volumen in die dörfliche Charakteristik Pechüles einordnen und die Situation am Ortsausgang und Übergang in den Landschaftsraum berücksichtigen.

1.3. Rechtsgrundlagen / methodische Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung Bau NVO)
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG)
- Landesbauordnung für Brandenburg
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bbg NatSchG)
- Erlaß zur „Bauleitplanung und Landschaftsplanung vom 23.5.1997 einschl. „Anforderungskatalog an Landschafts- und Grünordnungspläne im Land Brandenburg“
- Biotopkartierung Brandenburg - Kartierungsanleitung

1. 4. Sonstige vorhandene Planungen

Der Landschaftsrahmenplan des Kreises Teltow-Fläming (einschl. des Altkreises Jüterborg) befindet sich im Verfahren.

Gemäß der Karte „Landschaftsbild / Erholung“ wird der Gemeinde Bardenitz „vorrangige Erholungsentwicklung“ zugeordnet (weitere Zielvorstellungen s.a. Erläuterungen zum GOP).

Die Kreisentwicklungskonzeption vom 27/3/97 stuft die Gemeinde als nicht zentralen Ort ein. Hieraus folgt, daß eine Versorgung mit Wohn- und Arbeitsstätten vorrangig der Deckung des Eigenbedarfs dient. Dieser wird mit 37 Wohneinheiten bis zum Jahr 2010 prognostiziert.

Weitere Planvorstellung der KEK ist die Einordnung der das Plangebiet umfassenden Fläche als „landwirtschaftliches Vorranggebiet“.

Der Regionalplan Havelland-Fläming (als Satzung beschlossen am 11/6/97) sieht für das Gebiet die Ausweisung eines Regionalen Grünzugs vor, sowie die Einordnung von Bardenitz als Ort mit Schwerpunktfunktion „landschaftsbezogener Erholung“.

Der Entwurf des Landesentwicklungsprogramms Berlin / Brandenburg ordnet das Gebiet im Leitbild der dezentralen Konzentration dem äußeren Entwicklungsraum zu.

Die Städte Luckenwalde / Jüterbog bilden das nächstliegende „Entwicklungszentrum im Städtekranz“.

Entwicklungsbereiche für den ländlichen Raum im Rahmen dieses Programms sind

- die land- und forstwirtschaftliche Produktion
- die Landschaftspflege und -gestaltung
- die Dorferneuerung und Dorfentwicklung sowie
- Handwerk, Gewerbe und Dienstleistung

Flächennutzungs- und Landschaftspläne liegen nicht vor.

2. Bebauung

2.1. Bestandssituation

Das Plangebiet liegt am Ortsausgang von Pechüle und erstreckt sich beidseitig einer bereits vorhandenen Erschliessungsstraße (Verlängerung der Dorfstraße) bis zum bestehenden Haus Nr. 17 „Alte Försterei“.

Der Ortsteil Pechüle kann als typisch brandenburgisches Straßendorf bezeichnet werden. Die Dorfstraße weitet sich zu einem platzartigen Straßenraum mit geschlossenen Raumkanten auf, der mit dem Haus Nr 14 als Abschluß das Ortsende klar definiert.

Diese „Platzbebauung“ ist relativ homogen. Die Gebäude stehen traufseitig in einer Flucht, sind ein- bis zweigeschossig mit Satteldächern von maximal 45° Dachneigung.

Die sich anschließende Ortsrandbebauung ist in ihren Baukörperproportionen kleinteiliger und niedriger, die Bauflucht ist, mit wechselnden Firstrichtungen, aufgelöst.

Hier vorkommende Dachformen sind neben dem vorherrschenden Satteldach auch Krüppelwalme und Walmdächer.

Grundsätzliche Fassadenmaterialien sind roter bis gelber Klinker sowie heller Putz.

An einigen Gebäuden sind Schmuckteile in Giebel- oder Fensterbereichen vorhanden (z.B. „Villa Waidmann's Heil“, Haus Nr 17)

Dächer sind mit Dachziegeln oder -steinen in roter bis rotbrauner und grauer Farbe gedeckt, die Dachflächen sind größtenteils geschlossenen Charakters.

2.1. Städtebauliche Konzeption

In Fortführung der prinzipiellen Struktur Pechüles ist beidseits der Erschliessungsstraße eine jeweils einzeilige Bebauung vorgesehen.

Um die geschlossene Platzsituation der Ortsmitte als Ensemble hervorzuheben, wird die Bebauungsstruktur am Ortsausgang durch folgende Ausweisungen offener gestaltet und schließt sich somit der bereits vorhandenen Ortsrandbebauung an:

- Absetzen der Baugrenze von der öffentlichen Verkehrsfläche zur Schaffung eines grünteprägt und landschaftsbezogenen Erschliessungsraums
- Verzicht auf Festlegung einer Bauflucht und Hauptfirstrichtung
- geländebezogene Höhenstaffelung der Häuser
- Baukörperproportionen, die an die kleinteiligere Ortsrandbebauung anknüpfen

Des weiteren sollen grünordnerische Festsetzungen die Einbindung des Baugebiets in den Landschaftsraum gewährleisten

- durch das Anpflanzen von Hochstämmen im öffentlichen Straßenraum

- durch Anpflanzungen im von der Straße aus gesehen hinteren Grundstücksteil, die das Baugebiet zur offenen Landschaft hin abgrenzen und die Ansicht von Pechüle aus bestimmen

2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorhandenen Bebauungsstruktur am Dorfrand wird die Grundflächenzahl bei eingeschossiger Bauweise mit 0,10 - 0,12 festgesetzt. Bei einer beabsichtigten Grundstücksgröße von ca 1 200 qm ergibt sich bei Berücksichtigung einer möglichen Überschreitung (vergl. § 19 Abs 4 BauGB) eine zu versiegelnde Grundfläche von ca 220qm.

Die festgelegten Sockel- und Traufhöhen entsprechen ebenfalls der Randbebauung und lassen den Bereich der Ortsmitte mit zum Teil zweigeschossiger Bebauung unberührt.

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

2.4. Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften sind im Hinblick auf die Ortscharakteristik getroffen worden:

Entsprechend der vorhandenen Bebauung sind Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20° - 45° und einer Eindeckung mit Dachsteinen oder -ziegeln in den RAL-Farben 8023 klassischrot, alternativ 8023 lachsrot, 8004 ziegelrot, 3013 dunkelrot, 3016 dunkelrot, 8007 hellbraun, 8028 dunkelbraun zugelassen. Glänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig.

Um den Anteil der geschlossenen Dachfläche überwiegen zu lassen, dürfen Dachaufbauten und -einschnitte insgesamt nicht länger als die halbe Traufkantenlänge des Daches sein und sind in gleichem Material wie das Hauptdach zu decken.

Gebäudehöhen sind im Hinblick auf die Ortsrandbebauung festgelegt mit:

Sockelhöhe	minimal	0,50m
	maximal	1,20m

Traufhöhe	maximal	6,00m
-----------	---------	-------

Als Bezugshöhe gilt die jeweils angegebene Geländehöhe des örtlichen Systems.

Dabei entspricht 60,00 m des örtlichen Systems 61,276 m DHHN 92 , vergl. Niv. Punkt der Planurkunde.

Aussenwände

Aussenwände müssen verputzt oder verklankert sein. Neben den Naturfarben von Klinker sind folgende Farbtöne im Hinblick auf das ortscharakteristische Farbklima anzuwenden: RAL 9002 grauweiß, RAL 7044 seidengrau; RAL 1000 grünbeige; RAL 1001 beige; RAL 1002; sandgelb; RAL 1011 braunbeige; RAL 7038 achatgrau; RAL 1020 olivgelb; Ral 1024 ockergelb; RAL 3012 beigerot; RAL 8013 schilfgrün; RAL 6021 blaßgrün; RAL 7032 kieselgrau; RAL 1014 elfenbein; Verbindlich sind Einzelkarten der Farbbregister RAL 840-HR und RAL 841-GL.

Grundlage der Farbauswahl bildet der Entwurf der Gestaltungssatzung Treuenbrietzen vom 9/9/97.

Glänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig.

Entsprechend vorhandener Schmuckteile in Giebel- und Fensterbereichen im Ortskern sind für die Hauptgebäude Materialwechsel im Giebelbereich in Form von Holzverkleidungen zulässig.

Bauvorschriften für Nebengebäude:

Garagen und Carports sind vom Straßenraum abzurücken und auf die überbaubare Grundstücksfläche zu beschränken, um so eine überwiegend durch Grün geprägte Verbindung zum nahegelegenen Forst Zinna-Keilberg zu schaffen.

Im Hinblick auf den ländlich geprägten Charakter des Untersuchungsgebietes sind übrige Nebengebäude wie Schuppen, Gartenhäuser und Ställe für Kleintierhaltung auch ausserhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Mit der Zielsetzung, die Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche möglichst einheitlich zu gestalten, sind Garagen in die Dachfläche des Hauptgebäudes mit einzubeziehen oder mit einer Dachneigung von mind. 20° und in gleicher Farbe wie das Hauptdach auszuführen.

Die Aussenwände sind entsprechend des Hauptgebäudes zu gestalten.

Für übrige Nebengebäude gilt:

Sie sind in Holzkonstruktion oder entsprechend der Materialien des Hauptgebäudes als Pult- oder Satteldach auszuführen und mit einer maximalen Traufhöhe von 3,00m zugelassen.

Weitere Ausweisungen zu Einfriedungen und Empfangs-/Sendeanlagen sind gestalterischen Ursprungs:

Einfriedungen

Maschendrahtzäune sind für die Straßenfront als Einfriedung unzulässig

Mauern als Einfriedung sind ausschliesslich für die Straßenfront zulässig. Sie sind maximal in Sockelhöhe mit Pfeilern von maximal 1,50m Höhe auszuführen.

Empfangs-/Sendeanlagen

Empfangs- und Sendeanlagen sind an der der Straßenfront abgewandten Gebäudeseite anzubringen.

Ausnahmen sind möglich, sofern nachgewiesen ist, daß der technisch einwandfreie Empfang nicht gesichert ist.

Um die Versiegelung des Bodens möglichst gering zu halten, ist je Baugrundstück nur eine Zufahrt zulässig

3. Verkehr**3.1 Gebieterschliessung**

Das Baugebiet wird durch die bereits vorhandene Straße in Richtung Haus Nr 17 erschlossen. Es handelt sich dabei um eine ca. 3m. breite, bituminös befestigte Fahrbahn, die um einen ca 2m. breiten unbefestigten Ausweichstreifen ergänzt wird. Eine Nutzung dieses befahrbaren Bereichs als Mischverkehrsfläche ist vorgesehen. Die gesamte öffentliche Fläche einschließlich der beidseitigen Grünstreifen beträgt ca 12m und wird als Straßenverkehrsfläche mit Pflanzbindungen für Hochstämme ausgewiesen.

Die Grundstücke werden direkt über Zufahrten erschlossen.

Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge bestehen entsprechend der derzeitigen Situation außerhalb des B-Plan Gebietes an der Einmündung des Flurstücks 106/1. Hier ergibt sich über Fl.stück 106/1 auch die Möglichkeit einer Umfahrung des Gebietes.

Die Erschliessung der verbleibenden Flurstücksflächen 259/260 wird durch Einrichtung eines 3,00m breiten Geh- und Fahrrechts zugunsten der Flurstückseigentümer in den Randbereichen der betroffenen Grundstücke sichergestellt. Die Einmündungsbereiche an der Straße sind hier auf die Schleppkurven von

landwirtschaftlichen Nutzfahrzeugen ausgelegt. Die Zuwegung zu den Flächen Flurstück 108/107 außerhalb des B-plans wird durch Grabenquerung ermöglicht.

3.2 Ruhender Verkehr

Die privaten Stellplätze sind auf den Grundstücken nachzuweisen. Offene Stellplätze sowie Zufahrten sind in wasserdurchlässigem Material (Rasengittersteine, Schotterrasen u.ä.) auszuführen.

4. Ver/Entsorgung

Die Verlegung von neuen Leitungen ist in den Straßennebenräumen vorzusehen.

4.1. Entwässerung

Die Versorgung mit Trink- und Abwasserleitungen wird von der Erschließungsstraße aus erfolgen. Nach Aussage der Wasserwirtschaftsgesellschaft Nieplitzthal befindet sich entlang der nördlichen Straßenkante eine Trink- und Abwasserleitung bis auf Höhe des bestehenden Hauses Nr 17.

Die Dimensionierung der Trinkwasserleitung ist ab Haus Nr 17 auf einer Länge von ca 110m mit DN 50, im weiteren Verlauf in Richtung Ortskern mit DN100 angegeben.

Die Dimension der Abwasserleitung ist mit D150 angegeben.

Ob die vorhandenen Leitungen zur Versorgung der geplanten Wohneinheiten ausreichend dimensioniert sind, hängt von den Anschlußwerten der entstehenden Häuser ab.

Das Niederschlagswasser wird durch offene Versickerung auf den Grundstücken bzw in den Straßennebenräumen abgeleitet

4.2. Elektroenergie

Nach Aussagen der MEVAG handelt es sich bei der bestehenden oberirdischen Leitung zur Versorgung des Hauses Nr 17 um eine 4 x 25 mm Kupferleitung. Diese kann zur Versorgung der neuen Wohneinheiten nicht herangezogen werden, ein Rückbau dieser Leitung ist jedoch nicht vorgesehen. Um die Umsetzung des GOP (Baumpflanzungen entlang der Straße) nicht zu gefährden, wird vorgeschlagen, unterirdische Kabeltrassen bis auf Höhe des Hauses Nr 17 vorzusehen und dann hochzuführen. Kosten für die Umverlegung des Hausanschlusses sind so zu vermeiden.

Für die neu zu planenden Trassen stellt eine beidseitige Verlegung von NS-Kabeln längs der Straße die günstigste Erschließungsvariante dar. Die Kabel sind unter Gehwegen oder Freistreifen im öffentlichen Raum zu verlegen.

Forderungen zum Baum- und Wurzelschutz der Umweltämter sind zu beachten und entsprechende Mindestabstände zu Pflanzungen einzuhalten oder besondere Schutzmaßnahmen zu treffen (Mindestabstand Trasse - Baumpflanzung z.B. 2,5m ab Stammfuß). Eine Abstimmung zwischen Grünplaner und MEVAG ist hier erforderlich.

Der Standort für eine eventuell notwendige Trafostation (ca 4m x 6m) ist im öffentlichen Raum vorzusehen und muß für LKW Tieflader und einen Kranwagen zugänglich sein.

Geplante Vorhaben sind rechtzeitig, spätestens ein Jahr vor Baubeginn, anzumelden.

4.3. Telekommunikation

Nach Aussage der Telekom ist zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereichs die Verlegung neuer Anlagen erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau ist es notwendig, das Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen rechtzeitig, mindestens acht Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

4.4 Erdgas

Vorhandene Gasleitungen reichen ca bis an den Beginn des Baugebietes. Zur weiteren Versorgung ist die Verlegung neuer Leitungen notwendig. Diese ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 sicherzustellen.

Die allgemeinen Sicherheitshinweise über Kreuzungen und Parallelverlegungen von Kabeln, Leitungen und dergleichen mit Gasleitungen und Kabeln der EMB sind grundsätzlich zu beachten.

5. Kurzfassung Grünordnungsplanung

Der Landschaftsraum liegt in der naturräumlichen Haupteinheit "Baruther Tal". Kennzeichnende geologische Formationen sind Talsande und anmoorige Bildungen/Flachmoore. Das Gelände weist Höhen zwischen 59 und 63 m über NN auf und steigt nach Norden und Osten an. Von Natur aus anstehende Bodentypen sind zum Teil grundwasserbeeinflusste lehmige Sande und sandige Lehme. Die landwirtschaftlich genutzten Böden weisen eine vergleichsweise hohe natürliche Ertragsfähigkeit auf. Bereiche mit seltenen bzw. extremeren (natürlichen) Standortbedingungen fehlen.

Hydrogeologisch handelt es sich um Gebiete mit mittlerer Neubildung und mittlerer Geschütztheit des Grundwassers. Der Kreis Potsdam-Mittelmark liegt im Übergangsbereich zwischen dem westlichen mehr atlantisch-maritim und dem östlich stärker kontinental beeinflusstem Binnenlandklima. Kleinklimatisch lassen sich vor allem vegetationsbedingt Unterschiede feststellen. Ausgeprägte Kaltluftentstehungsflächen und Kaltlufteinzugsgebiete liegen jedoch nicht vor.

Das Untersuchungsgebiet liegt am südöstlichen Ortsrand des Ortsteiles Pechüle, der sich als ländlich geprägtes Straßendorf darstellt. Weite Teile des Gebietes werden als Acker genutzt, Teilbereiche sind brachgefallen. Nach Westen schließt sich die Ortslage Pechüle an. Nach Osten schließen sich größerräumigere Waldgebiete an.

Kennzeichnende Biotoptypen heute sind überwiegend anthropogen geprägte Biotoptypen, hier Acker und Ackerbrachen, Krautfluren überwiegend nährstoffreicher frischer Standorte, Gräben und einzelne Gehölzstrukturen. Im Untersuchungsgebiet handelt es sich um eine Erlenreihe, ein Wildpflaumengebüsch/-hecke und verschiedene Einzelbäume. Die ehemals feuchten Standorte am südwestlichen Rand (Weidengebüsch, Staudenfluren) sind heute entwässert und in ihrer Artenzusammensetzung zugunsten von Arten frischer nährstoffreicher Standorte verändert.

Relevant ist die Nähe zum ca. 8000 ha großen (geplanten) Naturschutzgebiet "Forst Zinna-Keilberg" zu sehen. Dieser ist u.a. Lebensraum gefährdeter Großvogelarten (u.a. des Kranichs). Brutplätze liegen jedoch nicht in Höhe von Pechüle. Grundsätzlich kommt allen nur mäßig beunruhigten Acker- und Freiflächen im Raum Bardenitz-Pechüle (auch im Hinblick auf die Nähe zum nördlich von Bardenitz liegenden Naturschutzgebiet "Der Zarth") eine potentielle Bedeutung als Nahrungsraum für gefährdete Großvogelarten zu. Von einer erhebliche Beeinträchtigung der Großvogelarten durch die Inanspruchnahme einzelner Ackerflächen im siedlungsnahen Bereich ist jedoch nicht auszugehen.

Das Landschaftsbild ist als mittel bedeutsam einzustufen. Prägend sind offene Ackerflächen die im Untersuchungsgebiet selbst zum Teil durch einzelne Gehölzstrukturen gegliedert und im weiteren Landschaftsraum durch die typisch ausgeprägten Waldrandbereiche und Ortsrandlagen begrenzt werden. Der Weg stellt eine erholungsrelevante störungsarme Fuß- und Radverbindung zwischen Pechüle und den östlich angrenzenden Waldgebieten dar, die für die extensive Kurzerholung genutzt wird. Zu berücksichtigen ist jedoch die Struktur des Gesamtgebietes und die daher resultierende relativ geringe Frequentierung durch Erholungssuchende (geringe Ortsgröße, hoher Gartenanteil, Lage fernab der Ballungsräume, geringe Bedeutung für die überregionale Erholung).

Schutzgebiete gemäß § 20-26 BbgNatSchG sind nicht betroffen. Geschützte Teile von Natur und Landschaft gemäß § 31, 32 und 33 BbgNatSchG bzw. geschützte Biotoptypen gemäß § 20c BNatSchG liegen nicht im Wirkungsbereich des Bauvorhabens. Die westliche Grenze des geplanten NSG Forst Zinna-Keilberg weist einen Abstand von ca. 300m zum Untersuchungsgebiet auf. Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Bodendenkmale sind nicht bekannt (Stellungnahme des Brandenburgischen Landesmuseum vom 4.4.1997).

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Teltow-Fläming (=einschließlich des Altkreises Jüterborg), der den Untersuchungsraum beinhaltet, befindet sich im Verfahren. Zielvorstellungen für das U.g. gemäß der Karte "Erfordernisse und Maßnahmen für den Naturschutz, Ressourcenschutz und die Erholungsvorsorge" sind

- Verzicht in der Landwirtschaft auf grundwassergefährdende Mittel, kein Grünlandumbruch, Umbau von Kiefernforsten in Mischwälder, keine Versiegelung
- Erhalt für die landwirtschaftliche Produktion nach den Kriterien des integrierten Pflanzenschutzes

Für das angrenzende Naturschutzgebiet "Forst Zinna Keilberg" dem "waldgeprägten Landschaftsraum mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung" wird als Zielvorstellung der "Erhalt und die Sicherung naturnaher Wälder unter Berücksichtigung naturschutzfachlicher Vorgaben", für die darin enthaltenen geschützten Biotope die "Sicherung, Pflege, Abgrenzung und Bekanntmachung" festgelegt.

Gemäß § 1 Abs 7 BauGB gilt "bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen sind gemäß § 1a die Belange des Naturschutzes, auch durch die Nutzung erneuerbarer Energien, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie das Klima. § 1a BauGB regelt u.a., daß die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Abwägung zu berücksichtigen ist". Nachfolgend werden die mit dem Bauvorhaben verbundenen Konflikte und die durchzuführenden Maßnahmen bilanziert und beschrieben. Bei Durchführung aller Maßnahmen bleibt mittelfristig weitgehend keine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurück. Die Eingriffe infolge der Versiegelung sind nur bedingt ausgleichbar.

Gegenüberstellung Eingriffe – Kompensationsmaßnahmen							
EINGRIFF			KOMPENSATION				
Nr.	Art des Eingriffes	Umfang	Nr.	Umfang	Beschreibung der Maßnahme	Begründung der Maßnahme	Ausgleich
K 1.1	Verlust belebter Böden durch Versiegelung und Überbauung Eingriff ins Landschaftsbild/-struktur	ca. 3500 m ²	A/G 1	3500 m ²	Anlage vielgestaltiger und naturnaher 3-4 m bzw. 6-8 m breiter Hecken und Gebüschgruppen im Übergangsbereich und an den Grundstücksrändern mit heimischen Arten; je Grundstück ca. 230 m ²	Entfallen bodenbelastender Nutzungen; vielgestaltige Einbindung der Bebauung und der Gärten in die freie Landschaft; Anlage avifaunistisch bedeutsamer Strukturen; gestalterische Aufwertung erholungsrelevanter Wegeverbindungen	weit -ge- hend
K 2.1	Eingriff ins Landschaftsbild/ struktur durch Anlage der Bebauung und der Gärten und die damit verbundene Nutzung; Inanspruchnahme von intensiv genutzten Äckern	ca. 2,3 ha	A/G 1	48 Stck.	Anlage von Baumgruppen mit Heistern Höhe 200-250 cm am Grundstücksrand; je Grundstück 3 bzw. 4 Heister	vielgestaltige Einbindung der Bebauung und der Gärten in die freie Landschaft; Aufwertung einer erholungsrelevanten Wegeverbindung	ja
K 1.2	Beeinträchtigung belebter Böden durch Anlage von Zufahrten im öffentlichen Raum ggfs. Verbreiterung des Straßenseitenraumes mit	250 m ²	A/G 2	250 m ²	Anlage von 3 m breiten Gebüschgruppen im Straßenraum	Einbindung der Straße, der Bebauung und der Gärten; Anlage von Vernetzungsstrukturen; gestalterische Aufwertung erholungsrelevanter	ja

	wasserdurchlässigen Materialien und hohem Vegetationsanteil	600 m ²				Wegeverbindungen	
K 3.1	ggfs. Beeinträchtigung einer Erlenreihe durch baubedingte Faktoren (Biotop Nr. 2)	45 m	S 3		vollständiger Erhalt und Durchführung einseitiger Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920	Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen	ja
K 3.2	Verlust wegebegleitender beeinträchtigter Hecken- und Baumstrukturen mit Bedeutung für die Avifauna (Biotop Nr. 3)	900 m ²	A/G 2	24 Stck.	Anlage einer wegebegleitenden aufgelockerten Baumreihe/-allee mit Feldahorn	Kompensation für den Verlust von Heckenstrukturen; Einbindung der Straße und der Bebauung in die freie Landschaft; Anlage von Vernetzungsstrukturen; gestalterische Aufwertung erholungsrelevanter Wegeverbindungen	ja
K 2.2	verstärkte Nutzung eines Weges (15 Wohneinheiten)	300 m		3 Stck	Anlage von Einzelbäumen und Baumgruppen mit Traubeneiche und Linde		
K 3.3	Anlage einer Ackerzufahrt; punktueller Verlust eines Ufergehölzes, Verrohrung eines Grabens (Biotop Nr. 7)	20 m ²	A 4	2 Stck	Anlage einer Baumgruppe mit Baumweide	Kompensation für den Verlust eines Ufergehölzes; gestalterische Aufwertung erholungsrelevanter Wegeverbindungen	ja
K 4.1	Verlust von Gras- und Krautfluren der Wegeränder	ca. 1300 m ²	A/G 2	ca. 1000 m ²	Straßenseitenraum der Sukzession überlassen, bei Bedarf Einsaat mit einer Landschaftsrassenmischung; extensive Pflege; Mahd 1-2 x jährlich	Kompensation für den Verlust eines Ufergehölzes; gestalterische Aufwertung erholungsrelevanter Wegeverbindungen	ja

6. Bodenordnung

Mit Ausnahme des Erschließungsgrundstücks befinden sich alle Grundstücke in privater Hand

7. Zeitliche Abwicklung

Der Verkauf der Grundstücke durch die GBR als jetzigem Besitzer ist nach Erlangung der Rechtskraft des B-Plans vorgesehen.

8. Kostenschätzung

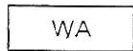
Kosten für Straßenbaumaßnahmen fallen für die Erweiterung des unbefestigten Ausweichstreifens an. Bei einer Ausführung in Schotterrasen ist mit einem qm-Preis von 25,- DM brutto zu rechnen. Bei einer Fläche von ca 586qm belaufen sich diese Kosten auf 14 650,- DM. Bei einer möglichen Erneuerung der Straßenbeleuchtung ist mit einem Kostenpunkt von ca 1500,- brutto (Lampe, Mast, Leitung) je Lampe zu rechnen. Bei einer DIN-gemäßen Ausleuchtung ist von ca 10 Lampen auszugehen, die Kosten belaufen sich demnach auf 15 000,- DM brutto. Für die Medieneerschließung können möglicherweise vorhandene Anlagen genutzt werden (s. Trink-/Abwasser). Die Kosten zur Erschließung werden in jedem Fall über Anschlußgebühren gedeckt. Die Vermessungs- und Planungsgebühren belaufen sich auf 23 750,00 DM brutto.

8. Städtebauliche Daten

	qm	%
Wohnbauland	19 612 qm	85 %
davon überbaubare Grundstücksfläche		9 421 qm / 41%
davon nicht überbaubare Grundstücksfläche		10 191 qm / 44% (davon 2000 qm Fläche mit Pflanzbindung)
Erschliessung	3 516 qm	15 %
Gesamtfläche Geltungsbereich	23 128 qm	100 %

9. Zeichenerklärung gemäß PlanZVO 90 / textl. Festsetzungen / grünordnerische Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr 1 BauGB)



allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO)

0,12

Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO)



Geschoßflächenzahl (§§ 16 und 20 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse (§ 16 und 20 BauNVO)

I

als Höchstgrenze

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr 2 BauGB
§§ 22 und 23 BauNVO)**



Baugrenze (§ 23 Abs. 3 Bau NVO)



offene Bauweise, ausschließlich Einzelhäuser zulässig

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr 11 BauGB)

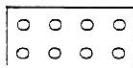


Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen
zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**



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



zu erhaltende Bäume (§ 9 Abs 1 Nr 25 b BauGB)

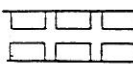


zu pflanzender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr 25 a BauGB)

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Geh- und Fahrrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
zugunsten der Eigentümer Flurstück 259, 260



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs 5)

Nutzungsschablone

WA	I
0,12	0,12
	D/20°-45°

D/20°-45° zulässige Dachformen: Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach
 zulässige Dachneigung: 20°-45°

Grünordnerische Festsetzungen

1. Wohnbauflächen

- 1.1 Je 100m² ausgewiesener Fläche mit Pflanzbindung sind mind. 50 Gehölze gemäß Gehölzliste I und II zu pflanzen.
 Auf den Baugrundstücken insgesamt zu pflanzen sind jeweils
- je 1000 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche min. 3 Laubbäume (2xv. Heister, Höhe 200-250, alternativ Hochstämme 2xv. Stu. min 8-10)
 - je 200 m² überbaubarer Grundstücksfläche min. 150 Stck Laubgehölze gemäß Gehölzliste I und II
 (1 x verpflanzte Heister, Höhe 100-150, verpflanzte Sträucher, Höhe 100-150),
 Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB

2. öffentliche Verkehrsanlagen

- 2.1 Erhalt des Erlenbestandes
 Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB
- 2.2 Pflanzung von standortgerechten Laubbäumen (min. 27 Hochstämme, 3xv., Stammumfang 12 - 14 cm) im Straßenbereich gemäß Gehölzliste III.
 Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB
- 2.3 Wegeverbreiterungen und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien mit hohem Vegetationsanteil z. B als Schotterrassen/Rasengittersteine oder als Fugenpflaster durchzuführen

Gehölzliste

Liste I: Breite Hecken mit Baumartenanteil / klein- und großkronige Bäume

<u>Bäume/Heister</u>	<u>Sträucher</u>
Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>)	Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Haselnuß (<i>Corylus avellana</i>)
Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Ein-/Zweiggriffliger Weißdorn
Gemeine Birke (<i>Betula pendula</i>)	(<i>Crataegus monogyna</i> / <i>laevigata</i>)
Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)	Kreuzdorn (<i>Rhamnus carthaticus</i>)
Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)	Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)
	Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)
	Salweide (<i>Salix caprea</i>)

Liste II: Schmale Hecken und Gebüschgruppen / kleinkronige Bäume

<u>Bäume/Heister:</u>	<u>Sträucher</u>
Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)
Gemeine Birke (<i>Betula pendula</i>)	Haselnuß (<i>Corylus avellana</i>)
Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)	Ein-/Zweiggriffliger Weißdorn
	(<i>Crataegus monogyna</i> / <i>laevigata</i>)
	Kreuzdorn (<i>Rhamnus carthaticus</i>)
	Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)
	Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)

Liste III: Straßenbepflanzung mit Baumreihen/-gruppen und Gebüschgruppen

<u>Bäume:</u>	<u>Sträucher</u>
Feld-Ahorn (<i>Acer campestre</i>)	Haselnuß (<i>Corylus avellana</i>)
Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)	Ein-/Zweiggriffliger Weißdorn
Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>)	(<i>Crataegus monogyna</i> / <i>laevigata</i>)
Weißweide (<i>Salix alba</i>)	Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)