

B- Plan Schönwerder „ Am Friedhof “

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN
EINSCHLIESSLICH GRÜNORDNUNGSPLAN
„AM FRIEDHOF“
DER GEMEINDE SCHÖNWERDER**

**ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)
EINFAMILIENHAUSGEBIET
VORHABENTRÄGER: GEMEINDE SCHÖNWERDER
ÜBER AMT PRENZLAU - LAND**



**Entwurfsverfasser: Planungs- und Entwicklungsgesellschaft
Prenzlau- Land mbH
Dorfstr. 73 a
17291 Dedelow**

Stand: Planfassung vom 28.09.2001

B- Plan Schönwerder „ Am Friedhof “

1. Inhaltsverzeichnis

Deckblatt

1. Inhaltsverzeichnis
2. Rechtsgrundlagen
3. Verfahren
4. Räumlicher Geltungsbereich
5. Vorhergehende Planungen
6. Lage des Plangebietes
7. Bestand und Nutzung
8. Anlaß und Ziele der Planung
9. Planinhalt und Festsetzungen
 - 9.1 Art der baulichen Nutzung
 - 9.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 9.3 Baugrenzen
 - 9.4 Nebenanlagen
 - 9.5 Stellplätze und Garagen / Carports
 - 9.6 Bauweise
 - 9.7 Baugrundstücke
 - 9.8 Gestalterische Festsetzungen
 - 9.9 Festsetzungen der Grünordnung
 - 9.10 Denkmalpflegerische Hinweise
 - 9.11 Verkehrliche Erschließung
 - 9.12 Ver- und Entsorgung des Plangebietes
 - 9.13 Immissionsschutz
10. Schutz von Natur und Landschaft
 - 10.1 Bestandsaufnahme und Bewertung
 - 10.2 Entwicklungsziele und Konflikte
 - 10.3 Planung
 - 10.4 Festsetzungen der Grünordnung zur Übernahme in den B- Plan
 - 10.5 Begründung der Maßnahmen
11. Flächenbilanz
12. Bodenordnende Maßnahmen

B- Plan Schönwerder „ Am Friedhof “

2. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 01.06.1994 in der ab dem 01.01.1998 geltenden Fassung
- Genehmigter Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönwerder vom 16.08.1999
- Vorentwurf zum Landschaftsplan v. Januar 1997
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der seit 29.08.1998 geltenden Fassung (BGBl. 1998 Teil I Nr. 66)
- Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) vom 25.06.1992 zuletzt geändert am 18.12.1997 (GVBl. I S. 124)
- Gemeindeordnung für das Land Brandenburg, 3. Erweiterte Auflage, Mai 1998

3. Verfahren

Das Planverfahren wurde mit dem Aufstellungsbeschuß der Gemeindevertreterversammlung Schönwerder am 19.12.1996 eingeleitet.

Der Aufstellungsbeschuß ist gem. § 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte am 16.11.1998 nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung.

Die Bürger wurden in einer öffentlichen Gemeindevertreterversammlung an Hand von Bebauungsskizzen über die Ziele und Zwecke der Planung informiert.

B- Plan Schönwerder „ Am Friedhof “

4. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet „ Am Friedhof “ umfaßt die gegenwärtig landesplanerisch der Gemeinde zugewilligte Baulandreservefläche in einem Wegedreieck am südlichen Ortsende, Gemarkung Schönwerder, Flur 8, Flurstücke 33/2, 33/3, 33/4, 33/5, 33/6, 33/8, 33/9, 34, 35, 36, 37/1, 37/2, 37/3, 37/4, 37/5, 38/1, 38/2, 38/4, 38/5, 38/6 und 38/7, begrenzt durch die Dorfstraße und Friedhofstraße.

5. Vorhergehende Planungen

Für den Planbereich liegen folgende planerischen Aussagen vor:
Im genehmigten Flächennutzungsplan vom 16.08.1999 ist der Standort als Allgemeines Wohngebiet (WA) und ein Teil als naturnahe Fläche ausgewiesen.

Die für die Mitteilung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung zuständige Gemeinsame Landesplanungsabteilung als Teil der für Raumordnung und Landesplanung zuständigen obersten Behörden der Länder Berlin und Brandenburg hat mit Schreiben vom 19.04.1996 Ihre Stellungnahme zum Flächennutzungsplan Schönwerder abgegeben und der beabsichtigten Darstellung zugestimmt. Mit Schreiben vom 30.11.1998 wurde darauf verwiesen, die Bauflächenabgrenzung im B- Plan entsprechend dem FNP- Entwurf vorzunehmen.

6. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in einem Wegedreieck im südlichen Bereich der Ortslage Schönwerder, an der L 258 (Dorfstraße), die als überörtliche Straße über die Gemeinde Ellingen an die B 198 anbindet und die Friedhofstraße, die als Einbahnstraßensystem das Dreieck schließt.

Ab dem Friedhof führt ein Fahrweg nach Dedelow.

Es wird begrenzt:

im Norden:	Friedhofstraße
im Osten:	Dorfstraße
im Süden:	Friedhofstraße
im Westen:	Friedhofstraße

Außerhalb des Dreiecks, an der südwestlichen Spitze befindet sich der Friedhof. Da das Plangebiet direkt an der vorhandenen Dorfstraße und Friedhofstraße liegt, ist eine neue Zuwegung nicht erforderlich.

Zur Nutzung der innerhalb der Bebauung liegenden naturnahen Flächen sind unbefestigte Zuwegungen zur Bewirtschaftung dieser Flächen vorgesehen.

B- Plan Schönwerder „ Am Friedhof “

7. Bestand und Nutzung

Das Plangebiet umfaßt die landesplanerisch der Gemeinde zugebilligte Baulandreservefläche.

Es wird allseitig von vorhandener Bebauung eingefaßt, Einfamilienhäuser bzw. einzelne Siedlergehöfte.

Der überwiegende Teil der Flächen wird gegenwärtig als Ackerland genutzt, allerdings haben sich bereits städtebaulich ungeordnet mehrere Einfamilienhäuser angesiedelt. Die Siedlergehöfte sind Einzelgehöfte mit Wohn- Stallgebäuden und alten Scheunen, teilweise mit verschiedenen Anbauten. Die Wohngebäude stehen in Giebelstellung zur Straße. Traditionell haben diese Häuser Sattel- bzw. Krüppelwalmdächer und verputzte Fassaden.

Die bisher errichteten Einfamilienhäuser in der Nachbarschaft bzw. im Bereich des B- Plan- Gebietes haben durchweg Spitzdächer und stehen in Giebelstellung zur Straße.

Ihr Abstand zur Grundstücksgrenze beträgt an der Westseite der Dorfstraße 16 bzw. 18 m und entlang der Friedhofstraße 5, 8 bzw. 14 m.

Bedingt durch die landwirtschaftliche Nutzung weist das Plangebiet keinen Baum- oder Strauchbewuchs auf. Lediglich vereinzelt sind ausschließlich Obstbäume anzutreffen. Grasstreifen, Vorgärten und Nutzgärten bilden die örtliche Grünstruktur.

Das Gelände im Planungsgebiet ist relativ eben. Höhenschwankungen innerhalb des zu beplanenden Gebietes liegen bezogen auf die Gesamtausdehnung bei max. ca. 3,00 m.

Das Plangebiet hat eine Größe von 9,25 ha.

Ein Baugrundgutachten liegt derzeit nicht vor. Aufgrund der angrenzenden Bebauung, speziell der neu errichteten Einfamilienhäuser innerhalb des Friedhofdreiecks wird von einer Bebaubarkeit ausgegangen.

Eigentumsstruktur:

Flur 8, Flurst. 33/2	1.483 m ²	Eigentümer: Wilke, Martin u. Brigitte; Hinsche, Gisela
Flur 8, Flurst. 33/3	1.478 m ²	Eigentümer: Wilke, Martin u. Brigitte; Hinsche, Gisela
Flur 8, Flurst. 33/4	238 m ²	Eigentümer: Gemeinde Schönwerder
Flur 8, Flurst. 33/5	2.028 m ²	Eigentümer: Gramzow, Eberhard u. Beate
Flur 8, Flurst. 33/6	1.191 m ²	Eigentümer: Kriedemann, Lutz u. Cornelia
Flur 8, Flurst. 33/8	1.310 m ²	Eigentümer: Kluge, Klaus- Dieter u. Anette
Flur 8, Flurst. 33/9	6.005 m ²	Eigentümer: Wilke, Martin u. Brigitte; Hinsche, Gisela
Flur 8, Flurst. 34	12.983 m ²	Eigentümer: Schmidt, Ida
Flur 8, Flurst. 35	13.282 m ²	Eigentümer: Rettig, Wolfgang

B- Plan Schönwerder „ Am Friedhof “

Flur 8, Flurst. 36	13.514 m ²	Eigentümer: Janthor, Bernd u. Karola
Flur 8, Flurst. 37/1	11.812 m ²	Eigentümer: Schmidt, Fred
Flur 8, Flurst. 37/2	600 m ²	Eigentümer: Schindler, Torsten u. Manuela
Flur 8, Flurst. 37/3	600 m ²	Eigentümer: Zühlke, Sylvia u. Bodo
Flur 8, Flurst. 37/4	600 m ²	Eigentümer: Grubba, Thomas u. Susanne
Flur 8, Flurst. 37/5	660 m ²	Eigentümer: Grams, Petra
Flur 8, Flurst. 38/1	3.360 m ²	Eigentümer: Verch, Karsten
Flur 8, Flurst. 38/2	3.361 m ²	Eigentümer: Verch, Holger
Flur 8, Flurst. 38/4	1.101 m ²	Eigentümer: Verch, Wolfgang
Flur 8, Flurst. 38/5	1.096 m ²	Eigentümer: Verch, Wolfgang
Flur 8, Flurst. 38/6	1.004 m ²	Eigentümer: Spitz, Elisabeth
Flur 8, Flurst. 38/7	14.785 m ²	Eigentümer: Verch, Wolfgang

Gesamtfläche: 92.491 m²

Infrastruktur:

- Versorgungseinrichtungen sind außer einer Bäckerei nicht vorhanden.
- Gaststätte nicht vorhanden
- Poststelle nicht vorh.
- Schule und Kindertagesstätte nicht vorh.
- Arzt nicht vorh.
- öffentliche Verkehrsmittel (Bus zw. Strasburg u. Prenzlau und Schülerverkehr)
Bushaltestelle am Plangebiet in der Dorfstraße vorhanden

Alle nicht vorhandenen Versorgungs- und Betreuungsfunktionen werden von der Nachbargemeinde Dedelow wahrgenommen, die Aufgaben des periodischen Bedarfs in Prenzlau realisiert.

Nachbargemeinden Schönwerders sind

Holzendorf, Dedelow, Blindow, Dauer, Görz (Amt Prenzlau- Land)
Bandelow, Jagow (Amt Lübbenow)

B- Plan Schönwerder „ Am Friedhof “

Technische Infrastruktur:

Wasserversorgung:

Die Versorgung erfolgt über eine Leitung aus Dedelow in das vorhandene Ortsnetz.

Abwasser:

In Schönwerder existiert keine zentrale Kanalisation und Kläranlage. Die Abwässer werden individuell gesammelt und abgefahren.

Elektroenergie

Die Stromversorgung ist über das vorhandene System gegeben. Derzeit erfolgt sie hauptsächlich über Freileitungen.

Heizenergie

Eine zentrale Heizenergieversorgung existiert in Schönwerder nicht. Heizmedien sind derzeit Kohle, Oel und Flüssiggas.

Telefon

Telefonnetz vorhanden

8. Anlaß und Ziele der Planung

Die Gemeinde Schönwerder will mit diesem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Grundlagen für die Bebauung des Plangebietes mit Einfamilienhäusern schaffen. Infolge der Nähe zu Prenzlau ist die Nachfrage nach Bauland für Einfamilienhäuser durchaus vorhanden.

Durch die Aufstellung des B- Planes wird der unbeplante Bereich entlang des Wegedreiecks zwischen Dorfstraße und Friedhofstraße beplant und somit eine geschlossene Bebauung gesichert.

Lt. Landesplanung liegt Schönwerder im Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Prenzlau, das gleichzeitig auch Regionales Entwicklungszentrum ist. Im Mittelpunkt der weiteren gemeindlichen Entwicklung soll die Sicherungsfunktion für die Land- und Forstwirtschaft stehen.

Die Gemeinde hat eine Fläche von 1366,71 ha und 327 Einwohner (Stand 06/1995). Die Planung der Gemeinde ist grundsätzlich auf die Innenentwicklung zu orientieren. Eine Zersiedlung der Landschaft wird durch die Flächenausweisungen verhindert. Das Plangebiet rundet die vorhandene Ortslage sinnvoll ab.

B- Plan Schönwerder „ Am Friedhof “

9. Planinhalt und Festsetzungen

Für das Plangebiet wurden im August 1998 4 Varianten mit unterschiedlichen Bebauungsvorschlägen erarbeitet. Die Gemeindevertreter entschieden sich für die Variante, die die Grundlage für den Bebauungsplan bildet.

9.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wurde im Flächennutzungsplan bestimmt. Deshalb erfolgte die Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO.

Die nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen und nach § 4 (3) Nr. 3 u. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen. Damit soll erreicht werden, daß die Wohnruhe nicht gestört wird. Infrastrukturelle Einrichtungen sollten in Ortsmitte konzentriert werden.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Da die Grundstücke relativ groß werden und aus Gründen der Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt wurde nicht die nach § 17 BauNVO höchstzulässige Grundflächenzahl festgelegt.

Festgesetzt wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von ebenfalls 0,3.

Die Zahl der Vollgeschosse (Z) wird mit 1 festgesetzt.

Da auf Wunsch der Gemeinde eingeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoß vorgesehen werden sollen, ergibt sich die o.a. GFZ zwangsläufig aus dem Produkt von GRZ und Z.

9.3 Baugrenzen

Festgesetzt sind Baugrenzen. Damit wird der Bereich in dem die Gebäude liegen dürfen eingeschränkt, ein gewisser Spielraum wird den Bauherren allerdings eingeräumt.

9.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO dürfen nicht vor dem Hauptgebäude (Hauptnutzung) aus Sicht der Dorf- bzw. Friedhofstraße errichtet werden.

Flächen für Gemeinschaftsanlagen sind nicht vorgesehen.

9.5 Stellplätze und Garagen / Carports

Stellplätze und Garagen dürfen nicht vor dem Hauptgebäude (Hauptnutzung) aus Sicht der Dorf- bzw. Friedhofstraße errichtet werden.

B- Plan Schönwerder „ Am Friedhof “

9.6 Bauweise

Vorgesehen ist eine offene Bauweise bestehend aus Einzelhäusern mit Sattel- bzw. Krüppelwalm- und Walmdächern.

Mit der Festsetzung der offenen Bauweise wird der Nachfrage nach Grundstücken für Einfamilienhäuser entsprochen.

Damit soll auch sichergestellt werden, daß eine durchgrünte Siedlung entsteht, die sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

9.7 Baugrundstücke

Die Vorgabe von Grundstücksgrößen bzw. Abmessungen ist nicht vorgesehen, allerdings sind die Grundstücke mit max. 60 m Tiefe festgelegt.

9.8 Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen zielen auf eine harmonische gestalterische Einbindung der geplanten Bebauung in das Ortsbild, lassen jedoch individuelle Gestaltungsspielräume offen.

- | | |
|----------------------------------|---|
| - Dachform/ Dachneigung | Zulässig sind Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 32 bis 50° sowie Walmdächer |
| - Gauben | Dachgauben sind allgemein zulässig |
| - Baustoffe | |
| Dach | Zulässig sind als Dachdeckung Betondachsteine oder gebrannte Ziegel |
| Fassade | Zulässig sind Putz, Sichtmauerwerk, Holz, Feldsteine |
| - Stellung der Baulichen Anlagen | Die Firstrichtung wird vorgegeben (Giebelstellung der Gebäude ist festgesetzt). |
| - Einfriedungen | Es sind Zäune in offener, d.h. den Durchblick ermöglichender Bauweise festgesetzt. |

9.9 Festsetzungen der Grünordnung

Als Ausgleich für den durch die Bebauung verursachten Eingriff in den Naturhaushalt (§ 8 BNatSchG) und zur besseren Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild sind verschiedene Maßnahmen vorgesehen (s. Pkt. 10 und textliche Festsetzungen auf der Planzeichnung).

B- Plan Schönwerder „ Am Friedhof “

9.10 Denkmalpflegerische Hinweise

Im Plangebiet sind zur Zeit keine Bodendenkmale bekannt. Im Zuge der Bauantragstellung muß mit dem möglichen Auftreten von Bodendenkmalen gerechnet werden. Sollten während der Erdarbeiten Funde entdeckt werden, so ist entsprechend Denkmalschutzgesetz des Landes Brandenburg zu verfahren.

9.11 Verkehrliche Erschließung

Da die Bebauung entlang der Friedhof- bzw. Dorfstraße erfolgen soll, sind Planstraßen nicht erforderlich. Die Grundstücke erhalten jeweils direkt von o.a. Straßen aus eine Zufahrt.

Die geplanten unbefestigten bzw. durchlässig befestigten Zuwegungen zu den privaten Grünflächen sollen die Erreichbarkeit dieser gewährleisten.

9.12 Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Energieversorgung

Im Plangebiet befinden sich 0,4 kV Erdkabel und Freileitungen. Im Zuge der Erschließung des Wohgebietes ist die Errichtung einer Kompakt- Trafostation sowie die Verlegung von Erdkabeln vorgesehen.

Die vorhandene Freileitungs-Station wird im weiteren Verlauf demontiert werden. Der geplante Standort der Kompaktstation ist im B- Plan dargestellt.

Wasserversorgung

Eine zentrale Trinkwasserleitung ist vorhanden. Die jeweiligen Grundstücke können direkt von der Friedhof- bzw. Dorfstraße aus angeschlossen werden. Die Anschlüsse an die zentrale Trinkwasserversorgung sind über die vorhandene Versorgungsleitung DN 100 AZ (Ringleitung) realisierbar.

Löschwasser

Die vorhandene Trinkwasserleitung ist für Hydranten nicht geeignet. Der an der Nordspitze des Friedhofsdreiecks gelegene Feuerlöschteich ist für die Löschwasserversorgung des bis zu fast 600 m ausgedehnten Gebietes nicht ausreichend.

Deshalb wurde im Plangebiet bereits eine Fläche für einen neuen Löschteich ausgewiesen.

Lebensraumfunktionen von Amphibien sind bei der künftigen Gestaltung des Feuerlöschteiches zu berücksichtigen.

B- Plan Schönwerder „ Am Friedhof “

Abwasserbeseitigung

Lt. Auskunft des Norduckerländischen Wasser- und Abwasserverbandes ist eine Ortsentwässerung mit Anschluß an eine Kläranlage für 2002/2003 geplant. Zentrale Zwischenlösungen müßten geprüft und überrechnet werden. Somit müssen vorerst Kleinkläranlagen oder Schmutzwassersammelbehälter für jedes einzelne Grundstück vorgesehen werden.

Wärmeversorgung

Die Erschließung des Ortes mit Erdgas ist z.Zt. nicht geplant, kann aber durchaus kurzfristig erfolgen. Deshalb wird für das Plangebiet zur Wärmeversorgung eine Flüssiggas- Erschließung von einem zentralen Behälter aus vorgesehen, eine entsprechende Fläche ist ausgewiesen. Eine Umstellung auf Erdgas kann vorgenommen werden.

Fernmeldetechnik

Leitungen der Telekom sind vorhanden.

Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt entsprechend der Satzung des Kreises Uckermark.

Weitere Angaben zur Versorgung einschließlich der Lage der Leitungen sowie Anschlußpunkte werden im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erwartet.

9.13 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Nach DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1 sind zum Schutz dieses Gebietes vor Lärm folgende schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung vorgesehen:

Allgemeines Wohngebiet		
tags	55 dB	
nachts	45 dB	Verkehrslärm
	40 dB	Gewerbe-/ Freizeitlärm

Werden diese Werte eingehalten, kann von gesunden Wohnbedingungen ausgegangen werden.

Da nur Wohngebäude zugelassen sind und andere Nutzungen ausgeschlossen wurden, ist kein Gewerbe- oder Freizeitlärm zu erwarten.

Die L 258 (Dorfstraße) und die Friedhofstraße weisen nur eine geringe Belegung auf, außerdem ist die Friedhofstraße als Einbahnstraßensystem ausgewiesen. Beide Straßen haben einen Asphaltbelag.

Somit ist eine Überschreitung des zugelassenen Verkehrslärms nicht zu erwarten.

B- Plan Schönwerder „ Am Friedhof “

10 Schutz von Natur und Landschaft

10.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Boden und Bodenwasser

Regionalgeologisch wird das Gebiet um Schönwerder durch leicht hügelige Jungmoränenlandschaft, entstanden nach der Weichseleiszeit, geprägt. Das zu betrachtende Plangebiet ist relativ eben und wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Vorwiegend steht lehmiger Sandboden mit sickerwasserbestimmten Lehmen und Tieflehmen ohne Wasserstauungen an. Die Versickerung des Regenwassers ist offensichtlich möglich. Eine Grundwasserbeeinflussung ist nicht zu erwarten. Für genauere Aussagen zu den Boden- und Wasserverhältnissen muß ein Baugrundgutachten erstellt werden. Das Plangebiet liegt in keiner Grundwasserschutzzone. Auf dem zu beplanenden Gebiet befindet sich kein Oberflächenwasser.

Altlasten

Angaben über Altlasten liegen nicht vor. Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Altlastenkataster des Landkreises Uckermark keine Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen im Plangebiet registriert. Es kann davon ausgegangen werden, daß keine Altlasten zu erwarten sind.

Klima/ Luft

Das Gebiet der Gemeinde Schönwerder liegt klimatisch im Übergangsbereich vom ozeanischen zum kontinental getönten mitteleuropäischen Binnenklima. Die Bebauung des Friedhofdreiecks wird keinen Einfluß auf das Lokalklima haben, da es aufgrund der offenen Bauweise zu keiner Ausbildung eines städtisch geprägten Klimas kommt. Luftaustauschmöglichkeiten bleiben erhalten.

Landschaftsbild und Erholung

Das Landschaftsbild wird von der großflächigen landwirtschaftlichen Nutzung geprägt. Schönwerder fügt sich mit den eingegrüntten Gärten und umfangreichen Strauchpflanzungen harmonisch in die Landschaft ein. Durch die Lage des B- Plangebietes innerhalb der Ortslage, sind Maßnahmen zur Einbindung in die Landschaft nicht erforderlich. Im zu beplanenden Bereich befinden sich mehrere bereits bebaute Grundstücke. Durch die geplante Bebauung soll der Charakter einer durchgrüntten Siedlung erhalten bleiben. Allerdings verringert sich die offene Fläche durch eine höhere Versiegelung.

B- Plan Schönwerder „ Am Friedhof “

Biotoptypen

Das Plangebiet wurde bisher hauptsächlich als Ackerfläche bzw. gärtnerisch genutzt. Der Wert der Fläche besteht in ihrer Funktion als Fläche zur Grundwasserneubildung durch Regenwasserversickerung.

Die bewirtschafteten Flächen sind sehr artenarm und bieten nur für wenige Tiere und Pflanzen geeignete Lebensräume.

Die Biotoptypen des Planungsgebietes wurden dem Vorentwurf des Landschaftsplanes vom Januar 1997 entnommen und vor Ort überprüft.

Danach sind keine geschützten Biotope vorhanden. Ausgewiesen sind Gärten, Kleinsiedlungen, Ackerbrachen und kleinschlägig parzellierte Äcker.

Das über einen längeren Zeitraum beobachtete Plangebiet ergab, daß die Nutzung der Flächen zwischen Ackerflächen und Ackerbrachen wechselt.

Ackerflächen

Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Äcker lassen keine natürlichen Tier- und Pflanzengesellschaften auftreten.

Ackerbewohnende Tiere wie Mäuse oder Feldlärche wurden nicht beobachtet, können aber durchaus vorhanden sein.

Ackerrandbereiche, Straßengräben mit Obstbäumen

An der Grenze zum Planungsgebiet befinden sich am Straßenrand teilweise Straßentwässerungsräben und einzelne Obstbäume. Ein Alleencharakter ist nicht erkennbar.

Die Gräben und Wiesenstreifen werden regelmäßig gemäht, so daß auch hier bis auf einige Wildkräuter und Gräser wenig Pflanzenvielfalt anzutreffen ist.

Unter Schutz stehende Arten wurden nicht gefunden.

Bebaute Grundstücke

Die bereits bebauten Grundstücke sind gärtnerisch angelegt.

10.2 Entwicklungsziele und Konflikte

Natur und Landschaft sind so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, daß die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Pflanzen- und Tierwelt sowie Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft gesichert sind.

Der Boden muß als Grundlage sowohl der natürlichen Vegetation als auch der landwirtschaftlichen Produktion bewahrt werden. Dazu gehören der Erhalt der Bodensubstanz, der Bodenstruktur und der natürlichen Regenerationsfähigkeit.

Durch Neuversiegelungen wird die Leistungsfähigkeit des Bodens gestört.

Um die Eingriffe in Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten, werden nur Flächen in solchem Umfang in Anspruch genommen, wie es gem. Minimierungsgebot erforderlich ist.

Für geplante Neubauten in der Ortslage sind für den durch die Flächenversiegelung zu erwartenden Eingriff Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzunehmen.

B- Plan Schönwerder „ Am Friedhof “

10.3 Planung

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Entsprechend den Regelungen des BbgNatSchG sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Versiegelung von freien Flächen erforderlich.

Als Ausgleich für die im B- Plangebiet zerstörte Vegetationsdecke und des Bodenlebens werden Maßnahmen wie

- geringe Versiegelung auf den privaten Grundstücken durch eine niedrige GRZ von 0,3 anstelle von einer zulässigen GRZ von 0,4
- Regenwasserversickerung auf den privaten Grundstücken
- Neupflanzung von Bäumen (1 hochstämmiger Laubbaum je neu bebautem Grundstück)
- Neupflanzung von Hecken
- Teilversiegelung von befestigten Flächen (Stellplätze und Zufahrten) durchgeführt.

Ein Teil der Ackerfläche bleibt als private Grünfläche erhalten und dient weiter als Versickerungsfläche des Regenwassers.

Straßen und Gehwege - öffentlicher Bereich

Öffentliche Straßen und Wege werden nicht neu errichtet.
Die Zuwegungen zu den privaten Grünflächen bleiben unbefestigt.

Einfriedungen

Einfriedungen der Grundstücke mit geschlossenen Mauern und Zäunen sind nicht zulässig. Es müssen Zäune in offener, d.h. den Durchblick ermöglichender Bauweise zur Anwendung kommen.

Grundstücksgestaltung - private Flächen

Für die Grundstücke ist eine volle Versiegelung von nur 30% zulässig.
Die Zufahrten und Stellplätze dürfen nicht wasserundurchlässig befestigt sein.
Das unverschmutzte Niederschlagswasser muß auf den Grundstücken versickern.
Als Pflanzbindung ist ein großkroniger Laubbaum und eine Schutzhecke von 2 m Breite aus Sträuchern heimischer Arten als Abgrenzung zur Ackerfläche bei den neu zu bebauenden Grundstücken vorgesehen.
Die nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen.

Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Gem. § 12 BbgNatSchG ist ein Eingriff ausgeglichen, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

B- Plan Schönwerder „ Am Friedhof “

Schutzgut	positive Auswirkung	negative Auswirkung	Kompensationsmaßn.
Landschaftsbild	Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage, in einem von vorh. Bebauung umgebenem Wegedreieck u. rundet somit dieses Gebiet ab	keine	nicht erforderlich
Erholung	keine	keine	nicht erforderlich
Boden	Vermeidung der extensiven Dorfentwicklung	Erhöhung des Versiegelungsgrades von gegenwärtig 12 % auf 19 % der Gesamtfläche durch Bauverdichtung	Verwendung von wasserdurchlässigen Befestigungsarten für Stellplätze und Zufahrten, niedrige GRZ von 0,3 Zuwegung zu naturnahen Flächen bleiben unbefestigt
Wasser	keine	Verminderung der Grundwassemeubildung durch den erhöhten Versiegelungsgrad	Verwendung von wasserdurchlässigen Befestigungsarten Regenwasserversickerung auf den privaten Grundstücken
Klima	keine	keine	nicht erforderlich
Flora und Fauna	Aufwertung des Plangebietes durch Gehölzpflanzungen auf den Grundstücken Ein Teil des beplanten Gebietes bleibt naturnahe Fläche	Reduzierung der Vegetationsfläche von 88 % auf 78 % der Gesamtfläche	- Begrünung der nicht überbauten Flächen der Grundstücke - Pflanzung einer 2 m breiten Hecke auf den Grundstücken als flächige Abgrenzung der jetzigen Ackerfläche - Pflanzung eines großkronigen Laubbaumes auf den Grundstücken

10.4 Festsetzungen der Grünordnung zur Übernahme in den B- Plan

- Der Geltungsbereich der Grünordnung entspricht dem des Bebauungsplanes.
- Pflanzflächen
Die Flächen A 1 und A 2 (Teilflächen für Ausgleichsmaßnahmen) sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern gem. der entsprechenden Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

B- Plan Schönwerder „ Am Friedhof “

Die nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Entlang der an die Ackerfläche grenzenden rückwärtigen Grundstücksgrenzen der neu zu bebauenden Grundstücke ist eine 2 m breite Hecke aus Sträuchern heimischer Arten zu setzen (A 1).

Die Hecke darf höchstens einmal pro Jahr beschnitten werden.

Je neu bebautem Grundstück ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen (A 2).

Öffentliche Grünflächen sind nicht geplant.

- Gestaltung der Wege und Plätze

Die Befestigung der Stellplätze und Zufahrten auf den privaten Grundstücken ist nur mit einem wasserdurchlässigen Aufbau zulässig (Teilversiegelung).

Zuwegungen und Gehweg zu den privaten Grünflächen bleiben unbefestigt.

- Die festgesetzten Pflanzungen sind innerhalb von 1 Jahr nach Beendigung der Hoch- und Tiefbauarbeiten durchzuführen.

Sie sind vertraglich zu sichern.

Pflanzliste geeigneter heimischer Gehölze

Heimische Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche

B- Plan Schönwerder „ Am Friedhof “

Heimische hochstämmige Laubbäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuß
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

10.5 Begründung der Maßnahmen

Verwendung standortgerechter heimischer Pflanzenarten bei Neupflanzungen

Die vorrangige Verwendung heimischer Pflanzenarten für Pflanzungen im Plangebiet hat gegenüber nicht heimischer Arten folgende Vorteile:

- Heimische Tier- und Pflanzenarten haben sich in jahrtausendlanger gemeinsamer Entwicklung einander angepaßt. Heimische Pflanzenarten sind deshalb in ökologischer Hinsicht für heimische Tierarten weit wertvoller als nicht heimische Arten, ja lebensnotwendig.
- Beitrag zum Erhalt der genetischen Vielfalt unserer heimischen Flora und Fauna.
- Heimische Gehölzarten erfüllen in fast allen Fällen bei standortgerechter Verwendung die Aufgaben, die an Pflanzungen gestellt werden (Temperatenausgleich, Strahlungsmin- derung, Beschattung, Windschutz, Staubbindung, Sauerstoffanreicherung, Kohlendioxid- Bindung, Erhöhung der Luftfeuchte, Regulierung des Boden-Wasser-Haushaltes, Lärm- minderung, Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Sicht-/ Blendschutz, Trennfunktion ect.)
- Die Gehölze sind aufgrund ihrer o.a. naturhaushaltwirksamen Leistungen geeignet, einen Teilausgleich für den baubedingten Verlust an naturhaushaltwirksamen Flächen im Plan- gebiet (Eingriff) zu schaffen. Insbesondere hinsichtlich der ökologischen Wirksamkeit im Zusammenhang mit der Fauna ist die Pflanzung von heimischen Gehölzen als aufwertende Maßnahme zu betrachten, da der vorherige Zustand der Plangebietsfläche durch Mangel an Gehölzen gekennzeichnet war.

Versickerungsfreundliche Beläge

Als Eingriffsminimierung sind die privaten Stellplätze und Zufahrten mit versickerungs- freundlichen Belagsarten wie Rasengittersteine, Pflaster o.ä. auszuführen.

Abnahme

Um eine Kontrolle der festgesetzten Maßnahmen der Grünordnung zu gewährleisten, sind diese nach Durchführung der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zur Abnahme anzuzeigen.

B- Plan Schönwerder „ Am Friedhof “

11. Flächenbilanz

Geltungsbereich insgesamt	92.491 m ²	100 %
Bebauung Bestand	10.982 m ²	12 %
Grünflächen Bestand	81.509 m ²	88 %
Grünflächen - Planung	72.799 m ²	78 %
Ausgleichsfläche A 1	904 m ²	
Ausgleichsfläche A 2 (für 15 EFH: 15*50 m ²)	750 m ²	
Zuwegung zu privaten Grünflächen - Planung	2.600 m ²	3 %
verbleibende Grundstücksfläche (Bauland)	20.368 m ²	22 % bezogen auf die Gesamt- fläche des Plangebietes
davon überbaubare Grundstücksfläche (20.368 x 0,3)	6.110 m ²	7 %

12. Bodenordnende Maßnahmen

Als bodenordnende Maßnahme zur Umsetzung des B- Planes ist ein Umlegungsverfahren gem. § 45 ff BauGB geplant.