

# Amt Oder - Welse



Gemeinde Berkholz - Meyenburg

---

## 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Kastanienallee“

### Satzung

---

#### Inhalt:

- Planzeichnung, Teil A und B
- Begründung

#### Auftraggeber

Gemeinde Pinnow im Amt Oder-Welse  
Amtsdirektor Herr D. Krause  
Am Gutshof 1  
16278 Pinnow

#### Auftragnehmer

Dipl.-Ing. Stefan Bolck, Büro für  
Stadt • Dorf • und Freiraumplanung  
Am Wasserturm 39, 13089 Berlin  
Tel.: 030/9253260, Fax.: 030/9253760

08. Dezember 2015

---

# **Amt Oder - Welse**



Gemeinde Berkholz - Meyenburg

---

## **5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Kastanienallee“**

**Satzung**

---

**Begründung**

---

## Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Kastanienallee“

Inhalt	Seite
<b>1 Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>1</b>
1.1 Vorbemerkungen .....	1
1.2 Planverfahren .....	1
<b>2 Das Plangebiet</b> .....	<b>3</b>
2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....	3
2.2 Geltungsbereich .....	3
2.3 Gegenwärtige Nutzung, Bebauung und Erschließung.....	3
2.4 Fotodokumentation .....	5
<b>3. Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>6</b>
3.1 Landesplanung und Raumordnung.....	6
3.2 Flächennutzungsplan.....	6
<b>4. Ziele und Inhalt der 5. Planänderung</b> .....	<b>7</b>
4.1 Bisherige Änderungen des Bebauungsplanes .....	7
4.2 Erschließung .....	8
<b>5. Geltendes Baurecht im Vergleich zur Änderung</b> .....	<b>9</b>
<b>6. Begründung der Festsetzungen nach BauGB</b> .....	<b>11</b>
<b>7. Begründung der Festsetzungen nach BbgBO</b> .....	<b>15</b>
<b>8. Hinweise ohne Normcharakter</b> .....	<b>15</b>
<b>9. Hinweise zum Umweltbericht</b> .....	<b>16</b>
<b>10. Flächenbilanz</b> .....	<b>17</b>

### Anlagen

- Anlage 1: Lage in der Gemeinde und Geltungsbereich der 5. Änderung
- Anlage 2: Darstellung der Änderungen in der Ursprungssatzung
- Anlage 3: Übersicht über die Übernahme aller bisher erfolgten Änderungen  
in die Planzeichnung der 5. Änderung
- Anlage 4: Ersatzmaßnahme E1
- Anlage 5: Ersatzmaßnahme E2

**Der Umweltbericht zur 5. Änderung des B-Planes Nr. 1 „Kastanienallee“  
ist als eigenständiger Fachbeitrag beigelegt**

## Rechtsgrundlagen (Auswahl)

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I, Nr. 52, S. 2414), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), in der gültigen Fassung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung zum Bebauungsplan
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), in der gültigen Fassung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung zum Bebauungsplan
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), in der gültigen Fassung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung zum Bebauungsplan
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474), in der gültigen Fassung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung zum Bebauungsplan
- Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13; [Nr. 03]), in der gültigen Fassung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung zum Bebauungsplan
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 17. September 2008 (GVBl. I/08 Nr. 14 S. 226), zuletzt geändert am 29. November 2010 (GVBl. I/10 Nr. 39), in der gültigen Fassung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung zum Bebauungsplan

# **1 Anlass und Ziel der Planung**

## **1.1 Vorbemerkungen**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Berkholz-Meyenburg hat in ihrer Sitzung am 09.06.2011 den Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Kastanienallee“ gefasst.

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Kastanienallee“ im Ortsteil Berkholz soll an den aktuellen Wohnflächenbedarf angepasst und fortgeschrieben werden. Der Bebauungsplan wurde im Jahr 1993 aufgestellt und als Satzung beschlossen. 1994 wurde der Plan genehmigt und rechtswirksam.

Seitdem wurde das Gebiet gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes erschlossen und bebaut. Das ‚Allgemeine Wohngebiet‘ umfasst heute mehr als 70 individuell gestaltete Einfamilienhäuser auf umfangreich begrünten Eigentumsgrundstücken.

Im Laufe der vergangenen 20 Jahre wurden verschiedene Anpassungen an den sich verändernden Bedarf notwendig, die sich in insgesamt bisher 4 Änderungen zum Bebauungsplan widerspiegeln. Diese Änderungen umfassten jeweils geringfügige Anpassungen infolge individueller Bauvorhaben, die die Grundzüge der Planung nicht berührten.

Als Grundlage für die nun vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplanes wurde daher zunächst das vorliegende Satzungsdocument aus dem Jahr 1994 um die Darstellung der zwischenzeitlich erfolgten Änderungen Nr. 1 bis 4 ergänzt und gleichzeitig die analoge Planfassung in eine digitalisierte Form auf der Grundlage der aktuellen ALK überführt.

Damit existiert nun eine übersichtliche nachvollziehbare Darstellung des aktuellen Planungs- und Bebauungsstandes.

Auf dieser Grundlage wurde die 5. Planänderung bearbeitet. Dabei sollen vor allem Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung in einem kleinen Teilbereich verändert werden. Bisher als ‚Fläche für den Gemeinbedarf‘ bzw. ‚Grünfläche‘ festgesetzte Bereiche sollen als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Darüber hinaus werden im gesamten Geltungsbereich die Baugrenzen angepasst, ihr Abstand zu den angrenzenden Verkehrsflächen verringert sich von 5 m auf 3 m. Der umzunutzende Teilbereich im Nordosten des B-Planes besitzt inklusive der vorhandenen Verkehrserschließung eine Größe von ca. 1,0 ha im Verhältnis zum gesamten Geltungsbereich von knapp 10 ha.

Die Planänderung wurde bis zur Entwurfsfassung vom Büro für ökologische Planung u. Architektur erarbeitet und mit der Abwägung und Fassung zur Beschlussfassung 2015 vom Büro Bolck übernommen und angepasst.

## **1.2 Planverfahren**

Mit der 5. Änderung werden die Grundzüge der Planung berührt. Zur Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Umwelt wird der notwendige grünordnerische Fachbeitrag erarbeitet und die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Im Übrigen sind alle erforderlichen Verfahrensschritte entsprechend Baugesetzbuch zu durchlaufen.

Im Verfahren spielt die Information und Beteiligung der Bürger sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eine wesentliche Rolle. Für alle Verfahrensschritte gilt, dass die Bürger jeweils durch ortsübliche Bekanntmachung über den Stand des Verfahrens in Kenntnis gesetzt wurden.

Die Belange der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger sind gemäß Abwägung in die Planung eingeflossen (siehe auch zusammenfassende Erklärung).

In der jeweiligen öffentlichen Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass „gemäß § 2 (4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht wird gemäß § 2a BauGB als gesonderter Bestandteil der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet.“

### Übersicht über das Verfahren zur 5. Änderung

Im Folgenden werden die wichtigsten Verfahrensschritte dokumentiert.

- Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung	09.06.2011
- frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB):	mit Schreiben vom 21.06.2011
- frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB):	18.07.2011 - 17.08.2011
- Beschluss Abwägung zum Vorentwurf:	20.12.2012
- Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB):	mit Schreiben vom 12.01.2012
- Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB):	13.02.2012 - 13.03.2012
- Beschluss Abwägung zum 1. Entwurf:	08.12.2015
- Satzungsbeschluss	08.12.2015

## **2. Das Plangebiet**

### **2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Die Gemeinde Berkholz-Meyenburg liegt im Südosten des Amtes Oder-Welse. Die Gemarkung grenzt im Norden an die Stadt Schwedt.

Im Jahr 1974 erfolgte der Zusammenschluss der Dörfer Berkholz und Meyenburg zur Gemeinde Berkholz-Meyenburg.

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Gemeinde und schließt nördlich an den historischen Ortskern von Berkholz an.

Am westlichen Rand verläuft die Verbindungsstraße nach Schwedt. Östlich und nördlich schließen sich landwirtschaftliche Flächen an.

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst gemäß Aufstellungsbeschluss der Gemeinde vom 23.06.1993 eine Fläche von knapp 10 ha. Betroffen waren zum Zeitpunkt der Planaufstellung die Flurstücke 160/2, 160/3, 161 und 162/3 der Flur 1 der Gemarkung Berkholz.

Diese sind seitdem in mehr als 100 neue Grundstücke entsprechend der neuen Nutzungsarten aufgeteilt worden.

### **2.2 Geltungsbereich**

Der gesamte Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes umfasst knapp 10 ha. Da im gesamten Plangebiet Veränderungen an den Baugrenzen durchgeführt werden, entspricht der Geltungsbereich der 5. Änderung genau dem Geltungsbereich der Ursprungssatzung. Jedoch wird ausschließlich in einem nördlichen Teilbereich in der Planzeichnung die Festsetzung zur Art der Nutzung geändert.

Die betreffenden Flurstücke sind im Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes genannt und genau bezeichnet. Die betroffene Fläche hat sich trotz inzwischen erfolgter Grundstücksteilungen nicht verändert. Deshalb wird auf die Auflistung der inzwischen mehr als 100 betroffenen Flurstücke verzichtet. Stattdessen wird der Geltungsbereich der 5. Änderung mittels Anlage 1 (Lage in der Gemeinde und Geltungsbereich der 5. Änderung) eindeutig und nachvollziehbar definiert.

### **2.3 Gegenwärtige Nutzung, Bebauung und Erschließung**

Es sind inzwischen viele Einfamilienhäuser entstanden, der überwiegende Teil der Satzung ist bereits umgesetzt.

Nur die Grundstücke im nordöstlichen Bereich des Geltungsbereiches (Flurstück 162/55 und 162/56) sind gegenwärtig noch unbebaut und ungenutzt. Nur hier werden wesentliche Änderungen im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes vorgenommen. Diese betreffen vor allen Dingen die Nutzungsart. Die ehemals geplante Fläche für den Gemeinbedarf mit den ausgewiesenen Verkehrs- und Stellplatzflächen für den ruhenden Verkehr auf Flurstück 162/56 wurde nicht umgesetzt. Ebenso wenig erfolgte eine Umgestaltung des Flurstücks 162/55 zur öffentlichen Grünfläche. Beide Flurstücke wurden sich selbst überlassen und bisher nicht genutzt.

Die Erschließungsstraße zwischen beiden Flurstücken und alle technischen Versorgungsmedien sind hingegen vollständig hergestellt worden. Die im Verfahren vorgenommenen Hinweise zur trink- und abwassertechnischen Erschließung werden mit dem ZOWA und dem Investor abgestimmt (siehe lfd. Nr. 11 in der Abwägung).

Für die Flurstücke 162/56 und 162/55 trifft der geltende Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

Flurstück **162/55:**

<u>Gesamtflächengröße</u>	2122 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	2122 m <sup>2</sup>

Flurstück **162/56**

<u>Gesamtflächengröße</u>	6484 m <sup>2</sup>
Grünfläche	4295 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche (Parken)	1517 m <sup>2</sup>
Gemeinbedarfsfläche	672 m <sup>2</sup>

Diese Zielvorstellungen von 1993 wurden für den Bereich dieser beiden Grundstücke nicht umgesetzt. Die naturschutzfachlichen Regelungen zum Ausgleich und Ersatz sind jedoch mit dem geltenden Bebauungsplan nachgewiesen und teilweise auch im Bereich der Flurstücke 162/55 und 162/65 umgesetzt worden.

Entlang der Straße nach Schwedt „Am Mühlenberg“ und zu beiden Seiten der angelegten Erschließungsstraße wurden bereits umfangreiche Alleebaumpflanzungen vorgenommen. Weitere Begrünungen der beiden ungenutzten Flurstücke wurden nicht umgesetzt.

Für das Gebiet sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine Bodendenkmale oder andere Kulturdenkmale bekannt. Es sind ebenfalls keine Schutzgebiete im Geltungsbereich vorhanden.

Das zum Zeitpunkt der Planaufstellung- und Genehmigung vorhandene Trinkwasserschutzgebiet Zone III wurde zwischenzeitlich aufgehoben, da die Versorgung nun vom Wasserwerk der Stadt Schwedt aus erfolgt.

Weitere Aussagen werden im Umweltbericht getroffen.



## 2.4 Fotodokumentation - Stand 2010



Blick auf das bereits vollständig erschlossene Gebiet der 5. Änderung, in dem die Nutzungsart geändert wird. (Flst. 162/55 und 162/56). Im Hintergrund beginnt die vorhandene Einfamilienhausbebauung.



Erschließungsstr. zwischen 162/65 und 162/55



Nördlicher flacher Teil von Flst. 162/56



Blick von Nord auf Flst. 162/56



Blick von der nördl. Kurve auf Erschließungsstr.

(Fotos: U. Kaulfersch)

### **3. Übergeordnete Planungen**

#### **3.1 Landesplanung und Raumordnung**

Die Anfrage nach den Zielen der Landesplanung und Raumordnung wurde durch die Amtsverwaltung Oder-Welse an die zuständige Gemeinsame Landesplanungsabteilung gestellt. Die Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung erfolgte gleichzeitig mit der Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung. Es wird festgestellt, dass mit der dargelegten Planungsabsicht kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennbar ist.

In der Stellungnahme der Landesplanung wurde folgende Aussage getroffen: „Der rechts-wirksame Bebauungsplan lässt ganz überwiegend Wohnnutzungen zu. Somit handelt es sich bei der beabsichtigten Planänderung gemäß Begründung zum LEP B-B um die Inanspruchnahme von Nachverdichtungspotenzialen im Rahmen der Innenentwicklung im Sinne von Plansatz 4.5 (Z) Absatz 1 Nummer 3 und 4, die der Gemeinde nicht auf die zusätzliche Entwicklungsoption anzurechnen ist.“

Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit Urteil vom 16.06.2014 die Brandenburger Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 für unwirksam erklärt. Für die 5. Änderung von Bebauungsplan Nr. 1 „Kastanienallee“ ergeben sich daraus jedoch keine Konsequenzen in ihrer Landesplanerischen Beurteilung, da diese keinerlei raumordnerische Auswirkungen haben.

Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses wurde der Landesentwicklungsplan rückwirkend wieder in Kraft gesetzt.

Die Nähe bzw. unmittelbar benachbarte Lage zur Stadt Schwedt führte in den vergangenen 20 Jahren dazu, dass der Ansiedlungsdruck aus Schwedt in den umgebenden ländlichen Bereichen aufgenommen wurde. Vor allem Berkholz-Meyenburg verzeichnete zum Teil erhebliche Einwohnerzuwächse durch die Entwicklung attraktiver Wohnbaustandorte, die gern von Schwedter Bürgern in Anspruch genommen wurden. Diese Entwicklung dauert an.

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der Amtsausschuss des Amtes Oder-Welse fasste in seiner Sitzung am 26.02.2015 den Feststellungsbeschluss für die 2. Änderung des FNP. Damit im Zusammenhang wurde die Fortschreibung des Landschaftsplans bearbeitet.

Die Genehmigung der 2. Änderung erfolgte am 24. August 2015. In dem Bereich der 5. Änderung werden Wohnbauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan wurde somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 4. Ziele und Inhalt der 5. Planänderung

Mit der vorliegenden 5. Planänderung soll die Art der baulichen Nutzung im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes auf den Flurstücken 162/ 56 (6.484 m<sup>2</sup>) und 162/55 (2.122 m<sup>2</sup>) an den veränderten Bedarf nach Wohnbebauung angepasst werden. Diese Flurstücke sind bisher nicht bebaut und auch nicht anderweitig genutzt. Die vorhandene, zwischen beiden Flurstücken verlaufende Erschließungsstraße (Flst. Nr. 162/37) wird entsprechend ihrer Bestimmung genutzt. Darüber hinaus werden im gesamten Geltungsbereich die Baugrenzen geringfügig angepasst. Ihr Abstand zu den Grundstücksgrenzen verringert sich von 5 m auf 3 m und die rückwärtigen und seitlichen Baugrenzen entfallen, Baufenster werden zusammengefasst (siehe Anlage 2). Da im gesamten Plangebiet Veränderungen an den Baugrenzen durchgeführt werden, ist auch der Geltungsbereich der 5. Planänderung mit dem der Ursprungssatzung identisch (siehe Anlage 1).

### 4.1 Bisherige Änderungen des Bebauungsplanes

Der rechtskräftige Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 1993 / 1994. Der zum Bebauungsplan gehörende Grünordnungsplan wurde 1994 veranlasst und umfassend bearbeitet, nachdem eine erste Fassung des Grünordnungsplans von den zuständigen Behörden als unzureichend zurückgewiesen worden war. Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde 1994 mit der Maßgabe erteilt, dass alle Festsetzungsvorschläge des Grünordnungsplans in den Bebauungsplan aufgenommen werden müssen. Die Gemeinde trat dieser Genehmigungsaufgabe per Beschluss bei und ergänzte die getroffenen Planfestsetzungen entsprechend.

Seitdem wurde das Gebiet gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans erschlossen, bebaut und begrünt. Im Laufe der vergangenen 20 Jahre wurden verschiedene Anpassungen notwendig. Bisher wurden vier Planänderungen vorgenommen. Diese Änderungen umfassten jeweils geringfügige Bedarfsanpassungen infolge einzelner konkreter Bauvorhaben, die die Grundzüge der Planung nicht berührten. Sie wurden jeweils als Planauszüge für die betroffenen Teilbereiche angefertigt. Es existierte bisher jedoch kein Plandokument mit der zusammenfassenden Darstellung aller bisherigen Änderungen.

Deshalb wurde als Grundlage für die nun vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplanes zunächst die Ursprungssatzung aus dem Jahr 1994 um die Darstellung der zwischenzeitlich erfolgten Änderungen Nr. 1 bis 4 ergänzt und die analoge Planfassung in eine digitalisierte Form auf der Grundlage der aktuellen Plangrundlage überführt.

Die bisherigen Änderungen umfassen folgende Inhalte und sind in den Anlagen 2 und 3 zur besseren Nachvollziehbarkeit gesondert dargestellt:

<b>1. Änderung</b> Satzungsbeschluss vom 14.08.1997 Bekanntmachung vom 05.09.2012	Erweiterung des Baufensters in Richtung Grünfläche bei den Flurstücken 162/35, 36, 38, 39, 40, 42, 43, 63.
<b>2. Änderung</b> Satzungsbeschluss vom 26.01.1999 Bekanntmachung vom 05.09.2012	Erweiterung des Baufensters Flurstück 162/24 um 2m in Richtung Verkehrsfläche
<b>3. Änderung</b> Satzungsbeschluss vom 29.07.2007 Bekanntmachung vom 05.09.2012	Änderung für die Flurstücke 162/20 und 160/28 von ‚öffentliche Grünfläche/Parkanlage‘ in ‚private Grünfläche‘
<b>4. Änderung</b> Satzungsbeschluss vom 04.06.2009 Bekanntmachung vom 05.09.2012	Erweiterung des Baufeldes der Flurstücke 160/11 und 160/12, d. h. Aufhebung der Baugrenze zwischen beiden Grundstücken.

## 4.2 Erschließung

### - *verkehrstechnische Erschließung*

Das Plangebiet ist vollständig verkehrstechnisch erschlossen. Auch die Erschließungsstraße zwischen den bisher unbebauten Flurstücken 162/55 und 162/56 sowie alle technischen Versorgungsmedien sind bereits vollständig hergestellt worden.

### - *Trinkwasser und Schmutzwasser*

Der ZOWA weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass zur trink- und abwassertechnischen Erschließung der neuen Wohngrundstücke die Grundstücke wegen ihrer Lage nicht über einen Gefällekanalanschluss zu entwässern sind, sondern dass im Bereich des Geländetiefpunktes neben der Straße auf öffentlicher, gemeindeeigener Fläche ein Abwasserpumpwerk angeordnet werden soll. Entsprechende Vereinbarungen und technische Planungen sind zwischen dem Investor und dem ZOWA zu treffen. Das Pumpwerk ist im Rahmen der getroffenen Festsetzungen (WA/ÖG) planungsrechtlich zulässig.

### - *Elektroenergie*

Die E.DIS AG teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass für den Anschluss an das Versorgungsnetz eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich ist. Weiter heißt es in der Stellungnahme:

„Dazu sind wir auf geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 angewiesen, wobei wir eine Verlegetiefe für Kabel von 0,60 bis 0,80 m vorsehen. Zur weiteren Beurteilung des Standortes, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, benötigen wir rechtzeitig einen Antrag zur Grunderschließung vom Vorhabenträger“ mit Informationen zu Lage- bzw. Bebauungsplan, Erschließungsbeginn und zeitlichem Bauablauf; Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes; vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung.

### - *Gas*

Die EWE NETZ GmbH teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass gegenwärtig dort keine Maßnahmen geplant sind. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass serien Versorgungsanlagen je nach Bedarf der territorialen Entwicklung ständig erweitert werden (Erdgas- und Telekommunikationsleitungen sowie Hausanschlüsse). Vor Beginn der Bautätigkeiten ist es zwingend erforderlich, sich über vorhandene Versorgungsleitungen zu informieren. Die genaue Lage der Leitung ist durch Querschläge mittels Handschachtung festzustellen. Veränderungen der Überdeckung der Leitungen und eine Überbauung der Anlagen mit Gebäuden, Schuppen, Borden, Schächten, Kanälen usw. sind nicht zulässig. Eine spätere Bepflanzung der Trasse mit Bäumen erfordert Mindestabstände und Schutzmaßnahmen für die Leitungen.

### - *Telekommunikation*

Die Deutsche Telekom Technik GmbH teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass sich im nordöstlichen, bisher unbebauten Planbereich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom befinden.

Zur Versorgung des Bereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Weiter heißt es: „Wir bitten, zumindest einen Gehweg oder einen ausreichend breiten, unbefestigten Randstreifen auf einer Straßenseite mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen [...]. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden [...]. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.“

#### - *Wasserwirtschaft*

Das LUGV teilte in seiner Stellungnahme mit, dass innerhalb der bezeichneten Untersuchungsflächen des Plangebietes keine stationären Einrichtungen des LUGV, Regionalbereich Ost unterhalten werden. Neben dem hydrologischen Landesmessnetz im Grund- und Oberflächenwasserbereich sind mögliche Erkundungspegel sowie lokale Beobachtungsmessstellen anderer Betreiber zu beachten. Der Standort und die Nutzungsart sind in diesem Fall zu berücksichtigen.

Grundsätzlich ist jeder Eigentümer eines Grundstücks gemäß § 91 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009 S. 2585) verpflichtet, die Errichtung und den Betrieb von Messanlagen sowie die Durchführung von Probebohrungen und Pumpversuchen zu dulden, soweit dies der Ermittlung gewässerkundlicher Grundlagen dient, die für die Gewässerbewirtschaftung erforderlich sind.

## **5. Geltendes Baurecht im Vergleich zur Änderung**

Mit der 5. Änderung werden die bereits erfolgten 4 Änderungen in eine Planzeichnung integriert. Die 5. Änderung selbst betrifft Festsetzungen zur Art der Nutzung im nordöstlichen Geltungsbereich. Künftig wird eine Wohnbaufläche festgesetzt wo bisher eine ‚Fläche für den Gemeinbedarf‘, ‚Parkstellflächen‘ bzw. ‚Grünfläche‘ ausgewiesen war. Darüber hinaus werden alle Abstände der Baugrenzen zu Verkehrsflächen einheitlich im gesamten Plangebiet auf 3 m festgesetzt und rückwärtige bzw. seitliche Baugrenzen aufgelöst, wodurch zusammenhängende Baufenster entstehen (siehe auch Anlage 2).

Verzichtet wird im Vergleich zur Ursprungssatzung auf Festsetzungen zur Gestaltung. Um die Vielfalt der baulichen Möglichkeiten nicht einzuschränken, wird die bisherige Festsetzung zur zulässigen Dachform- und -neigung ebenso aufgehoben wie die Festsetzung der ‚Dachdeckung aus Dachsteinen‘. Daraus abgeleitet entfällt auch die bisherige Festsetzung der maximalen Traufhöhe. Weiterhin wird wegen des bewegten Geländereiefs auf die bisherige Festsetzung der OK Fußboden gegenüber dem Gelände verzichtet.

Es entfallen vollständig folgende Festsetzungen:

*Mögliche Bebauung:*

- *OK-Fußboden max. 1,00 m über vorhandenes angrenzendes Gelände*
- *Steildach DNG 25° - 45° oder Walmdach*
- *ausbaufähiges Dachgeschoss*
- *Dacheindeckung aus Dachsteinen*

Ergänzt wird eine Festsetzung zur Gestaltung von Zufahrten (siehe Kapitel 7).

## 6. Begründung der Festsetzungen nach BauGB

Mit dieser 5. Änderung des Bebauungsplans werden die textlichen Festsetzungen der Ursprungssatzung sowie der bereits erfolgten Änderungen in eine komplette Planzeichnung (Teil A) mit textlichen Festsetzungen (Teil B) integriert und, soweit notwendig, rechtssicher angepasst. Eine inhaltliche Änderung ergibt sich, abgesehen von der im vorangegangenen Kapitel bereits beschriebenen, nicht. Die im Folgenden aufgeführten textlichen Festsetzungen gelten für den gesamten Geltungsbereich der 5. Änderung (identisch mit dem Geltungsbereich der Ursprungssatzung).

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 4 BauNVO)

- *Textliche Festsetzung 1*

#### 1. **Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO**

*Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgewiesene allgemeine Wohngebiet WA dient vorwiegend dem Wohnen.*

- 1.1 *Zulässig sind Wohngebäude und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.*
- 1.2 *Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.*

#### Begründung der Festsetzung:

Mit dem Entwurf der 5. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 1 „Kastanienallee“ soll die städtebauliche Ordnung für die Abrundung des Allgemeinen Wohngebiets im nordöstlichen Bereich vorbereitet werden. Von der Änderung betroffen sind die Flurstücke 162/56 und 162/55 der Flur 1.

Die Art der baulichen Nutzung wird, wie für das gesamte übrige Gebiet, gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die bisher festgesetzten zulässigen Nutzungen

- Wohngebäude
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

und ausnahmsweise zulässigen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

bleiben unverändert gültig.

Die in dem Plangebiet soll die bereits umgesetzte Wohnbebauung durch eine geringfügige Erweiterung als Abrundung der bestehenden Struktur ergänzt werden. Mit der Umwidmung der ursprünglich ausgewiesenen Grünfläche auf Flurstück 162/55 zum Allgemeinen Wohngebiet wird die dreieckig geschnittene Fläche zur Abrundung der Wohnbebauung für diesen Bereich genutzt. Ebenso wird das Flurstück 162/56, auf dem bislang Flächen für Gemeinbedarf, Grünflächen sowie Parkstellflächen festgesetzt waren, in der 5. Änderung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Da die Gemeinde in den letzten Jahren den südlich an das Plangebiet angrenzenden historischen Dorfkern weiträumig als Konzentrationsbereich für örtliche Gemeinbedarfseinrichtungen

gen und öffentliche Grünflächen entwickelte, werden diese Nutzungen innerhalb des Plangebietes nicht mehr gebraucht, vielmehr im Ortskern konzentriert. Damit steht die betreffende Fläche für eine städtebaulich sinnvolle Abrundung des Baugebietes zur Verfügung.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

- *Zeichnerische Festsetzungen in der Planzeichnung:*
- Das Maß der baulichen Nutzung ist so festgesetzt, dass eine dem Standort angemessene städtebauliche Entwicklung möglich ist. Es wird eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,6 festgesetzt. Dies entspricht den Festsetzungen aus der Ursprungssatzung. Diese Werte sind nach § 17 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet generell zulässig.
- Im allgemeinen Wohngebiet sind zwei Vollgeschosse zulässig. Die Festsetzung der zulässigen Geschossigkeit muss an das geltende Baurecht angepasst werden. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung 1993/94 war der Begriff des Vollgeschosses ein völlig anderer als nach der aktuell geltenden Brandenburger Bauordnung. Es war ursprünglich 1 zulässiges Vollgeschoss in Verbindung mit der maximalen Traufhöhe von 3,90m und einem ausbaufähiges Dachgeschoss festgesetzt worden. Gemäß der heute geltenden Bauordnung sind „Vollgeschosse alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberkante hinausragt.“ Das impliziert, dass die alte Festsetzung nach heutigem Baurecht eine zweigeschossige Bebauung zulässt, die auch im Bestand bereits vorhanden ist. Dementsprechend wurde die Festsetzung angepasst. Dies garantiert eine Bebauung die sich städtebaulich gut in das vorhandene Gebäudeensemble und das gesamte Ortsbild einfügt.

## 6.3 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

- *Zeichnerische Festsetzungen in der Planzeichnung:*
- offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig*
- Die Festsetzung der offenen Bauweise bleibt unverändert. Hausgruppen sind nicht zulässig sondern nur Einzel- und Doppelhäuser, um so den Gebietscharakter beizubehalten.
- *Zeichnerische Festsetzungen in der Planzeichnung*
- Baugrenze*
- Um den größtmöglichen Spielraum innerhalb der Grundstücke für die vorgesehene individuelle Einfamilienhausbebauung inklusive zulässiger Nebengebäude und Garagen/Carports zu gewährleisten, wird bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen auf Abstandsflächen zwischen benachbarten Baufenstern verzichtet. Das gilt für seitliche und rückwärtige Grundstücksgrenzen gleichermaßen.  
Im Verlauf der vergangenen Jahre traten immer wieder baurechtliche Ausnahmefälle in dieser Hinsicht im gesamten Plangebiet auf, sodass die Gemeinde mit der 5. Planände-



zung anstrebt, diese Problematik planungsrechtlich für das gesamte Gebiet nachhaltig zu klären. Daher werden alle Abstände der Baugrenzen zu Verkehrsflächen einheitlich im gesamten Plangebiet auf 3 m festgesetzt. Bisher einzeln festgesetzte Baufenster lassen sich damit zusammenfassen und städtebaulich sinnvoll teilen und bebauen.

#### **6.4 Flächen für Garagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 23 BauNVO)

- *Textliche Festsetzung 2*  
*Garagen dürfen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.*

##### Begründung der Festsetzung:

Garagen und Nebenanlagen dürfen nur auf den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden. Diese Festsetzung bleibt unverändert, um die einheitliche Wirkung des öffentlichen Straßenraumes nicht zu stören.

#### **6.5 Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- *Zeichnerische Festsetzungen in der Planzeichnung:*
  - Die Straßenverkehrsflächen sind unverändert wie in der Ursprungssatzung festgesetzt und bereits vollständig realisiert. Es sind die jeweiligen Flurstücke ohne weitere Einteilung als Verkehrsfläche festgesetzt.

#### **6.6 Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- *Zeichnerische Festsetzungen in der Planzeichnung*
  - Der in der Planzeichnung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private Gärten“ festgesetzte Bereich sichert die bestehende Grünfläche. Vor der 3. Änderung war diese Fläche eine öffentliche Grünfläche.
  - Ein 10 m breiter Grünstreifen soll das Wohngebiet gegenüber dem Verkehr der Straße nach Schwedt abschirmen. Dabei wird die vorhandene Alleebepflanzung gesichert und entsprechend des grünordnerischen Konzepts durch weitere Begrünungsmaßnahmen ergänzt.
  - Die übrigen Grünflächen sind öffentliche Grünflächen und bleiben durch die 5. Änderung unverändert.

## 6.7 Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 3.1 *Ersatzmaßnahmen: ca. 3.600 m<sup>2</sup> (entlang dreier Wege außerhalb des PG je 200 m lange und 6 m breite Heckenpflanzung mit Lückenschluss als Ziel)*
- 3.2 *Ausgleichsmaßnahmen: 7.132 m<sup>2</sup> (Alleenanlage entlang der Straße nach Schwedt )  
Gestaltung öffentlicher Grünflächen 19.100 m<sup>2</sup> (Pflanzung standortgerechter Gehölze, Gras und Staudenansaat) und Pflanzung von Alleebäumen innerhalb des PG entlang von Straßen und Wegen (220 Stück)*
- 3.3 *Pflanzbindungsflächen 37.634 m<sup>2</sup> (Arten und Anzahlbeschränkung):*
  - 3.3.1 *Auf die Pflanzung fremdländischer Koniferenarten ist straßenseitig zu verzichten, d. h. in Vorgärten ist als Nadelholzart lediglich die Kiefer (Pinus sylvestris) zu lässig.*
  - 3.3.2 *Bei der straßenseitigen Anpflanzung von Laubgehölzen soll der Anteil einheimischer Baum- und Strauchgehölzarten wenigstens 50% betragen.*
  - 3.3.3 *Bei der Fassadenbegrünung sind ebenfalls einheimische Arten zu bevorzugen (Waldrebe, Wein, Efeu, Jelängerjelleber, Deutsches Geißblatt).*
  - 3.3.4 *An der straßenabgewandten Seite soll der Anteil nicht einheimischer Gehölzarten höchstens 30% der angepflanzten Stückzahl betragen.*
  - 3.3.5 *Für Kräuter und Stauden besteht keine Pflanzbindung.*
  - 3.3.6 *Auf den privaten Grundstücken sind jeweils 2 Ersatzpflanzungen gem. Pflanzliste vorzunehmen.*

### Begründung der Festsetzung:

Diese Festsetzungen regeln die im Rahmen der ursprünglichen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz ermittelten Kompensationsmaßnahmen gemäß des durch die Ursprungssatzung vorbereiteten Eingriffs. Diese bleiben weiterhin unverändert bestehen.

Für die nun durch die 5. Änderung vorbereiteten zusätzlichen Eingriffe werden im Umweltbericht Maßnahmen (E1 und E2 – siehe Anlage 4 und 5) vorgeschlagen. Die Maßnahmen befinden sich auf Grundstücken in kommunalem Eigentum, wodurch ihre Umsetzung gesichert ist. Ihre Umsetzung wird mit dem Grundstückseigentümer vertraglich geregelt.

Der durch die 5. Änderung zusätzlich vorbereitete Eingriff betrifft ausschließlich den nordöstlichen Bereich (Flst. 162/55 und 162/56) in dem die Art der baulichen Nutzung geändert wird.

Für die Bebauung der Flurstücke 162/55 und 162/56 trifft des weiteren die Festsetzung 3.3.6 zu: Je Grundstück sind in den Bereichen der 5. Änderung des B-Planes Nr.1 „Kastanienallee“ zwei Ersatzpflanzungen (Bäume) gem. Pflanzliste der 5. Änderung vorzunehmen.

- *Zeichnerische Festsetzungen in der Planzeichnung:*

- In der Planzeichnung sind die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese entsprechen der Ursprungssatzung und werden von der 5. Änderung nicht berührt.

## 7. Begründung der Festsetzungen nach BbgBO

### 7.1 Gestaltung von Grundstückszufahrten / Stellflächen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

- *Textliche Festsetzung 1*

*Die Befestigung der Oberfläche von Grundstückszufahrten / Stellplätzen innerhalb der zeichnerisch als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Bereiche ist mit Betonsteinen rechteckig, Farbe anthrazit, auszuführen.*

Begründung der Festsetzung:

Im Zusammenhang mit der Festsetzung der Straßenverkehrsflächen wird ergänzend für Grundstückszufahrten und Stellplätze mit der 5. Änderung die Befestigung der Oberflächen festgesetzt, um ein einheitliches Bild der Grundstückseinfahrten und Stellplätze zu sichern, was für das Ortsbild in diesem Gebiet wichtig ist.

### 7.2 Einfriedungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

- *Textliche Festsetzung 2*

*Es besteht keine Einfriedungspflicht aber ein Einfriedungsrecht. Sie kann aus Hecken, Stahlgittern oder Holzzäunen bestehen.*

Begründung der Festsetzung:

Diese Festsetzung entspricht der Ursprungssatzung. Mit der Festsetzung der Unzulässigkeit geschlossener Einfriedungen wird eine lockere und offene Situation innerhalb der öffentlichen Straßenräume gesichert. Mit der Unzulässigkeit geschlossener Einfriedungen soll insbesondere die Errichtung von Mauern vermieden werden, die das Ortsbild stören würden.

## 8. Hinweise ohne Normcharakter

- *Hinweis 1:*

*Garagen können dem Wohngebäude zugeordnet werden.*

- *Hinweis 2:*

*Die vorhandene Erschließung bzw. geplante Erschließung des Dorfes für Wasser, Abwasser und Elektro-Energie reicht bis an das Ende der vorhandenen Bebauung und somit an den Anfang des Plangebietes.*

- *Hinweis 3:*

*Die notwendigen Erläuterungen zu den Eingriffen und Ersatzmaßnahmen der 5. Änderung sind in der Begründung zum Bebauungsplan sowie im Grünordnungsplan enthalten.*

## 9. Hinweise zum Umweltbericht (siehe gesonderter Fachbeitrag)

Gemäß geltendem Recht sind die Inhalte der Grünordnungspläne im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB als Darstellungen oder Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Der Grünordnungsplan (GOP) hat die Aufgabe, die fachlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf örtlicher Ebene darzustellen und zu begründen. Hierzu wird eine Bestandsaufnahme und Bewertung des Gebietes für die Bereiche Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen- und Tierwelt sowie das Landschaftsbild vorgenommen. Hierauf aufbauend werden die durch das Bauvorhaben zu erwartenden Konflikte dargelegt. Das Ziel der Eingriffsbewertung und der daraus abgeleiteten Planung ist die Vermeidung bzw. Kompensation von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, um dauerhafte Landschaftsschäden zu vermeiden.

Die ausführliche Darstellung der Belange des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes erfolgt durch den Fachgutachter im Umweltbericht bzw. grünordnerischen Fachbeitrag, der als gesonderter Planteil bearbeitet und beigelegt ist.

Die Aufgabe der Umweltprüfung besteht darin, die mit der angestrebten Aufstellung der Planung verbundenen voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu erfassen, zu beschreiben und zu bewerten. Die abwägungserheblichen Umweltbelange werden im Rahmen des Abwägungsverfahrens mit allen anderen Belangen sozialer, kultureller und wirtschaftlicher Art zusammengeführt und in der Abwägungsentscheidung unter- und gegeneinander gerecht abgewogen.

Der Ablauf und das Ergebnis der Umweltprüfung werden im Umweltbericht, der ein gesonderter Teil der Begründung ist, durch die Fachgutachter beschrieben.

Da innerhalb des Geltungsbereichs keine Möglichkeit zum Ausgleich oder Ersatz der Neuversiegelung besteht, werden Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches ausgewiesen und gesichert. Die detaillierte Beschreibung erfolgt in der Bilanzierung im Umweltbericht (siehe auch Anlage 4 und 5).

Ersatzmaßnahme E1:

- Pflanzung einer ca. 4 bis 12,5 m breiten Feldgehölzhecke mit Überhältern auf ca. 600 m (ca. 4.600 m<sup>2</sup>) als Ortsrandeingrünung nördlich des B-Planes

Ersatzmaßnahme E2:

- Ergänzende Heckenpflanzung südlich der Landiner Straße nordwestlich von Berkholz

Die notwendigen Flächen zur Umsetzbarkeit dieser Maßnahmen befinden sich in der Hand der Gemeinde Berkholz-Meyenburg.

Die Umsetzung der Maßnahmen wird durch die Gemeinde Berkholz-Meyenburg gesichert, die sich verpflichtet die Maßnahmen selbst durchzuführen bzw. von einem Dritten durchführen zu lassen.

**10. Flächenbilanz**

Planbezeichnung	5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Kastanienallee“
Gemeinde / Ortsteil	Amt Oder-Welse, Gemeinde Berkholz-Meyenburg
Landkreis	Landkreis Uckermark-Barnim

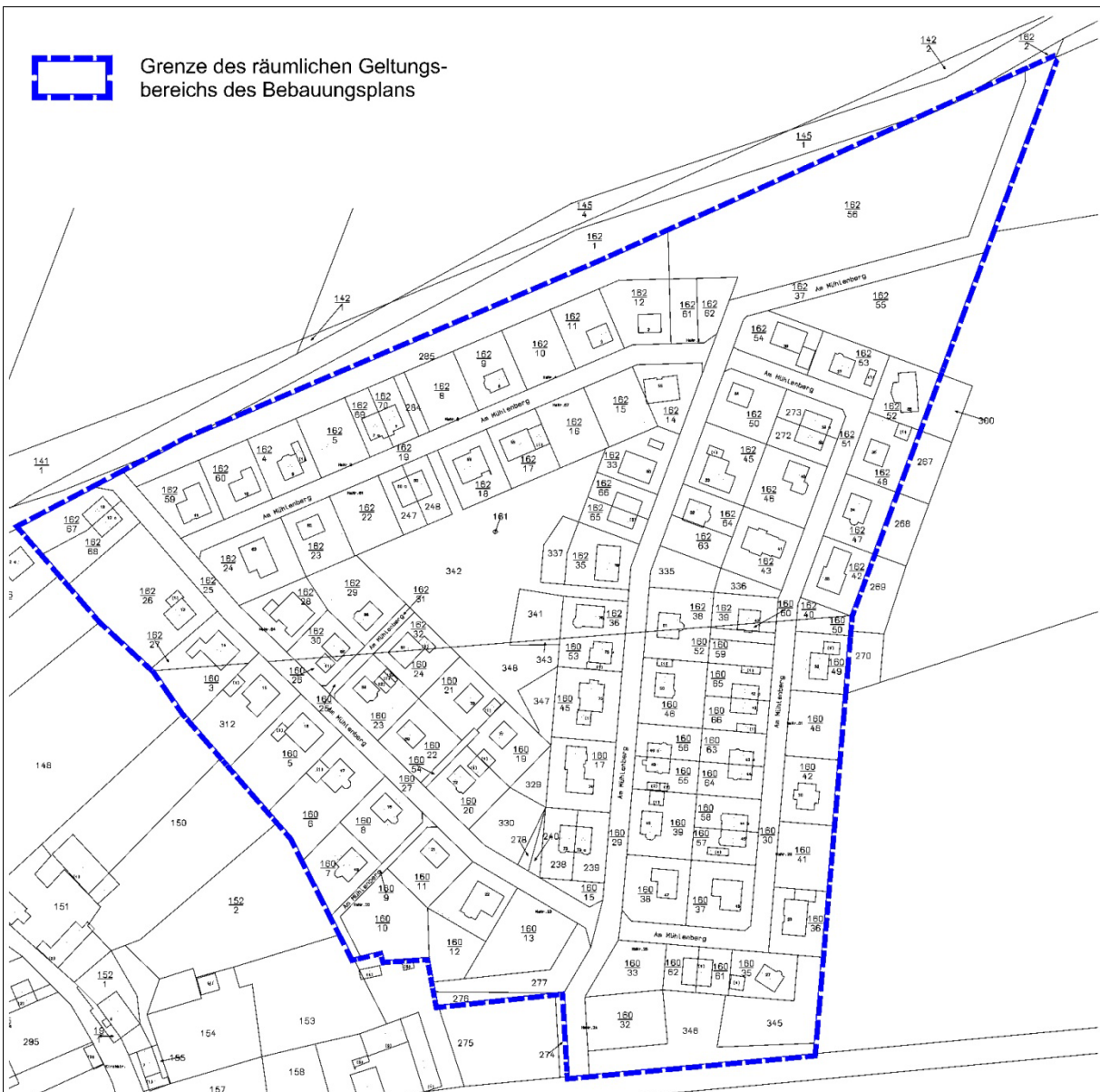
<b>Flächenangaben (gerundet)</b>	<b>Ursprungs-BPL</b>	<b>5. Planänderung</b>
<b>Geltungsbereich</b>	92.600 m <sup>2</sup>	92.600 m <sup>2</sup>
1. Wohnbaufläche	60.940 m <sup>2</sup>	65.760 m <sup>2</sup>
2. Gemeinbedarfsfläche	800 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
3. Grünfläche	16.230 m <sup>2</sup>	14.150 m <sup>2</sup>
4. Verkehrsflächen	14.630 m <sup>2</sup>	12.690 m <sup>2</sup>

*Quelle: eigene Ermittlungen*

### Anlagen

- Anlage 1: Lage in der Gemeinde und Geltungsbereich der 5. Änderung
- Anlage 2: Darstellung der Änderungen in der Ursprungssatzung
- Anlage 3: Übersicht über die Übernahme aller bisher erfolgten Änderungen in die Planzeichnung der 5. Änderung
- Anlage 4: Ersatzmaßnahme E1
- Anlage 5: Ersatzmaßnahme E2

### Anlage 1: Lage in der Gemeinde und Geltungsbereich der 5. Änderung



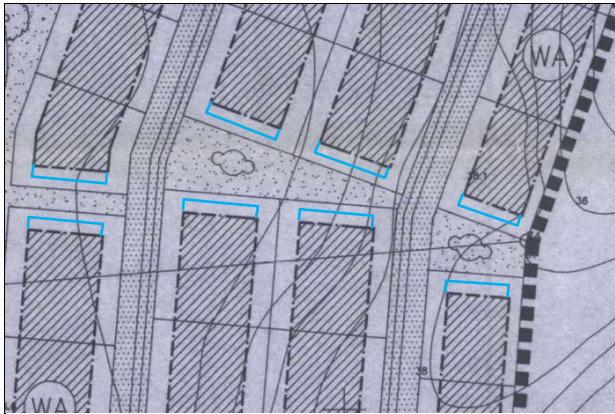




### Anlage 3: Übersicht über die Übernahme aller bisher erfolgten Änderungen in die Planzeichnung der 5. Änderung

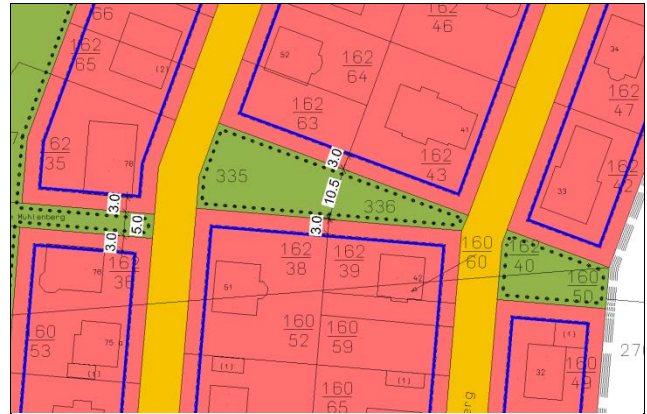
Die Änderungen 1-4 erfolgten punktuell und zu einzelnen Festsetzungen. Um ein für die praktische Verwaltungsarbeit lesbares und nachvollziehbares Planwerk zu schaffen, wurden alle bisherigen Änderungen in die Satzung der 5. Änderung integriert. Zur besseren Nachvollziehbarkeit werden im Folgenden der Änderungen im Vergleich zur Ursprungssatzung dargestellt. (unmaßstäblich).

#### 1. Änderung



Ursprungssatzung

**Änderung:** Erweiterung der Baufenster in Richtung Grünfläche – Verringerung der Abstände zur Grünfläche von 5m auf 3m (blau markiert)



5. Änderung

Unveränderte Übernahme der Baufenster

#### 2. Änderung



Ursprungssatzung

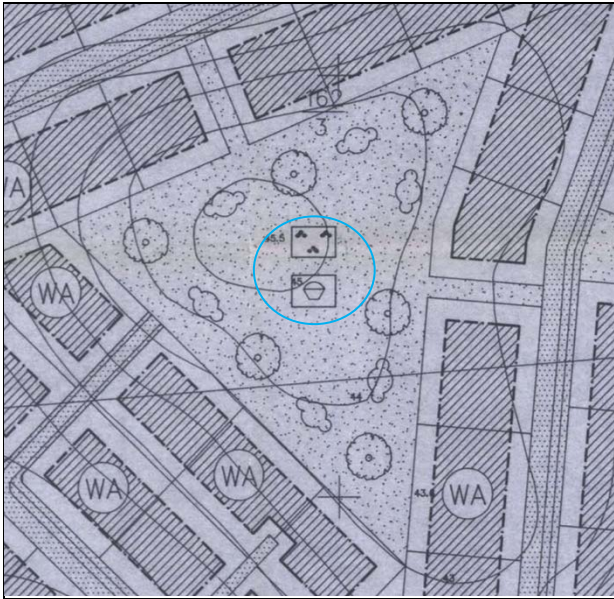
**Änderung:** Erweiterung des Baufensters in Richtung Verkehrsfläche - Verringerung der Abstände zur Verkehrsfläche von 5m auf 2m (blau markiert)



5. Änderung

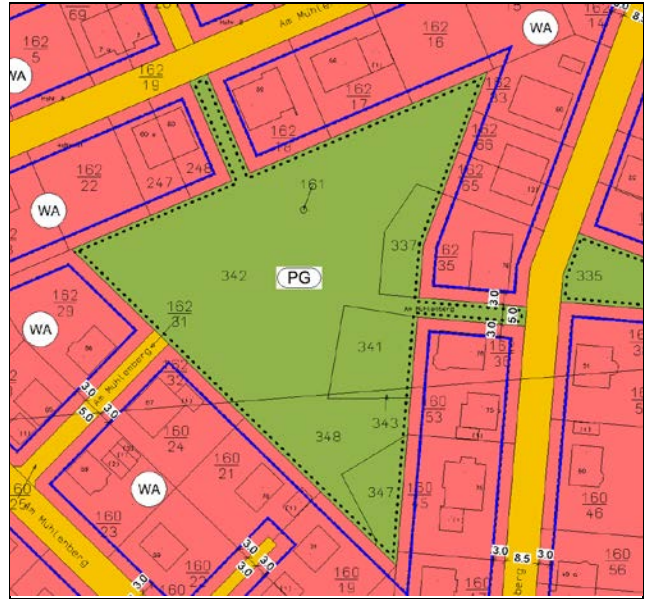
Unveränderte Übernahme der Baufenster

### 3. Änderung



Ursprungssatzung

Änderung: Änderung der Flurstücke 162/20 und 160/28 von ‚öffentliche Grünfläche / Parkanlage‘ in ‚private Grünfläche‘



5. Änderung

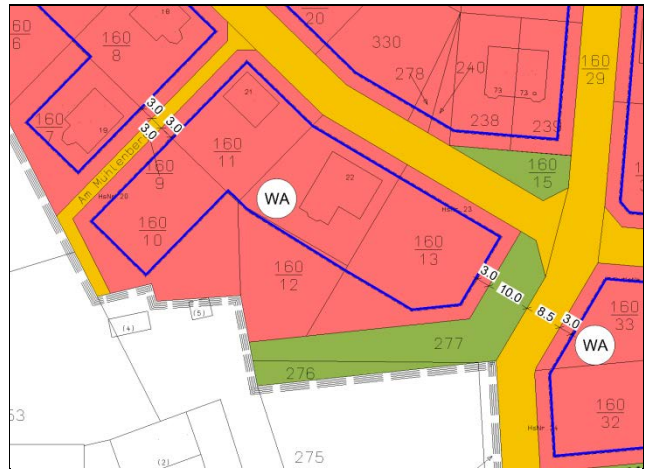
Unveränderte Übernahme der zeichnerischen Festsetzung „private Grünfläche“.

### 4. Änderung



Ursprungssatzung

Geplante Änderung: Erweiterung des Baufensters der Flurstücke 160/11 und 160/12, d. h. Aufhebung der Baugrenze zwischen beiden Baufenstern (Änderung blau markiert)



5. Änderung

Unveränderte Übernahme der Aufhebung der Baugrenze

Anmerkung: Zeichenerklärung siehe Satzung



### Ersatzmaßnahme für die durch die 5. Änderung vorbereiteten Eingriffe

**(E1)** Dauerhafte Sicherung der Grünfläche als Extensivfläche und teilweise deren Bepflanzung mit einer Hecke in der Gemarkung Berkholz-Meyenburg, Flur 1, teilweise Flurstück 138/1, 139/1, 140/2, 141/1 und 289 (nördlich der Verkehrsfläche) auf ca. 4.600 m<sup>2</sup>.

Die Feldgehölzhecke wird eine Breite von 4 m bis 12,5 m aufweisen und aus 3 bis 8 Reihen bestehen. Es werden heimische, standortgerechte Gehölze und überschirmende Bäume gepflanzt.

Der Hecke wird ein beidseitiger 1 m breiter Krautsaum vorgelagert.

Die Maßnahme hat einen besonderen Wert als Ortsrandeingrünung und als Biotopverbund.

*Die Maßnahmen werden den Eingriffen der 5. Änderung zugeordnet und von der Gemeinde durchgeführt bzw. vertraglich an Dritte übertragen. Sie erfolgen auf Flurstücken im Eigentum der Gemeinde, wodurch die Umsetzung gesichert ist.*

Gemeinde Berkholz-Meyenburg

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Kastanienallee"

Anlage 4: Ersatzmaßnahme E 1

Maßstab 1 : 2.500





### Ersatzmaßnahme für die durch die 5. Änderung vorbereiteten Eingriffe

**(E2)** In der Gemarkung Berkholz-Meyenburg, Flur 2, teilweise Flurstück 29 (südlich der Verkehrsfläche) wird auf einer Fläche von ca. 1.000 m<sup>2</sup> eine dauerhafte Sicherung der Grünfläche als Extensivfläche auf rund 2/3 der Fläche und eine Extensivierung von Intensivacker auf rund 1/3 der Fläche durchgeführt.

Es wird eine Feldgehölzhecke mit einer Breite von 5 - 7 m bestehend aus 3 - 5 Reihen gepflanzt. Es werden heimische, standortgerechte Gehölze und überschirmende Bäume gepflanzt. Der Hecke wird ein beidseitiger 1 m breiter Krautsaum vorgelagert.

Die Maßnahme hat einen besonderen Wert zur Gliederung der Ackerlandschaft und als Biotopverbund.

*Die Maßnahmen werden den Eingriffen der 5. Änderung zugeordnet und von der Gemeinde durchgeführt bzw. vertraglich an Dritte übertragen. Sie erfolgen auf Flurstücken im Eigentum der Gemeinde, wodurch die Umsetzung gesichert ist.*

Gemeinde Berkholz-Meyenburg

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Kastanienallee"

Anlage 5: Ersatzmaßnahme E 2



Maßstab 1 : 1.500



# Umweltbericht

zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr.1  
„Kastanienallee“

Gemeinde Berkholz-Meyenburg

April 2015

---

Auftragnehmer:

**trias**-Planungsgruppe  
Schönfließener Str. 84  
16548 Glienicke/Nordbahn

Bearbeiter:

Dipl. Ing. K. Dedek

Inhalte:

<b>1 Einleitung</b> .....	<b>4</b>
1.1 Aufgabenstellung.....	4
1.2 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes.....	5
1.3 Lage im Raum.....	5
1.4 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachplanungen.....	6
1.5 Hinweise und Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung.....	7
<b>2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b> .....	<b>8</b>
2.1 Bestandsaufnahme und –bewertung.....	8
2.1.1 Schutzgut Mensch.....	8
2.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Schutzgebiete, Schutzobjekte.....	9
2.1.3 Schutzgut Boden.....	11
2.1.4 Schutzgut Wasser.....	12
2.1.5 Schutzgut Klima / Luft.....	13
2.1.6 Landschaftsbild.....	14
2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	15
2.1.8 Zusammenfassende Darstellung der Bestandsbewertung.....	16
2.1.9 Wechselwirkungen.....	17
2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes.....	18
2.2.1 Entwicklungen und Wirkungen bei der Durchführungen des Vorhabens.....	18
2.2.2 Entwicklungen und Wirkungen bei Nichtdurchführung des Vorhabens.....	20
2.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	21
2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung zum Ausgleich und zum Ersatz nachteiliger Umweltauswirkungen.....	22
2.4.1 Bestehende Maßnahmen des Grünordnungsplanes (1994).....	22
2.4.2 Vermeidung.....	22
2.4.3 Ausgleich / Ersatz.....	23
2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	26
2.6 Bilanzierung.....	26

## Planungsgruppe

<b>3</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b> .....	<b>30</b>
3.1.	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	30
3.2.	Kostenschätzung .....	31
3.3.	Zusammenfassung der Ergebnisse.....	31
	<b>Quellen</b> .....	<b>35</b>

Tabellenverzeichnis:

Tabelle 1:	Schutzgut Mensch, Gesundheit, Wohlbefinden.....	8
Tabelle 2:	Schutzgut Mensch, Wohnen und Wohnumfeld .....	9
Tabelle 3:	Bewertung der Biotoptypen nach Schutzstatus / Gefährdung.....	9
Tabelle 4:	Bewertung der Biotoptypen nach Vielfalt (Arten und Struktureichtum) .....	10
Tabelle 5:	Bewertung der Biotoptypen nach Regenerationsfähigkeit .....	10
Tabelle 6:	Bewertung ruderale Pionier-, Gras- und Staudenfluren .....	11
Tabelle 7:	Wechselwirkungen der Schutzgüter, Bestandsbewertung.....	17
Tabelle 8:	Flächenbilanz der 5. Änderung, B-Plan Nr.1 „Kastanienallee“ .....	21
Tabelle 9:	Ausgleichsmaßnahmen gem. GOP (GUT BRANDENBURG 1994).....	22
Tabelle 10:	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz für das Schutzgut Boden.....	27
Tabelle 11:	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz für das Schutzgut Wasser .....	28
Tabelle 12:	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz für das Schutzgut Klima / Luft.....	28
Tabelle 13:	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften.....	29
Tabelle 14:	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz für das Schutzgut Landschaftsbild/Erholung .....	29
Tabelle 15:	Übersicht der Maßnahmen zur Umweltüberwachung.....	30
Tabelle 16:	Kostenschätzung für die Maßnahmen E1 und E2.....	31
Tabelle 17:	Ergebnisse der Bestandsaufnahme und Bewertung .....	32

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1:	Übersichtsplan Berkholz-Meyenburg, Plangebiet .....	5
Abbildung 2:	B-Plangebiet und Untersuchungsfläche der 5. Änderung .....	6
Abbildung 3:	Lage der Ersatzmaßnahme E1 (Heckenpflanzung nördlich des B-Plangebietes).....	24
Abbildung 4:	Lage der Ersatzmaßnahme E2 (Heckenpflanzung südlich der Landiner Straße).....	25

## 1 Einleitung

### 1.1 Aufgabenstellung

Für die Gemeinde Berkholz-Meyenburg soll der Bebauungsplan Nr. 1 „Kastanienallee“ im Ortsteil Berkholz fortgeschrieben werden. In diesem Zusammenhang ist die 5. Planänderung zu bearbeiten. Dabei sollen vor allem Festsetzungen zum zulässigen Rahmen der ergänzenden Planung von Wohnbebauung für den nordöstlichen Geltungsbereich, der bisher als „Fläche für den Gemeinbedarf“ ausgewiesen ist, entwickelt werden. Dieser Teilbereich besitzt eine Größe von ca. 1 ha im Gesamtgeltungsbereich von ca. 10 ha Größe. Inhalt der 5. Änderung soll weiterhin der Wegfall von Baugrenzen sein, jedoch werden Grundflächen- und Geschossflächenzahlen nicht verändert.

Zur Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Umwelt ist der notwendige grünordnerische Fachbeitrag für den Änderungsbereich zu erarbeiten und die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Die Planungsergebnisse sind in der Begründung, dem Umweltbericht und der Planzeichnung darzulegen.

Bei der Prüfung der Umsetzbarkeit der Ersatzmaßnahmen, die zum 1. Entwurf der 5. Änderung erarbeitet wurden, hat sich herausgestellt, dass die betreffenden Grundstücke nicht verfügbar sind. Es mussten neue Maßnahmen vorbereitet werden. Es wurden gezielt fachlich ähnliche Ersatzmaßnahmen auf kommunalen Grundstücken gesucht, deren Umsetzung eigentumsrechtlich gesichert ist.

Der Umweltbericht wurde von der **trias**-Planungsgruppe erarbeitet. Lediglich in die Fassung zur Beschlussfassung des Bebauungsplanes wurden noch geringfügige Ergänzungen durch das Büro Bolck vorgenommen, so beispielsweise zu den veränderten Kompensationsmaßnahmen.

#### Methodik SUP / Eingriffsregelung

Durch Inkrafttreten der europäischen Richtlinie zur Strategischen Umweltprüfung (2001/42/EG) im Juli 2004, müssen gemäß § 2(4) BauGB Bauleitpläne einer Umweltprüfung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes unterzogen werden. Diese Prüfung wird in einem Umweltbericht zum Bauleitplan erarbeitet und stellt einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan dar.

Nach § 2a BauGB stellt der Umweltbericht die in der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes als abwägungsrelevante Inhalte für die Abwägung nach § 1(7) BauGB dar. Diese werden in § 1(6) Pkt. 7 BauGB sowie in § 1 BauGB aufgelistet. Welche der dort aufgelisteten Inhalte Teil des Umweltberichts im Einzelnen werden, legt die Gemeinde im Rahmen ihrer gemeindlichen Planungshoheit für jeden städtebaulichen Plan im Einzelnen fest. Hierbei kann sich die Gemeinde auf die fachliche Zuarbeit der durch die Planung in ihrem Aufgabenbereich berührten Träger öffentlicher Belange stützen. Um deren fachliche Anforderung an die Planung im Einzelnen zu benennen, erfolgt eine frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4(1) BauGB.

In § 1a (3) BauGB wird festgelegt, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz anzuwenden ist, bzw. die Auswirkungen der Planung auf Tiere, Wasser, Boden, Luft und Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die biologische Vielfalt zu berücksichtigen sind.



## 1.2 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Die Planung erfolgt auf der Grundlage der übergebenen Unterlagen zum Bebauungsplan von 1993/94 und den bereits erfolgten Änderungen.

Es wird weiterhin der Bearbeitungsstand des Entwurfs der 2. Änderung des Flächennutzungsplans inklusive Umweltbericht und der fortgeschriebene Entwurf des Landschaftsplans des Amtes Oder-Welse zugrunde gelegt.

Für das Planverfahren mit der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gelten die relevanten §§ 1-4, 8-10 sowie 30 BauGB.

Während die bisherigen Änderungen Nr. 1-4 jeweils nur geringfügig waren, sind mit der geplanten 5. Planänderung die Grundzüge der Planung berührt, sodass erstmalig für den Plangebietsbereich auch die Umweltprüfung bearbeitet werden muss.

Die 5. Planänderung des vorliegenden Bebauungsplanes beinhaltet folgende Punkte:

- Nutzungsänderung der Flurstücke 162/55 (2.120 m<sup>2</sup>) und 162/56 (6.479 m<sup>2</sup>) in allgemeine Wohnbebauung (WA)
  - Flurstück 162/55 ist derzeit eine Grünfläche (ohne Umsetzung des bestehenden B-Planes) und soll in eine Fläche für Wohnbebauung (GRZ 0,4) umgewandelt werden
  - Flurstück 162/56 ist derzeit ebenfalls eine Grünfläche (ohne Umsetzung des bestehenden B-Planes als Verkehrs- und Parkfläche bzw. Fläche des Gemeinbedarfs) und soll in eine Fläche für Wohnbebauung (GRZ 0,4) mit Verkehrsfläche (zur Erschließung) und Grünstreife zur Straße nach Schwedt umgewandelt werden
- Abstand aller Baufelder zur Grundstücksgrenze 3 m
- Aufhebung rückwärtiger Baugrenzen zwischen den Wohngrundstücken

## 1.3 Lage im Raum

Berkholz-Meyenburg ist eine Gemeinde des Amtes Oder-Welse und befindet sich westlich der Stadt Schwedt/Oder. Das Plan- und Untersuchungsgebiet liegt im Norden von Berkholz-Meyenburg und ist Teil des Bebauungsplangebietes östlich des Ortsteils von Berkholz. Die Untersuchungsflächen der Planänderung (Flurstück 162/55 und 162/56) umfassen zusammen 8.600 m<sup>2</sup> und werden von einer bereits entstandenen Erschließungsstraße voneinander getrennt. Das Plangebiet befindet sich im Grenzbereich der Naturräume Odertal und Uckermark. ([www.mugv.brandenburg.de/cms/detail.php/179593](http://www.mugv.brandenburg.de/cms/detail.php/179593)).

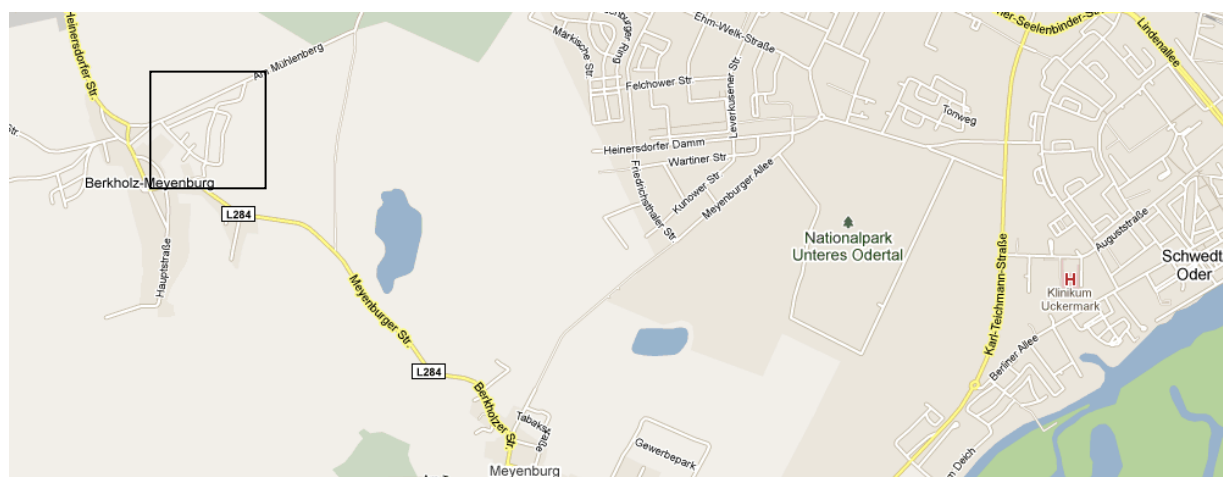


Abbildung 1: Übersichtsplan Berkholz-Meyenburg, Plangebiet ([www.google.de](http://www.google.de))



Abbildung 2: B-Plangebiet und Untersuchungsfläche der 5. Änderung

## 1.4 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachplanungen

### Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)
- Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung und des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr -Bauleitplanung und Landschaftsplanung,
- Verordnung zu den gesetzlich geschützten Biotopen (Biotopschutzverordnung) vom 07.08.2006,
- Gängige DIN zum Schutz von Vegetation und Boden,
- DIN 18915 (Bodenarbeiten),
- DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten),
- DIN 18917 (Rasen- und Saatarbeiten) sowie
- DIN 18919 (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen) und
- DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).

Die Ziele und Grundsätze des BNatSchG sowie die Grundsätze des BbgNatSchAG gehen in die Bestandsbewertung und die Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes, insbesondere des Naturschutzes, ein. Die Biotopschutzverordnung ist bedeutsam zur Einschätzung, ob ein geschützter Biotoptyp in seiner Ausprägung nach §18 BbgNatSchAG (zu § 30 BNatSchG) zu qualifizieren ist. Die gängigen DIN-Normen gewährleisten eine fachgerechte Umsetzung der Planungen.

---

## Planungsgruppe

### **Belange des Immissionsschutzes**

- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV)

Das BImSchG, insbesondere die 16. BImSchV, dient zur Beurteilung von Wirkungen und Beeinträchtigungen des Lärms auf den Menschen.

### **Belange der Raumordnung und Landesplanung sowie Bauleitplanung mit den Regelungen des Umweltschutzes bzw. der Umweltprüfungen**

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Einführungserlass zum Bau- und Raumordnungsgesetz (Runderlass Nr. 23/1/1998, MSWV 1998)
- Einführungserlass zum Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien, EAG Bau-Einführungserlass (Runderlass Nr. 23/1/2005, MIR 2005)
- Landesentwicklungsplan engerer Verflechtungsraum (LEPeV)

Das BauGB ist maßgebende Rechtsgrundlage für die strategische Umweltprüfung und den Umweltbericht in der Bauleitplanung. In der Anlage des BauGB (zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) werden die Inhalte des Umweltberichts dargelegt. Die BauNVO und PlanzV dienen zusammen mit dem BauGB der bauplanungsrechtlichen Umsetzung von Maßnahmen, die negative Umweltauswirkungen vermeiden oder zu deren Kompensation dienen. Der LEPeV gibt Kommunen und anderen Planungsträgern eine Orientierung für die jeweilige räumlichen Planungen, so auch Vorgaben des Umwelt- u. Naturschutzes.

### **Belange der Kultur- und Sachgüter**

- Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG)

## **1.5 Hinweise und Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung**

Den Hinweisen und Anregungen des Landkreises (UNB) wurde gefolgt. Der Forderung der Naturschutzverbände – Durchführung von Entsiegelungsmaßnahmen für die Neuversiegelung und Neubilanzzierung von überbauten Kompensationsflächen – kann nicht gefolgt werden, da keine Entsiegelungsflächen zur Verfügung stehen. Der Ausgleich/Ersatz für die Neuversiegelung erfolgt in räumlicher Nähe in Form einer flächigen Gehölzpflanzung nach Hinweisen und Maßgaben der HVE (MLUV 2009). Vergleiche auch Kap. 2.4.3. Die Kompensationsmaßnahmen auf den die Änderung betreffenden Flurstücken betreffen eine Aufwertung des Landschaftsbildes (vgl. Tabelle 9).

Die im Rahmen des ersten Entwurfes vorgesehene Heckenpflanzung an der östlichen Grenze des Plangebietes ist aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht umsetzbar. Stattdessen wird eine vergleichbare Heckenpflanzung zum einen an der Betonstraße nach Schwedt und zum anderen an der Landiner Straße durchgeführt. Diese sind geeignet und ausreichend, die Ausgleichsmaßnahmen aus dem alten B-Plan (GUT 1994) – Anpassung des entfremdeten Landschaftsbildes an den Ortscharakter – zu ergänzen (siehe Maßnahmeblätter in der Anlage).

## 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.1 Bestandsaufnahme und –bewertung

Im folgenden werden die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a) bis i) i.V.m. § 1a BauGB soweit möglich zusammenfassend dargestellt und bewertet. Es erfolgt eine Bestandsaufnahme und -bewertung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.

Die Bestandsaufnahme und -bewertung für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Wasser, Boden, Klima und Luft sowie das Landschaftsbild dienen zugleich der Einschätzung und Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

#### 2.1.1 Schutzgut Mensch

Eine intakte Umwelt ist die Lebensgrundlage für den Menschen. Für die Betrachtung des Menschen als Schutzgut sind zum einen gesundheitliche Aspekte, in der Bauleitplanung vorwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen regenerative Aspekte wie Erholungs-, Freizeitfunktionen und Wohnqualität von Bedeutung.

Für das Schutzgut zu berücksichtigende Wertelemente und Funktionen sind (nach JESSEL, TOBIAS 2002)

- Gesundheit und Wohlbefinden,
- Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie die
- Erholungsfunktion

Der Aspekt der Erholungsfunktion wird für das Schutzgut im Zusammenhang mit dem Schutzgut Landschaft diskutiert (vgl. 2.1.6)

#### Datenlage im Untersuchungsgebiet und Bewertung

Beide zu untersuchende Teilflächen sind derzeit frei zugängliche Grünflächen. Die nachfolgenden Tabellen geben eine Übersicht, welche Wertelemente und Funktionen in den Untersuchungsflächen von Bedeutung sind:

Tabelle 1: Schutzgut Mensch, Gesundheit, Wohlbefinden

Gesundheit / Wohlbefinden	Bemerkung	Einstufung
Lärm	Geringe Belastung in der Nähe zur Straße nach Schwedt	0
Schadstoffe	Keine Einschränkungen	+
Gerüche	Keine Einschränkungen	+
Erschütterungen	Keine Einschränkungen	+
Licht und Strahlung	Keine Einschränkungen, da die Straße nach Schwedt parallel zur nördlichen Untersuchungsfläche verläuft und somit angrenzende Flächen nicht angestrahlt werden	+
Bioklima	Grünflächen	+
Bewegungsfreiheit	Zugänglichkeit ist grundsätzlich möglich	+

+ = positive Situation; 0 = neutrale Situation, weder belastend noch besonders positiv, - = negative Situation

Die Aspekte Gesundheit und Wohlbefinden im Bereich der Untersuchungsflächen werden insgesamt als positiv bewertet.

Tabelle 2: Schutzgut Mensch, Wohnen und Wohnumfeld

Wohn- und Wohnumfeld	Bemerkung	Einstufung
Baufläche (vorhanden, geplant)	Auf der derzeit unbebauten Fläche sind allgemeine Wohnbebauungen vorgesehen, wodurch sich die Bebauung des gesamten B-Plangebietes geringfügig verdichtet.	0
Freiflächen	Derzeit ungenutzte Strukturen sind zukünftig bebaut bzw. gärtnerisch gestaltet. Insgesamt stehen im gesamten Gebiet des B-Plans weniger Freiflächen zur Verfügung.	-
Inner- und zwischenörtliche Beziehungen	Die Flächen sind über die angrenzende Straße nach Schwedt bzw. die bereits entstandene Erschließungsstraße erreichbar	+

+ = positive Situation; 0 = neutrale Situation, weder belastend noch besonders positiv, - = negative Situation

Durch die Intensivierung der Nutzung kommt es zu einer Verdichtung der Bauflächen und zu einer Reduzierung der Freiflächen im B-Plangebiet. Insgesamt wird der Teilaspekt Wohnen und Wohnumfeld als neutral bewertet.

Zusammenfassend kommt dem Plangebiet eine **gute** bis **mittlere** Bewertung für das Schutzgut Mensch bei Berücksichtigung der untersuchten Parameter zu.

## 2.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Schutzgebiete, Schutzobjekte

### 2.1.2.1 Biotop

Für die Biotopbewertung werden nur die Flächen berücksichtigt, bei denen eine Nutzungsänderung auf Grund der Planung vorgesehen ist. Dies betrifft die Flächen der Flurstücke 162/55 und 162/56.

In Anlehnung an BLAB (1993), JEDICKE (1990) und KAULE (1991) werden zur Bewertung der Biotopie die Kriterien Schutzstatus / Gefährdung, Vielfalt (Arten und Struktureichtum) sowie Regenerationsfähigkeit herangezogen.

Die folgenden Tabellen zeigen die Kriterien und deren Einstufungen für die Bewertung:

Tabelle 3: Bewertung der Biotoptypen nach Schutzstatus / Gefährdung

Wertung	Schutzstatus / Gefährdung (S) gem. LUA 2007 bzw. Lufg 2010
sehr hoch (5)	geschützt nach §§ 17, 18 BbgNatSchAG, extrem gefährdete Biotopie (Kategorie 1 gem. vorläufige Liste der in Brandenburg gefährdeten Biotopie)
hoch (4)	stark gefährdete Biotopie (Kategorie 2 gem. vorläufige Liste der in Brandenburg gefährdeten Biotopie)
mittel (3)	gefährdet (Kategorie 3 gem. vorläufige Liste der in Brandenburg gefährdeten Biotopie)
gering (2)	wegen Seltenheit gefährdet (Kategorie r gem. vorläufige Liste der in Brandenburg gefährdeten Biotopie)
sehr gering (1)	nicht geschützt nach §§ 17, 18 BbgNatSchAG, nicht gefährdet

Tabelle 4: Bewertung der Biotoptypen nach Vielfalt (Arten und Struktureichtum)

Wertung	Vielfalt (Arten und Struktureichtum) (V)
sehr hoch (5)	optimal bzw. sehr stark differenziert, sehr hohe Artenzahl (z.B. unberührte Wälder oder Moore)
hoch (4)	stärker differenziert, hohe Artenzahl (z.B. Röhricht- und Seggenmoore, Laub-Mischwälder)
mittel (3)	differenziert, mittlere bis hohe Artenzahl (z.B. sonst. Grünland)
gering (2)	leicht differenziert, mittlere Artenzahl (z.B. Intensivgrasland)
sehr gering (1)	kaum differenziert, geringe Artenzahl (z.B. Intensivacker, reine gleichaltrige Nadelforsten)

Tabelle 5: Bewertung der Biotoptypen nach Regenerationsfähigkeit

Wertung	Entwicklungsdauer	Regenerationsfähigkeit (R)
sehr hoch (5)	200-10.000 Jahre	kaum bis nicht regenerierbar (z.B. Erlenbruchwälder, Nieder- und Übergangsmoore, Hochmoore, alte und reich differenzierte Trockenrasen / Heiden)
hoch (4)	50-200 Jahre	schwer bis kaum regenerierbar (z.B. artenreiche Vegetationsbestände von Wäldern, Gebüsch, Hecken)
mittel (3)	25-50 Jahre	schwer regenerierbar (z.B. ältere, wenig differenzierte Hecken und Gebüsch, oligotrophe Verlandungsvegetation; relativ artenreiche Seggenriede, Wiesen, Halbtrockenrasen und Heiden)
gering (2)	5-25 Jahre	bedingt regenerierbar (z.B. artenarme Mähwiesen u. Hochstaudenfluren ausdauernde Ruderalfluren, Saumgesellschaften, Vegetation eutropher u. mesotropher Gewässer, ruderal Gebüsch und Vorwälder, Grabensäume)
sehr gering (1)	< 5 Jahre	schnell regenerierbar (z.B. Ruderalfluren, Gräben, Ackerwildkrautgesellschaften, Silbergrasfluren, Schlagfluren, Zwergbinsenfluren und ephemere Gewässer in Kies- und Lehmgruben, artenarme Sandmagerrasen)

Die Bewertung der Biotoptypen wird anhand der o.g. Kriterien erfolgen, wobei die Kriterien Schutzstatus/Gefährdung und Regenerationsfähigkeit eine besondere Gewichtung erfahren. Wird bei einem dieser Kriterien die Einstufung „sehr hoch“ vorgenommen, so fällt die Gesamtbewertung unabhängig von den anderen Kriterien sehr hoch aus. Dies ist in der Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit begründet, die diese beiden Kriterien kennzeichnen. Die Bewertung erfolgt verbal-argumentativ nach einer fünfstufigen Skalierung von „sehr hoch“ bis „sehr gering“.

Der GOP (GUT BRANDENBURG 1994) beschreibt die Fläche des Plan- und Untersuchungsgebietes noch als Acker. Mittlerweile wurde die Fläche des B-Planes aus der Nutzung genommen, angrenzend an die Flurstücke 162/55 und 162/56 Einzelhausbebauungen umgesetzt. Weitere unbebaute Flächen sind verbracht, wobei die Sukzession noch nicht soweit fortgeschritten ist, dass sich starker Gehölzaufwuchs einstellt. Daher wurde die zu untersuchende Fläche der Flurstücke 162/55 und 162/56 als ruderal Pionier-, Gras- und Staudenflur (Biotopcode 03200) kartiert.

Tabelle 6: Bewertung ruderales Pionier-, Gras- und Staudenfluren

Code	Biotop	Bewertung	
		Einzelwertungen	Gesamtwertung
03200	ruderales Pionier-, Gras- und Staudenfluren	S1, V3, R2	gering

Hinsichtlich der Biotope besitzen die zu untersuchenden Flächen eine **geringe** Bedeutung.

### 2.1.2.2 Fauna

Die Brachflächen der Flurstücke 162/55 und 162/56 sind sehr strukturarm und in ihrer Fläche mit zusammen <1 ha relativ klein. Daher haben sie auch nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für die Fauna. Da sich nicht ausschließen lässt, dass dennoch Offenlandarten die Flächen besiedeln (z.B. Feldlerche, Braunkehlchen), sind Hinweise des besonderen Artenschutzes zu beachten (vgl. Vermeidungsmaßnahme unter Kap. 2.4.2)

### 2.1.2.3 Schutzgebiete, Schutzobjekte

#### Naturschutz

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Naturschutzgebietes.

#### Landschaftsschutz

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.

#### Trinkwasserschutzgebiete

Die Trinkwasserschutzzone III wurde nach Stilllegung des Wasserwerkes Berkholz-Meyenburg aufgehoben. Daher befindet sich im Planungsgebiet keine Trinkwasserschutzgebiet mehr.

#### NATURA-2000

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb oder in der Nähe von einem FFH- Schutzgebiet

#### Biotopverbund

Die zu untersuchende Fläche befindet sich in Ortsrandlage, ist von landwirtschaftlichen Flächen, zu meist Ackerflächen umgeben und hat bezüglich ihrer Biotope keine besondere Wertigkeit. Eine Funktion für den Biotopverbund kann nicht abgeleitet werden.

### 2.1.3 Schutzgut Boden

#### **Geologie und Relief**

Im GOP (GUT BRANDENBURG 1994) wird die naturräumliche Gliederung wie folgt beschrieben:

„Das (B-Plan-) Gebiet befindet sich naturräumlich nördlich der Angermünder Eisrandlage im Randbereich der Angermünder Hochfläche, ist also glazial geprägt (Weichseleiszeit). Großräumig dominieren im oberflächennahen Bereich Geschiebemergel mit Schluffen und Sanden. Dazwischen liegen häufig inselartige Lehmstandorte. Die Relief ist äußerst bewegt mit starken Hangneigungen (z.T. bis 8°). Der Höhenunterschied beträgt bis zu 16 m (Differenz zwischen dem westlichen Gebiet und dem Berg östlich des Gebietes). Die Höhen liegen zwischen 30 und 46 m ü. NN.“

## **Böden**

Das Gebiet des B-Plans ist geprägt durch Tieflehm-Fahlerde- und Lehm-Parabraunerde. Es ist vorwiegend vernässungsfrei mit 20 %-igen Flächenanteil Staunässe. Die lehmig-sandige bis tonig-sandige Oberschicht von 0,2-0,5 m Tiefe ist von einer Sandmergel- und Sandlehmformation (0,8 m Stärke) sowie von einer Tonkalksandformation unterlagert, dabei kann der Sand im nördlichen Baugebiet als fein bis staubig bezeichnet werden. Insgesamt stehen die Lehmschichten etwa bis 8 m unter der Geländeoberkante an. Die von der 1. Planänderung betroffenen Flächen sind gekennzeichnet durch stark lehmigen Sand und eine Ackerwertzahl von 59-52 (gemäß der Bodenschätzungskarte), und sind somit mäßig gut bis gut für die landwirtschaftliche Nutzung geeignet. (GUT BRANDENBURG 1994)

### Allgemeine ökologische Bodeneigenschaften

Die Böden bilden im Naturhaushalt ein natürliches Reinigungssystem, das eingetragene Schadstoffe aufnehmen, binden und teilweise aus dem Stoffhaushalt entfernen kann (vgl. MARKS et al. 1989). Dieses kann mechanisch erfolgen, wobei der Boden als Filter wirkt (Filterfunktion). Mit seiner Fähigkeit als Puffer ist der Boden in der Lage, Schadstoffe, aber auch Nährstoffe, in gelöster oder gasförmiger Form durch Adsorption an Austauschere zu binden und damit weitgehend zu immobilisieren (Pufferfunktion). Die mikrobielle Aktivität des Bodens ist für die Transformatorfunktion von Bedeutung. Durch sie können vor allem organische Stoffe in andere Aggregatzustände oder andere chemische Zusammensetzungen überführt werden. Inwieweit ein Boden diese Funktionen erfüllen kann, hängt u.a. von der Bodenart, seinem Gefüge und vorhandenen Vorbelastungen ab.

Bezüglich der Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion wird das Untersuchungsgebiet aufgrund der lehmig-sandigen Substrate auf einer fünfstufigen Skalierung mit **mittel** bewertet.

### Erosionswiderstandsfunktion

Der Widerstand des Bodens gegenüber der Erosion durch Wind oder Wasser wird als Erosionswiderstandsfunktion bezeichnet. Diese bezeichnet die Möglichkeit des Bodens, dem Abtrag durch Wind und Wasser über das natürliche Maß hinaus entgegenzuwirken. Ob bzw. in welcher Größenordnung ein Boden anfällig ist gegenüber einem Abtrag durch Wind oder Wasser, hängt u. a. auch von der Bodenart, dem anstehenden Bewuchs sowie der Hangneigung und der Bodenfeuchte ab (Erosionswiderstandsfunktion).

Das Plangebiet ist vom Relief her sehr bewegt, jedoch entgegen der Situation von 1994 (GUT BRANDENBURG 1994) nicht mehr als Acker genutzt, sondern als Brache ganzjährig mit Vegetation bedeckt. Daher wird die Erosionswiderstandsfunktion auf einer fünfstufigen Skalierung als **hoch** eingestuft.

## **2.1.4 Schutzgut Wasser**

Wasser ist an allen ökologischen Prozessen beteiligt. Es ist innerhalb der Ökosphäre in ständiger Bewegung und ist elementarer Bestandteil im Landschaftshaushalt. Im Folgenden wird die Datenlage im Untersuchungsgebiet getrennt zwischen Grundwasser und Oberflächengewässern dargelegt. Für den Bereich Grundwasser werden die Grundwasserschutz- und Grundwasserneubildungsfunktion untersucht. Für das Oberflächenwasser erfolgt die Bewertung nach der Abflussregulationsfunktion.



#### 2.1.4.1 Grundwasser

Die Grundwasserschutzfunktion ist als räumlich differenzierte Fähigkeit des Landschaftshaushaltes zu verstehen, das Grundwasser gegen Verunreinigung zu schützen oder die Wirkung von Verunreinigungen zu schwächen. Die Grundwasserschutzfunktion steht daher in kausalem Zusammenhang mit der Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion von Boden und Untergrund. (vgl. MARKS et al. 1989). Als Messgrößen kommen der Grundwasserflurabstand, die Wasserdurchlässigkeit der Grundwasserdeckschichten und die Grundwasserneubildungsrate in Frage.

##### Grundwasserschutzfunktion

Das Grundwasser liegt zwischen 20-30 m und fließt von West nach Ost. Das Plangebiet befindet sich außerhalb bestätigter oder perspektivischer Trinkwasserschutzzonen.

Aufgrund des hohen Flurabstands kann das Grundwasser bei mittel bis hoher Wasserdurchlässigkeit gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen als geschützt gelten. Die Grundwasserschutzfunktion wird mit **mittel** bis **hoch** bewertet.

##### Grundwasserneubildungsfunktion

Auf eine genaue Ermittlung durchschnittlicher Grundwasserneubildungsraten wird verzichtet, da der Bewertungsaufwand in keinem Verhältnis zu ableitbaren Planungsaussagen steht. Es ist aber grundsätzlich davon auszugehen, dass das Plangebiet aufgrund der guten Durchlässigkeit der lehmig-sandigen Substrate eine **mittel** bis **hohe** Eignung für die Grundwasserneubildung aufweist.

#### 2.1.4.2 Oberflächenwasser

Bedeutsam für den Wasserhaushalt ist die Fähigkeit des Naturhaushaltes, den Direktabfluss nach Niederschlagsereignissen zu verringern und damit zu ausgeglichenen Abflussverhältnissen beizutragen (Abflussregulationsfunktion, vgl. MARKS et al. 1989). Diese Funktion ist u. a. abhängig vom Versiegelungsgrad bzw. der Bodenbedeckung, der Hangneigung und der Bodenart.

##### Abflussregulationsfunktion

Die zu beplanenden Flächen sind unversiegelt, mit einer Krautschicht bewachsen, vom Relief leicht bewegt und durch wasserdurchlässige Substrate gekennzeichnet. Daher ist die Abflussregulation nach MARKS et al. 1989 als **hoch** zu bewerten. Reine Oberflächengewässer treten nicht auf. An der Betonstraße nach Schwedt im Norden ist ein Straßengraben vorhanden.

#### 2.1.5 Schutzgut Klima / Luft

Klimatisch liegt der gesamte Raum im mecklenburgisch-brandenburgischen Übergangsklima und ist subatlantisch-subkontinental geprägt. Eine größere jährliche Temperaturamplitude weist auf eine stärkere kontinentale Prägung hin. Der Jahresniederschlag liegt bei 500 bis 750 mm. (GUT BRANDENBURG 1994)

Bezüglich der Einschätzung der Funktion des Klimas ist zu beachten, dass das Leistungsvermögen eines Raumes, in einem Belastungsgebiet bioklimatisch positive Effekte hervorzurufen, seinen Ausdruck in der Menge der produzierten und dem Belastungsraum zugeführten Kaltluft findet. Diese Fähigkeit wird durch die Klimameliorations- und bioklimatische Funktion gekennzeichnet (vgl. MARKS et al. 1989).

### Klimameliorationsfunktion/ bioklimatische Funktion

Maßgebliche Parameter für die Ermittlung der o.g. Funktion ist die Kaltluftproduktivität eines Raumes in Verbindung mit den Angaben zur Länge des Abflusses und der Rauigkeit der Talsohle. Je länger der Hang, desto tiefer kann die Kaltluft in einen lufthygienisch belasteten Bereich eindringen und je weniger rau die Sohle, desto geringer ist der Widerstand der abfließenden Kaltluft was ebenfalls ein tiefes Eindringen in den vorbelasteten Raum begünstigt. Die Kaltluftproduktivität ist ihrerseits von den Parametern Größe des Kaltluftentstehungsgebietes, Anteil an Wiesen und Ackerflächen, mittlere Hangneigung und mittlere Hangquerschnitt abhängig.

Die Brachflächen der Flurstücke 162/55 und 162/56 sind zusammen <1 ha und fallen von Südwest nach Nordost hin ab. Somit fließt die auf den Grünflächen entstehende Kaltluft aus dem B-Plangebiet heraus und hat keine Bedeutung für die übrigen Flächen des B-Planes. Daher ist die Klimameliorationsfunktion als **gering** zu bewerten.

### **2.1.6 Landschaftsbild**

Wesentlicher Indikator für die Qualität eines Landschaftsraumes für das Naturerlebnis und die landschaftsbezogene Erholung ist das Landschaftsbild. Für die Bewertung wird auf folgende gängige Kriterien zurückgegriffen:

- Vielfalt
- Eigenart
- Naturnähe

Vielfältige Landschaftsbilder ergeben sich durch den kleinräumigen Wechsel unterschiedlicher Nutzungsstrukturen und gliedernder Elemente. Die Vielfalt wird im Wesentlichen durch die Vegetations- und Gewässerstrukturen sowie das Relief bestimmt.

Naturnähe im Rahmen der Landschaftsbildbewertung bezeichnet nicht die ökologisch definierte Naturnähe, sondern die Wirkung bestimmter Landschaften oder Landschaftselemente auf den Betrachter. Der Grad der Naturnähe ergibt sich aus der Bewirtschaftungsintensität und der Stärke des menschlichen Einflusses. Der Naturcharakter einer Landschaftsbildeinheit wird im Wesentlichen dadurch bestimmt, ob sich die Vegetation für den Beobachter scheinbar von selbst und ohne lenkende Eingriffe des Menschen entwickeln konnte.

Die Eigenart einer Landschaft beschreibt das Gewachsene, das Typische und das Besondere einer Landschaft (Aspekt „Heimat“). Die konkrete Bewertung der Eigenart einer Landschaftsbildeinheit erfolgt nach der Höhe des Eigenartverlustes, d. h., welche bzw. in welcher Größenordnung sind Eigenartverluste durch Hinzufügen neuer, untypischer Strukturen bzw. durch Wegnehmen alter typischer Strukturen entstanden. Als Referenzstadium für die Bewertung des Eigenartverlustes dient der Zeitraum nach dem 2. Weltkrieg. Nach ADAM / NOHL / VALENTIN (1986) sind zur quantitativen Ermittlung des Eigenartverlustes im wesentlichen die folgenden zwei Aspekte zu berücksichtigen:

- Abschätzung der baulichen und landbaulichen Veränderungen der Kulturlandschaft.
- Umfang der Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur, die zu einem Verlust an Vielfalt und Naturnähe geführt haben (Beseitigung von Feldgehölzen etc.).

### Landschaftsbild

Die Flächen der Flurstücke 162/55 und 162/56 sind strukturarm und werden durch eine bereits bestehende und mit gepflanzten Bäumen gesäumte Erschließungsstraße geteilt. Im Norden angrenzend verläuft die Straße nach Schwedt. Nördlich und östlich der Änderungsflächen befinden sich ausgeräumte Ackerflächen, im Süden und Westen sind Einzelhausbebauungen entstanden. Einzig das bewegte Relief spricht für die Vielfalt. Auf Grund der genannten Ausstattung wird das Kriterium Vielfalt als gering bewertet. Hinsichtlich der Eigenart haben sich im Bereich des B-Planes in den letzten Jahren grundlegende Veränderungen (Wohnbebauungen und Erschließungsstraßen) vollzogen, so dass diese ebenfalls mit gering bewertet werden. Die Naturnähe wird durch die Grünflächen bestimmt, die sich nach Stilllegung der Ackerflächen ohne Zutun des Menschen entwickelt haben. Diese wird als mittel-hoch bewertet. Insgesamt sind die Qualitäten des Landschaftsbildes jedoch mit **gering** zu bewerten.

### Erholung

Für die Qualität des Landschaftserlebens und damit die landschaftsgebundene Erholung sind die Parameter „Erlebbarkeit“ und „Störungsarmut“ von Bedeutung. Eine Landschaft ist nur dann auch von Erholungssuchenden erlebbar, wenn sie erreichbar und passierbar ist. Kriterium für die Erlebbarkeit ist die Erreichbarkeit. Die Ausstattung eines Raumes mit Wegen und die Anbindung an den öffentlichen und privaten Verkehr sind Kriterien für diese. Kriterium für die Störungsarmut ist die Abwesenheit bzw. das Vorhandensein von Beeinträchtigungen. Beeinträchtigungen können visueller Natur (z.B. dominante unangepasste Bauwerke) oder akustischer Natur (z.B. Straßenlärm) sein. Störend kann sich auch ein zu hoher Nutzungsdruck (z.B. überfüllte Uferbereiche) auswirken.

Die zu untersuchenden Flächen der Flurstücke 162/55 und 162/56 befinden sich in Ortsrandlage in relativer Störungsarmut. Derzeit sind die Flächen frei begehbar und für Erholungssuchende erreichbar. Die Bedeutung für eine landschaftsgebundene Erholung wird als **mittel bis hoch** bewertet.

## **2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

### **Kulturgüter**

Kulturgüter im Zusammenhang mit der Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. der strategischen Umweltprüfung können definiert werden als Zeitzeugen menschlichen Handels ideeller, geistiger oder materieller Art, die als solche für die Geschichte des Menschen bedeutsam sind und die sich als Sachen, als Raumdispositionen oder als Orte der Kulturlandschaft beschreiben oder lokalisieren lassen. Es sind mit dem Begriff Kulturgut daher sowohl Einzelobjekte oder Mehrheiten von Objekten, einschließlich ihres ggf. erforderlichen Umgebungsschutzes, als auch flächenhafte Ausprägungen sowie räumliche Beziehungen bis hin zu kulturhistorisch bedeutsamen Landschaften oder Landschaftsteilen gemeint. (GASSNER, WINKELBRANDT 2005, S. 263)

Es kommen u. a. folgende Kulturgüter in Frage (nach GASSNER, WINKELBRANDT 2005, S. 263f):

- Baudenkmale und schützwürdige Bauwerke sowie Ensembles, einschließlich ihres Umfeldes (z. B. Kirchen, Kapellen, Schlösser, historische Wohngebäude, Gutshöfe, Feldkreuze, Türme oder Mühlen)
- Archäologische Fundstellen sowie Verdachtsflächen (z. B. Hügelgräber, Landwehre oder frühgeschichtliche Siedlungsflächen)
- Bodendenkmale bzw. Böden mit Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (z. B. Plagensch)
- Bewegliche Kulturgüter (z. B. Gemälde, Skulpturen, Bücher, Sammlungen)

---

## Planungsgruppe

- Stätten historischer Landnutzungsformen, die sich je nach Ausprägung in kulturgeschichtlichen Landschaften (z. B. Lüneburger Heide oder Holsteinische Knicklandschaft), Landschaftsteilen (z. B. Streu- und Streuobstwiesen, Nieder-, Mittel- oder Hutewälder, Extensivweiden oder Weinbergterrassen) und Landschaftselementen (z. B. Kopfbäume, Wölbäcker, Torfstiche, Anger, Hohlwege, Le-sesteinhaufen oder Trockensteinmauern) manifestieren können.
- Kulturell bedeutsam Stadt- und Ortsbilder (z. B. spezifische Dorfformen, Plätze, Silhouetten, Bauweisen, Parkanlagen, Friedhöfe, Alleen etc.)
- Traditionelle Wegebeziehungen (z. B. Grenz-, Prozessions-, Pilger- oder Marktwege, historische Ortsverbindungswege, Viehtriften oder Flussquerungen)

### Sachgüter

Zu den sonstigen Sachgütern zählen gesellschaftliche Werte, die z. B. eine hohe funktionale Bedeutung hatten oder noch haben. So z. B. historische Fördertürme oder Brücken, Türme, Tunnel, und auch Gebäude. Wegen der Funktionsbedeutung dieser Sachgüter oder aber weil ihre Konstruktion bzw. ihre Wiederherstellung selbst unter hohen Umweltaufwendungen erfolgte (z. B. Baumaterial), sind sie zu erhalten. (ebd.)

### Bewertung Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine relevanten Kultur- oder Sachgüter vorhanden. Eine gesonderte Bewertung ist daher entbehrlich. Das Untersuchungsgebiet ist hinsichtlich dieses Schutzgutes mit keiner Bedeutung zu versehen.

#### 2.1.8 Zusammenfassende Darstellung der Bestandsbewertung

Das Plan- und Untersuchungsgebiet ist beim **Schutzgut Mensch** für die Wertelemente und Funktionen bezüglich „Gesundheit und Wohlbefinden“ eine positive Wertung erfolgt, für die Parameter „Wohn- und Wohnumfeld“ sind insgesamt gute bis mittlere Qualitäten ermittelt worden.

Beim **Schutzgut Biotope und Arten** befinden sich ausschließlich Biotope von geringer Wertigkeit (Ackerbrache) im Plan- und Untersuchungsgebiet. Hinsichtlich der **Fauna** besitzen die Brachflächen aufgrund ihrer Ausprägung und Größe nur eine geringe Bedeutung. Artenschutzrechtliche Bedenken können ausgeschlossen werden.

Die allgemeinen ökologischen Funktionen des **Schutzgutes Boden** sind bei lehmig-sandigen Substraten des Oberbodens hinsichtlich der Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion mit mittleren Wertigkeiten und hinsichtlich der Gefährdung durch Wasser- und Winderosion mit geringen Gefährdungen (hohe Schutzfunktion) zu bewerten.

Bezüglich des **Schutzgutes Wasser** ist feststellbar, dass das Plan- und Untersuchungsgebiet aufgrund der Durchlässigkeit der lehmig-sandigen Substrate grundsätzlich eine mittlere bis hohe Eignung für die Grundwasserneubildung aufweist, und aufgrund des hohen Flurabstandes eine mittlere bis hohe Schutzfunktion gegen Verschmutzung des Grundwassers hat. Die Abflussregulationsfunktion ist aufgrund der derzeitigen Ausprägung als hoch einzustufen.

Dem **Schutzgut Klima / Luft** kommt in diesem Plan- und Untersuchungsgebiet bezüglich der Fähigkeit der Klimamelioration für angrenzende, klimatische belastete Bereiche eine geringe Bedeutung zu.

Das Plan- und Untersuchungsgebiet hat in Bezug auf das **Schutzgutes Landschaftsbild** eine geringe Bedeutung, hinsichtlich der **Erholungsfunktion** jedoch eine mittlere bis hohe Bedeutung.

Im Untersuchungsgebiet sind keine relevanten **Kultur- oder Sachgüter** vorhanden. Es ist hinsichtlich dieses Schutzgutes mit keiner Bedeutung zu rechnen.

**2.1.9 Wechselwirkungen**

Die folgende Tabelle verdeutlicht mögliche Wechselwirkungen:

Tabelle 7: Wechselwirkungen der Schutzgüter, Bestandsbewertung

	Mensch	Tiere / Pflanzen	Boden	Wasser	Klima / Luft	Landschaft/ Erholung	Kultur- u. Sachgüter
Ergebnisse der Bestandsbewertung Leserichtung →	positive bis neutrale Bedeutung	<u>Biotope</u> : gering <u>Fauna</u> : gering	<u>FPT-Funktion</u> : mittel <u>Erosionswiderstand</u> : hoch	<u>GW-Schutz</u> : mittel-hoch <u>GW-Neubildung</u> : mittel-hoch <u>Abflussregulation</u> : hoch	<u>Klimamelioration</u> : gering	<u>Landschaftsbild</u> : gering <u>Erholung</u> : mittel-hohe Bedeutung	keine Bedeutung
<b>Mensch</b>		Nutzung engt Lebensraum geringfügig ein	keine nennenswerte Wirkung	keine nennenswerte Wirkung	keine nennenswerte Wirkung	Landschaft ist für das Landschaftserleben bedingt nutzbar	keine nennenswerte Wirkung
<b>Tiere / Pflanzen</b>	bereichern Landschaftserleben kaum		keine nennenswerte Wirkung	keine nennenswerte Wirkung	Grünflächen produzieren Kaltluft	keine nennenswerte Wirkung	keine nennenswerte Wirkung
<b>Boden</b>	keine nennenswerte Wirkung	bietet Lebensraum		Filter- und Speicherfunktion	keine nennenswerte Wirkung	keine nennenswerte Wirkung	ggf. Bodendenkmale
<b>Wasser</b>	nutzbares Grundwasser	Lebensgrundlage	Wichtiger Bestandteil für Funktionen und Genese		keine nennenswerte Wirkung	keine nennenswerte Wirkung	keine nennenswerte Wirkung
<b>Klima / Luft</b>	keine nennenswerte Wirkung	keine nennenswerte Wirkung	keine nennenswerte Wirkung	keine nennenswerte Wirkung		keine nennenswerte Wirkung	keine nennenswerte Wirkung
<b>Landschaft</b>	Potenziale zur Erholung	keine nennenswerte Wirkung	keine nennenswerte Wirkung	keine nennenswerte Wirkung	keine nennenswerte Wirkung		keine nennenswerte Wirkung
<b>Kultur- u. Sachgüter</b>	keine nennenswerte Wirkung	keine nennenswerte Wirkung	keine nennenswerte Wirkung	keine nennenswerte Wirkung	keine nennenswerte Wirkung	keine nennenswerte Wirkung	

## 2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

Bei der Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes wird im Folgenden zwischen den Entwicklungen bei der Durchführung des Vorhabens und der Nichtdurchführung unterschieden. Die Wirkungen bei der Durchführung des Vorhabens erfolgen getrennt nach bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen.

### 2.2.1 Entwicklungen und Wirkungen bei der Durchführungen des Vorhabens

#### Baubedingte Wirkungen

Baubedingte Wirkungen beschreiben die Wirkungen, die sich i.d.R. durch den notwendigen Baustellenbetrieb ergeben. Sie sind stets temporär. Aufgrund des temporären Charakters und des geringen Flächenumfanges sind die baubedingten Wirkungen vernachlässigbar:

#### Boden/Wasser:

- Abtrag gewachsener Bodenhorizonte durch Bodenaushub
- Verdichtung des anstehenden Oberbodens durch Baumaschinen, wodurch der Oberflächenabfluss des Wassers erhöht und die Erosion des Bodens gefördert werden kann;
- möglicher Eintrag von Schadstoffen in den Boden (z. B. durch Treibstoffe der Baumaschinen) und dadurch mögliche Gefährdung des Grundwassers.

Durch Beachtung der gängigen DIN Vorschriften können weitergehende Beeinträchtigungen vermieden werden.

#### Klima/Luft:

- Erhöhte Schadstoff- und Lärmimmissionen durch Betrieb von Maschinen und Baufahrzeugen

Insgesamt sind die Beeinträchtigungen aufgrund der Lage des Gebietes, des geringen Umfangs des Vorhabens und der beschränkten Dauer der Baumaßnahme als gering einzuschätzen.

#### Flora/Vegetation und Fauna:

- Schädigung von Vegetationsflächen durch Überfahren, Begehen und Lagerung
- Störung der Tierwelt auch angrenzender Bereiche durch Lärm und Bewegungen

Durch die relativ kurze Dauer der Baumaßnahme sind die Beeinträchtigungen, vor allem unter Beachtung bestehender Vorbelastungen, als überwiegend mäßig bis gering einzustufen. Die ruderalen Pionier-, Gras- und Staudenfluren haben derzeit nur eine geringe Bedeutung.

#### Landschaftsbild/Erholung:

- Störende Einflüsse auf das Landschaftsbild und die Erholungseignung durch Lärmbelastungen sowie Veränderung des Landschaftsbildes

Auch hier wirkt sich die relativ kurze Bauzeit nicht nachhaltig beeinträchtigend auf das Landschaftsbild und die Erholungseignung aus.

#### Mensch:

- Belastungen durch Emissionen von Baulärm und Staub

---

## Planungsgruppe

### Kultur- und Sachgüter:

- Es sind keine Wirkungen zu erwarten

### **Anlagebedingte Wirkungen**

Anlagebedingte Wirkungen bezeichnen die Wirkungen, die sich durch das Bauwerk ergeben. Wirkungen dieser Art sind dauerhaft und in ihrer Intensität gleichbleibend:

### Boden/Wasser:

- Dauerhafte Versiegelung von derzeit nicht versiegeltem Boden und dadurch nachhaltige Schädigung vielfältiger Bodenfunktionen
- Erhöhung des Oberflächenabflusses nach Niederschlagsereignissen
- Reduzierung der Grundwasserneubildung

Der dauerhafte Verlust wichtiger Bodenfunktionen stellt eine nachhaltige Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes dar und muss durch angemessene Maßnahmen kompensiert werden müssen. Um der Reduzierung der Grundwasserneubildung bzw. der Erhöhung des Oberflächenabflusses entgegenzuwirken, sind Maßnahmen zur Versickerung auf den Grundstücken vorzusehen.

### Klima/Luft:

- Extremere Temperaturverläufe und geringe Luftfeuchten durch versiegelte Flächen
- Einschränkung der Kaltluftentstehung

Die Funktion der Grünflächen als Kaltluftentstehungsgebietes wird durch die Flächenversiegelung geringfügig gestört. Da die kalte Luft aber keine meliorative Wirkung hat ist diese Beeinträchtigung nicht von Bedeutung.

### Flora/Vegetation und Fauna:

- Dauerhafter Verlust von Vegetationsflächen und Lebensstätten für Tiere durch Überbauung

Der Standort hat eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Dennoch kann auf ihm nach einiger Zeit ein hochwertiger Biotoptyp entstehen (Entwicklungspotenzial). Die durch die Anlage zerstörten Biotopflächen sollten daher durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

### Landschaftsbild/Erholung:

- Veränderung des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion durch Bebauung

Durch die Entwicklung der Flächen geht auch die Naturnähe des Landschaftsbildes verloren. Gleichzeitig wird die allgemeine Erlebbarkeit der Flächen durch private Nutzungen in Zukunft eingeschränkt sein. Dieser dauerhaften Änderung kann lediglich durch eine sachgerechte Eingrünung bzw. Einbindung der neuen Fläche in die Landschaft in ausreichender Weise begegnet werden.

### Mensch:

- Es sind keine dauerhaften Störungen für den Mensch zu erwarten.

### Kultur- und Sachgüter:

- Es sind keine Wirkungen zu erwarten

**Betriebsbedingte Wirkungen**

Mit betriebsbedingten Wirkungen werden die Wirkungen bezeichnet, die sich durch die private Wohnnutzung ergeben. Betriebsbedingte Wirkungen sind dauerhaft, jedoch auf Grund unterschiedlicher Nutzungsdichten gewissen Schwankungen unterworfen:

Boden/Wasser:

- geringfügige Trittbelastungen

Eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Trittbelastungen kann durch die vorgesehene Nutzung vernachlässigt werden, da nur Belastungen geringer Intensität auf den Freiflächen zu erwarten sind.

Klima/Luft:

- Es sind keine relevanten Wirkungen zu erwarten.

Flora/Vegetation und Fauna:

- Eine zusätzliche Beunruhigung der Tierwelt ist durch die geplante Nutzung wegen bereits bestehender Nutzungen nicht zu erwarten.

Landschaftsbild/Erholung:

- Es sind keine relevanten Wirkungen zu erwarten.

Mensch:

- Es sind keine relevanten Wirkungen zu erwarten.

Kultur- und Sachgüter:

- Es sind keine Wirkungen zu erwarten.

**2.2.2 Entwicklungen und Wirkungen bei Nichtdurchführung des Vorhabens**Boden/Wasser:

Die derzeitigen Leistungen der Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion, der Abflussregulationsfunktion sowie Grundwasserneubildungsfunktion bleiben auf ihrem aktuellen Niveau erhalten. In Anbetracht der derzeitigen Nutzung ist das ökologische Risiko für das Schutzgut Boden und das Schutzgut Wasser als gering angenommen werden.

Klima/Luft:

Auf Grund der bisherigen Nutzungsstruktur wird sich bei Nichtdurchführung der Planung keine Verschlechterung des Status Quo einstellen.

Flora/Vegetation und Fauna:

Ohne Einschreiten des Menschen wird die Grünfläche einer weiteren Sukzession unterliegen und zunehmend verbuschen, d.h. die Bedeutung als Lebensraum für die Fauna wird sich erhöhen.

Mensch:

Die Flächen blieben weiterhin als Erholungsflächen (soweit noch begehbar) erhalten.

Kultur- und Sachgüter:

Bodendenkmale, sofern vorhanden, blieben im Boden archiviert.



### 2.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Voraussetzung für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Bauplanungsrecht ist, dass aufgrund der Bauleitplanung, Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Bei der Aufstellung eines B-Planes ist dies regelmäßig erfüllt, wenn in diesem erstmals bauliche oder sonstige Nutzungen im Sinne der Eingriffsdefinition festgesetzt werden sollen.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu berücksichtigen.

Um die Schwere des Eingriff ermitteln zu können, erfolgt eine Gegenüberstellung des Versiegelungsgrades der beabsichtigten Planung gegenüber dem vorkommenden Bestand. Die Flächenbilanz für die Neuplanung stellt sich wie folgt dar:

Tabelle 8: Flächenbilanz der 5. Änderung, B-Plan Nr.1 „Kastanienallee“

	Flst. 162/55		Flst. 162/56		Gesamt	Kompensationsbedarf	
<b>vorhandener B-Plan</b>	Gesamtfläche	2.120 m <sup>2</sup>	Gesamtfläche	6.479 m <sup>2</sup>	8.600 m <sup>2</sup>		
	Grünfläche	2.120 m <sup>2</sup>	Grünfläche	4.290 m <sup>2</sup>	6.410 m <sup>2</sup>		
			Verkehrsfläche	1.517 m <sup>2</sup>			
			Gemeindebedarf	672 m <sup>2</sup>			
<b>5. Änderung</b>	Umwandlung der Gesamtfläche in WA, GRZ 0,4	2.120 m <sup>2</sup>	Grünstreifen	1.662 m <sup>2</sup>		Verlust Grünfläche	4.748 m <sup>2</sup>
			WA (162/56)	4.817 m <sup>2</sup>		Versiegelung durch Bebauung	2.775 m <sup>2</sup>
			WA (162/55)	2.120 m <sup>2</sup>		(4.817+2.120)*0,4	

Bei der 5. Änderung des B-Plans entsteht eine Neuversiegelung von 2.775 m<sup>2</sup>. Als Ausgleich bzw. Ersatz ist gem. HVE (MLUR 2009) vorzugehen.

**2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung zum Ausgleich und zum Ersatz nachteiliger Umweltauswirkungen**

**2.4.1 Bestehende Maßnahmen des Grünordnungsplanes (1994)**

Der Grünordnungsplan von GUT BRANDENBURG (1994) sieht für die betroffenen Flächen der Flurstücke 162/55 und 162/56 folgenden Ausgleichsbedarf vor:

Tabelle 9: Ausgleichsmaßnahmen gem. GOP (GUT BRANDENBURG 1994)

Ausgleichsmaßnahme gem. GOP		Ausgleich für Eingriff in Schutzgut	Leistungsumfang
A4 k	Hecken- und Baumpflanzung auf Flst.162/55	LaBi (Anpassung des entfremdeten LaBi an den Ortscharakter)	Gestaltung der öffentlich zugänglichen Grünflächen im gesamten B-Plangebiet mit standortgerechten Arten in Form von Einzelgehölzen, Gehölzgruppen, Rasenflächen, Staudenfluren, Hecken und Alleen
A4 l	Anlage einer Gras- und Staudenflur mit einer lockeren Baumgruppe und zwei Hecken auf Flst.162/56		
A2	Rodung von Bäumen und Nachpflanzung auf Flst.162/56	LaBi (Anpassung des Erscheinungsbildes der neuen Wohnanlage an den Ortscharakter)  Fauna/Flora (Verlust von Lebensraum)	Entfernung abgängiger Exemplare in der Lindenallee entlang der Betonstraße nach Schwedt und Anpflanzung von Linden (Tilia codata), Hst. 3xv

Die Ausgleichsmaßnahme A2 bleibt von der 5. Änderung des B-Plans unberührt. Der Grünstreifen zur Straße mit Baumbepflanzung ist weiterhin vorgesehen. Hingegen sind die Ausgleichsmaßnahmen A4 k und A4 l aufgrund der geplanten Wohnbebauung auf den Flurstücken 162/55 und 162/56 nicht mehr realisierbar. Der Eingriff in das Landschaftsbild muss daher auf andere Weise ausgeglichen werden.

**2.4.2 Vermeidung**

Die nachfolgenden Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind, soweit es sich um Pflanz- bzw. Vegetationsarbeiten handelt, spätestens nach Beendigung der Bauarbeiten ansonsten vor Beginn der Bauarbeiten durchzuführen. Die Pflanzmaßnahmen sind in der nach den Bauarbeiten folgenden Pflanzperiode zwischen dem 01. Oktober und 30. April durchzuführen. Sie sollen gemäß

- DIN 18915 (Bodenarbeiten),
- DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten),
- DIN 18917 (Rasen- und Saatarbeiten) sowie
- DIN 18919 (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen)
- DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen)

erfolgen. Einer gesonderte Festsetzung ist nicht erforderlich, da die Maßnahmen von Fachfirmen auszuführen sind, die nach den gängigen Normen arbeiten.

**V1: Versickerung anfallenden Niederschlagswassers**

Das auf den versiegelten Flächen der Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Eine flächenhafte und dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser sollte über Mulden und Rigolen erfolgen.

**V2: Verzicht auf umweltschädigende Stoffe**

Im gesamten Plangebiet ist zum Schutz des Grundwassers und des Bodens auf die Verwendung von Bioziden und chemischen Düngemitteln zu verzichten.

**V3: Bodenschonende Bauweise**

Die Bodenbearbeitung im Rahmen der Bautätigkeit ist auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren. Verdichteter Boden, der nicht versiegelt wird, ist zu lockern und mit standortgerechten Pflanzen zu versehen (§ 1a Abs. 1 BauGB).

**V4: Lagerung Boden**

Während der Bauphase ist auf eine sachgemäße Verwendung, Lagerung und Transport von Boden zu achten. Die DIN 18 915 ist zu berücksichtigen.

**V5: Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Schadstoffeintrag durch den Baubetrieb**

Um die Gefahr des Schadstoffeintrages in den Boden und das Grundwasser zu mindern (auslaufende Schmier- und Treibstoffe, Leckage an abgestellten Baumaschinen usw.) sind Maschinen und Geräte nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden, die allgemeinen Anforderungen zur Vermeidung sind zu beachten.

**V6: Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit**

Vögel sind nach Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) besonders geschützte Arten und es gelten die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG. Zur Vermeidung der Zerstörung von Nestern bzw. des Tötens und Verletzens von Individuen, ist die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit von Vögeln (1.10. – 28.02.) durchzuführen.

**2.4.3 Ausgleich / Ersatz**

Gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG hat der Verursacher eines Eingriffs unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Es sind 2.775 m<sup>2</sup> Neuversiegelung sowie 4.750 m<sup>2</sup> Biotopfläche geringer Wertigkeit auszugleichen. Er gibt sich auch inner- und außerhalb des Bebauungsplanes keine Möglichkeit der Entsiegelung, so kann ein externer Ausgleich oder Ersatz gem. HVE (MLUV 2009) auch durch flächige Gehölzpflanzungen, Extensivierungen von Acker- und Grünlandflächen oder Wiedervernässung von Niedermoorböden erfolgen.

Eine Prüfung ergab, dass innerhalb der Flächen des B-Planes keine Möglichkeit von Ausgleich/Ersatz der Neuversiegelung besteht. Außerhalb des B-Plangebietes gibt es laut Fortschreibung des Landschaftsplans Oder-Welse (TRIAS 2009) und nach HVE folgende Möglichkeit der Kompensation:

- **Maßnahme E1:** Pflanzung einer ca. 4 m bis 12,5 m breiten Feldgehölzhecke mit Überhältern auf ca. 600 m (ca. 4.600 m<sup>2</sup>) als Ortsrandeingrünung nördlich des B-Planes

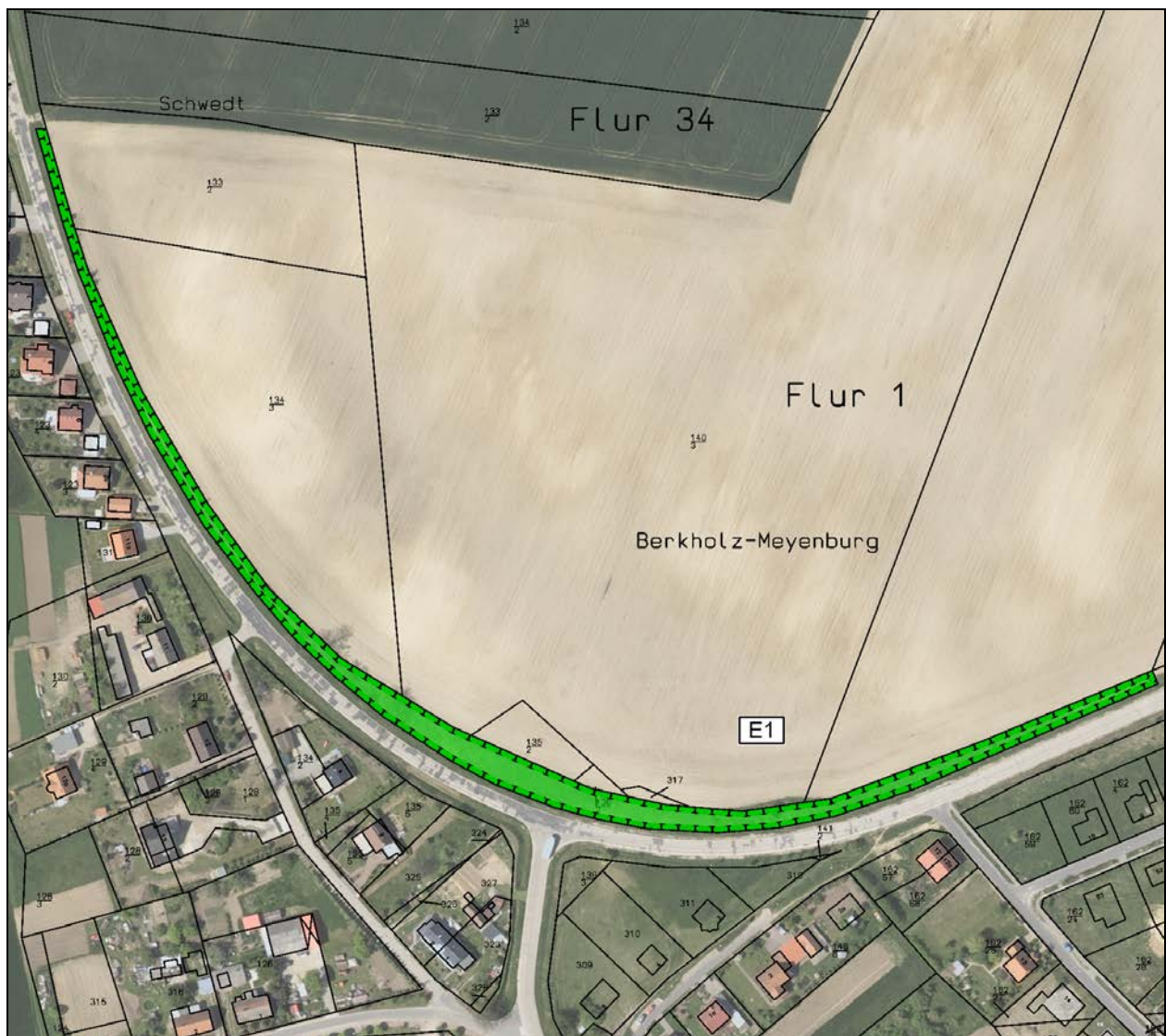


Abbildung 3: Lage der Ersatzmaßnahme E1 (Heckenpflanzung nördlich des B-Plangebietes)

In der Gemarkung Berkholz-Meyenburg, Flur 1 teilweise Flurstück 138/1, 139/1, 140/2, 141/1 und 289 wird nördlich der Betonstraße nach Schwedt, zu 3/4 auf Grünland und zu 1/4 auf Ackerfläche, eine Heckenstruktur entwickelt.

Extensivierung auf einer Gesamtfläche von rund 4.600 m<sup>2</sup> und Neupflanzung einer 4 m bis 12,5 m breiten 3 bis 8-reihigen Feldgehölzhecke mit beidseitigem 1 m breiten vorgelagertem Krautsaum sowie 60 überschirmenden Bäumen (Pflanzqualitäten: Hei. 2xv. oB h 125-150 cm; vStr 3 Tr B h 60-100 cm) ohne Standortfestsetzung, Zufahrten zu den Ackerflächen und Regenwassermulden sind im Bereich der extensiven Grünfläche möglich. Es werden 2.100 heimische, standortgerechte Gehölze (vgl. Liste der Brandenburg heimischen Gehölzarten in Kap. 3.3). Das Aufstellen von Wildschutzzäunen ist notwendig. Entsprechende Pflanzschemata werden im Rahmen der Landschaftspflegerischen Ausführungsplanung erstellt. Eine Kostenkalkulation erfolgt in Kap. 3.2. Eigentümer der Kompensationsfläche ist die Gemeinde Berkholz-Meyenburg.

Mit dieser Maßnahme kann auf einer Fläche von ca. 4.600 m<sup>2</sup> ein Anteil von 2.300 m<sup>2</sup> der entstandenen Neuversiegelung ausgeglichen/ersetzt werden.

Die Maßnahme E1 kann ebenfalls für die Kompensation des Landschaftsbildes, die sich aus dem GOP (GUT BRANDENBURG 1994) ergibt (A4 k und A4 l), angerechnet werden. Die Maßnahme ist mit dem Ortsbürgermeister abgestimmt. Eine vertragliche Sicherung der Kompensationsfläche mit Eigentümern und Pächtern erfolgt durch das Amt Oder-Welse.

Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 500m<sup>2</sup>, welches durch weitere Maßnahmen ausgeglichen/ersetzt werden muss. Folgende weitere Maßnahme außerhalb des B-Plangebietes kommt als Ausgleich/Ersatz in Betracht:

- **Maßnahme E2:** Ergänzende Heckenpflanzung südlich der Landiner Straße nordwestlich von Berkholz

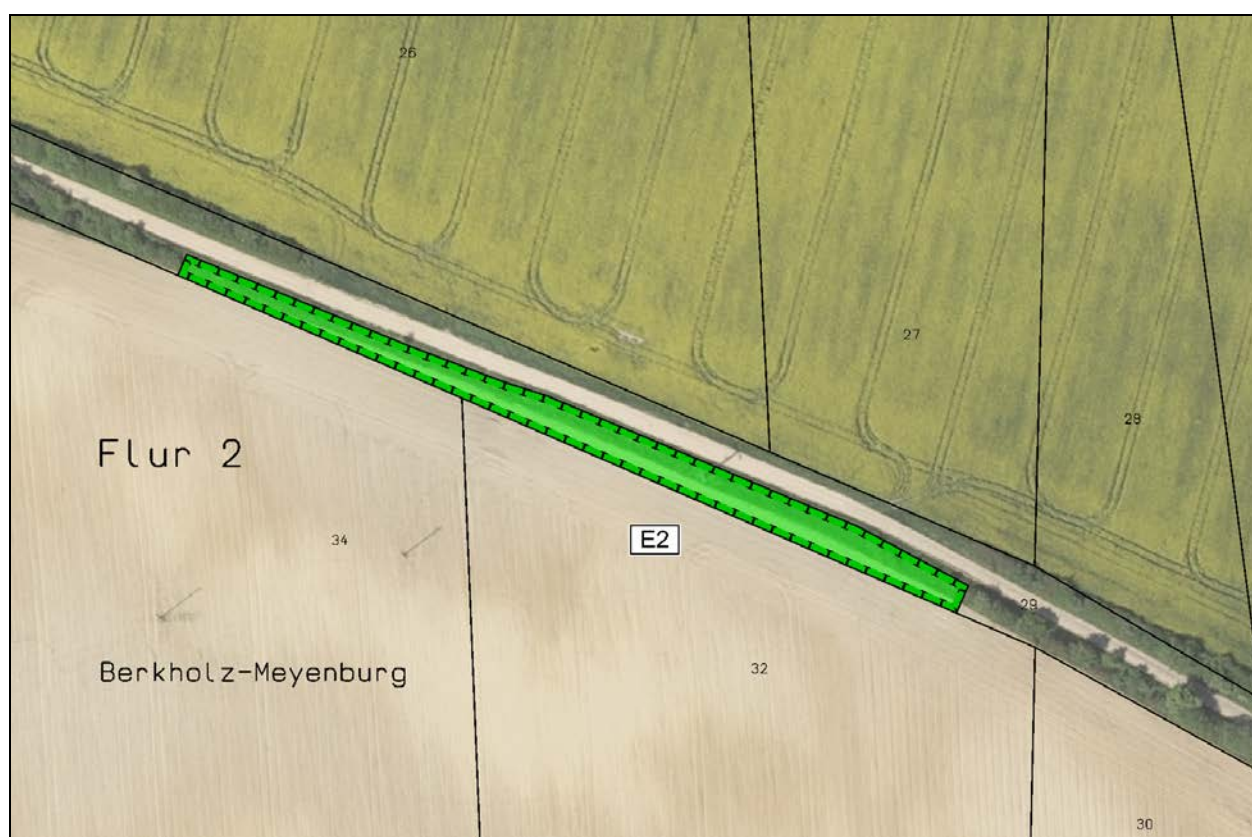


Abbildung 4: Lage der Ersatzmaßnahme E2 (Heckenpflanzung südlich der Landiner Straße)

In der Gemarkung Berkholz-Meyenburg, Flur 2, teilweise Flurstück 29 wird eine ergänzende Heckenstruktur, zu 2/3 auf Grünland und zu 1/3 auf Ackerfläche, südlich der Landiner Straße nordwestlich der Ortslage Berkholz-Meyenburg entwickelt - damit wird eine Landschaftsentwicklungsmaßnahme des bestehenden Landschaftsplanes (TRIAS 2009) umgesetzt.

Extensivierung auf einer Gesamtfläche von rund 1.000 m<sup>2</sup> und Neupflanzung einer 5 bis 7 m breiten 3 bis 5 reihigen Feldgehölzhecke mit beidseitigem 1 m breiten vorgelagertem Krautsaum sowie 19 überschirmenden Bäumen (Pflanzqualitäten: Hei. 2xv. oB h 125-150 cm; vStr 3 Tr B h 60-100 cm) ohne Standortfestsetzung, Zufahrten zu den Ackerflächen und Regenwassermulden sind im Bereich der extensiven Grünfläche möglich. Es werden 530 heimische, standortgerechte Gehölze (vgl. Liste der Brandenburg heimischen Gehölzarten unter Kap. 3.3). Das aufstellen von Wildschutzzäunen ist not-

wendig. Entsprechende Pflanzschemata werden im Rahmen der Landschaftspflegerischen Ausführungsplanung erstellt. Eine Kostenkalkulation erfolgt in Kap. 3.2. Eigentümer der Kompensationsfläche ist die Gemeinde Berkholz-Meyenburg.

Gem. HVE kann auf einer Fläche von ca. 1.000 m<sup>2</sup> ein Anteil von 500 m<sup>2</sup> der entstandenen Neuversiegelung ausgeglichen/ersetzt werden.

## 2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nach Nr. 2 Buchst. d) der Anlage f zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist eine Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich zu berücksichtigen sind, erforderlich.

„In Betracht kommen andere Planungsmöglichkeiten immer dann, wenn sie sich - nach den allgemein für die Frage der Berücksichtigung von Standort- und sonstigen Planungsalternativen geltenden, aus § 1 Abs. 7 abgeleiteten Regeln, anbieten oder gar aufdrängen“, daneben dann, wenn es sich um Varianten handelt, die unbeschadet dieser Voraussetzung von der Gemeinde tatsächlich geprüft worden sind.

Bei der Darstellung der Planungsalternativen sind die Ziele und der (beabsichtigte) Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen. Dadurch wird die geforderte Darstellung der Planungsalternativen auf den durch den (vorgesehenen) Bauleitplan gezogenen Rahmen begrenzt. Die Berücksichtigung der Ziele bedeutet, dass Alternativen außerhalb der sachlichen Identität des Bauleitplan(entwurf)s nicht zu suchen sind, also – abgesehen von der Nullvariante – nicht zu erwägen ist, ob nicht besser eine öffentliche Grünfläche statt eines Wohngebiets zu planen wäre. Die Berücksichtigung des Geltungsbereichs bedeutet, dass Standortalternativen für das Plangebiet insgesamt nicht in diesen Kontext gehören (mögen sie sich auch im Übrigen und unabhängig davon als abwägungsrelevant erweisen). Darzustellen sind also nur gleichsam planungsimmanente Alternativen.“ (JÄDE et al. 2005 , Anmerkungen zum Umweltbericht, S. 5 f, RN 18 u. 19)

Für den Bereich der 5. Planänderung werden für Flurstück 162/56 zwei Varianten der Erschließung vorgeschlagen. Variante 1 geht davon aus, dass die Erschließung von der vorhandenen Erschließungsstraße aus erfolgt. Das bedeutet, dass die anliegenden Hanglagen für die Bebauung erschlossen werden müssen. Bei Variante 2 wird eine nördliche Erschließungsstraße parallel zur Straße nach Schwedt bis zum Rand des letzten Grundstücks geführt. Der Verlauf entspricht der Erschließungsplanung für die ursprüngliche ‚Fläche für den Gemeinbedarf‘ und würde im flachen Teil des Geländes liegen. Hinsichtlich des Eingriffes in das Schutzgut Boden, ist die Variante 1 als die günstigere zu bewerten, da die Neuversiegelung um ca. 1.000 m<sup>2</sup> geringer ausfällt als in Variante 2. Mit der Umwidmung der Grünfläche Flurstück 162/55 zum Allgemeinen Wohngebiet wird die dreieckig geschnittene Fläche zur Abrundung der Wohnbebauung für diesen Bereich genutzt. (Begründung zum B-Plan-Entwurf, BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE PLANUNG U. ARCHITEKTUR)

## 2.6 Bilanzierung

Das geplante Vorhaben mit seinen bereits dargelegten Konfliktbereichen und die vorgesehenen Maßnahmen werden in den folgenden Bilanzierungstabellen zusammengefasst und gegenübergestellt. Die verwendeten Abkürzungen haben folgende Bedeutung:

- V: Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung von Eingriffen
- A: Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen
- E: Ersatzmaßnahme

Tabelle 10: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz für das Schutzgut Boden

Art des Eingriffs Art der Auswirkung Vorbelastung	Fläche	V,A,E	Beschreibung der Maßnahmen	Fläche/ Anzahl	Schutzgutbezogene Wirksamkeitsanalyse	Bilanz
Neuersiegelung von Boden durch Wohnbebauung, dadurch Zerstörung gewachsener Bodenhorizonte und Verlust wichtiger Bodenfunktionen.	Gesamt: 2.775 m <sup>2</sup>	V2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verzicht auf umweltschädigende Stoffe</li> </ul>			
		V3	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bodenschonende Bauweise</li> </ul>			
		V4	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lagerung Boden</li> </ul>			
		E1	Heckenpflanzung als nördliche Ortsrandeingrünung des B-Plangebietes	4.600 m <sup>2</sup>	Gem. HVE (MLUV 2009) kann ein Ausgleich / Ersatz für die Neuversiegelung von Boden auch durch flächige Gehölzpflanzungen erfolgen. Die vorgesehenen Maßnahmen führt zu einer Verbesserung wichtiger Bodenfunktionen und sind geeignet zum Ausgleich / Ersatz für die Eingriffe in das Schutzgut Boden, die durch die Änderungen der B-Planes entstanden sind.	Auszugleichen sind 2.775 m <sup>2</sup> Neuversiegelung. Bei einem Verhältnis von 1:2 können gem. HVE 5.550 m <sup>2</sup> flächige Gehölzpflanzung als Ersatz angelegt werden. Der Eingriff kann durch die Maßnahme E1 (4.600 m <sup>2</sup> ) teilweise ausgeglichen werden. Es verbleibt Kompensationsdefizit von ca. 1.000 m <sup>2</sup> flächiger Gehölzpflanzung.
E2	Ergänzende Heckenpflanzung südlich der Landiner Straße nordwestlich von Berkholz	1.000 m <sup>2</sup>		Der Eingriff kann durch die Maßnahme E2 (ca. 1.000 m <sup>2</sup> ) in Zusammenhang mit der Maßnahme E1 vollständig ausgeglichen werden. Es verbleibt <b>kein Kompensationsdefizit</b> .		

Planungsgruppe

Tabelle 11: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz für das Schutzgut Wasser

Art des Eingriffs Art der Auswirkung Vorbelastung	Fläche	V,A,E	Beschreibung der Maßnahmen	Fläche Anzahl	Schutzgutbezogene Wirksamkeitsanalyse	Bilanz
Neuversiegelung von Boden durch Wohnbebauung, dadurch Verringerung der Grundwasserneubildung und Erhöhung des Abflusses.	Gesamt: 2.775 m <sup>2</sup>	V1 V2 V5	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Versickerung von Niederschlagswasser</li> <li>• Verzicht auf umweltschädigende Stoffe</li> <li>• Schutzmaßnahmen Baubetrieb</li> </ul>		Ein weitgehender Erhalt der Wasserfunktionen ist durch das Versickern des Niederschlagswassers gegeben. Dadurch wird die Grundwasserneubildung durch Niederschläge gesichert und eine Erhöhung des Direktabflusses vermieden.	<b>Kein Defizit</b>

Tabelle 12: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz für das Schutzgut Klima / Luft

Art des Eingriffs Art der Auswirkung Vorbelastung	Fläche	V,A,E	Beschreibung der Maßnahmen	Fläche Anzahl	Schutzgutbezogene Wirksamkeitsanalyse	Bilanz
Neuversiegelung von Boden durch Überbauung von Grünflächen.  Die Untersuchungsflächen haben eine Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet, welche aufgrund der Lage jedoch ohne Auswirkung auf das restliche B-Plangebiet ist.						<b>Kein Kompensationsdefizit</b>



Planungsgruppe

Tabelle 13: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Art des Eingriffs Art der Auswirkung Vorbelastung	Fläche	V,A,E	Beschreibung der Maßnahmen	Fläche Anzahl	Schutzgutbezogene Wirksamkeitsanalyse	Bilanz
Umwandlung bestehender Vegetationsbestände durch Wohnbebauung und Verkehrsflächen	Gesamt: 4.750 m <sup>2</sup>	E1	<ul style="list-style-type: none"> <li>Heckenpflanzung als nördliche Ortsrandeingrünung des B-Planes</li> </ul>	4.600 m <sup>2</sup>	<p>Die Heckenpflanzung nördlich der Betonstraße nach Schwedt nördlich des B-Plangebietes ist geeignet, den Verlust von Biotopflächen geringen Wertes durch die Entwicklung höherwertiger Biotopflächen auszugleichen.</p> <p>Dem Verlust von 4.750 m<sup>2</sup> Fläche geringwertiger Biotope (ruderales Pionier-, Gras- und Staudenfluren) steht die Anlage von Feldhecken mit Saumbereichen (Biotope mittlerer Wertigkeit) von 4.600 m<sup>2</sup> Fläche gegenüber.</p>	<b>Kein Defizit</b>

Tabelle 14: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz für das Schutzgut Landschaftsbild/Erholung

Art des Eingriffs Art der Auswirkung Vorbelastung	Fläche	V,A,E	Beschreibung der Maßnahmen	Fläche Anzahl	Schutzgutbezogene Wirksamkeitsanalyse	Bilanz
<p>Aus der 5. Planänderung des B-Planes ergibt sich aufgrund der geringen Wertigkeit des LaBi kein Ausgleichsbedarf.</p> <p>Ausgleichsmaßnahmen für aus dem alten B-Plan (GUT 1994) – Anpassung des entfremdeten LaBi an den Ortscharakter – sind auf andere Weise durchzuführen</p>		E1	<ul style="list-style-type: none"> <li>Heckenpflanzung als nördliche Ortsrandeingrünung des B-Planes</li> </ul>	4.600 m <sup>2</sup>	<p>Die Heckenpflanzung nördlich der Betonstraße nach Schwedt nördlich des B-Plangebietes ist geeignet und ausreichend, die Ausgleichsmaßnahmen aus dem alten B-Plan (GUT 1994) – Anpassung des entfremdeten Landschaftsbildes an den Ortscharakter – zu ersetzen.</p>	<b>Kein Defizit</b>

### 3 Zusätzliche Angaben

#### 3.1. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Gem. § 4c BauGB sind die Gemeinden in der Pflicht, „die erheblichen Umweltauswirkungen die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, (...)“ zu überwachen. Dazu bedienen sie sich der vorliegenden Umweltinformation der jeweiligen Fachbehörden im Rahmen der Beteiligung nach §4 (2) BauGB.

Unabhängig von diesen Informationen können jedoch im Rahmen der Bauphase, der Bauabnahme sowie nach Umsetzung des Bauvorhabens Überwachungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht der vorgesehenen Überwachungsmaßnahmen:

Tabelle 15: Übersicht der Maßnahmen zur Umweltüberwachung

Zeitpunkt / -raum der Überwachung	Betroffenes Schutzgut	Verantwortlich	Maßnahme zur Überwachung
Satzungsbeschluss	Boden	Gemeinde	Gewährleistung der vollständigen Kompensation bzw. vertragliche Zusage (städtebaulicher Vertrag) zur Durchführung einer geeigneten Kompensationsmaßnahme
Während der Bau- maßnahmen	Wasser/Boden	Gemeinde	Überwachung des vorgesehenen Schutzmaßnahmen beim Umgang mit Boden und Wasser während der Baumaßnahmen Bei unvorhergesehenen Beeinträchtigungen sind zusätzliche Maßnahmen zu deren Kompensation vorzusehen
Bauabnahme	Boden	Genehmigungsbehörde, Gemeinde	Überprüfen der Anlage von gärtnerisch angelegten Flächen außerhalb der Gebäude
Innerhalb der Gewährleistungsfristen	Boden Klima	Genehmigungsbehörde, Gemeinde	Überprüfen der Anlage von gärtnerisch angelegten Flächen außerhalb der Gebäude Bei feststellbaren Defiziten sind diese zu beheben
Dauerhaft nach Fertigstellung	Boden Klima	Genehmigungsbehörde, Gemeinde	Überprüfen der Funktionsfähigkeit der Anlagen Bei feststellbaren Defiziten sind diese zu beheben

### 3.2. Kostenschätzung

Gem. HVE (MLUV 2009) entspricht die Entsiegelung von einem m<sup>2</sup> versiegelter Fläche etwa einem Wert von 10 €. Bei einer möglichen Versiegelung von 2.775 m<sup>2</sup> innerhalb der 5. Planänderung des Bebauungsplanes ergibt sich dabei ein monetärer Wert von 27.750 €. Der Schätzpreis für die Maßnahme sollte sich an diesem Kompensationswert orientieren.

Die Kostenschätzung orientiert sich an den Empfehlungswerten des Musterleistungsverzeichnisses des LK Barnim (LK Barnim 2009).

Für die Anlage einer mehrreihigen Hecke (incl. Liefern und Pflanzen der Sträucher, incl. Zäunung) mit 3-jähriger Fertigstellungs- und Entwicklungspflege wird ein Preis von 7,50 €/m<sup>2</sup>, für die Herstellung eines artenreichen Krautsaums 0,80 €/m<sup>2</sup> angesetzt. Danach wird folgende Kostenschätzung aufgestellt:

Maßnahme	Fläche gesamt	Fläche ohne Krautsaum		Krautsaum		Preis gesamt
			7,50 €/m <sup>2</sup>		0,80 €/m <sup>2</sup>	
E1	4.600 m <sup>2</sup>	ca. 3.400 m <sup>2</sup>	25.500 €	ca. 1.200 m <sup>2</sup>	960 €	26.460 €
E2	1.000 m <sup>2</sup>	ca. 800 m <sup>2</sup>	6.000 €	ca. 200 m <sup>2</sup>	160 €	6.160 €
<b>Summe</b>	<b>5.600 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 4.200 m<sup>2</sup></b>	<b>31.500 €</b>	<b>ca. 1.400 m<sup>2</sup></b>	<b>1.120 €</b>	

Tabelle 16: Kostenschätzung für die Maßnahmen E1 und E2

Für die Maßnahmen E1 und E2 ergeben sich Schätzpreise von ca. 25.500 € bzw. 6.000 €, zusammen 31.500 €. Dieser Wert liegt ca. 10 % über dem errechneten Kompensationswert gem. HVE.

### 3.3. Zusammenfassung der Ergebnisse

Bei der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen sind diese einerseits einer Umweltprüfung (UP) zu unterziehen und andererseits sind die naturschutzrechtlichen Belange der Eingriffsregelung (ER) zu bewältigen.

Zur Berücksichtigung der Belange der Eingriffsregelung in der bauleitplanerischen Abwägung erfolgt in Brandenburg i.d.R. die Erarbeitung eines Grünordnungsplanes (GOP). Die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplans, die Gegenstand der UP sind, werden in einem Umweltbericht (UB) dargelegt. Aufgrund zahlreicher inhaltlicher Überschneidungen erfolgte daher die Bearbeitung der Inhalte des GOP und die des UB gemeinsam in einer Unterlage. Folgende Ergebnisse liegen vor:

#### Ergebnisse der Bestandsaufnahme und Bewertung

Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme und Bewertung werden in folgender Tabelle 17 (vgl. auch Kap. 2.1.8) zusammengefasst dargestellt:

Tabelle 17: Ergebnisse der Bestandsaufnahme und Bewertung

Schutzgut	Teilfunktion	Bewertung
Mensch	Gesundheit und Wohlbefinden	positive Wertung
	Wohn- und Wohnumfeld	gute bis mittlere Qualitäten
Biotope und Arten	Biotope	ausschließlich Biotope von geringer Wertigkeit
	Arten	geringe Bedeutung für die Fauna aufgrund der Ausprägung und Größe der Brachflächen
		keine artenschutzrechtliche Bedenken
Boden	Filter-, Puffer-, Transformatorfunktion	mittlere Wertigkeiten
	Schutz gegen Wasser- und Winderosion	hoch
Wasser	Grundwasserneubildung	mittlere bis hohe Eignung
	Grundwasserschutzfunktion	mittel bis hoch
	Abflussregulationsfunktion	hoch
Klima / Luft	geringe Bedeutung	
Landschaftsbild / Erholung	Landschaftsbild	geringe Bedeutung
	Erholungsfunktion	mittlere bis hohe Bedeutung
Kultur- oder Sachgüter	nicht vorhanden	

### Ergebnisse der Eingriffsregelung (ER)

Infolge der 5. Änderung des B-Planes Nr. 1 „Kastanienallee“ kommt es zu Eingriffen in die Schutzgüter Boden, Wasser, Biotope/Arten und Landschaftsbild/Erholung. Durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen können die Eingriffe gemindert werden. Der Verlust von 2.775 m<sup>2</sup> Bodenfunktionen durch Neuversiegelung bzw. 4.750 m<sup>2</sup> Biotopen geringer Wertigkeit (ruderales Pionier-, Gras- und Staudenfluren) kann gem. HVE (MLUV 2009) durch die Ersatzmaßnahmen (E1 - Ortseingrünung durch eine Feldhecke sowie E2 - ergänzende Pflanzung einer Feldhecke mit Überhältern an der Landiner Straße) vollständig ausgeglichen werden.

Die Ausgleichsmaßnahme A2 (GOP, GUT BRANDENBURG 1994) bleibt von der 5. Änderung des B-Plans unberührt. Der Grünstreifen zur Straße mit Baumbepflanzung ist weiterhin vorgesehen. Hingegen sind die Ausgleichsmaßnahmen A4 k und A4 l aufgrund der geplanten Wohnbebauung auf den Flurstücken 162/55 und 162/56 nicht mehr realisierbar. Der Eingriff in das Landschaftsbild kann jedoch durch die o.g. vorgeschlagenen Ersatzmaßnahmen (Heckenpflanzung) vollständig ausgeglichen werden.

### Festsetzungen für den Bereich der 5. Änderung des B-Planes Nr.1 „Kastanienallee“

#### *Textliche Festsetzungen*

#### **Bindung für Bepflanzung von Gehölzen (Bäume und Sträucher) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

Je Grundstück sind in den Bereichen der 5. Änderung des B-Planes Nr. 1 „Kastanienallee“ zwei Ersatzpflanzungen (Bäume) gem. Pflanzliste der 5. Änderung vorzunehmen.

**Pflanzliste der 5. Änderung:**

Für die naturnahen Anpflanzungen kommen die nachfolgend in der Pflanzliste dargestellten standortgerechten und heimischen Pflanzenarten in Frage (MLUV 2008). Die genannten Pflanzen stellen eine Auswahl möglicher Arten dar.

Liste der in Brandenburg heimischen Gehölzarten

Für Gehölzarten, die nicht dem Forstvermehrungsgesetz (FoVG) unterliegen, gilt die Herkunftsgebieteinteilung gemäß Anlage 2. Für

Gehölzarten, die dem Forstvermehrungsgesetz (FoVG) unterliegen, gelten die nach diesem Gesetz gültigen Herkunftsgebiete.

Botanischer Name	Deutscher Name	FoVG
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	x
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	x
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle	x
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke	x
<i>Betula pubescens</i>	Moor-Birke	x
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	x
<i>Cornus sanguinea s.l.</i>	Blutroter Hartriegel	
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	
<i>Crataegus monogyna</i> <sup>2</sup>	Eingrifflicher Weißdorn	
<i>Crataegus laevigata</i> <sup>2</sup>	Zweigrifflicher Weißdorn	
<i>Crataegus x macrocarpa</i> <sup>2</sup>	Großfrucht-Weißdorn	
<i>Crataegus x media</i> <sup>2</sup>	Bastard-Weißdorn	
<i>Crataegus x subsphaericea</i> <sup>2</sup>	Verschiedenzähniger Weißdorn	
<i>Cytisus scoparius</i>	Besen-Ginster	
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche	x
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche	x
<i>Malus sylvestris agg</i> <sup>1</sup>	Wild-Apfel	
<i>Pinus sylvestris</i>	Gemeine Kiefer	x
<i>Populus nigra</i>	Schwarz-Pappel	x
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel	x
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	

## Planungsgruppe

Botanischer Name	Deutscher Name	FoVG
<i>Prunus spinosa</i> <sup>1,2</sup>	Schlehe	
<i>Pyrus pyraeaster</i> agg. <sup>1</sup>	Wild-Birne	
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche	x
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	x
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn	
<i>Rosa canina</i> agg.	Hunds-Rose	
<i>Rosa corymbifera</i> agg.	Hecken-Rose	
<i>Rosa rubiginosa</i> agg.	Wein-Rose	
<i>Rosa elliptica</i> agg.	Keilblättrige Rose	
<i>Rosa tomentosa</i> agg.	Filz-Rose	
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide	
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide	
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide	
<i>Salix pentandra</i>	Lorbeer-Weide	
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide	
<i>Salix triandra</i> agg.	Mandel-Weide	
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide	
<i>Salix x rubens</i> ( <i>S. alba x fragilis</i> )	Hohe Weide	
<i>Sambucus nigra</i> <sup>1,2</sup>	Schwarzer Holunder	
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere	
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	x
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde	x
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme	
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme	
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme	
<i>Ulmus x hollandica</i>	Bastard-Ulme	
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball	

## Quellen

- ARBEITSGRUPPE BODENKUNDE (1982): Bodenkundliche Kartieranleitung 3. Aufl., Hannover.
- BASTIAN, O., SCHREIBER, K.-J. (1999): Analyse und ökologische Bewertung der Landschaft. 2. neubearbeitete Auflage. Spektrum Akademischer Verlag Heidelberg/Berlin 1999.
- BLAB, J. (1993): Grundlagen des Biotopschutzes für Tiere; 4. erweiterte und überarbeitete Auflage. Kilda-Verlag Greven, herausgegeben von der Bundesforschungsanstalt für Naturschutz und Landschaftsökologie, Bonn.
- BUCHWALD, K.; ENGELHARDT, W. (1996) (Hg.): Umweltschutz: Grundlagen und Praxis. Bd. 2; Bewertung und Planung im Umweltschutz. Economica Verlag, Bonn.
- BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE PLANUNG U. ARCHITEKTUR: 5. Planänderung des Bebauungsplan Nr. 1 „Kastanienallee“ Gemeinde Berkholz-Meyenburg, Begründung zum Plan.
- BUSSE, J. et al. (2005) : Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung. Ratgeber für Planer u. Verwaltung. (Verlagsgruppe Hüthig Jehle Rehm GmbH)
- DEUTSCHES INSTITUT FÜR NORMUNG e.V. (1999): DIN-Taschenbuch 81, Beuth Verlag GmbH Berlin.
- FLADE, M. (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands. IHW-Verlag, Eching 1994.
- GASSNER, E.; WINKELBRANDT, A. (2005): UVP – Rechtliche und fachliche Anleitung f. d. Umweltverträglichkeitsprüfung. Heidelberg (C. F. Müller Verlag) 476 S.
- GUT Gesellschaft für Umweltplanung mbH 1994: Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr.1 der Gemeinde Berkholz-Meyenburg.
- JÄDE et al. (2005): Baugesetzbuch/Baunutzungsverordnung – Kommentar, Anmerkungen zum Umweltbericht; 4. Auflage, Boorberg Verlag.
- JESSEL, B.; TOBIAS, B. (2002): Ökologisch orientierte Planung. – Eine Einführung in Theorien, Daten und Methoden. - Stuttgart (Eugen Ulmer) 470 S.
- KAULE, G. (1991): Arten- und Biotopschutz, zweite überarbeitete Auflage, Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart.
- KÖPPEL, J.; PETERS, W.; WENDE, W. (2004): Eingriffsregelung, Umweltverträglichkeitsprüfung, FFH-Verträglichkeitsprüfung. - Stuttgart (Verlag Eugen Ulmer) 367 S.
- LEPeV (1998): Gemeinsamer Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin, Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie Berlin, Hg.
- LUA BRANDENBURG (2004): Biotopkartierung Brandenburg, Kartierungsanleitung und Anlagen (Bd.1) sowie Beschreibung der Biotope (Bd.2), Landesumweltamt Brandenburg, Potsdam (Hg.), Stand 06/2009.

---

**Planungsgruppe**

- MARKS, R.; MÜLLER, M.-J.; LESER, H.; KLINK, H.-J. (Hg) (1989): Anleitung zur Bewertung des Leistungsvermögens des Landschaftshaushaltes (BA LVL). Forschung zur deutschen Landeskunde, Band 229. Zentrallausschuss für deutsche Landeskunde, Selbstverlag, Trier.
- MARKS, R.; MÜLLER, M.-J.; LESER, H.; KLINK, H.-J. (Hg) (1992): Anleitung zur Bewertung des Leistungsvermögens des Landschaftshaushaltes (BA LVL), zweite Auflage. Forschung zur deutschen Landeskunde, Band 229. Zentrallausschuss für deutsche Landeskunde, Selbstverlag, Trier.
- MLUV 2006: Verordnung zu den gesetzlich geschützten Biotopen (Biotopschutzverordnung) vom 7. August 2006
- MLUV 2008: Erlass des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft vom 9. Oktober 2008
- MLUV 2009: Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE), Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg, veröffentlicht auf der Homepage des MLUV, Potsdam, Stand April 2009.
- OTTO-ZIMMERMANN, K. (1988): Beispiele angewandter Bewertungsverfahren . In: Bewertung der Umweltverträglichkeit, Hg. K.H. Hübler, Otto-Zimmermann, K. Taunusstein, Eberhard Blottner Verlag.
- RENGER, M. & STREBEL, O. (1980): Jährliche Grundwasserneubildung in Abhängigkeit von Bodennutzung und Bodeneigenschaften. - Wasser und Boden 32, 362-366.
- RYSLAWY, T. ET AL. (2008): Rote Liste und Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg 2008. In: Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg; Beilage zu Heft 4/2008.
- SCHOLZ, E. (1996): Die naturräumliche Gliederung Brandenburgs.
- SCHEFFER, F. & SCHACHTSCHABEL, P. (1982): Lehrbuch der Bodenkunde. - 11. Aufl, Stuttgart.
- SCHOLLES, F. (1996): Methoden zur Bewertung der Umweltverträglichkeit – Beispiele. In: BUCHWALD, K.; ENGELHARDT, W. (Hg.) (1996): Umweltschutz: Grundlagen und Praxis. Bd. 2; Bewertung und Planung im Umweltschutz. Economica Verlag, Bonn.
- TRIAS (2009): Landschaftsplan für das Amt Oder-Welse - Fortschreibung und Digitalisierung, Stand 2009.

**Rechtsvorgaben**

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- BAULEITPLANUNG UND LANDSCHAFTSPLANUNG: Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung und des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr, vom 29. April 1997, veröffentlicht am 23.05.1997 im Amtsblatt für Brandenburg, 1997.
- BAUMSCHUTZSATZUNG der Gemeinde Berkholz-Meyenburg vom 03.02.2005
- BbgDSchG: Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24.05.2004 (GV-BI. 9 S. 215 ff.)



---

Planungsgruppe

BbgNatSchG: Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz- BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 16], S.350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 28]).

BIOTOPSCHUTZVERORDNUNG 2006: Verordnung zu den gesetzlich geschützten Biotopen vom 7. August 2006, Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II – Nr. 25 vom 26. Oktober 2006.

BNatSchG: Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148).

EAG Bau-Einführungserlass: Einführungserlass zum Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau), Runderlass Nr. 23/1/2005 des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung, vom 4 April 2005.

RAT DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFTEN (2009): Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten („Vogelschutz-Richtlinie“).

RAT DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFTEN (1992): Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen. Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften Nr. L 206, 35. Jahrgang, 22. Juli 1992, zuletzt geändert durch die Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006.

UVPG: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 95), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 06. Oktober 2011 (BGBl. I S. 1986).

# Amt Oder - Welse



Gemeinde Berkholz - Meyenburg

---

## 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Kastanienallee“

### Zusammenfassende Erklärung

---

#### Auftraggeber

Gemeinde Pinnow im Amt Oder-Welse  
Amtsdirektor Herr D. Krause  
Am Gutshof 1  
16278 Pinnow

#### Auftragnehmer

Dipl.-Ing. Stefan Bolck, Büro für  
Stadt • Dorf • und Freiraumplanung  
Am Wasserturm 39, 13089 Berlin  
Tel.: 030/9253260, Fax.: 030/9253760

08. Dezember 2015

---

## **Amt Oder-Welse, Gemeinde Berkholz-Meyenburg 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Kastanienallee“**

### **Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch**

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

---

#### **1. Anlass der Planaufstellung**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Berkholz-Meyenburg fasste am 09.06.2011 den Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Kastanienallee“. Der Bebauungsplan wurde bereits im Jahr 1994 genehmigt und ist fast vollständig umgesetzt. Da weiterhin eine große Nachfrage nach Wohnbauflächen in Berkholz-Meyenburg besteht, ist die 5. Änderung hinsichtlich der Art der Nutzung notwendig.

Mit der 5. Änderung sollen vor allem Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung in einem kleinen Teilbereich im Nordosten des Geltungsbereiches verändert werden. Bisher als ‚Fläche für den Gemeinbedarf‘ bzw. ‚Grünfläche‘ festgesetzte Bereiche sollen als ‚allgemeines Wohngebiet‘ festgesetzt werden. Darüber hinaus werden im gesamten Geltungsbereich die Baugrenzen angepasst, ihr Abstand zu den angrenzenden Verkehrsflächen verringert sich von 5 m auf 3 m und rückwärtige bzw. seitliche Baugrenzen werden aufgelöst, wodurch zusammenhängende Baufenster entstehen. Verzichtet wird im Vergleich zur Ursprungssatzung auf Festsetzungen zur Gestaltung, mit Ausnahme einer neuen gestalterischen Festsetzung von Zufahrten.

Der umzunutzende Teilbereich im Nordosten des Bebauungsplanes besitzt inklusive der vorhandenen Verkehrserschließungsflächen eine Größe von ca. 1,0 ha im Gesamtgeltungsbereich von knapp 10 ha Größe.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist aus dem Flächennutzungsplan des Amtes Oder-Welse heraus zu entwickeln. In dem Bereich der 5. Änderung werden in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Wohnbauflächen dargestellt. Die mit der Bebauungsplan-Änderung angestrebten Planungsziele entsprechen den langfristigen kommunalen Planungs- und Entwicklungsabsichten.

Der Ursprungsbebauungsplan mit seiner 1. - 4. Änderung wurde digitalisiert und in dieser 5. Änderung zusammengeführt. Damit existiert nun eine übersichtliche nachvollziehbare Darstellung des aktuellen Planungsstandes.

#### **2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**

Mit der 5. Änderung wurden die Grundzüge der Planung berührt. Zur Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Umwelt wird die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Diese Belange sind im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung zur Bebauungsplan-Änderung dargelegt.

Der Umweltbericht basiert auf den ausführlichen fachlichen Aussagen des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan. Diese wurden im Rahmen der Abwägung durch die Gemeindevertretung in den Bebauungsplan bzw. den Umweltbericht integriert.

Im Umweltbericht wird eine Konfliktanalyse zu den Eingriffen in die verschiedenen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Biotop- und Artenschutz, Landschaftsbild und Erholungswert sowie Mensch, Kultur und Sachgüter durchgeführt. Es erfolgt die naturschutzfachliche Bewertungen der Planänderung und es werden die notwendigen Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

Der Umweltbericht enthält Festsetzungen, um die mit der 5. Änderung vorbereiteten Eingriffe auszugleichen. Durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen können die Eingriffe gemindert werden. Der Verlust von Bodenfunktionen durch Neuversiegelung auf 2.775 m<sup>2</sup> bzw. 4.750 m<sup>2</sup> Biotopen geringer Wertigkeit (ruderaler Pionier-, Gras- und Staudenfluren) kann gem. HVE (MLUV 2009) durch folgende Ersatzmaßnahmen vollständig ausgeglichen werden:

Ersatzmaßnahme E1:

- Pflanzung einer ca. 4 bis 12,5 m breiten Feldgehölzhecke mit Überhältern auf ca. 600 m (ca. 4.600 m<sup>2</sup>) als Ortsrandeingrünung nördlich des B-Planes

Ersatzmaßnahme E2:

- Ergänzende Heckenpflanzung südlich der Landiner Straße nordwestlich von Berkholz

Diese sind außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verortet. Deren Umsetzung wird von der Gemeinde durchgeführt bzw. vertraglich an Dritte übertragen. Sie erfolgt auf Flurstücken im Eigentum der Gemeinde, wodurch die Umsetzung gesichert ist.

Im Plan- und Untersuchungsgebiet befinden sich ausschließlich Biotope von geringer Wertigkeit (Ackerbrache). Hinsichtlich der Fauna besitzen die Brachflächen aufgrund ihrer Ausprägung und Größe nur eine geringe Bedeutung. Artenschutzrechtliche Bedenken können ausgeschlossen werden.

Im Ergebnis der Umweltprüfung ist zusammenfassend festzustellen, dass die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe durch die vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ersatzmaßnahmen vollständig kompensiert werden können.

### **3. Art und Weise der Berücksichtigung der Behördenbeteiligung und der Öffentlichkeit**

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 18.07.2011 - 17.08.2011 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.06.2011 unterrichtet und aufgefordert, zum Vorentwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Stellung zu nehmen. Sie wurden auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Der 1. Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans wurde vom 13.02.2012 bis zum 13.03.2012 öffentlich ausgelegt. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurde mit Datum vom 12.01.2011 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Hinweise, Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange und aus der öffentlichen Auslage wurden geprüft, untereinander und gegeneinander gerecht abgewogen und fanden

nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung am 08. Dezember 2015 sowohl in der Planzeichnung als auch in der Begründung zur Bebauungsplan-Änderung Berücksichtigung. Folgende wesentliche Hinweise wurden in die Planung eingearbeitet (auszugsweise zusammengefasst):

- Aufnahme aller Festsetzungen in die Planzeichnung.
- Aufnahme einer Bemaßung in die Planzeichnung.
- Anpassung der Verfahrensvermerke an die aktuellen rechtlichen Anforderungen.
- Anpassung und Präzisierung der Bilanzierung der Versiegelung im Umweltbericht.
- Sicherung und Konkretisierung der Ersatzmaßnahmen.
- Einarbeitung diverser Hinweise zur Erschließung in die Begründung.

Die Satzung wurde in der Gemeindevertretung am 08. Dezember 2015 beschlossen.

#### **4. Zusammenfassung der Gründe für die durch Abwägung gewählte Planungsvariante**

Da es sich um eine Änderung des Bebauungsplanes handelt, wurde der planerische Grundgedanke der Ursprungssatzung zur Schaffung von Wohnbauflächen mit Einzel- und Doppelhäusern fortgeführt.

Unterschiedliche Varianten wurden ausschließlich für die Erschließung der Flurstücke im Nordosten geprüft, deren Art der Nutzung geändert wurde (Flst. 162/55 und 162/56). Variante 1 ging als Vorzugsvariante davon aus, dass die Erschließung von der vorhandenen Erschließungsstraße aus erfolgt. Das bedeutet, dass die an der Straße anliegenden Hanglagen für die Bebauung erschlossen werden müssen. Bei Variante 2 wurde eine nördliche Erschließungsstraße parallel zur Straße nach Schwedt bis zum Rand des letzten Grundstücks geführt. Der Verlauf entspricht der Erschließungsplanung für die ursprüngliche ‚Fläche für den Gemeinbedarf‘ und würde im flachen Teil des Geländes liegen, allerdings würde diese Variante zu einer höheren Bodenversiegelung im Gebiet führen.

Im Vergleich dieser Varianten und unter Abwägung der verschiedenen öffentlichen und privaten Belange hat sich die Variante 1 als weiter verfolgte Vorzugsvariante herausgestellt, da sie ohne die Anlage einer zusätzlichen Erschließungsstraße und damit ohne die weitere Inanspruchnahme unversiegelter Flächen auskommt.

In Abwägung der verschiedenen öffentlichen und privaten Belange wurde die 5. Änderung des Bebauungsplanes mit den nun getroffenen Festsetzungen in der vorliegenden Variante ausgewählt und am 08. Dezember 2015 als Satzung beschlossen.

## M. Schnellbeck (Amt Oder-Welse)

---

**Von:** Mareike Joost <m.joost@bolck.de>  
**Gesendet:** Mittwoch, 6. Juli 2016 12:10  
**An:** M. Schnellbeck (Amt Oder-Welse)  
**Betreff:** BPL Kastanienallee  
**Anlagen:** BP Kastanienallee - 5. Änderung - gesamt.pdf; BP Kastanienallee - 5. Änderung - Zusammenfassende Erklärung.pdf

Sehr geehrte Frau Schnellbeck,

in der Anlage sende ich Ihnen die pdf zum Bebauungsplan Nr. 1 "Kastanienallee" mit gestempeltem Plan. Der Vollständigkeit halber schicke ich auch die Zusammenfassende Erklärung mit, die ist aber unverändert. Die gedruckten Exemplare gehen heute in die Post.

--

Mit freundlichen Grüßen

Mareike Joost

Büro für Stadt - Dorf - und Freiraumplanung Dipl.-Ing Stefan Bolck Am Wasserturm 39  
13089 Berlin  
Tel. +49 30 9253260  
Fax +49 30 9253760

---

Diese E-Mail wurde von Avast Antivirus-Software auf Viren geprüft.

<https://www.avast.com/antivirus>