



SATZUNG

Bebauungsplan Nr. 8
„Herrmannsberg“

Begründung mit Umweltbericht



Stand: Januar 2018

INHALT

Deckblatt

Inhaltsverzeichnis

0. VORBEMERKUNG

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

2. Plangebiet

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

2.2 Gegenwärtige Nutzung

2.3 Übergeordnete Planungen

2.4 Benachbarte Nutzungen

2.5 Eigentumsverhältnisse

2.6 Erschließung

2.7 Geologie und Boden

2.8 Immissions- und Lärmschutz

2.9 Sonstiges

II. PLANINHALT

3. Entwicklung der Planungsüberlegungen und generelle Zielstellung des Planes (städtebauliche Entwicklungsvorstellung)

4. Planfestsetzungen und textliche Festsetzungen

4.1 Teil A: Planfestsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

4.1.3 Bauweise, Baugrenze

4.1.4 Dachformen

4.2 Teil B: Textliche Festsetzungen

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.3 Bauweise, Baugrenze

4.3 Hinweise

III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

IV. VERFAHREN

V. UMWELTBERICHT

(gesondertes Inhaltsverzeichnis)

VI. RECHTSGRUNDLAGEN

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

0. VORBEMERKUNG

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des Baugesetzbuches i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), das zuletzt durch Art. 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1298)) geändert worden ist, aufgestellt.

In Bezug auf die Belange des Umweltschutzes wird ein Umweltbericht entsprechend Par. 2, Abs. 4 Baugesetzbuch erstellt.

Dem Bebauungsplan wird eine Begründung beigelegt, in der die Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans ermittelt und bewertet werden.

I PLANUNGSGEGENSTAND

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Zur Deckung des Bedarfs an Baugrundstücken für Einfamilienhäuser in der Gemeinde Berkholz- Meyenburg wird durch den Vorhabenträger Immoserv GmbH die Erschließung an der Südseite der Straße „Am Herrmannsberg“ geplant.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.05.2006 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Berkholz- Meyenburg gefasst.

2. Plangebiet

2.1 Lage und Nutzung

Das Plangebiet besteht aus den Flurstücken 176, 177, 178, 179 und 180 der Flur 3 der Gemarkung Berkholz. Es umfasst eine Fläche von 6000 m² (0,6 ha). Das Plangebiet befindet sich an der südlichen Seite der Straße „Am Herrmannsberg“. Die Begrenzung nach Westen bildet ein vorhandener Feldweg. Südlich und östlich schließt sich Ackerland an das Plangebiet an.

2.2 Gegenwärtige Nutzung

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses wurde die Fläche als Ackerland genutzt. Lt. Umweltbericht ist das Plangebiet derzeit Brachfläche mit Bewuchs.

2.3 Übergeordnete Planungen

Der Bebauungsplan Nr. 8 „Herrmannsberg“ deckt sich mit dem gültigen Flächennutzungsplan. Die mit dem Bebauungsplan angestrebten Planungsziele entsprechen den langfristigen kommunalen Planungs- und Entwicklungsabsichten. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bebauungsplan bedarf folglich nicht der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

2.4 Benachbarte Nutzungen

Das Plangebiet grenzt an die vorhandene Bebauung in Form einer Spiegelbebauung. An der Nordseite schließt sich eine Bebauung mit Einfamilienhäusern an. Im Osten, Süden und Westen wird der Geltungsbereich von Ackerflächen umschlossen.

2.5 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Firma Immoserv GmbH, die gleichzeitig Vorhabenträger ist.

2.6 Erschließung

* Verkehrstechnische Erschließung

Das Plangebiet erstreckt sich entlang der Straße „Am Herrmannsberg“. Diese Straße ist für Schwerlastverkehr zugelassen. Die Zufahrten zu den Grundstücken werden über die Straße „Am Herrmannsberg“ gewährleistet.

* Medientechnische Erschließung

Über die Straße „Am Herrmannsberg“ ist die Versorgung mit Wasser, Gas und Telekommunikation gesichert. Die Entsorgung der häuslichen Abwässer wird durch den ZOWA gewährleistet.

2.7 Geologie und Boden

Für das Flurstück 180 des Plangebiets wurde am 24.06.2016 ein Baugrundgutachten durch Herrn Dipl.- Ing. H. Mainert erstellt. Die Aussagen der gutachterlichen Stellungnahme werden im gesamten Plangebiet für gültig erklärt. Folgender Schichtenaufbau ist im Plangebiet anzutreffen:

- bis 50 cm - Mutterboden teilweise mit
Steineinlagerungen.
- 50 bis 600 cm - Lehm in verschiedenen Konsistenten

Schichtenwasser wurde in einer Tiefe von ca. 1,50 m angetroffen. Grundwasser steht ca. 30 m unter Gelände an. Der Baugrund ist für die geplante Bebauung ausreichend tragfähig.

2.8 Immissions- und Lärmschutz

* Vorbemerkungen

Bei den Planungen wird das Bundesimmissionsschutzgesetz BImSchG vom 15.03.1974, neugefasst durch Bekanntmachung vom 17.05.2013, I S. 1274, das zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 29.Mai.2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist mit den entsprechenden Verordnungen herangezogen.

* Immissionsschutz

Das Plangebiet wird durch verschiedene Immissionsquellen beeinflusst. Eine grundlegende Betrachtung dazu erfolgt im Umweltbericht.

* Schallschutz

Der Einfluss von Lärmquellen beschränkt sich auf den die Straße „Am Herrmannsberg“ passierenden Verkehr sowie die in der Saison zeitweise eingesetzte landwirtschaftliche Technik.

2.9 Sonstiges

* Altlasten

Lt. Baugrundgutachten gibt es für das Plangebiet keine Hinweise für das Vorhandensein von Altlasten und Schadstoffkontaminationen.

* Kampfmittel

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Verdachtsfläche für Kampfmittelbelastung.

*** Hochwasserschutz**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt oberhalb der festgesetzten Überschwemmungsgebiete.

- * Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes werden 12 Laubbäume als Ausgleichsmaßnahme gepflanzt und dauerhaft erhalten. Der Pflanzort liegt entlang der Meyenburger Straße, Gemarkung Berkholz- Meyenburg, Flur 1, Flurstück 217. Die Durchführung der Pflanzmaßnahme wird über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Berkholz-Meyenburg und dem Vorhabensträger gesichert. Die Gemeinde verpflichtet sich zum Erhalt der Pflanzungen.

II PLANINHALT**3. Entwicklung der Planungsüberlegungen und generelle Zielstellung des Planes (Entwicklungsvorstellung)**

Das geplante Vorhaben dient der Schaffung von Bauland und dient der Entwicklung der dörflichen Struktur für den Gemeindeteil Berkholz. Durch die geplante Spiegelbildbebauung wird an dieser Stelle das Ortsbild abgerundet und die Dorfgrenze festgelegt.

Das Vorhaben liegt innerhalb der Fläche des rechtskräftigen Flächennutzungsplans für das Amt Oder- Welse vom Dezember 2015. Es befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Nationalparkregion Unteres Odertal“. Ein entsprechender Antrag auf Ausgrenzung wurde an die zuständige Behörde, das Landesamt für Umwelt Brandenburg, gestellt. Ergebnis: Bei einer künftigen Neuausweisung des Landschaftsschutzgebietes wird beabsichtigt, die Fläche des Bebauungsplanes nicht mehr in das Schutzgebiet einzubeziehen (siehe Schreiben vom 21. August 2017).

4. Planfestsetzungen und textliche Festsetzungen**4.1 Teil A: Planfestsetzungen****4.1.1 Art der baulichen Nutzung**

WA Allgemeines Wohngebiet

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,30 zulässige Grundflächenzahl

II Vollgeschosse als Höchstmaß

4.1.3 Bauweise, Baugrenze

o offene Bauweise

--'---'--- Baugrenze

4.1.4 Dachformen

Folgende Dachformen sind zulässig:

SD	Satteldach
W	Walmdach
KW	Krüppelwalmdach
M	Mansarddach
FD	Flachdach
P	Pulldach

4.2 Teil B: Textliche Festsetzungen

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

- (1) Allgemeines Wohngebiet - WA
- (2) Zulässig sind Wohngebäude gemäß Par. 4, Abs. 2, Nr. 1 BauNVO. Weiterhin zulässig sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gemäß Par. 4, Abs. 2, Nr. 2 BauNVO und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß Par. 4, Abs. 2, Nr. 3 BauNVO. Ausnahmsweise können zugelassen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes entsprechend Par. 4, Abs. 3, Nr. 1 BauNVO, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe entsprechend Par. 4, Abs. 3, Nr. 2 BauNVO und Anlagen für Verwaltungen entsprechend Par. 4, Abs. 3, Nr. 3 BauNVO.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Als Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Par. 17, Abs. 1 BauNVO eine GRZ von 0,30 festgesetzt.
- (2) Sowohl Par. 17, Abs. 2 BauNVO als auch Par. 19, Satz 2 und 4 BauNVO sind Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.
- (3) Es werden 2 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

4.2.3 überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

- (1) Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen im Sinne des Par. 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen zulässig.
- (2) Ein Vortreten von Gebäudeteilen vor die festgesetzte Baugrenze ist nicht zulässig. Wege und Zäune innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind zulässig.
- (3) Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt.
- (4) Die Errichtung von Nebengebäuden und Garagen innerhalb der im Planteil A als Grunddienstbarkeit gekennzeichneten Fläche des Grundstücks ist nicht zulässig.

4.2.4 Grünfestsetzungen

- (1) Befestigungen von Wegen, Stellplätze und Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigen Aufbauten herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernden Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. (Rechtsgrundlage: Par. 9, Abs. 1, Nr. 20 BauGB)
- (2) Im allgemeinen Wohngebiet sind die nicht überbaubaren Flächen mit Bäumen, Sträuchern, bodendeckenden Stauden und Rasensaat zu begrünen.
(Rechtsgrundlage: Par. 9, Abs. 1, Nr. 25a BauGB)
- (3) Im Allgemeinen Wohngebiet ist je 150 m² überbaute, versiegelte Grundstücksfläche 1 Baum (STU 14/16) gemäß Pflanzliste I zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (Rechtsgrundlage: Par.9, Abs. 1, Nr. 20 i.V.m. Nr. 25a BauGB)
- (4) Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist dicht zu bepflanzen. Je Quadratmeter Fläche ist ein heimisches, standortgerechtes Gehölz der Qualität 60/100 gemäß Pflanzliste I zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten (Ausgleichsmaßnahme).
(Rechtsgrundlage: Par.9, Abs. 1, Nr. 20 i.V.m. Nr. 25a BauGB)
- (5) Im Allgemeinen Wohngebiet sind fensterlose Außenwände von Nebenanlagen sowie Carports mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen aus der Pflanzliste 2 zu begrünen. In einem Abstand von 1,50 bis 3,00 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze der Qualität 100/150 zu verwenden.
(Rechtsgrundlage: Par.9, Abs. 1, Nr. 25 BauGB)
- (6) Auf den Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist je Grundstück eine zusammenhängende Fläche von jeweils 150 m² Gehölzanpflanzung (flachwurzeln Gehölze, Qualität VSTR60-100) anzulegen. Die Verwendung von Gehölzen der Pflanzliste I wird empfohlen.

Pflanzliste 1 - Bäume und Sträucher

Acer compestre	- Feldahorn
Carpinus betulas	- Hainbuche
Crataegus laevigata	- Zweigriffliger Weißdorn
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel

<i>Crataegus monogyna</i>	- Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus hybriden</i>	- Weißdorn
<i>Cytisus scoparius</i>	- Besenginster
<i>Euonymus europaea</i>	- Europäisches Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Rote Heckenkirsche
<i>Malus sylvestris</i> agg.	- Wildapfel
<i>Pinus spinosa</i>	- Schlehe
<i>Pyrus pyraeaster</i> agg.	- Wildbirne
<i>Rhamnus chatartica</i>	- Purgier- Kreuzdorn
<i>Rosa spec.</i>	- Wildrosen in Sorten
<i>Salix turita</i>	- Ohrweide
<i>Salix cinera</i>	- Grauweide
<i>Salix pendandra</i>	- Lorbeerweide
<i>Salix purpurea</i>	- Purpurweide
<i>Salix triandra</i> agg.	- Mandelweide
<i>Salix viminalis</i>	- Korbweide
<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	- Gemeiner Schneeball

Pflanzliste 2 - Kletter- und Schlingpflanzen

<i>Clematis vitalba</i>	- Gem- Waldrebe
<i>Hedera Helix</i>	- Gem. Efeu
<i>Longicera caprifulium</i>	- Jelängerjelier
<i>Partenocissus tricuspidata</i>	- Dreiblättrige Zaunrebe
<i>Partenocissus quinquefolia</i>	- Fünfblättrige Zaunrebe

4.2.5 Plangrundlage

Plangrundlage bildet der Amtliche Lageplan des ÖBVI Beutel und Werner (Vermessungsbüro) vom 01.09.2016.

III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Die Umsetzung des Bebauungsplanes führt zur Beseitigung des Ungleichgewichts in der Bebauung der Straße „Am Herrmannsberg“. Das geschieht unter Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur. Durch diese wird die verkehrs- und medientechnische Erschließung des Plangebietes gesichert. Erweiterungen sind nicht erforderlich. Aus der Umsetzung der Planung entstehen der Gemeinde Berkholz-Meyenburg keine Aufwendungen. Eventuelle Auswirkungen auf die Schutzgüter werden im Umweltbericht betrachtet.

IV VERFAHREN

Der **Vorentwurf** wurde zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. BauGB § 3, Abs. 1 in der Zeit vom 15.05.2017 bis zum 15.06.2017 öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 4, Abs. 1 BauGB wurden mit Schreiben vom 04.04.2017 die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. Aus dieser Beteiligung resultieren 20 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Äußerungen und Erörterungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit liegen nicht vor. Die in den Stellungnahmen gegebenen Hinweise wurden untereinander und gegeneinander abgewogen und entsprechend in den Entwurf eingearbeitet.

Der **1. Entwurf** wurde zur Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. BauGB § 3, Abs. 1 in der Zeit vom 16.10.2017 bis zum 16.11.2017 öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 4, Abs. 1 BauGB wurden mit Schreiben vom 12.09.2017 die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. Aus dieser Beteiligung resultieren 10 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Äußerungen und Erörterungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit liegen nicht vor. Die in den Stellungnahmen gegebenen Hinweise wurden untereinander und gegeneinander abgewogen und entsprechend in die Satzung eingearbeitet.

Amt Oder- Welse

**Bebauungsplan Nr. 8
„Herrmannsberg“**

V. UMWELTBERICHT

Gemeinde Berkholz- Meyenburg, Januar 2018

INHALT

Deckblatt

Inhaltsverzeichnis

1. RECHTLICHE GRUNDLAGEN
2. BESCHREIBUNG DER PLANUNG
 - 2.1 Angaben zum Standort
 - 2.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplans
 - 2.3 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans
 - 2.4 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden
 - 2.5 Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und -pläne
 - 2.5.1 Fachgesetze
 - 2.5.2 Fachpläne
 - 2.5.3 Schutzgebiete/ Schutzobjekte
3. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN
 - 3.1 Umweltzustand
 - 3.1.1 Schutzgüter Boden und Wasser
 - 3.1.2 Schutzgut Klima und Lufthygiene
 - 3.1.3 Schutzgüter Arten und Biotope/ Flora und Fauna
 - 3.1.4 Landschaftsbild/ Erholung und Freiraumnutzung
 - 3.1.5 Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen
 - 3.1.6 Kultur- und Sachgüter
 - 3.1.7 Wechselwirkungen
 - 3.1.8 Zusammenfassende Bewertung Umweltzustand
 - 3.2 Beschreibung der umweltrelevanten Wirkfaktoren
 - 3.2.1 Anlagebedingte Wirkfaktoren
 - 3.2.2 Baubedingte Wirkfaktoren
 - 3.2.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren
 - 3.3 Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen
 - 3.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung (V) und Minderung (M)
 - 3.3.2 Ausgleichsmaßnahmen (A)
 - 3.4 Umweltprognose
 - 3.4.1 „Nullvariante“ (Status Quo)
 - 3.4.2 Umweltauswirkungen des Vorhabens
 - 3.5 Planungsalternativen
 - 3.6 Prüfmethode
 - 3.6.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung
 - 3.6.2 Angewandte Untersuchungsmethoden
 - 3.6.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen
 - 3.6.4 Maßnahmen zur Überwachung
4. EINGRIFFS-/ AUSGLEICHSBILANZ
 - 4.1 Eingriffsbewertung und Bilanzierung

VI. Umweltbericht

1 Rechtliche Grundlagen

Mit dem Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau am 20. Juli 2004 sind die Vorgaben der Richtlinie 2001/42EG vom 27.06.2001 (sog. Plan-UP-Richtlinie) in nationales Recht umgesetzt worden. Die Umweltprüfung - als Regelverfahren für alle Bauleitpläne, die nicht nach §13a BauGB aufgestellt werden - wurde dabei in die bestehenden Verfahrensschritte der Bauleitplanung integriert. Sie führt nunmehr als einheitliches Trägerverfahren die planungsrechtlich relevanten Umweltverfahren zusammen.

Die Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB gewährleistet die systematische und rechtliche Aufbereitung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden gemäß §2a BauGB in Verbindung mit der Anlage zu §2 Abs.4 und §2a BauGB in einem Umweltbericht beschrieben, der einen selbständigen Teil des Begründungstextes zum Bebauungsplan bildet.

Gemäß §17 UVPG wird bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt. Eine Vorprüfung des Einzelfalls entfällt, wenn für den aufzustellenden Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB, die zugleich den Anforderungen einer Umweltverträglichkeitsprüfung entspricht, durchgeführt wird.

Im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans „Herrmannsberg“ der Gemeinde Berkholz-Meyenburg ersetzt die Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB die Umweltverträglichkeitsprüfung für Vorhaben nach den Nummern 18.8 der Anlage 1 UVPG.

Wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung in einem Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan und in einem nachfolgenden Zulassungsverfahren durchgeführt, soll die Umweltverträglichkeitsprüfung im nachfolgenden Zulassungsverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen des Vorhabens beschränkt werden.

2 Beschreibung der Planung

2.1 Angaben zum Standort

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Berkholz-Meyenburg im Amt Oder-Welse. Es umfasst rund 6.000 m² und wird über die Straße „Am Herrmannsberg“ erschlossen. Die Fläche ist dem Außenbereich zuzuordnen, jedoch im gültigen Flächennutzungsplan als allg. Wohngebiet ausgewiesen.

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich in Privateigentum und wurden ehemals als Acker genutzt. Infolge der Nutzungsaufgabe ist eine Ackerbrache entstanden.

2.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan „Hermannsberg“ soll der Bau von Eigenheimen planungsrechtlich gesichert werden.

2.3 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans

Ausgewiesen wird ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3, wobei (gemäß § 19 BauNVO) von einer maximalen Versiegelung von 2.700 m² auszugehen ist. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Baugrenzen sowie die Ausweisung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen und deren Begrünung sichern die Einbindung künftiger Gebäude in die Umgebung.

Neben den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksfläche werden allgemeine ökologische Standards der Siedlungsentwicklung festgesetzt.

Die für die Erschließung und für die Errichtung von Stellplätzen notwendigen Flächen sind in wasser- und luftdurchlässigem Belag auszuführen. Die nicht überbauten bzw. nicht versiegelten Flächen sind zu begrünen. Zur anteiligen Kompensation von flächenhafter Versiegelung werden flächige Gehölzpflanzungen an den Grundstücksgrenzen sowie Baumpflanzungen vorgesehen. Aufgrund einer möglichen Versiegelung von 45% der Grundstücksfläche wird zur Kompensation der damit verbundenen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts zusätzlich eine Kompensationsmaßnahme im Gemeindegebiet von Berkholz-Meyenburg festgesetzt.

2.4 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Die folgende Tabelle stellt die Flächenaufgliederung für das Allgemeine Wohngebiet dar.

	Flächenanteil
Allgemeines Wohngebiet	6.000 m²
davon Überbaubare Fläche	1.800 m ²
zusätzlich zulässige Versiegelung	900 m ²
zu begrünende Fläche	3.300 m ²

Tab 1 zukünftige Flächennutzung

2.5 Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und -pläne

2.5.1 Fachgesetze

Fachgesetze und Verordnungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung im P-Plan „Integratives Wohnen am Park Heinrichslust“
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193.)	Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu vermeiden; unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Den Belangen der FFH-Richtlinie (europäisches Netz Natura 2000) sowie des Artenschutzes sind Rechnung zu tragen	Es handelt um eine vergleichsweise kleine Fläche am Ortsrand des OT Berkholz. Die durch die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Nutzfläche verursachten Eingriffe können durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Die Belange der FFH-Richtlinie sowie des Artenschutzes werden nicht berührt.
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. S. 502), zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 27.06.2017, BGBl. I S. 1966)	Sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden. Sicherung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens. Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden.	Es sind keine Altlasten im Plangebiet bekannt. Die Neuversiegelung wird durch die vorgesehenen Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft anteilig kompensiert.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 122 des Gesetzes vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626)	Es besteht Pflicht zum Ausgleich der Wasserführung.	Im B-Plan sind Maßnahmen zur Minimierung und Kompensation vorgesehen, die den Ausgleich der Wasserführung ermöglichen.
DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 Schallschutz im Städtebau ; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, in der Fassung von 05/1987	Die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte ist anzustreben. In vorbelasteten Gebieten kann eine Überschreitung unvermeidbar sein.	Im Bebauungsplan sind keine Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte zu erwarten.
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)	Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder vorwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzwürdige Gebiete.	Für das Plangebiet bestehen aufgrund von Lage und umgebenden Nutzungen sowie der angestrebten Wohnnutzung keine Erfordernisse des Immissionsschutzes.
Berücksichtigung der Ergebnisse der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (TA Lärm) in der Neufassung vom 26. August 1998 (GMBL 26/1998 S. 503)	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge	Im Bebauungsplan sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche zu erwarten.

Tab 2 Fachgesetze

2.5.2 Fachpläne

Im Landschaftsrahmenplan des LK Uckermark werden für das Teilgebiet Angermünde - Schwedt/Oder folgende Leitlinien Schutzgut bezogen angegeben:

Arten und Lebensgemeinschaften

- Extensivierung der Landwirtschaft

Boden

- Überprüfen der Notwendigkeit weiteren Bodenabbaus; Schonung sensibler/wertvoller Bereiche
- Sickerwasserbestimmte Sandböden: Vermeidung von Winderosion; Entwicklung des Biotoppotenzials durch extensive landwirtschaftliche Nutzung mit ganzjähriger Bodendeckung
- Entsiegelung unnötig versiegelter Flächen im Siedlungsraum, Minimierung weiterer Versiegelung

- Überprüfen der Notwendigkeit weiteren Bodenabbaus, Schonung sensibler/wertvoller Bereiche

Grundwasser

- Grundwasser schonende Bewirtschaftung des Gebiets nach Regeln der Sparsamkeit, Notwendigkeit und Verfügbarkeit
- Entsiegelung unnötig versiegelter Flächen im Siedlungsraum, Minimierung weiterer Versiegelung
- Überprüfen der Notwendigkeit weiteren Bodenabbaus, Schonung sensibler/wertvoller Bereiche

Klima / Luft

- Erhalt und Entwicklung der bioklimatisch wirksamen Bereiche (Freilandklima der landwirtschaftlich genutzten trockenen Flächen)
- Erhalt und Entwicklung des Luftaustauschpotenzials (Frischluftbahnen)
- Orientierung an den Strömungsachsen der Luftmassen bei nicht vermeidbarer Bebauung auf den Freiflächen

Landschaftsbild und Erholung

- Strukturanreicherung
- Erhalt wertvoller kulturhistorischer Elemente und traditioneller Nutzungsformen
- Landschaftliche Einbindung störender Nutzungen
- Verringern von Immissionen
- Aufwertung der Erholungsinfrastruktur (z.B. Reaktivierung der Personenschiffahrt) unter Berücksichtigung vorhandener Potenziale

Die Ziele des Landschaftsrahmenplans werden, soweit in einem Baugebiet umsetzbar, berücksichtigt.

2.5.3 Schutzgebiete / Schutzobjekte

Nationale oder europäische Schutzgebiete gemäß BNatSchG werden durch das Vorhaben weder überplant noch sind sie betroffen. Es liegen keine geschützten Biotope im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Umweltzustand

Die Plangebietsfläche befindet sich am Siedlungsrand im Außenbereich und wurde als Ackerfläche genutzt. Seit Nutzungsaufgabe liegt die Fläche brach.

3.1.1 Schutzgüter Boden und Wasser

Infolge der jahrzehntelangen Nutzung als Landwirtschaftsfläche wurde der Boden anthropogen überformt. Die natürlichen Bodenfunktionen unterliegen entsprechenden Störungen. Dominierende Bodenart ist Sand über Lehm (Fahlerde/Braunerde). Die Bodenwertzahl wird mit 30-50 und verbreitet < 30 angegeben, das Vermögen zur Wasserbindung ist gering.

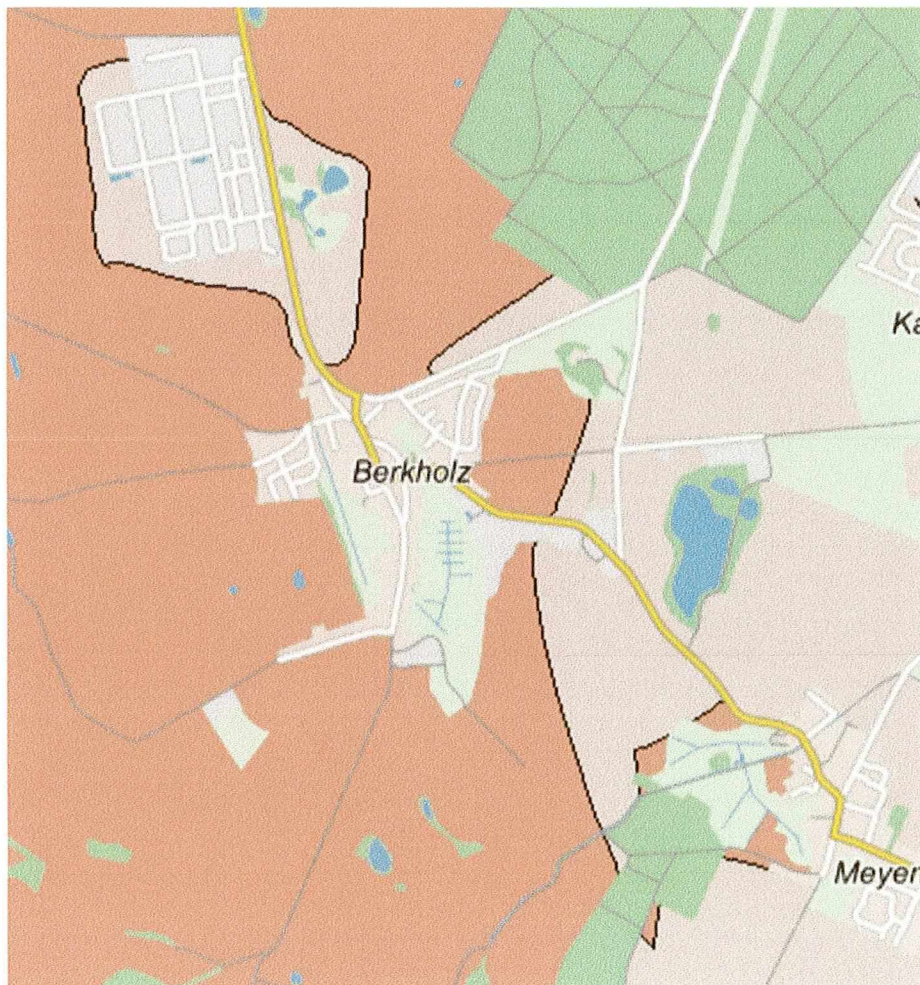


Abb. Informationssystem Boden, Wasserdurchlässigkeit (Quelle LBGR)

Nach Angaben des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe/ Fachinformationssystem Boden besteht vorherrschend ein mittlerer Grundwasserstand.

Entsprechend der Bodenart bzw. deren Wasserdurchlässigkeit und eines vergleichsweise weiten Grundwasserflurabstands von 30 m unter GOK besteht keine erhöhte Verschmutzungsgefahr für das Grundwasser. Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Schichtenwasser wurde in einer Tiefe von 1,50 m angetroffen (vgl. Baugrundgutachten, Dipl.-Ing. Mainert, 24.6.2016).

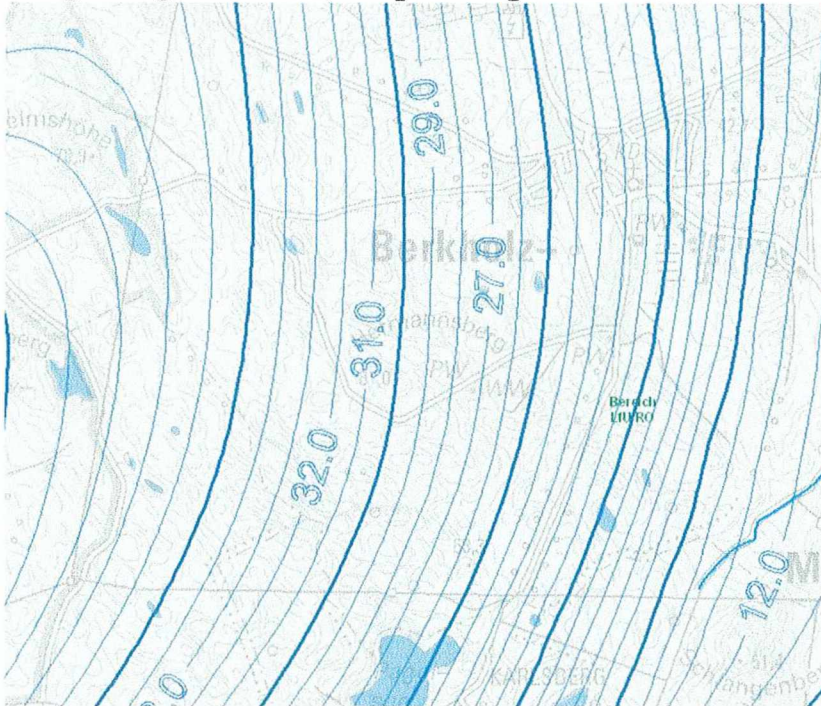


Abb. Isolinien Grundwasser (Quelle LGBR)

3.1.2 Schutzgüter Klima und Lufthygiene

Gemäß Flächennutzungsplan ist das Untersuchungsgebiet dem Bereich des stärker kontinental beeinflussten Binnentiefenlands zuzuordnen. Es herrscht das Niederungsklima der unteren Odertalniederung vor, welches geringe jährliche Niederschlagsmengen (510mm/a) aufweist.

Aufgrund seiner Lage am Siedlungsrand, nach Norden und Westen umgeben von landwirtschaftlichen Nutzflächen stellt das Plangebiet ein Übergangsbereich zwischen den Belastungsbereichen der Siedlungen und den Klimagunst-/Kaltluftentstehungsgebieten an Oder und Welse dar.

Die Entfernungen zu den nächstgelegenen Industrieansiedlungen und größeren landwirtschaftlichen Betrieben wurden aus dem topografischen Übersichtsplan (M 1: 15.000) ermittelt:

- | | |
|---------------------------------------|------------|
| 1. Gewerbepark Meyenburg | ca. 2,6 km |
| 2. Klärwerk ZOWA | ca. 3,0 km |
| 3. Minalölverbundleitung GmbH Schwedt | ca. 1,5 km |
| 4. PCK- Raffinerie GmbH | ca. 3,9 km |

3.1.3 Schutzgüter Arten und Biotope / Flora und Fauna

Der überwiegende Geltungsbereich ist den anthropogen geprägten Biotoptypen Zwei- und mehrjährige ruderale Stauden- und Distelfluren (03240) sowie Landreitgrasfluren (03210) zuzuordnen. Da es sich um ein vergleichsweise kleinteiliges Mosaik bestehend aus vorgenannten Biotoptypen handelt, können die Flächen nicht gegeneinander abgegrenzt werden. Als weitere Biotoptypen kommen vor:

- Laubgebüsche frischer Standorte (07102)
- Sonstiger Solitärbaum, heimisch, mittleres Alter (0715312)

Biotoptypnr.	Biotoptyp	0	1	2	3	4
03240	Zwei- und mehrjährige ruderale Stauden-/ Distelfluren			X		
03210	Landreitgrasfluren		X			
07102	Laubgebüsche frischer Standorte			X		
0715312	Sonstiger Solitärbaum, heimisch, mittleres Alter			X		
12612	Straße mit Asphalt oder Betondecke (ohne Bewuchs)	X				

Tab 3 Liste der kartierten Biotoptypen und deren Bewertung

- 0 = ohne Wert (Flächen ohne Vegetationsbestand)
 1 = geringer Wert, 2 = mittlerer Wert, 3 = hoher Wert
 4 = besonders hoher Wert (geschützte Biotope)

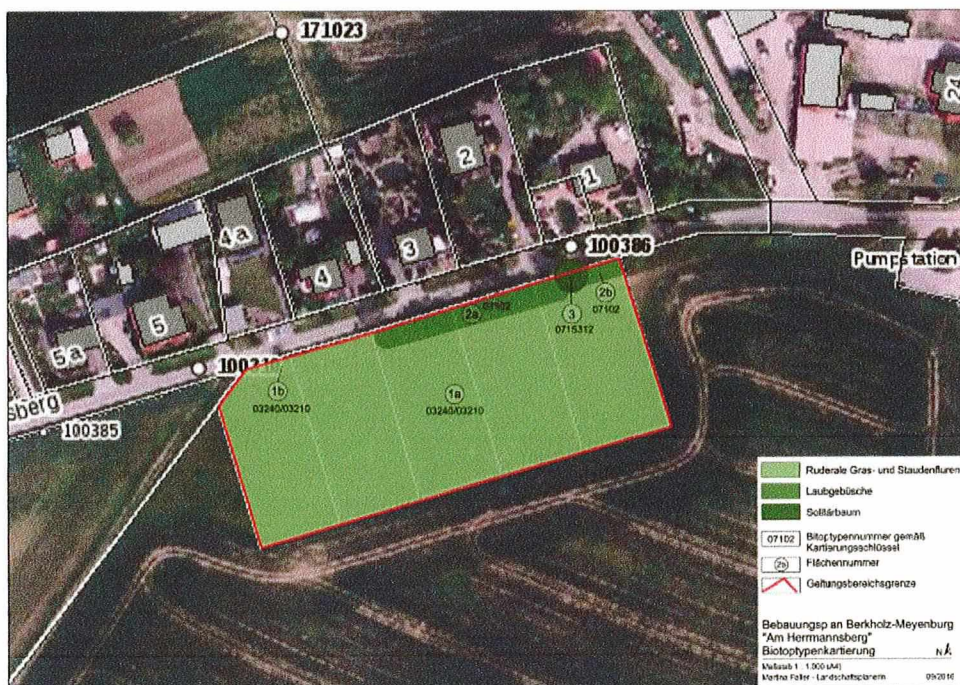


Abb. Biotypen mit Biotoptypennummern im Geltungsbereich (rote Umrandung)

Von mittlerer Wertigkeit sind die mehrjährige Staudenfluren (Biotoptyp 03240) sowie das Laubgebüsch (Biotoptyp 07102) und der sonstige Solitärbaum (Biotoptyp 0715312) einzustufen. Die Landreitgrasfluren sind von geringer Wertigkeit. Aufgrund des Mosaiks aus den Biotoptypen 03240 und 03210 wird deren Flächenanteil zu je 50% angesetzt.

Wertstufe	Biotoptypen	Summe
0	---	---
1	03210	2.745 m ²
2	03240/07102/0715212	3.255 m ²
3	---	---
4	---	---

Tab 4 Liste der Biotoptypen in Wertstufen / Quadratmeter (Bestand)

Artenschutz

Da es sich bei dem Eingriffsraum im Plangebiet um eine Brache mit vergleichsweise kleiner Fläche und ohne Oberflächengewässer sowie ohne Altbaumbestand handelt, kann das Vorkommen folgender europarechtlich geschützter Artengruppen ausgeschlossen werden:

- alle Pflanzenarten
- alle Landsäuger und im Wasser lebende Arten (z.B. Wolf, Biber, Fischotter)
- alle Amphibien (mangels Oberflächengewässer und Wiesen)
- alle wassergebundenen Insektenarten (z.B. Libellen)
- alle Weichtiere (Muscheln und Schnecken)
- Fledermäuse (mangels geeigneter Unterkunft und Nahrung).

Als für das Plangebiet relevante Artengruppe, die einer konkreten Betroffenheitsanalyse unterzogen werden muss, bleibt die Avifauna (Vögel) sowie Insekten.

3.1.4 Landschaftsbild / Erholung und Freiraumnutzung

Im Plangebiet ist der offene Feldrand sowie die Straßenböschung mit ihrem Gehölzstreifen prägend und daher als wertbestimmend für das Orts- und Landschaftsbild einzuschätzen. Für die Erholungsnutzung hat das Plangebiet aktuell keinen Wert.

3.1.5 Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen

Für allgemeine Wohngebiete sind die Festlegungen der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zu berücksichtigen. Im Beiblatt 1 dieser DIN sind Orientierungswerte für eine angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung entsprechend § 50 BImSchG und § 1 Abs. 5 BauGB enthalten. In Allgemeinen Wohngebieten sollten die Beurteilungspegel tags 55 db(A) und nachts 45 bzw. 40 db(A) nicht überschreiten.

Lärmquellen im Bereich des Geltungsbereiches stellen der vorhandene wohnbezogene Straßenverkehr sowie der Verkehr der landwirtschaftlichen Fahrzeuge dar.

Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens auf der Straße „Am Herrmannsberg“ sind weder in der Bestandssituation noch nach Umsetzung der Planung (5 Einfamilienhausgrundstücke) Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 zu erwarten.

3.1.6 Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt, jedoch zählt der Niederungsbereich von Oder und Welse zu den siedlungstopographisch günstigen Gebieten in denen mit Bodendenkmalen zu rechnen ist.

3.1.7 Wechselwirkungen

Aus der anthropogen geprägten Flächennutzung ergeben sich infolge eines ehemals intensiven Nutzungsgrades entsprechende Vorbelastungen für alle Schutzgüter des Naturhaushaltes und damit auch Einschränkungen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Die zu untersuchenden Schutzgüter stehen untereinander in einem Wirkungszusammenhang. Brachen haben z.B. ein gewisses Rückhaltevermögen für Niederschläge sowie eine mittlere Verdunstungsleistung. Ein Verlust der Spontanvegetation wird Beeinträchtigungen für nahezu alle Schutzgüter zur Folge haben, wenn auch in geringem Umfang, die zu bewerten und auszugleichen sind.

3.1.8 Zusammenfassende Bewertung Umweltzustand

Der Umweltzustand im Plangebiet wird wesentlich durch die extensive Nutzung geprägt. Infolgedessen sind alle abiotischen und biotischen Schutzgüter sowie mit Einschränkungen auch das Landschaftsbild betroffen.

Die ruderale Gras- und Staudenflur hat eine gewisse Wertigkeit für Natur und Landschaft, insbesondere als Lebensraum für die Insektenwelt sowie als Nahrungsraum für die Avifauna. Dabei ist zu berücksichtigen, dass bei der Nullvariante mit einer erneuten landwirtschaftlichen Nutzung zu rechnen wäre.

3.2 Beschreibung der umweltrelevanten Wirkfaktoren

3.2.1 Anlagebedingte Wirkfaktoren

Flächeninanspruchnahme

Plangebiet	6.000 m ²
Überbauung/Erschließung	2.700 m ²
Grünflächen	3.300 m ²

Infolge der vorgesehenen Planung kommt es zum Verlust von offenem Boden und den damit verbundenen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch Versiegelung.

Veränderung des Standortklimas

Innerhalb des Plangebietes kommt es zu einer Veränderung des Standortklimas durch die Zunahme an überbauten und versiegelten Flächen.

Veränderung des Niederschlagsabflusses / Grundwassers

Durch die Versiegelung sinken der zur Verfügung stehende Flächenanteil zur Versickerung des Niederschlagswassers und damit auch das Potenzial zur Grundwasserneubildung. Aufgrund des vergleichsweise hohen Abstands zum obersten Grundwasserleiter von 20-25 m unter GOK besteht keine erhöhte Gefahr des Schadstoffeintrags in das Grundwasser.

Veränderung der Biotopstruktur

Durch die Überbauung und Versiegelung geht Lebensraum verloren. Auf den unversiegelten Flächen der Einfamilienhausgrundstücke entstehen nur wenige, meist nicht standorttypische Biotoptypen. Der Anteil an Lebens- bzw. Nahrungsraum für die Fauna reduziert sich.

Visuelle Wirkfaktoren

Von den zu errichtenden Gebäuden bzw. Erschließungsflächen können optische Störwirkungen insbesondere auf den angrenzenden Landschafts- und Stadtraum ausgehen.

3.2.2 Baubedingte Wirkfaktoren

Bodenverdichtung / Störung der Oberbodenschicht

Aktuell und künftig nicht bebaute Flächen (z.B. Grünflächen auf den Wohngrundstücken) werden vorübergehend als Lager- oder Arbeitsflächen für den Baubetrieb in Anspruch genommen. Innerhalb dieser Arbeitsflächen wird der Boden durch Baumaschinen verdichtet.

Bodenentnahmen, Abgrabungen, Aufschüttungen

Zum Bau werden Erdarbeiten in Form von Abgrabungen (Keller, Fundamente, Zufahrten) erforderlich sein. Hier sind ggf. die Belange der Bodendenkmalpflege zu berücksichtigen.

Lärm / Luftverunreinigungen

Während der Bauzeit ist durch den Betrieb von Baumaschinen, dem Abtransport von Boden und der Anlieferung von Baustoffen Lärm zu erwarten. Weiterhin führen der Betrieb von Baumaschinen sowie An- und Abtransport zum Ausstoß von Luftschadstoffen.

Abfälle / Abwässer

Es ist mit dem Anfall von baubedingten Abfällen und Abwässern zu rechnen.

3.2.2 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Nutzungsintensität / Bewegungsunruhe / Lichtverhältnisse

Aufgrund der Erhöhung der Nutzungsintensität ist mit einer Erhöhung der damit verbundenen Störungen (z.B. der akustischen und visuellen Reize) zu rechnen. Diese können sich auf die in der Umgebung lebende Fauna auswirken.

3.3 Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen

3.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung (V) und Minderung (M)

Zur Vermeidung bzw. Minderung von erheblichen Beeinträchtigungen für die einzelnen Schutzgüter sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

V1) Schutz des Bodens vor Beeinträchtigungen während der Bauphase

Gemäß §202 BauGB ist der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

M1) Reduzierung der Beeinträchtigung durch Gestaltung der Erschließungsflächen in einem versickerungsfähigen Belag

Zur Minimierung der aus einem hohen Versiegelungsanteil resultierenden Beeinträchtigungen werden Flächen bzw. Flächenanteile zur Teilversiegelung festgesetzt. Die Versickerung des überschüssigen Niederschlagswassers der Dachflächen und der Erschließung erfolgt über die belebte Bodenschicht.

3.3.2 Ausgleichsmaßnahmen (A)

Nach Vermeidung und Minimierung der erheblichen zu erwartenden Beeinträchtigungen gegenüber der Bestandssituation verbleiben unvermeidbare Mehrbeeinträchtigungen für alle abiotischen und biotischen Schutzgüter durch zusätzliche Versiegelung sowie die Neuanlage von privaten Zier- und Nutzgärten. Diese werden durch folgende Maßnahmen anteilig ausgeglichen.

A1) Aufreißen und Auflockern von verdichtetem Boden

Auf den künftigen Vegetationsflächen werden die temporären funktionalen Beeinträchtigungen durch Verdichtung während der Bauphase rückgebaut bzw. beseitigt.

A2) Anpflanzung strukturreicher Hecken heimischer standortgerechter Arten

Die Anpflanzung von standortgerechten Hecken aus heimischen Gehölzen dient dem Ausgleich von Eingriffen in die Schutzgüter Arten- und Biotop. Gehölzpflanzungen mit hohem Biovolumen wirken sich positiv auf das Standortklima aus und gliedern Freiflächen. Insbesondere für die Avifauna stellen sie Trittsteinbiotope von der Ortslage in die freie Landschaft dar. Die Ausgleichsmaßnahme wird über eine Flächen zum Anpflanzen sowie eine textliche Festsetzung umgesetzt.

A3) Anlage von Vegetationsflächen auf nicht überbauten Grundstücksflächen

Auf den nicht überbauten Grundstücksteilen werden neue Grünflächen entstehen, die dem Ausgleich für den Verlust an Gras- und Staudenfluren durch die Überbauung dienen. Mit der Festsetzung von maximal 45% versiegelter Fläche auf dem Grundstück ist ein hoher Anteil von Grünflächen unterschiedlichster Art abgesichert (vgl. TF Nr. 4.2).

A4) Begrünung der Außenwandflächen von Nebenanlagen sowie Carports

Um die Auswirkungen der Versiegelung auf die abiotischen und biotischen Schutzgüter auszugleichen, ist über eine textliche Festsetzung (vgl. TF 4.5) eine extensive Begrünung der dafür geeigneten Nebenanlagen vorgesehen. Sie bietet zusätzlich einen Ausgleich für den Verlust an Vegetationsfläche mit Oberbodenanschluss, dient als Lebensraum für die Fauna, kompensiert Verluste von klimarelevantem Biovolumen und sichert die Einbindung von Nebenanlagen in das Landschaftsbild.

A5) Anpflanzen von großkronigen Laubbäumen

Um die Auswirkungen der Versiegelung auf die abiotischen und biotischen Schutzgüter auszugleichen, ist über eine textliche Festsetzung das Anpflanzen eines großkronigen Laubbaumes je 150 m² versiegelte Grundstücksfläche festgesetzt (TF Nr. 4.3).

A6) Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze

Die Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze wird über Pflanzlisten festgesetzt, um den Lebensraum für die heimische Fauna im Untersuchungsgebiet zu erhalten (vgl. Pflanzlisten 1 und 2).

A7) Anpflanzen von 12 großkronigen Laubbäumen

Da bei Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück ein Kompensationsdefizit verbleibt, werden im Gemeindegebiet von Berkholz-Meyenburg, in der Meyenburger Straße, 12 großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von 14/16 cm angepflanzt.

Die Anpflanzung wird zwischen Vorhabentsträger und der Gemeinde über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert: der Investor verpflichtet sich zur Anpflanzung, die Gemeinde verpflichtet sich zum dauerhaften Erhalt der Bäume.

3.4 Umweltprognose

3.4.1 „Nullvariante“ (Status Quo)

Ausgehend von der in Kapitel 3.1 „Umweltzustand“ beschriebenen Nutzungsstruktur der Umgebung, ist mit einer Wiedernutzung als Ackerfläche zu rechnen.

3.4.1 Umweltauswirkungen des Vorhabens

Schutzgut Boden und Wasser

Im Allgemeinen Wohngebiet können 30% des Grundstücks überbaut bzw. versiegelt werden (GRZ 03). Hinzu kommt eine zulässige Überschreitung der GRZ bis zu maximal 45%. Damit verbleibt ein Anteil an offener, zu begrünender Fläche von 55%. Daraus ergeben sich anlagebedingt 2.700 m² überbaute bzw. teilversiegelte Flächen sowie 3.300 m² offene Vegetationsflächen auf den Grundstücken des allgemeinen Wohngebietes, die für die Funktionen des Naturhaushalts uneingeschränkt zur Verfügung stehen.

Baubedingt wird der Boden im gesamten Plangebiet beeinträchtigt werden.

Diese baubedingten Beeinträchtigungen können durch das Ausheben und Lagern des humosen Oberbodens in den Randbereichen sowie dessen Wiedereinbau auf künftigen Grünflächen sowie bodenverbessernde Maßnahmen (z.B. Aufreißen und Lockern von verdichtetem Boden, Anpflanzung von großkronigen Bäumen sowie von Hecken) anteilig kompensiert werden.

Mit Anlagen zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist bei einer offenen zu begrünenden Bodenfläche von 55% eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück möglich. Darüber hinaus werden Maßnahmen zur Minderung der Beeinträchtigungen von Boden und Wasserhaushalt, wie die Rekultivierung von verdichtetem Boden innerhalb der künftigen Vegetationsflächen sowie die Anlage von Stellplätzen, Zufahrten und befestigter Erschließungsflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zur Reduzierung der Versiegelung und zur anteiligen Versickerung des Niederschlagswassers vorgesehen.

Durch die Möglichkeit der Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück sind für den Wasserhaushalt des Standortes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Lediglich bei Starkregenereignissen ist damit zu rechnen, dass Oberflächenwasser abläuft. Das Niederschlagswasser kann somit weitestgehend am Standort verbleiben, es kommt zu keiner als erheblich einzustufenden Reduzierung der Grundwasserneubildung im Plangebiet.

Die entstehende zusätzliche Versiegelung kann durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen anteilig, jedoch nicht vollständig kompensiert werden.

Schutzgüter Klima/Luft

Sowohl der Verlust an Vegetationsstrukturen als auch die Zunahme an versiegelten Flächen können zu einer Veränderung des Standortklimas führen. Lokale Klimaveränderung, anlagebedingt durch den Neubau von Gebäuden sowie dem Anstieg an versiegelten Flächen, werden durch Kompensationsmaßnahmen, wie dem Anpflanzen von zusätzlichen Gehölzflächen sowie Begrünung von Nebenanlagen ausgeglichen.

Relevante betriebsbedingte Emissionen, die die Lufthygiene beeinträchtigen könnten, gehen von der Planung nicht aus. Eine bereits bestehende Belastung durch intensiven Fahrzeugverkehr oder angrenzende gewerbliche Nutzungen besteht nicht.

Schutzgüter Arten und Biotope / Flora und Fauna

Baubedingt ist mit Verlust von vorhandener Vegetation zu rechnen. Baulärm sowie die Belastung durch baubedingte Abfälle und Abwässer sind durch Bauzeitenregelungen zu mindern. Bauzeiten sind insbesondere auch in Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Vorgaben zu beachten, um Störungen und Verluste von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten für die Avifauna auszuschließen.

Anlagebedingt wird es durch Gebäude, Nebenanlagen und Erschließungsflächen zum endgültigen und vollständigen Verlust an bestehenden Vegetationsflächen kommen. Anstelle der vorhandenen Ruderalfluren werden ein neu angelegter Zier- und Nutzgarten mit Staudenrabatten, neue artenarme Scherrasenflächen sowie zum Feldrand sowie zur Straße orientierte Hecken mit standortgerechten und heimischen Gehölzen treten.

Biotoptypnr.	Biotoptyp	0	1	2	3	4
10270	Gärtnerisch gestaltete Freiflächen		X			
05162	Artenarmer Zierrasen		X			
10272	Anpflanzung von Sträuchern > 1m			X		
0715213	Baumneupflanzungen heimischer Arten				X	

Tab 5 Biotopstruktur (Planung)

- 0 = ohne Wert (Flächen ohne Vegetationsbestand)
 1 = geringer Wert
 2 = mittlerer Wert
 3 = hoher Wert
 4 = besonders hoher Wert (geschützte Biotope)

Wertstufe	Biotoptyp	Summe
0	Gebäude und sonstige Versiegelung (neu)	2.700 m ²
1	Neuanlage Nutz- und Ziergärten	1.940 m ²
2	Neuanlage Hecke heimischer Arten	1.360 m ²
3	Baumneupflanzungen	20 Stück
4	----	---

Tab 6 Liste der Biotoptypen in Wertstufen / Quadratmeter (Planung)

Artenschutz

Mit einer Umsetzung der Planung wird es bau- und anlagebedingt zu Verlusten an Lebensräumen für die Fauna kommen. Positiv zu bewerten ist die über eine Fläche zum Anpflanzen gesicherte Neuanlage einer Hecke heimischer Arten sowie das Pflanzen von großkronigen Bäumen als Ausgleichsmaßnahme. Damit wird neuer Lebensraum mittels einer zusammenhängenden Fläche sowie der Verwendung heimischer Arten gesichert. Die Beurteilung zur Betroffenheit von europäischen Vogelarten gem. Art.1 Vogelschutzrichtlinie (V-RL) wird anhand der Ortsbesichtigung und der vorhandenen Vegetationsstrukturen abgeschätzt.

Bodenbrüter wie z.B. die Feldlerche sind aufgrund der extensiven Nutzung sowie der Flächengröße nicht auszuschließen. Ebenso vorhanden sind die notwendigen Strukturen für die in Gehölzen brütenden Freibrüter mit wechselnden Niststätten.

Zu beurteilen ist, ob artenschutzrechtliche Verbote des §44 Abs.1 BNatSchG der Realisierung der vorgesehenen Festsetzungen entgegenstehen. Dabei ist das Tötungsverbot nach §44 Abs.1 sowie 3 und 4 von dem Störungsverbot nach §44 Abs.2 zu unterscheiden.

Maßgeblich für die artenschutzrechtliche Beurteilung des Planvorhabens ist das Verbot nach §44 Abs.2 BNatSchG, welches besagt, dass es verboten ist, europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Tötungen von Individuen der Avifauna durch Baumfällungen und Rodungen kann durch eine Bauzeitenbeschränkung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (März bis September) grundsätzlich vermieden werden. Baubedingte erhebliche Störungen von Tieren während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit können ebenfalls durch eine Bauzeitenbeschränkung ausgeschlossen werden. Erhebliche anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Revierverluste, die zu einer erheblichen Reduzierung von Populationen führen, sind ebenfalls nicht zu erwarten. Aufgrund der vorhandenen Struktur und der geringen Flächengröße sind alle im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten streng geschützten Arten auszuschließen.

Hinweis

Höhlungen oder Spalten dürfen bei Fällungen nicht angeschnitten werden, da sich dort Tiere aufhalten können. Der Schnitt muss weitläufig ober- und unterhalb der Öffnungen erfolgen. Schnitt und Holz der Fällungen sollen nicht vor Ort abgelagert werden, sodass dort keine Nist- oder Lebensstätten neu angelegt werden können.

Landschaftsbild / Erholung und Freiraumnutzung

Mit der Festsetzung von zwei Vollgeschossen als Höchstmaß wird eine Einordnung des Neubaus in die angrenzende Bebauungsstruktur erreicht. Mit der Umsetzung des Bebauungsplans entsteht somit eine Bebauungsstruktur, die Bezug auf die umgebende Landschaft nimmt und sich maßvoll in die bestehende Stadtrandstruktur einfügt. Durch dessen geplante Ergänzung einer Hecke zur Straße Am Herrmannsberg und der Grundstücksgrenze entsteht eine durchgrünte Einbindung des neuen Siedlungsbereichs.

Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen

Betriebsbedingte Emissionen, die sich auf die in der Straße Am Herrmannsberg angrenzende Wohnnutzung auswirken, gehen vom Plangebiet nicht aus. Baubedingt kann es zu temporären Beeinträchtigungen durch den notwendigen Fahrverkehr kommen.

Mit dem bestehenden, wenigen Straßenverkehr einer Anliegerstraße werden die Orientierungswerte der DIN 1805 für Allgemeine Wohngebiete nicht überschritten.

Kultur- und Sachgüter

In Abhängigkeit der Lage des Neubaus kann es infolge von Erdeingriffen zu Auswirkungen auf bislang unbekannt im Bebauungsplan liegende Bodendenkmale kommen.

Bei entsprechendem Verdacht ist auf der Baugenehmigungsebene eine baubegleitende archäologische Untersuchung festzulegen.

Wechselwirkungen

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen. Der Schlüsselfaktor für die Wechselwirkungen mit den anderen Schutzgütern liegt hier im Flächenverbrauch. Durch die Versiegelung bislang unversiegelter Flächen gehen nicht nur wichtige Bodenfunktionen dauerhaft verloren, sondern es kommt auch zum Verlust von Lebensraum für Biotop und Arten sowie einer negativen Veränderung des Standortklimas und des Wasserhaushaltes im Betrachtungsraum.

Diese für alle betrachteten Schutzgüter erheblichen nachteiligen Auswirkungen können vollständig ausgeglichen bzw. ersetzt werden.

3.5 Planungsalternativen

Abgesehen von der im Kapitel 3.4.1 genannten Nullvariante, gibt es aktuell keine Planungsalternativen.

3.6 Prüfmethoden

3.6.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Die Erhebung und Auswertung zu den Schutzgütern Mensch, biotische und abiotische Naturhaushaltfaktoren sowie Landschaftsbild und Erholungsvorsorge einschließlich der Sach- und Kulturgüter sowie der Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander wurde auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans begrenzt. Das Plangebiet besitzt keine Bedeutung für übergeordnete umweltfachliche Zusammenhänge (z.B. Luftleitbahnen, Biotopverbundnetz etc...). Es konnten auch keine direkt angrenzenden Schutzgebiete nachgewiesen werden, die eine Ausweitung des Untersuchungsraumes erforderlich machen würde.

3.6.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie die unmittelbare Umgebung wurden die Biotoptypen nach Kartierschlüssel des Landes Brandenburg erhoben.

Bezüglich der relevanten Fauna (europäische Vogelarten) wird eine Potenzialanalyse anhand der Biotoptypenkartierung durchgeführt.

Der Umfang und die Art von Versiegelung wurden anhand der Vermessungsunterlagen sowie einer Begehung vor Ort ermittelt. Zusätzlich wurde das Informationsangebot LUIS des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg genutzt. 3.6.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen

Es wurde keine artenschutzspezifische Ersterhebung durchgeführt, sondern die Betroffenheit der Belange des Artenschutzes aus der Vegetationsstruktur (Biotoptypen) abgeleitet.

Es liegen keine Untersuchungen zur bestehenden Lärmbelastung vor.

3.6.4 Maßnahmen zur Überwachung

Maßnahmen zur Überwachung sollten vor allem dann einsetzen, wenn es durch eine vorgeschaltete Beobachtung Anzeichen dafür gibt, dass erhebliche nachteilige Auswirkungen vorhanden oder in Entstehung sind. In Hinblick auf die Möglichkeit des Vorkommens in Gehölzen brütender Vogelarten gibt es auf der betroffenen Fläche das Erfordernis der Überwachung. Im weiteren Verfahren auf der Genehmigungsebene sind Fällanträge in Hinblick auf Bruthöhlen zu untersuchen. Diese sind mittels anerkannter Prüfmethode von Fachkräften im Vorfeld des Eingriffs durchzuführen und müssen ggf. auch baubegleitend erfolgen.

Zur Kontrolle des Erfolgs der umweltrelevanten Festsetzungen zu Vermeidung, Minimierung sowie dem vorgesehenen Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen werden die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen im Zuge des Zulassungsverfahrens von Seiten der aufsichtführenden Behörde überwacht. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen nach Bauabnahme der jeweiligen Baumaßnahmen in Hinblick auf ihr Entwicklungsziel beurteilt werden. Die Abnahme der Fertigstellungspflege erfolgt nach einem Jahr, die der Entwicklungspflege nach zwei Jahren. Eine weitere Erfolgskontrolle soll nach weiteren drei Jahren erfolgen.

4. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz

4.1 Eingriffsbewertung und Bilanzierung

Ein Eingriff ist nach §14 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. §18 BNatSchG dann gegeben, wenn Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, wie die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, und das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigt werden.

Bei der Eingriffsbewertung wird sowohl die Ausgangssituation bzw. Vorbelastung als auch das Entwicklungspotential der Biotopstruktur, des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes im Plangebiet berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der hohen Vorbelastungen durch die bestehende Flächenbeanspruchung und frühere Nutzungsintensität ist festzustellen, dass die geplante Neuordnung des Geltungsbereiches zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes führt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Herrmannsberg“ befindet sich im Außenbereich. Der Geltungsbereich ist vollständig unversiegelt.

Mit Umsetzung der Neuplanung kann der Versiegelungsgrad auf insgesamt 45% ansteigen, wobei unterschiedliche Versiegelungsarten zu berücksichtigen sind. Aufgrund der Vorgabe, Wege, Zufahrten und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Pflaster mit Fuge, Rasengittersteine) zu gestalten, wird der Eingriff in den Boden sowie den Wasserhaushalt gemindert, so dass diese Flächen lediglich mit einem effektiven Versiegelungsgrad von 50% zu berechnen sind.

	Bestand		Planung	
	m ²	%	m ²	%
Gebäude	0 m ²	0 %	Ca. 1.800 m ²	45%
Teilversiegelte Flächen (Wege, Zufahrten, Stellplätze)	0 m ²	0 %	Ca. 900 m ²	
Offener Boden (Vegetationsflächen)	6.000 m ²	100 %	3.300 m ²	55%

Tab 7 Tabelle Versiegelungsarten (Bestand/Planung)

Damit ergeben sich rund 1.800 m² überbaute Fläche (Gebäude und Nebenanlagen) und maximal 900 m² teilversiegelte Flächen für die erforderliche Erschließung.

Aus den oben stehenden Versiegelungen ergibt sich folgende *zusätzliche Versiegelung*:

Bestand:

0 m² versiegelte Fläche

Planung:

900 m² Teilversiegelung x Faktor 0,5 für teilversiegelte Flächen =
450 m² Flächenäquivalent Vollversiegelung
+ 1.800 m² Vollversiegelung = 2.250 m².

Ergibt eine *zusätzliche Versiegelung* von 2.250 m².

Mit der Neubebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Herrmannsberg“ geht ein Biotopverlust einher.

Alle nicht überbauten bzw. versiegelten Flächen sind nach erfolgter Bauphase zu begrünen, sodass neue Vegetationsflächen in Form von Baumpflanzungen, Gehölzpflanzungen sowie Rasen- und Staudenflächen als Ersatz entstehen. Dabei werden Baumneupflanzungen (20 Stück gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4 bezogen auf die Baugrundstücke) erfolgen.

Bezogen auf das Plangebiet gehen durch die künftige Überbauung und Erschließung Vegetationsflächen von geringer bis mittlerer Wertigkeit verloren, die jedoch durch die Neuanlage von qualitativ hochwertigen Anpflanzungen einschließlich Baumersatz- und Baumneupflanzungen anteilig kompensiert werden können.

Gemäß HVE können 3-reihige Gehölzpflanzungen mit einer Mindestbreite von 5 m bzw. einer Mindestgröße von 100 m² als Kompensation mit dem Faktor 0,5 bzw. dem Verhältnis 2:1 bei Böden allgemeiner Funktionsausprägung angesetzt werden. Bei 610 m² festgesetzter Gehölzanpflanzung über eine Fläche zum Anpflanzen, sind daher 305 m² zur Kompensation der Neuversiegelung anrechenbar.

Zusätzlich wird je Grundstück eine zusammenhängende Gehölzfläche von mindestens 150 m² als Ausgleich für die Flächenversiegelung festgesetzt. Diese können auf der Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten angepflanzt werden, solange es sich um flach wurzelnde Sträucher handelt. Bei einem Kompensationsfaktor von 2:1 ergibt sich bei 750 m² Gehölzfläche (5 x 150 m²) ein Kompensationsflächenäquivalent von 375 m².

Als weitere Maßnahme auf dem Grundstück wird das Anpflanzen von Laubbäumen vorgesehen. Je Baum können 50 m² bodenverbessernde Maßnahme in Ansatz gebracht werden. Bei 20 anzupflanzenden Bäumen ergeben sich 1.000 m² bodenverbessernde Wirksamkeiten.

Wertstufe	Bestand	Planung
0	0 m ²	2.250 m ²
1	2.745 m ²	1.940 m ²
2	3.255 m ²	1.360 m ²
3	0 m ²	1.000 m ²
4	----	----

Tab 8 Tabelle Biotoptypen (Bestand/Planung)

Insgesamt können die Eingriffe in Natur und Landschaft weitgehend durch die in Kapitel 3.3 beschriebenen umweltrelevanten Maßnahmen kompensiert werden: bei 2.250 m² Neuversiegelung können 1.685 m² dauerhafte, die Bodenwirksamkeit verbessernde Maßnahmen auf den Grundstücken nachgewiesen werden.

Das verbleibende Defizit von 565 m² zusätzlicher Versiegelung welches nicht innerhalb des Bebauungsplans ausgeglichen werden kann, wird über Baumpflanzungen im Gemeindegebiet kompensiert werden.

Es werden 12 großkronige Laubbäume, mit einem Stammumfang von 14/16 cm, in der Meyenburger Straße (Gemarkung Berkholz-Meyenburg, Flur 1, Flurstück 217, Gemarkung Berkholz-Meyenburg neu gepflanzt. Je Baum können 50 m² bodenverbessernde Maßnahme in Ansatz gebracht werden. Bei 12 anzupflanzenden Bäumen ergeben sich 600 m² bodenverbessernde Wirksamkeiten. Das Kompensationsdefizit aus dem BP Nr. 8 „Herrmannsberg“ wird mit den 12 Neupflanzungen in der Meyenburger Straße vollständig im Gemeindegebiet kompensiert.

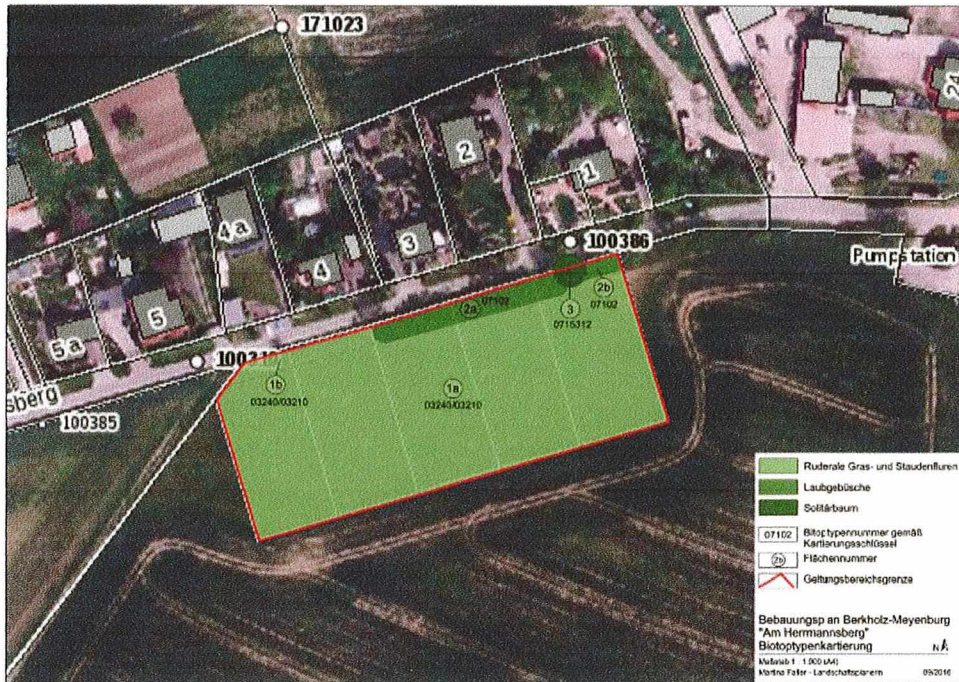
Die rechtliche Absicherung der Umsetzung erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabensträger und Gemeinde.

Maßnahme	Flächengröße/ Anzahl	Kompensations- faktor	Anrechenbare Kompensationsfläche
Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen	610 m ²	0,5	305 m ²
Anpflanzen von Gehölzen	750 m ²	0,5	375 m ²
Anpflanzen von Bäumen auf den 5 Grundstücken	20 Stück	50 m ² / Baum	1.000 m ²
Anpflanzen von Bäumen in der Meyenburger Straße	12 Stück	50 m ² / Baum	600 m ²
Summe der Kompensation			2.280 m ²

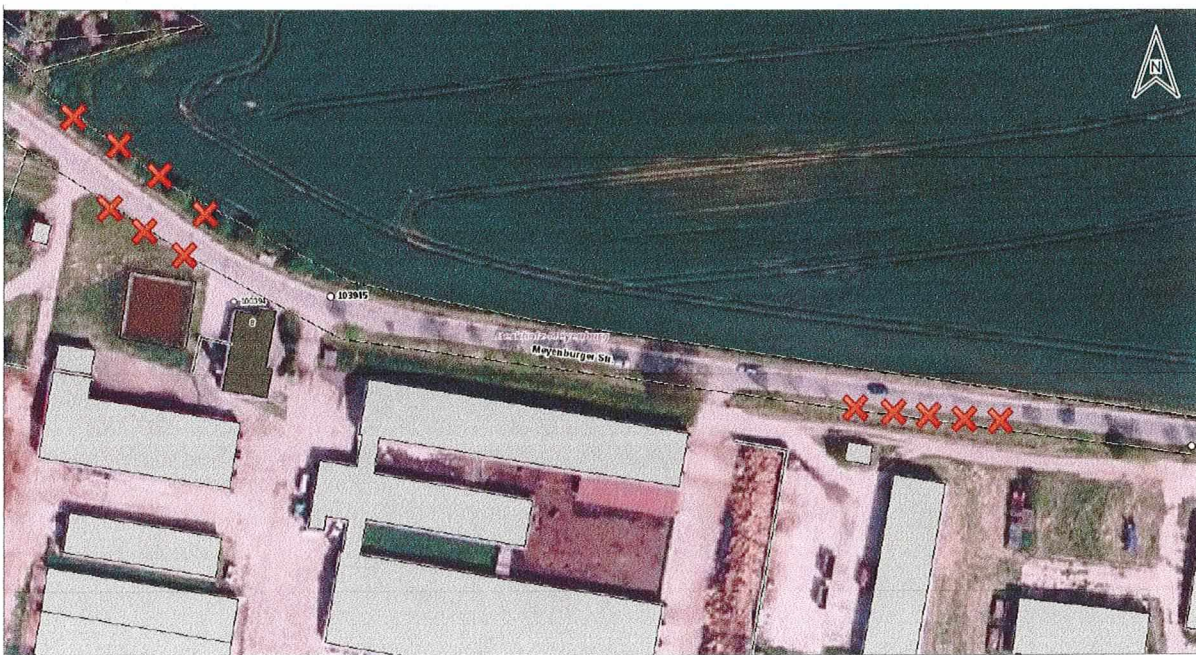
Konflikt		Vermeidung/ Minimierung		Ausgleich, Ersatz		
Art und Umfang des Eingriffs	Anmerkungen, (Wert, Funktion)	Vermeidung, Minimierung	Verbleibender Eingriff	Maßnahmenart Umfang der Maßnahme	Ort, Zeit der Maßnahme	Ausgleichbarkeit, Defizite
Bodenversiegelung Zusätzliche Versiegelung 1.800 m ² Überbauung und max. 900 m ² teilversiegelten Erschließungsflächen Entspricht ca. 2.250 m ² Neuversiegelung (Flächenäquivalent)	anthropogene Vorbelastung; anlagebedingte Funktionsbeeinträchtigung geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung,	V1) Schutz des Bodens vor Beeinträchtigung während der Bauphase M1) Reduzierung der Beeinträchtigung durch Gestaltung der Erschließungsflächen in einem versickerungsfähigen Belag	dauerhafter Verlust von 2.250 m ² Flächenäquivalent offener Bodenfläche durch Überbauung und Erschließung	A1) Aufreißen und Auflockern von verdichtetem Boden A2) Anpflanzung von Hecken: 5m x 122m, sowie 5 x 150 qm; insgesamt 1.360 m ² Gehölzpflanzung (Kompensationsfaktor 0,5 = 680) A5) Anpflanzung von 20 großkronigen Laubbäumen; Kompensationsfaktor 50m ² /Baumneupflanzung = 20*50m ² = 1.000 m ² bodenverbessernde Maßnahme E1) Anpflanzen von 12 großkronigen Laubbäumen; Kompensationsfaktor 50m ² /Baumneupflanzung = 12*50m ² = 600 m ² bodenverbessernde Maßnahme	Auf dem Eingriffsgrundstück; nach erfolgtem Eingriff Im Gemeindegebiet	Anteilig ausgleichbar am Eingriffsort; keine vollständige Kompensation auf dem Grundstück möglich; Zusätzliche Baumpflanzungen außerhalb des Plangebiets führen zu einer vollständigen Kompensation im Gemeindegebiet.
Erhöhung Oberflächenabfluss des Niederschlagswassers und Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate durch zusätzliche Versiegelung von ca. 2.700 m²	Funktionsbeeinträchtigung anlagebedingt, geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung,	M1) Reduzierung der Beeinträchtigung durch Gestaltung der Erschließungsflächen in einem versickerungsfähigen Belag	dauerhafter Verlust von offenem Boden zur Versickerung durch Überbauung und Erschließung.	A2) Anpflanzung von Hecken: 5m x 122m, sowie 5 x 150 qm; insgesamt 1.360 m ² Gehölzpflanzung (Kompensationsfaktor 0,5 = 680) A3) Anlage von weiteren Vegetationsflächen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen (ca. 1.940 m ²)	Auf dem Eingriffsgrundstück; nach erfolgtem Eingriff	Ausgleichbar am Eingriffsort; kein Defizit; der Niederschlag kann vollständig versickert werden

Konflikt		Vermeidung/ Minimierung		Ausgleich, Ersatz		
Art und Umfang des Eingriffs	Anmerkungen, (Wert, Funktion)	Vermeidung, Minimierung	Verbleibender Eingriff	Maßnahmenart Umfang der Maßnahme	Ort, Zeit der Maßnahme	Ausgleichbarkeit, Defizite
<p>Verschlechterung Standortklima durch Versiegelung von 2.700 m²</p> <p>Verlust von 365 m³ strukturreicher Gehölzfläche</p> <p>Verlust von 1 großkronigen Laubbaum</p>	<p>Funktionsbeeinträchtigung anlagebedingt; allgemeine Funktionsbeeinträchtigung, keine übergeordnete klimatische Ausgleichsfunktion für das Gemeindegebiet</p>	<p>M1) Reduzierung der Beeinträchtigung durch Gestaltung der Erschließungsflächen in einem versickerungsfähigen und verdunstungsfähigen Belag</p>	<p>dauerhafter Verlust von offenem Boden und klimarelevanten Gehölzstrukturen</p>	<p>A2) Anpflanzung von Hecken: 5m x 122m, sowie 5 x 150 qm; insgesamt 1.360 m² Gehölzpflanzung</p> <p>A3) Anlage von weiteren Vegetationsflächen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen (ca. 1.940 m²)</p> <p>A4) Begrünung der Außenwandflächen von Nebenanlagen</p> <p>A5) Anpflanzung von 20 großkronigen Laubbäumen</p> <p>E1) Anpflanzen von 12 großkronigen Laubbäumen</p>	<p>Auf dem Eingriffsgrundstück; nach erfolgtem Eingriff</p> <p>Im Gemeindegebiet</p>	<p>Teilweise ausgleichbar am Eingriffsort; kein Defizit bei Baumpflanzungen im Gemeindegebiet.</p>
<p>Flora und Fauna Verlust von 2.700 m² Vegetationsfläche durch Neuversiegelung sowie Verlust von 365 m² Vegetationsflächen infolge von Zufahrten und Neugestaltung der Gärten.</p> <p>Verlust von 1 Einzelbaum</p>	<p>dauerhafte, anlagebedingte Beeinträchtigung; Totalverlust</p> <p>Ersatzpflanzung gemäß Baumschutzverordnung</p>		<p>Dauerhafter Funktionsverlust von insgesamt 2.700 m² Lebensraum</p>	<p>A2) Anpflanzung von Hecken: 5m x 122m, sowie 5 x 150 qm; insgesamt 1.360 m² Gehölzpflanzung</p> <p>A3) Anlage von weiteren Vegetationsflächen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen (ca. 1.940 m²)</p> <p>A4) Begrünung der Außenwandflächen von Nebenanlagen</p> <p>A5) Anpflanzung von 20 großkronigen Laubbäumen</p> <p>A6) Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze</p> <p>E1) Anpflanzen von 12 großkronigen Laubbäumen</p>	<p>Auf dem Eingriffsgrundstück; nach erfolgtem Eingriff</p>	<p>Ausgleichbar im Naturraum und am Eingriffsort</p> <p>Mit den Ausgleichsmaßnahmen wird Verlust an Lebensraum anteilig kompensiert. Bei 12 zusätzlichen großkronigen Laubbäumen im Gemeindegebiet verbleibt kein Defizit</p>

Konflikt		Vermeidung/ Minimierung		Ausgleich, Ersatz		
Art und Umfang des Eingriffs	Anmerkungen, (Wert, Funktion)	Vermeidung, Minimierung	Verbleibender Eingriff	Maßnahmenart Umfang der Maßnahme	Ort, Zeit der Maßnahme	Ausgleichbarkeit, Defizite
<p>Landschaftsbild Gefahr der Nichteinbindung der geplanten Bebauung in die Umgebung</p> <p>Verlust von einem Einzelbaum</p>	<p>Ortsbildprägung durch benachbarte Wohnbebauung</p> <p>Landschaftsbildprägung durch angrenzende landwirtschaftliche Flächen</p>	<p>V1) Begrenzung der Gebäudekubatur durch die Ausweisung von Einze- bzw. Reihen- und Doppelhäusern</p>	<p>Verlust von gebietsprägendem Gehölzbestand</p>	<p>A2) Anpflanzung von Hecken: 5m x 122m, sowie 5 x 150 qm; insgesamt 1.360 m² Gehölzpflanzung</p> <p>A3) Anlage von weiteren Vegetationsflächen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen (ca. 1.940 m²)</p> <p>A4) Begrünung der fensterlosen Außenwandflächen von Nebenanlagen sowie Carports</p> <p>A5) Anpflanzung von 20 großkronigen Laubbäumen</p> <p>A6) Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze</p>	<p>Auf den Eingriffsgrundstücken; nach erfolgtem Eingriff.</p> <p>Baumneupflanzungen nur tw. auf dem Eingriffsgrundstück.</p>	<p>Ausgleichbar am Eingriffsort kein Defizit;</p> <p>Mit den Ausgleichsmaßnahmen A2) bis A6) wird die Neubeauung in das Orts- und Landschaftsbild integriert.</p>



Biotoptypenkartierung



Ersatzmaßnahme E1 in der Meyenburger Straße 12 großkronige Laubbäume

VI RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I, . 3434) m.W.v. 29.09.2017
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) i.d.F. vom 21.01.2013 (GVBl. I, [Nr. 03, ber. (GVBl. 1/13)]), geändert durch Art. 2, Abs. 5 des Gesetzes vom 25.01.2016 (GVBl. I/16, [5])
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057) geändert worden ist.
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl. I, Nr. 14)