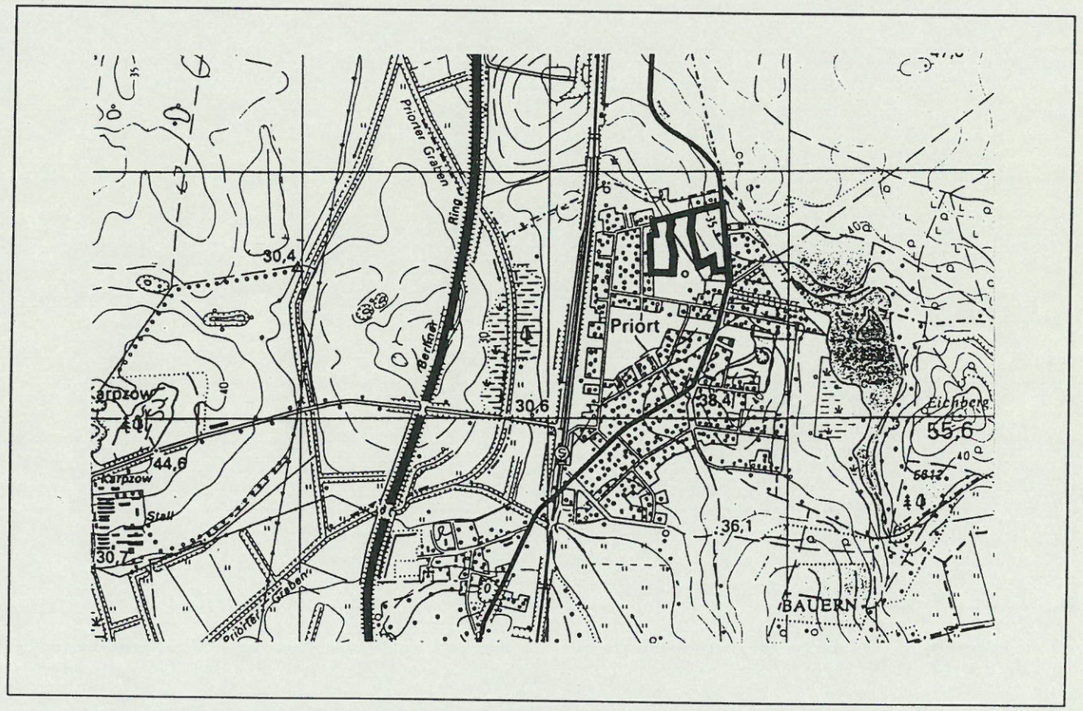
Gemeinde Priort

Bebauungsplan Nr. 2.1: "Wohnanlage am Priorter Erlengrund"

Geltungsbereich: Flur 4 / Flurstücke 146, 147/1, 147/2; Teile der Flurstücke 141/1, 142 und 148

APRIL 1996



Teilbereich Landschaftsplanung: **Dipl.Ing. (FH) Rolf Lynen**
Landschaftsarchitekt (BDLA)
Nordring 8
85417 Marzling

Tel.: (08161) 63480 / Fax: (08161) 67846

Pfrogner, Zipse und Partner
Stadtplaner und Architekten

Lennéstraße 43a, 14469 Potsdam
Tel.: (0331) 90983-0 / Fax: (0331) 90983-10

Gemeinde Priort

Bebauungsplan Nr. 2.1 "Wohnanlage am Priorter Erlengrund"

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung

Die Begründung besteht aus:

Teil I Begründung der bauplanungsrechtlichen und der bauordnungsrechtlichen Planinhalte

Teil II Begründung der naturschutzrechtlichen Planinhalte

Anlage Abwägung (Zusammenfassung)

Gemeinde Priort

Bebauungsplan Nr. 2.1 "Wohnanlage am Priorter Erlengrund"

BEGRÜNDUNG TEIL I

Begründung der bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Planinhalte

Inhaltsverzeichnis **Seite**

0.	Vorbemerkung	3
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit	3
2.	Das Plangebiet	5
2.1	Planerische Ausgangssituation	5
2.2	Entwicklung der Planungsüberlegungen	7
2.3	Räumlicher Geltungsbereich	8
2.4	Funktionelle und räumliche Einordnung	8
2.5	Gegenwärtige Flächennutzung	10
2.6	Erschließung	10
2.7	Bodenmerkmale	11
2.8	Sonstiges	12
3.	Planinhalte	14
3.1	Generelle Zielvorstellungen des Plans	14
3.2	Städtebauliches Konzept	14
3.3	Wesentlicher Planinhalt	16
4.	Abwägung, Erläuterung und Begründung einzelner Festsetzungen	17
4.1	Abwägung	17
4.2	Erläuterung und Begründung einzelner Festsetzungen	17
4.2.1	Teil A: Planzeichnung	17
4.2.2	Teil B: Text	20
5.	Auswirkungen des Bebauungsplans	22
6.	Verfahren	23
7.	Rechtsgrundlagen	24
Anlagen		
1	Tabellen und Kennzahlen	25
2	Hinweise	26
Pläne		
Plan 1	Städtebauliches Konzept	nach 15
Abbildungen		
Abb. 1	Ausschnitt aus der Rahmenplanung für das Plangebiet (Stand: 12 / 1992)	5
Abb. 2	Lage der Gemeinde	9
Abb. 3	Regelquerschnitt der Planstraßen A und B	19
Abb. 4:	Regelquerschnitt der Straße "An der breiten Wiese"	19

0. Vorbemerkung

Die vorliegende Begründung soll die den Bebauungsplan prägenden Festsetzungen, seine Grundgedanken und seine Leitziele begründen und erläutern. Sie soll die Gründe deutlich machen, die für und die gegen eine bestimmte Festsetzung sprechen. Diese Begründung entspricht in ihrem Rechtscharakter der Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB.

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Innerhalb und in unmittelbarer Nachbarschaft der regionalen Entwicklungsachse Spandau - Nauen ist auf Grund der sich vollziehenden wirtschaftlichen Veränderungen ein erhöhter Bedarf an Wohnraum zu verzeichnen. Auf Grund fehlender wirtschaftlicher Entwicklungspotentiale innerhalb des Gemeindegebietes wächst neben den traditionellen Arbeitsorten Berlin und Potsdam die Bedeutung der sich langsam wieder erholenden Wirtschaftszweige in der regionalen Entwicklungsachse Spandau - Nauen als potentieller Arbeitsort auch für die Priorter Bevölkerungsteile. Mit der Verlagerung des Arbeitsortes außerhalb des Gemeindegebietes ist die Gefahr eines zunehmenden Wegzuges besonders jüngerer Bevölkerungsteile in die Nähe des Arbeitsplatzes gegeben. Dieser möglichen Entwicklung will die Gemeinde durch die Bereitstellung von Wohnbauland entgegenwirken.

Hinzu kommt, daß der bereits bestehende Wohnungsbedarf innerhalb des Gemeindegebietes durch Rückübertragungsansprüche weiter zunimmt. Es gibt gegenwärtig 16 Priorter Bürger mit Wohnberechtigungsscheinen. Auf 65 Wohnungen in der Gemeinde Priort lasten Rückübertragungsansprüche.

Darüber hinaus existiert eine deutliche überörtliche Nachfrage, wie die laufenden Bautätigkeiten belegen.

Dieser sich abzeichnende und entwickelnde Wohnungsbedarf veranlaßte die Gemeindevertreter dazu, bereits Anfang der 90-er Jahre die Aufstellung von einzelnen Bebauungs- sowie Vorhaben- und Erschließungsplänen zu beschließen. Der Bebauungsplan Nr. 2.1 "Wohnen im Priorter Erlengrund" zählt zu ihnen. Im Wortlaut des Präzisierungs- und Teilungsbeschlusses zu diesem Bebauungsplan wurde deshalb auch darauf verwiesen, daß der Bebauungsplan der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs dienen soll.

Bereits zum Zeitpunkt der Einleitung dieses Planverfahrens war erkennbar,
- daß Umnutzungen in der vorhandenen Grundstücksnutzung erforderlich sein werden,
- daß Teilbereiche neu geordnet werden müssen,
- daß Flächen für eine künftige Nutzung zu sichern sind,
- daß örtliche Verkehrsflächen geschaffen werden sollen,
- daß ohne rechtsverbindliche bauleitplanerische Festsetzungen eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß dem Planungswillen der Gemeinde im Plangebiet nicht gesichert werden kann,
- daß es erforderlich sein wird, zur inhaltlichen Bewältigung der im Verfahrensverlauf auftretenden Konflikte eine intensive und umfangreiche Abwägung durchzuführen,
- daß Neuregelungen zur Grundstücksstruktur zu erwarten sind

und daß wechselseitige Spannungen im Gebiet und nach außen zu erwarten sind.

Die Bewältigung dieser Aufgaben und Konflikte und die Erkenntnis, daß mit Anwendung der "Planersatzvorschriften" nach den §§ 34 und 35 BauGB die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht gesichert werden kann, ließen letztendlich ein Planbedürfnis entstehen, daß die Durchführung dieses öffentlich rechtlichen Verfahrens und damit die Aufstellung dieses Bebauungsplans erforderlich macht.

Auch wenn im Verlauf des Verfahrens der Geltungsbereich geändert wurde bleibt die Erforderlichkeit dieses Bebauungsplanverfahrens bestehen.

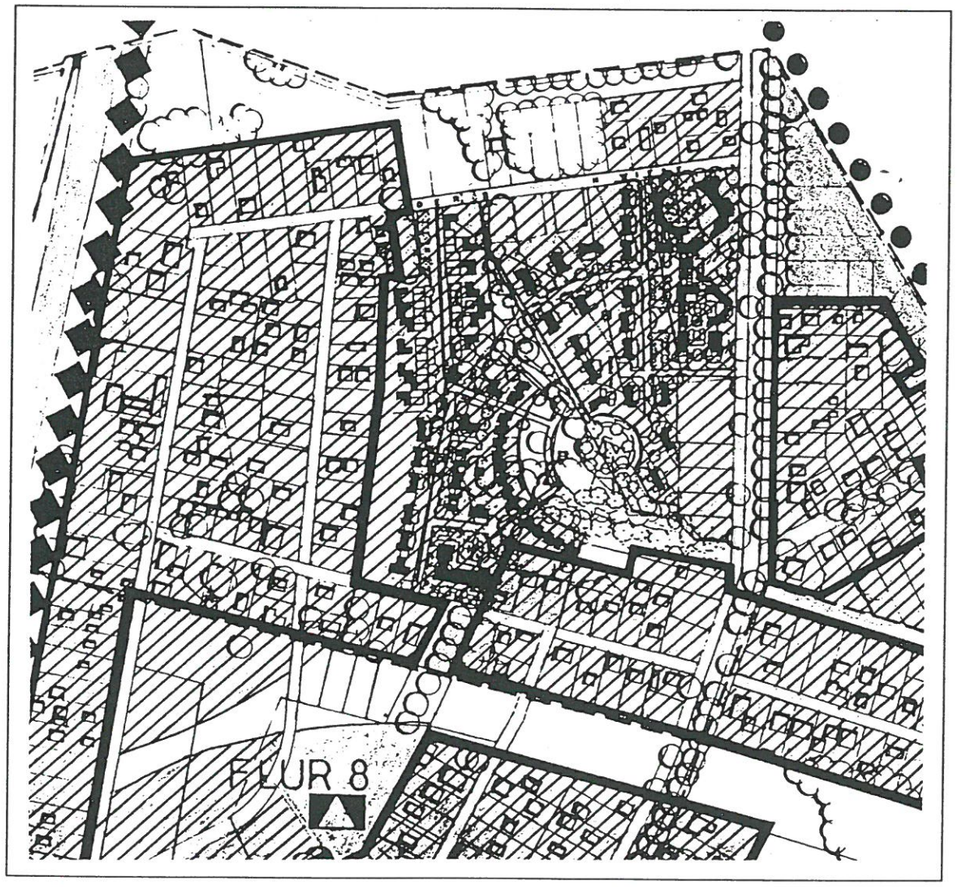
2. Das Plangebiet

2.1 Planerische Ausgangssituation

Für die Gemeinde Priort liegt derzeit kein genehmigter Flächennutzungsplan vor. Damit handelt es sich bei diesem Bebauungsplan um einen vorzeitigen Bebauungsplan. Die Voraussetzungen nach § 8 Abs. 4 BauGB sind gegeben.

In der (informellen) Rahmenplanung für die Gemeinde Priort, als Grundlage des künftigen Flächenutzungsplans, werden innerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen und Grünflächen dargestellt.

Abb. 1: Ausschnitt aus der Rahmenplanung für das Plangebiet (Stand: 12 / 1992)



Auf die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung für die Gemeinde Priort, die im Zuge der Eröffnung des ursprünglichen Vorhaben- und Erschließungsplanverfahrens gestellt wurde, hat das Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung mit dem Schreiben vom 06.07.1993 folgende Stellungnahme abgegeben:

"... Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken ..... Obwohl die Gemeinde keinen regionalen Entwicklungsschwerpunkt darstellt, bieten die vorhandene Eisenbahnanbindung an den Berliner Außenring sowie die Anbindungsmöglichkeiten an die Regionalbahnstation Rangierbahnhof Wustermark und die B 5 als Hauptverkehrsträgerradialen gemeindliche Entwicklungspotentiale, die über eine angemessene "Eigenentwicklung" hinausgehen..."

Hinsichtlich der Stellungnahme zum Rahmenplan für die gesamte Gemarkung der Gemeinde Priort und damit auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2.1 "Wohnanlage im Priorter Erlengrund" heißt es weiterhin:

"... Für die am südlichen Randbereich der Siedlungsachse Spandau - Nauen, in unmittelbarer Nähe zum künftigen Gewerbe- und Industriestandort Wustermark liegende und zum Amt Wustermark gehörende Gemeinde erachten wir eine Verdichtung und Erweiterung der vorhandenen Siedlungsbebauung, vorrangig zu Wohnbauzwecken, unter dem Aspekt einer lang- und mittelfristigen Realisierung als möglich. Zur Gewährleistung einer verträglichen und ausgewogenen funktionellen Entwicklung der Amtsgemeinden (Wohn-, Gewerbe-, Versorgungsschwerpunkte) sollten die Planungsüberlegungen in der Rahmenplanung des gesamten Amtes abgewogen werden. ..."

Inzwischen liegen dem Amt Wustermark der Entwurf des Landesentwicklungsplanes für den engeren Verflechtungsbereich sowie der Vorentwurf für den Regionalplan Havelland-Fläming vor. Auch wenn gegenwärtig das Beteiligungsverfahren für die beiden Planwerke noch nicht abgeschlossen ist, lassen sich für die Gemeinde Priort folgende Aussagen entnehmen:

- Die Gemeinde Priort übernimmt im Netz der zentralen Orte keine Funktion.
- Ihre Hauptaufgabe bis zum Jahr 2010 besteht in der Bereitstellung von Wohn- und Arbeitsstättenflächen für den Eigenbedarf.
- Im Rahmen dieser Eigenentwicklung können zur Sicherung der Wohnfunktion ohne besonderen Nachweis Flächen für ca. 45 - 60 WE (ca. 10 % Einwohnerzuwachs) ausgewiesen werden.

In der Stellungnahme des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg zum Vorentwurf dieses Bebauungsplans (Schreiben vom 13.07.1995) wird erneut darauf verwiesen, daß der Einordnung von Wohnungsbauvorhaben keine landesplanerischen Bedenken entgegenstehen und daß der Bebauungsplan Nr. 2.1 aus landesplanerischer Sicht gebilligt wird.

2.2 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Ursprünglich war das Plangebiet Bestandteil eines Vorhaben- und Erschließungsplanes, der eine Mischnutzung in diesem Gebiet zum Inhalt hatte. Das dazu erforderliche Planverfahren wurde bis zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen im Jahr 1992 durchgeführt. Da der Vorhabenträger für dieses ursprüngliche Verfahren nicht über alle Plangebietsflächen verfügte, wurde das Vorhaben- und Erschließungsplanverfahren auf die Flächen reduziert, die sich in der Eigentümerschaft des Vorhabenträgers befanden. Dieser reduzierte Vorhaben- und Erschließungsplan wurde im Jahr 1993 genehmigt. Finanzierungsprobleme bei der Umsetzung der Planung durch den Vorhabenträger führten dazu, daß mit der Realisierung der geplanten Vorhaben nicht begonnen wurde und daß die Gemeinde die Außerkraftsetzung dieses Vorhaben- und Erschließungsplans erwägt. Die Gemeinde Priort besitzt dadurch praktisch kein planerisches Wohnraumpotential für einheimische Wohnungssuchende.

Auf Grund des vorhandenen Wohnbedarfs hielt die Gemeinde jedoch an ihren grundlegenden Planuhgsüberlegungen fest, potentielles Wohnbauland zu schaffen und für die verbleibende Teilfläche, die sich nicht im Besitz dieses Vorhabenträgers befand, wurde auf der Gemeindevertretersitzung am 17.06.1993 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 "Wohnanlage am Priorter Erlengrund" beschlossen.

Die geänderte Zielsetzung des Bebauungsplans besteht darin, daß eine Gewerbenutzung des Plangebietes aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung, aufgrund der geringen Standortgunst innerhalb der Entwicklungsachse Spandau - Nauen und aufgrund des vorhandenen Fehlbedarfs an Wohnungen nicht mehr planerisch vorbereitet werden soll. Gleichzeitig wurde der Geltungsbereich um einige einzelne Flächen erweitert, die bisher in der städtebaulichen Planung nicht berücksichtigt worden sind.

In der Gemeindevertretersitzung vom 30.03.1995 wurde der Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan noch einmal in der Abgrenzung präzisiert. Zur Abrundung des Plangebietes wurde der gesamte Streifen des Flurstückes 148 (Flur 4) dem Geltungsbereich zugeordnet.

Aufgrund der vorhandenen natürlichen Gegebenheiten und der daraus zu erwartenden Probleme hinsichtlich des mit Realisierung der Planungen erfolgenden Eingriffs in Natur und Landschaft (sensible Feuchtwiesenbereiche auf den tiefer liegenden Flächen) wurde auf dieser Sitzung die Teilung des Bebauungsplans Nr. 2 in

- Teil 2.1, bestehend aus den Flurstücken 146, 147/1, 147/2, teilweise 141/1, 142, und 148 (Flur 4) mit ca. 3,5 ha (Bebauungsplan Nr. 2.1) und in

- Teil 2.2, bestehend aus den Flurstücken 136, 137, 138, 139, 140, 143, 144, 145, teilweise 141/1 (Flur 4) mit ca. 3,0 ha (Bebauungsplan Nr. 2.2)

beschlossen. Damit soll sichergestellt werden, daß mindestens für den städtebaulich weniger problematischen Teil (Teil 2.1) ein zügiges Planverfahren durchgeführt werden kann.

2.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2.1 "Wohnanlage am Priorter Erlengrund" umfaßt ein ca. 3,5 ha großes Gebiet und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Straße "An der breiten Wiese" (Flurstück 142),
- im Osten von der "Priorter Chaussee" (Flurstück 148),
- im Süden von der südlichen Grenze des Flurstückes 141/1, von einer Böschungskante, die das Flurstück 141/1 durchzieht, von der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Straße "An der breiten Wiese", von der östlichen Grenze des Flurstückes 140 und von der nördlichen Grenze des Flurstückes 139,
- im Westen von der westlichen Grenze des Flurstückes 141/1.

Folgende Flurstücke liegen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans:

- Flur 4, Flurstücke 146, 147/1, 147/2;
- Teile der Flurstücke 141/1, 142 und 148.

2.4 Funktionelle und räumliche Einordnung

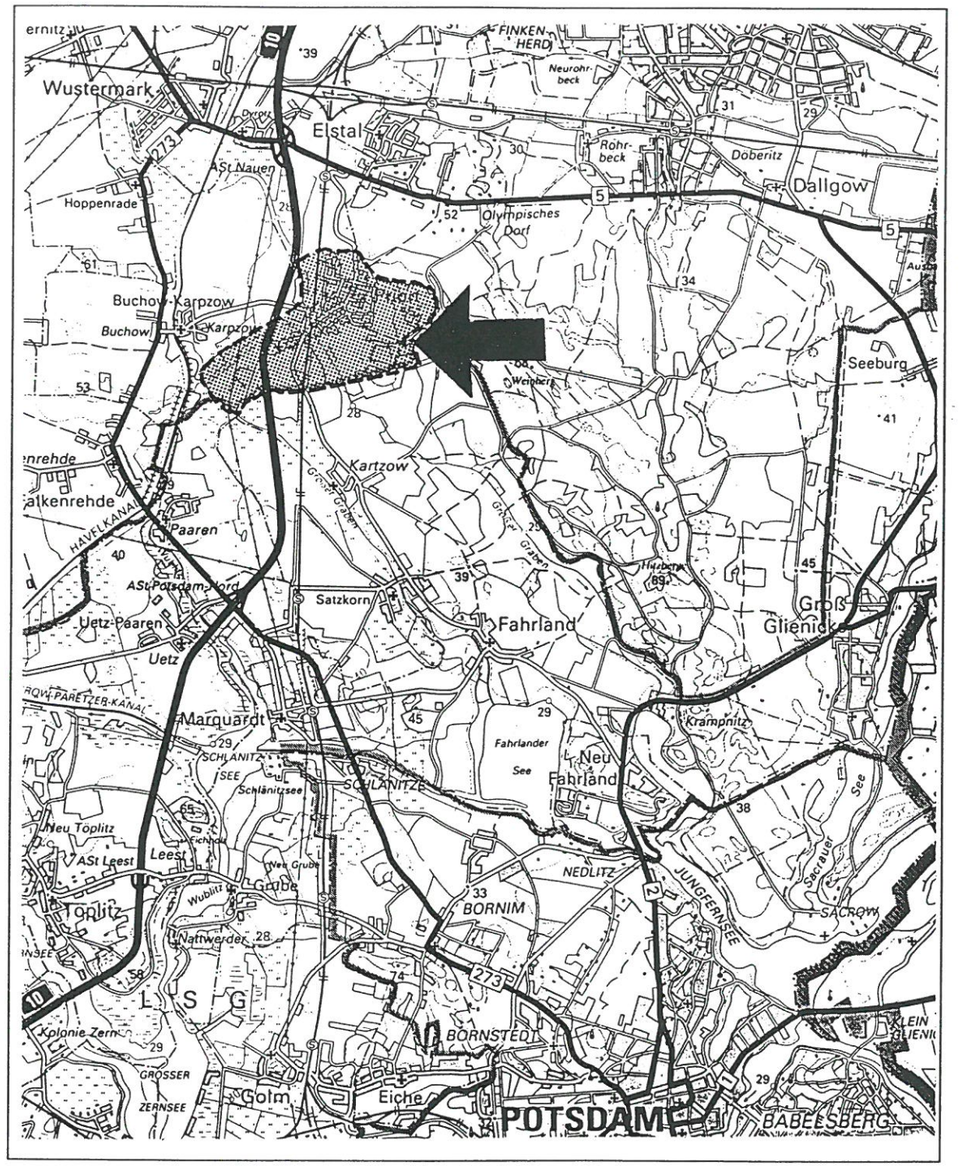
Die Gemeinde Priort befindet sich südwestlich der ehemaligen Kreisstadt Nauen und ca. 3 km südlich der Bundesstraße 5, die Nauen mit Berlin verbindet. Sie kann der Lage nach der Ballungsrandzone des Berliner Umlandes zugeordnet werden.

Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke in der Gemeinde Priort ist sehr gering. Das trifft sowohl für den Ortsteil Siedlung als auch für das Dorf zu. Es bestehen allein innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches große Flächenreserven, die für eine bauliche Nutzung in Frage kommen. Dieses spiegelt sich auch in der Rahmenplanung der Gemeinde Priort wieder. Darüber hinaus existieren innerhalb und in den Randlagen der zusammenhängenden Ortsbebauung mehrere Außenbereichsflächen in Form aneinandergrenzender größerer, unbebauter Grundstücke. Für einige dieser Bereiche im Ortsteil Siedlung soll die künftige Entwicklung durch Vorhaben- und Erschließungs- sowie durch Bebauungspläne bestimmt werden. Entsprechende Beschlüsse der Gemeinde wurden diesbezüglich gefaßt. Das Plangebiet stellt eines dieser Gebiete dar, deren künftige Entwicklung durch verbindliche Bauleitplanverfahren bestimmt werden soll.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich 1 km nördlich des Priorter Bahnhofes bzw. ca. 1,5 km nördlich des Dorfes Priort und ist topographisch durch Südwesthanglage mit einer Hangneigung bis zu 5 % gekennzeichnet. Es wird von zwei Seiten durch Straßen ("Priorter Chaussee", "An der breiten Wiese") begrenzt. Im Westen und im Süden grenzen an das Plangebiet Grundstücke, die durch Wohnnutzung (eingeschossige Einfamilienhäuser) oder Wochenendnutzung (Bungalows) geprägt werden.

Die straßenverkehrliche Anbindung des Plangebietes an das Dorf Priort erfolgt über die "Priorter Chaussee", die als Kreisstraße auch überörtlichen Verkehr aufnimmt. Die Straßen "An der Breiten Wiese", "Dyrotzer Winkel" und "Goethestraße" erfüllen reine Anliegerstraßenfunktionen.

Abb. 2: Lage der Gemeinde



2.5 Gegenwärtige Flächennutzung

Das gesamte Plangebiet ist unbebaut und seine gegenwärtige Flächennutzung wird durch mehr oder weniger intensive Vegetationsformen bestimmt. Dazu gehören ehemals landwirtschaftlich genutzte und mittlerweile brach gefallene Flächen, Feldgehölzbestände und mit Laubgebüschen und Laubbäumen bewachsene Flächen.

Der Stellungnahme des zuständigen Amtes für Agrarordnung Brieselang zum Vorentwurf (Schreiben vom 18.07.1995) ist zu entnehmen, daß die vorhandenen lehmigen bis anlehmigen Böden geringwertige Ackerböden darstellen und eine geringe Bedeutung für die landwirtschaftliche Nutzung haben.

Der westliche und der östliche Plangebietsteil werden diagonal durch einen kleinen Graben voneinander getrennt (nicht Bestandteil des Geltungsbereiches), der jedoch überwiegend kein Wasser führt.

Östlich des Grabens sind die ehemals intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen von Brennessel und Goldrute bestanden. Darüber hinaus entwickelten sich auf den unbebauten Flächen mehrere Feldgehölzbestände. Westlich des Grabens befinden sich Niederungsbereiche. (Weitere Angaben zur gegenwärtigen Flächennutzung sind dem Teil II: Begründung der naturschutzrechtlichen Planinhalte zu entnehmen.)

2.6 Erschließung

Verkehr: Wie bereits unter Pkt. 2.4 kurz erläutert, ist die verkehrliche Erschließung des Plangebietes durch die angrenzenden innerörtlichen öffentlichen Erschließungsstraßen "Priorter Chaussee" und "An der breiten Wiese" gesichert. Bedingt durch die Funktion der "Priorter Chaussee" als Kreisstraße mit überörtlicher Verkehrsbedeutung ist deren Ausbauzustand (Asphaltierung, Dimensionierung) qualitativ und quantitativ besser gegenüber der Straße "An der breiten Wiese". Diese Straße ist unbefestigt und hat gegenwärtig eine geringere Durchfahrtsbreite. Zur Nutzung der Straße "An der breiten Wiese" für die künftige verkehrliche Erschließung des Plangebietes sind umfangreichere Straßenbaumaßnahmen erforderlich als im Bereich der Priorter Chaussee.

Trinkwasser: Die Wasserversorgung erfolgt gegenwärtig über eine Ringleitung, die von Buchow - Karpzow nach Elstal verläuft. Nach Aussage des Wasser- und Abwasserverbandes Havelland (Stellungnahme vom 11.07.1995) kann die Trinkwasserversorgung prinzipiell durch die vorhandenen Anlagen gesichert werden. Zur Notwendigkeit von Neuverlegungen innerhalb der vorhandenen Straßen liegen keine definitiven Aussagen vor. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, daß ausschließlich Erschließungsarbeiten innerhalb des Plangebietes erforderlich sein werden.

Abwasser: Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt in der gesamten Gemeinde Priort generell über Sammelgruben. Eine zentrale Kanalisation ist in der Planung. Der Aussage des Wasser- und Abwasserverbandes Havelland (Stellungnahme vom 11.07.1995) ist zu entnehmen, daß die äußere Abwassererschließung prinzipiell gesichert werden kann. Diese Abwassererschließung soll im Zuge der Abwassererschließung des gesamten Ortes und dessen Anbindung über die Transportleitung zur Nachbargemeinde Buchow - Karpzow und weiter zum Klärwerk Roskow erfolgen.

Da zum gegenwärtigen Zeitpunkt der vorliegenden Stellungnahme nicht definitiv entnommen werden kann, ob zum Zeitpunkt der Realisierung der Planinhalte das erfor-

derliche Abwassernetz bereits funktioniert, ist davon auszugehen, daß zeitlich befristete Sonderlösungen (Kleinkläranlagen, Sammelanlagen für mehrere Nutzer) realisiert werden müssen.

Erschließungsarbeiten innerhalb des Plangebietes sind grundsätzlich erforderlich.

Elektroenergie: Die Versorgung der Gemeinde mit Elektroenergie soll mittelfristig durch den Neubau von 20 kV-Trafostationen einschließlich 20 kV- und 1 kV-Kabelverlegungen und langfristig durch die weitgehende Verkabelung des 1 kV-Freileitungsnetzes realisiert werden.

In der Stellungnahme der Märkischen Energieversorgung AG / MEVAG (Schreiben vom 13.07.1995) sind keine Hinweise enthalten, daß eine Versorgung mit Elektroenergie nicht gesichert werden kann. Prinzipiell kann damit bei der Elektroenergieversorgung davon ausgegangen werden, daß diese Versorgung gesichert werden kann. Allerdings sind bei diesem Versorgungsmedium ebenso wie bei allen anderen Versorgungsmedien umfangreiche innere Erschließungsarbeiten erforderlich. Die Notwendigkeit der Errichtung einer Trafostation wurde nicht mitgeteilt. Vorsorglich wird im vorliegenden Entwurf dafür jedoch eine entsprechende Fläche vorgehalten.

Wärmeversorgung / Erdgas: Seitens des zuständigen Versorgungsunternehmens Erdgas Mark Brandenburg GmbH liegt eine prinzipielle Bereitschaftserklärung vor, die Möglichkeiten zur Versorgung des Plangebietes mit Erdgas zu prüfen.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind keine äußeren Anschlußpunkte bekannt. Inwieweit eine Versorgung mit Erdgas realisiert werden kann ist im Verlauf des weiteren Verfahrens zu prüfen.

Fernmeldetechnik: Trotz des Vorhandenseins einzelner Fernmeldeanlagen in der Umgebung des Plangebietes stehen gegenwärtig die erforderlichen Leitungen zum Anschluß des Plangebietes an das öffentliche Fernsprechnetz nicht zur Verfügung. Diese Aussage entspricht dem Inhalt der Stellungnahme der zuständigen Niederlassung der Deutschen Telekom AG in Potsdam. Es sind sowohl zur äußeren Anbindung des Plangebietes als zur inneren Erschließung Neuverlegungen von Fernmeldeanlagen erforderlich.

Öffentlicher Personenverkehr: Das Plangebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr über die Regionalbahn angeschlossen, die im Zwei-Stundentakt zwischen Potsdam und Nauen verkehrt. Der Bahnhof befindet sich in einer Entfernung von 1 km zum Plangebiet.

2.7 Bodenmerkmale

Geologische und hydrologische Baugrundverhältnisse: Der Stellungnahme des zuständigen Landesamtes für Geowissenschaften und Rohstoffe Brandenburg vom 18.07.1995 ist zu entnehmen, daß sich der Grundwasserflurabstand innerhalb der gesamten Ortslage vom südlichen zum nördlichen Dorfgebiet von ca. 5 m auf weniger als 1 m verringert. Diese Aussage deckt sich in etwa mit den Ergebnissen des vorliegenden Bodengutachtens der GEFTA Umweltlabor GmbH aus dem Jahr 1992, wonach Grundwasserstände in einer Tiefe von 1,5 m bis 2 m ermittelt wurden.

Bodenbelastung: Zur Ermittlung der Bodenbelastung wurde im Jahr 1992 o. g. Untersuchung zur Ermittlung des Vorhandenseins und des Gehaltes bestimmter Schadstoffe im Boden durchgeführt. Untersucht wurde der Geltungsbereich des ursprünglichen Vorhaben- und Erschließungsplans, in dessen Grenzen auch der vorliegende Bebauungsplan lag, so daß die vorliegenden Ergebnisse auch für die Beurteilung der Situation im Plangebiet herangezogen werden können.

Untersucht wurde der Gehalt des Bodens an den Schadstoffen.
- Mineralöl - Kohlenwasserstoffe (MKW)
- Aromatische - Kohlenwasserstoffe (AKW)
- Chlorierte - Kohlenwasserstoffe (CKW)
- Schwermetalle aus Säureaufschluß: Cadmium, Chrom, Blei, Quecksilber

Im Ergebnis der Untersuchungen wurde festgestellt, daß die nachgewiesenen Gehalte an MKW, AKW, CKW und Schwermetallen weit unterhalb der Grenzwerte der Brandenburgischen Liste (Kategorie I b / Flächen mit sensibler Nutzung) liegen, so daß keine Hinweise auf großflächige Bodenverunreinigungen zu erkennen waren.

Seitens des Umweltamtes des Landkreises wurde mit Schreiben vom 08.08.1995 mitgeteilt, daß der Standort zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht als Altlastenverdachtsfläche registriert ist.

Bodendenkmale: Im Ergebnis der am 25.08.1995 durch das Brandenburgische Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte innerhalb des Plangebietes durchgeführten archäologischen Schnitterkundungen zur Ermittlung des Sachverhaltes "Bodendenkmal im Vorhabenbereich" wurde mit Schreiben des Landesmuseums vom 25.08.1995 mitgeteilt, daß das aktenkundige Bodendenkmal Priort Nr. 4 "Siedlung vorgeschichtlicher Zeit" im Vorhabenbereich bereits durch Ackerbau zerstört worden ist. Auf die noch in der Stellungnahme zum Vorentwurf vom 05.07.1995 geforderte archäologische Begleitung gem. § 15 Abs. 3 und § 12 Abs. 2 DSchGBbg wird mit Schreiben vom 25.08.1995 verzichtet.

Bodenschätze: Der Stellungnahme des Oberbergamtes des Landes Brandenburg vom 08.08.1995 zum Vorentwurf, bestätigt durch Schreiben vom 18.01.1996, ist zu entnehmen, daß innerhalb des Geltungsbereiches keine Flächen durch Bergbau ohne Rechtsnachfolger (Altbergbau) beansprucht werden, daß keine Bergbauberechtigung gem. §§ 7 bis 9 des Bundesberggesetzes (BBerG) zur Aufsuchung bzw. Gewinnung fester Bodenschätze beantragt, erteilt oder bestätigt sind und daß kein Baubeschränkungsgebiet gem. §§ 107 bis 109 BBerG festgestellt wird.

Kampfmittelbelastung: Der Stellungnahme des Staatlichen Munitionsbergungsdienstes zum Vorentwurf vom 09.08.1995, bestätigt durch Schreiben vom 29.02.1996, ist zu entnehmen, daß das Plangebiet nicht als kampfmittelbelastet bekannt ist.

2.8 Sonstiges

Lärmbelastung: Das Plangebiet wird durch zwei Hauptschallquellen beeinflußt: die in ca. 500 m Entfernung westlich verlaufende Hauptbahnstrecke der Deutschen Bahn AG sowie die ebenfalls westlich, jedoch in ca. 1.000 m Entfernung, verlaufende Bundesautobahn "Berliner Ring". Zusätzlicher Geräuschemittent ist die "Priorter Chaussee".

Zur Beurteilung der vorhandenen Geräuschbelastung und als Grundlage für die planerische Konfliktbewältigung im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde durch die Müller - BBM GmbH Berlin im Jahr 1995 eine Untersuchung der schalltechnischen Verträglichkeit der Planinhalte gegenüber Verkehrsgeräuschen vorgenommen. Im Ergebnis dieser Untersuchung ist festgestellt worden, daß in einem künftigen Allgemeinen Wohngebiet Überschreitungen der Orientierungswerte für den Schallschutz gem. DIN 18005 / Schallschutz im Städtebau zu erwarten sind, die am Tag geringfügig ausfallen, nachts jedoch höher liegen. Hauptursache dafür sind die beiden o. g. Hauptschallquellen.

Eigentumssituation: Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Grundstücke befinden sich teilweise im Privateigentum, teilweise im Eigentum der Gemeinde.

3. Planinhalte

3.1 Generelle Zielvorstellungen des Plans

Resultierend aus der planerischen Ausgangssituation und aus den sich herausgebildeten Planungsüberlegungen soll der Plan unter Berücksichtigung der vorhandenen Situation:

- der Deckung des dringenden Wohnbedarfs innerhalb des Gemeindegebietes dienen,
- eine bauliche Nutzungsdichte vorbereiten und festsetzen, die eine effektive Baulandausnutzung ermöglicht,
- eine kosten- und flächensparende sowie verkehrsorganisatorisch übersichtliche Anknüpfung des Plangebietes an das bestehende Straßennetz und Entwicklung eines dem Gebietscharakter entsprechenden Erschließungssystems ermöglichen,
- Festsetzungen beinhalten, die eine Durchgrünung des Plangebietes durch die Anlage von öffentlichen Grünflächen und Kinderspielplätzen in direkter Zuordnung zu den Wohngebäuden und ein zusammenhängendes Fuß- und Radwegenetzes, unabhängig vom Fahrverkehr, vorbereiten,
- die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gebührend berücksichtigen,
- den Erhalt und die Sicherung des Feldgehölzes als wichtiges naturräumliches Element verbindlich sichern,

und der Bebauungsplan soll einfache, aber wirksame Inhalte festsetzen, die die Umsetzung der gemeindlichen Entwicklungsziele bei gleichzeitig weitestgehender Flexibilität in der Anpassung an einzelne Nutzerinteressen ermöglichen.

3.2 Städtebauliches Konzept

Basierend auf dem Geltungsbereich des ursprünglichen Vorhaben- und Erschließungsplans wurde in Umsetzung der grundlegenden Planungsüberlegungen sowie im Ergebnis intensiver Abstimmungsgespräche mit den Gemeindevertretern und dem Amt Wustermark ein städtebauliches Konzept erarbeitet, daß dem Plan und seinen Festsetzungen zugrunde liegt. Dieses Konzept ist im Plan 1: "Städtebauliches Konzept" dargestellt.

Auch wenn sich in der zurückliegenden Zeit der Geltungsbereich des Bebauungsplanes änderte und mit diesem Verfahren vorerst der Teil Nr. 2.1 Bebauungsplanreife erlangen soll behält das städtebauliche Konzept in seinen Grundzügen seine Basisfunktion für die Ableitung der Planinhalte. Die nachfolgenden Erläuterungen und Beschreibungen beziehen sich jedoch nur auf den Teilbereich dieses Bebauungsplans (B-Plan Nr. 2.1).

Grundlegendes Ziel der künftigen baulichen Nutzung des Gesamtgebietes ist es, eine von den Plangebietsrändern zum Zentrum zunehmende Bebauungsdichte vorzubereiten.

Die Erschließungsstraße (Planstraße B) soll an die "Priorter Chaussee" in Gegenüberlage eines Weges anknüpfen, so daß ein vierarmiger Knoten entsteht, der verkehrsberuhigt umgebaut werden soll. Eine weitere Zufahrt zum Plangebiet ist von der Straße "An der breiten Wiese" geplant. Die innere Erschließung des Plangebietes soll über diese Verbindungsstraßen (Planstraße A und B) zwischen "Priorter Chaussee"

und "An der breiten Wiese" erfolgen sowie über eine Stichstraße in südlicher Verlängerung der Planstraße A. Alle Straßen innerhalb des Geltungsbereiches sollen mit Umsetzung der Planinhalte als Mischverkehrsflächen im Sinne verkehrsberuhigter Bereiche gemäß § 42 Abs. 4a StVO ausgebaut werden.

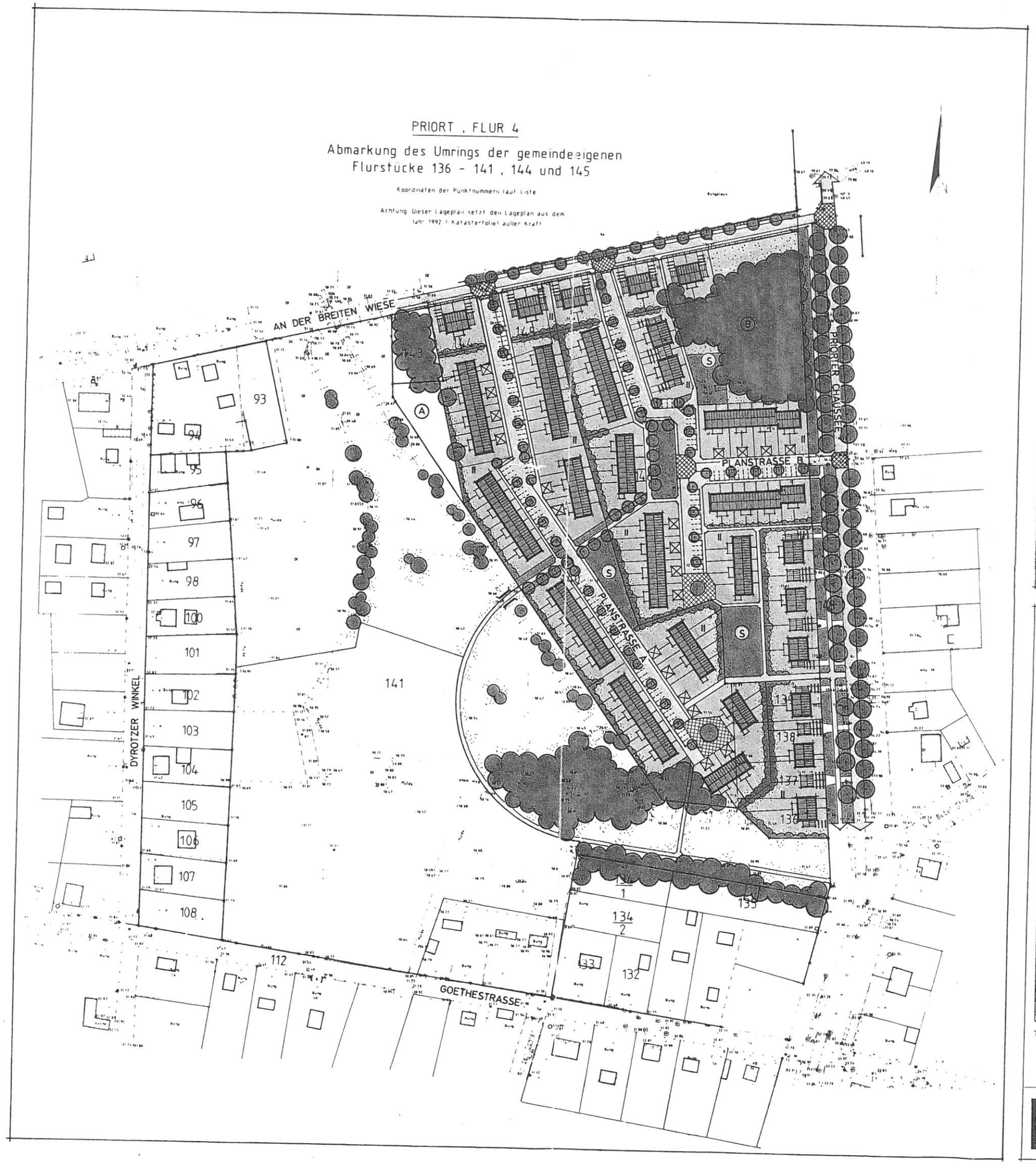
Südlich der Straße "An der breiten Wiese" sowie westlich der "Priorter Chaussee" können zweigeschossige Doppelhäuser den Übergang zur aufgelockerten Bebauung außerhalb des Bebauungsplangebietes herstellen. Im Plangebiet wird eine Bebauung mit zweigeschossigen Reihenhausgruppen vorgeschlagen, um eine effektive Grundstücksausnutzung zu ermöglichen. Die bauliche Anbindung des Plangebietes an die "Priorter Chaussee" soll durch zwei Reihenhausgruppen erfolgen, die durch ihre Gebäudestellung die Zufahrt in das Plangebiet betonen.

Die Anordnung der Stellplätze soll fast ausschließlich mit einer Orientierung zum öffentlichen Straßenraum erfolgen. Dadurch können die privaten unbebauten Grundstücksflächen weitgehend für eine gärtnerische Nutzung freigehalten werden. Die Dimensionierung der Stellplatzflächen insgesamt erfolgte so, daß bei einer ausschließlichen Errichtung von Wohnungen über 100 qm Nutzfläche (nach DIN 277) die erforderlichen zwei Stellplätze pro Wohnung innerhalb der geplanten Stellplatzflächen realisiert werden könnten.

Eine Verbindung von der Feldgehölzgruppe im Nordosten zu dem Grün- und Niederungsbereich im Südwesten, außerhalb des Geltungsbereiches, soll über ein Fuß- und Radwegenetz sowie öffentliche Grünflächen hergestellt werden. Den Abschluß der Zufahrt von der "Priorter Chaussee" aus bildet eine platzartig gestaltete Parkanlage, die gleichzeitig einen Quartierstreffpunkt im Gebiet darstellen kann. Zwei kleine Spielplatzanlagen sollen die Versorgung des Wohngebietes mit Grünflächen ergänzen.

Der Plangebietsteil westlich des Grabens soll aufgrund des hohen Grundwasserstandes (Niederungsbereiche) von einer Bebauung freigehalten werden.

Plan 1: Städtebauliches Konzept



geplante Bebauung, Geschoßzahl, Nebengebäude

Bäume, Sträucher, Gehwege

private Grünflächen

öffentliche Grünflächen, Kinderspielplätze, Quartierstreff

Parkplätze, Straßenbäume

Anliegerstraßen (verkehrsberuhigter Ausbau)

Flächenbilanz

	Fläche A in m²/%	Fläche B in m²/%	Summe in m²/%
Bruttobauland	20.775 / 100,0	21.721 / 100,0	42.496 / 100,0
Verkehrs-flächen	1.773 / 8,5	1.520 / 7,0	3.293 / 7,8
Grünflächen	2.826 / 13,6	6.030 / 27,8	8.856 / 20,8
Nettobauland	16.176 / 77,9	14.171 / 65,2	30.347 / 71,4

Wohnungsbilanz

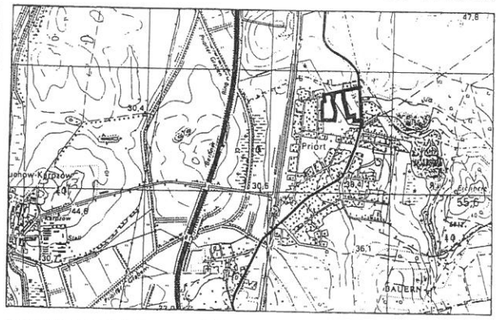
	Fläche A	Fläche B	Summe
Doppelhaus-hälften	10	16	26
Reihenhäuser	57	42	99
Stellplätze, Ga-ragen, Carports	120	108	228

Gemeinde Priort

Bebauungsplan Nr. 2.1
`Wohnanlage am Priorter Erlengrund´

Flur 4
Flurstücke 146, 147/1, 147/2; Teile der Flurstücke 141/1, 142 und 148

Städtebauliches Konzept — Plan 1
Stand : 20.09.1995 — M 1:2000



Teilbereich Landschaftsplanung: **Dipl.Ing. (FH) Rolf Lynen**
Landschaftsarchitekt (BDLA)
Nordring 8
85417 Marzling
Tel.: (08161) 63480 Fax: (08161) 67846

Pfrogner, Zipse und Partner
Stadtplaner und Architekten

Konsumhof 6, 14482 Potsdam
Tel. + Fax 0331 / 719058

3.3 Wesentlicher Planinhalt

Mit dem Bebauungsplan werden :

- die westlich der "Priorter Chaussee" und ein Bereich der südlich der Straße "An der breiten Wiese" gelegenen Teilgebiete als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt,
- öffentliche Verkehrsflächen zur Sicherung der Haupterschließung des Plangebietes festgesetzt,
- Baugrenzen, Grundflächenzahlen, Geschoßflächenzahlen, die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, um ein Mindestmaß an Ordnung in der Entwicklung zu sichern,
- Textfestsetzungen getroffen, die die Inhalte der Planzeichnung ergänzen,
- naturschutzrechtliche und landschaftspflegerische Festsetzungen getroffen.

Detaillierte Planinhalte sind dem Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) zu entnehmen.

4. Abwägung, Erläuterung und Begründung einzelner Festsetzungen

4.1 Abwägung

Der Bebauungsplan hat sowohl im Rahmen der öffentlichen Bekanntmachung als auch im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ein zweistufiges Verfahren durchlaufen.

In der ersten Stufe wurden die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Während im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung keine Bedenken, Anregungen und Hinweise zu den Planinhalten eingingen, führten die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf eingegangenen Bedenken, Anregungen und Hinweise zu unmittelbaren Planänderungen. Diese Planänderungen erfolgten sowohl im Ergebnis der Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf als auch im Ergebnis ergänzender Abstimmungsgespräche mit einzelnen Betroffenen.

In der zweiten Phase wurde die öffentliche Auslegung des Planentwurfes durchgeführt. Parallel dazu erfolgte die Information sämtlicher Träger öffentlicher Belange sowie des Vorhabenträgers über die Offenlage. Die Ergebnisse der Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf sowie die sich aus den eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf ergebenen Planänderungen wurden den jeweiligen Absendern explizit mitgeteilt; allen Beteiligten wurde die Möglichkeit zur Stellungnahme zum Planentwurf gegeben.
Die zum Planentwurf eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die in der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger wurden durch die Gemeindevertretung geprüft. Dabei sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden. Die sich aus der Abwägung ergebenen Planänderungen waren von geringfügiger Bedeutung, so daß von einer erneuten öffentlichen Auslegung in Anwendung § 3 Abs. 3 BauGB abgesehen werden konnte.

4.2 Erläuterung und Begründung einzelner Festsetzungen

4.2.1 Teil A: Planzeichnung

Allgemeine Wohngebiete: Ausgehend von der Lage des Plangebietes innerhalb der Priorter Siedlung, die in diesem Bereich entweder eine Wohn- oder gärtnerische Nutzung aufweist, sollen die geplanten Baugebiete als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt werden. Die Festsetzung als "Allgemeines Wohngebiet" stellt sicher, daß die Gebiete vorwiegend der Wohnnutzung dienen, ermöglicht jedoch auch Nutzungsarten, die das Wohnen sinnvoll und nicht störend ergänzen. Damit soll für eine ausgewogene Wohnnutzung, ergänzt durch einzelne Wohnfolgeeinrichtungen, die planerische Grundlage gelegt werden.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt den Übergang zur angrenzenden Bebauung und eine verträgliche Dichtestaffelung von außen nach innen. Als Übergangsbereich zur angrenzenden Bebauung sollen "An der breiten Wiese" und an der "Priorter Chaussee" eine geringere Dichte als im Zentrum des Plangebietes festgesetzt werden.

Die Aussagen zu Geschossigkeit sollen eine übermäßige Höhenentwicklung verhindern und einen Übergang zu angrenzenden, bereits vorhandenen, Gebäuden herstellen.

Die beabsichtigte Bauweise entspricht dem jeweiligen Gebietscharakter. Unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung sollen durch eine offene Bauweise in Form von Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen Gebäudelängen über 50 m ausgeschlossen werden. Südlich der Straße "An der breiten Wiese" sowie westlich der "Priorter Chaussee" werden nur Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt, die sich an der angrenzenden Baustruktur orientieren und ein abgestimmtes Siedlungsbild ermöglichen. Für die übrigen Bauflächen sind nur Hausgruppen zulässig, da diese eine effektive Baulandausnutzung ermöglichen.

Durch die Festsetzung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Baugrenzen wird eine Zonierung des Plangebietes vorbereitet und die Bildung von Wohngruppen ermöglicht. Außerdem werden Mindestabstände zu angrenzenden Flächen und zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen im Gebiet sichergestellt.

Die Festsetzung über die Stellung der baulichen Anlagen (zulässige Firstrichtungen) sollen zu einem geordneten, aber abwechslungsreichen Siedlungsbild beitragen. Untergeordnete Bauteile und Gebäudeteile sind von der Festsetzung der zulässigen Hauptfirstrichtung nicht betroffen, um eine gewisse Freiheit bei der Gestaltung der Gebäude zu ermöglichen.

Festsetzungsschablone: Aufgrund der Vielzahl erforderlicher Planzeichen werden einzelne Festsetzungen in einer Schablone baugebietsbezogen, einmal zusammengefaßt. Für gleiche Baugebiete [A] und [B] gelten jeweils gleiche Festsetzungen.

Verkehrsflächen: Das den Verkehrsflächenfestsetzungen zugrunde liegende Erschließungskonzept knüpft an die bereits vorhandenen Erschließungsstraßen an.

Das Plangebiet wird durch die Planstraße B an die "Priorter Chaussee" angebunden. Eine zweite Einfahrt in das Plangebiet (Plangebiet A) erfolgt von der Straße "An der breiten Wiese" aus. Die Festsetzungen als Verkehrsfläche mit der besonderen Zeckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" dienen der planerischen Vorbereitung künftiger Mischverkehrsflächen.

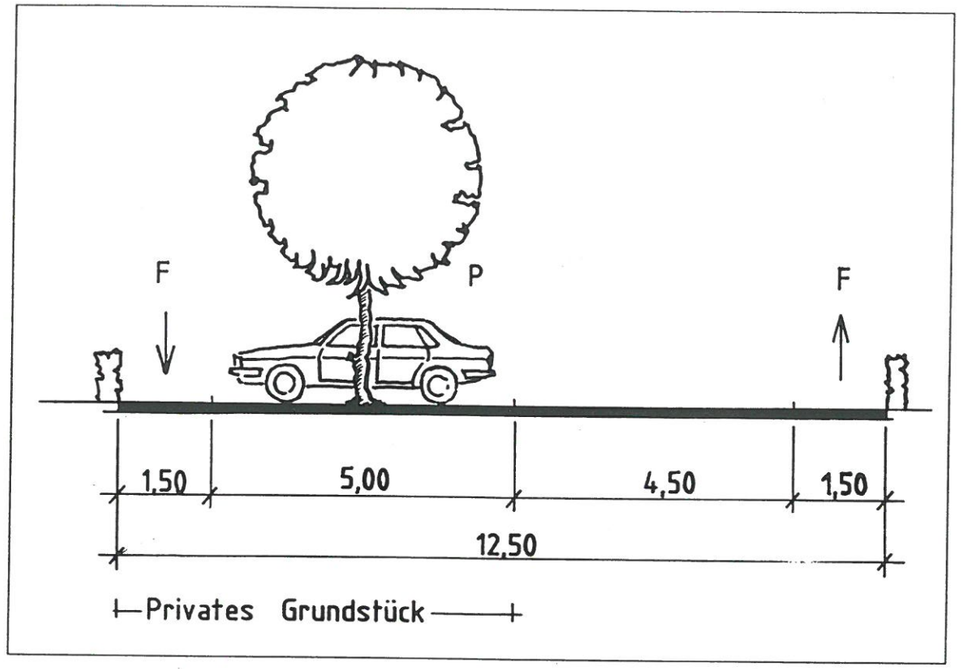
Die von allen Verkehrsteilnehmern gemeinsam genutzte Mischfläche entspricht dem Charakter einer weitgehend vom Durchgangsverkehr freien Wohnstraße und gewährleistet eine entsprechend hohe Aufenthaltsqualität.

Die innerhalb des Plangebietes zur Festsetzung beabsichtigten Verkehrsflächen wurden so dimensioniert, daß in Realisierung der Planinhalte Straßen errichtet werden können, die ein Befahren mit dreiachsigen Müllfahrzeugen ermöglichen. Grundlage dieser Verkehrsflächenfestsetzungen bildet die EAE 85. Die Stichstraße endet an einer Wendeanlage, die gemäß EAE 85 ausgebildet werden kann. Der Bemessung der Verkehrsfläche für die Wendeanlage liegt dabei die Wendeanlage Typ 3 nach EAE 85 (Wendehammer für Lastkraftwagen bis 10,00 m Länge / 3- achsiges Müllfahrzeug, Lkw 22,0 t mit Wendekreis für Personenkraftwagen) zugrunde.

Die Größe der zur Festsetzung vorgesehenen Stellplatzflächen wurde so dimensioniert, daß überwiegend ein Senkrechtparken planerisch vorbereitet wird. Durch eine Senkrechtparkierung können möglichst viele Stellplätze am Straßenraum untergebracht werden.

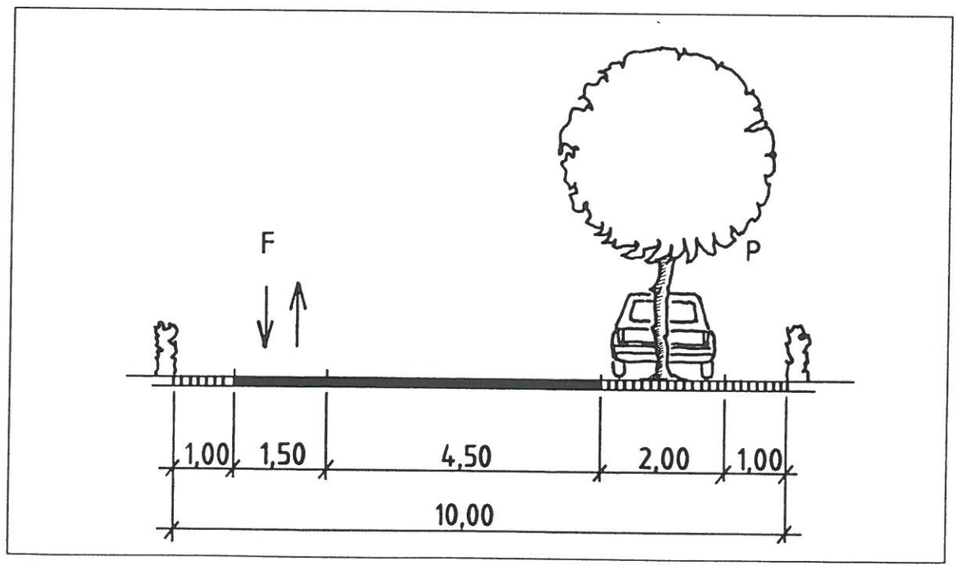
Folgender Regelquerschnitt liegt den Verkehrsflächenfestsetzungen der Planstraßen zugrunde:

Abb. 3: Regelquerschnitt der Planstraßen A und B



Für die Umgestaltung der Anliegerstraße "An der breiten Wiese" wird folgender Querschnitt vorgeschlagen:

Abb. 4: Regelquerschnitt der Straße "An der breiten Wiese"



Innerhalb des Plangebietes werden Fuß- und Radwege als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" festgesetzt, die die Verbindung zwischen vorhandenen oder geplanten Grünbereichen herstellen und kurze Wege für Fußgänger und Radfahrer gewährleisten. Die öffentliche Begehbarkeit im Inneren des Plangebietes wird auf die Teile konzentriert, deren Flächen mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind. Aufgrund der zu erwartenden geringen Belastung der verkehrsberuhigten Bereiche ist die planerische Vorbereitung eines einseitigen öffentlichen Gehweges ausreichend.

Versorgungsflächen: Die Stromversorgung erfolgt durch die MEVAG. Für die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie sind langfristig die Errichtung einer neuen Umformerstation sowie die Erweiterung des Leitungsnetzes erforderlich. Für eine neue Umformerstation wird im Lastschwerpunkt eine Fläche innerhalb der kleinen öffentlichen Parkanlage ausgewiesen.

Grünflächen: Die Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen dient neben der Erholung der Bewohner auch der Vernetzung der einzelnen Grünbereiche. Darüber hinaus dienen die Anpflanzungen dem Ausgleich der neuversiegelten Flächen innerhalb des Wohngebietes. Öffentlich zugängliche Grünflächen dienen dem Gemeinwohl und sind für nicht unmittelbar an den Wohnbereich gebundene Freiraumaktivitäten unverzichtbar.
Die Erläuterung und Begründung sämtlicher Planzeichnungsinhalte, die aus dem Grünordnungsplan aufgenommen wurden, erfolgt im Teil II der Begründung.

4.2.2 Teil B: Text

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: **Gartenbaubetriebe** und **Tankstellen** werden wegen der für diese Nutzungen unzureichenden Erschließungskapazitäten und aus Gründen der ruhigen Wohnnutzung ausgeschlossen.

Die Aussagen zur **Trauf- unf Firsthöhe** sollen eine übermäßige Höhenentwicklung verhindern und einen harmonischen Übergang zu angrenzenden, bereits vorhandenen Gebäuden ermöglichen.

Eine ausnahmsweise Überschreitung dieser **Baugrenzen** (max. 10 qm pro Gebäude) berücksichtigt eventuelle Gliederungs- und Gestaltungsabsichten, die sich aus dem konkreten architektonischen Entwurf ergeben können.

Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in dafür festgesetzten Flächen zulässig, um einen Mindestanteil an begrünten Grundstücksfreiflächen zu sichern.

Immissionsschutz: Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren wurde eine Untersuchung der schalltechnischen Verträglichkeit gegenüber Verkehrsgeräuschen für die geplante Wohnbebauung durchgeführt. Auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes wurden Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 festgestellt, die auf die umgebenden Schallemittienten zurückzuführen sind. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wurden Schallschutzmaßnahmen für die künftige Wohnbebauung empfohlen. Diese sind seitens des Amtes für Immissionsschutz Brandenburg überprüft und korrigiert worden. Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 12.02.1996 mitgeteilt. In Auswertung dieser eingegangenen Stellungnahme wurden die nunmehr seitens des Amtes für Immissionsschutz schriftlich vorgeschlagenen Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in

die Planinhalte vollständig aufgenommen. Durch diese Festsetzung soll eine ruhige Wohnnutzung vorbereitet werden.

Bauordnungsrechtliche Vorschriften / Gestaltung baulicher Anlagen:
Hauptanliegen der Regelung zur **Dachform** ist die Ausbildung einer homogenen, sich an den massiven und schlichten Wohn- und Stallgebäuden anlehnende, Dachlandschaft der Umgebung, die überwiegend durch Satteldächer geprägt ist. Die festgesetzten **Materialien** und die vorgesehenen **Farbtöne** berücksichtigen den vorhandenen Bestand. Mit der Festsetzung der gleichen Dachform, Dachneigung und Dachdeckung für **Hausgruppen** soll ein abgestimmtes, einheitliches Erscheinungsbild gewährleistet werden.

Bei Neubauten ist das Bedürfnis nach intensiver Nutzung des Dachraumes nicht auszuschließen. Übergeordnetes Gestaltungsziel muß sein, die für ausreichende Belichtung erforderlichen **Aufbauten** in Anzahl, Maß und Form der dominierenden Hauptfläche des Daches unterzuordnen.

Putzflächen bestimmen dominierend die Hauswände der vorhandenen Gebäude und sollen auch bei Neubauten den Vorzug haben. Feine bis mittelfein strukturierte Putzoberflächen in heller Farbgebung entsprechen der regionalen Bautradition, desweiteren sichtbares Ziegelmauerwerk und Klinkerverblendungen in rot bis rotbraun. Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Modische und grobplastische Flächeneffekte sind untypisch und deshalb auszuschließen. Die vorgeschriebene einheitliche Gestaltung hinsichtlich der Materialien und Farbgebung für Doppel- und Reihenhäuser dient der beabsichtigten Wirkung als Einzelbaukörper.

Die Festsetzung zur Höhe, Breite und Material von **Sichtschutzwänden** dient einem einheitlichen Erscheinungsbild. Die Eingrünung von Standplätzen für Müllbehälter verhindert eine optische Beeinträchtigung des Straßenraumes.

Die Erläuterung und Begründung sämtlicher Textinhalte, die aus dem **Grünordnungsplan** aufgenommen wurden, erfolgt im Teil II der Begründung zum Bebauungsplan.

5. Auswirkungen des Bebauungsplans

Erschließungsmaßnahmen: Zur Sicherung der Erschließung des Gebietes sind umfangreiche Neubaumaßnahmen innerhalb und teilweise auch außerhalb des Plangebietes erforderlich. Die Gemeinde beabsichtigt, gemäß § 124 BauGB, für die Erschließung einen Erschließungsvertrag mit einem Dritten abzuschließen. Sämtliche Kosten für die Erschließungsmaßnahmen sollen vom künftigen Vorhabenträger getragen werden.

Umweltauswirkungen: Die in Umsetzung der Planinhalte zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt werden im Grünordnungsplan hinreichend dargelegt. Die sich ergebenden Eingriffe können im Plangebiet ausgeglichen und kompensiert werden. Die laut Flächenbilanz für das geplante Baugebiet erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen auf dem Flurstück 141/1 (Streuobstwiese, extensive Wiese) realisiert werden.

Bodenordnende Maßnahmen: Zur Umsetzung der Planinhalte sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich, die eine öffentliche Begehbarkeit und Befahrbarkeit innerhalb des Plangebietes sicherstellen.

Städtebauliche Maßnahmen: Städtebauliche Maßnahmen, wie z.B. die Errichtung von Anlagen und Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen, sollen gemäß § 6 BauGB-MaßnahmenG per städtebaulichen Vertrag durch einen Dritten realisiert werden.

Kosten: Zum gegenwärtigen Stand des Verfahrens können zu den zu erwartenden Kosten noch keine definitiven Angaben gemacht werden. Grundsätzlich ist die bisherige und künftige Verfahrensweise so angelegt, daß der Gemeinde in Umsetzung der Planinhalte vorerst möglichst keine Kosten entstehen. Erforderliche Maßnahmen zur Realisierung der Planinhalte sollen durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen Dritten (Vorhabenträger) übertragen werden. Ebenso die Übernahme der dafür anfallenden Kosten. Für auftretende Folgekosten für die Gemeinde, wie z. B. Kosten für Kita- und Schulplätze oder Kosten für die Straßenbeleuchtung, sind im Verlauf des weiteren Verfahrens geeignete Regelungen noch zu treffen.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, daß weitere Auswirkungen des Bebauungsplans sowie erforderliche Maßnahmen und resultierende Kosten im Verlauf des Verfahrens noch zu ermitteln sind.

6. Verfahren

Das Verfahren wurde mit dem Aufstellungsbeschluß vom 17.06.1994 eröffnet.

Die für die Landesplanung und Raumordnung zuständige Behörde ist beteiligt worden.

Mit dem Präzisierungsbeschluß vom 30.06.1994 erfolgte eine Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Mit Beschluß vom 30.03.1995 wurde der Geltungsbereich nochmals präzisiert und in zwei eigenständige Bereiche geteilt. Die nachfolgenden Verfahrensschritte gelten für den vorliegenden Bebauungsplanentwurf Nr. 2.1:

Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung hat in der Zeit vom 10.07.1995 bis zum 25.07.1995 stattgefunden. In dieser Zeit war den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben worden.

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentliche Belange sind und von der Planung berührt werden können, sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 23.06.1995 frühzeitig an der Bauleitplanung beteiligt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und soweit erforderlich in den Entwurf eingearbeitet.

Gemäß Runderlaß des MUNR und des MSWV des Landes Brandenburg vom 06.12.1994 (ABL Nr. 84 vom 06.12.1994) wurden die Darstellungen des Grünordnungsplans in Vorabstimmungen zwischen den beauftragten Planungsbüros und dem Amt Wustermark in den Entwurf zum Bebauungsplan aufgenommen.

Am 11.12.1995 faßte die Gemeindevertretung Priort folgende zwei Beschlüsse:
- Präzisierungsbeschluß zum Geltungsbereich
- Beschluß zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG in der Zeit vom 02.01.1996 bis zum 19.01.1996, während folgender Zeiten:

Montag, Donnerstag:	von 7.00 Uhr bis 15.30 Uhr
Dienstag:	von 7.00 Uhr bis 18.00 Uhr
Freitag	von 7.00 Uhr bis 12.30 Uhr

im Amt Wustermark, Bau- und Liegenschaftsamt, Hoppenrader Allee 1, 14641 Wustermark, öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt sowie durch Aushang bekanntgemacht worden.

Am 07.03.1996 hat die Gemeinde die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft und abgewogen. Sie faßte dazu einen Abwägungsbeschluß.

7. Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486),

- in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466),
- in Verbindung mit der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 01.06.1994 (GVBl. für das Land Brandenburg, Teil I S. 126),
- dem Brandenburgischen Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) vom 25. Juni 1992 (GVBl. I S. 208), geändert durch 1. ÄndG vom 15.12.1993 (GVBl. I S. 510) und
- in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990.

Anlage 1 zur Begründung / Tabellen und Kennzahlen

A/1 Flächenbilanz

lfd. Nr.	Flächennutzung		Fläche ca. qm	Prozentualer Anteil ca. %	ca. %(V. 3)
1	Geltungsbereich		34.839	100,0	
2	Sonstige Flächen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft		8.042	23,1	
3	Bruttobauland		26.797	76,9	100,0
4	Nettobauland	Wohnbauflächen	13.685		51,1
5	Verkehrsflächen				
	Öff. Verkehrsflächen vorh. (incl. Grünstreifen)		2.830		10,6
	Öff. Verkehrsflächen geplant		1.943		7,3
	Verkehrsbegleitgrün		2.398		8,9
	Summe		7.171		26,8
6	Grünflächen	Öff. Grünflächen	1.808		6,7
		Priv. Grünflächen	4.133		15,4
	Summe		5.941		22,1

A/2 Wohnungs- und Haustypenspiegel

Haustyp / Anzahl der Vollgeschosse	Anzahl der Wohneinheiten (WE)	Einwohner bei ca. 2,5 E / WE	Stellplätze
Doppelhaushälfte / II	16	40	32
Reihenhaus / II	42	105	76
Neubau / insgesamt	58	145	108

Anlage 2 zur Begründung / Hinweise

Archäologische Bodenfunde

Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde, wie z.B. Mauern, Steinsetzungen und andere Funde, wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste sowie Bodenverfärbungen und dergleichen, sind nach §§ 19 und 20 BbgDSchG unverzüglich dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte Potsdam oder der unteren Bodendenkmalschutzbehörde anzuzeigen; die Fundstätte ist mindestens 5 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig.

Schutz von unterirdischen Leitungen

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so vorzunehmen, daß mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Bauwerke, wie Einzäunungen und Mauern sind so zu gründen, daß sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.

Freiflächenplan

Der dem Bauantrag beizufügende Freiflächenplan gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 10 BauVorlV ist mindestens im Maßstab 1: 500 anzufertigen. Ihm ist ein nachprüfbarer rechnerischer Nachweis über die Einhaltung der die Freiflächen betreffenden Festsetzungen dieses Bebauungsplanes beizufügen.

Erhalt der Bepflanzungen; Anwendung chemischer Pflanzenbehandlungsmittel

Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB betroffene Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und bei Ausfall zu ersetzen. Die Anwendung chemischer Pflanzenbehandlungsmittel ist im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

Schutz des belebten Oberbodens

Der belebte Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahmen, Abgrabungen bzw. Aufschüttungen sorgfältig abzutragen. Er ist in locker aufgeschütteten Mieten von max. 1,5 m Höhe zwischen zu lagern und vor Verdichtung zu schützen. Eine Zwischenansaat mit Leguminosen ist anzustreben und soweit möglich innerhalb des Baugebietes wieder einzubauen.

Pflanzliste

Die Pflanzlisten sind dem Begründungsteil zum Grünordnungsplan als Anhang beigefügt.

Gemeinde Priort

Bebauungsplan Nr. 2.1 "Wohnanlage am Priorter Erlengrund"

BEGRÜNDUNG TEIL II

Grünordnungsplan und

Begründung der naturschutzrechtlichen Planinhalte

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.	**Landschaftsanalyse**	**3**
1.1	Naturräumliche und örtliche Lage	3
1.2	Bestand - Schutzgüter	3
1.2.1	Geologischer Untergrund / Boden	3
1.2.2	Klima / Luftqualität	3
1.2.3	Vegetation	3
1.2.4	Tierwelt	5
1.2.5	Schutzgebiete	5
1.2.6	Vorbelastungen	5
2.	**Bestandsbewertung**	**6**
2.1	Arten- und Biotopschutz	6
2.2	Wasserhaushalt	7
2.3	Landschaftsbild / Erholung	7
2.4	Klima	7
2.5	Boden / Flächenversiegelung	7
2.6	Situationsplan M 1:2000	8
3.	**Analyse der zukünftigen Nutzungen und Entwicklungen**	**9**
4.	**Landschaftsplanerische Ziele**	**11**
4.1	Arten- und Biotopschutz	11
4.2	Wasserhaushalt	11
4.3	Landschaftsbild / Erholung	11
4.4	Bodenschutz	12
4.5	Klima / Luftqualität	12
5.	**Konfliktanalyse**	**13**
6.	**Landschaftsplanerisches Konzept**	**21**
6.1	Einfügung des Baugebietes in die Landschaft	21
6.2	Grün- und Freiflächen im Wohngebiet	21
6.3	Grünordnerische Festsetzungen	22
7.	**Grünordnungsplan M 1 : 2000**	**26**
8.	**Anhang**	**27**
8.1	Pflanzlisten	27

1. Landschaftsanalyse

1.1 Naturräumliche und örtliche Lage

Die Ortschaft Priort liegt am westlichen Randgebiet des Urstromtales der Havel und befindet sich naturräumlich gesehen in den Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen (Raum Nauen-Falkensee).

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im nördlichen Gemeindegebiet Priorts und wird durch die "Priorter Chaussee" im Osten und die Straße "An der breiten Wiese" im Norden begrenzt. Den Geltungsbereich trennt eine von Südosten nach Nordwesten verlaufende Senke. In ihr verläuft ein Entwässerungsgraben, der aus dem östlichen Dorf kommend weiter nördlich an den Priorter Graben anschließt. Westlich grenzt eingeschossige Bebauung an. Die südliche Grenze bildet Ackerbrache.

Die unmittelbar an den Graben anschließenden Bereiche weisen einen relativ hohen, dabei jahreszeitlichen Schwankungen unterliegenden Grundwasserstand auf ("Erlengrund"). Die mittlere Geländehöhe liegt bei 30,40 über NN. Im Zuge von Wegebaumaßnahmen wurde die Senke im südlichen Teil durch Geländeauffüllungen eingeengt. Das entstandene, ca. ein Meter höherliegende, Gelände unterlag bis vor wenigen Jahren landwirtschaftlicher Nutzung.

Der östliche Geländeabschnitt des Plangebietes steigt bis zur Straßenkreuzung "Priorter Chaussee" / "An der Breiten Wiese" bis auf 38.00 über NN an. Auch hier liegen die landwirtschaftlichen Flächen seit ca. 4 Jahren brach.

1.2 Bestand - Schutzgüter

1.2.1 Geologischer Untergrund / Boden

Über die Bodenbeschaffenheit gibt ein vorliegendes Bodengutachten Aufschluß. Der auf den höhergelegenen Geländeabschnitten anstehende Oberboden weist im Mittel eine Dicke von 20-30 cm auf. Darunter liegen teils schluffige Sand - und Kiesböden des Döberitzer Plateaus. Im Niederungsbereich der Senke wird der grobsandige, schluffige Untergrund von Torf und Faulschlamm (Mudden) überdeckt, deren Mächtigkeit bis 50 cm beträgt. Der mittlere Grundwasserstand befindet sich ca. 1,5 m unter Flur, wobei im Winter und Frühjahr mit einem höheren Stand zu rechnen ist.

1.2.2 Klima / Luftqualität

Das Planungsgebiet liegt großräumig gesehen im Übergangsgebiet zwischen maritimem und kontinentalem Klima. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 6,5 °C. Die durchschnittlichen Jahresniederschläge liegen bei 585 mm. Die Hauptwindrichtung ist Nordwest bis Südwest. Die kleinklimatischen Verhältnisse werden v.a. durch die Senke als Kaltluftentstehungsgebiet beeinflußt.

1.2.3 Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation, die sich bei Wegfall anthropogener Einflüsse im Zusammenhang mit den natürlichen Standortbedingungen einstellen würde, besteht aus Buchen-Eichenmischwald sowie Traubeneichen-Kiefernwald. Zu den Niederungsbereichen hin gehen diese in Bruchwald und Niedermoor über.

Die reale Vegetation außerhalb der Feuchtbereiche wird überwiegend aus ruderalen Hochstaudenfluren gebildet, wobei den flächenmäßig größten Anteil die durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung entstandenen Ackerbrachen bilden. Auf diesen nährstoffreichen, trocken bis mäßig frischen Standorten dominieren hochwüchsige Arten wie Solidago canadensis (Goldrute), Artemisia vulgaris (Beifuß), Cirsium vulgare (Acker-Kratzdistel), Urtica dioica (Große Brennessel), Melilotus alba (Weißer Steinklee) oder Tanacetum vulgare (Rainfarn).

In den Randbereichen der früheren Äcker sowie entlang der Straßenraine werden sie von Arten wie Torilis japonica (Klettenkerbel), Rumex-Arten (Ampfer), Arctium lappa (Große Klette), Daucus carota (Wilde Möhre), Pastinaca sativa (Pastinak), Amaranthus retroflexus (Fuchsschwanz) begleitet. Entlang des Straßenverlaufes "An der breiten Wiese" und im südexponierten Saum des dortigen Feldgehölzes gesellen sich trockenheitsliebende Arten wie Euphorbia cyparissias (Wolfsmilch), Echium vulgare (Natternkopf) oder Hypericum perforatum (Tüpfel-Hartheu) zur vorhandenen Saumgesellschaft hinzu.

Gehölzbestand befindet sich als Feldgehölz am höchsten Punkt des Geländes, am nördlichen Grundstückseck. Der Bestand setzt sich aus Laubgehölzen wie Quercus petraea (Trauben-Eiche), Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn) und verschiedener Weidenarten zusammen. Den Unterwuchs bilden Straucharten wie Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) , Wildrosen, Corylus avellana (Hasel) sowie in Teilbereichen Cytisus scoparius (Besen-Ginster). Von dort zieht sich ein schmaler lückiger Gehölzsaum entlang der ehemaligen Ackerfläche nach Süden.

Wertvoller Einzelbaumbestand begleitet den Verlauf der "Priorter Chaussee". Die beiderseits der Straße verlaufenden lückigen Baumreihen weisen verschiedene Baumarten auf. Im einzelnen sind dies Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Quercus petraea (Trauben-Eiche), Quercus rubra (Amerik. Rot-Eiche) und Betula pendula (Sand-Birke). Die Gehölze zeigen eine insgesamt gute Vitalität. Weitere zu erwähnende Einzelgehölze befinden sich am westlichen Rand des Feldgehölzes. Besonders erwähnenswert ist hierbei ein ca. 70-jähriger Nußbaum (Juglans regia).

Auf den früher vermutlich als Streuwiesen genutzten Feuchtflächen außerhalb des Geltungsbereiches finden sich verschiedene Biotoptypen, deren Übergänge fließend sind. Ein kleinerer feuchterer Teil wird von Großseggenried eingenommen, andere Flächen lassen noch die ursprüngliche Streunutzung erkennen (Molinia caerulea - Pfeifengras, Dianthus superbus - Prachtnelke). Vor allem entlang des Entwässerungsgrabens zeigen sich auch die typischen Vertreter der Mädesüß - Hochstaudenflur wie Iris pseudacorus (Sumpf-Iris), Lysimachia vulgaris (Gemeiner Felberich), Valeriana officinalis (Großer Baldrian), Lythrum salicaria (Blutweiderich) und Sanguisorba officinalis (Großer Wiesenknopf). Die übrigen Flächen werden von Röhricht (Phragmites australis) besiedelt, das zunehmend in die brachliegenden Feuchtflächen vordringt.

Die Gehölzbestände der Niederung erstrecken sich vor allem auf die Randbereiche (Böschungen) der Feuchtbrache, in lockerem Bewuchs entlang des Entwässerungsgrabens und als geschlossener Bestand außerhalb des Geltungsbereiches im Kernbereich der Senke. Die beginnende Gehölzsukzession innerhalb der Feuchtbrache zeichnet sich durch mehrere Weidengruppen ab. Die Hauptgehölzarten sind hier Alnus glutinosa (Schwarz-Erle), Betula pendula (Sand-Birke) und verschiedene Salix-Arten (Weiden).

1.2.4 Tierwelt

Erhebungen über die vorhandene Tierwelt liegen nicht vor, jedoch lassen die kartierten Biotope Rückschlüsse auf zu erwartende Tierarten zu (s.a. Bewertung).

1.2.5 Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen keine Biotope, die nach dem Brandenburgischen Naturschutzgesetz geschützt sind. Feuchtbiotope, wie in der Senke festgestellt, unterliegen generell dem Schutz nach § 32 BbgNatSchG.

1.2.6 Vorbelastungen

Die im Plangebiet anzusprechenden Vorbelastungen sind überwiegend auf die landwirtschaftliche Nutzung der Ackerflächen zurückzuführen. Die dort ausgebrachten Nährstoffe und Dünger zeigen sich im vorhandenen Vegetationsaufwuchs. Der Stoffeintrag (Auswaschung aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen) in die Feuchtflächen förderte vor allem Brennesselaufwuchs und das Einwandern ruderaler Hochstauden, speziell des Neophyten "Solidago". Hinzu kommt die Belastung des Bereiches durch die in den Entwässerungsgraben eingeleiteten Abwässer. Als eine weitere Belastung des Planungsgebietes sind Müllablagerungen anzusehen, die sich im Bereich des Feldgehölzes befinden sowie die bereits angesprochenen Geländeauffüllungen im westlichen Teil des Gebietes.

Die in Bodenproben festgestellten Stoffe (Mineralöl-Kohlenwasserstoffe, aromatische und chlorierte Kohlenwasserstoffe und Schwermetalle) liegen unterhalb der zulässigen Grenzwerte und schließen somit eine großflächige Bodenverunreinigung aus.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Priorter Chaussee an und westlich der geplanten Wohnanlage befindet sich in ca. 500 m Entfernung eine Bahntrasse mit Güter- und Personenverkehr sowie in ca. 1000 m Entfernung die Autobahn "Berliner Ring". Alle drei Verkehrswege sind als wesentliche Geräuschemittenten bei der Planung des Wohngebietes zu berücksichtigen. Als Ergebnis einer schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung wurde festgestellt, daß die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 zur Tagzeit um 1 dB und zur Nachtzeit um bis zu 8 dB überschritten werden. Ausschlaggebend für die Überschreitung der Nachtorientierungswerte ist der Verkehr auf der Bahnstrecke für die westlichen Fassaden.

2. Bestandsbewertung

2.1 Arten- und Biotopschutz

Die vorhandenen, z.T. blütenreichen Ruderalfluren (PRP 10123, PRA 10126) auf stark vom Menschen beeinflußten Standorten unterliegen nicht dem Schutz nach dem Naturschutzgesetz und sind nicht unmittelbar bedroht. Vor allem durch Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung sind Brachflächen in verschiedenen Besiedelungsstadien in der Umgebung zahlreich vorhanden, sodaß ihre Funktion für die Tierwelt gesichert ist. Ausdauernde Ruderalgesellschaften (Ackerbrache, Straßenrandstreifen) bieten vor allem Lebensraum und Zufluchtsstätte für zahlreiche Tierarten der offenen Landschaft (z.B. Nistmöglichkeiten für bodenbrütende Stechimmen, Laufkäferhabitat). Darüber hinaus stellt der hohe Anteil an Hochstauden wie Rainfarn, Brennessel oder Doldenblütler wichtige Nahrungsquelle für darauf spezialisierte Blütenbesucher dar (z.B. Bienen, Schmetterlinge, Schwebfliegen).

Die momentane Ausprägung der Ackerbrache deutet auf eine weitere Artenverarmung zugunsten von hochwüchsigen ausdauernden Pflanzen wie Solidago hin. Langfristig würde sich dort ohne Nutzungsänderung zunehmende Verbuschung und Gehölzsukzession einstellen.

Die vorhandenen geschlossenen Gehölzbestände auf feuchtem Standort, das Feldgehölz (BF 07110) im Nordwesten und die kleineren Laubgebüsche (BLM 07102) besitzen neben landschaftsgliedernden Funktionen vor allem im Zusammenhang mit gleichartigen Biotopen der Umgebung für die Tierwelt hohe Bedeutung. Die wichtigsten Funktionen sind im folgenden:

- Ansitzwarte für insektenfressende Vögel und Greifvögel (v.a. Feldgehölz),
- Rückzugsraum (Deckung, Schutz vor Feinden) v.a. für Laufkäfer, Blütenbesucher wie Tagfalter, Schwebfliegen und Hummeln),
- Überwinterungsquartier für Feldtiere (z.B. Feldkäfer),
- Strukturvielfalt von Bedeutung für Feldhase und Mäusebussard,
- Lebensstätte und Nahrungsreservoir,
- Niststandort für Vögel und Insektenarten, Unterschlupf und Lebensraum für Igel oder Zwergspitzmaus, Nahrungsbiotop für Blütenbesucher (Schmetterlinge und Schwebfliegen) sowie für samen- und fruchtverzehrende Singvögel.

Die angrenzenden Saumgesellschaften bieten wiederum zahlreichen Kleintierarten Unterschlupf und Nahrung.

Feuchtflächen, wie die im Gebiet vorhandenen Röhricht-, Feuchtbrachen- und Großseggenbestände, sind heute allgemein von großer gesamtökologischer Bedeutung, da immer mehr solcher Flächen völlig verschwinden oder in ihrer Qualität gemindert werden (z.B. Entwässerung, Nährstoffeintrag). Viele gefährdete Tier- und Pflanzenarten sind speziell an diesen Standort gebunden. So bieten Röhrichte und Feuchtgrünland Winterquartier für zahlreiche Wirbellose, Lebensraum für Reptilien (z.B. Ringelnatter), Vögel und Larven zahlreicher Schmetterlingsarten, Brutplatz für Stechimmen und Fliegenarten.

Sie sind durch Randeinflüsse, wie Dünger- und Pestizideinsatz der früher angrenzenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sowie durch Entwässerungsmaßnahmen und Aufschüttungen beeinträchtigt worden. Die fehlende extensive Mahd begünstigt artenarme Röhrichtbestände und Gehölzsukzession.

Das Untersuchungsgebiet besitzt ausreichend Verbindungen zu gleichartigen Biotopen. Diese sind zwar z.T. von Straßen unterbrochen, können aber dennoch gewisse Funktionen als Wanderkorridore im Biotopverbund erfüllen (z.B. Geländesenke).

2.2 Wasserhaushalt

Die bisher kaum versiegelten Flächen des Plangebietes ermöglichen eine breitflächige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers. Aufgrund des anstehenden sandig- kiesigen Untergrundes ist eine gute Grundwasserneubildung möglich. Die vorhandenen Feuchtflächen im Niederungsbereich besitzen neben ihrer Wasserrückhaltefähigkeit auch ein gewisses Maß an Filter- und Reinigungswirkung. Allerdings sind sie durch den Eintrag von Nährstoffen der ehemals angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung und der Einleitung von Abwässern belastet, sowie durch Entwässerungsmaßnahmen (Verringerung des Wasserrückhaltevermögens) durch Gräben in ihrer Funktion eingeschränkt.

2.3 Landschaftsbild / Erholung

Als bisher unbebaute, zum Teil landwirtschaftlich genutzte Fläche am Randgebiet des geschlossenen Siedlungsbereiches besitzt das Plangebiet hohe Bedeutung in der Fortsetzung von Freiraum- und Landschaftsstrukturen im Ort Priort. Dies trifft vor allem auf den landschaftsbildprägenden Niederungsbereich sowie auf die raumbildende Wirkung der Einzelbäume und der geschlossenen Gehölzbestände zu.
Als typisches Landschaftselement Brandenburgs prägt der Baumbestand entlang der Priorter Chaussee die östliche Grenze des Plangebietes. Die vorhandenen Einzelbäume im Bereich der Straße "An der breiten Wiese" sind von kulturellem Wert und als Orientierungspunkt in der Landschaft von Bedeutung.

2.4 Klima

Im allgemeinen besitzen Bäume und geschlossene Gehölzbestände luftfilternde und schadstoffauskämmende Wirkung und beeinflussen als Sauerstoff- und Schattenproduzenten das Kleinklima ihrer unmittelbaren Umgebung. Die vorhandenen Feuchtflächen sind als Kaltluftentstehungsgebiet im Hinblick auf die Frischluftzufuhr in die Siedlung von großer Bedeutung.

2.5 Boden / Flächenversiegelung

Innerhalb des Plangebietes ist lediglich der Straßenbereich "An der breiten Wiese" versiegelt.
Der größere, bisher unversiegelte, Bodenbereich des Plangebietes besitzt seine Funktion als Filter, zum Wasserschutz, zur Wasserversickerung und -verdunstung, als Pflanzen- und Tierlebensstätte, zur Klimaregulierung und als Produktionsstätte nur in eingeschränktem Umfang, verursacht durch die frühere ackerbauliche Nutzung (Umpflügen und Verdichtung, Nährstoffeintrag durch Düngemitteleinsatz).

Plan 1 : Situation

A	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
AP	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
AG	Alnus glutinosa	Grau-Erle
B	Betula pendula	Sand-Birke
JR	Juglans regia	Nußbaum
P	Populus ssp.	Pappel
PS	Prunus serotina	Amerik. Trauben-Kirsche
Q	Quercus petraea	Trauben-Eiche
QR	Quercus rubra	Amerik. Rot-Eiche
S	Salix ssp.	Weide

	Biotop- / Vegetationstyp	Zahlencodierung	Buchstabencodierung	Schutzstatus
	Laubgehölze, Feldgehölze, Alleen und Baumreihen	**07**		
	Laubgebüsche frischer bis mäßig trockener Standorte	07 102	BLM	
	Feldgehölz	07 110	BF	
	Baumreihe, mehr oder weniger geschlossen, überwiegend heimische Baumarten	07 1421	BRR	(§§)
	Einzelbäume, Baum- und Strauchgruppen	07 150	BE	
	Stark anthropogen geprägte Biotope	**10**		
	Ruderale Hochstaudenflur auf frischem bis trockenem Standort, mäßig nährstoffr.	10 123	PRP	
	Ruderale Hochstaudenflur auf frischem bis trockenem Standort, nährstoffr. (Ackerbrache)	10 126	PRA	
B	- Brennessel-Dominanz			
G	- Goldrute-Dominanz			

Schutzstatus :
§§ geschützt nach § 31 BbgNatSchG
(§) in bestimmten Ausbildungen geschützt

Verkehrsflächen versiegelt / teilversiegelt

Böschungen

Gärtnerisch genutzte Grundstücke (überwiegend mit Lauben bzw. Bungalows)

Grundstücke mit Wohnnutzung, Dachform, Geschossigkeit

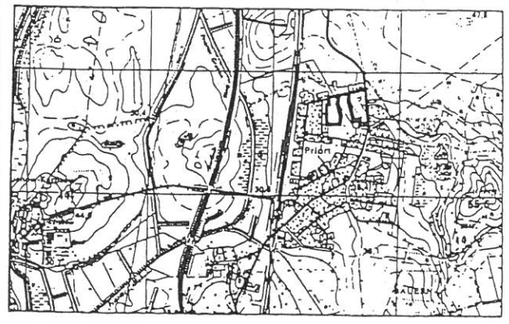
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Priort

Bebauungsplan Nr. 2.1
'Wohnanlage am Priorter Erlengrund'

Flur 4
Flurstücke 146, 147/1, 147/2; Teile der Flurstücke 141/1, 142 und 148

Situation — Plan 1
Stand : 01.09.1994 — M 1 : 2000



Teilbereich Landschaftsplanung: Dipl.Ing. (FH) Rolf Lynen
Landschaftsarchitekt (BDLA)
Nordring 8
85417 Marzling
Tel.: (08161) 63460 Fax (08161) 67846

Pfrogner, Zipse und Partner
Stadtplaner und Architekten
Konsumhof 6, 14482 Potsdam
Tel. + Fax 0331 / 719058

3. Analyse der zukünftigen Nutzungen und Entwicklungen

A) Die Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplankonzeptes läßt durch den Baubetrieb folgende Auswirkungen erwarten:

- Beseitigen von Vegetationsbeständen,
- Lärm und Erschütterung,
- Abschieben von Oberboden,
- Veränderung von Standortbedingungen durch Abgrabungen und Überschüttungen.

B) Durch die Errichtung der geplanten Wohnbauflächen und der entstehenden Verkehrsflächen ist eine erhebliche Flächenversiegelung zu erwarten.

Flächenbilanz des geplanten Bebauungsplans

FLÄCHENNUTZUNG	CA. QM
Plangebietsgröße	34.839
davon Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (extensive Wiese / Streuobstwiese)	8.042
Bruttobauland	26.797
davon Verkehrsflächen - Bestand (einschließlich Verkehrsbegleitgrün "An der breiten Wiese")	2.830
davon Verkehrsflächen - Planung	1.943
davon Verkehrsbegleitgrün (an der "Priorter Chaussee")	2.398
davon Öffentliche Grünflächen	1.808
davon Feldgehölz	4.133
Nettobauland	13.685

Die Flächenversiegelung durch Gebäude und Oberflächenbeläge stellt sich wie folgt dar:

Bebaubare Fläche laut Flächenbilanz / Nettobauland	13.685

davon sind i. M. 45 % überbaubar
(GRZ 0,3 bis 0,35) + 50 % Überschreitung für Stellplätze, Carports und Nebenanlagen)

Überbaubare Fläche	6.158
Die verbleibende Fläche von 7.527 qm ist als private Grünfläche ausgewiesen, hierbei werden 5 % der Fläche für Terrassen etc. angesetzt.	376
Verkehrsflächen - Planung	1.943
Flächenversiegelung Gesamt	**8.477**

Neben dem Verlust aller Bodenfunktionen verursacht die Flächenversiegelung darüber hinaus Kleinklimaänderungen, schafft neue Barrieren und erhöht den Oberflächenabfluß von Niederschlagswasser.

C) Die Errichtung der Wohnbauflächen bewirken zusätzlich:

- erhöhten Verbrauch von Trinkwasser,
- erhöhten Eintrag von belastetem Wasser in die Kanalisation u. somit in die Kläranlage,
- Lärmentwicklung

4. Landschaftsplanerische Ziele

Die landschaftsplanerischen Zielvorstellungen stellen zum einen die Ziele der Umweltvorsorge ohne Berücksichtigung der zukünftigen Nutzung dar, zum anderen zeigen sie die Kompensationsmaßnahmen auf, die erforderlich werden, um die geplante bauliche Nutzung sicherzustellen.

Über den Geltungsbereich hinausgehende Aussagen sind aus landschaftspflegerischen und naturschutzfachlichen Gesichtspunkten erforderlich.

4.1 Arten- und Biotopschutz

- Schutz vorhandener Feuchtflächen im Senkenbereich, Standortverhältnisse erhalten, beim Straßenneubau Durchlässe für Tierwanderungen vorsehen, Pufferzonen schaffen,

- Schutz erhaltenswerter Gehölzbestände, weitgehende Vermeidung des Eingriffes in Gehölzstrukturen und vorgelagerten Säumen,

- Eingriffsminimierung in erhaltenswerte Ruderalstrukturen entlang der "Priorter Chaussee" und "An der breiten Wiese",

- Schaffung von zusätzlichen Vegetationsstrukturen in den Randbereichen und innerhalb der geplanten Bebauung mit Vernetzungsfunktionen,

- Vermeidung von zusätzlichen Barrieren.

4.2 Wasserhaushalt

- vom Abwasser getrennte Entwässerung der Dachflächen, Maßnahmen zur Rückhaltung anfallenden Niederschlagswassers (Versickerung über offene Gräben, naturnah gestaltete Regenrückhalteflächen, Speicherung von Niederschlagswasser evtl. zur Gartenbewässerung etc.),

- Begrenzung der neuzuversiegelnden Flächen auf das notwendige Maß, Verwendung nicht versiegelter offener Beläge innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, offene, begrünte Flächen vor den Häusern (Zufahrten, Vorgärten),

- Vermeidung zusätzlicher Stoffeinträge in den Niederungsbereich.

4.3 Landschaftsbild / Erholung

- Einbeziehung der Biotope in das Gesamtgefüge der geplanten Grün- und Freiflächen des Wohngebietes zur Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen und zur Verbesserung der Wohnumfeldqualität,

- Gestaltung eines ansprechenden Wohnumfeldes mit öffentlichen Grünflächen,

- Ausweisung eines Spielplatzes im Zentralbereich mit naturnahem Charakter und einfachen, natürlichen Baumaterialien,

- Eingrünung des Wohngebietes zur Einbindung in die umgebende Landschaft und zur Schaffung von Grünverbindungen, Begrünung der Erschließungsstraßen mit Großbäumen zur räumlichen Gliederung; Fassadenbegrünung,
- Verknüpfung und Weiterführung von Fuß- und Radwegen.

4.4 Bodenschutz

- schonender Umgang mit zu beseitigendem Boden,
- Reduzierung der Bodenversiegelung auf das erforderliche Maß,
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen.

4.5 Klima / Luftqualität

- Freihaltung des Niederungsbereiches,
- Einsatz umweltverträglicher Heizanlagen.

5. Konfliktanalyse

Das Landespflegegesetz Brandenburg fordert vorrangig die Vermeidung und Minimierung von Eingriffen bzw. die Kompensierung von nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes. Durch die Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung werden zum Teil erhebliche und nachhaltige Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. Dies sind zum Teil baubedingte Eingriffe, wie Beseitigung von Vegetationsbeständen, Veränderung von Standortbedingungen durch Geländemodellierung oder Abschieben von Oberboden. Die nachhaltigste Auswirkung nimmt hierbei die Neuversiegelung durch Bebauung und Verkehrsflächen ein.

Ein entsprechender Flächenausgleich im Verhältnis 1:1 durch Extensivierung intensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen oder Entsiegelung an anderer Stelle wäre hierfür erforderlich. Da dies innerhalb des Plangebietes nicht möglich ist, werden Ersatzmaßnahmen vorgeschlagen, die in der nachfolgenden Bilanzierung aufgeführt werden. Weitere Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden durch Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen der zu erhaltenden Biotopflächen und der Neuanlage von Grünstrukturen kompensiert.

Die zu erwartenden und bestehenden Konflikte werden nachfolgend aufgelistet. Sie sind mit einer Buchstabensignatur unter fortlaufender Nummerierung gekennzeichnet und bedeuten:

a = Arten- und Biotopschutz
w = Wasserhaushalt
l = Landschaftsbild
e = Erholung
b = Bodenschutz
k = Klima / Luftqualität.

a 1 Verlust zum Teil blütenreicher Ruderalflächen und Saumbiotope durch Neuanlage von Verkehrsflächen und Grundstückszufahrten

Betroffene Flächen:
- "An der breiten Wiese" durch Gehweg und Bebauung ca. 0,11 ha,
- an der "Priorter Chaussee" durch Fuß- und Radweg sowie durch Grundstückszufahrten ca. 0,07 ha,

Die vor allem für Insektenarten wichtigen Lebensräume der Ruderalfluren sind weitgehend zu erhalten und im Plangebiet weiterzuentwickeln. Zu beseitigende Ruderalflächen sind durch folgende Festsetzungen und Maßnahmen zu kompensieren:

a1/1. Neuanzulegende Fußwege bzw. Fuß- und Radwege sind ohne Einfassung mit seitlichem mind. 0,5 m breiten Grünstreifen vorzusehen, um die Besiedelung durch Tritt- und Saumfluren und eine Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen (ca. 0,02 ha). Auf Grund der geringfügigen Flächenausdehnung und der zu erwartenden Störfaktoren ist die Bedeutung für den Artenschutz zwar als gering anzusehen, jedoch sind derartige Saumstrukturen als Vernetzungselemente innerhalb des besiedelten Bereiches für Kleintierarten von Bedeutung.
Mahd der Grünstreifen, abschnittsweise, höchstens zweimal jährlich, kein Dünger- und Pestizideinsatz.

a1/2. Bei der Neuanlage eines Fuß- und Radweges entlang der Priorter Chausseee sind die vorhandenen Saumgesellschaften zu erhalten und über den Eingriff hinausgehende Beeinträchtigungen wiederherzustellen (auf Grund vorhandener Vegetation ist Neubesiedelung schnell möglich).
Saumgesellschaften in der vorliegenden Form sind als Nahrungsquelle und Lebensraum für viele Kleintier-und Falterarten von hoher Bedeutung. Darüberhinaus tragen sie mit ihren Blütenreichtum positive Aspekte zum Erscheinungsbild der Landschaft bei.
Die Mahd der Flächen soll im mehrjährigen Turnus erfolgen.

a1/3. Notwendige Grundstückszufahrten sind auf eine Höchstbreite von 3 Metern zu beschränken. Bei der Anlage von Doppelgaragen ist eine Zusammenlegung der Zufahrten anzustreben.

a1/4. Ersatz des Flächenverlustes an Ruderalfluren durch Neuanlage bzw. Weiterentwicklung eines 3-5 m breiten umlaufenden Waldmantels und Waldsaumes (Fläche ca. 0,075 ha). Die Flächen sind mit Sträuchern buchtig zu bepflanzen (ca. 150 Stück). Neuanzulegende Saumflächen sind durch Sukzession zu entwickeln.

Ruderalflächen in der vorhandenen Form sind nicht gefährdet und entstehen an gestörten Standorten (durch menschliche Einflüsse verursacht) immer wieder neu. Die Erweiterung der Säume und des Waldmantels wertet die Lebensraumqualität des Feldgehölzes für Tierarten erheblich auf (Brut-und Nistplätze, Nahrungsquelle, Rückzugsfläche), sodaß die flächenmäßig geringere Ausdehnung der Ersatzflächen den Funktionsverlust der Ruderalflächen kompensiert.
Die Pflege (Mahd) der Gehölzrandflächen soll im mehrjährigen Turnus, abschnittsweise erfolgen, um übermäßige Verbuschung zu vermeiden.

a 2 Verlust an Ackerbrache durch Überbauung und durch Umwandlung in private Grundstücksflächen bzw. öffentliche Grünflächen

Betroffene Flächen:

- durch Überbauung	ca. 0,654 ha
- durch Verkehrsflächen	ca. 0,194 ha
	Fläche ca. 0,848 ha
- durch Umwandlung in private Grundstücksflächen	ca. 0,753 ha
- durch Umwandlung in öffentliche Grünflächen	ca. 0,180 ha
	Fläche ca. 0,933 ha

Durch die Neuanlage des Wohngebietes gehen ca. 1,78 ha Ackerbrache verloren. Davon werden ca. 0,93 ha in öffentliche bzw. private Grünflächen umgewandelt. Da Ackerbrachen in der vorhandenen, artenarmen Form nicht gefährdet und durch Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung in der Umgebung zahlreich vorhanden sind, werden geeignete Ersatzmaßnahmen erforderlich, die dem Naturhaushalt an anderer Stelle zugute kommen.

Zur Kompensation des Verlustes an Ackerbrache werden folgende Maßnahme erforderlich:

a2/1. Mindestens 10 % jeder öffentlichen Grünfläche sind als Pflanzflächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (Pflanzqualität der Bäume mind. 18/20 Stammumfang, Pflanzdichte der Sträucher: pro 1,5 qm ein Strauch). Ein Anteil von 30 % der öffentlichen Grünflächen sind als magere, trockene, nicht gedüngte Wiesenstandorte mit extensiven Pflegemaßnahmen (Mahd höchstens zweimal jährlich, je nach Entwicklungsgrad) festzusetzen.
Fläche ca. 0,07 ha
Die Pflanzflächen dienen zum einen der Einbindung der öffentlichen Grünflächen in das Wohngebiet und stellen darüberhinaus ergänzenden Lebensraum für Tierarten im besiedelten Bereich dar. Magere Wiesenstandorte bieten aufgrund ihrer zu erwartenden Artenvielfalt eine wesentlich höhere Lebensraumqualität v.a. für trockenheitsliebende z.T. gefährdete Tierarten.

a2/2. Die Spielplatzfläche Spielplatz Nr.2 im südlichen Planungsabschnitt ist zusätzlich zu den unter Punkt 1 beschriebenen Maßnahmen mit Obstbäumen (mind. 12 Stück) zu bepflanzen. Die Wiesenflächen sind extensiv zu pflegen (s. o.).

Obstbäume bieten auf Grund des Blüten- und Fruchtangebotes neuen Lebensraum und Nahrungspotential für zahlreiche Tierarten, die auch Ackerbrachen besiedeln. Pro Obstbaum wird 40 qm Kronenfläche angesetzt.
Fläche (12 x 40 qm) ca. 0,048 ha

a2/3. Umwandlung der Ackerbrache im westlichen Planungsgebiet in eine extensiv genutzte, höchstens zweimal pro Jahr gemähte Wiesenfläche.

Extensiv genutzte, ungedüngte Wiesenflächen sind im Rückgang begriffen und deshalb von hoher ökologischer Bedeutung für den Arten und Biotopschutz. Zusammen mit dem Biotoppotential der angrenzenden Niederungsbereiche bieten sie langfristig ein größeres Angebot an Lebensraum und lassen deshalb eine höhere Artenvielfalt als im bisherigen Zustand erwarten. Fläche ca. 0,525 ha

a2/4. Entwicklung einer Gehölzsukzession entlang der bestehenden Geländekante im westlichen Plangebiet mit Übergangssäumen zur Wiesenfläche, Breite ca. 5,0 m.
Die hiermit verbundenen unterschiedlich entstehenden Sukzessionsstadien erhöhen das Lebensraum-und Nahrungsangebot v.a. für Vogelarten und bereichern die Strukturvielfalt des Niederungsbereiches. Fläche ca. 0,075 ha

Der flächenmäßig geringeren Ausdehnung der neu zu entwickelnden Biotope steht eine höhere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz gegenüber. Somit kann der Verlust an Ackerbrache innerhalb des Plangebietes als ausgeglichen bzw. als ersetzt angesehen werden.

a 3 Entfernung von Laubgebüschen entlang der "Priorter Chaussee" durch Anlage von Grundstückszufahrten

Betroffene Fläche: ca. 100 qm

Grundsätzlich ist die Erhaltung von Laubgebüschen anzustreben und ein Eingriff zu vermeiden. Notwendige Beseitigungen für Grundstückszufahrten sind durch Neupflanzungen (z.B. Hecken entlang der dort verlaufenden Grundstücksgrenzen) zu kompensieren.

Durch die Neupflanzung von mind. 3 neuen Sträuchern pro zu entfernenden Strauch kann der Eingriff ausgeglichen werden.
Ersatzpflanzungen sind als zusammenhängende Hecken zu pflanzen, dornenreiche Sträucher z.B. Wildrosen sind zu bevorzugen.
Dichte Heckenstrukturen bieten zahlreichen Gebüschbrütern neuen Lebensraum.
Fläche ca. 150,0 qm

a 4 Gefährdung und Beseitigung von Gehölzen im Bereich des bestehenden
I 1 Feldgehölzes durch Überbauung und notwendiger Abstandsflächen

Betroffene Fläche:

- Beeinträchtigung durch Baumaßnahme, Baulärm	ca. 0,41 ha
- Beseitigung bei geplanter Bebauung	ca. 0,04 ha
Flächenmäßiger Ausgleich / Ersatz mind. 1:1,5	
- pro zu beseitigendem Einzelbaum 2 Ersatzpflanzungen	

Grundsätzlich ist aus naturschutzfachlicher Sicht das Feldgehölz insgesamt zu erhalten. Sollte die Gemeinde im Abwägungsprozeß an der geplanten Bebauung festhalten, wird die Beseitigung von ca. 0,04 ha Feldgehölz erforderlich.

a4/1. Eine notwendige Beseitigung von Gehölzbeständen ist durch entsprechende Neupflanzungen an anderer Stelle zu ersetzen. Die Ersatzpflanzungen sind als Erweiterung des Feldgehölzes am nördlichen und östlichen Gehölzrand sowie im südlichen Bereich am geplanten Spielplatz auszuweisen. Da Neupflanzungen den Verlust erst in vielen Jahren ersetzen können wird die auszuweisende Fläche größer angesetzt.

Die Beseitigung von Gehölzbeständen mindert die Flächenausdehnung und somit das Lebensraumangebot des Feldgehölzes. Deshalb ist der Verlust an Gehölzfläche in gehölzfreien Randbereichen des Feldgehölzes mindestens in 1,5 - fachem Umfang wiederherzustellen und pro zu beseitigendem Einzelbaum 2 Ersatzpflanzungen vorzunehmen
Feldgehölze stellen für eine artenreiche Vogelwelt einen bedeutenden Lebensraum dar und sind als wichtige Strukturelemente in der Landschaft zu erhalten.
Verlust ca. 0,04 ha auszuweisende Fläche ca. 0,06 ha

a4/2. Während der Baumaßnahmen sind geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen, die den Bestand vor Beschädigung und Beeinträchtigung durch Lärm schützen. Hierbei ist eine Schutzzone außerhalb der Kronentraufe und der Saumbereiche einzuhalten, um die Verdichtung von Wurzelbereichen zu vermeiden und bestehende Krautsäume zu erhalten.

a4/3. Um die weitere Verinselung des Feldgehölzes zu vermeiden (Teilisolation durch die vorhandenen Straßen bereits gegeben), werden durch die Anordnung der Gebäude und der damit entstehenden öffentlichen wie privaten Grünflächen Vernetzungskorridore und Verbindungselemente zu umgebenden Gehölz- und Biotopstrukturen geschaffen (Hecken, Baumneupflanzungen, Neuanlage von Saumstreifen).

Dies wird in der beabsichtigten Planung durch Querverbindungen mit Fußwegen und Pflanzbindungen für Hecken entlang von Grundstücksgrenzen ausreichend berücksichtigt.

a 5 l 2 Gefährdung von Einzelgehölzen entlang der "Priorter Chaussee" durch Anlage von Zufahrten sowie des Fuß- und Radweges

Der vorhandene Einzelbaumbestand (Standort mit Bandmaß eingemessen) ist unbedingt zu erhalten. Eingriffe in den Wurzelbereich sind zu vermeiden. Die Planung der Grundstückszufahrten und der Erschließungsstraße ist den jeweiligen Baumstandorten anzupassen. Die Zufahrtsbreiten sind auf höchstens 3 Meter Breite zu beschränken. Bei Doppelgaragen sind die Zufahrten soweit möglich zusammenzulegen. Die Oberfläche der Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten.
Einzelbäume stellen wertvolle Kleinstrukturen dar und besitzen kulturellen Wert..

a 6 b 1 Zerschneidung des Niederungsbereiches durch Straßen

Die vorhandene Straße "An der Breiten Wiese" stellt bereits eine Barriere für Tierwanderungen dar. Im Zuge des Straßenausbaues ist mindestens ein Durchlaß von mind. 5,0 m Breite als Wanderkorridor vorzusehen, um eine Verbesserung für Tierwanderungen zu erzielen und notwendige Austauschfunktionen zu ermöglichen. Die Straßenbreite ist auf das erforderliche Mindestmaß zu reduzieren.

Die Maßnahme wirkt sich auch in positivem Sinn durch Vermeidung der Grabenauffüllung auf die Versiegelungsbilanz aus.

w 1 Erhöhter Oberflächenabfluß durch Flächenversiegelung mit Folge der Überlastung der künftigen Kanalisation und somit der Kläranlage bis zur Stoffbelastung der Oberflächengewässer

w1/1. Geeignete Kompensationsmaßnahmen sind zum einen das Sammeln und Rückhalten des anfallenden Niederschlagswassers von Dachflächen auf Privatgrundstücken zur Nutzung als Brauchwasser (Toilettenspülung) bzw. zur Bewässerung der Gartenanlagen. Zum anderen ist die Schaffung von Sickermöglichkeiten in Form von offenen Gräben oder Mulden auf den Grundstücken möglich.
Bei geringer Größe der Einzelgrundstücke sowie bei ungeeignetem Untergrund sind Sickerschächte zugelassen, die das Niederschlagswasser in sickerfähige Bodenschichten ableiten.
Durch das Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser lassen sich Niederschläge vor Ort speichern und werden somit verzögert an den Boden abgegeben.
Örtliche Versickerung entlastet das Abwassersystem.

w1/2. Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind für Stellflächen, Grundstückszufahrten und öffentliche Wege wasserdurchlässige Beläge vorzusehen (wassergebundene Decke, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen).
Teilversiegelte Flächen reduzieren den Versiegelungsgrad und somit den schnellen Abfluß in das Kanalsystem, da ein Teil des anfallenden Wassers über offene Fugen versickern kann.

w1/3. Durch die Verpflichtung, die privaten Grundstücksflächen als Rasen-, Wiesen- und Pflanzflächen anzulegen, ist auf den privaten bewachsenen Grundstücksbereichen mit einem verzögerten Wasserabfluß und natürlichen Verdunstungsvorgängen zu rechnen.

Insgesamt kann durch entsprechende Festsetzungen der Eingriff in den Wasserhaushalt kompensiert werden.

w 2 Gefährdung des Niederungsbereiches duch Baubetrieb, Stoffeintrag, Über- oder Auffüllungen

Der Niederungsbereich als geschütztes Biotop einschließlich seiner Randbereiche ist während der gesamten Bauphase durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Eingriffe in Form von Geländeauffüllungen oder Ablagerungen sind zu unterbinden. Die notwendigen Lagerflächen sind auf dem Baugrundstück bereitzustellen. Schmutzwasserableitungen in die Feuchtbereiche sind unzulässig, da sie erhebliche Auswirkungen auf die vorhandene Tier- und Pflanzenwelt darstellen können.

l 3 Veränderung des Landschaftsbildes durch Errichtung von Baukörpern

Durch die Festsetzungen von Pflanzflächen wird die Einbindung des Baugebietes in die Landschaft gewährleistet. Hierbei werden zur Förderung naturnaher Pflanzungen Arten der natürlichen Vegetation festgesetzt bzw. in privaten Bereichen empfohlen werden.

l 4 Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Neuanlage von Erschließungsflächen

Durch die Bepflanzung der Erschließungsstraßen mit großkronigen Bäumen und der Anlage von grünen Seiten- bzw. Parkstreifen werden die Straßen in das Ortsbild eingebunden.

e 1 Fehlende Grün-, Erholungs- und Gemeinschaftsflächen durch Errichtung des Baugebietes

Aufgrund der zu erwartenden Einwohnerzahl im Wohngebiet sind öffentliche Grünflächen für, nicht unmittelbar an den Wohnbereich gebundene, Freizeitaktivitäten unverzichtbar und dienen dem Gemeinwohl. Darüber hinaus stellen sie wichtige Grünverbindungen in Nord-Süd und Ost-West-Richtung dar.
Spielplätze für Kleinkinder bis 6 Jahre werden nicht gesondert ausgewiesen, da durch die geplante Bebauung innerhalb der entstehenden Grundstücke zahlreiche Spielflächen und -möglichkeiten vorhanden sein werden.
Für die Altersgruppe II (6-12 Jahre) sind Spielplätze innerhalb der öffentlichen Grünflächen vorgesehen. Darüber hinausgehende Aktivitäten und Entfaltungsmöglichkeiten bieten zum Teil die verkehrsberuhigten Bereiche sowie Grün- und Freiräume in den Außenbereichen.

b 1 Beseitigen des belebten Oberbodens durch die Anlage von Wohnbauflächen und befestigten Flächen

Der Verlust oder die Zerstörung belebten Oberbodens ist aus Bodenschutzgründen grundsätzlich zu vermeiden. Vor Baubeginn ist der Oberboden abzutragen und in Mieten (Höhe bis max. 1,50 m) zwischenzulagern. Zwischenansaaten mit Leguminosen sind zu empfehlen. Eine anschließende Wiederverwendung innerhalb des Baugebietes bzw. eine Verwendung außerhalb des Baugebietes in Absprache mit der Gemeinde ist anzustreben. Aufgrund der Hanglage ist eine behutsame und landschaftsgerechte, den Höhenlinien folgende, Bebauung zu berücksichtigen.

b 2 Verlust aller Bodenfunktionen durch die zu erwartende Flächenversiegelung innerhalb des Baugebietes durch Gebäude und Erschließungsflächen

Die zu erwartende Flächenversiegelung beträgt ca. 8.477 qm (siehe Punkt 3.).

Der größte Teil der zu erwartenden Flächenversiegelung wird auf einem ehemaligen Ackerstandort vorgenommen, der durch die langjährige Nutzung und durch den Einsatz von Düngung, Pflanzenschutz und Bodenbearbeitungsmaßnahmen eine Einschränkung seiner Bodenfunktionen erhalten hat. Dies wird in den Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen berücksichtigt.

Ein Ausgleich in naturschutzrechtlichem Sinne mit inhaltlichem und fuktionalem Zusammenhang ist innerhalb des Plangebietes nicht möglich.

Um den Eingriff innerhalb des Plangebietes weitestgehend zu minimieren bzw. zu ersetzen, werden folgende Maßnahmen erforderlich, die als Kompensation der Bodenversiegelung aus stadtklimatischen und Bodenschutzgründen in Betracht kommen:

b2/1. Maßnahmen zur Einschränkung des erhöhten Oberflächenabflusses

- erforderliche Erschließungsstraßen auf das Mindestmaß begrenzen (max. 5,50 bzw. 6 m),
- Reduzierung der Bodenversiegelung durch Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze und Zufahrten sowie für Fußwege
- Rückhaltung bzw. Verzögerung des Niederschlagswassers auf Privatgrundstücken durch Versickerung und Speicherung
- Anlage von Pflanzflächen durch Pflanzbindungen

b2/.2. Beschränkung der negativen klimatischen Auswirkungen der Versiegelung durch Gehölzneupflanzungen mit Bäumen und Hecken und somit Verbesserung von Klima- und Bodenfunktionen.

Gehölzpflanzungen können aus folgenden Gründen als Ersatz für die Bodenversiegelung herangezogen werden:

- Verbesserung des Kleinklimas, Klimaregulierung, Bodenbeschattung und Abschwächung der Wärmeausstrahlung
- Minderung der Windgeschwindigkeit und somit Vermeidung von Bodenerosion
- Auskämmen von Nebel-, Rauhreif- und Taubildung, Rückhaltung von Niederschlägen durch Blattflächen
- dichte Durchwurzelung des Bodens, Verbesserung des Bodenlebens, Bodenschutz
- Filterung der Luft von Schadstoffen und Staub, Minderung der Bodenbelastung

b2/2.1 Verpflichtung der Grundstückseigentümer durch Pflanzgebot pro angefangene 200 qm Grundstücksfläche einen Großbaum oder zwei Klein- bzw. Obstbäume zu pflanzen.

Dies ergibt bei 7.527 qm Grundstückfläche ca. 37 Bäume, deren Wurzelraum (im Mittel ca. 25 qm) sich positiv auf das Bodenleben des jeweiligen Standortes auswirkt.

Fläche ca. 0,09 ha

b2/2.2 Festsetzung von Pflanzbindungen entlang von Grundstücksgrenzen als geschlossene und lockere Hecke (ca. 250 lfm. Heckenpflanzung, Pflanzzone i. M. 3,0 m breit).

Gehölzfläche ca. 0,75 ha

b2/2.3 Neuanlage einer Steuobstwiese entlang der westlichen Grundstücksgrenze

Fläche ca. 0,20 ha

Die Neuanlage einer Streuobstwiese von ca. 0,2 ha entlang des westlichen Geltungsbereiches (gleichzeitig Ortsrandeingrünung) bewirkt langfristig aus ökologischer Sicht eine erhebliche Aufwertung des Randbereiches der Niederung. In Verbindung mit der angrenzenden geplanten extensiven Grünlandnutzung wird die Strukturvielfalt des Niederungsbereiches verbessert und somit neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen.

Die Ersatzmaßnahme ist zwar flächenmäßig gegenüber der zu erwartenden Versiegelung geringer und kann den Verlust der Bodenfunktionen nicht ersetzen, jedoch schafft sie in der vorgesehen Fläche eine Verbesserung des Bodenstandortes und stellt darüberhinaus für den Arten- und Biotopschutz (Nahrungsquelle und Lebensraum für z.T. gefährdete Tierarten), für Klima und Landschaftsbild (Ortsrandeingrünung, Erscheinungsbild durch Blütenaspekt) positive Aufwertungen, die dem Natur- und Landschaftshaushalt somit in anderer Form zugute kommen.

6. Landschaftsplanerisches Konzept

6.1 Einfügung des Baugebietes in die Landschaft

Aufgrund der städtebaulichen Vorgaben und der landschaftsplanerischen Bestandsanalyse ergeben sich für das entstehende Wohngebiet konzeptionelle Rahmenbedingungen:

Vorrangiges Ziel des Konzeptes ist die Erhaltung schützenswerter Biotopflächen (Feuchtflächen, Feldgehölz, Einzelbäume, Baumreihen) mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Weiterentwicklung im Sinne des Naturschutzes.

Zur landschaftlichen Einbindung des Wohngebietes werden die vorhandenen Gehölzbestände in den Randbereichen durch Neupflanzungen mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern ergänzt. Sie werden zur Förderung naturnaher Pflanzungen und Verbesserung der Artenvielfalt in verschiedene, auf den jeweiligen Standort bezogene, Pflanzzonen aufgegliedert .

6.2 Grün- und Freiflächen im Wohngebiet

Während die Geländesenke das Planungsgebiet räumlich trennt, schaffen die öffentlichen Grünflächen und Freiraumzonen die räumliche Verknüpfung und Übergänge. Besondere Rolle kommt der öffentlichen Grünfläche im Zentralbereich des Wohngebietes zu, die neben Flächen für den Arten- und Biotopschutz (30 % Magerstandorte, Obstwiese) v.a. als Gemeinschaftsgrünfläche (Funktionen, die nicht an den Wohnbereich gebunden sind) einen Spielplatz und die bedeutende Fußwegeverbindung von Ost nach West aufnimmt. Das weitere Fußwegenetz mit seitlichen schmalen Grünstreifen verbindet den Innenbereich mit den vorhandenen Verkehrsflächen und Wegen.

Das innere Erschließungsnetz soll nach verkehrsberuhigten Gesichtspunkten gestaltet werden. Die Straßenräume werden von großkronigen Bäumen in den "grünen" Parkstreifen gesäumt. Der verkehrsberuhigte Ausbau trägt entscheidend zu der Qualität des Wohnumfeldes bei.

Die geplanten privaten Garten- und Freiräume erlauben in der dichten Wohnform die notwendige Rückzugsmöglichkeit und Privatatmosphäre.

Die festgesetzten Bepflanzungen vor allem in den öffentlichen Grünflächen und im Straßenraum sind die tragende Säule des neuen Wohngebietes und bilden unterschiedliche Räume und Kulissen. Sie gliedern den Straßenraum in eine Abfolge von Plätzen und tragen wesentlich zur Verbesserung des Lokalklimas bei. Darüberhinaus binden sie das Wohngebiet wirkungsvoll in die umgebende Landschaft ein. Dabei wird berücksichtigt, daß die vorhandenen Grünstrukturen der Umgebung aufgenommen werden.
Das anfallende Regenwasser im Baugebiet soll möglichst innerhalb des Bereiches gehalten werden. Hierzu werden Vorkehrungen getroffen, die das Oberflächenwasser einer natürlichen Versickerung über Gräben und Mulden, bzw. in Ausnahmen bei geringer Grundstücksgröße über Sickerschächte dem natürlich anstehenden Bodenspeicher zuführen oder auf den Grundstücken in Zisternen speichern.

6.3 Grünordnerische Festsetzungen

Um die in der Konfliktanalyse in Punkt 5 beschriebenen Eingriffe in Natur und Landschaft aus naturschutzfachlicher Sicht ausreichend zu ersetzen , auszugleichen und zu kompensieren, sind die nachfolgend aufgeführten grünordnerischen Maßnahmen durch die Aufnahme in die Festsetzungen des Bebauungsplanes sicherzustellen. Die in Klammern angegebene Buchstabennummerierung stellt den Bezug zu den in der Konfliktanalyse aufgezählten Beeinträchtigungen dar.

1. **Neuanzulegende Fußwege sowie Fuß-und Radwege** außerhalb des Straßenraumes sind ohne Einfassung mit wassergebundener, durchlässiger Wegedecke und seitlichen mind. 0,5 Meter breiten Wiesenstreifen anzulegen. (a1/1, a1/2)

2. **Grundstückszufahrten** dürfen nur in einer Höchstbreite von 3 Metern und außerhalb der Kronentraufe bestehender Einzelbäume angelegt werden.
Bei der Anlage von Doppelgaragen ist unter Berücksichtigung verkehrstechnischer Belange und Grundstücksgrenzen nur eine Zufahrt in der angegebenen Breite zulässig. (a1/3)
Durch Zufahrten zu entfernende Laubgebüsche sind zu ersetzen. Pro zu entfernender Strauch sind 3 Neupflanzungen vorzunehmen. Sie sind als zusammenhängende Hecken zu pflanzen. Die Mindestqualität der Sträucher muß mindestens 2 mal verpflanzt, Höhe 80-150 je nach der Art betragen. (a3)

3. **Stellplätze und Zufahrten** sind ausschließlich mit wassergebundenen Decken, Schotterrasen, Rasengittersteinen oder Pflasterungen mit Rasenfuge wasserdurchlässig anzulegen.(w1/2)

4a. Das **bestehende Feldgehölz** mit vorhandenen Säumen ist vollständig zu erhalten. Während der Bauphase sind geeignete Schutzmaßnahmen der zu erhaltenden Flächen zu treffen.(a4)

4b. Wird durch geplantes Baurecht Gehölzbestand entfernt , muß in gehölzfreien Randbereichen des Feldgehölzes die 1,5-fache Fläche des Verlustes wieder aufgeforstet werden. Hierbei sind pro zu entfernendem Gehölz 2 Neupflanzungen in einer Mindestqualität von Stammumfang 12/14 bei Jungaufwuchs und Stammumfang 18/20 bei Altbäumen festgesetzt.

4c. Um das Feldgehölz ist ein 3-5 Meter breiter **Saum- und Mantelbereich** herzustellen, der mit mindestens 150 Sträuchern buchtig zu bepflanzen ist. Die Pflanzqualität der Sträucher muß mind. betragen: 2 mal verpflanzt, 80-150 Höhe je nach der Art.
Die Säume sind durch Sukzession zu entwickeln. (a1/4)

5a.Die **öffentlichen Grünflächen** sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen mit Bäumen und Sträuchern anzulegen.
Mindestens 10 % jeder Einzelfläche sind als Pflanzflächen mit Arten der Pflanzzone 1-4 (Pflanzliste und Mindestpflanzqualitäten unter "Hinweise") unter Berücksichtigung der jeweiligen Standortfaktoren anzulegen.
Mindestens 30 % jeder Teilfläche sind als magere Wiesenstandorte auszubilden.
Die Flächen dürfen nicht gedüngt werden.(a2/1)

5b. **Parkanlage**
Die als Parkanlage ausgewiesene öffentliche Grünfläche im Zentrum des Baugebietes ist als freizuhaltende, mit Bäumen eingefaßte Wiesenfläche zu gestalten.

5c. **Spielplätze**
Die in den öffentlichen Grünflächen ausgewiesenen Spielplätze sind nach den Bedürfnissen der Altersgruppe II (6-12 Jahre) zu planen.
Die Spielfläche 1 am Feldgehölzrand ist als Abenteuer-und Naturspielplatz zu gestalten.
Die Spielfläche 2 ist als Bolzplatzfläche und Raum für Gemeinschaftsaktivitäten freizuhalten.
Die Spielplatzfläche 2 ist zusätzlich mit 12 Obstbäumen zu bepflanzen.
Sie sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 7 cm zu pflanzen.(a2/2)

6a. Die **vorhandene Ackerbrache** im westlichen Planungsabschnitt auf Flurnummer 141/1 ist in eine extensiv, höchstens zweimal gemähte Wiesenfläche umzuwandeln. (a2/3)

6b.Mindestens 2000 m2 der Fläche sind als **Streuobstwiese** entlang der westlichen Grundstücksgrenze mit 21 hochstämmigen, bewährten und unterschiedlichen Obstbäumen zu bepflanzen . Die Abstände der Pflanzungen untereinander sollte je nach der Art 10 - 12 m betragen.
Die Flächen dürfen nicht gedüngt werden.(b2/2.3)

6c.Die **Geländekante** auf dem Flurstück 141/1 ist der natürlichen Gehölzsukzession zu überlassen. (a2/4)

7. Beim Ausbau der Straße "An der Breiten Wiese" ist bei Überquerung des in Grabens in der Geländesenke ein mindestens 5 Meter breiter **Durchlaß** vorzusehen bzw. ist die Querung nach statischen Erfordernissen als Brücke auszubilden. (a6)

8. Das **auf den Dachflächen anfallende Regenwasser** ist entweder auf den Grundstücken zu versickern (Rigolen, Sickerschächte), zu speichern (Zisterne) oder in auf den Grundstücken gelegene Versickerungsflächen (offene Wasserflächen, Gräben) zu leiten.

9. Die entsprechend der festgesetzten GRZ **nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen** gemäß § 19 BauNVO **nutzbaren Flächen der Baugrundstücke** sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.
Pro angefangene 200 qm Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum, 2 Kleinbäume oder Obstbäume zu pflanzen. Eine Auswahl der Gehölze mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern ist der Pflanzliste unter "Hinweise" zu entnehmen.

10. Die festgesetzten **Flächen mit Pflanzbindungen** sind als mindestens 3 Meter breite geschlossene Hecken zur freien Landschaft und als lockere Hecken innerhalb der Bebauung mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Mindestens 75 % der Pflanzung muß mit standortgerechten, heimischen Arten erfolgen. Artenauswahl und Pflanzqualitäten sind der Pflanzliste unter Hinweise zu entnehmen.
    Je angefangene 200 qm Pflanzfläche ist mindestens 1 Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von16/18 cm in die Pflanzung zu integrieren. Die Pflanzdichte der Sträucher soll 1,5 qm/pro Strauch betragen.
    Geschnittene Hecken innerhalb der Flächen sind unzulässig. (w1/3, b2/2.2)

11. In den **Verkehrsflächen** sind bei Baumpflanzungen offene Baumscheiben mit einem Mindestdurchmesser von 2 m anzulegen. Baumgräben müssen eine Mindestbreite von 2 m aufweisen. Baumscheiben und Baumgräben sind durch Kleingehölze, Bodendecker oder Wiesenansaat zu begrünen.

11a. Beim Ausbau der Straße **An der Breiten Wiese** ist eine Baumreihe mit Grün- bzw. Parkstreifen vorzusehen. Die Bäume sind in einem durchschnittlichen Abstand von 10 m (max. 15 m) zu pflanzen.

11b. Entlang der Straße **Priorter Chaussee** ist der lückige, zu erhaltende Einzelbaumbestand zu ergänzen.

11c. Innerhalb der **Planstraßen A und B** sind Stellplätze mit Bäumen zu gliedern. Nach jeweils 4 Stellplätzen ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.
    An Einmündungs- und Kreuzungsbereichen sowie im Grünordnungsplan vorgesehen sind Bäume als Baumtore zu pflanzen.

Für die Bepflanzung der Erschließungsstraßen und Stellplätze sind nur hochstämmige Bäume mit einem Kronenansatz über 2,5 m und einem Mindeststammumfang von 18/ 20 cm zulässig.

Folgende Arten sind zu verwenden:

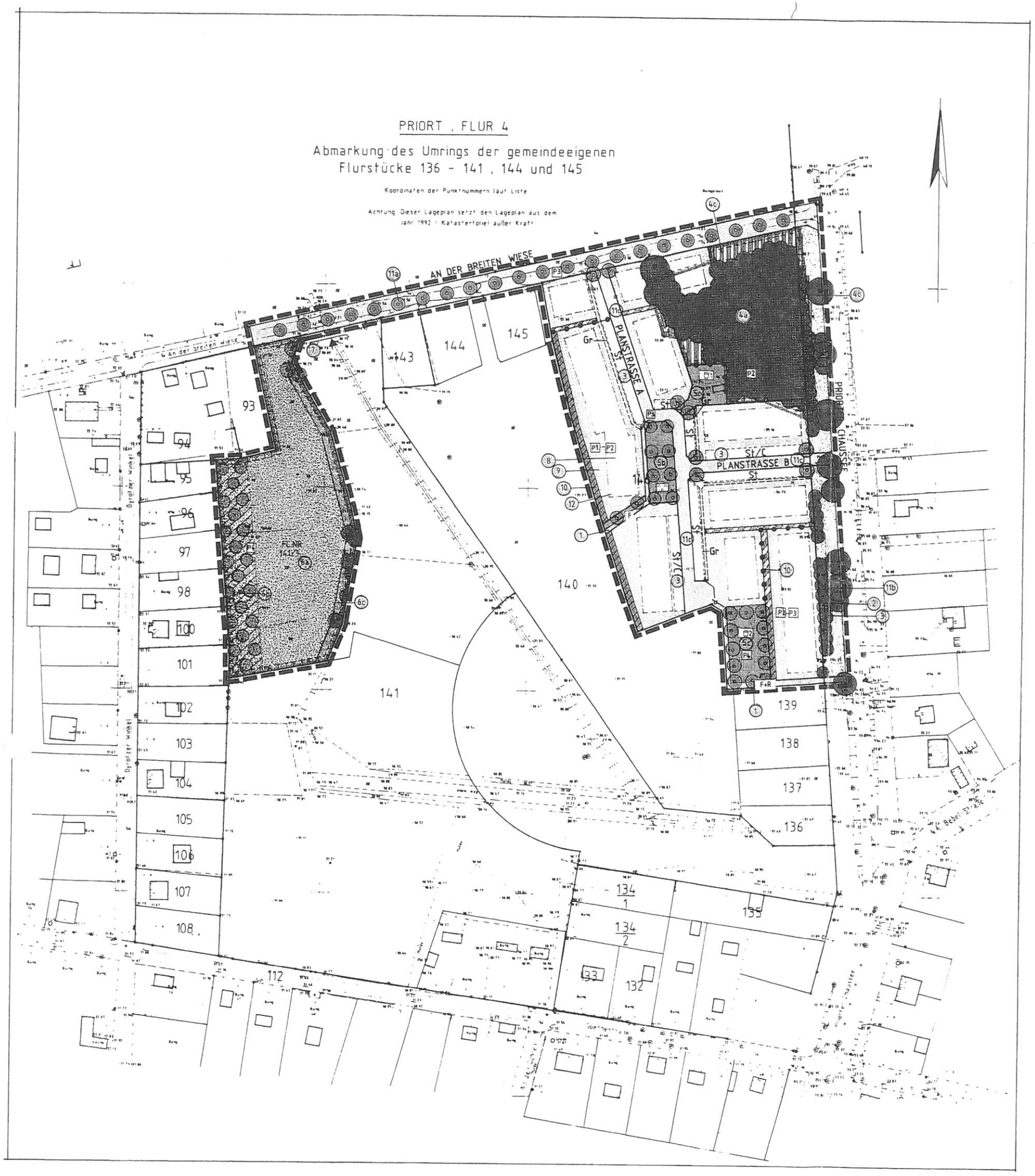
Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Corylus colurna	- Baum-Hasel
Fraxinus excelsior "Westhof`s Glorie"	- Esche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Sorbus intermedia	- Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata in Sorten	- Winter-Linde
Tilia vulgaris "Pallida"	- Kaiser-Linde

12. **Geputzte Fassadenabschnitte ohne Öffnungen und Carports** sind mit Rank-, Kletterpflanzen und Spaliergehölzen dauerhaft zu begrünen. Rankhilfen sind zulässig.
    Zugelassen sind alle im Handel erhältlichen Kletter-, Rank- und Schlinggehölze sowie Spaliergehölze.

13. In den Vorgärten sind entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen folgende **Einfriedungen** auch in Kombination zulässig:
    - lebende Hecken und Zäune bis 1,2 m
    - Mauerpfeiler bis 1,2 m Höhe in den zulässigen Materialien und Farben der Fassadengestaltung.
    - Entlang der übrigen Grenzen sind freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen sowie Zäune bis 1,2 m Höhe in Kombination mit Hecken oder sonstigen Strauchpflanzungen zulässig.

14. **Schutz des belebten Oberbodens**
    Der belebte Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahmen, Abgrabungen bzw. Aufschüttungen sorgfältig abzutragen.
    Er ist in locker aufgeschütteten Mieten von max. 1,5 m Höhe zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und soweit möglich innerhalb des Baugebietes wieder einzubauen.
    Eine Zwischenansaat mit Leguminosen ist anzustreben

Plan 2: Grünordnungsplan



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

geplante Baugrenzen

Straßenverkehrsflächen / Stellplätze, Carports

Fußwege / Fuß- und Radwege

öffentliche Grünflächen

Spielplatz 1 und 2 für Altersgruppe II (6 - 12 Jahre)

Parkanlage

private Grundstücksflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

lfd. Nr. der grünordnerischen Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Erhaltungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Feldgehölz, zu erhalten

Einzelbäume, zu erhalten

Laubgebüsche, zu erhalten

extensive Wiese als Verkehrsbegleitgrün

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Umwandlung der Ackerbrache in extensive Wiese

Anlage einer Streuobstwiese

Gehölzentwicklung durch Sukzession

Straßendurchlaß / Wanderkorridor

Aufbau eines Waldmantels und -saumes

Pflanzbindungen für Einzelbäume, Baumtore (ohne Standortbindung)

Pflanzbindung für geschlossene, freiwachsende Hecke

Pflanzbindung für lockere, freiwachsende Hecke

P1 Angabe der Pflanzzonen , Artenlisten s. grünordnerische Festsetzungen und Hinweise

Gemeinde Priort

Bebauungsplan Nr. 2.1

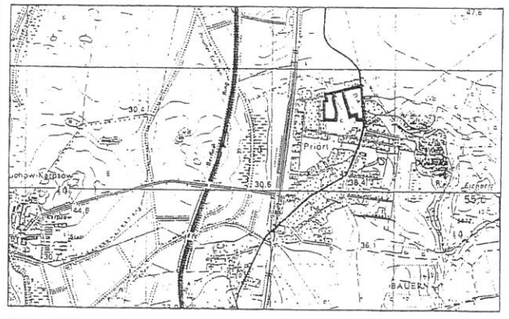
`Wohnanlage am Priorter Erlengrund´

Flur 4
Flurstücke 146, 147/1, 147/2; Teile der Flurstücke 141/1, 142 und 148

Grünordnungsplan

Stand : Oktober 1995

Plan 2
M 1:2000



Teilbereich Landschaftsplanung

Dipl.Ing. (FH) Rolf Lynen
Landschaftsarchitekt (BDLA)
Nordring 8
85417 Marzling

Tel.: (08161) 63480 Fax (08161) 67846

Pfrogner, Zipse und Partner
Stadtplaner und Architekten

Konsumhof 6, 14482 Potsdam
Tel. + Fax 0331 / 719056

8. Anhang

8.1 Pflanzlisten

Pflanzzone 1 - feucht - frischer Übergangsbereich zur Wohnbebauung

BÄUME		STRÄUCHER	
Acer campestre	- Feld-Ahorn	Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Acer platanoides	- Spitz-Ahorn	Corylus avellana	- Hasel
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn	Crataegus monogyna	- Eingr. Weißdorn
Carpinus betulus	- Hainbuche	Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche	Ligustrum vulgare	- Liguster
Malus domestica	- Kultur-Apfel	Lonicera xylosteum	- R.Heckenkirsche
Prunus avium	- Vogel-Kirsche	Rhamnus frangula	- Faulbaum
Prunus padus	- Trauben-Kirsche	Ribes uva-crispa	- Stachelbeere
Pyrus communis	- Kultur-Birne	Rosa canina	- Hunds-Rose
Quercus robur	- Stiel-Eiche	Salix caprea	- Sal-Weide
Salix alba	- Silber-Weide	Sambucus nigra	- Schw. Holunder
Tilia cordata	- Winter-Linde	Viburnum opulus	- Gem.Schneeball
Ulmus laevis	- Flatter-Ulme		

Pflanzzone 2 - frisch - trockener Bereich in Hanglage, Höhenkuppe

BÄUME		STRÄUCHER	
Betula pendula	- Sand-Birke	Crateguis monogyna	- Eingr. Weißdorn
Pinus sylvestris	- Gem. Kiefer	Rosa canina	- Hunds-Rose
Prunus domestica	- Pflaume	Rosa pimpinellifolia	- Dünen-Rose
Quercus petraea	- Trauben-Eiche	Rosa rubiginosa	- Wein-Rose
Sorbus aucuparia	- Eberesche	Salix caprea	- Sal-Weide
Obstgehölze		Rhamnus cartharticus	- Kreuzdorn
		Sarothamnus scoparius	- Besen-Ginster

PFLANZQUALITÄT

Bäume:	H., Stb., 3 xv.m.B., Stu 18/20
Sträucher:	Str., 2 xv., 80 - 150 je nach Art
Pflanzabstand:	bei geschl. Pflanzungen 1 Strauch / 1,5 m²

Pflanzzone 3 - Straßenbegleitgrün/Öffentliche Grünflächen innerhalb der Bebauung

BÄUME			
Acer platanoides	- Spitz-Ahorn	Quercus robur	- Stiel-Eiche
Aesculus hippo-castanum	- Roßkastanie	Tilia cordata	- Winter-Linde
		Tilia vulgaris „Pallida"	- Kaiser-Linde
Betula pendula	- Sand-Birke	Acer, kleinkronige Sorten	- Ahorn
Corylus colurna	- Baumhasel		
Carpinus betulus	- Hain-Buche	Crataegus in Arten u.S.	- Weißdorn
Fraxinus excelsior	- Gem. Esche	Malus in Arten u.Sorten	- Zierapfel
Prunus avium	- Vogel-Kirsche	Sorbus in Arten u.S.	- Eberesche / Mehlb.

PFLANZQUALITÄT I. UND II. WUCHSKLASSE:
H., 3 xv,m.B., Stu 16/18 bis 18/20

PFLANZQUALITÄT III. WUCHSKLASSE:
H., 3 xv,m.B., Stu 14/16 bis 16/18, Obstbäume als H., Stu 7

Pflanzzone 4 - Streuobstwiese - Apfelbäume, empfohlene Sorten

Finkenwerder Prinzenapfel
Goldparmäne
Gravensteiner
Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm
Roter Boskop
Schöner aus Herrnhut

Gemeinde Priort

Bebauungsplan Nr. 2.1 "Wohnanlage am Priorter Erlengrund"

ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG

Zusammenfassung des Abwägungsmaterials

Gemeinde Priort

Bebauungsplan Nr. 2.1: "Wohnanlage am Priorter Erlengrund"

1. **Frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**
   Auslegung des Vorentwurfes
   (vom 10.07.1995 bis zum 25.07.1995)
2. **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind und von der Planung berührt werden können, gem. § 4 Abs. 1 BauGB**
   Versendung des Vorentwurfes
   (Schreiben vom 23.06.1995 mit Fristsetzung zum 28.07.1995)
3. **Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**
   (vom 02.01.1996 bis zum 19.01.1996,
   Schreiben vom 14.12.1995 und 15.12.1995 mit Fristsetzung für die Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zum 29.01.1996)

Zusammenstellung der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf und zum Entwurf

Vorbemerkungen

1.) Die Gemeindevertretung der Gemeinde Priort hat am 11.12.1995 mit der Drucksache P/020/95 den Offenlegungsbeschluß (Beschluß zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes) gefaßt. Bestandteil dieses Beschlusses ist die Billigung der Auswertung zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Bürger.

2.) Die nachfolgende Abwägung berücksichtigt alle bis zum 15.02.1996 eingegangenen Stellungnahmen. Somit wird die am 11.12.1995 gebilligte Auswertung zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und der Bürger der Gemeindevertretung nochmals zur Beschlußfassung vorgelegt.

3.) Diese Auswertung, bezogen auf die eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf, ist in den öffentlich ausgelegten Bebauungsplanentwurf eingeflossen. Insofern von den Beteiligten nichts anderes mitgeteilt worden ist, sind diese Auswertungen (Abwägungen) für den aktuellen Verfahrensstand (Zusammenstellung des Abwägungsmaterials nach der öffentlichen Auslegung) nicht mehr von Bedeutung.
Hinsichtlich der Nachvollziehbarkeit des Bebauungsplanverfahrens erfolgt jedoch eine vollständige Übersicht der abgewogenen Belange der o.g. Beteiligten.

(A) Liste der beteiligten Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und Bürger

Vorabanmerkung zur Liste: *In der Spalte "abgesch. am:" bedeutet "(Vorentwurf)" die Versendung des B-Planvorentwurfes mit Begründung, "(Entwurf)" die Information über die öffentliche Auslegung des B-Planentwurfes mit Begründung - partiell wurde der Planentwurf verschickt. Die Antworten beziehen sich auf den jeweiligen Planentwurf bzw. Verfahrensstand.*

Adresse Träger öffentlicher Belange:	abgesch. am:	Rückantwort vom:	Bemerkungen
Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr Dortustraße 30-33, PF 349 14467 Potsdam	28.06.1995 (Vorentwurf) 14.12.1995 (Entwurf)	keine Antwort keine Antwort	daraus folgt: keine Einwände daraus folgt: keine Einwände
Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung, R 4 Albert-Einstein-Str. 42-46 144773 Potsdam	28.06.1995 (Vorentwurf) 15.12.1995 (Entwurf)	10.07.1995 13.07.1995 keine Antwort	(Eingangsbestätigung) keine Einwände siehe Begründung Pkt. 2.1 daraus folgt: keine Einwände
Amt f. Immissionsschutz Brandenburg Magdeburger Straße 46 14770 Brandenburg	28.06.1995 (Vorentwurf) 15.12.1995 (Entwurf)	05.07.1995 08.08.1995 05.01.1996 12.02.1996	(Eingangsbestätigung) siehe Seite 9 - 10 (Eingangsbestätigung) siehe Seite 10
Landkreis Havelland Abt. Gewässerschutz und Wasserwirtschaft Ref. W4/ Gewässerschutz Brandenburger Straße 25 14641 Nauen	28.06.1995 (Entwurf)	06.07.1995	siehe Seite 19 - 23*)

**) Landkreis (Umweltamt) ist seit 01.01.1995 untere Wasserbehörde / Stellungnahme erfolgt im Ämterumlauf*

Landesumweltamt Brandenburg, Abt. Naturschutz, R 3 Michendorfer Chaussee 114 14473 Potsdam	28.06.1995 (Vorentwurf)	26.07.1995	siehe Seite 11 - 12
- zum Grünordnungsplan:		26.07.1995 09.10.1995	Stellungnahme 1 Stellungnahme 2
- zum Bebauungsplan:	15.12.1995 (Entwurf)	30.01.1996	keine Einwände siehe Seite 12
Landesumweltamt Brandenburg, Abt. Abfallwirtschaft, Altlasten u. Bodenschutz Berliner Str. 21-25 14467 Potsdam	28.06.1995 (Vorentwurf) 15.12.1995 (Entwurf)	25.07.1995 keine Antwort	siehe Seite 13 daraus folgt: keine Einwände

Amt für Agrarordnung "Havelland" Thälmannstraße 25 14656 Brieselang	28.06.1995 18.07.1995 (Vorentwurf) 15.12.1995 15.01.1996 (Entwurf)	siehe Seite 14 - 15 siehe Begründung Pkt. 2.5 siehe Seite 15
Amt für Forstwirtschaft - Untere Forstbehörde - Bahnhofstraße 17 16556 Borgsdorf	28.06.1995 24.07.1995 (Vorentwurf) 14.12.1995 keine Antwort (Entwurf)	keine Einwände Behörde ist nicht betroffen! daraus folgt: keine Einwände
Oberfinanzdirektion Cottbus Bundesvermögensabteilung Am Nordrand 45 03044 Cottbus	28.06.1995 keine Antwort (Vorentwurf) 14.12.1995 keine Antwort (Entwurf)	daraus folgt: keine Einwände daraus folgt: keine Einwände
Grundstücks- und Vermögensamt Brandenburg Grillendamm 18 14776 Brandenburg	28.06.1995 06.07.1995 (Vorentwurf) 14.12.1995 keine Antwort (Entwurf)	siehe Seite 16 daraus folgt: keine Einwände
Landkreis Havelland Amt zur Regelung offener Vermögensfragen Waldemardamm 3 14641 Nauen	28.06.1995 keine Antwort (Vorentwurf) 14.12.1995 keine Antwort (Entwurf)	daraus folgt: keine Einwände daraus folgt: keine Einwände
Brandenburgisches Landesmu- seum f. Ur- u. Frühgeschichte Schloß Babelsberg 14482 Potsdam	28.06.1995 05.07.1995 (Vorentwurf) 25.08.1995 15.12.1995 28.12.1995 (Entwurf)	Stellungnahme 1 Stellungnahme 2 siehe Seite 17 keine Einwände
Landesamt für Geowissen- schaften und Rohstoffe Brandenburg Stahnsdorfer Damm 77 14532 Kleinmachnow	28.06.1995 18.07.1995 (Vorentwurf) 14.12.1995 24.01.1996 (Entwurf)	keine Einwände / siehe Begründung Pkt. 2.7 Behörde ist nicht betroffen! keine Einwände
Oberbergamt des Landes Brandenburg PF 130 127 03024 Cottbus	28.06.1995 08.08.1995 (Vorentwurf) 14.12.1995 keine Antwort (Entwurf)	keine Einwände/ siehe Begründung Pkt. 2.7 daraus folgt: keine Einwände
Polizeipräsidium Oranienburg, Schutzbereich III Nauen Schützenstraße 12 14641 Nauen	28.06.1995 24.07.1995 (Vorentwurf) 14.12.1995 keine Antwort (Entwurf)	keine Einwände daraus folgt: keine Einwände
Standortverwaltg. Bundeswehr - Wehrbereichsverwaltung VII - Prötzeler Chaussee 15344 Straußberg	28.06.1995 06.07.1995 (Vorentwurf) 10.07.1995 14.12.1995 05.01.1996 (Entwurf)	Eingangsbestätigung keine Einwände Behörde ist nicht betroffen! keine Einwände

Staatl. Munitionsbergungsdienst Land Brandenburg Michendorfer Chaussee 114 14473 Potsdam	28.06.1995 09.08.1995 (Vorentwurf) 14.12.1995 17.01.1996 (Entwurf)	keine Einwände siehe Begründung Pkt. 2.7 Eingangsbestätigung
Brandenburgisches Straßenbauamt Potsdam Dez. Planung, Entwurf Heinrich-Mann-Allee 105 a 14473 Potsdam	28.06.1995 07.07.1995 (Vorentwurf) 14.12.1995 23.01.1996 (Entwurf)	keine Einwände Behörde ist nicht betroffen! keine Einwände
Brandenburgisches Auto- bahnamt Stolpe, Dez. 2, An der Autobahn A 111 16540 Hohen Neuendorf	28.06.1995 05.07.1995 (Vorentwurf) 14.12.1995 keine Antwort (Entwurf)	keine Einwände Behörde ist nicht betroffen! daraus folgt: keine Einwände
Kreishandwerkerschaft Osthavelland Waldemarstraße 15a 14641 Nauen	28.06.1995 13.07.1995 (Vorentwurf) 14.12.1995 keine Antwort (Entwurf)	keine Einwände Behörde ist nicht betroffen! daraus folgt: keine Einwände
Industrie- und Handels- kammer Potsdam Große Weinmeisterstr. 59 14469 Potsdam	28.06.1995 21.07.1995 (Vorentwurf) 14.12.1995 keine Antwort (Entwurf)	keine Einwände Behörde ist nicht betroffen! daraus folgt: keine Einwände
Fremdenverkehrsverband Friedrich-Ebert-Straße 115 14467 Potsdam	28.06.1995 keine Antwort (Vorentwurf) 14.12.1995 08.01.1996 (Entwurf)	daraus folgt: keine Einwände keine Einwände
Leitstelle für Rettungswesen, Brand- und Katastrophenschutz Ketziner Straße 14641 Nauen	28.06.1995 keine Antwort (Vorentwurf) 14.12.1995 keine Antwort (Entwurf)	daraus folgt: keine Einwände daraus folgt: keine Einwände
Landkreis Havelland Kataster- und Vermessungsamt Waldemardamm 3 14641 Nauen	28.06.1995 05.07.1995 (Vorentwurf) 14.12.1995 keine Antwort (Entwurf)	keine Einwände Behörde ist nicht betroffen! daraus folgt: keine Einwände
Deutsche Bahn AG Geschäftsbereich Netz, Regionalbereich Berlin/NRB 1, Ruschestraße 59, Haus 15/2 10365 Berlin	28.06.1995 28.07.1995 (Vorentwurf) 14.12.1995 17.01.1996 (Entwurf)	keine Einwände Behörde ist nicht betroffen! keine Einwände
MEVAG, Netzbetrieb Falkensee Finkenkruger Str. 51-53 14601 Falkensee	28.06.1995 13.07.1995 (Vorentwurf) 14.12.1995 keine Antwort (Entwurf)	keine Einwände Hinweise siehe Seite 18 daraus folgt: keine Einwände

VEAG, Vereinigte Energie-werke AG, Postfach 12631 Berlin	28.06.1995 (Vorentwurf)	24.07.1995	keine Einwände
	14.12.1995 (Entwurf)	18.01.1996	keine Einwände
Erdgas Mark Brandenburg Bezirksstelle Falkensee Finkenkruger Straße 51-53 14612 Falkensee	28.06.1995 (Vorentwurf)	keine Antwort	daraus folgt: keine Einwände
	14.12.1995 (Entwurf)	keine Antwort	daraus folgt: keine Einwände
Erdgas Mark Brandenburg Postfach 900 142 14437 Potsdam	28.06.1995 (Vorentwurf)	11.07.1995	Eingangsbestätigung
		08.08.1995	keine Einwände
	14.12.1995 (Entwurf)	03.01.1996	(Eingangsbestätigung)
		25.01.1996	keine Einwände
Mineralölverbundleitung GmbH Schwedt, Lange Str. 110 16303 Schwedt / Oder	28.06.1995 (Vorentwurf)	12.07.1995	keine Einwände Behörde ist nicht betroffen!
	14.12.1995 (Entwurf)	29.12.1995	keine Einwände
Verbundnetz Gas AG, Liebigstraße, PSF 1149 04426 Böhlitz-Ehrenberg	28.06.1995 (Vorentwurf)	07.07.1995	keine Einwände Behörde ist nicht betroffen!
	14.12.1995 (Entwurf)	16.01.1996	keine Einwände
Wasser- und Abwasserverband Havelland - WAH - Hauptstraße 15 14641 Tremmen	28.06.1995 (Vorentwurf)	11.07.1995	keine Einwände siehe Begründung Pkt. 2.6
	14.12.1995 (Entwurf)	02.01.1996	keine Einwände
Wasser- und Bodenverband "GHHK, HK, HS" Nauen Brandenburger Straße 30 14631 Nauen	28.06.1995 (Vorentwurf)	18.09.1995	keine Einwände
	14.12.1995 (Entwurf)	keine Antwort	daraus folgt: keine Einwände
Wasser- und Abwasserbehand-lungsunternehmen GmbH Potsd. Versorgungsbereich Falkensee Potsdamer Straße 32 - 34 14612 Falkensee	28.06.1995 (Vorentwurf)	keine Antwort	daraus folgt: keine Einwände
	14.12.1995 (Entwurf)	keine Antwort	daraus folgt: keine Einwände
Deutsche Bundespost TELEKOM, Niederlassung Potsdam, Ref. 255 Postfach 60 06 53 14406 Potsdam (ab 01.01.1996 neue Anschrift: Deutsche Telekom AG Niederlassung 2 Potsdam Ressort SuN Postfach 2 29 14526 Stahnsdorf)	28.06.1995 (Vorentwurf)	24.07.1995	keine Einwände siehe Begründung Pkt. 2.6
	14.12.1995 (Entwurf)	09.01.1996	(Eingangsbestätigung)
		16.01.1996	Verweis auf Schreiben vom 24.07.1995 daraus folgt: keine Einwände
		25.01.1996	Verweis auf Schreiben vom 24.07.1995 daraus folgt: keine Einwände

Havelbus Verkehrsgesellschaft mbH Johannsenstraße 12 - 17 14482 Potsdam	28.06.1995 (Vorentwurf) 14.12.1995 (Entwurf)	keine Antwort keine Antwort	daraus folgt: keine Einwände daraus folgt: keine Einwände
Landkreis Havelland, Diensstelle Nauen, Dez. f. Bau- und Regionalplanung - Planungsamt - Goethestraße 59 - 60 14641 Nauen	28.06.1995 (Vorentwurf) 15.12.1995 (Entwurf)	25.07.1995 08.08.1995 08.02.1996	Zwischenbescheid siehe Seite 19 - 23 siehe Seite 23 - 26
Regionale Planungsgemein- schaft Havelland-Fläming Clara-Zetkin-Straße 23 14532 Kleinmachnow	28.06.1995 (Vorentwurf) 15.12.1995 (Entwurf)	26.07.1995 18.09.1995 30.01.1996	Stellungnahme 1 Stellungnahme 2 siehe Seite 27 - 28 Bekräftigung der Stellung- nahme vom 26.07.1995 siehe Seite 27-28
Evangelische Kirchengemeinde Friedrich-Rumpf-Straße 11 14641 Wustermark	28.06.1995 (Vorentwurf) 14.12.1995 (Entwurf)	keine Antwort keine Antwort	daraus folgt: keine Einwände daraus folgt: keine Einwände

Adresse Nachbargemeinden:	abgesch. am:	Rückantwort vom:	Bemerkungen
Gemeinde Wustermark über Amt Wustermark Hoppenrader Allee 1 14641 Wustermark	28.06.1995 (Vorentwurf)	keine Antwort	daraus folgt: keine Einwände
	14.12.1995 (Entwurf)	keine Antwort	daraus folgt: keine Einwände
Gemeinde Elstal über Amt Wustermark Hoppenrader Allee 1 14641 Wustermark	28.06.1995 (Vorentwurf)	keine Antwort	daraus folgt: keine Einwände
	14.12.1995 (Entwurf)	keine Antwort	daraus folgt: keine Einwände
Gemeinde Buchow-Karpzow über Amt Wustermark Hoppenrader Allee 1 14641 Wustermark	28.06.1995 (Vorentwurf)	keine Antwort	daraus folgt: keine Einwände
	14.12.1995 (Entwurf)	keine Antwort	daraus folgt: keine Einwände
Gemeinde Uetz-Paaren über Amt Fahrland Am Lehnitzsee 3a 14476 Neu Fahrland	28.06.1995 (Vorentwurf)	31.07.1995	keine Einwände
	14.12.1995 (Entwurf)	26.01.1996	keine Einwände
Gemeinde Kartzow (Fahrland) über Amt Fahrland Am Lenhnitzsee 3a 14476 Neu Fahrland	28.06.1995 (Vorentwurf)	keine Antwort	daraus folgt: keine Einwände
	14.12.1995 (Entwurf)	13.02.1996	keine Einwände

Adresse Bürger und von der Planung Betroffene	abgesch. am:	Rückantwort vom:	Bemerkungen
Baywobau Baubetreuung GmbH	14.12.1995 (Entwurf)	25.01.1996	siehe Seite 29 - 30

Während der frühzeitigen Bürgebeteiligung (Auslegung des Vorentwurfes) und während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes haben sich keine Bürger und keine weiteren, von der Planung Betroffenen zu den jeweiligen Planentwürfen geäußert.

(B) Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, soweit wahrzunehmende öffentliche und private Belange der Beteiligten durch die Planung berührt werden

Vorbemerkungen

1.) Die nachfolgende Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind und von der Planung berührt werden können, sowie aus der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes beschränkt sich ausschließlich auf die Stellungnahmen, aus denen zu ersehen war, daß die wahrzunehmenden öffentlichen und privaten Belange der Beteiligten durch den Bebauungsplan Nr. 2.1 berührt werden. Sofern die Stellungnahmen Hinweise enthielten, die sich nicht direkt auf die Planinhalte bezogen, für die Gesamtbetrachtung des Planverfahrens und der örtlichen Gegebenheiten aber von Bedeutung waren, wurden diese Hinweise in den Begründungstext integriert. Entsprechende Vermerke enthält die Liste (A).

2.) Die nachfolgend ausgewerteten Stellungnahmen wurden nur in ihrem wesentlichen Wortlaut wiedergegeben, soweit es für die Bezugnahme zu den Planinhalten erforderlich ist. Die Originalschreiben liegen im Amt Wustermark.

Abwägung der Stellungnahme:

Amt für Immissionsschutz Brandenburg

Kurzinhalt der Stellungnahme vom 08.08.1995 zum Vorentwurf

(1) Zur Einhaltung der Orientierungswerte (DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau / d. A.) sind Fenster der Schallschutzklasse I ausreichend. Für die Häusergruppe, die im westlichen Teil von den Lärmüberschreitungen betroffen ist, wird außerdem eine Grundstücksorientierung empfohlen, wobei die Schlafräume in östlicher Richtung angelegt werden sollten.

(2) Der im Gutachten enthaltene Vorschlag, daß als wesentliche Möglichkeit für den Schallschutz das Bemessen ausreichender Schalldämmung der Außenbauteile bleibt, sollte im B-Plan festgesetzt werden.

Zu diesem B-Plan bestehen keine Bedenken.

(3) Für die weitere Planung wird die Erarbeitung eines Energiekonzeptes empfohlen, d.h. es sind konkrete Maßnahmen zur Energie- und Wärmeversorgung zu konzipieren. Die Möglichkeiten zur gebietsbezogenen gemeinschaftlichen Nutzung von Energie- und Wärmebedarfsdeckungseinrichtungen sind zu unterstützen.

(4) Bei neuen Gesichtspunkten ist die Stellungnahme auf ihre Aussage hin zu überprüfen und ggf. zu überarbeiten.
Das Ergebnis der Abwägung bzw. das Inkrafttreten des B-Planes durch Erteilung der Genehmigung ist dem Amt für Immissionsschutz mitzuteilen.

Abwägung

(1) Dieser Teil der Stellungnahme kann in den Planinhalten nicht berücksichtigt werden.

Die Festsetzung der Schallschutzklasse 1 für Fenster erübrigt sich, da bereits aus Gründen des erforderlichen Wärmeschutzes Fenster der Schallschutzklasse 2 erforderlich sind. Hinsichtlich der "Grundstücksorientierung" handelt es sich um einen Schreibfehler innerhalb der Stellungnahme. Richtig muß es heißen: "Grundrißorientierung". Dies ergab eine telefonische Rückfrage des Autoren *(beauftragtes Planungsbüro)* bei der zuständigen Bearbeiterin am 13.11.1995. Die Grundrißaufteilung der Reihenhäuser kann nur teilweise eine Anordnung der Schlafräume in der östlichen Gebäudehälfte berücksichtigen, da bei den Reihenhäusern neben dem Elternschlafzimmer 1 bis 2 Kinderzimmer vorgesehen sind, die ebenfalls als Schlafräume zu verstehen sind. Die Orientierung von bis zu drei Räumen innerhalb des Hausgrundrisses nach Osten ist jedoch nicht umsetzbar. Entsprechende Textfestsetzungen zur Orientierung einzelner Räume zu einer bestimmten Himmelsrichtung würden sich nicht generell umsetzen lassen, so daß auf eine Textfestsetzung zu verzichten ist.

(2) Dieser Teil der Stellungnahme wird in den Planinhalten berücksichtigt.

In Auswertung der Ergebnisse der zur Beurteilung der vorhandenen Geräuschbelastung durch die Müller - BBM GmbH Berlin im Jahr 1995 vorgenommenen Untersuchung der schalltechnischen Verträglichkeit der Planinhalte gegenüber Verkehrsgeräuschen wird auf Empfehlung der Gutachter eine Textfestsetzung in die Planinhalte aufgenommen. Diese Textfestsetzung sichert bei Umsetzung der Planinhalte einen wirksamen Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes. Zur bes-

seren Nachvollziehbarkeit der Textfestsetzungen wird in der Planzeichnung eine zweckdienliche Kennzeichnung der von den Festsetzungen betroffenen Baugebietsteile ("Baufelder") vorgenommen. / Siehe auch Teil B: Text / Pkt. I / 5.2

(3) Dieser Teil der Stellungnahme kann in den Planinhalten nicht berücksichtigt werden.

Bei diesen Empfehlungen handelt es sich um Inhalte, die im Zuge der Realisierung der Planinhalte (in der Planungs- und Bauphase der Wohnbebauung) zu prüfen sind. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt lassen sich unter Berücksichtigung der örtlichen Situation keine Inhalte zur künftigen Wärmeversorgung bauplanungsrechtlich festsetzen.

(4) Dieser Teil der Stellungnahme kann in den Planinhalten nicht berücksichtigt werden, da es sich um Hinweise handelt, die sich auf den weiteren Verfahrensverlauf beziehen. Seitens des für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens zuständigen Amtes Wustermark wurden diese Hinweise zur Kenntnis genommen.

Kurzinhalt der Stellungnahme vom 12.02.1996 zum Entwurf

Aus fachlicher Sicht ist es angezeigt, die Formulierung der Festsetzung Nr. 5.2 zu überarbeiten.

Die Tabelle ist fehlerhaft, da hier für den errechneten Freifeldaußenschallpegel L (dB) die für die Nacht errechneten Werte eingetragen wurden. Wenn die DIN 4109 zugrunde gelegt werden soll, müssen die Tagesbeurteilungspegel (6.00 - 22.00 Uhr) betrachtet werden. Ansonsten ist die VDI 2719 heranzuziehen. Nach dem Gutachten ist für die jeweilige Fassade kein konkreter Pegel sondern ein Pegelbereich in einer Abstufung von 2 dB (A) angegeben (siehe Abb. 6 des Gutachtens), d.h., die errechneten Außenschallpegel für die Baufelder haben aufgrund der Vorbelastung folgende Werte:

		L_o^{Tag}	L_o^{Nacht}
⟨W⟩	Westseite	54 - 56 dB	52 - 54 dB
	Ostseite	50 - 60 dB	42 - 48 dB
	Nordseite	52 - 56 dB	48 - 54 dB
	Südseite	50 - 54 dB	46 - 50 dB
⟨Ö⟩	Westseite	52 - 56 dB	50 - 52 dB
	Ostseite	56 - 58 dB	46 - 48 dB
	Nordseite	54 - 56 dB	50 - 52 dB
	Südseite	54 - 56 dB	48 - 50 dB

Diese Werte können <u>nicht</u> festgelegt werden, da der Lärm von außen auf das Gebiet einwirkt.
Festgelegt werden kann dagegen das resultierende Schalldämmaß der baulichen Hülle, das jedoch in Abhängigkeit des Außenschallpegels variiert werden muß. Das resultierende Schalldämmaß errechnet sich nach folgende Formel (VDI 2719):

$$R_{res} = L_o + 3 - L_I - 10 \lg S_G/A + W$$

Die Innenschallpegel L_I sollten in einem Allgemeinem Wohngebiet nach der VDI 2719 ca. 27 dB (A) für Schlafräume sowie 32 dB (A) für Wohnräume nicht überschreiten.

Fortsetzung auf Seite 10 /1

Die Korrekturgrößen

$K + W - 10 \lg S_G/A$

können für das zugrunde liegende Plangebiet mit + 3 berechnet werden, unter der Voraussetzung, daß das Verhältnis der Außenwandfläche des betrachteten Raumes zur Wohnfläche des Raumes 0,8 beträgt. Aus dieser Beziehung folgt, daß für Wohnräume (Betrachtung der Tages-Außenschallpegel) folgende Schalldämmaße erforderlich sind:

bei	L_o = 50 - 52 dB (A) ⇒	$R_{w' res}$ = 24 - 26 dB (A)
	L_o = 52 - 54 dB (A)	$R_{w' res}$ = 26 - 28 dB (A)
	L_o = 54 - 56 dB (A)	$R_{w' res}$ = 28 - 30 dB (A)
	L_o = 56 - 58 dB (A)	$R_{w' res}$ = 30 - 32 dB (A)
	L_o = 58 - 60 dB (A)	$R_{w' res}$ = 32 - 34 dB (A)

Für Schlafräume (Betrachtung der Nacht-Außenschallpegel) ergeben sich folgende Notwendigkeiten:

bei	L_o = 42 - 44 dB (A) ⇒	$R_{w\ res}$ = 21 - 23 dB (A)
	L_o = 44 - 46 dB (A)	$R_{w\ res}$ = 23 - 25 dB (A)
	L_o = 46 - 48 dB (A)	$R_{w\ res}$ = 25 - 27 dB (A)
	L_o = 48 - 50 dB (A)	$R_{w\ res}$ = 27 - 29 dB (A)
	L_o = 50 - 52 dB (A)	$R_{w\ res}$ = 29 - 31 dB (A)
	L_o = 52 - 54 dB (A)	$R_{w\ res}$ = 31 - 33 dB (A)

Aus Vereinfachungsgründen ist es ratsam, daß Schalldämmaß für einzelne Gebäudeseiten festzulegen. Hierbei ist nicht zwischen Wohn- und Schlafnutzung zu unterscheiden, sondern das jeweils höhere notwendige Schalldämmaß festzulegen.

Die vorgesehene Festsetzung mit ⟨W⟩ und ⟨Ö⟩ erscheint mir eine unzulässige Verallgemeinerung, die nicht den Aufwand der Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens rechtfertigen würden. Die sich aus den schalltechnischen Gutachten berechneten Außenfreiflächenpegeln erforderlichen Schalldämmaße sind in den Plan eingetragen (siehe Anlagen) und können wie folgt festgesetzt werden:
"Die Außenbauteile (Wand, Fenster) von Räumen, die zum ständigen Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, müssen mindestens ein resultierendes Schalldämmaß ($R_{w' res}$ nach VDI 2719) entsprechend nachfolgender Tabelle aufweisen:

A	34 dB (A)
B	33 dB (A)
C	32 dB (A)
D	31 dB (A)
E	30 dB (A)

An den rot gekennzeichneten Gebäudeseiten [Nachtbeurteilungspegel > 45 dB (A)] ist bei Schlaf- und Kinderzimmern eine Lüftungsmöglichkeit vorzusehen, die bei geschlossenen Fenstern eine Luftwechselrate von 20 m³ / Person garantiert.
Schallgedämmte Zulufteinrichtungen dürfen zu keiner Minderung des resultierenden bewerteten Gesamtschalldämmaß der Außenfläche des Raumes führen."

Abwägung

Die Stellungnahme wird berücksichtigt:
Die Schalltechnische Untersuchung ist entsprechend den Hinweisen des Amtes für Immissionsschutz überarbeitet worden. Die darin getroffenen Aussagen fließen in die Begründung zum Bebauungsplan ein.
Die im Bebauungsplan getroffene bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 5.2 wird ersetzt durch:

5.3.1 Die Außenbauteile (Wand, Fenster) von Räumen, die zum ständigen Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, müssen ein ***resultierendes Schalldämm-Maß*** *($R_{w'res}$ nach DIN 2719) entsprechend der nachfolgenden Tabelle aufweisen. Die festgesetzten Werte sind an den jeweiligen Fassadenseiten der Einzelgebäude, die die gleiche Orientierung aufweisen, entsprechend der Nebenzeichnung 1 einzuhalten.*

Fassadenteil ($R_{w'res}$)	*einzuhaltendes resultierendes Schalldämmaß*
Fassadenseite A	*34 dB (A)*
Fassadenseite B	*33 dB (A)*
Fassadenseite C	*32 dB (A)*
Fassadenseite D	*31 dB (A)*
Fassadenseite E	*30 dB (A)*

5.3.2 An den in der Nebenzeichnung 1 mit Balken gekennzeichneten Gebäudeseiten [Nachtbeurteilungspegel > 45 dB (A)] ist bei Schlaf- und Kinderzimern eine Lüftungsmöglichkeit vorzusehen, die bei geschlosenem Fenster eine Luftwechselrate von 20 kbm / Person garantiert. Schallgedämmte Zulufteinrichtungen dürfen zu keiner Minderung des resultierenden bewerteten Gesamtschalldämmmaßes der Außenfläche des Raumes führen. Diese Festsetzung gilt ebenso für Faasadenseiten gleicher Orientierung.

Abwägung der Stellungnahme:

Landesumweltamt Brandenburg, Abt. Naturschutz

Grundsätzliches: Seitens des Landesumweltamtes wurde sowohl der Bebauungsplan als auch der Grünordnungsplan (als Fachplan zum Bebauungsplan) beurteilt. Auf Grund der relativ frühzeitigen Integration der Inhalte des Grünordnungsplans in den Bebauungsplan wurde durch diese Fachbehörde eine angemessene Form der Abwägung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch diese Vorabintegration angezweifelt. Die Stellungnahme zum Bebauungsplan beinhaltet fast ausschließlich Hinweise zu geltenden Rechtsvorschriften und Verfahrensvorschriften.

Im Zuge der seitens des LUA, Abt. Naturschutz, geforderten Überarbeitung der Inhalte des Grünordnungsplans wurden jedoch auch Bebauungsplaninhalte geändert. Am 29.08.1995 fand zu dieser Stellungnahme eine Abstimmungsgespräch mit dem Landesumweltamt statt.

Die Überarbeitung der Inhalte des Grünordnungsplans wurde so umfassend bereits in dieser Phase des Verfahrens vorgenommen, daß zumindestens mit Schreiben vom 09.10.1995 durch die zuständige Abteilung bestätigt wurde: "... **Der vorliegende grünordnerische Teil des B-Plans entspricht mit den Änderungen und Ergänzungen in o. g. Schreiben"** (Bezugnahme auf Schriftverkehr, der innerhalb der Abstimmung zwischen LUA und Landschaftsarchitekten bei Überarbeitung erfolgte / d. A.) **" insoweit den fachlichen Anforderungen an einen Fachplan für Naturschutz und Landschaftspflege gem. § 4 BbgNatSchG."**

Auf Grund dieser Entwicklung werden im folgenden nur die wesentlichen Inhalte der Stellungnahme zum Bebauungsplan wiedergegeben.

Die Problematik im Zusammenhang mit der frühzeitigen Vorabintegration führte jedoch letztendlich dazu, daß in Abstimmung mit dem zuständigen Amt Wustermark und der planenden Gemeinde Priort mit öffentlicher Auslegung des Bebauungsplanentwurfs auch ein gesonderter Grünordnungsplanentwurf öffentlich ausgelegt wird. Dieser Grünordnungsplanentwurf wird während der öffentlichen Auslegung dem LUA, Abt. Naturschutz, erneut zur Stellungnahme vorgelegt.

Kurzinhalt der Stellungnahme vom 26.07.1995 zum Bebauungsplanvorentwurf:

(1) Die Lage des Plangebietes am Rande des Niederungsbereiches läßt aus naturschutzfachlicher Sicht nur eine sehr behutsame Bebauung zu. Das vorhandene Feldgehölz sollte vollständig erhalten bleiben.

(2) Eine weitergehende Umbauung des Niederungsbereiches, wie in den Planungen für B-Plan Nr. 2.2 vorgesehen, kann aus naturschutzfachlicher Sicht nicht akzeptiert werden. Wir halten daher die Erweiterung des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 2.1 auf den gesamten Niederungsbereich, der als Fläche für Maßnahmen festgesetzt werden soll, für sinnvoll. Aus den o. g. Gründen müssen wir erhebliche Bedenken gegen den derzeitigen Planungsstand anmelden.

Abwägung

(1) Dieser Teil der Stellungnahme kann in den Planinhalten teilweise berücksichtigt werden.

Im nordwestlichen Planbereich wird das geplante Baufeld zum Schutz des Feldgehölzbestandes reduziert. Die Planzeichnung wird entsprechend geändert.

(2) Dieser Teil der Stellungnahme kann in den Planinhalten nicht berücksichtigt werden.

Eine Erweiterung des Geltungsbereiches auf den gesamten Niederungsbereiches wird nicht vorgenommen, da der GOP als Fachplan den Ausgleich auf den bisher dafür festgesetzten Flächen herstellen kann.

Im Zusammenhang mit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurden gegen den B-Planentwurf vom Landesumweltamt Brandenburg, Abt. Naturschutz, keine weiteren Bedenken gegen den derzeitigen Planungsstand erhoben.

Abwägung bezüglich der Übernahme der Festsetzungen des Grünordnungsplanes in die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen, der Grünordnungsplan selbst ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Ausgenommen von der Übernahme von Festsetzungen aus dem Grünordnungsplan in den Bebauungsplan sind:

1. Die Erhaltungs- und Vermeidungsmaßnahmen "Feldgehölz erhalten" und "Einzelbäume erhalten" sowie die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen "Aufbau eines Waldmantels und -saumes" werden im Bebauungsplan nur soweit übernommen, wie es die Baugebietsabgrenzungen des Bebauungsplanes zulassen. Dieses trifft für den Bereich der Feldgehölzgruppe im nördlichen Bereich des Plangebietes an der Straße "An der breiten Wiese" zu. Diese Änderungen gegenüber den Festsetzungen des Grünordnungsplanes sind minimal und ermöglichen die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes. Letzteres ist in seiner komplexen abgerundeten Form erklärtes städtebauliches Ziel der Gemeinde Priort.

2. Die westlich der zentralen kleinen Grünfläche geplanten 4 Reihenhäuser benötigen wie alle anderen auch, fest zugeordnete Carports und Stellplätze. Für 4 Pkw-Stellplätze werden auf der nördlichen Seite der öffentlichen Grünfläche im Einmündungsbereich der Planstraße B in die Planstraße A entsprechende Flächen festgelegt. Diese Grünfläche wird dadurch in ihrer Funktion nur sehr unwesentlich eingeschränkt.

Abwägung der Stellungnahme:

Landesumweltamt Brandenburg, Abteilung Abfallwirtschaft, Altlasten und Bodenschutz

Kurzinhalt der Stellungnahme vom 25.07.1995 zum Vorentwurf

(1) Belange der Altlasten
Angrenzend an das Plangebiet befindet sich die ehemals WGT-genutzte Liegenschaft "Kaserne Priort". Mögliche Kontaminationen in Boden und Grundwasser können durch das Tanklager und durch Abfälle aus der Tierhaltung aufgetreten sein. Die Lage des Plangebietes im Abstrom der Liegenschaft läßt eine Beeinflussung in diesem Bereich vermuten. Vom Umweltamt (Landkreis Havelland) ist daher eine altlastenbezogene Stellungnahme zum Planungsvorhaben einzuholen.

(2) Einige Hinweise zur Aufstellung von Bauleitplänen und zur Realisierung von Baumaßnahmen enthält das anliegende Hinweisblatt.

Abwägung

(1) Dieser Teil der Stellungnahme führt zu keiner Änderung der Planinhalte.
Zur Ermittlung der Bodenbelastung wurde im Jahr 1992 eine Untersuchung zur Ermittlung des Vorhandenseins und des Gehaltes bestimmter Schadstoffe im Boden durchgeführt.

Untersucht wurde der Gehalt des Bodens an den Schadstoffen:
- Mineralöl - Kohlenwasserstoffe (MKW)
- Aromatische - Kohlenwasserstoffe (AKW)
- Chlorierte - Kohlenwasserstoffe (CKW)
- Schwermetalle aus Säureaufschluß: Cadmium, Chrom, Blei, Quecksilber.

Im Ergebnis der Untersuchungen wurde festgestellt, daß die nachgewiesenen Gehalte an MKW, AKW, CKW und Schwermetallen weit unterhalb der Grenzwerte der Brandenburgischen Liste (Kategorie I b / Flächen mit sensibler Nutzung) liegen, so daß keine Hinweise auf großflächige Bodenverunreinigungen zu erkennen waren. / Siehe auch Begründung Pkt. 2.7

Die Stellungnahme des Umweltamtes erfolgte im Rahmen der Stellungnahme der Landkreisverwaltung.

(2) Dieser Teil der Stellungnahme bezieht sich auf Hinweise zu geltenden anderen bundes- und landesrechtlichen Regelungen und Verordnungen, die jedoch im Zuge der Umsetzung der Planinhalte, bei der Vorbereitung und Durchführung konkreter Bauvorhaben zu berücksichtigen sind.

Abwägung der Stellungnahme:

Amt für Agrarordnung Brieselang

Kurzinhalt der Stellungnahme vom 18.07.1995 zum Vorentwurf

(1) Im Zentrum der Freifläche befindet sich ein ökologisch empfindlicher Feuchtbereich, der vor Bebauung bzw. heranreichender Bebauung zu schützen ist.

(2) Im Siedlungsbereich der Gemeinde Priort besteht ein enormes Verdichtungspotential, welches zuerst aus siedlungsstrukturellen Gründen genutzt werden sollte.

(3) Es bestehen Bedenken, daß sich der Siedlungsschwerpunkt an den nördlichen Ortsrand verlagern wird.

(4) Es ist eine zweistöckige Bebauung mit Doppel- und Reihenhäusern vorgesehen. Typisch für Priort sind dagegen eine lockere Bebauung mit einstöckigen Einzelhäusern bei geringer Grundflächenzahl.

Abwägung

Insgesamt handelt es sich um Inhalte, die weniger Stellungnahmen zu konkreten Planinhalten darstellen sondern mehr allgemeine gemeindliche Planungsansätze in Frage stellen. Konkrete Forderungen zur Planänderung sind nicht ableitbar, so daß Planänderungen auch nicht erforderlich sind. Ebenso ist aus der Stellungnahme nicht ersichtlich, daß wahrzunehmende öffentliche Belange des beteiligten Amtes durch die Planinhalte berührt werden. Teilweise wurden die Aussagen in den Begründungstext zum Teil I aufgenommen (siehe Pkt. 2.5).

(1) Der Niederungsbereich befindet sich in einer Entfernung von mindestens 40 m zur geplanten Bebauung.

(2) Der Bereich Priort - Siedlung ist in den 30-er Jahren durch großzügige Parzellierung und Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern oder Gartenlauben entstanden. Die Einflußmöglichkeiten der Gemeinde Priort auf eine Nachverdichtung der vorhandenen Grundstücke sind gering, da viele Grundstückseigentümer an einer Nachverdichtung noch nicht interessiert sind. Bei Grundstücksverkäufen sind viele neue Eigentümer an dem Erhalt der Grundstücksgrößen und dem gegenwärtigen Ausnutzungsgrad der Grundstücke interessiert. Siedlungsstrukturelle Verdichtungen sind zwar grundsätzlich wünschenswert, sollten jedoch nicht innerhalb einer Stellungnahme zu diesem B-Plan gefordert werden, da die Planinhalte darauf keinen konkreten Bezug nehmen können.

(3) Am nördlichen Siedlungsrand ist verdichteter Wohnungsbau geplant, weil hier in kurzer Zeit bezahlbarer Wohnraum geschaffen und damit der weiteren Abwanderung vor allem der jüngeren Bevölkerung entgegengewirkt werden soll. Von dort aus ist über Vorbildwirkung langfristig eine Nachverdichtung der vorhandenen Grundstücke möglich. Die bestehenden Bedenken seitens der Behörde können durch die Inhalte des Bebauungsplans nicht ausgeräumt werden, was jedoch auch nicht erforderlich ist.

(4) Diesem Hinweis ist nicht zu entnehmen, ob Änderungen der Planinhalte zu bedenken gegeben werden. Obwohl die Ortstypik von Priort tatsächlich in der Regel aus eingeschossigen, freistehenden Einfamilienhäusern auf Grundstücken über 1000 m² besteht ist es nicht erforderlich, diese weiträumige Grundstücksnutzung bei künftigen Planungen beizubehalten. Insbesondere nicht im Hinblick auf die Verpflichtung zum sparsamen und

schonenden Umgang mit Grund und Boden (§ 1 Abs. 5 BauGB). Eine strenge Fortführung dieser Ortstypik ist aufgrund des Zieles einer effektiven Baulandausnutzung und eines geringen weiteren Landschaftsverbrauches sowie aufgrund hoher Grundstückspreise (Schaffung bezahlbarer Wohnungen) nicht möglich. Für den Übergang zur aufgelockerten Bebauung aus den 30-er und nachfolgenden Jahren am Plangebietsrand ist eine Bebauung mit Doppelhäusern planerisch vorbereitet.

Kurzinhalt der Stellungnahme vom 15.01.1996 zum Entwurf

(1) Für die landwirtschaftliche Nutzung weisen die beanspruchten Flächen auf Grund der Geringwertigkeit der Ackerböden und der eingeschränkten Bewirtschaftungsmöglichkeiten aus agrarstruktureller Sicht nur eine geringe Bedeutung auf. Belange von Landwirtschaft und Agrarstruktur werden somit nicht beeinträchtigt.

(2) Historische bäuerliche Dorfstrukturen werden vom Bebauungsplanentwurf nicht berührt.
Hinweis: Unter Anerkennung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sollte die Bebauung an die bisherigen Bebauung erfolgen. Die Reihenhäuser erscheinen unter diesem Gesichtspunkt als unpassend. Für die Lage am Rande der Siedlung sollte die angepaßte Bebauung, aus Einzel- und Doppelhäusern mit 1 Stockwerk und ausgebautem Dachgeschoß bestehen.

Abwägung

(1) Dieser Teil der Stellungnahme beinhaltet keine Bedenken.

(2) Dieser Teil der Stellungnahme kann in den Planinhalten nicht berücksichtigt werden.

Obwohl die Ortstypik von Priort in der Regel aus eingeschossigen, freistehenden Einfamilienhäusern auf Grundstücken über 1000 m² besteht ist es nicht erforderlich, diese weiträumige Grundstücksnutzung und eingeschossige offene Bauweise bei künftigen Planungen beizubehalten. Insbesondere nicht im Hinblick auf die Verpflichtung zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden (§ 1 Abs. 5 BauGB). Eine strenge Fortführung dieser Ortstypik ist aufgrund des Zieles einer effektiven Baulandausnutzung und eines geringen weiteren Landschaftsverbrauches sowie aufgrund hoher Grundstückspreise (Schaffung bezahlbarer Wohnungen) nicht möglich. Für den Übergang zur aufgelockerten Bebauung aus den 30-er und nachfolgenden Jahren ist auf den, zum öffentlichen Straßenraum gelegenen, Baufeldern eine Bebauung mit zweigeschossigen Doppelhäusern planerisch vorbereitet.

Abwägung der Stellungnahme:

Grundstücks- und Vermögensamt Brandenburg

Kurzinhalt der Stellungnahme vom 06.07.1995 zum Vorentwurf

Eine abschließende Stellungnahme kann z.Z. nicht abgegeben werden, da dies eine Prüfung der Eigentumsverhältnisse voraussetzt.

Bei Vorliegen von liegenschaftsrechtlichen Anhaltspunkten über Ansprüche des Landes Brandenburg oder Grundstückseigentum zugunsten des Landes Brandenburg sollte das Grundstücks- und Vermögensamt informiert werden.

Abwägung

Der Hinweis hat keine Auswirkungen auf die Planinhalte. Hinsichtlich liegenschaftsrechtlicher Anhaltspunkten über Ansprüche des Landes Brandenburg wird im Verlauf des weiteren Verfahrens eine Prüfung durch das Amt Wustermark vorgenommen.

Abwägung der Stellungnahme:

Brandenburgisches Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte

Kurzinhalt der Stellungnahme 1 vom 05.07.1995 zum Vorentwurf

Das Vorhaben soll im Bereich des aktenkundigen Bodendenkmals Priort Nr. 4 "Siedlung vorgeschichtlicher Zeit" realisiert werden. Da die Ausdehnung des Bodendenkmals anhand der Aktenlage nicht präzise beurteilt werden kann, werden archäologische Schnitterkundungen (Prospektionen) empfohlen. Die Prospektionen sollten in Form von Baggerschnitten (Hydraulikbagger mit gerader Schaufel, Schaufelbreite min. 1,5 m) erfolgen. Nur auf diese Weise lassen sich verbindliche Auskünfte über Art und Umfang des Bodendenkmals und daraus ggf. resultierende Auflagen bzw. Nutzungseinschränkungen geben. Im Anschluß an diese Untersuchungen kann abschließend Stellung genommen werden.

Abwägung

Aufgrund dieser Stellungnahme wurden am 25.08.1995 durch das Brandenburgische Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte innerhalb des Plangebietes archäologische Schnitterkundungen zur Ermittlung des Sachverhaltes "Bodendenkmal im Vorhabenbereich" durchgeführt.

Kurzinhalt der Stellungnahme 2 vom 25.08.1995 zum Vorentwurf, im Ergebnis der Schnitterkundungen

Das aktenkundige Bodendenkmal Priort Nr. 4 "Siedlung vorgeschichtlicher Zeit" ist im Vorhabenbereich bereits durch Ackerbau zerstört. Auf die (noch in der Stellungnahme zum Vorentwurf vom 05.07.1995 / d. A.) geforderte archäologische Begleitung gem. § 15 Abs. 3 und § 12 Abs. 2 DSchGBbg wird mit Schreiben vom 25.08.1995 verzichtet. Dem Vorhaben stehen keine Bedenken mehr entgegen.

Abwägung

Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich nicht mehr. Die ergänzenden Hinweise beziehen sich auf bereits geltendes Landesrecht und bedürfen der Berücksichtigung im Zuge der Umsetzung der Planinhalte. Im Sinne eines allgemein informativen Wertes sind diese Hinweise Bestandteil einer Auflistung mehrerer Hinweise, die als Anlage 2 zum Begründungsteil I erfolgt. Diese Hinweise sind nicht Bestandteil der Planinhalte.

Abwägung der Stellungnahme:

Märkische Energieversorgung AG (MEVAG), Netzbetrieb Falkensee

Kurzinhalt der Stellungnahme vom 13.07.1995 zum Vorentwurf

Die gesamte Stellungnahme beinhaltet Hinweise, die im Zuge der Umsetzung der Planinhalte, bei der Bauvorbereitung und -durchführung zu berücksichtigen sind.

Abwägung

Der Hinweis auf die Flächengröße von Grundstücken im Falle der Notwendigkeit der Errichtung einer Trafostation innerhalb des Plangebietes wird zum Anlaß genommen, vorsorglich eine Fläche innerhalb der öffentlichen Grünfläche an der Planstraße A zur Festzusetzen vorzuschlagen, auf der eine mögliche Trafostation errichtet werden kann.

Abwägung der Stellungnahme:

Landkreis Havelland, Dienststelle Nauen, Dezernat für Bau- und Regionalplanung / Planungsamt

Kurzinhalt der Stellungnahme vom 08.08.1995 zum Vorentwurf

Dem Vorhaben wird bei Berücksichtigung nachfolgender Hinweise und Bedenken im Grundsatz zugestimmt.

Planungsamt / Kreisentwicklung - Bauleitplanung

(1) Es ist der örtliche Wohnraumbedarf nachzuweisen.

(2) Für den Teil mit einer zwei- bis dreigeschossigen Bebauung ist die Erforderlichkeit einer Knotenlinie zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung zu prüfen. Weiterhin ist die dreigeschossige Bauweise sowie der vorgesehene Haustyp "Sondergebäude" zu erläutern.

(3) Zu überprüfen ist die vorgesehene Dichte einer GRZ von 0,35, die der ortstypischen Siedlungsstruktur von Priort nicht angepaßt ist.

(4) Die für eine offene Bauweise zulässige Gebäudelänge von 50 m wird weitgehend ausgeschöpft. Auch hier sollte eine Überprüfung der Ausweisung erfolgen.

(5) In Auswertung der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung sind im weiteren Planverfahren eingehende Aussagen zu Maßnahmen der Lärmminderung notwendig.

(6) Die textliche Festsetzung (I.2) zur Überschreitung der Baugrenzen ist zu begründen.

(7) Eine eindeutige Zuordnung der Festsetzungen mit Flächenbezug ist bei der Festsetzung I.7 derzeit nicht möglich.

Abwägung

(1) Dieser Teil der Stellungnahme hat auf die Planinhalte keine Auswirkungen. Im Punkt 1 der Begründung zum Bebauungsplanentwurf wird ergänzt: "Es gibt gegenwärtig 16 Priorter Bürger mit Wohnberechtigungsscheinen. Auf 65 Wohnungen in der Gemeinde Priort lasten Rückübertragungsansprüche. Darüber hinaus existiert eine deutliche überörtliche Nachfrage, wie die laufenden Bautätigkeiten belegen."

(2) Dieser Teil der Stellungnahme hat auf die Planinhalte keine Auswirkungen und ist hinfällig. Aufgrund der Berücksichtigung der Belange der Landschaftspflege und des Naturschutzes wird im Bebauungsplanentwurf auf die zwei- bis dreigeschossige Bebauungsmöglichkeit im Bereich Priorter Chaussee / Ecke "An der breiten Wiese" verzichtet.

(3) - (4) Diese Teile der Stellungnahme haben auf die Planinhalte des Bebauungsplanentwurfs keine Auswirkungen. Sowohl die zur Festsetzung vorgesehene GRZ als auch die offene Bauweise widersprechen nicht den rechtlichen Möglichkeiten der BauNVO. Die beabsichtigten Festsetzungen spiegeln die Planungsziele der Gemeinde wieder und bedürfen keiner Überprüfung. Obwohl die Ortstypik von Priort tatsächlich in der Regel aus eingeschossigen, freistehenden Einfamilienhäusern auf Grundstücken über 1000 m² besteht ist es nicht erforderlich, diese weiträumige Grundstücksnutzung bei künftigen Planungen beizubehalten. Insbesondere nicht im Hinblick auf die Verpflichtung zum

sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden (§ 1 Abs. 5 BauGB). Eine strenge Fortführung dieser Ortstypik ist aufgrund des Zieles einer effektiven Baulandausnutzung und eines geringen weiteren Landschaftsverbrauches sowie aufgrund hoher Grundstückspreise (Schaffung bezahlbarer Wohnungen) nicht möglich.

(5) Dieser Teil der Stellungnahme wird im gewissen Sinne hinfällig, da bereits im Ergebnis des vorliegenden Schallgutachtens sowie in Auswertung der fachbehördlichen Stellungnahme des Amtes für Immissionsschutz entsprechende Festsetzungen in den Planentwurf aufgenommen wurden, die schallschützend wirken sollen. / Siehe Teil B: Text, Festsetzung Nr. I/ 5.2

(6) Dieser Teil der Stellungnahme hat auf die Planinhalte keine Auswirkungen. In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf Pkt. 4.1 wurden entsprechende Ergänzungen vorgenommen.

(7) Dieser Teil der Stellungnahme wird zum Anlaß genommen, die Planzeichnung (Teil A) durch entsprechende Numerierungen zu ergänzen, die einen eindeutigen Bezug zu den Textfestsetzungen ermöglichen.

Planungsamt / Denkmalschutz

Das Bodendenkmal Priort Nr. 4 liegt innerhalb des Geltungsbereiches und kann in seiner Ausdehnung anhand der Aktenlage derzeit nicht präzise beurteilt werden. Es werden hydraulische Schnitterkundungen (Prospektionen) vorgeschlagen, um verbindliche Auskünfte über Art und Umfang des Bodendenkmals und daraus resultierende Auflagen bzw. Nutzungseinschränkungen zu erhalten. Danach wird abschließend zum Vorhaben Stellung genommen.

Abwägung

Dieser Teil der Stellungnahme ist im gewissen Sinne hinfällig, da die Schnitterkundungen ergeben haben, daß das Bodendenkmal durch Ackerbau zerstört wurde. (siehe Pkt. 2.7 der Begründung zum Bebauungsplan)

Katasteramt

Hinweis: Bei zukünftigen Baumaßnahmen dürfen keine Festpunkte und Grenzmarkierungen beschädigt oder zerstört werden.

Abwägung

Der Hinweis bezieht sich nicht auf konkrete Planinhalte und bedarf bei der Entwurfserarbeitung keiner Berücksichtigung.

Bauordnungsamt

Hinweis: Alle Belange der gültigen Brandenburgischen Bauordnung, insbesondere der Abstandsflächen, der gesicherten Erschließung sowie des Brandschutzes müssen eingehalten werden. Ausnahmen, Befreiungen sowie Abweichungen von den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Brandenburgischen Bauordnung werden nicht in Aussicht gestellt.

Abwägung

Der Hinweis bezieht sich nicht auf konkrete Planinhalte und bedarf bei der Entwurfserarbeitung keiner Berücksichtigung.

Hoch- und Straßenbauamt

Es ist eine Vereinbarung entsprechend §§ 28 und 29 Brandenburgisches Straßengesetz mit dem Landkreis Havelland zur Anbindung der "Planstraße B" an die "Priorter Chaussee" abzuschließen.

Abwägung

Der Hinweis bezieht sich nicht auf konkrete Planinhalte und bedarf bei der Entwurfserarbeitung keiner Berücksichtigung.

Umweltamt

(1) Der Standort ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht als Altlastenverdachtsfläche registriert.

(2) Die Anfuhr zur ordnungsgemäßen Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung ist zu sichern.

(3) Die Aussagen des Grünordnungsplanes sind gemäß § 7 II des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes als Festsetzungen in den Bebauungsplan zu übernehmen. Die Festsetzungsvorschläge des Grünordnungsplanes für Maßnahmen im Bereich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind einzeln in den Bebauungsplan zu übernehmen. Der Grünordnungsplan ist dem Landesumweltamt, Abt. N, vorzulegen.

(4) Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung sind in Absprache mit dem Wasser- und Abwasserverband "Havelland" zentral zu realisieren. Einzel- bzw. Übergangslösungen (abflußlose Sammelgruben) sind mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

(5) Die Versiegelung des Bodens und andere Beeinträchtigungen der Versickerung dürfen nur soweit erfolgen, wie dies unvermeidbar ist. Niederschlagswasser ist, soweit möglich, am Ort des Anfalles zu versickern. Dazu sind begrünte Mulden, Rigolen, Feuchtbiotope o.ä. anzulegen. Die Ableitung von Niederschlagswasser ins Grabensystem muß mit dem Wasser- und Bodenverband abgestimmt werden. Die Benutzung von Gewässern bedürfen der behördlichen Erlaubnis nach § 7 oder der Bewilligung nach § 8 WHG durch die untere Wasserbehörde. Der Umgang / die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Herstellen und Behandeln zum Verwenden wassergefährdender Stoffe sowie Anlagen zum Verwenden wassergefährdender Stoffe im Bereich der gewerblichen Wirtschaft und im Bereich öffentlicher Einrichtungen dürfen keine Verunreinigung eines Gewässers oder eine sonstige nachteilige Veränderung bewirken.

Abwägung

Der überwiegende Teil der Stellungnahme des Umweltamtes ist für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs unrelevant, da es sich in der Regel um Auflistungen geltender Gesetzlichkeiten oder Verfahrensvorschriften handelt, die durch die Planinhalte nicht außer Kraft gesetzt werden sollen. Soweit sinnvoll, wurden Teilaussagen in den Begrün-

dungstext ergänzt.

Zur Problematik "Grünordnungsplan" wird auf die Auswertung der Beteiligung der Abt. Naturschutz beim Landesumweltamt verwiesen:

Die Überarbeitung der Inhalte des Grünordnungsplans wurde so umfassend bereits in dieser Phase des Verfahrens vorgenommen, daß zumindestens mit Schreiben vom 09.10.1995 durch die zuständige Abteilung bestätigt wurde: "... **Der vorliegende grünordnerische Teil des B-Plans entspricht mit den Änderungen und Ergänzungen in o. g. Schreiben"** (Bezugnahme auf Schriftverkehr, der innerhalb der Abstimmung zwischen LUA und Landschaftsarchitekten bei Überarbeitung erfolgte / d. A.) **" insoweit den fachlichen Anforderungen an einen Fachplan für Naturschutz und Landschaftspflege gem. § 4 BbgNatSchG."**

Die Problematik im Zusammenhang mit der frühzeitigen Vorabintegration führte jedoch letztendlich dazu, daß in Abstimmung mit dem zuständigen Amt Wustermark und der planenden Gemeinde Priort mit öffentlicher Auslegung des Bebauungsplanentwurfs auch ein gesonderter Grünordnungsplanentwurf öffentlich ausgelegt wird. Dieser Grünordnungsplanentwurf wird während der öffentlichen Auslegung dem LUA, Abt. Naturschutz, erneut zur Stellungnahme vorgelegt.

Die erforderlichen Abstimmungen mit den stadttechnischen Versorgungsunternehmen sind im Zuge der Umsetzung der Planinhalte zu treffen und können nicht durch Planinhalte festgesetzt werden.

<u>Ordnungs- und Straßenverkehrsamt</u>

(1) Die Stichstraßen sind für die Aufnahme von dreiachsigen Müllfahrzeugen auszuarbeiten.

(2) Feuerwehrzufahrten oder Durchfahrten sind zu allen Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt liegen, vorzusehen. Zu- und Durchfahrten müssen mindestens 3 m breit sein, eine lichte Höhe von 3,5 m haben und von Fahrzeugen bis 16 t Gesamtgewicht befahren werden können. Dies trifft auch für Fahrspuren zu. Löschwasser muß in einer Menge von 800 l/min für die Dauer von 2 h zur Verfügung stehen. Bei der Bereitstellung des Löschwassers aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung sind Hydranten entsprechend DVGW - Arbeitsblatt W 331 zu setzen.

Abwägung

(1) Die innerhalb des Plangebietes zur Festsetzung beabsichtigten Verkehrsflächen wurden so dimensioniert, daß in Realisierung der Planinhalte Straßen errichtet werden können, die ein Befahren mit dreiachsigen Müllfahrzeugen ermöglichen. Grundlage dieser Verkehrsflächenfestsetzungen bildet die EAE 85. Die Stichstraße endet an einer Wendeanlage, die gemäß EAE 85 ausgebildet werden kann. Der Bemessung der Verkehrsfläche für die Wendeanlage liegt dabei die Wendeanlage Typ 3 nach EAE 85 (Wendehammer für Lastkraftwagen bis 10,00 m Länge / 3- achsiges Müllfahrzeug, Lkw 22,0 t) mit Wendekreis für Personenkraftwagen) zugrunde.
(2) Dieser Teil der Stellungnahme ist für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs unrelevant, da es sich in der Regel um bauordnungsrechtliche Vorschriften handelt, die in Umsetzung der Planinhalte zu berücksichtigen sind. Die gegenwärtigen Planinhalte verhindern die Anwendung dieser landesrechtlichen Regelungen nicht.

Schulverwaltungs- und Kulturamt

Für eine Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse am Wohn- und Lebensort für die verschiedenen Altersgruppen und sozialen Gruppen ist eine entsprechende Planung auf Amtsebene erforderlich. Es sollten Räume für soziale, kulturelle und Bildungsarbeit durch den Bau eines Gemeindezentrums o.ä. geschaffen werden, die eine ständige Nutzung ebenso ermöglichen wie zeitlich begrenzte kulturelle Veranstaltungshöhepunkte oder Gemeindefeste.

Abwägung

Dieser Teil der Stellungnahme ist für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs unrelevant, da die hier aufgezeigte Problematik nicht im Zuge dieses konkreten Bebauungsplanverfahrens geklärt werden kann.

Gesundheitsamt

Die Inbetriebnahme einer Wasserversorgungsanlage oder Veränderungen an dieser sind dem Gesundheitsamt spätestens 2 Wochen vorher anzuzeigen. Nach § 14 der Trinkwasserverordnung ist das Ergebnis einer Trinkwasserprobe nach Anlage 5 der Trinkwasserverordnung dem Gesundheitsamt vorzulegen.

Abwägung

Dieser Teil der Stellungnahme ist für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs unrelevant, da es sich um Hinweise handelt, die im Zuge der Umsetzung der Planinhalte zu berücksichtigen sind.

Kurzinhalt der Stellungnahme vom 08.02.1996 zum Entwurf

Dem Vorhaben wird bei Berücksichtigung nachfolgender Hinweise und Anregungen im Grundsatz zugestimmt.

Abwägung

Planungsamt, Sachgebiet Bauleitplanung / Verkehr / Technische Infrastruktur

Der vorliegende, überarbeitete B-Plan vom Oktober 1995 berücksichtigt weitgehend die Hinweise und Anregungen aus der Stellungnahme vom August 1995. In der beiliegenden Auswertung der TÖB vom August 1995 sind die einzelnen Festsetzungen ausreichend begründet.
Dem Bebauungsplan, in der Fassung vom Oktober 1995 kann so vom Planungsamt zugestimmt werden.

Abwägung

Für die Stellungnahme des Planungsamtes ist keine Abwägung erforderlich, da keine Einwände vorliegen.

Umweltamt, Sachgebiet Untere Naturschutzbehörde

Die Aussagen des Grünordnungsplanes sind gemäß § 7 II des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes als Festsetzung in den Bebauungsplan zu übernehmen.
Die Festsetzungsvorschläge des Grünordnungsplanes für Maßnahmen im Bereich des Naturschutzes und Landschaftspflege sind im einzelnen in den Bebauungsplan zu übernehmen. Der Grünordnungsplan ist ebenfalls dem Landesumweltamt, Abteilung N vorzulegen.

Abwägung

Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wird wie folgt berücksichtigt:
Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen, der Grünordnungsplan selbst ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Ausgenommen von der Übernahme von Festsetzungen aus dem Grünordnungsplan in den Bebauungsplan sind:

1. Die Erhaltungs- und Vermeidungsmaßnahmen "Feldgehölz erhalten" und "Einzelbäume erhalten" sowie die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen "Aufbau eines Waldmantels und -saumes" werden im Bebauungsplan nur soweit übernommen, wie es die Baugebietsabgrenzungen des Bebauungsplanes zulassen. Dieses trifft für den Bereich der Feldgehölzgruppe im nördlichen Bereich des Plangebietes an der Straße "An der breiten Wiese" zu. Diese Änderungen gegenüber den Festsetzungen des Grünordnungsplanes sind minimal und ermöglichen die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes. Letzteres ist in seiner komplexen abgerundeten Form erklärtes städtebauliches Ziel der Gemeinde Priort.

2. Die westlich der zentralen kleinen Grünfläche geplanten 4 Reihenhäuser benötigen wie alle anderen auch, fest zugeordnete Carports und Stellplätze. Für 4 Pkw-Stellplätze werden auf der nördlichen Seite der öffentlichen Grünfläche im Einmündungsbereich der Planstraße B in die Planstraße A entsprechende Flächen festgelegt. Diese Grünfläche wird dadurch in ihrer Funktion nur sehr unwesentlich eingeschränkt.

Der Grünordnungsplan ist dem Landesumweltamt, Abteilung N vorgelegt worden.

Umweltamt, Untere Wasserbehörde

Die untere Wasserbehörde stimmt dem Planentwurf bei Beachtung nachfolgender Hinweise und rechtlicher Bestimmungen zu.

(1) Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserversorgung sind zentral zu realisieren. Absprachen dazu sind mit dem Wasser- und Abwasserverband "Havelland" zu führen. Einzel- bzw. Übergangslösungen (abflußlose Sammelgruben sind mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

(2) Gemäß dem Brandenburgischen Wassergesetz (Bbg WG) dürfen die Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung des Niederschlagwassers zur Grundwasserneubildung nur soweit erfolgen, wie dies unvermeidbar ist. Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser am Ort des Anfalls zu versickern. Dazu sind die bewachsenen Flächen der umgebenden Begrünung zu nutzen und es sind begrünte

Mulden, Rigolen, Feuchtbiotope o.ä. anzulegen. Die Ableitung des Niederschlagwassers im Grabensystem muß mit dem Wasser- und Bodenverband "Havelkanal-GHHK- Havelseen" abgestimmt werden.

Das Einleiten von Wasser ins Grundwasser oder in oberirdische Abwässer, eine Grundwasserabsenkung, die Entnahme von Grund- und Oberflächenwasser sowie das Aufstauen und Absenken oberirdischer Gewässer stellen gem. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Gewässerbenutzung dar und bedürfen der behördlichen Erlaubnis oder Bewilligung durch die Untere Wasserbehörde.

(3) Gemäß Bbg WG ist die Lagerung von Heizölen und anderen wassergefährdenden Stoffen der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

(4) Anlagen zum Abfüllen, Herstellen und Behandeln wassergefährdender Stoffe sowie Anlagen zum Verwenden wassergefährdender Stoffe im Bereich der gewerblichen Wirtschaft und im Bereich öffentlicher Einrichtungen müssen so beschaffen sein, und so eingebaut, aufgestellt, unterhalten und betrieben werden, daß eine Verunreinigung eines Gewässers oder eine sonstige nachteilige Veränderung nicht zubesorgen ist.

Abwägung

(1) Dieser Teil der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde ist für die Planinhalte des Bebauungsplanes unrelevant. Im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. des Baugenehmigungsverfahrens sind diese Belange zu klären.
Der Wasser- und Abwasserverband "Havelland" ist im Bebauungsplanverfahren beteiligt worden: die zentrale Trinkwasserversorgung kann durch die vorhandenen Anlagen gesichert werden, die Abwassererschließung wird bei diesem Träger öffentlicher Belange mit berücksichtigt.

(2) bis (4) Diese Teile der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde sind für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs unrelevant, da es sich in der Regel um Auflistungen geltender Gesetzlichkeiten oder Verfahrensvorschriften handelt, die durch die Planinhalte nicht außer Kraft gesetzt werden sollen.
Bezüglich des Versickerns von Niederschlagwasser sind bereits Festsetzungen getroffen worden (siehe Teil B: Text, III Naturschutrechtliche Festsetzungen / Aufnahme von Inhalten des Grünordnungsplanes).

<u>Untere Abfallwirtschaftsbehörde</u>

Gegen den Bebauungsplanentwurf bestehen aus Sicht der unteren Abfallwirtschaftsbehörde keine prinzipiellen Einwände. Die Anfuhr zur ordnungsgemäßen Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung ist zu sichern. Der Standort ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt im Umweltamt nicht als Altlastenfläche registriert.

Abwägung

Der Stellungnahme der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde wird mit der Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen unter Berücksichtigung der "Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen - EAE 85/95" gefolgt. Die Anfuhr zur ordnungsgemäßen Abfallentsorgung ist demnach planungsrechtlich gesichert. Die Ausbildung der Zufahrtwege sowie die Anlage der Abfallsammelstandplätze sind nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Dieses Belange werden im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Amt 61 Sachgebiet 61.3. Bodendenkmalpflege

Der Unteren Denkmalschutzbehörde sind im Bereich des Plangebietes bisher keine ur- und frühgeschichtlichen Bodendenkmale bekannt. Da bei den Erdarbeiten bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können, wird auf folgende Festlegungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg aufmerksam gemacht:

(1) Sollten bei Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodendenkmale entdeckt werden sind diese unverzüglich dem Landesmuseum oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

(2) Die Fundstätte ist mindestens 5 Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten.

(3) Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtug.

Abwägung

Die Stellungnahme der Bodendenkmalpflege ist bereits in der Begründung unter "Hinweise" Abschnitt "Archäologische Bodenfunde" berücksichtigt worden. Dieser Hinweis wird vervollständigt, indem der Begriff Bodenfunde durch Einfügung von "ur- und frühgeschichtliche Bodendenkmale" näher erklärt wird.

Auswertung der Stellungnahme:

Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming / Regionale Planungsstelle

Kurzinhalt der Stellungnahme 1 vom 26.07.1995 zum Vorentwurf;
diese Stellungnahme gilt mit Schreiben vom 30.01.1996 auch zum Entwurf.

(1) Die Gemeinde Priort besitzt keine Funktion im Netz der zentralen Orte. Ihre Hauptaufgabe besteht in der Bereitstellung von Wohn- und Arbeitsstättenflächen für den Eigenbedarf. Ohne besonderen Nachweis können daher zur Sicherung der Wohnfunktion Flächen für ca. 45 WE bzw. 2-3 ha ausgewiesen werden. Nach vorliegenden Informationen verfügt die Gemeinde Priort über einen genehmigten VEP mit 3,1 ha Wohnbauland, so daß ein darüber hinausgehender Bedarf nicht erkennbar ist. In keinem Fall folgen wir der Begründung im Bebauungsplan, wonach "in unmittelbarer Nachbarschaft zur Entwicklungsachse Spandau-Nauen ein erhöhter Bedarf an Wohnraum zu verzeichnen" sei. Falls in der Gemeinde Priort ein erhöhter Wohnbedarf wegen einer überdurchschnittlichen Zahl von Restitutionsbetroffenen vorliegen sollte, ist ein spezieller Bedarf nachzuweisen und den Planungen im Wohnungsbau gegenüberzustellen. Zweifel bestehen auch, ob die Planung tatsächlich dem Bedarf Ortsansässiger dient.

(2) Für die weitere Siedlungsentwicklung sollen vorrangig innerörtliche Standorte entwickelt werden. Dies trifft beim Geltungsbereich nur eingeschränkt zu. Es handelt sich nach dem Entwurf des Landesentwicklungsplanes für den engeren Verflechtungsraum um einen Freiraum mir großflächigen Ressourcenschutz. Auch die mit 1000 m angegebene Entfernung zum Bahnhof Priort entspricht nicht den Grundsätzen einer den Haltestellen des Schienenpersonenverkehrs zugeordneten Entwicklung.

(3) Das gewachsene Ortsbild und dessen Einbindung in die umgebende Landschaft soll bei der weiteren Ortsentwicklung beachtet werden. Diesem Grundsatz wird mit einer zwei Vollgeschosse umfassenden Bebauung und einer knapp unterhalb der Obergrenze der GRZ für Wohngebiete liegenden Dichte in ortskernferner Lage nicht mehr entsprochen. Gegen die Planung bestehen somit regionalplanerische Bedenken.

(4) Empfehlungen: Nachweis des erhöhten Wohnbedarfs; Zurücknahme der Bebauung auf ein Vollgeschoß und eine GRZ von 0,3; Beschränkung der beanspruchten Freiflächen auf einen 30 m breiten Streifen westlich der Priorter Chaussee. Einer Anordnung von Reihenhäusern (wie im Planentwurf beiderseits der Planstraße B) könnte aus Gründen einer optimalen Besonnung zugestimmt werden.

Abwägung

Zur Stellungnahme fand am 29.08.1995 ein Abstimmungsgespräch mit der Regionalen Planungsgemeinschaft und dem Amt Wustermark statt. Im Ergebnis des Gespräches wird die Stellungnahme noch einmal überarbeitet. Bezogen auf die Stellungnahme wurden folgende Punkte angesprochen:

(1) Beim genehmigten VEP (Vorhaben- und Erschließungsplan / d. A.) gibt es eigentumsrechtliche Probleme; die Gemeinde hat die Aufhebung der Genehmigung beschlossen, so daß die Gemeinde Priort gegenwärtig über kein verfügbares Wohnraumpotential bzw. Baulandpotential verfügt. Es existiert ein Bedarf an Wohnraum (16 Wohnberechtigungsscheine, auf 65 Wohnungen Rückübertragungsansprüche), vor allem die jüngere Bevölkerung wandert ab. Um einer Überalterung der Bevölkerung entgegenzuwirken, ist ein Angebot an bezahlbarem Wohnraum erforderlich.

(2) Das geplante Baugebiet befindet sich in genau 1000 m Entfernung zum Bahnhof Priort (nur fußläufig zu erreichen), da ein weiterer innerörtlicher Standort in der Rahmenplanung als Vorbehaltsfläche für soziale Einrichtungen vorgehalten werden soll. Außerdem gibt es einen gewissen Planungsvorlauf durch den vor einigen Jahren in diesem Bereich begonnenen VEP.

(3) Obwohl die Ortstypik von Priort tatsächlich in der Regel aus eingeschossigen, freistehenden Einfamilienhäusern auf Grundstücken über 1000 m² besteht, ist es nicht erforderlich, diese weiträumige Grundstücksnutzung bei künftigen Planungen beizubehalten. Insbesondere nicht im Hinblick auf die Verpflichtung zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden (§ 1 Abs. 5 BauGB). Eine strenge Fortführung dieser Ortstypik ist aufgrund des Zieles einer effektiven Baulandausnutzung und eines geringen weiteren Landschaftsverbrauches sowie aufgrund hoher Grundstückspreise (Schaffung bezahlbarer Wohnungen) nicht möglich.

(4) Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf hat u. a. die Aufgabe, die Erforderlichkeit eines Planverfahrens und die städtebaulichen Gründe für die Herausbildung der Planungsüberlegungen deutlich zu machen. Dieser Funktion wird die vorliegende Begründung unter Berücksichtigung des gegenwärtigen Verfahrensstandes gerecht. Weitere Nachweise seitens der planenden Gemeinde sind nicht erforderlich.

Kurzinhalt der Stellungnahme 2 vom 18.09.1995 zum Vorentwurf

(1) Nach Ausführungen von Frau Herkules (Amt Wustermark / d. A.) verzögert sich die Entwicklung im genehmigten Plangebiet "Wohnen und Gewerbe". Entsprechende Beschlüsse wären vom Gemeindeparlament zur Rücknahme des Planungsrechtes erforderlich. Bei Übergabe eines entsprechenden Beschlusses kann von einer Berücksichtigung dieser Planung bei der Beurteilung ggf. weiterer Entwicklungsabsichten abgesehen werden.

(2) Eine Änderung der Stellungnahme vom 26.07.1995 wäre nur auf der Grundlage eines Nachweises über die von Rückübertragung betroffenen Wohngebäude im Sinne eines tatsächlichen Eigenbedarfs möglich. Das erhebliche Verdichtungspotential im Ort macht eine Außenentwicklung entbehrlich. Da bislang weder Informationen über die Größenordnung der Rückübertragungsansprüche an Wohngebäuden noch über das weitere Verfahren bezüglich des genehmigten Vorhaben- und Erschließungsplans bekannt sind, liegt keine Argumentation für eine erneute Beurteilung des Planvorhabens "Wohnanlage am Priorter Erlengrund" vor.

(3) Die Bedenken gegen den Planentwurf werden zurückgestellt, wenn die Gemeinde Priort den erhöhten Bedarf nachweist, die Bebauung auf ein Vollgeschoß und die GRZ auf 0,3 zurückgenommen wird sowie die beanspruchten Freiflächen sich auf einen 30 Meter breiten Streifen westlich der "Priorter Chaussee" beschränken.

Abwägung

Die Satzung für den "ursprünglichen" Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohnen und Arbeiten in Priort" wurde mit Beschluß Nr. 18/93 am 22.04.1993 aufgehoben.
Die Gemeinde verzichtet zum gegenwärtigen Zeitpunkt auf eine weitere Berücksichtigung der Stellungnahme. Im Fall dieser Stellungnahme überwiegen die gemeindlichen Belange gegenüber den Belangen der beteiligten Behörde.

Abwägung der Stellungnahme:

Baywobau Baubetreuung GmbH, München

Kurzinhalt der Stellungnahme:

(1) Für die Gesamtrealisierung des Bauvorhabens ist von großer Wichtigkeit, daß das mehrfach mit dem Amt Wustermark abgestimmte städtebauliche Konzept mit insgesamt 16 Doppelhaushälften und 42 Reihenhäusern verwirklicht werden kann. Eine weitere Einschränkung der baulichen Ausnutzung der von der Baywobau erworbenen Fläche ist wirtschaftlich nicht mehr vertretbar. Gegenüber der Treuhand besteht eine Investitionsverpflichtung, welche mit zu beachten ist.

Bei der Abwägung ist dem städtebaulichen Konzept den Vorzug vor den Maximalforderungen des Grünordnungsplanes zu geben. Mit dem städtebaulichen Konzept bleiben die naturräumlichen und landschaftspflegerischen Belange ausreichend gewahrt.

(2) Im südlichen Bereich des Baugebietes sieht das städtebauliche Konzept auf der Gartenseite der Reihen- und Doppelhausgrundstücke Fußwege mit einer begleitenden Hecke vor. Aus dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf ist diese Wegführung nicht mehr ersichtlich, statt dessen scheint nunmehr der fragliche Bereich komplett für eine Heckenpflanzung reserviert zu sein. Diese Fußwege sind für die rückwärtige Anbindung der kommenden Einzelgrundstücke. Es wird darum gebeten, am städtebaulichen Konzept festzuhalten.

(3) Die nördlich der Planstraße B vorgesehenen Reihenhäuser benötigen ebenfalls eine nordseitige Anbindung an das Wegenetz. Dies ist erforderlich, damit die geplanten Reihenhäuser mit Hauseingängen auf der Nordseite versehen werden können. Die vorzusehende Zuwegung sollte auch für Anliefermöglichkeiten ausreichend gestaltet werden.

(4) Die westlich der zentralen kleinen Grünfläche geplanten 4 Reihenhäuser benötigen wie alle anderen auch, fest zugeordnete Carports und Stellplätze. Diese Stellplätze sollten am Rand der oben erwähnten kleinen öffentlichen Grünfläche vorgesehen werden, die dadurch in ihrer Funktion nur sehr unwesentlich eingeschränkt wird.

Abwägung

(1) Der Bebauungsplanentwurf berücksichtigt das städtebauliche Konzept vom 20.09.1995. Demnach ist die Anzahl der genannten Doppel- und Reihenhäuser unter Berücksichtigung der, den Festsetzungen des Bebauungsplanes angepaßten Gebäudegrößen, realisierbar. Der Bebauungsplan weist Baufelder aus. Konkrete Gebäudegrößen werden aber nicht festgesetzt.

(2) Dieser Teil der Stellungnahme wird berücksichtigt. Es werden Gehrechte zugunsten der Anwohner wie folgt festgesetzt:

"Die Fläche A-B-C-D-E-F-G-H-A ist mit einem Gehrecht in einer Breite von 1,5 m zugunsten der Anwohner der anliegenden Grundstücke zu belasten."

(3) Dieser Teil der Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. Im städtebaulichen Konzept ist eine nördliche Erschließung des nördlich der Planstraße B gelegenen Baugebietes nicht vorgesehen. Dieses beinhaltet eine öffentliche Erschließung nur von einer Seite aus. Damit sollen die Erschließungskosten geringgehalten werden. Es Besteht jedoch über den Abschluß privatrechtlicher Verträge die Möglichkeit einer rückwärtigen Er-

schließung.

(4) Dieser Teil der Stellungnahme wird berücksichtigt: Es werden Flächen für 4 Stellplätze im Bereich nördlich der kleinen öffentlichen Grünfläche wie folgt festgesetzt:

"Innerhalb der öffentlichen Grünfläche "ÖG/TF" ist die Errichtung von vier Stellplätzen zulässig. Die Stellplätze sind so anzuordnen, daß sie unmittelbar an die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" angrenzen."

Folgende Änderungen werden nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Planzeichnung vorgenommen:

- Die Länge der "Baufelder" beidseitig der Planstraße B wird von 47,50 m auf 48,50 m geändert.
- Der Abstand der nördlichen Baugrenze des "Baufeldes" zur südlichen Grenze der zentralen Parkanlage wird von 6,00 m auf 5,00 m reduziert.
- Die bisher nicht näher bestimmte Grünfläche (Streifen südwestl. der zentralen Parkanlage in Richtung Plangebietsgrenze) wir als "Private Grünfläche" festgesetzt.
- Die bisher nicht bemaßte Fläche beidseitig der Planstraße B zur Errichtung von Stellplätzen mit mit einem Längenmaß von 52,00 m bemaßt.
- Die zentrale Grünfläche erhält als Planzeichen "ÖG/TF", da eine gesonderte Textfestsetzung erlassen wird (Pkt. I/5.4 der Textfestsetzungen).