

Gemeinde Päwesin

Amt Beetzsee

Landkreis Potsdam-Mittelmark

Begründung

zur Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

„Bahnhofstraße“ in Päwesin

3. Juli 2017

Amt Beetzsee für die Gemeinde Päwesin
Chausseestr. 33b
14778 Beetzsee

1. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde kann durch Satzung einzelne AuÙenbereichsflāchen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemāÙ § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.3 BauGB einbeziehen, wenn diese Flāchen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprāgt sind.

Auf dieser Rechtsbasis mōchte die Gemeinde Pāwesin am östlichen Siedlungsrand von Pāwesin eine Bebauung auf ca. 0,41 ha Bauflāchen südöstlich der BahnhofstraÙe ermōglichen. Auf Grund des Zuschnitts der Ergānzungsflāche und der vor Ort üblichen GrundstücksgrōÙen können ca. 2-3 Wohngebāude entstehen.

Die Gemeinde prāferiert mit dem Ergānzungsbereich eine behutsame Ergānzung des östlichen Ortsrandes unter Beibehaltung der angrenzenden Bebauungsstruktur und des ländlich geprāgten Wohncharakters. Die BahnhofstraÙe ist im Bereich der Ergānzungssatzung nur einseitig angebaut; auf der nordöstlichen Seite der BahnhofstraÙe befinden sich freistehende eingeschossige Einfamilienhāuser mit nutzbarem Dachgeschoss unterschiedlichen Entstehungsalters. Westlich an den Geltungsbereich der Ergānzungssatzung grenzen zweigeschossige Mehrfamiliengebāude mit Dachgeschoss sowie freistehende Einfamilienhāuser an.

Durch die Ergānzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Pāwesin soll der Bedarf nach Baugrundstücken für den Ortsteil gedeckt werden. Durch die Schaffung von Bauplätzen soll die maÙstabsvolle Eigenentwicklung des Ortes gesichert werden, ein Abwandern von Bauwilligen in andere Ortsteile verhindert und einer Überalterung der Bevölkerungsstruktur von Pāwesin vorgebeugt werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Ergānzungssatzung gemāÙ § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB befindet sich in der Gemeinde Pāwesin, in Pāwesin, südöstlich der BahnhofstraÙe und umfasst die Flurstücke 111, und 112 teilw. der Flur 1 in der Gemarkung Pāwesin mit einer Gesamtflāche von rd. 0,41 ha.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Satzung zu entnehmen. Die Tiefe des Geltungsbereiches entspricht der Tiefe der einbezogenen Flurstücke. Die Breite des Geltungsbereiches entspricht der prägenden baulichen Nutzung des angrenzenden Bereiches. Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Pāwesin verfügt bisher über keine Klarstellungssatzung gemāÙ § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB.

3. Planerische Rahmenbedingungen

Der Landesentwicklungsplan für Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ist seit dem 15. Mai 2009 in Kraft. Für die Gemeinde Pāwesin sieht der Plan keine zentralörtliche Funktion vor. Entsprechend dem raumordnerischen Ziel 4.5 des LEP B-B ist eine Wohnsiedlungsentwicklung in nicht-zentralen Orten durch eine Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlicher Entwicklungsoption von 0,5 ha Wohnsiedlungsflāche pro 1.000 Einwohner in einem Zeitraum von 10 Jahren, beginnend am 31.12.2008, möglich.

Als Nachverdichtungspotenziale im Rahmen der Innenentwicklung im Sinne von Plansatz 4.5 (Z) Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 4 stehen den Gemeinden als nicht auf das zusätzliche Entwicklungspotenzial anrechenbare Flāchen zur Verfügung. Dies sind u.a. Flāchen im Bereich nach § 34 Abs. 4, Satz 1, Nr. 3 BauGB bereits erlassener oder zulässiger Satzungen. Es wird da-

her davon ausgegangen, dass durch die geplante Ergānzungssatzung keine raumordnerischen Belange berührt werden.

Die Gemeinde Pāwesin verfugt über keinen Flächennutzungsplan.

Der Regionalplan Havelland-Flāming wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 43 vom 30. Oktober 2015 bekannt gemacht und ist mit seiner Bekanntmachung in Kraft getreten.

Für die Ortslage Pāwesin und weitestgehend für die Flächen entlang der BahnhofstraÙe enthält der Regionalplan keine Darstellungen. Das Plangebiet ist nicht Teil des Vorzugsraums der Siedlungsentwicklung gemäß Grundsatz 2.1.1 im Regionalplan; insgesamt verfügt die Ortslage Pāwesin über keine Anteile am Vorzugsraum Siedlung. Bei dem Planvorhaben handelt es sich jedoch um eine geringfügige Abrundung der zusammenhängenden Bebauung am südöstlichen Ortsrand von Pāwesin. Die einzubeziehende Fläche grenzt an vorhandene Bebauung an. Die Anbindung ist durch die BahnhofstraÙe bereits vorhanden. Eine weitere Ausdehnung der Ortslage nach Südosten ist nicht zu befürchten, da die Bebauung durch das angrenzende Landschaftsschutzgebiet begrenzt wird. Hier grenzen „Empfindliche Teilräume der regionalen Landschaftseinheiten“ gemäß dem Grundsatz G 3.1.2 an.

Nach diesem Grundsatz soll „das Gefüge empfindlicher Teilräume der regionalen Landschaftseinheiten der Region aus bestehenden Landschaftsschutzgebieten und weiteren Gebieten mit besonderer Empfindlichkeit hinsichtlich seiner typischen Merkmale gesichert und entwickelt werden. Raumbedeutsame Maßnahmen, die zu einer Entstellung dieser empfindlichen Teilräume führen können, sollen vermieden werden“.

Es wird davon ausgegangen, dass die Ergānzungssatzung weder zu einer Entstellung des Landschaftsraumes noch als raumbedeutsame Maßnahme zu werten ist.

4. Belange des Landschaftsschutzes

Das Plangebiet liegt am Rande des Landschaftsschutzgebietes Westhavelland (CDDA-Code: 325826) und des Naturparks Westhavelland.

5. Belange des Erschließung

Die Erschließung der Satzungsfläche ist durch die BahnhofstraÙe gesichert. In der BahnhofstraÙe liegen die technischen Medien an.

6. Belange des Landwirtschaft

Durch die Einbeziehung der Satzungsfläche in den im Zusammenhang bebauten Bereich des Ortsteils Pāwesin sind randlich bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen betroffen. Ebenso werden für die Kompensationsflächen auf dem Flurstück 108 der Flur 1 randlich landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen. Auf Grund der Großflächigkeit der angrenzenden Landwirtschaftsflächen werden die Belange der Landwirtschaft nicht in nennenswertem Umfang beeinträchtigt.

Durch diese südöstlich der Satzungsfläche unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können zeitweilige Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen nicht ausgeschlossen werden. Die vorgenannten Emissionen sind, sofern sie im Rahmen einer ordnungsgemäÙen Bewirtschaftung erfolgen, von den künftigen Bewohnern des Satzungsgebietes zu tolerieren. Ein Nebeneinander von landwirtschaftlicher Nutzung und Wohnbebauung ist in ländlich strukturierten Gebieten durchaus üblich und lässt keine größeren Konflikte erwarten.

7. Belange von Natur und Landschaft

Die Gemeinde Pāwesin plant durch eine Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die heutigen AuÙenbereichsflāchen der Flurstücke 112 teilw. und 111 der Flur 1 Gemarkung Pāwesin in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen. Um § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB Rechnung zu tragen, werden im Folgenden die Belange von Natur und Landschaft gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB dargestellt und bewertet.

Für die Bestandsbewertung werden Informationen aus einer Begehung am 28.01.2016 und am 08.12.2016, dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark aus dem Jahr 2006, sowie von öffentlichen Geoportalen und Daten im Internet genutzt.

Bestand / Biotoptypen



Abbildung 1: Fotodokumentation der Umgebung und des Plangebietes zur Ergānzungssatzung

Das Umfeld des Plangebietes wird zum einen durch Einzelhausbebauung mit Ziergärten (Biotopcode gemäß Biotopkartierungsschlüssel Brandenburg: 12261) und zum anderen durch intensiv genutztes Ackerland (09130) geprägt, welches zum Zeitpunkt der Begehung mit Wintergetreide bewirtschaftet wurde. Erschlossen wird das Plangebiet durch eine neue Pflasterstraße. Straßenbegleitend ist eine Obstbaumreihe (071421) aus vorwiegend jungen Zwetschgen vorhanden. Bis auf drei Bäume (einen mit einem Stammumfang von 230 cm, ein Zwiesel mit jeweils 150 cm Stammumfang und eine Vogelkirsche mit 62 cm Stammumfang) sind alle Bäume unter 60 cm Stammumfang.



Abbildung 2: Luftbild

Das Plangebiet ist vor allem im nordwestlichen Teilbereich (des Fst. 111, östl. Teilbereich des Fst. 112) durch eine Gartenbrache geprägt; Teile davon finden sich noch in Nutzung als Stellfläche; es finden sich unbefestigte Zuwegungen zu einem alten Schuppen sowie brachgefallene, überwucherte ehemalige Beete, die aktuell vor allem durch die Kanadische Goldrute geprägt ist. Zwei Robinien mit Stammumfängen von 90 cm sind - neben den kleineren Obstbäumen (Stammumfänge alle unter 60 cm) - vorhanden. Der anthropogene Einfluss ist aktuell noch vorhanden: auf dem Gelände ist ein Traktor und ein Hänger abgestellt. Gärtnerische Pflegearbeiten lassen sich aus den Rückschnittresten auf dem Grundstück ableiten. Durch Einfriedungen wird der beschriebene Bereich von den Ackerflächen getrennt. Darüber hinaus wird eine, an die Ackerfläche grenzende, mit vereinzelt Obstbäumen bewachsene Fläche ebenfalls durch einen Maschendrahtzaun abgegrenzt. Der südöstliche Teilbereich wird durch die beschriebene, straßenbegleitende Vegetation und vor allem durch intensiv genutztes Ackerland geprägt.

Biotope nach § 30 BNatSchG kommen im Plangebiet nicht vor.

Bezeichnung	Buchstabencode	Biotopcode
Gartenbrache (Fst. 111 tw., 112 tw.) mit Zuwegungen	PGB	10113
Intensiv genutzter Acker (Fst. 111 tw.)	LI	09130
Luckige Baumreihe aus überwiegend heimischen Baumarten* (Fst. 107)	BRRG	071421
Einzelhausbebauung mit Ziergärten*	OSRZ	12261
PflasterstraÙe* (Fst. 106)	OVSP	12611

Tabelle 1: Biotoptypen im Wirkungsbereich des Geltungsbereiches

* diese Biotope liegen auÙerhalb der zu ergänzenden Flachen

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Das Plangebiet liegt am Rande des Landschaftsschutzgebietes Westhavelland (CDDA-Code: 325826) und des Naturparkes Westhavelland. Der ursprünglich vorgesehene Plangebietsumgriff (Fst. 109 tw., Fst 110 der Flur 1) beinhaltete Flachen des Landschaftsschutzgebietes, wurden aber im Verfahren aufgrund der fehlenden Zustimmung seitens des Verordnungsgebers nicht weiter berücksichtigt.

Darüber hinaus befindet sich im direkten Umfeld des Plangebietes das Europäische Vogel-schutzgebiet Mittlere Havelniederung (Gebietsnummer: 3542-421).

Mensch / Landschaftsbild

Neben der Siedlungsrandbebauung mit vorwiegend freistehenden Einfamilienhäusern ist das offenlandgepragte Landschaftsbild strukturarm und schwach reliefiert. Daraus ergibt sich eine mittlere Erlebniswirksamkeit, welche durch die Erganzungssatzung nicht maÙgeblich verschlechtert wird.

Vorbelastungen durch Lärm bestehen auÙer dem Eigenverkehr der Wohnnutzungen nicht. Eine signifikante Zunahme der Verkehrs- und somit Lärmbelastung ist durch die Planung jedoch nicht zu erwarten. Die Verkehrsbelastung wird auch bei Realisierung der Planung auf einem sehr geringen Niveau bleiben.

Flora und Fauna



Abbildung 3: Markante Einzelbäume entlang der Bahnhofstraße (links), rastende Gänse auf angrenzenden Ackerflächen (oben rechts), nördlicher Einblick auf flächige Gehölzstrukturen des Plangebietes (u. rechts)

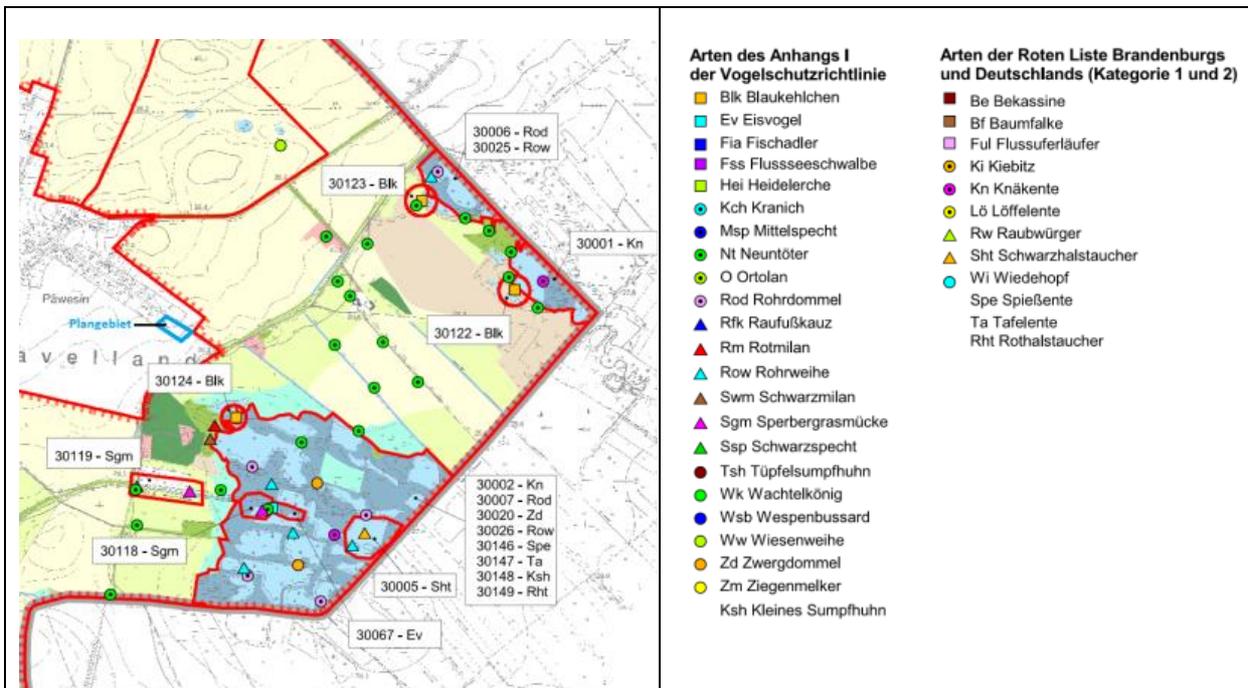


Abbildung 4: Ausschnitt der Karte zu Brutvogelbestimmungen des Managementplanes zum SPA-Gebiet "Mittlere Havelniederung" (DE 3542-421) mit zugehöriger Legende

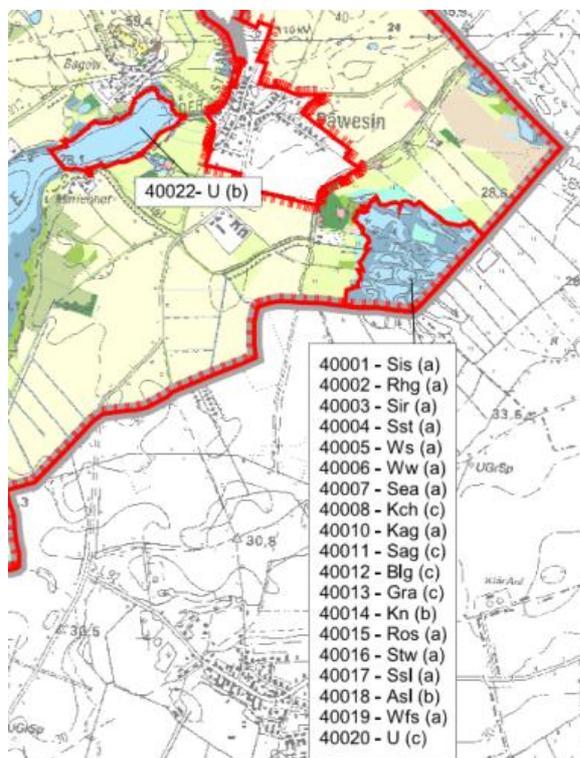
Die Flora erreicht im Geltungsbereich aufgrund der Vorbelastungen und anthropogenen Überprägung eine mittlere Wertigkeit. Hinweise auf Vorkommen von gemäß § 1 BArtSchV geschützter Flora liegen nicht vor. Da das Plangebiet keine feuchte oder trockene Extremstandorte aufweist, dazu eine geringe Ausdehnung hat und regelmäßigen anthropogenen

Störungen ausgesetzt ist, können derartige Vorkommen jedoch mit ausreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Zum Zeitpunkt der Begehung (28.01.2016) konnten rastende Gänse auf den Ackerflächen in etwa 300 bis 500 m Entfernung südlich des Plangebietes fotografisch dokumentiert werden. Alle einheimischen Vogelarten sind durch das BNatSchG besonders geschützt. Laut dem Managementplan des SPA-Gebietes Mittlere Havelniederung bieten vor allem die Wasserflächen süd- und nordöstlich von Pāwesin Lebensräume für eine Reihe von geschützten Rast- und Brutvogelarten.

In einer Entfernung von 400m bis 700m konnten Nachweise zu Vorkommen der nach Anhang I der Vogelschutzrichtlinie geschützten Brutvögel Rotmilan (*Milvus milvus*), Schwarzmilan (*Milvus migrans*), Blaukelchen (*Luscinia svecica*) und Neuntöter (*Lanius collurio*) erbracht werden (Abbildung 3). Durch die bestehende Bebauung nördlich und westlich des Plangebietes, sowie aufgrund der Habitatstruktur im Plangebiet selbst, kann mit ausreichender Wahrscheinlichkeit das Vorkommen dieser geschützten Arten im Plangebiet oder dessen direkten Umfeld ausgeschlossen werden. Die Fluchtdistanzen des Rotmilans und des Schwarzmilans werden mit 100m – 300m angegeben, die des Blaukehlchens auf 20m – 30m. Ahnelich wie der Neuntöter benötigen letztere jedoch übersichtliche Lebensräume in Kombination mit versprengten Hecken oder Gehölzen. Die flächigen Gehölzstrukturen des Plangebietes bieten sich aber aufgrund der Nähe des Menschen, der Störungen aufgrund der gärtnerischen Tätigkeiten, der geringen Ausdehnung im Vergleich zu den nahegelegenen Flachen, in denen die beschriebenen Vorkommen nachgewiesen werden konnten, sowie des isolierten Standortes, nicht als geeignetes wertgebendes Habitat für diese Rast- und Brutvogelarten an.

Im Umfeld des Plangebietes werden im Managementplan des SPA-Gebietes zwei Habitatflächen für Zug- und Rastvögel dargestellt (Abbildung 4). Durch die Planung werden weder diese Flachen noch die Verbindungskorridore zwischen den einzelnen Habitatflächen beeinträchtigt, gestört oder verändert. Aus diesem Grund kann eine Betroffenheit dieser Flachen und der nachgewiesenen Vogelarten durch die Planung mit ausreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.



Arten des Anhangs I der V-RL

Bw	Bruchwasserlauffer
Kch	Kranich
Rhg	Rothalsgans
Sea	Seeadler
Sir	Silberreiher
Sis	Singschwan
Sst	Schwarzstorch
Ws	Weißstorch
Ww	Wiesenweihe

weitere Arten

Asl	Alpenstrandlauffer
Blg	Blässgans
Gra	Graugans
Kag	Kanadagans
Kn	Knäkente
Ros	Rotschenkel
Sag	Saatgans
Ssl	Sichelstrandlauffer
Stw	Steinwälzer
U	Uferschwalbe
Wfs	Weißflugel-Seeschwalbe

Abbildung 5: Wertgebenden Landschaftseinheiten für Zugvögel im Umfeld des Plangebietes mit zugehöriger Legende (Quelle: Managementplan)

Das Plangebiet selbst eignet sich generell wegen der Strukturvielfalt als Lebensraumhabitat für Fledermäuse. Anhang IV der FFH-Richtlinie setzt alle Fledermausarten unter Schutz, aufgrund der Störungsintensität im Plangebiet ist jedoch lediglich eine Eignung als Nahrungshabitat anzunehmen. Darüber hinaus sind unter Berücksichtigung von Fallzeiten und einer artenspezifischen Untersuchung der Bauflachen vor Beginn der Bautätigkeiten mit ggf. anschlieÙenden AusgleichmaÙnahmen, artenrechtliche Verbotstatbestände unwahrscheinlich.

Vorkommen von streng geschützten Reptilien oder Amphibien können aufgrund der bestehenden Habitatstruktur mit ausreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Geeignete Habitatstrukturen für Amphibien sind im Plangebiet nicht vorhanden und für Reptilien nur selten und sehr kleinflächig, sowie groÙflachig betrachtet sehr isoliert. Hinzukommen bereits beschriebene anthropogene Störeinflüsse, sowie die mit der Siedlungsnaher verbundene Präsenz von Hauskatzen und Hunden als Vergramungsfaktoren.

Im Zuge der AusgleichmaÙnahmen zu den planungsrechtlichen Vorbereitungen von Eingriffen gem. §13 ff. BNatSchG durch diese Satzung, kommt es zu flächigen Aufwertungen von Biotopstrukturen im Umfeld des Plangebietes, welche unter Berücksichtigung der Verordnungen des Landschaftsschutzgebietes *Westhavelland* und des Managementplanes zum FFH-Gebiet *Mittlere Havelniederung* entwickelt werden.

Die Zugriffsverbote und Festlegungen gemaÙ §44 Abs. 1 & 5 BNatSchG werden zu derzeitigen Kenntnisstand nicht berührt. Sollten sich Hinweise für Vorkommen diesbezuglich relevanter Arten zu späteren Vegetations- und Planphasen ergeben, ist ggf. eine ökologische Baubegleitung zu veranlassen.

Im Landschaftsrahmenplan von Potsdam-Mittelmark werden als Entwicklungsziele für Arten und Lebensgemeinschaften eine nachrangige Aufwertung von Ackerfluren und der Erhalt von Böden mit hoher Wind- und Wassererosionsgefährdung beschrieben.

Insgesamt wird dem Plangebiet aufgrund der bestehenden Vorbelastungen durch anthropogene Störeinflüsse, sowie der geringen Ausdehnung wertgebender Landschaftselemente eine mittlere bis geringe Wertigkeit bezuglich des Habitatpotenzials zugewiesen.

Boden

Der Oberboden wird dominiert durch schwach lehmigen Sand und Bodenzahlen von überwiegend 30 – 50. Vorbelastungen liegen in Form von Bodenverdichtungen, Bebauung und Bewirtschaftungen vor. Insgesamt kann der Wertigkeit der Funktionsfähigkeit des Bodens als mittel eingestuft werden.

Oberflächengewässer und Grundwasser

Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor und im näheren Umfeld befindet sich kein Wasserschutzgebiet.

Die Grundwasserneubildungsrate wird im Gebiet der Planung mit ca. 86 mm/a angegeben, aufgrund des Grundwasserflurabstandes von > 5 m – 10 m besteht jedoch eine niedrige Grundwassergefährdung.¹

Klima und Luft

Als lokalklimatisch wirksame Bereiche sind die Ackerflächen im Umfeld des Plangebietes als Kaltluftentstehungsgebiete zu nennen. Durch die Planung wird diese Funktion jedoch nicht maÙgeblich verändert. Lufthygienische Vorbelastungen können sich aus dem Belastungsrisiko durch Gewerbeanlagen nach IVU-Verordnung im Ortsteil Pawesin ergeben.

¹ Landschaftsrahmenplan Potsdam-Mittelmark (2006)

Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet oder dessen nähere Umgebung befinden sich keine geschützten Kultur- und Sachgüter. Laut dem BLDAM-Geoportal² befindet sich das Plangebiet oder das nähere Umfeld auf keinem Bodendenkmal.

Prognose, Konflikte

Prognose der weiteren Entwicklung ohne das Vorhaben

Ohne das Vorhaben ist eine über den aktuellen Bestand hinausgehende Nutzung nicht möglich. Allerdings wäre es möglich, die Gärten wieder intensiver zu nutzen.

Prognose der weiteren Entwicklung mit dem Vorhaben

Mit der Umsetzung der Planung ist davon auszugehen, dass Flächen versiegelt werden können und damit als Funktionsraum von Boden- und Lebensraumfunktionen nicht mehr zur Verfügung stehen. Diese Eingriffe werden in der Eingriffsregelung mit Flächengrößen dargestellt. Die versiegelungsbedingte Veränderung ist als Eingriff i. S. der Eingriffsregelung zu werten. Der Eingriff resultiert aus anlagenbezogenen Auswirkungen auf prinzipiell ersetzbare Naturhaushaltsfunktionen allgemeiner Ausprägung. Zusätzliche Auswirkungen auf Landschaftsbild- und Erholungsfunktionen ergeben sich aufgrund der bereits bestehenden Vorprägung nicht. Über die schon zulässigen Veränderungsmöglichkeiten hinaus sind zusätzliche Negativwirkungen auf sonstige Schutzgüter der Eingriffsregelung kaum zu erwarten. Wirkungen auf die menschliche Gesundheit und konkurrierende Nutzungen sowie Sachgüter und Objekte des kulturellen Erbes werden ebenfalls nicht erwartet.

Eingriffsregelung

Durch die Planung wird die planungsrechtliche Möglichkeit geschaffen, insgesamt **687 m²** zu versiegeln. Diese mögliche Versiegelung ergibt sich durch die Festsetzung einer maximal zulässigen GRZ von 0,2 (d.h. max. 20% des Baugrundstücks) sowie einer möglichen Überschreitung dieser zulässigen Grundfläche um 50 % gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO. Dies ergibt insgesamt eine maximal 30%ige Versiegelung eines Baugrundstücks. Die festgesetzte Grünfläche gehört gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO nicht zu den Baugrundstücken. Bezogen auf den gesamten Satzungsbereich bedeutet dies: Bei einer Gesamtfläche von 3.814 m² abzüglich der Grünfläche mit einem Umfang von 1.525 m² verbleiben Bauflächen mit einer Größe von 2.289 m². Aus der festgesetzten GRZ von 0,2 und deren 50%ige Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ergibt sich somit eine maximale Versiegelung von 687 m².

Fläche	Größe	Versiegelung
Größe des Ergänzungsbereiches	3.814 qm	
Größe des Baulandes	2.289 qm	
- Überbaubare Grundfläche x 0,2		458 qm
- Überschreitungsmöglichkeit nach BauNVO 50%		229 qm
Größe der Privaten Grünfläche	1.525 qm	
Mögliche Neuversiegelung		687 qm

Tab. 2: Flächengrößen

² Geoportal des Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege: <http://www.gis-bldam-brandenburg.de/kvwmap/index.php> (04.02.2016; 14:12h)

Bewertung des Eingriffes	Größe	Eingriff/Ausgleich +/-
Größe des Ergänzungsbereiches	3.814 qm	
- davon Gartenbrache (Bestand)	2.708 qm	
- davon Intensivacker (Bestand)	1.106 qm	
Größe des Baulandes (Planung)	2.289 qm	
- Überbaubare Grundfläche x 0,2		+458 qm
- Überschreitungsmöglichkeit nach BauNVO 50%		+229 qm
Größe der Privaten Grünfläche (Planung) (davon Hecke: 395 qm, Streuobstwiese 1.130 qm)	1.525 qm	
Mögliche Neuversiegelung		+687 qm
Bewertung des Ausgleichs: Anlage einer Gehölzpflanzung (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):		
- Entsiegelung des Weges auf Fst. 112		-175 qm
- Anlage Privater Grünfläche auf Acker (anrechenbar zur Versiegelung 1:2)	833 qm	-417 qm
- Anlage Privater Grünfläche auf Gartenbrache (anrechenbar zur Versiegelung 1:4)	692 qm	-173 qm
Bilanz der Versiegelung		-78 qm

Tab. 3: Bewertung des Eingriffs und des Ausgleichs

Als Ergebnis der Eingriffsregelung können die zu erwartenden Beeinträchtigungen bei einer ortsüblichen Bebauung durch die festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungsmaßnahmen und grünordnerische Maßnahmen ausgeglichen werden.

Auf den rückwärtigen Grundstücksteilen werden Ausgleichsmaßnahmen in einer Größenordnung von 1.525 qm festgesetzt. Die aktuelle Nutzung ist in Teilbereichen Gartenbrache und Intensivacker. Anrechenbar ist dabei die Anpflanzung einer Streuobstwiese und Feldgehölzhecke (auf Intensivacker) im Verhältnis 1:2, bei 833 qm Fläche können 50%, also 417 qm, als Ausgleich der Versiegelung des Schutzgutes Boden bewertet werden.

Die Anpflanzung einer Streuobstwiese und Feldgehölzhecke auf der Gartenbrache wird nicht in gleicher Größenordnung wie bei einer Pflanzung auf Acker bewertet, sondern nur in einem Verhältnis von 1:4, d.h. die Anpflanzungen einer Streuobstwiese und einer Feldgehölzhecke auf der Gartenbrache werden bei einer Flächengröße von 692 qm zu 173 qm als Ausgleich der Versiegelung des Schutzgutes Boden bewertet. Berücksichtigt wird bei dieser Bewertung der hohe Anteil der Kanadischen Goldrute in den Bereichen der Gartenbrache; bei Umwandlung in extensiv genutzte Streuobstwiesen und Feldgehölzhecken kann die Verdrängung und Verhinderung der weiteren Ausbreitung dieser invasiven Art als eine Aufwertung des Schutzgutes Boden bewertet werden.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Freiflächen der Baugrundstücke als Hausgärten angelegt werden. Für die in Anspruch genommenen Gartenbrachen bedeutet dies ebenfalls einen adäquaten Ersatz.

Daraus resultiert, dass die mögliche Versiegelung ausgeglichen werden kann. Rein rechnerisch besteht ein Überschuss von 78 qm.

Eine bauliche Nutzung der Grünflächen ist nicht zulässig. Eine Einfriedung entlang der Grundstücksgrenzen ist jedoch zulässig.

Für die Bauvorhaben sind Eingriffe in den Baumbestand notwendig, da sich Bäume im Ergänzungsbereich befinden; zwei Robinien mit Stammumfängen von 90 cm sind in Bereich geplanter Baufelder vorhanden; alle anderen Obstbäume haben Stammumfänge unter 60 cm. Die Festsetzung der Streuobstwiese (Grünordnerische Festsetzung M 2) mit einer Mindestbepflanzung von Obstbäumen (ein Baum je angefangene 150 qm Fläche), wird als Ersatz für die Baumfällungen angerechnet.

Vermeidungs-, MinimierungsmaÙnahmen

Der Vermeidung von Funktionsverlusten sind durch die Art und das MaÙ der geplanten Nutzungen enge Grenzen gesetzt. Eine vollständige Vermeidung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter nicht möglich. Der Fachbeitrag empfiehlt Regelungen zum Aufrechterhalt von Lebensraumfunktionen (Ausweisung von Grünflächen) und zur Begrenzung von Versiegelungen (niedrige Grundflächenzahl) sowie zur Durchgrünung des Plangebietes. Hierzu werden Festsetzungen getroffen. Baufeldfreimachungen sollten auÙerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen. Abweichungen hiervon sind mit der unteren Naturschutzbehore abzustimmen

Grünordnerische Festsetzungen

Es werden an die örtlichen Gegebenheiten angepasste Schutz-, Pflege- und EntwicklungsmaÙnahmen in der Satzung festgesetzt:

MaÙnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Minimierung der Versiegelung: PKW-Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig herzustellen.

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1. Die Pflanzfläche A ist als Streuobstwiese anzulegen und zu erhalten. Je angefangene 150 qm Grünfläche ist ein Obstbaum der Pflanzliste 1 (Hochstamm, STU 12/14 cm) zu pflanzen und zu erhalten. Die Grünflächen sind mit einer Krauser-/Wiesenmischung einzusäen und dauerhaft als Grünland zu erhalten. Vorhandener Baumbestand ist auf die erforderlichen Neupflanzungen anzurechnen.

2. Auf der Pflanzfläche B entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze ist eine fünf Meter breite Feldgehölzhecke mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern gemaÙ Pflanzliste 2 mit einer Pflanzdichte von mindestens 1 Gehölz je 3 qm bei gleichmaÙiger Verteilung der Pflanzen anzulegen.

Hinweis: Ein Zaun zur freien Landschaft sollte Bodenfreiheit haben.

3. Eingriffe in den Baumbestand sind wie folgt auszugleichen:

a) Verlust von Bäumen von 60 bis 100 cm Stammumfang, gemessen in 130 cm Höhe ab StammfuÙ: Pflanzung von je einem Baum gemaÙ Pflanzliste in der Qualität Hochstamm 3 xv 12/14.

b) Verlust von Bäumen von 101 bis 140 cm Stammumfang, gemessen in 130 cm Höhe ab StammfuÙ: Pflanzung von je zwei Bäumen gemaÙ Pflanzliste in der Qualität Hochstamm 3 xv 12/14.

Pflanzliste 1

Kultur-Apfel	<i>Malus domestica</i>
Kultur-Birne	<i>Pyrus communis</i>
Pflaume	<i>Prunus domestica</i>
SuÙ-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Wild-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>
Wild-Birne	<i>Pyrus pyrastrer</i>

Pflanzliste 2

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>

Zweigriffliher WeiÙdorn	Crataegus laevigata agg.
Eingriffliher WeiÙdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Ohrweide	Salix aurita
Salweide	Salix caprea
Grauweide	Salix cinerea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Besenginster	Sarothamnus scoparia
Nordische Eberesche	Sorbus aucuparia
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

Empfehlungen zur Verwendung alter Obstsorten:

Äpfel:

Alantapfel, Langtons Sondergleichen, Albrecht von PreuÙen, Lausitzer Nelkenapfel, Baumannrenette, London Pepping, Bischofshut, Martini, Boiken, Muskatrenette, Boskoop, Ontario, Champagner Renette, Orleansrenette, Charlamowski, Pfirsichroter Sommerapfel, Claudius Herbstapfel, Prinzenapfel, Cox Orange, Rheinischer Bohnapfel, Danziger Kantapfel, Rippston Pepping, Geflammtter Kardinal, Rote Sternrenette, Gelber Bellefleure, Roter Eisenapfel, Gelber Richard, Roter Herbstkalvill, Graue französische Renette, Roter Taubenapfel, Graue Herbstrenette, Schafsnase, GroÙer Bohnapfel, Spitaler Renette, GroÙer Furstenapfel, Stettiner, Herrenhut, Trierer Weinapfel, Kaiser Alexander, WeiÙer Astrachan, Kaiser Wilhelm, WeiÙer Winterkalvill, Kanada Renette, WeiÙer Wintertaffetapfel, Landsberger Renette, Edelborsdorfer

Birnen:

Köstliche von Charneux, Clapps Liebliche, Diels Butterbirne, Gute Luise, Hardenponte, Pastorenbirne, Sommermagdalene, Williams Christ

8. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S 2414), zuletzt geandert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geandert Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geandert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2016 (GVBl. I Nr. 14)

Bundesartenschutzverordnung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geandert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geandert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3]), zuletzt geandert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258)

Verordnung űber die Zustāndigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzustāndigkeitsverordnung- NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl.II/13, [Nr. 43])

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Mārz 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]), zuletzt geāndert durch Artikel 2 Absatz 8 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5])

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geāndert durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29. Mārz 2017 (BGBl. I S. 626)