

# **B E B A U U N G S P L A N**

## **03/07 “Burgunderstraße”**

### **B E G R Ü N D U N G**



Gemeinde Schönefeld  
OT Großziethen

Bearbeitung:

DUBROW GmbH  
Unter den Eichen 1  
15741 Bestensee

### **S A T Z U N G**

Stand: Dezember 2008

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Ziele, Zwecke und Voraussetzungen für das Bebauungsplanverfahren.....	3
1.1 Räumlicher Geltungsbereich / Lage des Plangebietes .....	3
1.2 Anlass der Planung .....	3
1.3 Ziele der Planung .....	3
1.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation	
1.4.1 Landesplanerische Voraussetzungen .....	3
1.4.2 Vorbereitender Bauleitplan / Flächennutzungsplan .....	5
1.5 Ergebnisse der Beteiligungen gem. §§ 3(1), 3(2) sowie 4(1), 4(2) BauGB .....	5
2. Städtebauliche Ausgangssituation .....	7
3. Planinhalt .....	8
3.1 Städtebauliches Konzept .....	8
3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	8
3.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	8
3.4 Grünflächen .....	9
3.5 Flächenbilanz .....	9
3.6 Erschließung .....	9
3.6.1 Baugrund .....	9
3.6.2 Verkehrserschließung .....	9
3.6.3 Ver- und Entsorgung .....	9
3.7 Örtliche Bauvorschriften .....	11
3.8 Befestigung von Wegen, Zufahrten sowie Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abfallbehälter .....	11
4. Umweltbericht .....	12
4.1 Ziele und Inhalte der Planung / Standortbegründung .....	12
4.2 Standortbezogene Ziele des Umweltschutzes, Schutzgebiete .....	12
4.3 Methoden und Inhalte der Umweltprüfung .....	12
4.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Maßnahmen zu deren Vermeidung oder Minderung .....	13
4.4.1 Schutzgut Mensch .....	13
4.4.2 Schutzgüter Fauna und Flora .....	15
4.4.2.1 Biotopstruktur .....	15
4.4.2.2 Fauna .....	17
4.4.3 Schutzgut Boden .....	18
4.4.4 Schutzgut Wasser .....	20
4.4.5 Schutzgüter Luft und Klima .....	20
4.4.6 Schutzgut Landschaftsbild .....	21
4.4.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter .....	21
4.5 Eingriffsregelung .....	22
4.5.1 Kompensationsbedarf (Übersicht) .....	22
4.5.2 Kompensationsmaßnahmen .....	22
4.5.3 Zusätzliche Angaben .....	23
4.5.3.1 Schwierigkeiten und Defizite bei der Zusammenstellung.....	23
4.5.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplanes .....	23
4.5.4 Zusammenfassende Bewertung und allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	24
Anhang	
A1. Artenlisten .....	25
A2. Artenliste für Anpflanzungen von Gehölzen .....	27
A3. Tabellen- und Abbildungsverzeichnis .....	28
A4. Bestandsplan „Biotopstruktur“	

## 1. Ziele, Zwecke und Voraussetzungen für das Bebauungsverfahren

### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich in der Gemeinde Schönefeld (Ortsteil Großziethen), im Landkreis Dahme-Spreewald und wird begrenzt:

Im Norden: durch Grundstücke mit Wohnbebauung nördlich der Burgunderstraße.  
Im Osten: durch die Karl-Marx-Straße.  
Im Süden und im Westen: durch anliegende landwirtschaftliche Nutzflächen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 15.476m<sup>2</sup>, bestehend aus dem vollständig umschlossenen Flurstück 54 und den nur teilweise in den Geltungsbereich einbezogenen Flurstücken 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 75, 76 und 82 der Gemarkung Großziethen, Flur 4.

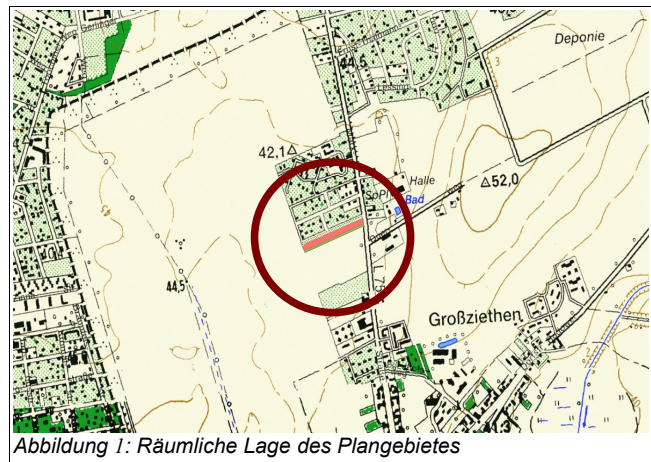


Abbildung 1: Räumliche Lage des Plangebietes

### 1.2 Anlass der Planung

Mit der Aufstellung des B-Planes soll ein Teil der Ackerbrache südlich der Burgunderstraße einer Bebauung zugeführt werden. Auf diesem Wege ist es nicht nur möglich, kostensparend neue Erschließungsanlagen herzustellen; auch dem Erfordernis von Wendemöglichkeiten für Liefer- und Entsorgungsfahrzeuge kann durch den gezielten Ausbau der Burgunderstraße künftig besser Rechnung getragen werden.

### 1.3 Ziele der Planung

Durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen soll auf innerhalb der Ortslage Großziethen gelegenen Freiflächen der weiterhin großen Nachfrage nach Grundstücken für anspruchsvolles Wohnen in landschaftlich reizvoller und dabei verkehrsgünstiger Lage nahe der Metropole Berlin Rechnung getragen werden.

Die in der Gemeinde Schönefeld inzwischen gut ausgebildete Infrastruktur, z.B. verbunden mit der Möglichkeit zur Nutzung von öffentlichen Verkehrsmitteln, sichert eine gute Eignung des Plangebietes zum Wohnen. Zweck ist es in diesem Zusammenhang, die Errichtung von Einzelhäusern zu ermöglichen.

### 1.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

#### 1.4.1 Landesplanerische Voraussetzungen

##### a) Stellungnahme gem. §4(1) BauGB

„...2. Beurteilung der Planungsabsicht<sup>1</sup>

Gemäß §3 Nr. 1 BbgLPIG i.V.m. § 9 LEPro ist die Siedlungsstruktur nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung zu entwickeln. Dabei legt der LEP I für das Land Brandenburg die Zentralen Orte der oberen und mittleren Stufe fest. Im Teilregionalplan "Zentralörtliche Gliederung" der Region Lausitz-Spreewald wurden die zentralen Orte der unteren Stufe (Nahbereichsstufe) festgestellt.

Gemäß §16 Abs. 2 LEPro ist die Siedlungsentwicklung auf die Zentralen Orte auszurichten. Im engeren Verflechtungsraum ist gemäß Z 1.1.1 LEP eV der Zuwachs von Einwohnern und Arbeitsplätzen auf Berlin, die Gemeinden mit "potenzielltem Siedlungsbereich" gemäß Z 1.2.1 LEP eV sowie weitere Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren.

Die Gemeinde Schönefeld (Hauptort) ist gemäß Teilregionalplan "Zentralörtliche Gliederung" der Region Lausitz-Spreewald als Grundzentrum eingestuft. Davon ableitend hat Schönefeld Einrichtungen zur Deckung

<sup>1</sup> Auszug aus der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL 7.11) vom 22.10.2007

des Grundbedarfs für die Bevölkerung ihres Nahbereichs sicherzustellen. Der LEP I ordnete Schönefeld dem mittelzentralen Versorgungsbereich des Mittelzentrums in Funktionsergänzung Königs Wusterhausen/Wildau zu.

Schönefeld stellt einen bedeutenden Siedlungs- und Funktionsschwerpunkt im unmittelbaren Umfeld von Berlin dar. Die Gemeinde ist Standort des Flughafens und ein Arbeitsplatzschwerpunkt im südlichen Berliner Umland und wurde daher im LEP eV als Typ 1-Gemeinde festgelegt. Das angezeigte Plangebiet selbst liegt im Ortsteil Großziethen und damit außerhalb des in der Festlegungskarte zum LEP eV dargestellten potenziellen Siedlungsbereiches Schönefeld.

Im Zusammenhang mit der Überarbeitung der bestehenden raumordnerischen Rahmensetzungen in den Ländern Berlin und Brandenburg ist auch eine Veränderung der zentralörtlichen Gliederung vorgesehen. Gemäß dem in Aufstellung befindlichen Ziel 2.1 des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg (LEP B-B) sollen als Zentrale Orte die Metropole, Oberzentren und Mittelzentren, einschließlich der Mittelzentren in Funktionsteilung, abschließend festgelegt werden. Eine raumordnerische Schwerpunktsetzung durch Festsetzung von Zentren der Nahbereichsstufe soll künftig nicht erfolgen.

Gemäß dem in Aufstellung befindlichen Ziel 2.9 des LEP B-B soll Schönefeld-Wildau als Mittelzentrum in Funktionsteilung festgesetzt werden.

Gemäß § 15 Abs. 1 LEPro ist als Grundlage für eine umweltverträgliche und den siedlungsstrukturellen Erfordernissen Rechnung tragende Entwicklung der Raumnutzung zwischen Siedlungsraum und Freiraum zu unterscheiden. Im engeren Verflechtungsraum erfolgt die Differenzierung zwischen Siedlungsraum und Freiraum bereits mit dem LEP eV. Gemäß Festlegungskarte zum LEP eV ist das Plangebiet dem Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz zuzuordnen, grenzt jedoch unmittelbar an den festgelegten Siedlungsbereich an. Die mit der Planung angestrebte Siedlungserweiterung zu Lasten des Freiraums unterliegt gemäß Z 2.1.2 LEP eV einer besonderen Bedarfsbegründung.

Schönefeld liegt in Gänze im engeren Wirkungsbereich des Flughafens BBI, in dem gemäß G 11 LEP FS eine behutsame und schrittweise bedarfsgerechte Inanspruchnahme von Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz im unmittelbaren Siedlungsanschluss und bei strukturellem Erhalt des Freiraumverbundes erfolgen kann. Dabei wird ein bedarfsgerechtes, räumlich ausgewogenes und zwischengemeindlich abgestimmtes Handeln vorausgesetzt. Grundlage hierfür bildet vor allem das Gemeinsame Strukturkonzept Flughafenumfeld BBI, in dem das Plangebiet als Siedlungserweiterungsfläche 1. Priorität aufgenommen wurde.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 03/07 „Burgunderstraße“ liegt außerhalb der Planungszonen Siedlungsbeschränkung und Bauhöhenbeschränkung gemäß LEP FS.

Gemäß der Festlegungskarte 1 zum Entwurf des LEP B-B sollen große Teile der Ortslage Großziethen und auch das Plangebiet, unmittelbar westlich der Karl-Marx-Straße gelegen, dem Gestaltungsraum Siedlung zugeordnet werden. Gemäß dem in Aufstellung befindlichen Ziel 4.5 des LEP B-B ist im Gestaltungsraum Siedlung die Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnnutzungen zulässig sein sollen (Wohnsiedlungsflächen), möglich.

**Aus landesplanerischer Sicht bestehen unter Berücksichtigung der o.a. Erfordernisse der Raumordnung keine Einwendungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Burgunderstraße“.**

Nach § 33 Abs 3 LEPro sind zur Vorsorge gegen Immissionen Nutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und Beeinträchtigungen auf schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Die geplante Wohnnutzung gehört zu den besonders schutzbedürftigen Nutzungen. Im Aufstellungsverfahren ist daher die Unbedenklichkeit des Heranrückens der Wohnbebauung an die stark frequentierte, emissionsträchtige Karl-Marx-Straße nachzuweisen....<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Vgl hierzu Punkt 4.4.1 „Schutzgut Mensch“

**b) Stellungnahme gem. §4(2) BauGB<sup>3</sup>**

„...Nach Prüfung der eingereichten Planungsunterlagen, bestehend aus Planzeichnung und Begründung vom Juni 2008, teilen wir Ihnen mit, dass dem Bebauungsplanentwurf 03/07 "Burgunderstraße" keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.

Mit dem Bebauungsplanentwurf wird zwar eine Siedlungserweiterung zu Lasten des Freiraums mit großflächigem Ressourcenschutz vorbereitet, jedoch können die im Z 2.1.2 LEP eV festgelegten Kriterien für eine ausnahmsweise Siedlungserweiterung unter Berücksichtigung des G 11 LEP FS und des unmittelbaren Angrenzens des Plangebietes an das bestehende, durch Wohnnutzung geprägte Siedlungsgebiet Großziethen als erfüllt angesehen werden.

Auch nach Inkrafttreten des LEP B-B sind keine Konflikte mit den Zielen der Raumordnung zu erwarten, da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 03/07 der Gebietskulisse des Gestaltungsraumes Siedlung zuzuordnen ist, in der nach Plansatz 4.5 die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen möglich ist. ...“

**1.4.2 Vorbereitender Bauleitplan / Flächennutzungsplan**

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönefeld stellt die im B-Planentwurf als WA festgesetzte Fläche als Wohnbaufläche dar.

**1.5 Ergebnisse der Beteiligungen gemäß §§ 3(1), 3(2) sowie 4(1), 4(2) BauGB**

a)

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §§ 3(1) und 3(2) BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

b)

Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 4 (1) und 4(2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen und die Planung im Rahmen der Notwendigkeiten entsprechend überarbeitet.

Folgende weitere Hinweise sind zu beachten (Auszüge aus den Stellungnahmen):

**E.ON edis AG, Regionalbereich Dahme-Schönefeld**

„...Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, achten wir darauf, unsere Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Wir halten es daher für erforderlich, im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen eine Abstimmung mit uns durchzuführen. Dazu benötigen wir dann einen Lageplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500, in dem die geplanten Baumstandorte eingetragen sind. Die Baumstandorte an der Erschließungsstraße sind so vorzusehen, dass die Mindestabstände eingehalten werden können.

**Kabel**

Zu unseren vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich die allgemeinen Abstände nach DIN VDE 0211 und die Schutzabstände nach DIN VDE 0105 Tab. 103 zu vorhandenen elektrischen Anlagen sowie die Abstände nach DIN VDE 0100 und die DIN VDE 0101 einzuhalten.

Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Im dargestellten Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens. Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich werden, erbitten wir einen rechtzeitigen Antrag, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage werden wir dem Antragsteller ein Angebot für die

<sup>3</sup> Auszug aus der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL 7.11) vom 22.09.2008

Umverlegung unserer Anlagen unterbreiten.

Für den Anschluss an unser Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. 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. Für die erforderliche Trafostation benötigen wir eine Grundstücksfläche (ca. 4 m x 6 m). Der genaue Standort einer Station ist zu gegebener Zeit (wenn die erforderliche Leistung/ Anzahl der Häuser bekannt ist) mit uns abzustimmen, sollte sich jedoch nach jetzigem Kenntnisstand nach Möglichkeit in unmittelbarer Nähe der Karl-Marx-Str. befinden. Für Stationsstandorte muss die Zugänglichkeit für einen LKW-Tieflader und einen Kranwagen bis 40t gewährleistet sein.

Zur weiteren Beurteilung des Standortes, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, benötigen wir rechtzeitig einen Antrag mit folgenden Informationen: - Lage- bzw. Bbauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500; - Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf; - Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes; -vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf; -Namen und Anschrift der Bauherren.

Nach Antragstellung unterbreiten wir jedem Kunden ein Kostenangebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz.

Wir möchten darauf hinweisen, dass wir zum heutigen Zeitpunkt das Vorhaben als Information betrachten, ohne dass von uns Erschließungsmaßnahmen geplant werden. Für die Erschließungsmaßnahmen werden durch E.ON edis, auf der Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen, Baukostenzuschüsse erhoben und die entsprechenden Anschlusskosten berechnet.

Weitere Einzelheiten sind, unter Vorlage konkreter Bbauungspläne, mit unserem Netzservice abzustimmen bzw. die Vorhaben dort rechtzeitig, spätestens jedoch ein Jahr vor Baubeginn, anzumelden...“

### **Polizeipräsidium Frankfurt (Oder), Schutzbereich Dahme-Spreewald**

„...Über die Breiten des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts werden keine Angaben gemacht. Diese sollten eine entsprechende Breite aufweisen, da mit gegenläufigem Verkehr zu rechnen ist, wobei es zu Konfliktsituationen kommen kann. Besondere Konfliktsituationen können im Begegnungsverkehr entstehen, speziell bei Entsorgungsfahrten (Müll). Daher sollten Ausweichbuchten mit vorgesehen werden...“

„...Im Bereich reiner Wohnbauung sollte die Geschwindigkeit aus Gründen der Sicherheit und Erhöhung der Wohnqualität linear niedrig gehalten werden. Dies ist nicht nur durch Verkehrszeichen zu erreichen, sondern insbesondere durch bauliche Maßnahmen (z.B. Mischverkehrsflächen, Aufpflasterungen, Inseln, etc).

Die Beleuchtung der Verkehrszufahrt mit Straßenlampen wird als wichtiger Beitrag zur Erhöhung der Sicherheit, Flüssigkeit und Leichtigkeit des Verkehrs bei Dunkelheit oder schlechter Sicht angesehen. Für die grünbegleitenden Maßnahmen an der Weg- und Straßenführung sollten niedrig wachsende Gehölze und Pflanzen verwendet werden, welche die Sichtverhältnisse in den Sichtachsen nicht behindern...“

### **Märkischer Abwasser- und Wasserzweckverband**

a) Stellungnahme gem. §4(1) BauGB

„...In der Burgunderstraße sind bereits zentrale öffentliche Trink- und Schmutzwasseranlagen des MAWV vorhanden, so dass die Erschließung des B-Plangebietes als gesichert angesehen werden kann. Die einzelnen Grundstücke können gemäß Satzungen des MAWV an diesen vorhandenen Leitungsbestand angeschlossen werden.

Gemäß den uns vorliegenden Bestandsunterlagen liegt die vorhandene Trinkwasserleitung etwa 4-5 m südlich der Umzäunung der bebauten Grundstücke und damit etwa mittig in der geplanten Straße. Im Rahmen der Planfortschreibung ist die Lage der vorhandenen öffentlichen Trink- und Schmutzwasseranlagen entsprechend zu berücksichtigen...“

„...Die Straßenbauplanung mit Darstellung der Lage der vorhandenen Anlagen des MAWV ist uns zur

Stellungnahme einzureichen.

Bezüglich der vorgeschriebenen Baumpflanzungen wird auf die Einhaltung der erforderlichen Abstände und Schutzstreifenbreiten gemäß Technischen Mitteilungen des DVGW Hinweis GW 125, Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen verwiesen....“

b) Stellungnahme gem. §4(2) BauGB

”“““

-Die Trinkwasserleitungen sind nicht mit der Fahrbahn oder Mulden zu überbauen.

-Die Lage der Schmutzwasseranlagen ist so zu berücksichtigen, dass vorhandene Revisionschächte weder im Schnittgerinne der geplanten Straße noch im Muldenbereich liegen. ...“

### **EWE NETZ GmbH**

„...gegen die Planung haben wir grundsätzlich keine Einwände.

Für den Betrieb und Ausbau unseres Erdgasversorgungsnetzes gilt der Konzessionsvertrag. Unsere Leitungen werden grundsätzlich in Gehwegen oder in Fahrbahnseitenräumen, d.h. in öffentlichen Flächen mit einer Überdeckung von ca. 0,8m verlegt.

Bitte berücksichtigen Sie bei der Oberflächenherstellung der Geh- und Fahrwege, dass die Herstellung der Hausanschlüsse technologisch bedingt erst nach der Fertigstellung (Inbetriebnahme) der Leitungen und eines verschließbaren Anschlussraumes im Haus bzw. im Rohbau erfolgen kann.

Der Aufbau der Oberflächenbefestigung im Bereich der Leitungen muss so konstruiert sein, dass nachfolgende Arbeiten, wie Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen in Havariefällen, Rohrnetzkontrollen u.a., problemlos durchgeführt werden können. Wir empfehlen die Verlegung von Verbundsteinpflaster.

Sollte der Einbau einer hydraulisch gebundenen Tragschicht erforderlich werden oder der Unterbau mit Recycling die Stärke von 10 cm überschreiten, dann müssen gemeinsam Lösungen gefunden werden, um diese Arbeiten an den Erdgasleitungen zu gewährleisten. Zusätzlich sind Armaturen (z.B. Schieber) entsprechend unseren Vorgaben zu sichern.

Den nachfolgend arbeitenden Baufirmen ist der Hinweis zu geben, dass sie sich über die neuverlegten Leitungen in unserer Bezirksmeisterei informieren müssen...“

### **Südbrandenburgischer Abfallzweckverband (SBAZV)**

„...Anliegerstraßen und -wege ohne Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 3,55 m für die Vorwärtsfahrt haben. Dabei ist ein Platzbedarf im Kurvenbereich von mindestens 5,50 m zu berücksichtigen. Das Maß ergibt sich aus Messungen an einem 10,30 m langen, 3-achsigen Abfallsammelfahrzeug.

Die Straße muss eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4,00 m gewährleisten (Dächer, Sträucher, Bäume, Straßenlaternen usw., dürfen nicht in das Lichtraumprofil ragen).

Die Straße muss so gestaltet sein, dass Schwellen und Durchfahrtsschleusen problemlos von Abfallsammelfahrzeugen überfahren werden können (ohne Aufsetzen der Trittbretter, wobei die niedrigste Höhe für Trittbretter nach DIN EN 1501-1 "Hecklader" 450 mm beträgt; dabei sind auch Rahmenkonstruktionen und Fahrzeugüberhang zu berücksichtigen). Maß nach EAE 85/95: < 250 mm. ...“

## **2. Städtebauliche Ausgangssituation**

Das derzeit nicht bebaute Plangebiet besteht im Wesentlichen aus einer Ackerbrache sowie der nördlich daran anschließenden, bereits als öffentliche Verkehrsfläche gewidmeten Erschließungsstraße.

Die Umgebung ist durch eine überwiegend mit Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägte Bebauung gekennzeichnet und reichlich durchgrünt.

### **3. Planinhalt**

#### **3.1 Städtebauliches Konzept**

Der Bebauungsplan sieht die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes mit der Errichtung einer Baureihe von bis zu 16 Einzelhäusern in bis maximal zweigeschossiger Bauweise im WA 1 und maximal dreigeschossiger Bauweise im WA 2 vor, wobei Art und Maß der baulichen Nutzung sich weitestgehend am umgebenden Bestand orientieren sollen, um der allgemeinen Forderung nach umsichtiger Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Orts- und Landschaftsbildes Rechnung zu tragen. In diesem Zusammenhang wird auch eine ausreichende standortgerechte Begrünung dieses Baugebietes angestrebt.

Der Anschluss an öffentliches Straßenland erfolgt über die Karl-Marx-Straße im Osten. Die Erschließung der Baugrundstücke wird über die Burgunderstraße realisiert.<sup>4</sup>

#### **3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

##### *Art der baulichen Nutzung*

Die Grundstücke des Plangebietes werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß §4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind die gemäß § 4 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen.

Im WA 1 sind die nach §4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Im WA 2 sind Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) ausgeschlossen.

##### *Maß der baulichen Nutzung*

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grund-, Geschossflächenzahl und die Anzahl der Vollgeschosse.

Zulässig ist im gesamten Allgemeinen Wohngebiet (WA):

GRZ=0,3      GFZ=0,6

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind zwei Vollgeschosse, im WA 2 drei Vollgeschosse zulässig.

Die Reduzierung der Zulässigkeit gegenüber den Obergrenzen nach § 17 BauNVO dient insbesondere auch der Sicherung der Durchgrünung der Grundstücksfreiflächen.

Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden.

#### **3.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

In den Allgemeinen Wohngebieten ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Im WA sind Einzelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen (Wintergärten, Erker, Vordächern, Eingangstrepfen u.ä.) um 1,50 m ist nur in den Bereichen zulässig, die nicht zwischen einer Baugrenze und der festgesetzten Verkehrsfläche liegen.

---

<sup>4</sup> Siehe auch: 3.6.2 „Verkehrerschließung“



### 3.4 Grünflächen

Die gemäß §9 (1) Nr.15 BauGB festgesetzte Fläche soll einen ausreichenden Abstand der Bebauung im Übergang zu den südlich anschließenden landwirtschaftlichen Nutzflächen gewährleisten. Durch die Festsetzung als Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ wird auch dazu beigetragen, ortsbildprägende Freiflächen zu erhalten, bzw. künftig auszuprägen.

### 3.5 Flächenbilanz

<b>Festsetzung:</b>	<b>Größe (m<sup>2</sup>)</b>
<b>Gesamt WA</b>	<b>8.377</b>
<b>Gesamt Verk.-F</b>	<b>3.952</b>
<b>Grünfläche</b>	<b>3.147</b>
<b>Geltungsbereich</b>	<b>15.476</b>

Tabelle 1: Flächenbilanz

### 3.6 Erschließung

#### 3.6.1 Baugrund

Aufgrund der geologischen Lagerungsverhältnisse ist mit Staunässebildung und ungleichem Setzungsverhalten des Bodens zu rechnen.<sup>5</sup>

Gegebenenfalls vorliegende weitergehende geologische und geotechnische Informationen zum Vorhaben, die aus Erdaufschlüssen und Fachbearbeitungen vorliegen sowie geochemische und geotechnische Laboruntersuchungen können gegen Gebühr beim Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe angefordert werden. Des Weiteren besteht die Möglichkeit, im Archiv des LBGR geologische Kartenwerke einzusehen und Kopien davon zu erwerben.<sup>6</sup>

#### 3.6.2 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des B-Plangebietes erfolgt über die Karl-Marx-Straße im Osten. Anschluss an das übergeordnete Straßennetz besteht über die Verbindung Karl-Marx-Str/Landstraße/Glasower Str. (Landesstraße L75) zur B96a.

Die Baugrundstücke werden über die Burgunderstraße direkt erschlossen.

Entsprechend der Empfehlung der RAST 06 wird für den Ausbau der Wohnstraße „Burgunderstraße“ ein 12m-Querschnitt zugrunde gelegt. Dieser untergliedert sich in 2,50m für den Gehweg, 5,50m für die Fahrbahn, 3m für das südlich der Fahrbahn anzulegende Entwässerungssystem und einen Sicherheitsstreifen von 0,50m auf jeder Seite des Straßengrundstücks.

#### 3.6.3 Ver- und Entsorgung<sup>7</sup>

##### Versorgungsmedien

In den an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Straßen verlaufen teilweise FM-Kabeltrassen, Strom-, Gas- sowie Wasser- und Schmutzwasserleitungen. Die vorhandene Trinkwasserleitung liegt innerhalb eines etwa 4-5m breiten Bereiches südlich der nördlichen Geltungsbereichsgrenze.

Erweiterungen des Leitungsnetzes sind dabei grundsätzlich möglich, sind jedoch eng mit den jeweiligen Leitungsbetreibern abzustimmen.

Die für die Erweiterung erforderlichen Flächen stehen im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung.

<sup>5</sup> Hinweis:

Für Bohrungen und Erkundungen ist gemäß der aktuellen Fassung des Lagerstättengesetzes vom 04.12.1934 (RGBl. I, S. 1223; BGBl. III 750-I, zuletzt geändert am 02.03.1974, BGBl. I, S. 469) die Anzeige- und Dokumentationspflicht von Bohrungen und Aufschlüssen gegenüber dem LBGR zu beachten.

<sup>6</sup> Vgl. Stellungnahme gem. §4(2) BauGB des LBGR vom 10.09.2008

<sup>7</sup> Maßnahmen zur Niederschlagswasserentsorgung/-bewirtschaftung sind möglichst frühzeitig mit der unteren Wasserbehörde (Genehmigungsbehörde) abzustimmen

### Versickerung/Niederschlagsentwässerung

Aufgrund der im Plangebiet anzutreffenden schlechten Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde ein Konzept erstellt, das eine Vorabschätzung zur voraussichtlich notwendigen Technik und Dimension der Versickerungsanlagen für die Burgunderstraße liefert. Dabei wird aufgrund der Ergebnisse der wassertechnischen Berechnungen für die Verkehrsfläche eine Mulden-/Rigolenlösung mit einem Notüberlaufsystem aus Mulden als notwendig erachtet. Die erforderlichen Nachweise zur Grundstücksentwässerung sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

#### a) Straßenverkehrsfläche

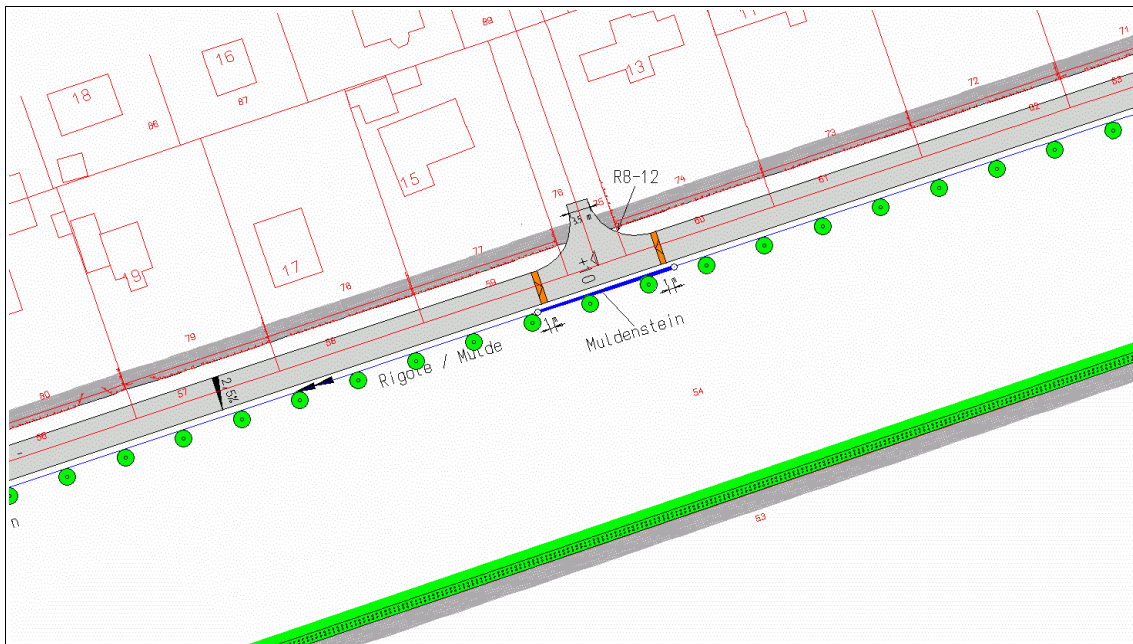


Abbildung 2: Straßenentwässerung (Plangebetsausschnitt, schematische Darstellung)

Auf der gem. §9 (1) Nr.11 BauGB festgesetzten Verkehrsfläche soll die Straßenentwässerung über ein im südlichen Ende der Fläche geplantes Mulden-/Rigolensystem realisiert werden.

Als Notüberlauf ist ein unterstützendes System von Mulden geplant, die vom westlichen Rand des WA1 ausgehend (Schnittstelle zwischen der Straßenverkehrsfläche und der WA-Fläche) das Plangebiet bis zur östlichen Grenze des WA2 (wiederum Schnittstelle der Verkehrsfläche und des WA) einfasst. Dabei verläuft die Mulde zwischen der westlichen und östlichen WA-Grenze parallel zur südlichen Geltungsbereichsgrenze.

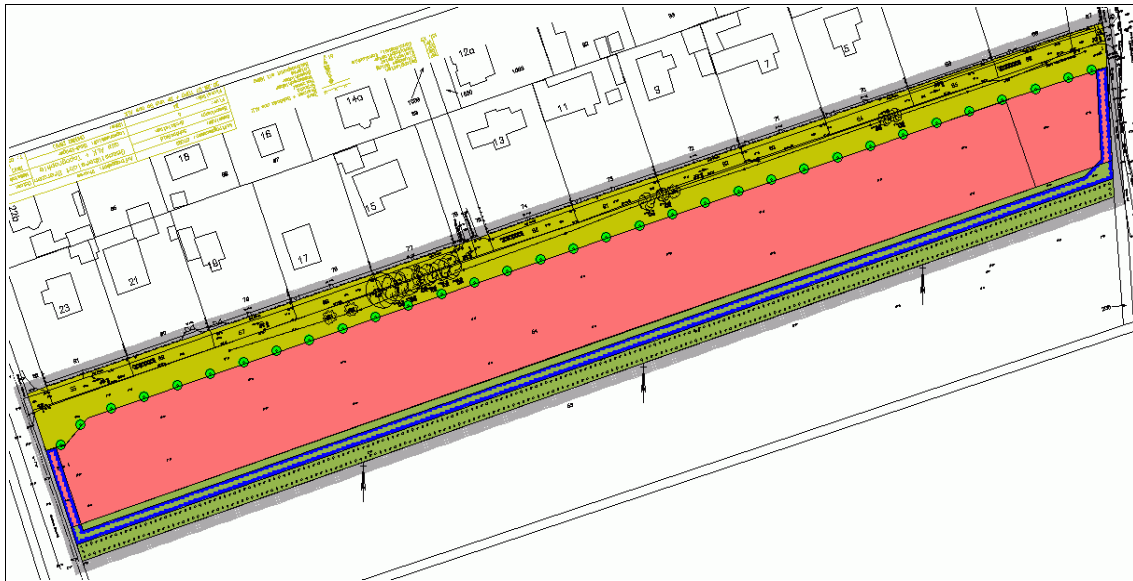


Abbildung 3: Notüberlaufsystem Niederschlagsentwässerung / Muldensystem (blau)

Die Mulden sollen, bei einer maximalen Breite von 3m (Geländeoberkante) mindestens eine nutzbare Höhe von einem Meter aufweisen. Bei einem geplanten Böschungswinkel von 45° ergibt sich in diesem Fall eine Sohlbreite von einem Meter.

Der Abstand zwischen Mulde und südlicher Geltungsbereichsgrenze wird als Pufferzone mit einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen belegt.<sup>8</sup>

#### b) Allgemeine Wohngebiete WA1 + WA2

Die Niederschlagsentwässerung der privaten Baugrundstücke soll auf den Grundstücksfreiflächen erfolgen. Ein Anschluss an das Straßenentwässerungssystem ist nicht vorgesehen.

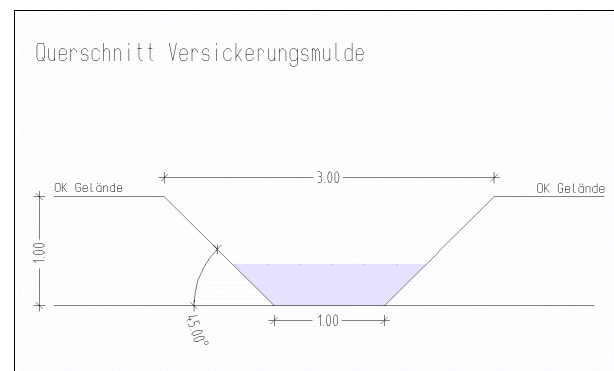


Abbildung 4: Muldenquerschnitt (Beispiel)

### 3.7 Örtliche Bauvorschriften

Die Vorgaben zur Anzahl der Vollgeschosse sowie zu den Nebenanlagen sollen die gestalterische Einbindung des Baugebietes in die Bebauung der näheren Umgebung sicherstellen.

Grundstückseinfriedungen dürfen mit Rücksicht auf die Ortsüblichkeit und ein für Erholungsgäste des Ortes attraktives Ortsbild nur offen sein.

### 3.8 Befestigung von Wegen, Zufahrten sowie Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abfallbehälter

Die Befestigung von Wegen, Zufahrten sowie Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abfallbehälter ist nur mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig.<sup>9</sup>

<sup>8</sup> Siehe auch Punkt 4.5.2 Kompensationsmaßnahmen

<sup>9</sup> Siehe auch Punkt 4.4.3 Schutzgut Boden, Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung

## **4. Umweltbericht**

### **4.1 Ziele und Inhalte der Planung / Standortbegründung**

#### *Ziele und Inhalte*

Der Bebauungsplan ermöglicht vorwiegend die Errichtung von Wohngebäuden und erlaubt in eng begrenztem Umfang (im WA 2) auch die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 3 BauNVO.

#### *Standortbegründung*

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Ackerbrache, die im Zuge der Siedlungsentwicklung eine wesentliche Rolle bei der Bereitstellung von begehrtem neuen Wohnbauland spielt. Die Planung folgt dem Ziel der städtebaulichen Entwicklung von innen nach außen, insbesondere ohne Splittersiedlungen zu schaffen oder zu verfestigen.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage des Plangebietes und in Hinblick auf die nahegelegenen Infrastruktureinrichtungen sowohl des Ortsteils Großziethen als auch der Gemeinde Schönefeld und der Nähe zu Berlin, ist es beabsichtigt, das Plangebiet baulich zu nutzen.

#### *Alternativstandorte*

Die Gemeinde Schönefeld setzt ihren Flächennutzungsplan im Ortsteil Großziethen um. Da das Plangebiet die Voraussetzungen einer sinnvollen und umweltverträglichen Entwicklung erfüllt, sind hier alternative Planungen nicht als zielführend anzusehen.

#### *Nullvariante*

Bei einer Nullvariante würde die Fläche weiterhin brachliegen, bzw. landwirtschaftlich genutzt werden. Auswirkungen auf die Umwelt entstünden somit nicht.

### **4.2 Standortbezogene Ziele des Umweltschutzes, Schutzgebiete**

Landschaftsschutzgebiete (LSG), Naturschutzgebiete (NSG) und FFH-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

### **4.3 Methoden und Inhalte der Umweltprüfung**

#### ***Grundlegender Prüfumfang und Methodik***

Auf der Grundlage von §17 UVPG wird zunächst geprüft, ob das städtebauliche Planvorhaben unter die Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder zu einer Vorprüfung des Einzelfalls nach Nr. 18.7 der Anlage 1 zum UVP-Gesetz fällt und inwieweit die Prüfkriterien nach UVPG in der Umweltprüfung nach BauGB anzuwenden sind. Entsprechend dem Entwurf des Bebauungsplanes liegt die zulässige Grundfläche i.S. §19 Abs. 2 BauNVO im Geltungsbereich weit unter der niedrigsten Prüfgrenze von 20.000 m<sup>2</sup>. Damit besteht keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder zu einer Vorprüfung des Einzelfalls.

Die Sachangaben, Hinweise, Vorschläge und fachlichen Anforderungen, die sich aus der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange ergaben, werden in der Umweltprüfung berücksichtigt.

Als Untersuchungsraum für die Umweltprüfung wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt. In diesem Areal sind alle Aspekte des örtlichen Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes in einer für die planerische Beurteilung hinreichenden Ausprägung vorhanden. Die Bestandsaufnahme im Untersuchungsraum erfolgte durch Erhebungen im Gelände.

Die Durchführung der Umweltprüfung erfolgt grundsätzlich durch eine schutzgutbezogene Ermittlung planbedingter Auswirkungen (Beeinträchtigungen) der Bestandssituation mit einer daraus folgenden Ableitung geeigneter und realistischer Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen sowie speziell in der Eingriffsregelung zum Ausgleich bzw. Ersatz.

Die Bewertung von Auswirkungen und Beeinträchtigungen erfolgt grundsätzlich verbal-argumentativ und wird, wo erforderlich, zur Veranschaulichung durch zahlenmäßig gefasste Größen untersetzt. Zur

Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden Kompensationsmaßnahmen bestimmt, die die landeseinheitlichen Bemessungskriterien (HVE 2003) erfüllen.

### **Kriterium Erheblichkeit**

Der Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf die Umwelt wurde eine sachgerechte Abschätzung der Erheblichkeit von Beeinträchtigungen vorangestellt.

Die begriffliche Fassung der *Erheblichkeit* folgt dabei der Bestimmung bei JEDICKE, wonach eine erhebliche Beeinträchtigung eines Schutzgutes dann vorliegt, *wenn durch eine vorhabens- oder planbedingte Einwirkung (i.S.v. Eingriff) eine Verschlechterung der Lebensbedingungen für den Menschen und/oder ein Verlust (eine Schädigung) von Kultur- und Sachgütern eintreten und/oder das kurz- bis mittelfristige Regenerationsvermögen der Natur überfordert wird und sich in der Folge andersartige Funktionen und Werte des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes entwickeln.*

Diese Abschätzung geht von dem Ansatz aus, dass aus der Eigenart und den Standortbedingungen eines konkreten Vorhabens oder Planes i.d.R. spezifische und unterschiedlich intensive Auswirkungen erkennbar und zu beurteilen sind, was auch bedeutet, dass bestimmte Belange, die nach dieser Abschätzung nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen führen, in der Umweltprüfung nicht weiter behandelt werden. Die Differenzierung in dieser inhaltlichen Ausarbeitung wurde mit der Gemeinde abgestimmt. Bei naturwissenschaftlich bzw. technisch definierten Größen wird als Schwelle der Erheblichkeit der rechtsverbindliche Grenz- oder Richtwert angesetzt.

## **4.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Maßnahmen zu deren Vermeidung oder Minderung**

### **4.4.1 Schutzgut Mensch**

#### **Bestand**

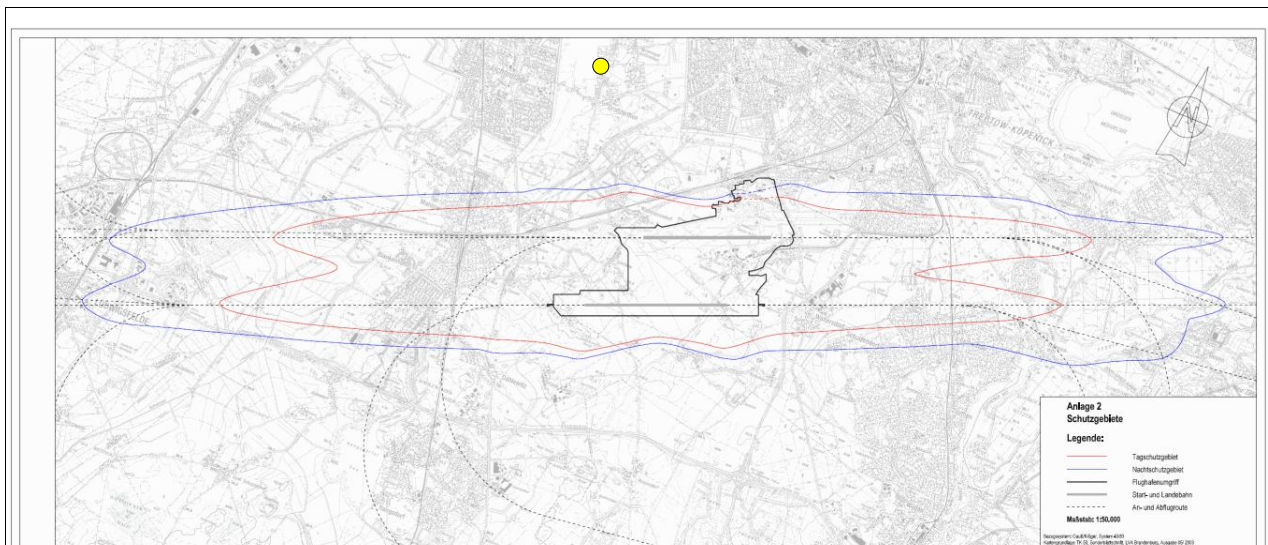


Abbildung 5: Anlage 2 zum Planfeststellungsbeschluss -Ausbau Verkehrsflughafen Berlin-Schönefeld zum BBI

gelb: Lage des Plangebietes

Nördlich des Plangebietes befindet sich bereits eine Siedlung. Im Plangebiet selbst befinden sich derzeit allerdings keine für Wohnen genutzten Bereiche.

Das Plangebiet befindet sich in Nachbarschaft zum Verkehrsflughafen Berlin-Schönefeld, der zum Flughafen Berlin Brandenburg International ausgebaut wird.

Die Landesstraße L75 verläuft auf etwa 47m Länge in einem Abstand von mindestens etwa 5,50m (Achse der Fahrbahn) zur östlichen Geltungsbereichsgrenze.

Aufgrund der umliegenden vorhandenen Gartengrundstücke und durch seinen offenen Landschaftscharakter hat dieses Gebiet eine mittlere Bedeutung für landschaftsbezogene und siedlungsnahe Feierabend- und Naherholung der umliegenden Bewohner. Wegen seiner vorherrschenden Ausprägung als Ackerbrache wird das B-Plangebiet jedoch relativ wenig für Erholungszwecke direkt genutzt.

## Auswirkungen

### a) Baubedingte Wirkfaktoren

An- und abfahrende Baufahrzeuge verursachen Erschütterungen. Bei ggf. nötigen Rammvorgängen werden ebenfalls Erschütterungen auftreten.

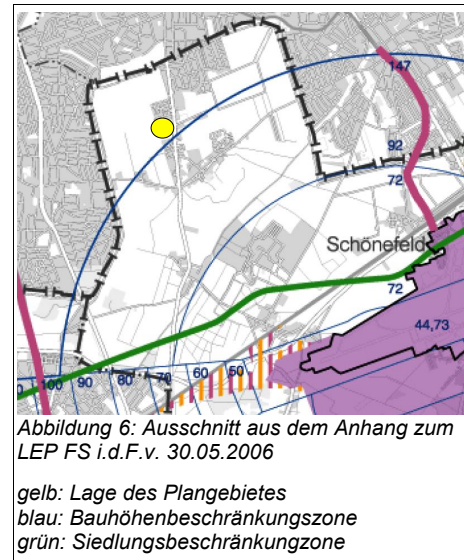
Während der Bauzeit verursacht der Betrieb von Baumaschinen, der Abtransport der Bodenmassen und die Anlieferung von Baustoffen deutlich wahrnehmbare Lärmbelastungen.

### b) Anlagenbedingte Wirkfaktoren

#### Fluglärm

Das Plangebiet liegt außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Tag- und Nachtschutzgebiete. Auch verlaufen die geplanten An- und Abflugrouten südlich des Gebietes, ohne den Geltungsbereich direkt zu tangieren.

Die Planungszonen Bauhöhenbeschränkung und Siedlungsbeschränkung des LEP FS werden durch das Vorhaben nicht berührt.



#### Straßenverkehrslärm

Die östlichen Baugrundstücke des geplanten Allgemeinen Wohngebietes befinden sich im Einwirkungsbereich der Karl-Marx-Straße. Die Immissionen dieser Durchgangsstraße wurden anhand der schalltechnischen Untersuchung zur Lärmvorsorge im Bereich der Karl-Marx-Straße (Müller-BBM, Bericht-Nr. 42711/1) vom 05.06.2000 im Rahmen des Planvorhabens „Gartenstadt“ bewertet.

Danach sind tags im straßennahen Bereich, unter Berücksichtigung einer schallreduzierenden Asphaltdecke, Außenlärmpegel von bis zu 65 dB(A) zu erwarten. Die nach DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“ für Allgemeine Wohngebiete maßgebenden Orientierungswerte werden somit um bis zu 10 dB(A) überschritten.<sup>10</sup>

Es ist mit einer gering ausgeprägten Steigerung der Lärmbelastung im Bereich der Burgunderstraße durch den zusätzlichen Fahrzeugverkehr der künftigen Anwohner zu rechnen.

#### Weitere Wirkfaktoren

Weitere Auswirkungen auf den Menschen sind geprägt durch die Unterbrechung bisher bestehender Blickbeziehungen in die offene Landschaft. Auch ist die B-Planfläche südlich der Burgunderstraße nach Abschluss der Bauarbeiten nicht mehr durch Naherholungssuchende direkt begehbar.

## Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

### a) Lärm

#### Lärm durch Bautätigkeit

<sup>10</sup> Stellungnahme des Landesumweltamtes Brandenburg, Regionalabteilung Süd, Referat RS 4 / Beteiligung nach §4 (1) BauGB

Eine Vermeidung der während der Bautätigkeiten entstehenden Lärmbelastungen ist nicht möglich und muss deshalb im Rahmen der zulässigen Grenzen hingenommen werden.

### *Straßenverkehrslärm & Fluglärm*

#### aa) Grundsatz

„...Der zur Gewährleistung der Innenpegel erforderliche bauliche Schallschutz regelt sich über die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ i.V.m. VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“. Prognostizierte Außenlärmpegel von 61 bis 65 dB(A) entsprechen dem Lärmpegelbereich III nach Tabelle 8 dieser Richtlinie.

Für gesunde Wohn- und Schlafräume sind danach A-bewertete Mittelungspegel-  $L_m$  von 25 - 35 dB zu gewährleisten. Anhand der prognostizierten „maßgeblichen Außenlärmpegel“ sind die resultierenden Schalldämmmaße ( $R'_{w,res}$ ) für die Außenbauteile nach DIN 4109, Tabelle 8, i.V.m. Tabelle 10, abzuleiten, mit deren Hilfe die o.g Innenpegel gesichert werden können. Sie sind abschließend im baurechtlichen Genehmigungsverfahren im Einzelfall nachzuweisen und zu prüfen. ...“<sup>11</sup>

#### ab) im Besonderen

Die durch den zunehmenden Verkehr auf der Burgunderstraße entstehenden Lärmbelastungen nach Abschluss der Bauphase sind vernachlässigbar. Mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, ist hier nicht zu rechnen.

Es ist mit Überschreitungen im Bereich der Landesstraße L75 zu rechnen. Aus diesem Grund sind zur Gewährleistung der Innenpegel in einem 40m breiten Einwirkungsbereich, ausgehend von der Achse der am Plangebiet anliegenden Fahrbahn der Karl-Marx-Straße, Maßnahmen des baulichen Schallschutzes zwingend erforderlich (passiver Schallschutz an den Gebäuden). In diesem Zusammenhang sind die nach Norden, Osten und Süden orientierten Außenfassaden der Wohngebäude im Einwirkungsbereich der Karl-Marx-Straße<sup>12</sup> gem. DIN 4109 dem Lärmpegelbereich III entsprechend auszubilden; d.h. sie müssen ein Schalldämm-Maß (erf.  $R'_{w,res}$ ) von mindestens 35 dB aufweisen.

Die Notwendigkeit, weitergehende Schallschutzmaßnahmen festzusetzen, die auf die Nähe zum Verkehrsflughafen (BBI) zurückzuführen sind, ergibt sich nicht.

#### b) Sonstige

Die Führung der Verkehrsflächen und die festgesetzten Bauflächen sind so angeordnet, dass auch weiterhin Sichtbeziehungen in die offene Landschaft ermöglicht werden.

Das Siedlungsgebiet wird durch Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern nach Abschluss der Bauphase einen ausgeprägten Grünanteil erhalten und somit auch seine Bedeutung für landschaftsbezogene und siedlungsnahe Feierabend- und Naherholung der umliegenden Bewohner zumindest teilweise erhalten können. Im Rahmen des Ausbaus der Burgunderstraße entsteht zudem ein Gehweg, der auch durch Nichtanlieger genutzt werden kann.

## **4.4.2 Schutzgüter Fauna und Flora**

### **4.4.2.1 Biotopstruktur<sup>13</sup>**

#### ***Bestand***

Der Geltungsbereich wird nahezu vollständig von einer **Ackerbrache** eingenommen (Biotoptyp **09140**). Es handelt sich um eine einjährige Brache.

Die Brache wird in ihrer floristischen Ausstattung von Pflanzenarten geprägt, die typisch für Ackerbrachen

<sup>11</sup> Vgl.: Stellungnahme gem. §4(2) BauGB des Landesumweltamtes Brandenburg –Regionalabteilung Süd- vom 29.09.2008, Gesch.-Z.: 2918-B-08-24.1

<sup>12</sup> Siehe Zeichnerische Festsetzungen: „Flächen, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen bauliche Vorkehrungen zu treffen sind“

<sup>13</sup> Siehe Anhang A4 „Bestandsplan Biotopstruktur“

auf frischen, mäßig nährstoffreichen Standorten sind. Dominierend sind Gemeine Quecke (*Elytrigia repens*), Geruchlose Kamille (*Tripleurospermum perforatum*), Gemeiner Beifuß (*Artemisia vulgaris*) und Vogelmiere (*Stellaria media*). Im Frühjahr und im Sommer sind farbenreiche Blühaspekte auf der Fläche charakteristisch. Ein Vorkommen seltener oder gefährdeter Pflanzenarten konnte nicht nachgewiesen werden.

Ackerbrachen dieser Ausprägung sind entsprechend der Verteilung zwischen landwirtschaftlich genutzten und stillgelegten Flächen regional relativ häufig. Sie unterliegen keinem Biotopschutz. Floristisch sind sie von nachrangiger Bedeutung<sup>14</sup>.

Direkt südlich der nördlich an das Plangebiet anschließenden Bestandsbebauung verläuft ein mit Platten ausgelegter öffentlicher **Gehweg** (Biotoptyp: **12653**)

Zwischen der Brachfläche und der vollversiegelten Fahrbahn der **Burgunderstraße** (Biotoptyp: **12612**) existiert ein aufgelassener „Pufferstreifen“, der als **ruderaler Staudenflur** (Biotoptyp: **03249**) ausgeprägt ist. Deutlich dominierende Pflanzenarten sind hier Gemeiner Beifuß (*Artemisia vulgaris*) und Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*). Ebenso wie auf der Ackerbrache sind im Frühjahr und im Sommer farbenreiche Blühaspekte anzutreffen.

Der etwa 6 m breite Streifen unterliegt stellenweise Nutzungseinflüssen aus der Siedlung und durch den Straßenverkehr. Typisch sind Parken von Autos und Verbringung von Gartenabfällen. Auch diese Ruderalflur widerspiegelt eine häufige Ausprägung nutzungsfreier Streifen an ländlichen Siedlungsrändern. Sie unterliegt keinem Schutz und ist floristisch ebenfalls von nachrangiger Bedeutung.

Innerhalb des ruderalen Streifens findet sich am Straßenrand eine stark fragmentarische Baumreihe (Biotoptyp: **071422**), die aus insgesamt 11 Hängebirken (*Betula pendula*) mit einem Stammumfang zwischen 60cm und 120cm besteht. Es finden sich weiterhin einige ältere Holundersträucher (*Sambucus nigra*), welche vermutlich aus natürlicher Verbreitung durch Vögel hervorgegangen sind und eine Gruppe aus wildwachsenden Pfirsichen in Gebüschform (*Prunus persica*). Innerhalb des ruderalen Streifens sind außerdem zwei Haselnuß-Sträucher (*Corylus avellana*) und eine Korkenzieherweide (*Salix matsudana*) anzutreffen.

### Auswirkungen

Die Flächenbeanspruchung durch künftige Bauvorhaben betrifft überwiegend eine Ackerbrache und einen Streifen ruderaler Staudenflur sowie eine lückige Baumreihe. Es handelt sich entsprechend der o.g. Beschreibung nicht um Lebensräume mit besonderer ökologischer Qualität oder von gefährdeten Tier- und Pflanzenarten. Die Verschiebung innerhalb des Biotopgefüges ist nur örtlich markant. Zwar entstehen mit den Baugebieten Siedlungsbiotope mit allgemein nachrangigen Lebensraumfunktionen zulasten der vorhandenen Landwirtschaftsflächen. In der Relation zur Größe und vergleichbaren Ausstattung des umgebenden agrarisch geprägten Landschaftsraumes ist diese Verschiebung auch mit den Veränderungen in der Tier- und Pflanzenwelt jedoch nicht erheblich. Eine Bestandsgefährdung tritt nicht ein. Gefährdete Pflanzenarten konnten nicht nachgewiesen werden.

Baum Nr.	Art	StU	Vit.		Abzug (%)					Ersatz
1	Bi	0,7	1	70	20	56	15	3,7	-2	1,7
2	Bi	0,7	1	70	20	56	15	3,7	-2	1,7
3	Bi	0,6	1	60	20	48	15	3,2	-2	1,2
4	Bi	0,8	1	80	20	64	15	4,3	-2	2,3
5	Bi	0,9	1	90	20	72	15	4,8	-2	2,8
6	Bi	0,9	1	90	20	72	15	4,8	-2	2,8
7	Bi	0,8	1	80	20	64	15	4,3	-2	2,3
8	Bi	0,9	1	90	20	72	15	4,8	-2	2,8
9	Bi	0,9	1	90	20	72	15	4,8	-2	2,8
10	Bi	0,9	1	90	20	72	15	4,8	-2	2,8
11	Bi	1,2	1	120	20	96	15	6,4	-2	4,4
										<b>27,6</b>

Tabelle 2: Fällung von Bestandsbäumen an der Burgunderstraße  
Berechnung der Ersatzpflanzungserfordernisse (HVE 01/2003)

Die lückige Baumreihe im Bereich der Burgunderstraße kann nicht erhalten werden. Hieraus ergeben sich

<sup>14</sup> Siehe Anhang A1 „Artenlisten“



Ersatzpflanzungserfordernisse (Herleitung: siehe Tabelle 2)

### **Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung**

Die Maßnahmen zur Erschließung und zum Bau können vollständig innerhalb der festzusetzenden Bauflächen realisiert werden. Hier besteht genügend Raum für Baustelleneinrichtungen, Ablagerung von Baumaterial und Bodenaushub und für das Aufstellen von Technik. Der Baustellenverkehr wird über die vorhandene Burgunderstraße gelenkt. Eine Beanspruchung von Randflächen außerhalb der Baugebiete ist räumlich nicht erforderlich und daher vermeidbar. Diese Vorsorge ist insbesondere für anliegende Landwirtschaftliche Nutzflächen im Westen und im südlichen Anschluss an das Plangebiet möglich. Zudem wird als Übergang zu den südlich anliegenden Bereichen eine Grünfläche festgesetzt, die zusätzlich als Puffer wirkt.

#### **4.4.2.2 Fauna**

##### **Bestand**

Aus faunistischer Sicht ist der Standort von nachrangiger Bedeutung. Er unterliegt in seiner Siedlungsrandlage und in der Nähe zur stark befahrenen Karl-Marx-Straße erheblichen Störeinflüssen, die eine Lebensraumfunktion für wild lebende Tiere erheblich einschränken.

Erkennbar ist auf der Brache selbst das Vorkommen des Maulwurfs (*Talpa europaea*). Für die örtliche Vogelwelt angepasster Kulturfolger besteht lediglich eine gewisse Bedeutung als Nahrungshabitat bei hochgewachsener Pflanzendecke (Samen, Pflanzenteile). Brutplätze wurden bei der Begehung im Frühjahr 2008 weder auf der Brache, noch im Bereich der Gehölze nachgewiesen. Das Spektrum der örtlichen Vogelwelt ist, auch mit Brutplätzen, weitgehend an die benachbarten grünflächenreichen Wohngrundstücke gebunden.

Folgende Vogelarten konnten nachgewiesen werden:

##### a) Vogelarten der Siedlung

- Haussperling (*Passer domesticus*)
- Kohlmeise (*Parus major*)
- Blaumeise (*Parus caeruleus*)
- Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*)
- Klappergrasmücke (*Sylvia curruca*)
- Star (*Sturnus vulgaris*)
- Hänfling (*Carduelis cannabina*)
- Nebelkrähe (*Corvus corone cornix*)
- Grünfink (*Carduelis chloris*)
- Amsel (*Turdus merula*)
- Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*)

##### aa) Funktion Nahrungshabitat (Brache + Ruderal, Sommer-Herbst) für

- Haussperling (*Passer domesticus*)
- Grünfink (*Carduelis chloris*)
- Hänfling (*Carduelis cannabina*)

##### b) Vogelarten der benachbarten Offenlandschaft

- Feldlerche (*Alauda arvensis*)
- Dorngrasmücke (*Sylvia communis*)
- Fasan (*Phasianus colchicus*)

In der Insektenwelt konnten 4 Tagfalterarten aktuell nachgewiesen werden. (Kohlweißling *Pieris brassicae*, Tagpfauenauge *Inachis io*, Kleiner Heufalter *Coenonympha pamphilus*, Hauhechel-Bläuling *Polyommatus icarus*). Heuschrecken<sup>15</sup> sowie häufige und ungefährdete Insektenarten sind zu erwarten, die auf Brachen

<sup>15</sup> Für solche Standorte sind Vorkommen häufiger und ungefährdeter Feldheuschrecken typisch. Die Bestimmung ausgereifter

allerdings oft recht individuenreich auftreten. Die Lebensraumbedingungen sind für das Vorkommen seltener, gefährdeter oder spezialisierter Arten nicht geeignet.

### **Auswirkungen**

Baubedingte Störungen der Tierwelt in der Umgebung des Plangebiets durch Lärm, Licht, Bewegung oder Erschütterung können zeitweilig zu gewissen Verdrängungseffekten führen. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist jedoch nicht abzuleiten, da für die vorkommenden Vertreter der lokalen Fauna in der Umgebung des Baugebietes hinreichend Rückzugsraum besteht, um sich Störungen zu entziehen. Gefährdete Tierarten sind nicht betroffen.

### **Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung**

Die Maßnahmen zur Erschließung und zum Bau können vollständig innerhalb der festzusetzenden Bauflächen realisiert werden. Hier besteht genügend Raum für Baustelleneinrichtungen, Ablagerung von Baumaterial und Bodenaushub und für das Aufstellen von Technik. Der Baustellenverkehr wird über die vorhandene Burgunderstraße gelenkt. Eine Beanspruchung von faunistischem Lebensraum außerhalb der Baugebiete ist räumlich nicht erforderlich und daher vermeidbar. Diese Vorsorge ist insbesondere für anliegende Flächen im Süden und Westen möglich. Zudem wird als Übergang zu den südlich anliegenden Bereichen eine Grünfläche festgesetzt, die u.a. durch die Anpflanzung von Bäumen und einer Laubgehölzheckenstruktur aufgewertet wird.

Nach Möglichkeit sollte eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung Verwendung finden..<sup>16</sup>

### **4.4.3 Schutzgut Boden**

#### **Bestand**

##### *Geologie und Bodenverhältnisse*

Die Bodenverhältnisse am Standort werden natürlicher Weise von oberflächlich anstehenden Sanden geprägt. Die lehmigen Bodenbestandteile treten infolge der bisher andauernden landwirtschaftlichen Nutzung (regelmäßiger Umbruch) bis an die Oberfläche hin auf. Die Ackerbrache ist als Agrosol den Terrestrisch Anthropogenen Böden zuzuordnen.

##### *Kampfmittel*

Das Plangebiet befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Vor Ausführung von Erdarbeiten ist zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung Antrag auf Ausstellung einer Munitionsfreiheitsbescheinigung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst zu stellen.

Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Absatz 1 Nr.1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Diese Fundstelle ist gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

##### *Bebauung/Vorbelastung*

Im nördlichen Teil des Plangebietes verläuft die Burgunderstraße. Die sich daraus ergebende Vorbelastung ermittelt sich wie folgt und ist im Rahmen der Zuwachsermittlung der Vollversiegelung anzurechnen.

---

Exemplare war jahreszeitlich noch nicht möglich, da sie sich noch in der Entwicklung befinden.

<sup>16</sup> Vgl. Stellungnahme gem. §4(2) BauGB des Landesbüros anerkannter Naturschutzverbände GbR vom 04.09.2008

Bereich	Fläche (m <sup>2</sup> )	VF *	aVV** (m <sup>2</sup> )
<i>Fahrwege /Verkehrsflächen /Gehwege</i>			
Burgunderstraße (Fahrbahn)	1.177	1,0	1.177
Burgunderstraße (Gehweg)	399	0,7	279
<b>Gesamt</b>	<b>1.576</b>	<b>---</b>	<b>1.456</b>

Tabelle 3: Vorbelastungen von Bodenoberfläche

\* Der Versiegelungsfaktor VF wird in der Betrachtung als Komplementgröße zum Biotopflächenfaktor (BFF-naturhaushaltswirksame Fläche je Flächeneinheit nach BECKER u.a.) angewendet, dabei gilt VF+BFF = 1)

\*\* aVV-anrechenbare Vollversiegelung, unter Berücksichtigung des VF

## Auswirkungen

### a) Baubedingte Wirkfaktoren

Die baubedingten Beeinträchtigungen des Bodens bestehen vor allem in Abgrabungen und Aufschüttungen während der unmittelbaren Bautätigkeit sowie in Verdichtungen und Verwerfungen durch Befahren mit Fahrzeugen. Sie sind für die später nachhaltig überbauten oder anders befestigten Bereiche nicht reversibel. Der Verlust der Bodenfunktionen für diese Flächen geht in der Bewertung der anlagebedingten Beeinträchtigungen (s.u.) auf.

### b) Anlagebedingte Wirkfaktoren

Der Zuwachs an Bodenversiegelung ist eine anlagebedingte erhebliche Eingriffsfolge für das Schutzgut Boden. Er ergibt sich aus der Differenz zwischen der bestehenden Bodenbeanspruchung und der nach B-Plan zulässigen Überbauung, einschließlich der zulässigen Überschreitung der GRZ sowie der Verkehrsflächen.

### Ermittlung des Zuwachses an Vollversiegelung

Für die Flächen der zulässigen Überschreitungen für Nebenanlagen nach BauNVO wurde das Minderungspotential durch den Versiegelungsfaktor VF 0,7 berücksichtigt, da in diesen Flächen regelmäßig Zufahrten, Stellplätze u.ä. liegen, die ihrer Funktion nach als teilversiegelte Flächen auszubilden sind.<sup>17</sup>

Die planbezogene anlagebedingte Bodenversiegelung ermittelt sich wie folgt:

Planbereich	Fläche (m <sup>2</sup> )	GRZ	überbaubar (m <sup>2</sup> )	Überschreitung (m <sup>2</sup> , 50%)	VF*	aVV** (m <sup>2</sup> )
<b>Allgemeines Wohngebiet (WA)</b>						
1	7696	0,3	2.308,8		1,0	2.308,8
				1.154,4	0,7	808,1
2	681	0,3	204,3		1,0	204,3
				102,2	0,7	71,5
<b>Zwischensumme (WA)</b>						<b>3.392,7</b>
<b>Verkehrsfläche<sup>1)</sup></b>						
Fahrbahn (5,50m + Wendehammer)	1934				1,0	1.934,0
Gehweg (2,50m)	870				0,7	609,0
Öffentliche Stellplätze (10 x 5m x 2,0m)	100				0,7	70,0
<b>Summe Verkehrsfläche</b>	<b>2904</b>				<b>--</b>	<b>2.613,0</b>
<b>Gesamt (WA + Verk.-F)</b>						<b>6.005,7</b>

<sup>1)</sup> Betrachtet wird nur die tatsächlich zu erwartende Versiegelung

Tabelle 4: Planbezogene anlagebedingte Bodenversiegelung

\* Der Versiegelungsfaktor VF wird in der Betrachtung als Komplementgröße zum Biotopflächenfaktor (BFF-naturhaushaltswirksame Fläche je Flächeneinheit nach BECKER u.a.) angewendet, dabei gilt VF+BFF = 1)

\*\* aVV-anrechenbare Vollversiegelung, unter Berücksichtigung des VF

<sup>17</sup> Vgl. Textliche Festsetzungen, Punkt 9

Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen ergibt sich folgender Zuwachs an anrechenbarer Vollversiegelung im Plangebiet:

Bereich	planbedingte Vollversiegelung (m <sup>2</sup> )	- Bestand (m <sup>2</sup> )	Zuwachs (m <sup>2</sup> )
Allgemeine Wohngebiete (WA)	3.393	0	3.393
Verkehrsfläche	2.613	1.456	1.157
<b>Gesamt</b>			<b>4.550</b>

Tabelle 5: Zuwachsermittlung Vollversiegelung

### **Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung**

Zur Minderung der Beeinträchtigung von Bodenfunktionen sind für die Befestigung der Wege, Zufahrten zu den Grundstücken, für Kfz-Stellflächen und sonstige Nebenanlagen auf Grundstücken nur durchlässige Oberflächenbelege (Rasengittersteine, großfugiges Pflaster oder vergleichbare Bauweisen) zuzulassen.

#### Hinweis

Baubedingte Oberbodenverdichtungen sollen nach Abschluss der jeweiligen Baumaßnahmen beseitigt werden. Abgetragener Oberboden ist dabei gemäß DIN 18915 von sonstigem Erdaushub getrennt zu lagern, gegen Durchmischung mit Fremdstoffen zu sichern und innerhalb des Plangebietes zur Freiflächengestaltung zu verwenden.

Kompensationsmaßnahmen i.S. der Eingriffsregelung: Siehe 4.5

#### **4.4.4 Schutzgut Wasser**

Das Plangebiet besitzt keine Berührung oder Wechselwirkung mit natürlichen oder künstlichen Oberflächengewässern.

#### **4.4.5 Schutzgüter Luft und Klima**

##### **Bestand**

Das Gebiet gehört großräumig zum stark maritim beeinflussten Binnentiefeland und ist durch einen von Nordwesten nach Südosten verlaufenden Gradienten zunehmender Kontinentalität gekennzeichnet. Mittel- und Ostbrandenburg sind demzufolge die trockensten und sonnenwärmsten Naturräume des norddeutschen Tieflandes.

##### **Offenland**

Die Ackerbrache des Plangebietes gehört in den Verbund von Freiflächen, die eine Funktion als Kaltluftentstehungsgebiete erfüllen. Sie sind durch eine stärkere Amplitude des Temperaturganges und eine rasche nächtliche Abkühlung gekennzeichnet. Die Entstehung von Kaltluft trägt im Zusammenwirken mit Wind oder dem geländemorphologisch bedingten Kaltluftabfluss zu einem lokalen Luftaustausch bei, der z.B. im Bereich von Siedlungen oder stark befahrenen Straßen von Bedeutung ist.

Das geringe Oberflächengefälle im Plangebiet begünstigt in entsprechenden Witterungsperioden ein längeres Verweilen von Kaltluft. Der Abfluss erfolgt unter diesen Reliefbedingungen nur allmählich.

Es herrschen Winde aus westlichen Richtungen vor.

##### **Auswirkungen**

Die Neuweisung von Wohnbauland in der vorgesehenen Dimension erzeugt weder durch die baulichen Anlagen noch durch die bestimmungsgemäße Nutzung beeinträchtigende Wirkungen auf das Standortklima oder die lufthygienische Situation. Die Erweiterung der Bebauung schränkt die lokalklimatischen Funktionen nicht wesentlich ein. Die Art und Weise der geplanten Wohnbebauung entspricht dem Charakter und der Struktur der bestehenden, bereits heute gut durchgrünter Siedlungsflächen. Es ergibt sich kein Ansatz,

wonach erhebliche Beeinträchtigungen für das Lokalklima abzuleiten wären.

### **Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung**

Die begrünten und nicht überbauten Flächen (Grundstücksfreiflächen) können eine mikroklimatische Ausgleichswirkung innerhalb des Plangebietes erzeugen. Da die Beeinträchtigungen für das Lokalklima insgesamt als gering einzustufen sind, sind weitergehende Maßnahmen nicht erforderlich.

#### **4.4.6 Schutzgut Landschaftsbild**

##### **Bestand**

Das Landschaftsbild im Umfeld des Plangebietes wird durch die Siedlungsrandlage und die Mischbebauung vorwiegend mit Wohngrundstücken bestimmt. Die Siedlungsflächen wurden über Jahrzehnte entwickelt und gestaltet. Sie sind allgemein reichlich durchgrünt und ergeben ein weitgehend harmonisches Erscheinungsbild (Gartenstadtcharakter).

Das überplante Gebiet ist dem Landschaftsbildtyp einer landwirtschaftlich geprägten Offenlandschaft zuzuordnen. Charakteristisch sind in diesen Bereichen zusammenhängende Landwirtschaftsflächen, die überwiegend weder im Relief noch durch unterschiedliche Landschaftselemente gegliedert sind. Die fragmentarische Baumreihe entlang der Burgunderstraße liefert das wohl einzige wirklich markante Element im Plangebiet. Die Strukturvielfalt ist gering und der von der Planung erfasste Offenlandschaftsausschnitt in seinem Gesamtbild weitgehend monoton.

Der Wert des Landschaftsausschnittes ist für das Landschaftserlebnis und für die Erholung der Anlieger und anderen Erholungssuchenden aus dem näheren Umland insgesamt gering<sup>18</sup>. Es mangelt an ästhetischen Reizen der Naturausstattung und attraktiven Elementen der Kulturlandschaft.

##### **Auswirkungen**

Mit der Bebauung wird anlagebedingt die Eigenart des landwirtschaftlichen Offenlandschaftsausschnittes weitgehend aufgehoben. Die Prägung durch eine neue Baureihe wird künftig das Bild bestimmen. Die Vorbeeinträchtigungen entlang der Karl-Marx-Straße werden sich erweitern. Der Kontrast zwischen Agrarlandschaft und Bauflächen wird in geringem Ausmaß verfestigt. Die geplante Dichte und Art der Wohnbebauung einschließlich der maximalen Geschossigkeit steht jedoch in Übereinstimmung mit dem bisherigen Siedlungscharakter der Umgebung und bildet insofern eine geordnete und harmonische Weiterentwicklung südlich der Burgunderstraße. Die Bebauung wird sich gut in das Ortsbild einfügen.

### **Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung**

Durch geplante Kompensationsmaßnahmen wie die Pflanzung von neuen Bäumen (siehe 4.5) können die Wohngrundstücke künftig der gut durchgrüntem Struktur der benachbarten Siedlungsflächen angepasst werden.

#### **4.4.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter**

##### **Bestand**

Im Bereich des Plangebietes sind keine Bodendenkmale, Denkmale, Erholungs- und Sportstätten o.ä. bekannt. Mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen ist jedoch zu rechnen.

##### **Auswirkungen**

Belange des Denkmalschutzes werden voraussichtlich nicht berührt. Eine archäologische Begleitung der Baumaßnahmen ist aller Voraussicht nach nicht erforderlich. Sollten dennoch Bodendenkmale, Denkmale, Erholungs- und Sportstätten o.ä. aufgefunden werden, gilt das BbgDSchG.

---

<sup>18</sup> Vgl. hierzu auch 4.4.1 Schutzgut Mensch

## **Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung**

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holpfähle oder –bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung anzuzeigen (§11 (1) und (2) BbgDSchG).

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. (§11 (3) BbgDSchG).

Funde sind unter den Voraussetzungen der §§11 (4), 12 BbgDSchG abgabepflichtig.

## **4.5 Eingriffsregelung**

### **4.5.1 Kompensationsbedarf (Übersicht)**

1. Bedingt durch die Regelungen des B-Planes ergibt sich ein **Zuwachs** an Vollversiegelung von insgesamt **4.550m<sup>2</sup>**<sup>19</sup>. Dieser ist durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.
2. Es ist Ersatz für die geplante Fällung von **11 Bäumen** zu leisten

### **4.5.2 Kompensationsmaßnahmen**

Die Versiegelung des Bodens durch Bebauung kann im naturschutzrechtlichen Sinne ausgeglichen werden durch die Entsiegelung einer etwa gleichgroßen Fläche im gleichen Naturraum. Eine adäquate Ausgleichsfläche zur Bodenentsiegelung steht jedoch nicht zur Verfügung.

Eine ökologische Kompensation der Bodenversiegelung ist daher nur möglich durch eine Aktivierung (ökologische Aufwertung) der Bodenfunktionen anderer unbebauter Bereiche als Ersatzmaßnahme. Es werden deshalb in Anlehnung an die „Handlungsanleitung zum Vollzug der Eingriffsregelung“ – HVE des MLUR (Stand Januar 2003) zum Ersatz für Bodenversiegelungen folgende Festsetzungen getroffen<sup>20</sup>:

#### **a) Pflanzung von Bäumen an der Burgunderstraße**

Entlang des südlichen Randes der Verkehrsfläche sind insgesamt 33 einheimische standortgerechte Laubbäume mit einem Abstand in der Reihe von in der Regel 10m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Pflanzgut sind junge Hochstämme in der Qualität 2x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm zu verwenden.

#### **b) Pflanzung von Bäumen auf den Baugrundstücken (WA)**

Auf den neu zu bildenden Baugrundstücken in den Allgemeinen Wohngebieten sind jeweils 2 einheimische standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzenauswahlliste, also insgesamt mindestens 32 Bäume, in freier Anordnung anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Pflanzgut sind junge Hochstämme in der Qualität 2x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm zu verwenden.

Die Bepflanzung mit Bäumen lässt erwarten, dass die durch die Bodenversiegelung verlorengehenden bzw. eingeschränkten Funktionen (v.a. Luftfilterung und –befeuchtung, Temperatenausgleich –Mikroklima–, aktives Bodenleben und damit verbundene Wasserspeicherung und –reinigung) kompensiert werden können.

Die Bepflanzung hat zudem folgende weitere Wirkungen:

- Ortsbild: traditionelle Bauflächeneingrünung durch Bäume
- Artenschutz: Lebensraum und Nahrungshabitat für Tiere (Vögel, Insekten etc.) des Siedlungsraumes.

Die Dauer der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sollte mindestens 4 Jahre umfassen.

#### **c) Umwandlung von Ackerbrache in private Grünfläche mit Zweckbindung „Hausgärten“**

<sup>19</sup> Siehe Tabelle „Zuwachsermittlung Vollversiegelung“

<sup>20</sup> Für alle Pflanzungen sollen ausschließlich Arten aus der „Artenliste für Anpflanzungen von Gehölzen“ (Anhang A2) Verwendung finden.

Die 3.147m<sup>2</sup> große Ackerbrache südlich des WA (zwischen WA und Geltungsbereichsgrenze) wird in eine private Grünfläche mit Zweckbindung „Hausgärten“ umgewandelt und mit Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft belegt.

ca) Pflanzung von Bäumen auf der privaten Grünfläche mit Zweckbindung „Hausgärten“

Auf der privaten Grünfläche ist pro auf der WA-Fläche neu zu bildendem Baugrundstück zusätzlich zu den in der Planzeichnung eingetragenen Bäumen jeweils 1 Obstbaum gemäß Pflanzenauswahlliste, also insgesamt mindestens 16 Bäume, in freier Anordnung anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Pflanzgut sind Hochstämme in der Qualität 2x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm, bzw. 12-14 cm zu verwenden.

cb) Schaffung einer überschrömtten Laubstrauchhecke (Knick) auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am südlichen Geltungsbereichsrand

Die im Bestandsplan „Biotopstruktur“ (Anhang A4) eingetragenen 11 Hängebirken (*Betula pendula*) können aufgrund des geplanten Straßenausbaus nicht erhalten werden. Als Ersatz dieser fragmentarischen Baumreihe ist auf der 1.570m<sup>2</sup> großen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine Baumreihe bestehend aus insgesamt 28 einheimischen standortgerechten Laubbäumen gemäß Pflanzenauswahlliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Abstand der Bäume in der Reihe muss 11m betragen. Als Baumart für die Überhälter (1.Baumschicht) sind *Quercus robur* und *Quercus petraea*, in der 2. Baumschicht *Prunus padus* und *Prunus avium* zu verwenden. Als Pflanzgut sind junge Hochstämme in der Qualität 2x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm zu verwenden. Jeweils nördlich und südlich dieser Baumreihe sowie zwischen den Baumstandorten, ist eine freiwachsende insgesamt 3-reihige Laubgehölzhecke zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Zwischen den Baumstandorten sind hochwachsende Straucharten anzupflanzen. Das Pflanzraster für die Anpflanzung der Sträucher beträgt 1,5 x 1,5 m. Qualität der Sträucher: je nach natürlichem Habitus Höhe min. 40-60cm.

Bereich	Kompensationsmaßnahme	Bemerkung	Bäume	Ersatzfläche (m <sup>2</sup> )
Verkehrsfläche	Baumpflanzung straßenbegleitend		33	1.650
WA 1,2	Baumpflanzung	2 Bäume/Grst	32	1.600
Grünfläche	Baumpflanzung	1 Baum/Grst	16	800
Grünfläche /Fläche gem. §9 (1) Nr.25 BauGB	Baumpflanzung als Kompensation für Baumverlust Burgunderstr.	11 <i>Betula pendula</i>	28	--
Grünfläche /Fläche gem. §9 (1) Nr.25 BauGB	Flächige Gehölzanzpflanzung	3-reihige Hecke	1.570m <sup>2</sup>	785
<b>Summe</b>				<b>4.835</b>

Tabelle 6: Kompensationsmaßnahmen (Überblick)

### 4.5.3 Zusätzliche Angaben

#### 4.5.3.1 Schwierigkeiten und Defizite bei der Zusammenstellung

Technische Verfahren wurden bei der Umweltprüfung nicht erforderlich. Die Festsetzungen zur Lärminderung resultieren aus den Ergebnissen einer Schalltechnischen Untersuchung eines Fachbüros.

Bei der Zusammenstellung der Sachverhalte und Bewertungen der Umweltprüfung traten keine Schwierigkeiten und Defizite auf.

#### 4.5.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplanes

Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplanes sind für die Bau- und Erschließungsphase dahingehend erforderlich, dass alle Arbeiten optimal koordiniert werden, um eine nicht zulässige Beanspruchung nicht überplanter benachbarter Flächen auch in der Praxis wirksam auszuschließen. Dazu sind sowohl überwachende Kontrollen durch die Gemeinde Schönefeld als Träger der Bauleitplanung, als auch die Selbstkontrolle der Gewerbebetriebe geeignet.

Die Durchführung der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen, die in der Pflicht des Vorhabenträgers liegt, wird durch die Gemeinde Schönefeld in Koordination mit den Naturschutzbehörden entsprechend dem Fortschritt der Erschließung und Bebauung periodisch kontrolliert und dokumentiert.

#### **4.5.4 Zusammenfassende Bewertung und allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Bei Durchführung der Planung werden Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Arten und Biotope verursacht. Zur Minderung der Beeinträchtigung der Bodenfunktion werden Ausgleichsfestsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Es sollen insgesamt 109 Bäume angepflanzt werden, von denen 33 in Form einer Baumreihe entlang der Burgunderstraße, 32 auf den Baugrundstücken der Fläche des Allgemeinen Wohngebietes und 16 auf die Grünfläche zu verbringen sind. Zusätzlich ist am südlichen Rand des Geltungsbereiches eine 3-reihige Laubgehölzhecke zu entwickeln, in deren Mittelreihe insgesamt 28 Bäume angepflanzt (Überschirmte Laubstrauchhecke) werden. Für Kfz-Stellplätze, Grundstückszufahrten und sonstige Nebenanlagen auf den Grundstücken sind artabhängig nur durchlässige Oberflächenbeläge zugelassen.

Der durch die Aufstellung des B-Planes 03/07 „Burgunderstraße“ entstandene Kompensationsbedarf kann durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen vollständig ausgeglichen werden. Die Durchführung der Maßnahmen wird durch städtebaulichen Vertrag mit dem Erschließungsträger gesichert.



**A1 Artenlisten****A1a Artenliste der krautigen Flora**

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>	<b>Brache</b>	<b>Ruderalflur</b>
<i>Achillea millefolium</i>	Wiesenschafgarbe	x	x
<i>Anthriscus caucalis</i>	Hundskerbel	x	
<i>Anchusa arvensis</i>	Ackerkrumhals		x
<i>Arctium lappa</i>	Große Klette		x
<i>Arrhenaterum elatius</i>	Glatthafer		x
<i>Artemisia vulgaris</i>	Gemeiner Beifuß	x	x
<i>Beterea incana</i>	Graukresse		x
<i>Bromus tectorum</i>	Dachtrespe		x
<i>Capsella bursa-pastoris</i>	Gemeines Hirtentäschel	x	x
<i>Centaurea cyanus</i>	Kornblume	x	x
<i>Cerastium holosteoides</i>	Gewöhnliches Hornkraut	x	
<i>Chelidonium majus</i>	Schöllkraut		x
<i>Chenopodium spec.</i>	Gänsefuß-Art	x	
<i>Cirsium arvense</i>	Ackerkratzdistel	x	x
<i>Cirsium vulgare</i>	Lanzett-Kratzdistel	x	
<i>Conyza canadensis</i>	Kanadisches Berufkraut	x	
<i>Dactylis glomerata</i>	Wiesenknaulgras	x	x
<i>Descurainia sophia</i>	Gemeine Besenrauke	x	x
<i>Dipsacus sylvestris</i>	Wilde Karde		x
<i>Elytrigia repens</i>	Gemeine Quecke	x	x
<i>Equisetum arvense</i>	Ackerschachtelhalm		x
<i>Galeopsis tetrahit</i>	Stechender Hohlzahn	x	
<i>Galium aparine</i>	Klettenlabkraut	x	x
<i>Glechoma hederacea</i>	Gundermann		x
<i>Heracleum sphondylium</i>	Wiesenbärenklau	x	
<i>Holcus lanatus</i>	Wolliges Honiggras		x
<i>Hypericum perforatum</i>	Tüpfel-Johanniskraut		x
<i>Lactuca serriola</i>	Kompaßlattich		
<i>Lamium purpureum</i>	Rote Taubnessel	x	x
<i>Oenothera biennis</i>	Gewöhnliche Nachtkerze	x	
<i>Onopordum acanthum</i>	Gemeine Eselsdistel		x
<i>Papaver rhoeas</i>	Klatschmohn	x	
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich		x
<i>Plantago major</i>	Breitwegerich	x	x
<i>Poa compressa</i>	Platthalmrispengras		x
<i>Poa pratensis</i>	Wiesenrispengras		x
<i>Polygonum aviculare</i>	Vogelknöterich		x
<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuß		x
<i>Raphanus raphanistrum</i>	Hederich	x	x
<i>Rumex crispus</i>	Krauser Ampfer		x
<i>Rumex obtusifolium</i>	Stumper Ampfer	x	
<i>Senecio vernalis</i>	Frühlingsgaiskraut	x	
<i>Silene latifolia ssp. alba</i>	Weißer Lichtnelke	x	
<i>Sisymbrium altissimum</i>	Hohe Rauke	x	x
<i>Sisymbrium loeseli</i>	Lösel Rauke	x	
<i>Sisymbrium officinale</i>	Wegerauke		x
<i>Solidago canadensis</i>	Kanadische Goldrute	x	x
<i>Stellaria media</i>	Vogelsternmiere	x	x
<i>Taraxacum officinale</i>	Gewöhnlicher Rainfarn	x	x
<i>Trifolium repens</i>	Weißklee	x	x
<i>Tripleurospermum perforatum</i>	Geruchlose Kamille	x	
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel	x	x
<i>Vicia angustifolia</i>	Schmalblättrige Wicke	x	
<i>Vicia hirsuta</i>	Rauhhaarige Wicke		x
<i>Vicia tetrasperma</i>	Viersamige Wicke	x	
<i>Vicia villosa</i>	Zottelwicke	x	x
<i>Viola arvensis</i>	Feldstiefmütterchen	x	

**A1b Artenliste Sträucher / Gebüsche**

Prunus persica	Pfirsich
Corylus avellana	Haselstrauch
Salix matsudana	Korkenzieherweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

**A1c Artenliste Bäume (Burgunderstraße)**

Betula pendula	Hängebirke
----------------	------------

**A2. Artenliste für Anpflanzungen von Gehölzen****Einheimische Bäume**

Acer plantanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia x europaea	Holland- Linde
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Malus sylvestris agg.	Wild-Apfel
Pyrus pyrastrer agg.	Wild-Birne
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Prunus avium	Wilde Vogelkirsche

**Einheimische Sträucher**

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Coryllus avellana	Haselnuss
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Rosa spec.	Wildrosen- Arten
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Prunus spinosa	Schwarzdorn, Schlehe

**Zusatzliste Sträucher (den einheimischen Sträuchern für Anpflanzungen gleichgestellt)**

Cornus mas	Kornelkirsche
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Rubus fruticosus	Brombeere
Buddleja davidii	Sommerflieder
Philadelphus coronarius	Pfeifenstrauch
Prunus mahaleb	Weichselkirsche
Syringia vulgaris	Gemeiner Flieder
Berberis vulgaris	Berberitze
Spiraea spec.	Spierstrauch

**Obstgehölze**

Malus domestica	Kultur-Apfel
Prunus avium-Kultivare	Süßkirsche
Prunus cerasifera	Kirschpflaume
Prunus cerasus	Weichsel-, Sauer-Kirsche
Prunus domestica	Gewöhnliche Kultur-Pflaume
Pyrus communis	Kultur-Birne

**A3. Tabellen- und Abbildungsverzeichnis****Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Räumliche Lage des Plangebietes.....	3
Abbildung 2: Straßenentwässerung (Plangebietsausschnitt, schematische Darstellung).....	10
Abbildung 3: Notüberlaufsystem Niederschlagsentwässerung / Muldensystem (blau).....	11
Abbildung 4: Muldenquerschnitt (Beispiel).....	11
Abbildung 5: Anlage 2 zum Planfeststellungsbeschuß -Ausbau Verkehrsflughafen Berlin-Schönefeld zum BBI.....	13
Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Anhang zum LEP FS i.d.F.v. 30.05.2006.....	14

**Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1: Flächenbilanz.....	9
Tabelle 2: Fällung von Bestandsbäumen an der Burgunderstraße.....	16
Tabelle 3: Vorbelastungen von Bodenoberfläche.....	19
Tabelle 4: Planbezogene anlagebedingte Bodenversiegelung.....	19
Tabelle 5: Zuwachsermittlung Vollversiegelung.....	20
Tabelle 6: Kompensationsmaßnahmen (Überblick).....	23