

# **Begründung**

**zum Bebauungsplan Nr. 1  
"Wohngebiet Kirschallee"  
Gemeinde Zützen**

# Inhaltsverzeichnis

## 1. Rechtsgrundlagen

## 2. Bestand

- 2.1 Lage des Planungsgebietes
- 2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- 2.3 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation
- 2.4 Landschaftsräumliche und naturräumliche Einordnung

## 3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

- 3.1 Erfordernis der Planaufstellung
- 3.2 Städtebauliche Ziele
- 3.3 Landschaftsplanerische Ziele

## 4. Technische Infrastruktur

- 4.1 Verkehrserschließung
- 4.2 Ver- und Entsorgung
  - 4.2.1 Elektroversorgung
  - 4.2.2 Gasversorgung
  - 4.2.3 Telekom
  - 4.2.4 Wasserversorgung
  - 4.2.5 Regenwasserentsorgung
  - 4.2.6 Schmutzwasserentsorgung

## 5. Begründung der Festsetzungen

- 5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
  - 5.1.1 Art der baulichen Nutzung
  - 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 5.1.3 Grundstücksgrößen
  - 5.1.4 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
  - 5.1.5 Verkehrsflächen
  - 5.1.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
  - 5.1.7 Flächen für Spielplätze
  - 5.1.8 Grünflächen
  - 5.1.9 Landschaftsplanerische Festsetzungen
- 5.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
  - 5.2.1. Gebäudegestaltung
  - 5.2.2. Gestaltung der Freiflächen

## 6. Auswirkungen der Planung

- 6.1. Städtebauliche Daten
  - 6.1.1. Flächenbilanz
  - 6.1.2. Art der baulichen Nutzung
  - 6.1.3. Anzahl der Nutzungseinheiten

## 7. Textliche Festsetzungen

## 1. Rechtsgrundlagen

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253)

in Verbindung mit der Bauplanungs- und Zulassungsverordnung (**BauZVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Juni 1990 (GBl. Nr. 45 S. 739)

in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Anlage I, Kapitel XIV Absatz 2 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990

in Verbindung mit dem Gesetz über die Bauordnung (**BauO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Juli 1990 (GBl. Nr. 50 S. 929)

in Verbindung mit der Planzeichenverordnung (**PlanzV**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Oktober 1990 (BGBl. I. S. 58)

in Verbindung mit dem Wohnungsbau - Erleichterungsgesetz

(**WoBauErlG**) vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 996) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

## 2. Bestand

### 2.1 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt außerhalb der Ortschaft Zützen, südlich der Bundesstraße 2. Es ist über die Kirschenallee an den Ortskern von Zützen als auch durch diese und eine weitere Verbindungsstraße an die Bundesstraße angebunden. Nordwestlich des Planungsgebietes befindet sich eine Motelanlage, in deren Nachbarschaft ein Hotelkomplex geplant ist.

Mit Ausnahme der Streubebauung südwestlich der Verbindungsstraße ist die gesamte Fläche des Planungsgebietes brachliegende Ackerfläche. Die südöstliche Gebietsgrenze wird durch den Waldrand markiert. Die exakte Abgrenzung des Planungsgebietes ist in der Anlage dargestellt.

### 2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von insgesamt 16,25 ha, die wie folgt begrenzt wird:

- im Norden durch die B 2
- im Nordwesten durch das Flurstück 181
- im Nordosten durch eine Linie, welche in einer Entfernung zwischen 80 m und 120 m östlich der Verbindungsstraße Zützen-B 2 verläuft
- im Südwesten durch die südwestliche Grenze der Kirschenallee

## **2.3 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation**

Für das Planungsgebiet besteht seit dem 26.08.1992 ein rechtsgültiger Flächennutzungsplan, der für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Mischbauflächen ausweist. An Bindungen für die Planung sind bekannt:

- eine unterirdische Frischwasserleitung nördlich der Kirschenallee
- archäologische Denkmäler im Geltungsbereich
- der erforderliche Abstand von 25 m bzw. 40 m zur B 2 entsprechend Bundesfernstraßengesetz

Die Gemarkung Zützen ist in Ihrer Gesamtheit Bestandteil des einseitig gesicherten Nationalparks Unteres Odertal. Das Plangebiet liegt ausschließlich in Schutzzone III des o. g. Nationalparks. Die Herausnahme der für die Erschließung und Bebauung erforderlichen Flächen wird parallel zum Genehmigungsverfahren beantragt.

## **2.4 Landschaftsräumliche und naturräumliche Einordnung**

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des in Errichtung befindlichen Nationalparks "Untere Oder". Es liegt im ursprünglichen Überschwemmungsgebiet der Oder, wodurch dieser Raum sein charakteristisches Erscheinungsbild erhalten hat. Die Reliefenergie ist gering und der relativ ebene Landschaftsraum ist durch landwirtschaftliche Flächen, in denen inselartig eingestreut Siedlungseinheiten und Vegetationsbestände liegen, geprägt. Die Grenze des ursprünglichen Überschwemmungsgebietes bildet die bewaldete Geländekante im Nordwesten des Planungsgebietes, die deutlich ablesbar ist und eine stark landschaftsprägende Funktion hat. Innerhalb des Planungsgebietes liegt eine, in Nord-Süd-Richtung verlaufende, 4 - 5 m tiefe Versenkung.

Die gesamte unbebaute Fläche des Planungsgebietes ist brachliegende Ackerfläche und weist keine weiteren landschaftlichen oder baulichen Besonderheiten auf. An seiner südöstlichen und nordwestlichen Grenze grenzt das Planungsgebiet direkt an eine forstwirtschaftliche Fläche.

## **3. Ziele des Bebauungsplanes**

### **3.1 Erfordernis der Planaufstellung**

Ein zentrales Ziel der Entwicklung der Gemeinde Zützen ist neben der Durchführung der Dorferneuerung die Erschließung neuer Wohnbauflächen zur Realisierung von Wohnungsneubau in orts- und landschaftsverträglicher Form. Daneben wird noch die Erschließung einer begrenzten Mischbaufläche zur Ansiedelung von 3 bis 4 Betrieben des Handwerks bzw. des mit dem Wohnen verträglichen Gewerbes angestrebt. Dadurch soll insbesondere die Wirtschaftskraft der Gemeinde gesteigert und neue Arbeitsplätze geschaffen bzw. existierende gesichert werden. Der Gemeinde liegen z. Z. über 70 An-

fragen zum Bau von Einfamilienhäusern bzw. zur Eröffnung eines Handwerksbetriebes vor.

Zur Umsetzung dieser Ziele ist von der Gemeinde Zützen die Fläche des Geltungsbereiches des o. a. B-Planes im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Da diese Fläche baurechtlich dem Außenbereich zuzuordnen ist, bedarf es für eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Durch den Bebauungsplan sollen insbesondere folgende öffentliche und private Interessen im Zuge der Gemeindeentwicklung berücksichtigt werden:

- die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere im Hinblick auf den zukünftigen Nationalpark
- die Gestaltung des Ortsbildes, sowie der einzelnen Gebäude in Abstimmung auf Gestalt und Bautradition der alten Ortslage sowie der umliegenden Dörfer
- die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

### **3.2.2 Städtebaulich Ziele**

Vorbereitend für den Rechtsplan wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet, das über den Geltungsbereich hinaus die städtebaulichen Zusammenhänge zwischen dem neuen Siedlungsbereich, dem Ortskern Zützen sowie dem baulichen und landschaftsräumlichen Bestand darstellt. Dem städtebaulichen Konzept liegen folgende Ziele zugrunde:

#### **• Erhalt der landschaftstypen Baukultur**

In der Ortslage von Zützen sowie in der Region Odermark hat sich bezüglich der Wohngebäude ein charakteristischer Bauform entwickelt, welche neben der städtebaulichen Struktur Ortsbild und Identität entscheidend prägt. Folgende Merkmale sind charakteristisch:

#### **Baukörper**

Der Grundriß stellt ein Rechteck dar. Die Gebäudebreite beträgt zwischen 15 m und 25 m, die Tiefe zwischen 8 m und 11 m. Die Gebäude weisen ein Vollgeschoß auf, das Dachgeschoß ist bei einem Teil der Häuser ausgebaut. Der Erdgeschoßfußboden ist eben zur Gebäudeoberkante oder übertrifft diese um maximal 30 cm.

#### **Dach:**

An Dachformen existieren ausschließlich Sattel- und Krüppelwalm-dächer, die Dachneigung beträgt zwischen 38 Grad und 45 Grad. Ursprünglich waren keinerlei Gauben ausgebildet, einzelne kleine-

re wurden nachträglich errichtet.

### **Fassade:**

Die Öffnungen zeigen hochrechteckiges Format, die Fensterbreiten betragen zwischen 80 und 120 cm. Die Fassaden sind entweder in Ziegel bzw. in Naturstein kombiniert mit Ziegel gehalten oder verputzt und in Kalkfarben gestrichen.

### **Anbauten und Nebengebäude:**

Die Anbauten beschränken sich auf kleine Schuppen mit Pultdach, welche seitlich oder rückwärtig an den Hauptbaukörper angefügt sind. Daneben gibt es noch einzelne ehemals landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude von einfacher Gestalt.

Diese baukulturelle Tradition sollte auch Vorbildfunktion für die Gestaltung der einzelnen Gebäude im Bereich des aufzustellenden B-Planes haben. Allerdings sind die zu verfolgenden Gestaltungsziele auf ökonomische Erfordernisse und die Erfordernisse der heutigen Wohnkultur abzustimmen.

Zunächst einmal ist eine zu große Dominanz der Gebäude, insbesondere der Dächer, gegenüber der unter Landschaftsschutz stehenden Umgebung zu verbinden, sowie eine an der Bebauung der alten Ortslage orientierte Maßstäblichkeit zu erreichen. Die Dachlandschaft ist möglichst in einer ruhigen und einheitlichen Weise zu gestalten, wie sie für Zützen und die Region charakteristisch ist. Die Fassadenöffnungen der neuen Gebäude sollten sich in Proportion und/oder Gliederung an den historischen Gebäuden der Region orientieren. Nebengebäude, wie Garagen, Abstellräume oder Wintergärten, sollten von einfacher Gestalt sein und im Volumen beschränkt bleiben. Im Hinblick auf ein harmonisches Gesamtbild, ist die Auswahl der Materialien für die wichtigsten Bauteile zu beschränken.

### **• Gestaltung der privaten Freibereiche in ökologischer und ortsverträglicher Weise**

Die Gestaltung der privaten Freibereiche sowie der Grundstückseinfriedung soll sich an ländlichen Vorbildern und ökologischen Grundsätzen orientieren. Zugänge und Zufahrten sind auf die erforderliche Fläche zu beschränken und sollten einen geringen Versiegelungsgrad aufweisen. Die Bepflanzung sollte mit einheimischen und ortsüblichen Bäumen und Gehölzen erfolgen, die Einfriedung sollte einheitlich durch das Anpflanzen von Hecken ausgebildet werden

## • **Gestaltung eines Siedlungsbereiches mit eigenständigem Charakter**

Aufgrund der Entfernung zwischen der neuen Siedlungsfläche und dem Ortskern von Zützen sind räumlich wirksame Zusammenhänge zwischen beiden Siedlungsbereichen kaum zu entwickeln. Das Leitbild für die zukünftige Entwicklung der neuen Siedlung liegt dementsprechend auch nicht in einem Zusammenwachsen von Alt und Neu. Entsprechend der bestehenden Landschaftsstruktur mit ihren inselartig eingestreuten Siedlungseinheiten soll die neue Siedlung im Zusammenhang mit der bestehenden Streubebauung an der Kirschenallee zu einem eigenständigen Ort mit ländlichem Charakter entwickelt werden. Prägende Merkmale dieses Ortes sind:

- Gestaltung einer Ortsmitte als räumliches Rückgrat der Siedlung im Bereich der öffentlichen Erschließungsstraße als neue "Dorfstraße", entsprechend dem traditionellen Typus des Straßendorfes. Platzartige Erweiterungen im Bereich dieser Straße schaffen zentrale Aufenthaltsbereiche und sind Anknüpfungspunkte für örtliche Versorgungseinrichtungen (Lebensmittelladen/Gaststätte). Ein Kindergarten bildet den südlichen Abschluß der neuen Siedlung.
- Dorfähnliche Baustruktur durch Hofbildung. Hierdurch wird einerseits eine stärkere Verknüpfung von Wohnbebauung und den Grünräumen erreicht sowie eine kleinmaßstäbliche Gliederung der Siedlung erzielt. In dem als Mischbaufläche ausgewiesenen Gebiet eignet sich das Hofbildungsprinzip zur gestalt- und nutzungsverträglichen Verbindung von Wohn- und Gewerbenutzung. Straßenorientierte Wohnhäuser und rückwärtige Gewerbehallen gruppieren sich um einen inneren Erschließungshof und orientieren sich hiermit an traditionellen Raumbildungsmustern klassischer Dorfanlagen.
- Die Mischung von Wohnen und Arbeiten als charakteristisches Merkmal für die Struktur eines Dorfes prägt auch die Nutzungsstruktur der neuen Siedlung.
- Die Gestaltung weicher Übergänge zur Landschaft durch rückwärtige Gärten als Ortsrand.

## • **Integration der bestehenden Bebauung in das Gesamtgefüge der neuen Siedlung**

Mit der Entwicklung der neuen Siedlung wird die vorhandene Bebauung in das städtebauliche Gesamtkonzept eingebunden. Dies erfolgt in erster Linie über die Anknüpfung an das bestehende Erschließungssystem und die Ausbildung der Kirschenallee als neue Dorfstraße. Die vorhandene Bebauung wird über zusätzliche Wegeverbindungen an die neue Siedlung angebunden. Durch die Schließung von Baulücken werden die bestehenden Siedlungssplitter in die räumliche Gesamtstruktur integriert. Da die bestehen-

### **4.2.3 Telekom**

Die fernmeldetechnische Erschließung erfolgt durch Anschluß an das Netz von Schwedt, welches z. Z. auch für die Gemeinde Zützen im notwendigen Umfang erweitert wird.

### **4.2.4 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung wird durch Anschluß an das vorhandene Versorgungssystem der Märkischen Wasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH gesichert. Der Anschluß erfolgt an die vorhandene Wasserleitung DN 200 in der Kirschenallee.

### **4.2.5 Regenwasserentsorgung**

Die Entsorgung des anfallenden Regen- und Schmutzwassers wird durch ein Trennsystem gewährleistet.

Das auf Dächern, Straßen und Grundstücken anfallende Regenwasser wird mit Hilfe eines kombinierten Gräben- und Muldensystems durch Versickerung direkt dem Grundwasser zugeführt. Auf diese Weise können bestehende Kanalnetze entlastet und neue geringer dimensioniert werden, im wohnungsnahen Umfeld naturnahe Lebensräume im Bereich von Mulden, Gräben, Bachläufen und Teichen geschaffen werden, bessere Reinigungsleistungen von Kläranlagen erreicht, die Grundwasserneubildung verbessert sowie die mikroklimatischen Verhältnisse aufgewertet werden. Der Platzbedarf für die Versickerungsmulden in den Gartenbereichen (2,50 m breit) sowie für die Gräben im Straßenraum ist in den Festlegungen des B-Planes berücksichtigt. Der Bereich der Senke ist insbesondere zur Versickerung der im Straßenraum anfallenden Niederschläge notwendig und daher in den Geltungsbereich miteinzubeziehen.

Die Gräben und Mulden sind als Erschließung vom Bauträger oder der Gemeinde vorzufinanzieren und anschließend über die Erschließungskostenbeiträge auf die Grundstücke umzulegen. (Weitere Einzelheiten können dem Entwässerungsgutachten der Firma INKO-Plan entnommen werden)

### **4.2.6 Schmutzwasserentsorgung**

Für die Schmutzwasserentsorgung gibt es in der Gemeinde Zützen zur Zeit noch keine zentrale Kanalisation. Bis zur vorraussichtlichen Fertigstellung der ersten Gebäude ist allerdings mit der Fertigstellung der Kanalisation zu rechnen. Die Entwurfsplanung ist abgeschlossen und sieht folgende Lösungen vor:

- Die Gemeinden Criewen und Zützen leiten das Schmutzwasser mit dem Ortsteil Meyenburg mittels Pumpwerke und Druckleitungen auf die Kläranlage Schwedt. Die Kläranlage Schwedt wird z. Z. erweitert und modernisiert. Sie ist dafür ausgelegt, das anfallende Schmutz-

de Bebauung westlich der Dorfstraße bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung weit hinter dem der in benachbarten Bereiche vorgesehen zurücksteht, läßt der B-Plan für den Fall der Neubebauung eine Anhebung auf das Niveau der direkt benachbarten vor. Die bestehenden Gebäude genießen unabhängig davon Bestandsschutz.

#### • Vermeidung von Zersiedlungswirkung

Die Realisierung der neuen Siedlung erfolgt stufenweise. Grundlage für das stufenweise Realisierungskonzept ist eine Erschließungsstruktur, die eine abschnittsweise Bebauung zusammenhängender Einheiten erlaubt und hohe Erschließungsvorleistungen vermeidet. Somit ist gewährleistet, daß jeder Bauabschnitt in ein geschlossenes Ortsbild eingebunden ist und daher Fehlentwicklungen aufgrund eines vorzeitigen Baustopps von vornherein ausgeschlossen werden.

### 3.3 Landschaftsplanerische Ziele

Eine besondere Bedeutung kommt der Schaffung eines landschaftsverträglichen Ortsbildes zu. Aufgrund der geringen Gebäudehöhen wird das zukünftige Bild der Siedlung maßgeblich durch die Grünstruktur geprägt, die sich u. a. aus folgenden Elementen zusammensetzt:

- Straßen als Alleen, entsprechend dem Vorbild der vorhandenen Dorfstraßen und Landwege
- begrünte Innenhöfe
- private Gärten als Übergang zur Landschaft mit ortsgerechter Bepflanzung
- Gestaltung des Ortsrandes durch Hecken, Sträucher sowie Streuobstwiesen
- Entwicklung der Senke als Feuchtbiotop
- Entwicklung weiterer Grünzüge durch Verknüpfung und Bepflanzung der privaten Freibereiche
- Anlage geeigneter Spielflächen für die verschiedenen Altersgruppen

Ziel der Gestaltungsmaßnahmen ist eine enge Verknüpfung zwischen Siedlung und Landschaft, wie sie für ländliche Siedlungsformen kennzeichnend ist.

## 4. Technische Infrastruktur

### 4.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung der neuen Bauflächen erfolgt in den ersten Bauabschnitten vornehmlich über die östliche Ortsanbindung. Hierzu ist

neben der Umgestaltung des Straßenraumprofils der Ausbau des Kreuzungspunktes Dorfstraße/B 2 erforderlich. Die Bundesstraßenanbindung der westlichen Kirschenallee wird im Gegenzug unterbrochen, so daß die Kirschenallee den Charakter einer verkehrsberuhigten Anwohnerstraße erhält.

Für die weitere Gebietsentwicklung werden entsprechend dem Bedarf einzelne Erschließungsstiche an die Dorfstraße angebunden. Die verkehrstechnische Erschließung der einzelnen Wohn- und Platzgruppen erfolgt über Wohnwege, welche als Sackgassen ausgebildet sind. Zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung werden die Straßenquerschnitte auf das notwendige Maß minimiert.

Die Haupteerschließung ist als Fahrbahn von 5,5 m Breite ausgebildet, beiderseitig flankiert von Pflanz- und Parkstreifen (2,0 m) sowie Gehstreifen (1,5 m). Die Nebenerschließungsstraßen sind 4,75 m breit und auf der einen Seite von einem Gehsteig (1,5 m) und auf der anderen von einem Mehrzweckstreifen für straßenbegleitendes Parken sowie Bepflanzung gesäumt. Die Wohnwege sind 4,75 m breit, wobei keine begleitenden Gehsteige vorgesehen sind. Der Wendebereich ist als Wendehammer ausgebildet und weist einen Durchmesser von 14,00 m auf, so daß auch Lieferwagen und 2-achsige Müllfahrzeuge problemlos wenden können. Dabei ist lediglich die Fahrspur asphaltiert oder in Pflaster auszuführen, Gehwege und Mehrzweckstreifen sind mit wassergebundenen Decken bzw. offenfugigem Pflaster anzulegen.

Der Stellplatzbedarf der einzelnen Nutzer bzw. Bewohner ist auf den jeweiligen privaten Grundstücken zu organisieren. Lediglich im Bereich der geplanten Reihenhausbebauung ist 1 Pkw-Stellplatz auf dem privaten Grundstück nachzuweisen, der darüber hinausgehende Bedarf kann auf dem Mehrzweckstreifen durch straßenbegleitendes Parken im öffentlichen Straßenraum gedeckt werden. Gleiches gilt für Besucherparkplätze.

## **4.2 Ver- und Entsorgung**

### **4.2.1 Elektroversorgung**

Die Versorgung mit Strom wird durch neu zu errichtende Trafostationen innerhalb des Wohngebietes gesichert. Der Anschluß der Trafostationen erfolgt an die 20-kV-Leitung UW Schwedt nach Zützen.

### **4.2.2 Gasversorgung**

Für die Wärmeversorgung steht in unmittelbarer Nähe Erdgas an, das durch die Errichtung einer Gasdruckregleranlage und die Verlegung von Gasrohrleitungen in öffentlichen Wegen und Straßen genutzt werden kann. Alternativ ist die Wärmeversorgung durch Öl oder feste Brennstoffe möglich.

wasser auch von den umliegenden Gemeinden aufzunehmen.  
Für die Schmutzwasserbeseitigung des Wohngebietes Zützen müßten folgende Anlageteile aus dem Überleitungssystem errichtet werden:

- Bau eines Pumpwerkes im südlichen Bereich des Wohngebietes
- Verlegung einer Druckleitung vom Pumpwerk Wohngebiet nach Meyenburg entlang der Kirschallee, mit Durchörterung der B 2 und Weiterführung entlang der Apfelallee (Feldweg) bis zum Ortseingang Meyenburg, mit Einbindung in die geplante Gefälleleitung.
- Verlegung der Gefälleleitungen durch die Dorfstraße von Meyenburg.
- Errichtung des Pumpwerkes in Meyenburg
- Verlegung der Druckleitungen vom Pumpwerk Meyenburg zur Kläranlage Schwedt.

Für die Beseitigung des Schmutzwassers besteht die Aufgabe darin, die zuvor genannten Anlageteile so zu errichten, daß die Inbetriebnahme mit der Fertigstellung der ersten Wohngebäude des Wohngebietes Zützen erfolgen kann.

Die Errichtung der zuvor genannten Anlageteile hat aber nicht nur für das Wohngebiet Zützen primäre Bedeutung, sondern gleichermaßen für die Gemeinden Criewen und Meyenburg. In Criewen ist ein Wohngebiet von ca. 7 ha geplant. Hier muß das Schmutzwasser über das zuvor genannte Überleitungssystem entsorgt werden. In Meyenburg befindet sich ein Gewerbegebiet im Stadium der Planung. Ein Mischgebiet ist noch vorgesehen. Die Prioritäten für die Schmutzwasserbeseitigung sind auch hier gleichermaßen gegeben. Die Prüfung der Entwurfsplanung für das System der Schmutzwasserableitung der Gemeinden Criewen, Zützen und Berkholz-Meyenburg ist erfolgt und für förderwürdig befunden. Die Förderung ist inzwischen zugesagt.

Im Jahre 1993 wurde die Ausführungsplanung für die Schmutzwasserbeseitigung des Überleitungssystems abgeschlossen. Mit dem Bau kann jederzeit begonnen werden. Mit der Fertigstellung ist bis Ende des Jahres zu rechnen

Für den Fall, daß die ersten Gebäude früher fertiggestellt sind, muß die Schmutzwasserentsorgung über abflußlose Sammelgruben erfolgen. Die Zielstellung der koordinierten Planung besteht jedoch darin, dies zu verhindern.

## **5. Begründung der Festsetzungen**

### **5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

#### **5.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Der nördliche, der B2 zugewandte Planungsgebietsstreifen ist als Mischgebiet ausgewiesen. Auf diese Weise wird einer begrenzten Anzahl solcher Handwerks- und Gewerbebetriebe, welche mit der Wohnnutzung verträglich sind, die Ansiedelung in der Gemeinde Zützen ermöglicht. Die Errichtung von Tankstellen ist ausgeschlossen, um ein den geplanten Straßenausbau überforderndes Verkehrsaufkommen zu vermeiden und das Orts- und Landschaftsbild vor Verunstaltung zu schützen.

Der Bereich beiderseitig der Haupteinschließung ist als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, um neben dem Wohnen auch kleinere Einrichtungen zur Versorgung und Infrastrukturbesserung der Ortschaft zu ermöglichen. Gleiches gilt auch für die Bauflächenausweisung bezüglich der Kindertagesstätte. Vorhaben nach § 4 (3) 2.5 BauNVO sind zum Schutze des Wohngebietscharakters ausgeschlossen.

Die übrigen Bereiche sind als reines Wohngebiet ausgewiesen, wobei noch Vorhaben nach § 3 (3) BauNVO ausgeschlossen sind. Hiermit wird das städtebauliche Ziel umgesetzt, ein Baugebiet auszuweisen, das gesundes Wohnen in ländlicher Umgebung in besonderer Weise ermöglicht. Das Baugebiet ist deshalb auf eine Art zu gestalten, welche Störungen des Wohnens vermeidet.

#### **5.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Im gesamten Geltungsbereich ist lediglich ein Vollgeschoß sowie eine maximale Traufhöhe von 3,75 m zulässig. Diese Festlegung ist erforderlich, um einerseits ein mit dem Ortsbild des alten Ortskerns sowie der Ansichten der umliegenden Ortschaften verträgliches Siedlungsbild zu sichern, und andererseits eine angemessene Einbindung in das sensible Landschaftsbild zu erreichen.

Die überbaubare Grundfläche je qm Grundstücksfläche wird entsprechend nach der auf einer Parzelle vorgeschriebenen Haustypen differenziert festgesetzt. In den für eine Einzelhausbebauung vorgesehenen Baufeldern beträgt die GRZ 0.25, in den für Einzel- und Doppelhausbebauung vorgesehenen 0.3 und in den für eine Reihenhausbauung vorgesehenen Parzellen kann die in § 17 BauNVO festgelegte Obergrenze von 0.4 voll ausgeschöpft werden. Diese Festsetzung wird damit begründet, daß bei Einzel- und Doppelhäusern auch in Anbetracht größerer Grundstücke der Anteil versiegelter Flächen für Garagen, Carports und Zufahrten dennoch gering

gehalten werden soll. Zur Reduzierung der Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens wird gemäß §19 (4) BauNVO darüber hinaus festgesetzt, daß die zulässige Grundfläche der in § 19 (4) 1 BauNVO bezeichneten Anlagen lediglich um 30% überschritten werden darf und nur unter der Voraussetzung, daß die Versickerung von Regenwasser nur unmaßgeblich beeinträchtigt wird.

Im nördlichen Teil des Mischgebietes ist eine von den o.g. Festsetzungen abweichende GRZ von 0.6 festgelegt, um in einem begrenzten Baufeld die Errichtung von Gebäuden größerer Grundfläche, welche für eine gewerbliche Nutzung notwendig sein können, zu ermöglichen.

### **5.1.3 Grundstücksgröße**

Für Parzellen zur Errichtung von Wohngebäuden sind in Abhängigkeit vom vorgesehenen Haustyp Grundstücksober- und Untergrenzen gemäß § 9 (3) BauGB festgeschrieben. Die Festsetzung von Obergrenzen erfolgt einerseits im Sinne des §1 (5) BauGB und andererseits zur Sicherung der städtebaulichen Ziele. Die Festsetzung von Grundstücksmindestgrößen sichert einerseits das Ziel eine Siedlung mit hohem Wohnwert zu schaffen, und andererseits die landschaftsplanerische Zielsetzung einer angemessenen Durchgrünung. Weiterhin macht die geplante Regenwasserentsorgung (Versickerung) ein Mindestmaß an Grundstücksfläche erforderlich.

### **5.1.4 Bauweise, Baulinien und Baugrenzen**

Im gesamten Planungsgebiet ist eine offene Bauweise festgelegt. Damit ist die Errichtung aller mit dem ländlichen Raum verträglichen Haustypen und zwar von Einzel- und Doppelhäusern sowie von Reihenhäusern mit begrenzter Baukörperlänge gewährleistet.

Die Verteilung der einzelnen Haustypen im Planungsgebiet dient der Umsetzung der angestrebten städtebaulichen Ordnung, die an der zentralen Erschließungsstraße eine höhere und an den Wohnwegen eine geringere bauliche Dichte ermöglicht. Hiermit wird einerseits eine günstige Verteilung der inneren Verkehre erreicht und andererseits in den Randzonen ein Beitrag zur Landschaftseinbindung geleistet. Die Anordnung der einzelnen Baukörper auf dem Grundstück wird durch Baulinien und Baugrenzen der angestrebten städtebaulichen Ordnung entsprechend geregelt. Baulinien kommen entlang der Haupteerschließungsstraße sowie an den Eingängen zu den Wohnhöfen zur Anwendung um die angestrebte Straßenraum- und Hofbildung planungsrechtlich zu sichern.

### **5.1.5 Flächen für Spielplätze**

Die DIN 4109 schreibt vor, innerhalb einer Wohnsiedlung für jede in der DIN benannten Altersgruppen eine eigene Spielfläche auszuweisen, deren Größe sich nach der prognostizierten Anzahl der Bewohner richtet. Daher sind innerhalb des Geltungsbereiches an folgenden Orten Flächen für die Anlage Spielplätzen ausgewiesen:

- Im Bereich der nordwestlichen Ausgleichsfläche, von der Lage her geeignet als Spielfläche für Jugendliche.
- In der öffentlichen Grünfläche östlich des "Dorfplatzes", geeignet als Kleinkinderspielplatz.
- In der öffentlichen Grünfläche im Hinterbereich der geplanten Kindertagesstätte, geeignet zur Anlage eines Spielplatzes für das Grundschulalter.

Die Genaue Abgrenzung und Gestaltung der Spielflächen hat im Rahmen der konkreten Freiraumplanung zu erfolgen.

### **5.1.6 Verkehrsflächen**

Die innere Erschließung der Siedlung erfolgt über ein klar hierarchisiertes Erschließungssystem, bestehend aus Haupteerschließungsstraße, Nebenerschließungsstraße und Wohnweg, wobei die Straßenräume im Ausbau minimiert sind. Hiermit wird einerseits eine Reduzierung des Verkehrsaufkommens sowie ein verkehrsberuhigter Ausbau der Wohnwege ermöglicht, und andererseits ein Beitrag zur Begrenzung der Oberflächenversiegelung geleistet. Die Ausweisung der Wohnwege als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung schafft die Grundlage zu deren Gestaltung als Mischverkehrsflächen und verdeutlicht das Ziel einer flächenhaften Verkehrsberuhigung.

### **5.1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die im Bebauungsplan gemäß § 9 (1) BauGB eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie die Festsetzung gemäß § 9 (1) 25 BauGB, daß bauliche Anlagen, Abgrabungen und Aufschüttungen zur Sicherung der Erschließungsanlagen auf den privaten Grundstücken bis zu 1 m Abstand von der Straßenraumbegrenzungslinie bzw. von der Grenze des Geh- und Leitungsrechts erforderlich sind, um das geplante Regenwasserentsorgungssystem realisieren bzw. instandhalten zu können. Die bereits bebauten Grundstücke werden in die o. g. Regelung miteinbezogen, da eine ordnungsgemäße Entwässerung auch dieser Grundstücke gewährleistet werden soll.

### **5.1.8 Grünflächen**

Die im Geltungsbereich festgelegten öffentlichen Grünflächen sind zur Sicherung der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Zie-

le erforderlich. Die flächenmäßig im Verhältnis zum Geltungsbereich klein gehaltenen öffentlichen Grünflächen sind vertretbar, da erhebliche Teile der öffentlichen Freiflächen gemäß § 9 (1) Nr. 20 als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ausgewiesen sind, und die wesentlichen Funktionen öffentlicher Grünflächen somit erfüllt werden.

### **5.1.9 Landschaftsplanerische Festsetzungen**

Erhebliche Teile des Geltungsbereiches sind gemäß § 9 (1) Nr. 25 als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ausgewiesen. Diese Ausweisung ist notwendig, um die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für den Eigriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild gemäß § 11 (1-3) NatSchG Brandenburg zu ermöglichen. Gleiches gilt auch für die gemäß § 9 (1) Nr. 25 vorgeschriebenen Baumpflanzungen. (zu weiteren Ausführungen siehe Grünordnungsplan)

## **5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die Grundlagen für ein neues Wohnquartier geschaffen werden, welches sich sowohl in die unter Schutz gestellte umgebende Landschaft, als auch in die vorhandene Siedlungsstruktur harmonisch einfügt. Die aus den besonderen Rahmenbedingungen (ländlicher Raum, Oder-Nationalpark, Belange des Denkmalschutzes) resultierenden Anforderungen an den Bebauungsplan, sowie die Sicherung der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ziele machen über die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen hinaus bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 83 BauO Brandenburg erforderlich. Darüber hinaus ist es dank grundlegender gestalterischer Festsetzungen möglich, in anderen Bereichen, z. B. bei der Festlegung der Baugrenzen, einen größeren Spielraum zum Nutzen der privaten Bauherren zuzulassen, welcher ansonsten nicht vertretbar wäre.

### **5.2.1 Gebäudegestaltung**

Bezüglich Gebäudeproportion und Grundstücksüberbauung werden die Gebäudetiefen abgestimmt auf den Haustyp begrenzt sowie bei Doppel- und Reihenhäusern der vollflächige Anbau vorgeschrieben. Diese Festsetzungen sind erforderlich, um eine den städtebaulichen Zielen förderliche, für den Raum typische und mit der Umgebung harmonisierende Gebäudeproportion zu erzielen.

Die Festsetzungen bezüglich der Dachgestaltung, sichern eine ruhige mit der umgebenden Landschaft verträgliche Dachlandschaft, wobei die Erfordernisse einer angemessenen Dachgeschoßbelichtung Berücksichtigung finden. Zur Vermeidung einer zur Umgebung unmaßstäblichen Höhenentwicklung sind sowohl die maximale Höhe

des Kellerfußbodens als auch die Dachneigung begrenzt. Die Festsetzungen bezüglich der Fassadenöffnungen sind genau wie die Festsetzungen bezüglich der Materialien für Fassade und Dacheindeckung aus der örtlichen und regionalen Baukultur abgeleitet. Auf diese Weise wird eine Einheitlichkeit im Gesamterscheinungsbild erzielt, ohne unterschiedliche Detaillausprägungen einzelner Gebäude zu verhindern.

Da Carports, Garagen und Schuppen insbesondere durch das zugrundeliegende städtebauliche Konzept und die relativ hohe Baudichte das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes entscheidend mitprägen, ist es erforderlich für diese Bauten entsprechende Festsetzungen zu treffen. Insbesondere ist die Gestalt der Garagen untereinander und auf das Hauptgebäude abzustimmen, um ein verträgliches Gesamtbild zu erreichen. Aufgrund der ortsfremden Gestaltung werden Betonfertiggaragen ausgeschlossen.

### **5.2.2 Gestaltung der Freiflächen**

Die Gestaltung der Vorgärten leistet einen entscheidenden Beitrag zum Erscheinungsbild einer Siedlung. Zur Umsetzung einer durchlaufenden Grüngestaltung des Vorbereiches werden Festsetzungen zu Art und Maß der Zufahrten, Grünflächen sowie der Einfriedungen getroffen.

Ziel dieser Festsetzungen ist neben einem homogenen Erscheinungsbild die Umsetzung siedlungsökologischer Aspekte durch Verknüpfung der privaten Grünbereiche zu einem zusammenhängenden Grünsystem sowie eine Minimierung der Flächenversiegelung.

## **6. Auswirkungen der Planung**

### **6.1 Naturhaushalt und Landschaftsbild**

Mit der Umsetzung der Planung sind Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbunden. Der Bebauungsplan beinhaltet deshalb einen Katalog erforderlicher Grüngestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen, die im zugehörigen Grünordnungsplan detailliert erläutert werden.

## 6.1 Städtebauliche Daten

### Flächenbilanz

Geltungsbereich	16,25 ha	=	100,00 %
davon			
- öffentliche Verkehrsfläche incl. Entwässerungs- gräben	1,82 ha	=	8,93 %
- öffentliche Grünfläche	5,92 ha	=	36,43 %
- Nettowohnbauland	8,91 ha	=	54,64 %

### Oberflächenversiegelung

Maß der baulichen Nutzung:  
durchschnittliche GRZ = 0,32

- Baufläche	2,85 ha	=	17,54 %
- Erschließungsfläche	1,82 ha	=	11,20 %
- Versiegelte Fläche gesamt	4,67 ha	=	28,74 %
- Grünflächen gesamt	11,58 ha	=	71,26 %

### Art der baulichen Nutzung

Mit Ausnahme des mittleren Segmentes des nördlichen Siedlungsgrades, welches als Mischgebiet ausgewiesen wird, wird die Art der Nutzung für das Wohngebiet entweder längs der Haupteerschließung als WA (allgemeines Wohngebiet) oder in den übrigen Bereichen als WR (reines Wohngebiet) festgelegt.

### Anzahl der Nutzungseinheiten

Die Anzahl der Nutzungseinheiten kann aufgrund des Spielraumes bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung, welcher im Rahmen dieses Bebauungsplanes ermöglicht wird, differieren. Wenn man den städtebaulichen Entwurf dem Rahmenplan zugrunde legt, ergibt sich folgende Aufstellung:

Gebäude gesamt	152
davon	
Wohngebäude	147
davon	
Einzelhäuser	39
Doppelhaushälften	56
Reihenhäuser	52
Gewerbl. Gebäude	3
sonstige Gebäude	2

Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt 560 qm/Gebäude.

## **7. Textliche Festsetzungen**

### **7.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

gemäß § 9 (1) und BauNVO

#### **7.1.1 Art der Baulichen Nutzung**

Gemäß §1 (5) Bau NVO sind im WR-Gebiet Vorhaben entsprechend § 3 (3) Bau NVO generell nicht zulässig. Im WA-Gebiet sind Vorhaben entsprechend § 4 (3) 2,5 Bau NVO nicht zulässig. Im MI-Gebiet sind Tankstellen nicht zulässig.

#### **7.1.2. Maß der baulichen Nutzung**

Im gesamten Geltungsbereich ist ein Vollgeschoß zulässig. Die Traufhöhe darf 4,75 m bei gewerblich genutzten Hallen im MI-Gebiet und 3,75 bei den übrigen Gebäuden nicht überschreiten.

Die Grundflächenzahl (GRZ) darf im nördlichem Teil des Mischgebiets 0.6, in dessem südlichem Teil sowie in den Bereichen, wo Reihenhäuser vorgeschrieben sind, 0.4 und in den Teilen, wo Einzel- und / oder Doppelhäuser zulässig sind, 0.3 und in den außschließlich für eine Einzelhausbebauung vorgesehenen Bereiche 0.25 nicht überschreiten.

Gemäß § 19 BauNVO wird festgesetzt ,daß die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) bezeichneten Anlagen bis zu 30 % überschritten werden darf, vorausgesetzt, daß nur mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens zu rechnen ist. Dies ist z. B. bei folgenden Oberflächengestaltungen gegeben:

- Wassergebundene Decken bei Stellplätzen, Zufahrten, Hofbefestigungen und Gehwegen
- Aufgeständerte Terrassen und Freisitze über Mutterboden
- Trockenmauern

Gemäß § 23 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß Stellplätze, Carports und Garagen nur bis zu einem Abstand von 13 m (rückwärtige Begrenzung der baulichen Anlage), gemessen von der Grenze des öffentlichen Straßenraums, auf den Grundstücken angeordnet werden dürfen. Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der ausgewiesenen Baufenster errichtet werden, sofern die Planzeichnung Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB nicht gesondert ausweist.

### **7.1.3 Grundstücksgrößen**

Grundstücke zur Errichtung freistehender Gebäude dürfen 550 qm nicht unterschreiten und 700 qm nicht überschreiten. Grundstücke zur Errichtung von Doppelhaushälften dürfen 400 qm nicht unterschreiten und 550 qm nicht überschreiten. Grundstücke zur Errichtung von Reihenhäusern in Mittellage dürfen 260 qm nicht unterschreiten und 400 qm nicht überschreiten. Bei Grundstücken an den Enden eines Reihenhausbaufensters gelten hinsichtlich der Grundstücksbemessung 350 qm als untere und 500 als obere Grenze.

Falls erhebliche Teile eines Grundstücks vornehmlich Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft bzw. der Regenwasserversickerung dienen, kann die entsprechende Obergrenze bis zu 10 % überschritten werden.

### **7.1.4 Verkehrsflächen**

Bauliche Anlagen, Abgrabungen und Aufschüttungen zur Sicherung der Erschließungsanlagen (insbesondere der Entwässerungsgräben) sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Entfernung von 1,0 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie / Grenze des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zulässig. (gemäß § 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Entlang der Erschließungsstraßen und Wohnwege ist ein 1,0 m breiter Entwässerungsgraben innerhalb der Verkehrsflächen vorgesehen. Dieser Graben kann für notwendige Grundstückszufahrten auf einer Breite von max. 2,5 m durch Brücken, Stege oder Gitterroste überwunden werden. Aufgeschüttete Dämme und Verrohrungen sind nicht zulässig. (§ 9 (1) BauGB)

Im rückwärtigen Bereich sind entlang der hinteren Grundstücksbegrenzung Versickerungsmulden vorgesehen die bis max. 1,5 m von der Grundstücksgrenze auf den privaten Grundstücksflächen zulässig sind. (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

### **7.1.5 Landschaftsplanerische Festsetzungen**

Es gelten die im zugehörigem Grünordnungsplan getroffenen Festsetzungen. (siehe beiliegenden Grünordnungsplan)

## **7.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

gemäß § 83 BauO Brandenburg

### **7.2.1 Grundstücksüberbauung und Gebäudeproportionen**

Die Gebäudetiefe darf 10 m bei Einzelhäusern, 11,5 m bei Doppelhäusern und 13 m bei Reihenhäusern nicht überschreiten. Anbauten über 3 m werden auf die Gebäudetiefe angerechnet. Doppelhaushälften und Reihenhäuser müssen vollflächig aneinander angebaut werden. Firstversprünge sind nicht zulässig.

### **7.2.2 Dächer**

Die Dachneigung hat bei den Wohngebäuden zwischen 38° und 45°, bei den gewerblichen Hallen zwischen 15° und 25° und bei Garagen, Schuppen und Wintergärten zwischen 22° und 45° zu betragen.

Der Dachüberstand darf an der Traufe max. 70 cm und am Ortgang max. 30 cm betragen.

Dachaufbauten sind als einfache Spitz- oder Schleppegauben auszubilden. Die Gesamtbreite darf bis zu 1/3 der Trauflänge betragen, bei Reihenhäusern, an welche beidseitig angebaut ist, bis zu 2/5. Einzelne Gauben dürfen eine Breite von 2,5 m und bei Reihenhäusern in Mittellage von 3,0 m nicht überschreiten. Dachflächenfenster sind nur bis zu einem Dachflächenanteil von 10 % zulässig, wobei die Anschlußflächen der Gauben angerechnet werden.

Zur Dacheindeckung sind Ziegel oder Betondachsteine in roten bis rotbraunem Farbton zu verwenden, bei den Dachflächen mit weniger als 22° Neigung sind Metalleindeckungen sowie Grasdächer zulässig.

Antennenanlagen sind soweit empfangstechnisch möglich, im Dach unterzubringen oder bei Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern als Gemeinschaftsantenne auszubilden. Anschlüsse an der Fassade sind unzulässig.

### **7.2.3 Fassadengestaltung**

Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens (OK FFB) kann bis zu 70 cm über dem Mittel der Straßenbegrenzungslinie liegen. Freilegung des Kellergeschosses unter das Niveau der vorhandenen Geländeoberkante ist nicht zulässig.

Für Außenwände sind verputzte Mauerflächen (weiß oder Pastelltöne) oder Sichtmauerwerk in rotgetöntem Ziegel vorgeschrieben. Verputzte Flächen können mit Holzverschalten kombiniert werden. Fassadenverblender und Werkstoffimitationen sind nicht zulässig.

Fenster und Türen sind in einem hochrechteckigem Format auszubilden. Große liegende Rechteckformate sind nur zulässig, wenn sie durch Sprossen in hochrechteckige geteilt werden. Gußaluminium ist als Türenmaterial nicht zulässig.

### **7.2.4 Garagen und Nebengebäude**

An- und Nebenbauten sind an das Hauptgebäude gestalterisch anzupassen. Betonfertiggaragen sind nicht zulässig. Benachbarte Garagen sind bei der Gestaltung aufeinander abzustimmen. Eine Integration der Garage in den Hauptbaukörper ist zulässig.

Die Wandflächen können in Holzverschalung oder materialgleich mit der Fassade des Hauptgebäudes ausgeführt werden.

Carports sind bezüglich Konstruktion und Wandverschalung in Holz auszuführen.

### **7.2.5 Grundstücksfreiflächen**

Vorgärten sind nicht als Arbeits-, oder Lagerflächen zu benutzen und mit Ausnahme der erforderlichen Grundstückszufahrt sowie der Hauseingangszuwegung vollflächig gärtnerisch anzulegen. Die Breite der notwendigen Grundstückszufahrt ist auf max. 2,5 m zu begrenzen.

In den WA-Gebieten sowie den MI-Gebieten kann im Falle, daß die Nutzung dies erfordert (z. B. Vorbereich eines Ladens, Handwerkerhof) eine abweichende Gestaltung zugelassen werden. Die Gestaltung muß sich jedoch in das Ortsbild einfügen. Das Maß der Bodenversiegelung ist hierbei zu minimieren.

Für private Zuwege, Zufarten und Hofgestaltungen sollen folgende (oder vergleichbare) Materialien verwendet werden:

Wassergebundene Decken, Beton-Gras-Steine, Rasenfugenpflaster mit 2,5 cm Rasenfuge aus Natur- oder Betonstein, Ökopflaster mit hohem Versickerungsbeiwert.

### **7.2.6 Einfriedungen**

Als Einfriedungen entlang des öffentlichen Raumes sind ausschließlich Hecken (Laubholzarten) zugelassen. Auf privater Grundstücksseite können die Hecken von Zäunen begleitet werden.

Torpfiler können in Ziegel oder in hellgestrichenen, verputztem Mauerwerk oder Sichtbeton ausgeführt werden. Gartentüren und Einfahrtstore sind als vertikal gegliederte Holz- oder Metallkonstruktionen bis max. 1 m Höhe zugelassen.

Angrenzend an die Wohnwege sind Einfriedungen bis max. 70 cm Höhe zulässig.

### **7.1.7 Müllbehälter**

Bauliche Anlagen zur Aufnahme beweglicher Müllbehälter sind so auf dem Grundstück anzuordnen, daß sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind.

Wertstoffsammelanlagen müssen sich in das Ortsbild einfügen. Sie sind an geeigneter Stelle einzurichten, intensiv zu begrünen bzw. baulich einzufassen.

# **Erläuterungsbericht**

Grünordnungsplan Nr. 1 "Wohngebiet Kirschallee"  
Grünordnungsplan Nr. 2 "Wohngebiet Zützener Feld"  
Gemeinde Zützen

**arbos Landschaftsarchitekten**  
Greis - Köster - Metzger  
Danziger Straße 35 a  
20099 Hamburg

Auftraggeber: INKOPLAN  
Gesellschaft für Industrie  
und Kommunalplanung  
Handelshof 18  
14478 Potsdam

Auftragnehmer: arbos Landschaftsarchitekten  
Greis - Köster - Metzger  
Danziger Straße 35 a  
20099 Hamburg

Tel.: 040 / 280 32 51  
Fax: 040 / 249 741

Hamburg, im Februar 1994

## **Inhaltsverzeichnis:**

### **1. Aufgabenstellung**

- 1.1 Beschreibung des Plangebietes
- 1.2 Übergeordnete Planungen
- 1.3 Ziele der Planung
- 1.4 Rechtsgrundlagen der Grünordnungsplanung

### **2. Bestandsermittlung und Bewertung**

- 2.1 Grundfunktionen (Boden, Wasser, Klima/Luft)
- 2.2 Pflanzen- und Tierarten / Biotope
- 2.3 Landschaftsbild
- 2.4 Erholungs- und Freizeitfunktionen

### **3. Eingriffsbewertung, Ermittlung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich/Ersatz**

- 3.1 Der Eingriff
- 3.2 Die Minimierung
- 3.3 Das Leitbild
- 3.4 Der Ausgleich
  - Grünordnungsplan Nr. 1
  - Grünordnungsplan Nr. 2

### **4. Maßnahmen der Grünordnung**

- 4.1 Realisierung des Ausgleichs
  - Grünordnungsplan Nr. 1
  - Grünordnungsplan Nr. 2
- 4.2 Grünordnerische Festsetzungen
  - Grünordnungsplan Nr. 1
  - Grünordnungsplan Nr. 2

# 1. Aufgabenstellung

## 1.1 Beschreibung der Plangebiete

Der räumliche Geltungsbereich der Grünordnungspläne Nr. 1 "Wohngebiet Kirschallee" und Nr. 2 "Wohngebiet Zützener Feld" liegt zwischen der Bundesstraße 2 von Angermünde nach Schwedt und der ursprünglichen Ortschaft Zützen. Naturräumlich ist das Plangebiet dem "Unteren Odertal" zuzuordnen, einer der letzten naturnahen Flußauenlandschaften Mitteleuropas.

Auf der nordwestlichen Seite wird das Gebiet durch den während der Weichseleiszeit entstandenen Endmoränenhang markant begrenzt. Im Südosten bilden der Oderlauf mit seinen zahlreichen Altarmen sowie der begradigte Teil der Hohensaaten - Friedrichsthaler - Wasserstraße die großräumige Grenze.

Zützen und die Geltungsbereiche der Grünordnungspläne liegen in Talrandlage auf den höheren Flußterrassen, die zu den begleitenden Höhenzügen überleiten. Die Topographie steigt dem entsprechend von ca. 12 m ü.NN im Südosten auf ca. 25 m ü.NN im Nordwesten an. Mit Ausnahme der Streubebauung und den dazugehörigen Gärten an der Kirschallee und der Dorfstraße wird das Plangebiet durch brachgefallene Ackerflächen charakterisiert.

Insgesamt umfaßt der Planungsraum ca. 22,74 ha und ist in zwei getrennte Bebauungsplanbereiche und somit auch zwei Grünordnungspläne unterteilt, die wie folgt begrenzt werden:

### Grünordnungsplan Nr. 1

- im Nordwesten durch die B 2
- im Norden durch die geplanten Gewerbehallen
- im Osten durch den angrenzenden Wald
- im Süden und Südwesten durch die Kirschallee

### Grünordnungsplan Nr. 2

- im Norden durch das Flurstück 201
- im Osten durch den angrenzenden Wald
- im Süden durch die Senke
- im Westen durch die geplanten Gewerbehallen

Der Grünordnungsplan Nr. 1 knüpft an die bestehende Erschließung und Streubebauung an und umfaßt ca. 16,25 ha. Der Grünordnungsplan Nr. 2 stellt eine Erweiterung dieser geplanten Bebauung nach Osten dar und umfaßt ca. 6,49 ha.

## 1.2 Übergeordnete Planungen

Für beide Grünordnungsplanbereiche besteht seit dem 26.08.1992 ein rechtsgültiger Flächennutzungsplan, der für die Geltungsbereiche Mischbauflächen ausweist.

Ein Landschaftsplan existiert zur Zeit (Stand Februar 1994) für das Planungsgebiet nicht und der Landschaftsrahmenplan befindet sich noch in der Aufstellung.

Beide Geltungsbereiche der Grünordnungspläne liegen aber innerhalb des geplanten Nationalparks "Unteres Odertal".

Die Verordnung zur einstweiligen Sicherung des Gebietes "Unteres Odertal" als zukünftiger Nationalpark vom 06.03.1992 unterscheidet drei Schutzzonen:

1. Die Schutzzonen I und II (Kernzonen) werden als Naturschutzgebiet sichergestellt.
2. Die Schutzzone III wird von einer wirtschaftlich genutzten, harmonischen Kulturlandschaft gebildet, in der die ökologisch verträgliche Landwirtschaft und der umwelt-schonende Tourismus gefördert werden.

Beide Grünordnungspläne liegen innerhalb der Schutzzone III.

In dem einstweilig sichergestellten Gebiet sind alle Handlungen untersagt, die zu einer nachteiligen Veränderung, Beschädigung oder Zerstörung des Schutzgebietes führen können. Es ist alles zu unterlassen, was den bisherigen Charakter der Flußauenlandschaft und der angrenzenden Höhenbereiche verändert und die Verwirklichung eines Nationalparks unmöglich macht, behindert oder erschwert.

Die Zone III ist während der einstweiligen Sicherstellung wie ein Landschaftsschutzgebiet zu behandeln.

Die Innenbereiche sind aus dem einstweilig sichergestellten Gebiet ausgenommen.

Um eine Bebauung in der Schutzzone III zu ermöglichen ist ein Antrag auf Befreiung oder Entlassung aus dem Nationalpark bzw. dem Landschaftsschutzgebiet beim Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg zu stellen.

### 1.3 Ziele der Planung

Wesentlichstes Ziel der Planung ist es, neben der Dorferneuerung für die Gemeinde Zützen durch die Ausweisung von Wohngebieten und Mischgebieten in zwei neu zu erstellenden Bebauungsplänen und Grünordnungsplänen den Bau von Wohnhäusern im Rahmen der notwendigen Ortsentwicklung der Gemeinde zu ermöglichen. Dabei sind die Interessen von Natur und Landschaft so weit wie möglich zu berücksichtigen.

Hauptaufgabe der Grünordnungsplanung ist es, die Grenze zwischen der notwendigen geordneten Siedlungsentwicklung der Gemeinde Zützen und den Schutz- und Entwicklungszielen zur Sicherung des Nationalparks "Unteres Odertal" zu bestimmen.

Dabei ist zunächst in einem fachlich-gutachterlichen Teil eine Bestandsermittlung und -bewertung des Plangebietes vorzunehmen (Pkt. 2) und im Rahmen der Eingriffsbewertung (Pkt. 3) zu untersuchen, inwieweit Eingriffe zu vermeiden sind - d.h. konkret, wie groß die Bauflächen zur notwendigen Siedlungsentwicklung aus der Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege werden können.

Soweit die Ausweisung von Bauflächen den Zielen von Naturschutz und Landschaftspflege nicht widersprechen, also Eingriffe unvermeidbar bleiben, sind in einem Maßnahmenplan Möglichkeiten zur Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffs (Pkt. 4) darzustellen.

Im letzten Teil werden dann die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungsmöglichkeiten zur Durchsetzung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege (Pkt. 4) dargestellt.

#### 1.4 Rechtsgrundlagen der Grünordnungsplanung

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, "eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln" (Baugesetzbuch, BauGB §1 Abs. 5).

Grünplanerische Ziele sind damit in der Bauleitplanung und bei der Aufstellung von Bebauungsplänen grundsätzlich mit einzubeziehen. Zur Realisierung der örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden von den Trägern der Bauleitplanung Grünordnungspläne aufgestellt. Die Darstellungen der Grünordnungspläne sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Die geplante Bebauung hat die Veränderung der Gestalt und Nutzung vorhandener Grundflächen zur Folge, was die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen kann. Sie unterliegt damit der Eingriffsregelung. Die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft sowie die Ausgleichs- und gegebenenfalls Ersatzmaßnahmen werden ebenfalls durch den Grünordnungsplan vorbereitet.

Im einzelnen berücksichtigt der Grünordnungsplan folgende Rechtsgrundlagen:

- BNatSchG i.d.F. vom 12.03.1987, zuletzt geändert am 22.04.1993
- BbgNatSchG i.d.F. vom 25.06.1992
- BauGB i.d.F. vom 08.12.1986, zuletzt geändert am 31.08.1990
- BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 31.08.1990
- PlanZVO i.d.F. vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 31.08.1990
- BauO i.d.F. vom 20.07.1990 (BGBl I. S. 58)
- WoBauErlG vom 22.04.1993
- Verordnung zur einstweiligen Sicherung des Gebietes "Unteres Odertal" als zukünftiger Nationalpark vom 06.03.1992

## **2. Bestandsermittlung und Bewertung**

### **2.1 Grundfunktionen**

#### **- Boden**

Nahezu der gesamte Bereich beider Grünordnungspläne ist durch Sandböden bzw. durch Boden aus anlehmigem Sand gekennzeichnet. Entwicklungsgeschichtlich hängt dies mit den diluvialen Endmoränenbildungen zusammen. Während der Weichsel-Eiszeit bildeten sich auf den Randterrassen der Oder im Übergang zu den Hochflächen Sandablagerungen verschiedener Stufen. Der Planungsbereich ist bis auf die Senke im Südosten, die schon alluviale Bodencharakteristika aufweist, sehr homogen ausgebildet.

Die fast reinen Sandablagerungen haben eine geringe Pufferkapazität der Böden zur Folge. Schadstoffe, wie z.B. Dünger, Pestizide oder saurer Regen, gelangen somit wesentlich schneller ins Grundwasser. Der Boden ist somit als sehr empfindlich gegenüber Schadstoffeinflüssen einzustufen. Diese Empfindlichkeit wird noch durch die Grundwassernähe verstärkt.

Genutzt wurde bis vor kurzem der überwiegende Teil des Planungsbereichs durch den Ackerbau. Heute (Stand Februar 1994) liegen diese Flächen brach. Lediglich an der Kirschallee und der Dorfstraße sind bei den verstreut liegenden Gebäuden Teilflächen gärtnerisch genutzt.

Die Vorbelastung der Böden ist ohne genauere Untersuchung schwer einzuschätzen. Es ist aber davon auszugehen, daß die Ackerflächen mit Dünger und Pestiziden behandelt wurden. Im Bereich der B2 ist mit Schadstoffeintrag durch den KFZ-Verkehr zu rechnen. Aufgrund der geringen Pufferkapazität dürften sich aber keine nennenswerten Rückstände gebildet haben.

#### **- Wasser**

Die hydrologischen Gegebenheiten wurden durch Sondierbohrungen der Gemeinde Zützen im Planungsraum östlich der Dorfstraße erkundet. Zum Erkundungszeitpunkt, im September 1992, wurde nur an drei von insgesamt 15 Sondierbohrungen Grundwasser angetroffen. Der geringste Grundwasserflurabstand wurde in der Senke am Gebäudetiefpunkt bei 3,6 m unter OKA festgestellt. Die festgestellten Wasserstände lagen im Bereich von 5 bis 6 m ü.NN. Laut Bohrungsgutachten kann aber der Grundwasserspiegel bis auf ca. 8 m ü.NN ansteigen.

Da sich das Untersuchungsgebiet im hydrologischen Modell überwiegend im Hangbereich (Transitbereich) befindet, ist nur im Senkenbereich in ungünstigen hydrologischen Situationen kurzzeitig mit oberflächennahen Grundwasserständen bis zu 1 m unter OKA zu rechnen.

Die hydrologischen Gegebenheiten spiegeln die Randlage des Planungsgebietes im Übergang zu den Hochflächen wieder. Der Standort zeichnet sich im Vergleich zu an-

deren Flächen in der Gemeinde durch relative Grundwasserferne aus. Oberflächengewässer existieren im Planungsraum nicht.

Die Empfindlichkeit der hydrologischen Gegebenheiten des Planungsraumes gegenüber baulichen Eingriffen ist unterschiedlich zu beurteilen. Der Bereich der Senke, als grundwassernaher Standort ist als äußerst empfindlich gegenüber jeglichen Eingriffen zu werten. Hier kann, wenn auch nur kurzzeitig, der Grundwasserspiegel bis auf 1 m unter OKA ansteigen, was bei baulichen Maßnahmen einen direkten Eingriff ins Grundwassermilieu bedeuten würde. Mit zunehmender Geländehöhe und somit Grundwasserentfernung nimmt die Empfindlichkeit des Standortes gegenüber baulichen Eingriffen ab. Darüber hinaus ist zu beachten, daß das Grundwasser durch die geringe Pufferkapazität der Böden gegenüber Schadstoffeinflüssen sehr gefährdet ist. Eine Mindestabdeckung von 2 m sollte auf jeden Fall gewährleistet bleiben.

#### **- Klima/Luft**

Werte über die lokalklimatischen Verhältnisse sowie Werte über die Luftqualität lagen zum Erhebungszeitpunkt nicht vor. Aussagen zur Empfindlichkeit der lokalen Klima- und Luftverhältnisse im Planungsraum können daher nicht gemacht werden.

Insgesamt ist aber von einer sehr geringen Grundbelastung des Großraums auszugehen.

## 2.2 Pflanzen und Tierarten / Biotope

Die überwiegenden Flächenanteile im Geltungsbereich beider Grünordnungspläne werden durch Ackerbrachen charakterisiert. Diese Brachen sind sehr jung und dadurch noch relativ artenarm.

Gehölze kommen lediglich in Randbereichen des Geltungsbereichs und an der Dorfstraße vor. An der Nordostseite des Flurstückes 201 wird der Feldweg von Robinien gesäumt. Der im Südosten an das Planungsgebiet angrenzende Wald weist Eichen, Hainbuchen, Robinien, Pappeln, Kiefern, Spitzahorn und Ulmen auf. Im Randbereich der Senke und östlich der Kreuzung von Kirschallee, Dorfstraße und Lindenstraße stehen junge, vermutlich spontan entstandene Pappel-, Eichen-, Winterlinden- und Ahornbestände. In den feuchteren Bereichen mischen sich Eschen dazu. All diese Bereiche liegen aber außerhalb des eigentlichen Planungsgebietes und können nur einen Hinweis auf die potentielle Gehölzvegetation geben. Darüber hinaus stehen entlang der Dorfstraße einige Ahornhochstämme, die im Stammdurchmesser zwischen 10 und 40 cm schwanken.

Durch die ehemals intensive ackerbauliche Nutzung haben sich somit keine besonders wertvollen Biotopstrukturen oder Standorte für einzelne Pflanzen- oder Tierarten entwickeln können. Das Stadium der Ackerbrache ist noch zu jung, um besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopenschutz zu haben. Im Rahmen der Eingriffsbewertung wird die Fläche als Ackerfläche bewertet, da erst durch die in Aussicht gestellte Umnutzung die Bewirtschaftung der Fläche eingestellt wurde.

Die Empfindlichkeit der Biotopstrukturen gegenüber Eingriffen kann somit als sehr gering eingestuft werden. Die Bedeutung des Raumes liegt lediglich in seiner Entwicklungsfähigkeit im Zusammenhang der gesamten Flußauenlandschaft.

### 2.3 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Planungsgebiet wird durch die glazialen Bildungen unterschiedlichsten Alters geprägt. Im Westen liegen die frühen diluvialen Bildungen der Hochflächen, die sich im Bereich der Schlangenberge von 20-25 m ü.NN abrupt auf 40-50 m ü.NN erheben. Auf dieser Hangkante stehen überwiegend Kiefernbestände, teilweise gemischt mit Buchen und Eichen.

Der Planungsbereich selbst liegt im Übergang von diluvialen zu alluvialen Formationen. Das Gelände ist dementsprechend nur noch schwach bewegt. Innerhalb des Planungsgebietes schwanken die Höhen zwischen 12 m ü.NN und 25 m ü.NN.

Im Südosten, ungefähr markiert durch die Waldgrenze, beginnt der Bereich der Aueniederung mit anmoorigen Bildungen. Der alte Ort Zützen mit seinem ehemaligen Gut liegt auf der Südwestspitze des sogenannten Werder-Feldes, einer inselartigen Erhöhung mitten in der Oderniederung. Die Lage des Ortes ist sehr bewußt am Kreuzungspunkt des Grabens, der aus den Schlangenbergen kommt, und des Werder-Feldes gewählt.

Die glaziale Dreiteilung des Landschaftsraums in Hochlage, Randterrasse bzw. Übergangsbereich und Aueniederung, mit der Sonderform des Werder-Feldes als landschaftsräumlichem Ursprung der Ortschaft Zützen, bildet das großräumige Grundgerüst. Auf dieser Grundlage entwickelte sich die noch immer ackerbaulich geprägte Kulturlandschaft mit Ansätzen einer industriellen Überprägung, wie sie sich in der Hohensaaten-Friedrichsthaler-Wasserstraße zeigt.

Die Empfindlichkeit des Landschaftsbildes gegenüber baulichen Eingriffen ist seiner Grundstruktur entsprechend unterschiedlich zu beurteilen. Überall dort, wo zwei der drei Großräume aufeinander stoßen, wie z.B. im Nordwesten des Planungsgebietes, ist die Empfindlichkeit sehr hoch. Durch bauliche Verdichtung dieser Bereiche können die Grenzen und damit die Charakteristika zwischen den unterschiedlichen Landschaftsräumen verwischt oder zerstört werden. Innerhalb der einzelnen Großräume, bei genügend Distanz zu den Übergangsbereichen, ist das Landschaftsbild verhältnismäßig robust. Durch die kulturlandschaftliche Entwicklung ist es zu einer Streubildung von Ortslagen und rudimentären Anwaldbereichen gekommen. Solange ein Zusammenwachsen dieser Insellagen verhindert wird und "genügend Luft" um sie herum verbleibt, wird das Landschaftsbild nur gering beeinflusst.

## 2.4 Erholungs- und Freizeitfunktion

Das untere Odertal ist eine der letzten naturnahen Flußauenlandschaften Mitteleuropas. Mit der Nationalpark-Gründung werden Hoffnungen auf ein durch umweltschonenden Tourismus begünstigtes Wirtschaftswachstum in Kooperation mit den polnischen Nachbarn verbunden. Der Nationalpark soll die Natur schützen und sie für den Menschen erschließen. Fahrrad- und Wanderwege führen durch das Gebiet des einstweilig gesicherten Nationalparks. Sie sollen in Zukunft mit einem Besucherinformationssystem, kleinen Besucherzentren und Aussichtspunkten verbunden werden.

Der Planungsbereich ist Teil dieses umweltschonenden Tourismuskonzeptes. Fußwege nach Meyenburg, Criewen oder in die Schlangenberge verknüpfen den Planungsraum mit der Umgebung. In unmittelbarer Nachbarschaft liegt der ehemalige Gutspark Zützen, an dessen Planung Peter-Josef Lenné beteiligt gewesen sein soll. Er bietet einen zusätzlichen Anziehungspunkt für Besucher.

Ansonsten dient das Gebiet heute der täglichen Freizeit, z.B. für Spaziergänge am Feierabend im angrenzenden Waldstück. Spezielle Erholungs- und Freizeiteinrichtungen existieren zur Zeit auf dem Gelände nicht. Nordwestlich des Planungsgebietes befindet sich aber eine Motelanlage, in deren Nachbarschaft ein Hotel geplant ist.

Die Empfindlichkeit der Erholungs- und Freizeitfunktion des Planungsraumes gegenüber baulichen Eingriffen ist eng an die Qualität des Landschaftsbildes geknüpft. Mit einer baulichen Verdichtung wird zunächst einmal ein Stück Landschaft - Ziel des umweltschonenden Tourismuskonzeptes - zerstört. Sofern sich die neuen Baustrukturen aber in das Landschaftsbild einpassen, ist die Empfindlichkeit des Raumes gegenüber solchen Eingriffen als gering zu bewerten.

### **3. Eingriffsbewertung, Ermittlung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich/Ersatz**

#### **3.1 Der Eingriff**

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach der Definition des § 8 Abs. 1 BNatSchG "Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können".

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, wie sie in § 8 BNatSchG und in § 10 BbgNatSchG geregelt ist, ist nach einem "wenn-dann-Schema" (Konditionalprogramm) aufgebaut. Sie enthält einen zu definierenden Tatbestand, der eine bestimmte Rechtsfolge bzw. abgestufte Reaktion auf das Vorliegen eines Eingriffs in Natur und Landschaft auslöst.

Bedingung für das Vorliegen eines "Eingriffs" sind zwei grundsätzlich zu unterscheidende, separat zu prüfende Voraussetzungen:

- die Inanspruchnahme von Grundflächen, sei es durch Veränderung ihrer Gestalt oder ihrer Nutzung,
- die Auswirkungen dieser Inanspruchnahme, also die Möglichkeit erheblicher oder nachhaltiger Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes.

Bei den vorliegenden Bebauungsplänen für die Wohnbebauung in Zützen kommt es durch die Ausweisung unterschiedlicher Bauflächen - allgemeine Wohngebiete, reine Wohngebiete, Mischgebiete - sowie die Ausweisung von Verkehrsflächen sowohl in der Gestalt als auch in der Nutzung von Grundflächen zu eindeutigen Veränderungen.

Als Folge der Ausweisung werden große Flächenanteile überbaut oder versiegelt. Die Auswirkungen dieser Inanspruchnahme führen zu Beeinträchtigungen der Bodenfunktion, des Wasser- und mikroklimatischen Haushalts, der Funktion der Flächen für die Pflanzen- und Tierwelt sowie zu Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

Nach Art (Überbauung, Versiegelung, Nutzungsänderungen), Umfang und Schwere (im GOP Nr. 1 werden ca 25%, im GOP Nr. 2 ca. 17% der Fläche baulich bzw. für die Erschließung genutzt) der Beeinträchtigungen, die nicht nur vorübergehende Wirkungen auslösen, ist der Eingriff als erheblich und nachhaltig zu beurteilen.

Stellt das Vorhaben wie im vorliegenden Fall der Bebauungspläne für die Wohnbebauung in Zützen einen "Eingriff" im Sinn der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung dar, so treffen den Verursacher des Eingriffs die in § 8 Abs. 2 Satz 1 und Abs. 3 BNatSchG bzw. § 12 BbgNatSchG festgelegten Rechtsfolgen.

Der Verursacher des Eingriffs ist zunächst verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. "Beeinträchtigungen sind auch vermeidbar, wenn das mit dem Eingriff verfolgte Ziel auf andere zumutbare, die Natur

und Landschaft schonendere Weise, insbesondere an einem anderen Standort, erreicht werden kann" (§ 12 Abs. 1 Satz 2 BbgNatSchG).

In der Regel sind die mit der Realisierung eines Vorhabens verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Gesetz nicht vollständig zu vermeiden. Es ist im Gesetz auch nicht vorgesehen, jedes Vorhaben mit unvermeidbaren Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft zu untersagen. Das Gesetz trennt daher konsequent zwischen dem "Eingriff" als solchem und den durch das Vorhaben verursachten "Beeinträchtigungen".

Der Landkreis Angermünde und die Gemeinde Zützen haben ein deutliches Interesse an der Realisierung des Projektes bekundet. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitungsplanung (Flächennutzungsplan) sind hierfür die ersten planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen worden, d.h. auch, daß unter Berücksichtigung der in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Punkte eine fachliche Abwägung sowie eine Abwägung privater und öffentlicher Belange gegeneinander und untereinander stattgefunden hat.

Aus landschaftsplanerischer Sicht ist im Rahmen der Ortserweiterung aber auch zu überlegen, ob eine Bebauung nach Nordosten auf dem "Werder-Feld" möglich wäre. An diesem Standort ließe sich eine Arrondierung der alten Ortslage im landschaftsräumlichen Zusammenhang mit dem Nationalpark "Untere Oder" besser gewährleisten. Allerdings eignet sich das "Werder-Feld" nur für eine begrenzte Erweiterung und Arrondierung. Zur Umsetzung der von der Gemeinde beschlossenen Entwicklungsziele und der angegebenen Wohnbauflächennachfrage ist das "Werder-Feld" allerdings nicht geeignet.

Auf der Grundlage der Flächennutzungsplanung und der darin enthaltenen Abwägung wird aber im Rahmen der Grünordnungsplanung davon ausgegangen, daß das Vorhaben der Bebauungspläne für die Wohnbebauung Zützen im Sinne des § 1 BauGB, § 8 BNatSchG sowie § 12 BbgNatSchG als unvermeidbar anzusehen ist.

### 3.2 Die Minimierung

Die wesentliche Bedeutung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung liegt nicht in der Ermächtigung zur vollständigen Untersagung eines Vorhabens, sondern vielmehr darin, auch an zulässige Vorhaben Anforderungen aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu stellen. Diese Anforderungen zielen nicht auf eine Naturrestitution ab, da eine solche naturwissenschaftlich nicht möglich ist, sie sind aber doch von dem Streben nach "Wiedergutmachung" getragen. Sind Beeinträchtigungen in diesem Sinne nur teilweise vermeidbar, so hat der Verursacher sie so gering wie möglich zu halten (Minimierungsgebot).

Im vorliegenden Fall der Bebauungspläne für die Wohnbebauung Zützen ist im Rahmen der Minimierung der durch das Vorhaben verursachten Beeinträchtigungen in beiden Grünordnungsplänen folgendes zu beachten:

- Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke in den reinen Wohngebieten und allgemeinen Wohngebieten sind entsprechend den Darstellungen im Grünordnungsplan gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- Die Bebauung sollte den Senkenbereich im Süden des Bebauungsplanes Nr. 1 aussparen. Im Bereich der Senke kann das Grundwasser kurzfristig bis auf 1 m unter OKG anstehen, sodaß eine Bebauung direkt ins Grundwassermilieu eingreifen würde.
- Im Übergangsbereich zu den Hochflächen im nordwestlichen Teil des Grünordnungsplanes Nr. 1 sollte ein mindestens 30 m breiter Abstandstreifen unbebaut bleiben. In dieser Zone stoßen die landschaftlichen Großräume der Hochflächen und der Randterrassen aufeinander. Eine bauliche Verdichtung an dieser Stelle würde einen unverhältnismäßig hohen Eingriff in das Landschaftsbild bedeuten.
- Die Bebauung sollte einen Mindestabstand von 20 m zur Bundesstraße 2 einhalten, um eine angemessene landschaftliche Einbindung des neuen Ortsrandes zu ermöglichen.
- Die Möglichkeit einer dezentralen Regenwasserrückhaltung bzw. Versickerung und oberflächigen Ableitung sollte frühzeitig geprüft werden. Durch die Überbauung und Versiegelung kommt es zu einer erheblichen Verminderung des versickernden Oberflächenwassers, was sich negativ auf die Grundwasserneubildung auswirkt und zudem Veränderungen im Lebensraumgefüge nach sich zieht. Durch eine dezentrale Versickerung bzw. Rückhaltung können die Hochwasserspitzen in den Vorflutern gebrochen werden, was in der Summe zu einer spürbaren Entlastung technischer wie natürlicher Vorflutssysteme führt.
- Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung in allen Bereichen wiederherzustellen. Nur so können die Bodenfunktionen und der Wasserhaushalt im Boden schnell wiederbelebt und der Standort für Neupflanzungen reaktiviert werden.
- Fußwege im Bereich öffentlicher und privater Grünflächen sollten so weit wie möglich aus wasser- und luftdurchlässigen Materialien ausgeführt werden, um die Beeinträchtigung des Boden- und Wasserhaushaltes zu reduzieren.

### 3.3 Das Leitbild

Verbleibende, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind zwar zulässig, unterliegen aber der Ausgleichspflicht. Innerhalb einer zu bestimmenden Frist sind diese verbleibenden, unvermeidbaren Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, so weit dies zur Erreichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Das Ziel des Ausgleichs ist erreicht, wenn nach Beendigung des Eingriffs keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen zurückbleiben oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt ist.

Die eigentliche Schwierigkeit bei der Auslegung dieses "Ausgleichs" im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung liegt darin, daß ein vollständiger Ausgleich aller durch ein Vorhaben hervorgerufenen, nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes in keinem Fall möglich ist. Dies ist eine unbestrittene Erkenntnis der Ökologie: Die Wiederherstellung des Status quo ante ist ausgeschlossen. Das Gesetz hat dieser Schwierigkeit damit Rechnung getragen, indem es den Begriff des "Ausgleichs" durch eine Legaldefinition umschrieben hat - der Begriff "Ausgleich" ist ein rechtlicher, kein naturwissenschaftlicher.

Der Grünordnungsplan muß also nicht zwangsläufig eine identische Wiederherstellung des Zustands vor dem Eingriff anstreben. Vielmehr sollen entstandene, nicht zu vermeidende Beeinträchtigungen auf der Grundlage eines neu definierten Leitbildes für den betroffenen Landschafts- oder Stadtraum ausgeglichen werden.

Grundlage dieses Leitbildes, das für beide Grünordnungspläne gilt, sind primär der Eingriff selbst, einschließlich aller Vorbelastungen (Mängel und Qualitäten) sowie die übergeordneten Ziele der Landschafts- und Stadtplanung. Landschaftsarchitekten und Architekten bzw. Stadtplaner sollten gemeinsam konzeptionelle Lösungen für einen sinnvollen Ausgleich suchen. Dabei ist die inhaltlich, thematische Suche nach einem neuen Leitbild, nach einer Vorstellung oder Idee für die Entwicklung von Natur und Landschaft genauso wichtig, wie die rein naturwissenschaftliche Frage, was wie auszugleichen ist.

Nach der naturräumlichen wie städtebaulichen Situation sollen die Bauflächen der Bebauungspläne Nr. 1 und Nr. 2 zu einem eigenständigen Ort entwickelt werden. Aufgrund der Entfernung zwischen der neuen Siedlungsfläche und dem Ortskern von Zützen sowie den unter Pkt. 2.1 beschriebenen geomorphologischen Voraussetzungen soll bewußt auf räumlich wirksame Zusammenhänge zwischen den neuen und alten Siedlungsteilen verzichtet werden. Entsprechend der bestehenden Landschaftsstruktur (vgl. 2.3) mit ihren inselartig eingestreuten Siedlungseinheiten soll die neue Siedlung im Zusammenhang mit der bestehenden Streubebauung an der Kirschallee zu einem nach außen klar ablesbaren, eigenständigen Ort mit ländlichem Charakter entwickelt werden. Die Übergänge zur Landschaft sollen durch rückseitige Gärten am Ortsrand gestaltet werden. Bei der stufenweisen Realisierung der neuen Bebauung ist darauf zu achten, daß unnötig hohe Erschließungsvorleistungen und eine Zersiedlungswirkung vermieden werden.

Die bestehende Landschaftsstruktur soll so weit wie möglich erhalten und entwickelt werden. Die bewaldete Geländekante im Übergang zu den Hochflächen/Schlangenber-

ge soll unangetastet und deutlich ablesbar bleiben. Mit allen baulichen und landschaftlichen Maßnahmen , soweit sie räumlich wirksam sind, ist hiervon ein deutlicher Abstand zu halten. Ebenfalls unangetastet bleibt der Wald im Südosten und seine Grenzlinien.

Die Übergangsbereiche bis in die Aueniederung sollen entsprechend der kulturlandschaftlichen Bedeutung des Raumes und der Ziele für den zukünftigen Nationalpark der umweltverträglichen Landwirtschaft vorbehalten bleiben. Das bedeutet, daß offene, extensiv genutzte Acker- und Grünlandflächen in diesem Bereich dominieren werden.

Kern der geplanten internen Grünstruktur bildet die naturnah gestaltete Senke. Sie wird zur Versickerungsfläche für das unbelastete Oberflächenwasser aus den bebauten Bereichen. Über das offene Grabensystem zur Ableitung und Versickerung des Oberflächenwassers ist diese "grüne Mitte" mit den bebauten Bereichen und der anschließenden Landschaft räumlich und funktional eng verknüpft.

Auf der Grundlage dieses Leitbildes werden folgende Grundsätze für die Ausgleichsplanung beider Grünordnungspläne formuliert:

1. Der Eingriff soll, soweit möglich, in den beiden Bebauungsplänen entsprechend den landschaftlichen Grundthemen des Leitbildes ausgeglichen werden.
2. Ziel der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist es, Qualitäten im Bestand (z.B. Senke) zu sichern und zu entwickeln, bestehende Mißstände zu beseitigen (z.B. Zersiedlungsansätze) und im Gebiet angelegte Entwicklungschancen für eine Aufwertung zu nutzen.

### 3.3 Der Ausgleich

#### Grundfunktionen

Auch wenn ein Leitbild formuliert ist, bleibt die Schwierigkeit einer quantitativen und qualitativen Auslegung des Ausgleichs. Da, wie beschrieben, die Wiederherstellung des Status quo ante ausgeschlossen ist, wird es im Regelfall notwendig, unterschiedliche Biotoptypen und Grundflächennutzungen miteinander zu vergleichen. Die Bestandssituation und die Eingriffssituation müssen in ihren Grundflächenfunktionen so definiert werden, daß sie nachvollziehbar gegeneinander aufgerechnet werden können. Das Landschaftsbild wird in einem Textteil gesondert untersucht und bewertet. Die einzelnen Faktoren werden für sich betrachtet und sind untereinander nicht aufrechenbar.

Es wird daher ein eigenständiger Bewertungsmaßstab für die Grundfunktionen entwickelt, der die örtliche Situation zur Grundlage hat.

Die Naturhaushaltsfaktoren Boden sowie Pflanzen- und Tierwelt werden quantitativ bewertet, wobei davon ausgegangen wird, daß über die Bodenfunktion auch die Eingriffe in den Wasserhaushalt und in das Mikroklima miterfaßt werden. Die Bewertungseinheiten sind direkt aus der Situation vor Ort entwickelt. Der Bewertungsmaßstab bzw. die Gewichtung der verschiedenen Flächentypen untereinander orientiert sich am Hamburger Modell zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Für die quantitative Bilanz der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden die Wertstufen mit dem jeweiligen Flächenwert multipliziert, so daß sich ein Bodenfunktionswert bzw. ein Wert der Flächen für die Pflanzen- und Tierwelt ergibt. Diese Werte werden sowohl für die Bestandssituation als auch für die Planung ermittelt. Aus der Differenz von Bestandswert und Planungswert ergibt sich dann das Ausgleichsvolumen (Verlustrechnung).

Im zweiten Schritt werden dann die auf der Fläche möglichen Ausgleichsmaßnahmen mit in die Berechnung einbezogen (Gewinnrechnung). Aus der Differenz von Gewinn- und Verlustrechnung ergibt sich dann der Bodenfunktionswert und der Wert für die Pflanzen- und Tierwelt, der evtl. nicht auf der Fläche ausgeglichen werden kann.

#### Faktor Boden:

Wertstufen, Art der Flächen	Punktwerte pro qm
1. Bebaute und vollständig versiegelte Flächen	0
2. Verdichtete und teilversiegelte Flächen (bis zu 90 % Versiegelung)	1
3. Im Oberboden veränderte Flächen (bis zu 30 cm und tiefer), z.B. Acker	4
4. Im Oberboden veränderte Flächen (bis zu 30 cm) z.B. Gärtnerisch genutzte und gepflegte Flächen	5
5. unverdichteter, unveränderter Boden mit extensiver Nutzung, z.B. Obstwiese, Jungwald	8

### **Faktor Pflanzen- und Tierwelt:**

<b>Wertstufen, Art der Flächen</b>	<b>Punktwerte pro qm</b>
1. Bebaute und vollständig versiegelte Flächen	0
2. weitgehend unbelebte und teilversiegelte Flächen (bis zu 90 % Versiegelung)	1
3. Standorte mit fast ausschließlich vorkommenden Ubiquisten in geringen Artenzahlen, z.B. Ackerflächen	3
4. Standorte mit fast ausschließlich vorkommenden Ubiquisten, gärtnerisch und intensiv gepflegte Flächen	4
5. Nicht oder extensiv genutzte Flächen, die für ehemals verbreitete Arten von Bedeutung sind z.B. Obstwiesen, Jungwald	8

Als Berechnungsgrundlage zur Ermittlung des Eingriffsumfanges sowie des Ausgleichs- und Ersatzvolumens wurden entsprechend der Wertstufen die unterschiedlichen Flächenanteile für beide Grünordnungspläne im Bestand und in der Planung ermittelt.

## - Grünordnungsplan Nr. 1

Der Flächenermittlung für den **Bestand** im Geltungsbereich des Grünordnungsplans Nr. 1 liegt die Situation, wie sie sich im Februar 1994 gezeigt hat, zu Grunde:

Versiegelte Flächen	4.000 qm
Verdichtete und teilversiegelte Flächen	1.700 qm
Gartenfläche	8.400 qm
Ackerbrache	136.750 qm
Gartenbrache	6.900 qm
Obstwiese	650 qm
Jungwald	4.100 qm
<b>Gesamt:</b>	<b>162.500 qm</b>

Der Flächenermittlung für die **Planung** im Geltungsbereich des Grünordnungsplans I liegt der Bebauungsplanentwurf vom 08. Januar 1994 zu Grunde:

Versiegelte Flächen	40.300 qm
Verdichtete und teilversiegelte Flächen	6.400 qm
Gartenfläche	56.600 qm
Ackerbrache	54.450 qm
Obstwiese	650 qm
Jungwald	4.100 qm
<b>Gesamt:</b>	<b>162.500 qm</b>

### Verlustrechnung

Für die quantitative Bilanz der Ausgleichsmaßnahmen werden die Wertstufen mit dem jeweiligen Flächenwert aus der Bestands- und der Planungssituation für den Geltungsbereich des Grünordnungsplanes I multipliziert, so daß sich ein Bodenfunktionswert bzw. ein Wert der Flächen für die Pflanzen- und Tierwelt ergibt.

#### A. Bestand

##### Faktor Boden:

Teilfläche	Wert/qm	Größe in qm	Bodenfunktionswert
1.	0	4.000	0
2.	1	1.700	1.700
3.	4	143.650	574.600
4.	5	8.400	42.000
5.	8	4.750	38.000
<b>Gesamt:</b>		<b>162.500</b>	<b>656.300</b>

**Faktor Pflanzen- und Tierwelt:**

Teilfläche	Wert/qm	Größe in qm	Bodenfunktionswert
1.	0	4.000	0
2.	1	1.700	1.700
3.	3	136.750	410.250
4.	4	15.300	61.200
5.	8	4.750	38.000
<b>Gesamt:</b>		<b>162.500</b>	<b>511.150</b>

**B. Planung****Faktor Boden:**

Teilfläche	Wert/qm	Größe in qm	Bodenfunktionswert
1.	0	40.300	0
2.	1	6.400	6.400
3.	4	54.450	217.800
4.	5	56.600	283.000
5.	8	4.750	38.000
<b>Gesamt:</b>		<b>162.500</b>	<b>545.200</b>

**Faktor Pflanzen- und Tierwelt:**

Teilfläche	Wert/qm	Größe in qm	Bodenfunktionswert
1.	0	40.300	0
2.	1	6.400	6.400
3.	3	54.450	163.350
4.	4	56.600	226.400
5.	8	4.750	38.000
<b>Gesamt:</b>		<b>162.500</b>	<b>434.150</b>

Aus der Differenz von Bestandswert und Planungswert ergibt sich das Ausgleichsvolumen (Verlustrechnung).

**Faktor Boden:**

Wert der Fläche vor dem Eingriff:	656.300
Wert der Fläche nach dem Eingriff:	545.200
<b>Ausgleichsvolumen:</b>	<b>111.100</b>

**Faktor Pflanzen- und Tierwelt:**

Wert der Fläche vor dem Eingriff:	511.150
Wert der Fläche nach dem Eingriff:	434.150
<b>Ausgleichsvolumen:</b>	<b>77.000</b>

**Gewinnrechnung**

Im zweiten Schritt werden die innerhalb des Geltungsbereiches möglichen Ausgleichsmaßnahmen mit in die Berechnung einbezogen (Gewinnrechnung). Aus der Differenz von Gewinn- und Verlustrechnung ergibt sich dann der Bodenfunktionswert und der Wert für die Pflanzen- und Tierwelt, der nicht auf der Fläche ausgeglichen werden kann.

**Faktor Boden:**

Maßnahme	Aufwertung der Bodenfunktion / qm	Größe in qm	Bodenfunktionswert auf der Fläche (Gewinn)
im Oberboden veränderte Ackerfläche als unverdichteter Boden mit extensiver Nutzung	von 4 auf 7	54.450	163.350
<b>Gesamt:</b>		<b>54.450</b>	<b>163.350</b>

### Faktor Pflanzen- und Tierwelt:

Maßnahme	Aufwertung der Funktion für die Pflanzen- und Tierwelt / qm	Größe in qm	Wert der Fläche für die Pflanzen- und Tierwelt (Gewinn)
Ackerflächen als extensiv genutzte Flächen mit Bedeutung für ehemals verbreitete Arten (Streuwiese, ext. Grünland)	von 3 auf 7	54.450	217.800
<b>Gesamt:</b>		<b>54.450</b>	<b>217.800</b>

Der Verlust auf der Eingriffsfläche und der Gewinn durch Ausgleichsmaßnahmen auf der Fläche werden gegeneinander aufgerechnet. Die Differenz ergibt den Wert, der nicht auf der Fläche ausgeglichen werden kann.

Faktor	Verlust auf der Eingriffsfläche	Gewinn an Ausgleichsfläche	Differenz
Boden	111.100	163.350	<b>+52.250</b>
Pflanzen- und Tierwelt	77.000	217.800	<b>+140.800</b>

Nimmt man an, daß auf den heutigen Ackerflächen eine Aufwertung um 3 Punkte beim Faktor Boden und um 4 Punkte beim Faktor Pflanzen- und Tierwelt möglich ist, was der Qualität einer Streuwiese gleichkäme, ergibt das für den Faktor Boden einen Ausgleichsüberschuß von 52.250 Punkten und für den Faktor Pflanzen- und Tierwelt einen Ausgleichsüberschuß von 140.800 Punkten.

## - Grünordnungsplan Nr. 2

Der Flächenermittlung für den **Bestand** im Geltungsbereich des Grünordnungsplans Nr. 2 liegt die Situation, wie sie sich im Februar 1994 gezeigt hat, zu Grunde:

Ackerbrache	64.900 qm
<b>Gesamt:</b>	<b>64.900 qm</b>

Der Flächenermittlung für die **Planung** im Geltungsbereich des Grünordnungsplans Nr. 2 liegt der Bebauungsplanentwurf vom 08. Januar 1994 zu Grunde:

Versiegelte Flächen	10.700 qm
Verdichtete und teilversiegelte Flächen	2.000 qm
Ackerbrache	28.800 qm
Gartenfläche	23.400 qm
<b>Gesamt:</b>	<b>64.900 qm</b>

### Verlustrechnung

Für die quantitative Bilanz der Ausgleichsmaßnahmen werden die Wertstufen mit dem jeweiligen Flächenwert aus der Bestands- und der Planungssituation für den Geltungsbereich des Grünordnungsplanes II multipliziert, so daß sich ein Bodenfunktionswert bzw. ein Wert der Flächen für die Pflanzen- und Tierwelt ergibt.

#### A. Bestand

##### Faktor Boden:

Teilfläche	Wert/qm	Größe in qm	Bodenfunktionswert
1.	4	64.900	259.600
<b>Gesamt:</b>		<b>64.900</b>	<b>259.600</b>

##### Faktor Pflanzen- und Tierwelt:

Teilfläche	Wert/qm	Größe in qm	Bodenfunktionswert
1.	3	64.900	194.700
<b>Gesamt:</b>		<b>64.900</b>	<b>194.700</b>

## B. Planung

### Faktor Boden:

Teilfläche	Wert/qm	Größe in qm	Bodenfunktionswert
1.	0	10.700	0
2.	1	2.000	2.000
3.	4	28.800	115.200
4.	5	23.400	117.000
<b>Gesamt:</b>		<b>64.900</b>	<b>234.200</b>

### Faktor Pflanzen- und Tierwelt:

Teilfläche	Wert/qm	Größe in qm	Bodenfunktionswert
1.	0	10.700	0
2.	1	2.000	2.000
3.	3	28.800	86.400
4.	4	23.400	93.600
<b>Gesamt:</b>		<b>64.900</b>	<b>182.000</b>

Aus der Differenz von Bestandwert und Planungswert ergibt sich das Ausgleichsvolumen (Verlustrechnung).

### Faktor Boden:

Wert der Fläche vor dem Eingriff:	259.600
Wert der Fläche nach dem Eingriff:	234.200
<b>Ausgleichsvolumen:</b>	<b>25.400</b>

### Faktor Pflanzen- und Tierwelt:

Wert der Fläche vor dem Eingriff:	194.700
Wert der Fläche nach dem Eingriff:	182.000
<b>Ausgleichsvolumen:</b>	<b>12.700</b>

## Gewinnrechnung

Im zweiten Schritt werden die innerhalb des Geltungsbereiches möglichen Ausgleichsmaßnahmen mit in die Berechnung einbezogen (Gewinnrechnung). Aus der Differenz von Gewinn- und Verlustrechnung ergibt sich dann der Bodenfunktionswert und der Wert für die Pflanzen- und Tierwelt, der nicht auf der Fläche ausgeglichen werden kann.

### Faktor Boden:

Maßnahme	Aufwertung der Bodenfunktion / qm	Größe in qm	Bodenfunktionswert auf der Fläche (Gewinn)
im Oberboden veränderte Ackerfläche als unverdichteter Boden mit extensiver Nutzung	von 4 auf 7	28.800	86.400
<b>Gesamt:</b>		<b>28.800</b>	<b>86.400</b>

### Faktor Pflanzen- und Tierwelt:

Maßnahme	Aufwertung der Funktion für die Pflanzen- und Tierwelt / qm	Größe in qm	Wert der Fläche für die Pflanzen- und Tierwelt (Gewinn)
Ackerflächen als extensiv genutzte Flächen mit Bedeutung für ehemals verbreitete Arten (Streuweise, ext. Grünland)	von 3 auf 7	28.800	115.200
<b>Gesamt:</b>		<b>28.800</b>	<b>115.200</b>

Der Verlust auf der Eingriffsfläche und der Gewinn durch Ausgleichsmaßnahmen auf der Fläche werden gegeneinander aufgerechnet. Die Differenz ergibt den Wert, der nicht auf der Fläche ausgeglichen werden kann.

Faktor	Verlust auf der Eingriffsfläche	Gewinn an Ausgleichsfläche	Differenz
Boden	25.400	86.400	+ 61.000
Pflanzen- und Tierwelt	12.700	115.200	+ 102.500

Nimmt man an, daß auf den heutigen Ackerflächen eine Aufwertung um 3 Punkte beim Faktor Boden und um 4 Punkte beim Faktor Pflanzen- und Tierwelt möglich ist, was der Qualität einer Streuwiese gleichkäme, ergibt das für den Faktor Boden einen Ausgleichüberschuß von 61.000 Punkten und für den Faktor Pflanzen- und Tierwelt einen Ausgleichüberschuß von 102.500 Punkten.

## **Landschaftsbild**

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird nicht quantitativ bestimmt, wie für die Grundfunktionen, sondern qualitativ beschrieben. Das Landschaftsbild in beiden Geltungsbereichen wird durch die glaziale Dreiteilung des Landschaftsraumes charakterisiert. Während das Planungsgebiet selbst im Übergangsbereich auf einer höher gelegenen Randterrasse des Odertals liegt, grenzen im Nordwesten die Schlangenberge und im Südosten die Aueniederung an das Gebiet.

Der Eingriff ist als problematisch zu bewerten, weil die Gefahr einer Verunklarung dieser großräumigen Landschaftsstrukturen durch eine bauliche Verdichtung besteht.

Auf der einen Seite grenzt die Bebauung sehr nahe an die Waldkante, die den Übergang zu den Hochflächen markiert. Auf der anderen Seite reicht die Bebauung bis an die Grenze Aueniederung heran, die durch das kleine Waldstück bestimmt wird. Die Problematik des Eingriffs besteht darin, daß mit den neuen Bauflächen eine räumlich-funktionale Barriere quer zur Längsorientierung des Flußtales gebildet wird. Die durch die kulturlandschaftliche Entwicklung des Raumes entstandenen Insellagen von Ortschaften und Restauewäldern würde so verloren gehen. Um diesen Eingriff ins Landschaftsbild auf ein verträgliches Minimum zu reduzieren sind im Rahmen der Minimierung bereits Auflagen gemacht worden.

Ein Ausgleich kann im wesentlichen durch die Gestaltung der Ortsränder erzielt werden. Ziel dabei ist es nicht, eine intensive Durchmischung von Landschaft und Siedlung zu erreichen. Dem Charakter des Gesamttraumes entsprechen viel mehr klar ablesbare Siedlungsränder. Hierzu eignet sich vor allem ein schmaler, 10-15m breiter öffentlicher Grünstreifen mit Obstbäumen, der den Übergang vom bebauten, verdichteten Bereich zur offenen Landschaft markiert. Die Obstbaumhochstämme vermitteln zwischen der Bebauung und der freien Landschaft und sind darüberhinaus charakteristisches Element der Kulturlandschaft. Innerhalb der Geltungsbereiche der Grünordnungspläne sind diese Ausgleichspflanzungen zusätzlich zu den über die Grundfunktionen ermittelten Ausgleichswerte notwendig. Da im Rahmen der Ausgleichsermittlung für die Grundfunktionen auch noch Flächen zur Verfügung stehen, ist der Gesamtausgleich innerhalb der Geltungsbereiche realisierbar.

## **4. Maßnahmen der Grünordnung**

### **4.1 Realisierung des Ausgleichs**

Hauptaufgabe bei der Realisierung des Ausgleichs ist es, die Anforderungen, die sich aus der Minimierungsnotwendigkeit und der Ausgleichsermittlung ergeben, mit inhaltlichen, gestalterischen Gesichtspunkten auf Deckung zu bringen.

Das städtebauliche Konzept geht von den bestehenden Erschließungsstraßen - der Kirschallee und der Dorfstraße - aus. Gestalterischer Grundgedanke ist es, die bestehende Streubebauung an beiden Straßen zu schließen und in den rückwärtigen Räumen zu verdichten. Dabei wird die durch die vorhandene Erschließung vorgegebene Radialstruktur mit einer untergeordneten konzentrischen Erschließungsstruktur überlagert.

Für die Grünordnungsplanung ergibt sich daraus die Forderung, entsprechend der unterschiedlichen Bedeutung von Radialstruktur und konzentrischer Struktur die Freiraumgestaltung zu entwickeln. Darüberhinaus geht das städtebauliche Konzept davon aus, die neuen Bauflächen nicht als Erweiterung der alten Ortslage anzusehen, sondern als eine eigenständige Siedlungsneugründung. Für die Grünordnung folgt daraus, die Ortsränder und den Übergang zur alten Ortslage so zu entwickeln, daß der Charakter der Eigenständigkeit zum Ausdruck kommt. Diese übergeordneten gestalterischen Ziele des Stadtbaus stimmen mit dem Leitbild der Grünordnungsplanung überein, Ergebnis der intensiven gemeinsamen Abstimmungen bei der Aufstellung des Bebauungsplans.

Für die beiden Grünordnungspläne stellt sich damit die Realisierung des Ausgleichs wie folgt dar.

## - Grünordnungsplan Nr. 1

Bei den Grundfunktionen haben die Ausgleichsermittlungen deutliche Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen sowie der Funktionen der Pflanzen- und Tierwelt ergeben. Der Anteil der versiegelten Flächen steigt von 4.000 qm auf 40.300 qm. Auch der Anteil der nur teilweise versiegelten Flächen steigt von 1.700 m<sup>2</sup> auf 6.400 m<sup>2</sup>. Hierdurch gehen große Flächenanteile für natürliche Bodenbildungsprozesse und die damit verbundenen komplexen Verbindungen zwischen abiotischer und biotischer Welt verloren. Mit der Versiegelung geht Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren.

Ein Ausgleich kann diesen Verlust nicht ersetzen, sondern zielt vielmehr auf die Kompensation der durch den Verlust eintretenden Auswirkungen ab. Die negativen Auswirkungen betreffen neben dem reinen Verbrauch an Bodenbildungsmöglichkeiten und Lebensräumen vor allem auch den lokalen Wasser- und Klimahaushalt. Es wird daher aus grünordnerischer Sicht vorgesehen, über die eigentlichen Bau- und Grundstücksflächen hinaus Ackerflächen für den Ausgleich heranzuziehen. Der Eingriff des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde gegenüber ersten Überlegungen erweitert, sodaß eine ca. 5,445 ha große Ackerfläche als Ausgleichsfläche zur Verfügung steht. Die in ihren Bodenfunktionen und Funktionen für die Pflanzen- und Tierwelt heute nur eingeschränkt wirksame Ackerfläche soll durch Nutzungsaufgaben zu einer Streuwiese, die zweimal im Jahr gemäht wird, oder extensivem Grünland umgestaltet werden.

Geht man von einer Aufwertungsmöglichkeit bei der Bodenfunktion um 3 Punkte und bei der Funktion für Pflanzen und Tiere um 4 Punkte aus, so bedeutet dies in der Bilanz rein rechnerisch sogar einen Überschuß in der Ausgleichsermittlung. Da aber die Eingriffe in das Landschaftsbild nur qualitativ ermittelt wurden, also in der Bilanz bisher nicht auftauchen, wird davon ausgegangen, daß bei vollständiger Umnutzung der verbleibenden Ackerfläche der Eingriff innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden kann.

Die rechnerisch ermittelten Überschüsse werden für die Ausgleichspflanzungen zur Ortsrandgestaltung eingesetzt, um so den Eingriff ins Landschaftsbild auszugleichen. Planungsrechtlich soll dieser Ausgleich über einen ca. 20 m breiten Streifen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gesichert werden. Innerhalb dieses Streifens sollen Obsthochstämme gepflanzt werden, die die neue Siedlung gegenüber der Landschaft abgrenzen.

Darüberhinaus soll zur internen Strukturierung der Wohnbauflächen und zum Ausgleich in den lokalen Wasser- und Klimahaushalt eine dezentrale Regenwasserentsorgung vorgesehen werden.

Eine zentrale Regenwasserableitung ist heute nicht vorhanden. Das anfallende Regenwasser muß daher entweder am Anfallort versickern oder über eine Regenwasserkanalisation zu einem nahegelegenen Vorfluter abgeleitet werden.

Vorgeschlagen wird eine weitgehend dezentrale Versickerung des gesamten unbelasteten Regenwassers bzw. eine starke Verzögerung des Abflusses. Auf diese Weise können bestehende Kanalnetze entlastet und neue geringer dimensioniert werden, im wohnungsnahen Umfeld naturnahe Lebensräume im Bereich von Mulden, Gräben, Bachläufen und Teichen geschaffen werden, bessere Reinigungsleistungen von

Kläranlagen durch verringerten Regenwasserabfluß erzielt werden, eine Verbesserung der Grundwasserneubildung erreicht werden sowie die mikroklimatischen Verhältnisse aufgewertet werden. Mit den Genehmigungsbehörden ist abzustimmen, ob die Möglichkeit der Regenwasserversickerung bzw. -ableitung über offene Gräben oder Mulden möglich ist. Die Gräben oder Mulden sind flache, mit Grassohle versehene Bodenvertiefungen, in denen das Regenwasser kurzzeitig zwischengespeichert werden kann. Die Fläche beträgt je nach Muldentiefe und Bodendurchlässigkeit zwischen 5 und 20 % der angeschlossenen Entwässerungsfläche. Die Gräben und Mulden sind als Erschließung vom Bauträger oder der Gemeinde vorzufinanzieren und anschließend über die Erschließungskostenbeiträge auf die Grundstücke umzulagen.

Für den Geltungsbereich des Grünordnungsplans Nr. 1 ist ein Entwässerungskonzept erarbeitet worden. Die Mulden oder Gräben werden entlang der Grundstücksgrenzen und Erschließungsstraßen einer Senke im Bereich des Wohngebietes zugeführt. Der Höhenunterschied von der B2 bis zur Senke beträgt ca. 6,0 m, sodaß der Abfluß gewährleistet ist. In der Senke ist eine Sickerfläche geplant, die im Rahmen der Ausgleichsplanung und Freiflächengestaltung als Biotop ausgebaut werden soll. Ein notwendiger Überlauf könnte an dem südlich zur Oder führenden Vorfluter angeschlossen werden. Auch hierzu, wie für die gesamte Entwässerungskonzeption, ist die wasserrechtliche Genehmigung mit den zuständigen Behörden möglichst frühzeitig einzuleiten.

Das System zur dezentralen Oberflächenentsorgung ist so angelegt, daß es den radialen und konzentrischen Aufbau der neuen Siedlung durch die entstehenden Grünzüge gliedert. Planungsrechtlich ist vorgesehen, die Mulden und Rigolen auf privaten Grundstücken anzulegen. 3,5 m breite Grundstückstreifen zu beiden Seiten der Grundstücksgrenzen werden daher mit Nutzungs- und Pflegeauflagen belegt. Die dezentrale Regenrückhaltung und Versickerung im Bereich der Senke wird über die Ausweisung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gesichert.

## - Grünordnungsplan Nr. 2

Bei den Grundfunktionen haben die Ausgleichsermittlungen deutliche Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen sowie der Funktionen der Pflanzen- und Tierwelt ergeben. Der Anteil der versiegelten Flächen steigt von 0 qm auf 10.700 qm. Auch der Anteil der nur teilweise versiegelten Flächen steigt von 0 m<sup>2</sup> auf 2.000 m<sup>2</sup>. Hierdurch gehen große Flächenanteile für natürliche Bodenbildungsprozesse und die damit verbundenen komplexen Verbindungen zwischen abiotischer und biotischer Welt verloren. Mit der Versiegelung geht Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren. Dies ist ein Fakt.

Ein Ausgleich kann diesen Verlust nicht ersetzen, sondern zielt vielmehr auf die Kompensation der durch den Verlust eintretenden Auswirkungen ab. Die negativen Auswirkungen betreffen neben dem reinen Verbrauch an Bodenbildungsmöglichkeiten und Lebensräumen vor allem auch den lokalen Wasser- und Klimahaushalt. Es wird daher aus grünordnerischer Sicht vorgesehen, über die eigentlichen Bau- und Grundstücksflächen hinaus Ackerflächen für den Ausgleich heranzuziehen. Der Eingriff des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde gegenüber ersten Überlegungen erweitert, sodaß eine ca. 2,88 ha große Ackerfläche als Ausgleichsfläche zur Verfügung steht. Die in ihren Bodenfunktionen und Funktionen für die Pflanzen- und Tierwelt heute nur eingeschränkt wirksame Ackerfläche soll durch Nutzungsaufgaben zu einer Streuwiese, die zweimal im Jahr gemäht wird, oder extensivem Grünland umgestaltet werden.

Geht man von einer Aufwertungsmöglichkeit bei der Bodenfunktion um 3 Punkte und bei der Funktion für Pflanzen und Tiere um 4 Punkte aus, so bedeutet dies in der Bilanz rein rechnerisch sogar einen Überschuß in der Ausgleichsermittlung. Da aber die Eingriffe in das Landschaftsbild nur qualitativ ermittelt wurden, also in der Bilanz bisher nicht auftauchen, wird davon ausgegangen, daß bei vollständiger Umnutzung der verbleibenden Ackerfläche der Eingriff innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden kann.

Die rechnerisch ermittelten Überschüsse werden für die Ausgleichspflanzungen zur Ortsrandgestaltung eingesetzt, um so den Eingriff ins Landschaftsbild auszugleichen. Planungsrechtlich soll dieser Ausgleich über einen ca. 20 m breiten Streifen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gesichert werden. Innerhalb dieses Streifens sollen Obsthochstämme gepflanzt werden, die die neue Siedlung gegenüber der Landschaft abgrenzen. Darüberhinaus soll zur internen Strukturierung der Wohnbauflächen und zum Ausgleich in den lokalen Wasser- und Klimahaushalt eine dezentrale Regenwasserentsorgung vorgesehen werden.

Eine zentrale Regenwasserableitung ist heute nicht vorhanden. Das anfallende Regenwasser muß daher entweder am Anfallsort versickern oder über eine Regenwasserkanalisation zu einem nahegelegenen Vorfluter abgeleitet werden.

Vorgeschlagen wird eine weitgehend dezentrale Versickerung des gesamten unbelasteten Regenwassers bzw. eine starke Verzögerung des Abflusses. Auf diese Weise können bestehende Kanalnetze entlastet und neue geringer dimensioniert werden, im wohnungsnahen Umfeld naturnahe Lebensräume im Bereich von Mulden, Gräben, Bachläufen und Teichen geschaffen werden, bessere Reinigungsleistungen von

Kläranlagen durch verringerten Regenwasserabfluß erzielt werden, eine Verbesserung der Grundwasserneubildung erreicht werden sowie die mikroklimatischen Verhältnisse aufgewertet werden. Mit den Genehmigungsbehörden ist abzustimmen, ob die Möglichkeit der Regenwasserversickerung bzw. -ableitung über offene Gräben oder Mulden möglich ist. Die Gräben oder Mulden sind flache, mit Grassohle versehene Bodenvertiefungen, in denen das Regenwasser kurzzeitig zwischengespeichert werden kann. Die Fläche beträgt je nach Muldentiefe und Bodendurchlässigkeit zwischen 5 und 20 % der angeschlossenen Entwässerungsfläche. Die Gräben und Mulden sind als Erschließung vom Bauträger oder der Gemeinde vorzufinanzieren und anschließend über die Erschließungskostenbeiträge auf die Grundstücke umzulegen.

Für den Geltungsbereich des Grünordnungsplans Nr. 2 ist ein Entwässerungskonzept erarbeitet worden. Die Mulden oder Gräben werden entlang der Grundstücksgrenzen und Erschließungsstraßen der Senke im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 zugeführt. Der Höhenunterschied von der B2 bis zur Senke beträgt ca. 4,0 m, sodaß der Abfluß gewährleistet ist.

Das System zur dezentralen Oberflächenentsorgung ist so angelegt, daß es den radialen und konzentrischen Aufbau der neuen Siedlung durch die entstehenden Grünzüge gliedert. Planungsrechtlich ist vorgesehen, die Mulden und Rigolen auf privaten Grundstücken anzulegen. 3,5 m breite Grundstücksstreifen zu beiden Seiten der Grundstücksgrenzen werden daher mit Nutzungs- und Pflegeauflagen belegt.

## 4.2 Grünordnerische Festsetzungen

### - Grünordnungsplan Nr. 1

#### Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

1.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche 1 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ist eine Streuwiese oder extensives Grünland anzulegen, auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Die Fläche ist zweimalig (nach dem 1. Juli) zu mähen oder durch Schafe zu beweiden.

1.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche 2 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ist eine Streuobstwiese anzulegen, auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Die Fläche ist zweimalig (nach dem 1. Juli) zu mähen oder durch Schafe zu beweiden.

Zusätzlich sind auf dieser Fläche 1 Obstbaum / 100 m<sup>2</sup> als Hochstamm mit 14-16 cm Stammumfang anzupflanzen, dauernd zu erhalten und zu pflegen.

1.3 Innerhalb der festgesetzten Fläche 3 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ist eine Streuwiese oder extensives Grünland anzulegen, auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Die Fläche ist zweimalig (nach dem 1. Juli) zu mähen oder durch Schafe zu beweiden.

Zur Ortsrandgestaltung der neuen Bauflächen ist auf dieser Fläche 1 Obstbaum / 300 m<sup>2</sup> als Hochstamm mit 14-16 cm Stammumfang anzupflanzen, dauernd zu unterhalten und zu pflegen.

1.4 Innerhalb der festgesetzten Fläche 4 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ist eine Rasenmulde zur Speicherung und Versickerung von Regen- und Oberflächenwasser anzulegen, dauernd zu unterhalten und zu pflegen.

Es ist 1 Baum / 200 m<sup>2</sup> folgender Art als Hochstamm mit 18-20 cm Stammumfang anzupflanzen und dauernd zu erhalten und zu pflegen:

- Alnus glutinosa (Erle)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Prunus padus (Traubenkirsche)
- Populus nigra (Schwarzpappel)
- Salix alba (Silberweide)

1.5 Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft Rasenmulden bzw. Gräben zur Ableitung und Versickerung von Regen- und Oberflächenwasser anzulegen, dauernd zu unterhalten und zu pflegen.

In diesen Bereichen ist 1 Baum / 100 m<sup>2</sup> folgender Art als Hochstamm mit 18-20 cm Stammumfang anzupflanzen, dauernd zu erhalten und zu pflegen:

- Alnus glutinosa (Erle)
- Salix alba 'Tristis' (Trauerweide)
- Pyrus communis (Holzbirne)
- Malus sylvestris (Holzapfel)

**2. Flächen mit Festsetzungen für das Anpflanzen bzw. zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a+b BauGB)**

- 2.1 An der "Dorfstraße" sind entsprechend der Darstellung im Grünordnungsplan beidseitig der Straße *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn) anzupflanzen, dauernd zu erhalten und zu pflegen. Die Bäume sind als Hochstamm mit 18-20 cm Stammumfang zu pflanzen.
- 2.2 An der "Kirschallee" sind entsprechend der Darstellung im Grünordnungsplan einseitig der Straße *Prunus avium* (Vogelkirsche) anzupflanzen, dauernd zu erhalten und zu pflegen. Die Bäume sind als Hochstamm mit 18-20 cm Stammumfang zu pflanzen.
- 2.3 An der Planstraße 1 sind entsprechend der Darstellung im Grünordnungsplan *Sorbus intermedia* (Schwedische Mehlbeere) anzupflanzen, dauernd zu erhalten und zu pflegen. Die Bäume sind als Hochstamm mit 18-20 cm Stammumfang zu pflanzen.
- 2.4 An der Planstraße 2 sind entsprechend der Darstellung im Grünordnungsplan *Sorbus aucuparia* (Vogelbeere) anzupflanzen, dauernd zu erhalten und zu pflegen. Die Bäume sind als Hochstamm mit 18-20 cm Stammumfang zu pflanzen.
- 2.5 An der Planstraße 3 sind entsprechend der Darstellung im Grünordnungsplan *Crataegus laevigata* 'Pauls Scarlet' (Rotdorn) anzupflanzen, dauernd zu erhalten und zu pflegen. Die Bäume sind als Hochstamm mit 18-20 cm Stammumfang zu pflanzen.

**Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

**1. Festsetzung über die äußere Gestalt baulicher Anlagen - § 9 (4) BauGB i. U. m. § 82 (1) BauO**

- 1.1 Zur Gliederung der Siedlung und zur Abgrenzung verschiedener Nutzungsbe-  
reiche und Grundstücke sind entsprechend der im Grünordnungsplan gekenn-  
zeichneten Stellen geschnittene Hecken anzupflanzen, dauernd zu erhalten und  
zu pflegen. Die Hecken sollen eine Höhe von mindestens 1,0 m haben. Folgende  
Arten sind zulässig:
  - *Fagus sylvatica* (Buche)
  - *Carpinus betulus* (Hainbuche)
  - *Ligustrum vulgare* (Liguster)
  - *Crataegus monogyna* (Weißdorn)
2. Der öffentliche Spielplatz in der Streuobstwiese (Fläche 2) ist mit einer ge-  
schnittenen Hecke aus *Crataegus monogyna* (Weißdorn) einzufassen. Die Hecke  
soll eine Höhe von mindestens 1,0 m haben und dauernd erhalten und gepflegt  
werden.

## - Grünordnungsplan Nr. 2

### Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

1.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche 1 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ist eine Streuwiese oder extensives Grünland anzulegen, auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Die Fläche ist zweimalig (nach dem 1. Juli) zu mähen oder durch Schafe zu beweiden.

1.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche 3 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ist eine Streuwiese oder extensives Grünland anzulegen, auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Die Fläche ist zweimalig (nach dem 1. Juli) zu mähen oder durch Schafe zu beweiden.  
Zur Ortsrandgestaltung der neuen Bauflächen ist auf dieser Fläche 1 Obstbaum / 300 m<sup>2</sup> als Hochstamm mit 14-16 cm Stammumfang anzupflanzen, dauernd zu unterhalten und zu pflegen.

1.5 Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft Rasenmulden bzw. Gräben zur Ableitung und Versickerung von Regen- und Oberflächenwasser anzulegen, dauernd zu unterhalten und zu pflegen.  
In diesen Bereichen ist 1 Baum / 100 m<sup>2</sup> folgender Art als Hochstamm mit 18-20 cm Stammumfang anzupflanzen, dauernd zu erhalten und zu pflegen:

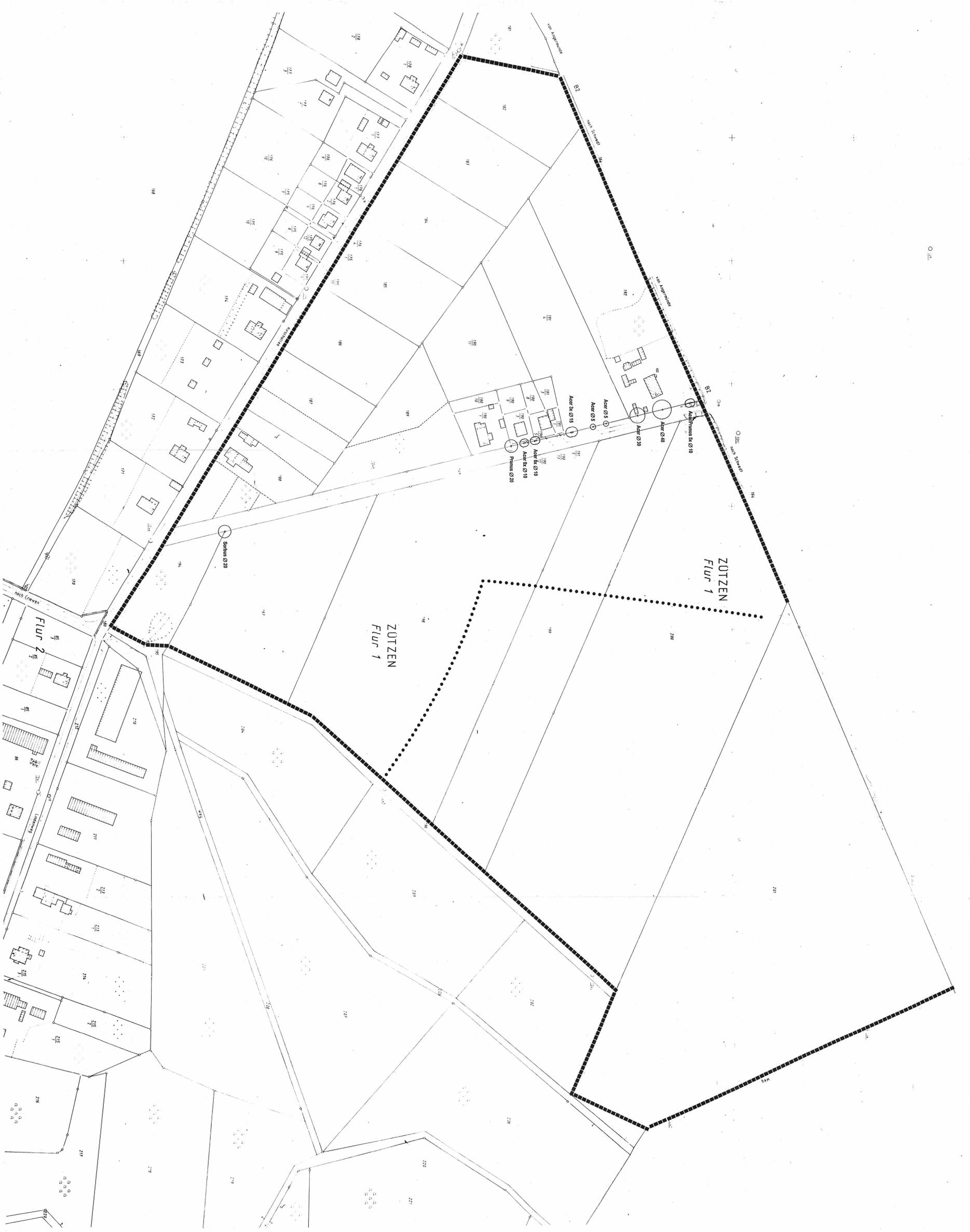
- Alnus glutinosa (Erle)
- Salix alba 'Tristis' (Trauerweide)
- Pyrus communis (Holzbirne)
- Malus sylvestris (Holzapfel)

#### 2. Flächen mit Festsetzungen für das Anpflanzen bzw. zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a+b BauGB)

2.1 An der Planstraße 2 sind entsprechend der Darstellung im Grünordnungsplan Sorbus aucuparia (Vogelbeere) anzupflanzen, dauernd zu erhalten und zu pflegen. Die Bäume sind als Hochstamm mit 18-20 cm Stammumfang zu pflanzen.

## **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

- 1. Festsetzung über die äußere Gestalt baulicher Anlagen - § 9 (4) BauGB i. U. m. § 82 (1) BauO**
- 1.1 Zur Gliederung der Siedlung und zur Abgrenzung verschiedener Nutzungsbe-  
reiche und Grundstücke sind entsprechend der im Grünordnungsplan gekenn-  
zeichneten Stellen geschnittene Hecken anzupflanzen, dauernd zu erhalten und  
zu pflegen. Die Hecken sollen eine Höhe von mindestens 1,0 m haben. Folgende  
Arten sind zulässig:
  - *Fagus sylvatica* (Buche)
  - *Carpinus betulus* (Hainbuche)
  - *Ligustrum vulgare* (Liguster)
  - *Crataegus monogyna* (Weißdorn)



**WOHNBAUUNG ZÜTZEN  
GRÜNDUNGSPLANUNG**

- Zeichenerklärung**
- █ Grenze des Planungsgebietes
  - ▬ Grenze der Grundungspläne
  - ▭ Gebäude, vorhanden
  - Baum, vorhanden  
Acker 020 (mit Angabe des Stammdurchmessers)
  - ▭ Verkehrsfähige (Fahrbahn asphaltiert)
  - ▭ Grün
  - ▭ Ackerdrachen
  - ▭ Gartenbrachen
  - ▭ Obstgarten
  - ▭ Jungwald

**Auftraggeber**  
IMKOPLAN  
Gesellschaft für Industrie- und Kommunalplanung mbH  
Ruhensfelder Straße 194, 45131 Essen

**Architekt**  
Kraehmer + Schirmer  
Architekten und Stadtplaner  
Langenstraße 9, 41135 Dierdorf

**Landeskarte**  
altbes. Landeskarte/altbes.  
Greis, Köster, Metzger  
Dienstadt Str. 53a, 20099 Hamburg

**Plan Nr.** G-1  
**Datum** 13.01.1984  
**Mak.** 1-1000  
**Gr.** Gr