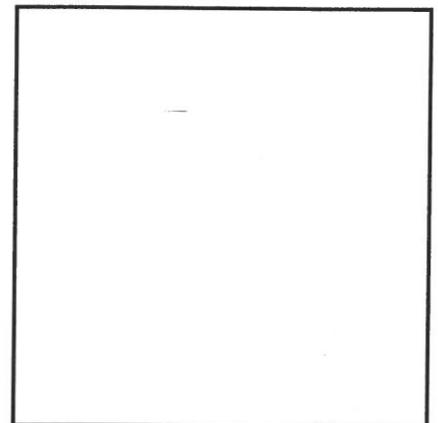
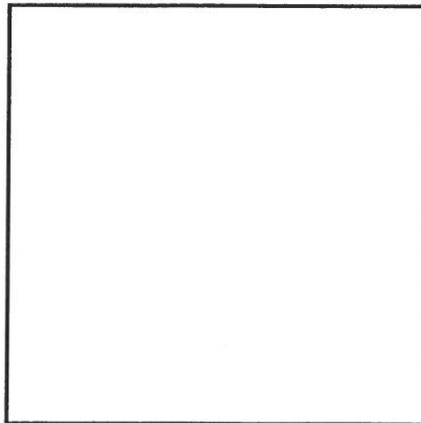
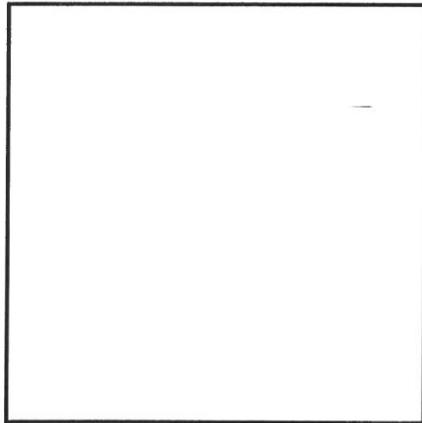


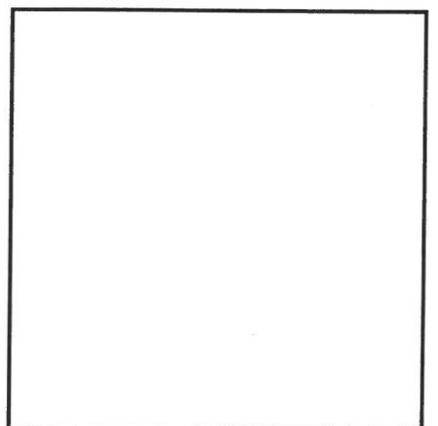
## BEBAUUNGSPLAN NR.3 'WOHNANLAGE PRIORT, POTSDAMER WEG'



  
**planungsguppe 4**

---

Irene Fiedler  
Freie Landschaftsarchitektin



Februar 1997



**GEMEINDE PRIORT**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 3 "WOHNANLAGE PRIORT, POTSDAMER WEG"**

**VERFASSER:**

**BEBAUUNGSPLAN:**

**PLANUNGSGRUPPE 4**

Dipl.-Ing. Peter Dittmer  
Dipl.-Ing. Paul M. Lösse  
Architekten und Stadtplaner SRL  
Joachim-Friedrich-Straße 37  
10711 Berlin  
Tel.: 030/896 80 80  
Fax : 030/891 68 68

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Matthias Engel

**TEILBEREICH  
GRÜNORDNUNGSPLAN:**

Dipl.-Ing. Irene Fiedler  
Freie Landschaftsarchitektin  
Bredowstraße 3  
10551 Berlin  
Tel.: 030/396 38 38  
Fax : 030/396 13 85

Februar 1997



## GEMEINDE PRIORT

### BEBAUUNGSPLAN NR. 3 „WOHNANLAGE PRIORT, POTSDAMER WEG“ MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

INHALT	SEITE
<b>1 RECHTSGRUNDLAGEN</b>	<b>5</b>
<b>2 GELTUNGSBEREICH</b>	<b>6</b>
<b>3 VERANLASSUNG</b>	<b>7</b>
<b>4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN</b>	<b>7</b>
<b>5 GESCHICHTLICHE ENTWICKLUNG</b>	<b>8</b>
<b>6 SITUATIONSANALYSE UND PLANUNGSZIELE</b>	<b>9</b>
6.1 SITUATION SIEDLUNG UND VERKEHR	9
6.2 PLANUNGSZIELE SIEDLUNG UND VERKEHR	9
6.3 SITUATION LANDSCHAFT	9
6.4 NATURHAUSHALT	10
6.5 BIOTOP- UND ARTENSCHUTZ	11
6.6 LANDSCHAFTSBILD	12
6.7 ERHOLUNG UND FREIZEIT	13
6.8 SCHUTZGEBIETE	13
6.9 ZUSAMMENFASSENDE LANDSCHAFTSBEWERTUNG	14
6.10 PLANUNGSZIELE LANDSCHAFT	14
6.11 KONFLIKTANALYSE	19
<b>7 STÄDTEBAULICHES KONZEPT</b>	<b>20</b>
7.1 VORKONZEPTE	20
7.2 WOHNEN UND VERKEHR	23
7.2.1 Wohnen	23
7.2.2 Verkehr	23
7.2.3 Ver- und Entsorgung	25
7.2.4 Gemeinbedarfseinrichtungen	25
7.3 EINGRIFFE / MINDERUNGS-, AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN	26
7.4 ÜBERNAHME DER DARSTELLUNGEN DES GRÜNORDNUNGSPLANES IN DEN BEBAUUNGSPLAN	31

<b>INHALT</b>	<b>SEITE</b>
<b>8 GRÜNORDNUNGSPLAN</b>	<b>32</b>
8.1 LANDSCHAFTSPLANERISCHES KONZEPT	32
<b>9 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>37</b>
9.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	37
9.2 BAUWEISE UND SONSTIGE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE	38
9.3 VERKEHRERSCHLIESSUNG	39
9.4 VER- UND ENTSORGUNG	39
9.5 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	39
9.6 ANPFLANZUNGEN	40
9.7 UMSETZUNG DER AUSGLEICHSMASSNAHMEN	41
<b>10 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>41</b>
 <b>II FLÄCHENBILANZ</b>	 <b>41</b>
 <b>ABBILDUNGEN:</b>	
Abb. 1: Lage des Plangebietes	6
 <b>PLÄNE:</b>	
Plan 1: SITUATION	15
Plan 2: LEITBILD LANDSCHAFT	17
Plan 3: VORKONZEPTE	21
Plan 4: GRÜNORDNUNGSPLAN	35
Plan 5: BEBAUUNGSPLAN	43

# **I BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 3 „WOHNANLAGE PRIORT, POTSDAMER WEG**

## **1 RECHTSGRUNDLAGEN**

Der Bebauungsplan wird auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2191) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20.12.1996 (BGBl. I S. 2049) in Verbindung mit § 89 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 1.6.1994 (GVBl. I Nr. 12 S. 126), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.1995 (GVBl. I S. 2) und § 5 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg vom 15.10.93 (GVBl. I Nr. 22 S. 397) i.d.F. vom 18.10.1993, als Satzung aufgestellt.

Für den Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.4.1993 (BGBl. I Nr. 16 S. 466).

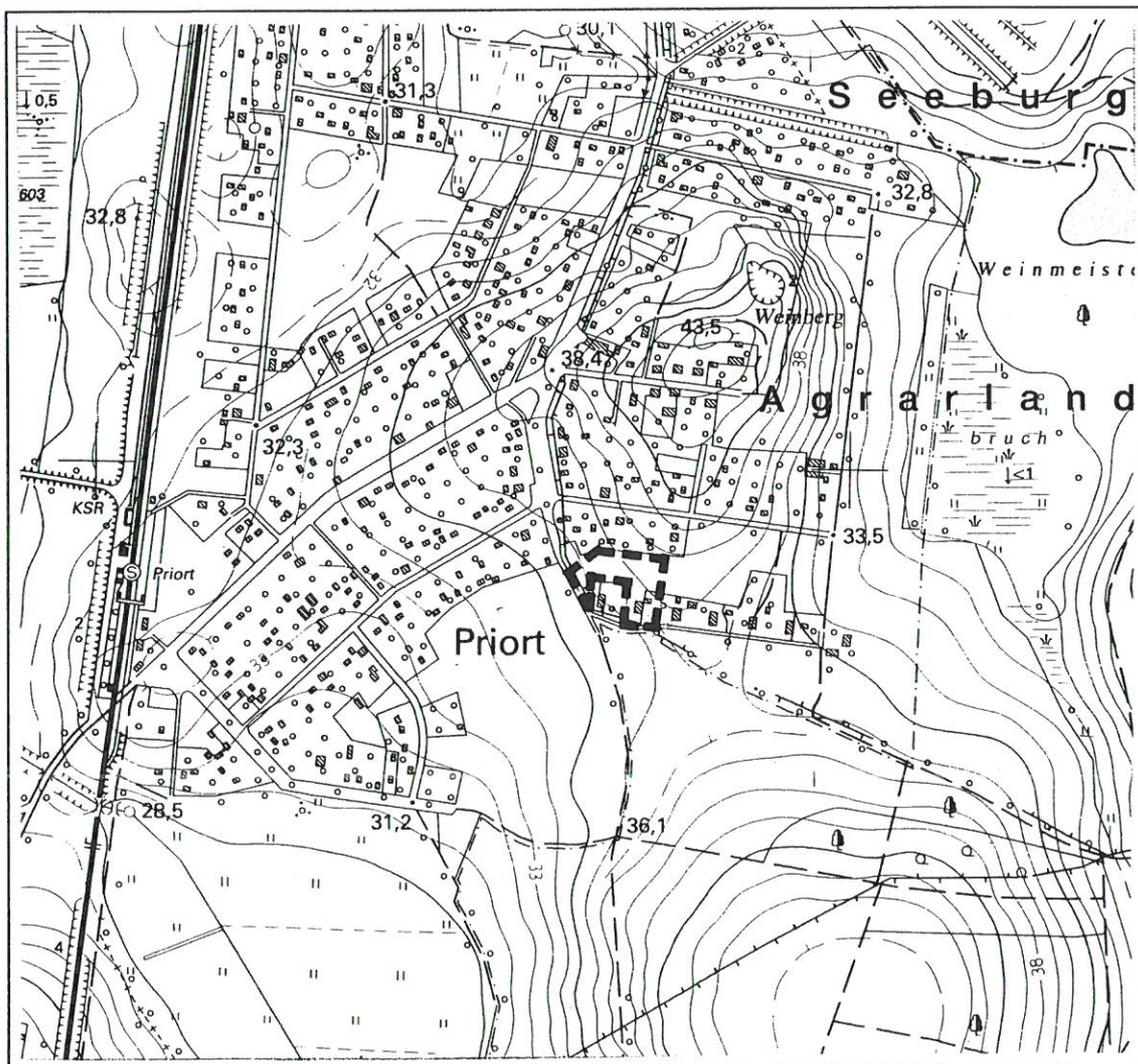
Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 3 „Wohnanlage Priort, Potsdamer Weg“ wurde als Grundlage für die Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zur Klärung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein Grünordnungsplan gemäß § 7 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) erarbeitet. Der Grünordnungsplan hat die Aufgabe, die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege darzustellen. Darüber hinaus erfüllt er die Anforderungen des § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) - i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.3.1987, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 06.08.1993. Die wesentlichen Darstellungen des Grünordnungsplanes wurden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

## 2 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wohnanlage Priort, Potsdamer Weg“ umfaßt ein ca. 0,9 ha großes Gebiet im Süden der Gemeinde Priort. Der Geltungsbereich umfaßt die Flurstücke 6, 13 und 7 (teilweise) der Flur 6 der Gemarkung Priort und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Flurstücke 1, 5 und 8 bis 12 der Flur 6
- im Süden durch das Flurstück 40 der Flur 6 bzw. einer um 35 m parallel nach Norden verschobenen Grenze des Flurstückes 40 der Flur 6 im Bereich des Flurstückes 7 der Flur 6
- im Westen durch die Flurstücke 159 und 160 der Flur 7 und
- im Osten durch das Flurstück 14 der Flur 6.

Abb. 1: Lage des Plangebietes



### **3 VERANLASSUNG**

In der Gemeinde Priort besteht auf Grund der Lage in der Nähe Berlins und an der Entwicklungsachse Spandau-Nauen sowie der Entwicklung von Gewerbeflächen im Bereich des Amtes Wustermark bzw. in der Stadt Nauen eine erhöhte Nachfrage nach Einfamilienhäusern und der Bildung von Wohneigentum.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes plant ein Investor die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern sowie der notwendigen Folgeeinrichtungen.

Eine Genehmigung des Vorhabens nach § 34 BauGB, der hier grundsätzlich zur Beurteilung herangezogen würde, kommt nach Ansicht der Gemeinde Priort in diesem Fall nicht in Betracht, da bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB auf Grund der Größe des Vorhabens eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodenordnung unter Berücksichtigung der im Gebiet und in der Umgebung vorhandenen Siedlungs- und Freiflächen nicht zu erwarten ist. Deshalb muß zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens ein verbindlicher Bauleitplan aufgestellt werden.

Der vorliegende Grünordnungsplan stellt das landschaftsplanerische Konzept für die Entwicklung des Wohngebietes „Am Potsdamer Weg“ dar.

Er hat gemäß § 7 BbgNatSchG die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege darzustellen. Mit Inkrafttreten des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 28.04.1993 sind neue Anforderungen an die verbindliche Bauleitplanung gestellt. Artikel 5 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes führt die §§ 8a - 8c in das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ein und bestimmt so das Verhältnis von Baurecht und Naturschutzrecht bezogen auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Die Behandlung der Eingriffsregelung hat hiernach abschließend auf der Ebene der Bauleitplanung zu erfolgen.

Die wesentlichen Darstellungen des Grünordnungsplanes sind deshalb nach erfolgter Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

### **4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN**

Für das Amt Wustermark wurde eine Räumliche Entwicklungsplanung (vom November 1993) als Vorstufe zum Flächennutzungsplan vor. Die Räumliche Entwicklungsplanung diente als Leitlinie zur weiteren Entwicklung der

Gemeinde Priort und wurde von der Gemeindevertreterversammlung als Selbstbindung beschlossen.

Im Entwicklungskonzept für die Gemeinde Priort ist in der o.g. Planung der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes als Wohngebiet dargestellt, wobei der Neubauernweg in diesem Bereich die südliche Grenze der besiedelten Fläche Priorts bildet. Östlich des Planungsgebietes wurde ein Teilbereich der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzflächen der Neubauernsiedlung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt.

Für den gesamten Amtsbereich des Amtes Wustermark liegt inzwischen der Landschaftsplan sowie der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes (vom Januar 1997) vor, der auch das Gemeindegebiet der Gemeinde Priort umfaßt. Der vorliegende Vorentwurf des Flächennutzungsplanes stellt den Geltungsbereich ebenfalls als Wohnbaufläche dar.

Das im Land Brandenburg für die Mitteilung der Ziele der Raumordnung und der Landesplanung zuständige Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung stimmt in seiner von der Gemeinde eingeholten landesplanerischen Stellungnahme mit Schreiben vom 31.08.1994 (MUNR/R4-0420/94) dem Vorhaben zu, sofern keine Belange des Landschaftsschutzes entgegenstehen. Diese Stellungnahme wurde von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens der Träger öffentliche Belange nochmals bestätigt.

## 5 GESCHICHTLICHE ENTWICKLUNG

Die erste urkundliche Erwähnung Priorts stammt aus dem Jahr 1317. Das damalige Rittergut blieb bis in die 30er Jahre dieses Jahrhunderts erhalten.

Mit der Parzellierung von Grundstücken begann im Jahr 1930 die Erweiterung des Ortes im Osten. Hier wurden überwiegend Kleingarten- und Wochenendhaus- Grundstücke entwickelt, die von Berlinern genutzt wurden. Das Siedlungsgebiet Priorts gliedert sich demnach in zwei Teilbereiche: Priort-Dorf und Priort-Siedlung.

Das Planungsgebiet befindet sich im südlichen Randbereich des Ortsteiles Priort Siedlung, der durch eine inhomogene Struktur aus Wohn-, Wochenendhaus- und Kleingartengrundstücken geprägt ist und mit zahlreichen Brachflächen durchsetzt ist.

Das Brandenburgische Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte äußerte im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens den Verdacht, daß im

Planungsgebiet Bodendenkmale vorkommen könnten. Eine entsprechende Schnittuntersuchung fand im Mai 1996 in Gegenwart eines Vertreters des Museums ohne Ergebnis statt.

## **6 SITUATIONSANALYSE UND PLANUNGSZIELE**

### **6.1 SITUATION SIEDLUNG UND VERKEHR**

Das Planungsgebiet umfaßt eine ca. 0,9 ha große Fläche am südlichen Ortsrand der Gemeinde Priort. Das Gebiet wird durch (Teil-) Grundstücke einer ehemaligen Neubauernsiedlung gebildet. Entlang des südlich gelegenen Neubauernweges sind in giebelständiger Aufstellung die Neubauernhäuser angeordnet. Die Gebäude sind eingeschossige, teilweise verputzte Ziegelgebäude mit Satteldach, die in einzelnen Fällen einen angebauten Stall bzw. -Scheune aufweisen. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eines dieser Gebäude, das abgerissen wird. Die restlichen Flächen des Geltungsbereiches werden durch die heute brachliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen der Neubauernhöfe gebildet.

Das Planungsgebiet wird im Westen (Potsdamer Weg) und Süden (Neubauernweg) von zwei unbefestigten Wegen tangiert, die das Gebiet auch erschließen. Der Potsdamer Weg stellt dabei den Anschluß an das übergeordnete Verkehrsnetz (Kreisstraße) her.

### **6.2 PLANUNGSZIELE SIEDLUNG UND VERKEHR**

Ausgehend von der Situationsanalyse sind bei der Entwicklung des Gebietes folgende Planungsziele umzusetzen:

- Entwicklung eines in Gestaltung und Dimensionierung an das Ortsbild angepaßten hochwertigen und durchgrünzten Wohngebietes;
- funktionale Verknüpfung mit angrenzenden Siedlungsbereichen und Freiflächen mit Hilfe einer das Gebiet durchquerenden Wegeverbindung;
- Sicherung von Teilflächen für notwendige Grün- und Spielflächen;
- flächenhafte Verkehrsberuhigung innerhalb des Planungsgebietes.

### **6.3 SITUATION LANDSCHAFT**

Die im Geltungsbereich vorhandenen Gebäude werden von Gärten umgeben, die neben einem hohen Anteil an Koniferen z.T. noch durch Obstbäume und -sträucher geprägt werden und so einen Nutzcharakter aufweisen.

Das im Geltungsbereich gelegene Neubauernhaus hat jedoch nur einen schmalen Gartenstreifen zur südlich gelegenen „Neubauernstraße“, der als Zierrasen ausgebildet ist. Im Südwesten des Geltungsbereiches befand sich eine flächenintensive Lagernutzung der Freiflächen, die sich z.T. auch in den Geltungsbereich hineinzieht. Die Lagerfläche wird vor Beginn der Maßnahme beräumt, so daß für das zukünftige Wohngebiet keine schädlichen Umwelteinflüsse auftreten.

Ein Großteil der Flächen des Geltungsbereiches wird durch die heute brachliegenden, ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Flächen der Neubauernhöfe gebildet. Im Norden befinden wiederum Gärten der nördlich angrenzenden Wohnbebauung, die durch z.T. dichte Gehölzbestände bzw. Hecken vom Gebiet abgegrenzt werden.

#### **6.4 NATURHAUSHALT**

Im Planungsgebiet sind die Böden überwiegend unversiegelt und als Vegetationsflächen ausgeprägt. Ihre natürliche Bodenstruktur wurde zwar durch die ehemalige landwirtschaftliche Nutzung (Bodenbearbeitung, Einsatz von Pestiziden usw.) gestört, ist aber dennoch als relativ unbeeinträchtigt zu bewerten. Stärkere Verdichtungen und Beeinträchtigungen des Bodens sind im Bereich der Lagerflächen zu verzeichnen. Hier ist der überwiegende Teil der Flächen als offener Boden geprägt und somit stark verfestigt und der Erosion ausgesetzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes wurde eine Bodenuntersuchung zur Gefährdungsabschätzung und Baugrundbegutachtung<sup>1</sup> durchgeführt.

Der anstehende Boden ist hauptsächlich aus Sanden mit geringmächtigen Lagen von Geschiebemergel bzw. -lehm aufgebaut. Die Raumkernsondierungen wurden bis zu 6 m unter Geländeoberkante abgeteuft und beprobt. Grundwasser wurde nicht angetroffen. Die Ergebnisse der bodenmechanischen Untersuchung zeigten, daß die geplante Bebauung unterhalb des Mutterbodens in den anstehenden Böden mittels Flächengründung errichtet werden können.

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten vorhanden. Eine entsprechende Untersuchung wurde im Juli 1996 als Auflage des Landesumweltamtes Brandenburg, Abt. Abfallwirtschaft, Altlasten und Bodenschutz, auf Grund einer ca. 200 m südlich gelegenen Altdeponie durchgeführt. Die Untersuchung ergab keinerlei großräumige Kontamination des Bodens. Gemäß einer nachträglichen Forderung des o.g. Amtes wurden Bodenluftmes-

---

<sup>1</sup> Bodenuntersuchung zur Gefährdungsabschätzung und Baugrundbegutachtung auf dem Grundstück Potsdamer Weg/Neubauernweg in Priort vom 19.08.1996; erarbeitet durch Ingenieurbüro Dr. Fechter GmbH, Falkensee

sungen zur Gefährdungsabschätzung für das Bauvorhaben durchgeführt. Es wurde festgestellt, daß hinsichtlich Deponiegas für das geplante Wohngebiet keine Gefährdungen bestehen.

Der geringe Versiegelungsgrad der Flächen bedingt auch ihre große Bedeutung für den Wasserhaushalt. Die vorhandene Vegetation übernimmt Funktionen der Wasserspeicherung und -filterung.

Verglichen mit den umgebenden Freiflächen weisen die Priorter Siedlungsflächen klimatisch betrachtet nur sehr geringe Veränderungen auf. Dies geht auf die geringe Bebauungsdichte, die großen Gärten sowie die starke Durchgrünung der Siedlungsflächen mit klimatisch ausgleichend wirkendem Baumbestand zurück.

Dies gilt auch für das Planungsgebiet. Die vorhandenen wiesengeprägten Brachflächen tragen derzeit zur Kalt- und Frischluftentstehung bei. Lufthygienische Belastungen sind über die üblichen Belastungen durch Heizung nicht zu berücksichtigen.

Lärmbelastungen treten in sehr abgeschwächter Form durch die ca. 1 km westlich gelegene Autobahn (westlicher Berliner Ring) auf.

## 6.5 BIOTOP- UND ARTENSCHUTZ

Die Bedeutung des Planungsgebietes für den Biotop- und Artenschutz geht insbesondere auf die überwiegend geringe Nutzungsintensität der Brachflächen zurück. Darüber hinaus ist die gute Verflechtung zu umgebenden, wertvollen und strukturreichen Flächen der Gärten sowie der angrenzenden Landschaft zu erwähnen, die die Bedeutung der Fläche aus faunistischer Sicht erhöht.

Als prägender Biotoptyp ist im Geltungsbereich die in Teilen grasreiche, ruderale Staudenflur (Biotoptyp Nr. 10126)<sup>2</sup> zu nennen, die ca. 80 % der Fläche ausmacht. Dieser Biotoptyp<sup>3</sup> wird im Norden in den Randbereichen zu den angrenzenden Gärten durch Hecken überwiegend heimischer Gehölzarten mit und ohne Überschirmung durch Baumbestand abgegrenzt. Die Hecken ohne Überschirmung (Biotoptyp Nr. 071311) werden aus *Rubus fruticosus* - Brombeeren gebildet und z.T. durch *Humulus lupulus* - Hopfen ergänzt. Die westlich angrenzenden Bestände (Biotoptyp Nr. 071321) werden von *Crateaegus monogyna* - Weißdorn, *Prunus spinosa*

<sup>2</sup> Auswahl der Pflanzenarten: *Rumex acetosa* - Wiesen Sauerampfer, *Rumex acetosella* - Kleiner Sauerampfer, *Conyza canadensis* - Kanadisches Berufskraut, *Silene pratensis* - Weiße Lichtnelke, *Artemisia vulgaris* - Echter Beifuß, *Latyrus pratensis* - Wiesen Platterbse, *Centaurea cyamis* - Kornblume, *Achillea millefolium* - Gemeine Schafgarbe, *urtica dioica* - Brennessel, *Tanacetum vulgare* - Gemeiner Rainfarn, *Agrostis capillaris* - Rotes Straußgras, *Agrostis stolonifera* - Weißes Straußgras, *Lolium perenne* - Deutsches Weidelgras, u.s.w.

<sup>3</sup> gemäß Liste Kartiereinheiten der Biotoptypenkartierung Brandenburg, Stand 09.02.1994

- Schlehe, *Rosa canina* - Hundsrose bestimmt und durch Eichenjungwuchs (*Quercus robur*) überschirmt.

Der innerhalb des Planungsgebietes gelegene Garten (Biotoptyp Nr. 10111), stellt sich derzeit als Zierrasen dar, der ohne Einfriedung in die angrenzenden Brachflächen übergeht.

Die im südwestlichen Randbereich des Planungsgebietes gelegenen Lagerflächen (Biotoptyp Nr. 12145) werden überwiegend durch offene Böden charakterisiert. Im Randbereich dieser Flächen befinden sich einige erhaltenswerte Bäume (*Quercus robur* - Stieleiche, *Betula pendula* - Hängebirke) die entlang des bestehenden Zaunes die Abgrenzung zu den Brachflächen markieren. Diese Bereiche sind jedoch nach der neuen Grundstücksaufteilung Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungs- bzw. Grünordnungsplanes.

Faunistische Untersuchungen liegen für das Planungsgebiet nicht vor. Aufgrund der geringen Nutzungsintensität im Planungsgebiet sowie der guten Vernetzung zur Umgebung ist jedoch mit einer Vielzahl von Insekten, Käfern, Heuschrecken und Spinnen zu rechnen. Die Bedeutung für die Avifauna muß in Zusammenhang mit den umgebenden Flächen gesehen werden. Die Fläche selbst kann sowohl Nahrungs- als auch Brutraum für Vögel darstellen, ist aufgrund der sehr geringen Flächengröße immer auf die Vernetzung mit den umgebenden durchgrüneten Siedlungsflächen und dem angrenzenden Landschaftsraum angewiesen.

Geschützte Pflanzenarten wurden im Planungsgebiet nicht gefunden.

## 6.6 LANDSCHAFTSBILD

Das Planungsgebiet ist als zusammenhängende Freifläche zwischen den Wohn- und Gartengrundstücken der nördlich und südlich verlaufenden Straßen ausgebildet. Zusammen mit der östlichen Fortsetzung dieser Freifläche entsteht so eine Zäsur, die die Bebauung des Neubauernweges vom übrigen Siedlungsgebiet abtrennt. Gleichzeitig können die zusammenhängenden Freiflächen eine Grünverbindung des westlich und östlich angrenzenden Landschaftsraumes herstellen.

Die Fläche selbst stellt sich heute als unstrukturiert dar. Raumbildend wirken die vorhandenen Baumbestände sowie die dichten Hecken an der nördlichen und südöstlichen Grenze des Planungsgebietes. Sie stellen den Übergang der Brachflächen zu den angrenzenden Gärten her.

Ausblicke in die freie Landschaft sind vom Planungsgebiet selbst aus nur bedingt möglich. In Richtung Westen wird der Potsdamer Weg durch eine hohe, dichte Hecke begrenzt, die Ausblicke verhindert. Gleichzei-

tig stellt diese Hecke einen harmonischen Übergang zu den angrenzenden Landwirtschaftsflächen dar. Der heutige sowie zukünftige Ortsrand Priorts ist somit gut in die Landschaft eingepaßt.

Nach Süden wird das Planungsgebiet durch den Neubauernweg begrenzt, der den südlichen Ortsrand Priorts darstellt. Die angrenzenden Brachflächen, die Richtung Süden leicht abfallen, werden wiederum überwiegend durch Gehölzbestände abgeschirmt. Im westlichen Teilstück grenzt der Neubauernweg jedoch direkt an die offene Landschaft.

Als störend für das Landschafts- bzw. Ortsbild ist die Lagernutzung im Südwesten des Geltungsbereiches zu bezeichnen. Die Einfriedung durch hohe Bretter- und Wellblechzäune sowie eine Vielzahl von Schuppen und Unterständen wirken ortsuntypisch und sind nicht angemessen in die Umgebung eingepaßt.

#### **6.7 ERHÖLUNG UND FREIZEIT**

Öffentliche Grünflächen sind derzeit im Planungsgebiet sowie daran angrenzend nicht vorhanden. Der Mangel in der Versorgung mit öffentlichen Grünflächen wird jedoch durch die großen, reich strukturierten Gärten ausgeglichen.

Zukünftig ist die Anlage einer öffentlichen Grünfläche direkt östlich angrenzend an das Planungsgebiet vorgesehen. Diese Fläche umfaßt den rückwärtigen Bereich der Grundstücke am östlichen Neubauernweg und ist nach Nordosten mit dem Kleingartengebiet am östlichen Rand Priorts verbunden.

Derzeit kommt den Flächen des Planungsgebietes aufgrund fehlender Durchwegung und Nutzbarkeit sowie der großen Gärten der umgebenden Siedlungsgebiete keine Bedeutung als öffentliche Erholungs- oder Freizeitfläche zu.

#### **6.8 SCHUTZGEBIETE**

Im Bereich des Planungsgebietes bilden sowohl der Potsdamer Weg als auch der Neubauernweg die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“<sup>4</sup> an.

---

<sup>4</sup> Für dieses Landschaftsschutzgebiet lief bei der Erarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes das öffentliche Auslegungsverfahren.

## 6.9 ZUSAMMENFASSENDE LANDSCHAFTSBEWERTUNG

Die Bedeutung des Planungsgebietes für Natur und Landschaft ist auf die überwiegend geringen Beeinträchtigungen der Flächen durch Vorbelastungen und Störungen zurückzuführen. Aufgrund des geringen Versiegelungsgrades der Fläche erfüllt sie positive Funktionen für die Schutzgüter Boden, Grundwasser und Klima. Darüber hinaus stellen die Vegetationsflächen des Planungsgebietes selbst sowie insbesondere im Verbund mit den benachbarten Flächen wertvolle Lebensraumstrukturen für eine Vielzahl von Tier und Pflanzenarten dar.

In bezug auf das Landschaftsbild wird durch die Brachflächen eine Zäsur im Ortsbild erzeugt, die in dieser Ortsrandlage zu einer Abtrennung der Wohngrundstücke am Neubauernweg führt.

## 6.10 PLANUNGSZIELE LANDSCHAFT

Aufbauend auf der Bestandsanalyse werden die landschaftsplanerischen Entwicklungsziele für das Gebiet wie folgt zusammengefaßt:

- Erhalt und Ergänzung der wertvollen Baum- und Heckenstrukturen im Planungsgebiet, Förderung standortgerechter Gehölze.
- Berücksichtigung der Funktionen der Fläche für die Biotopvernetzung. Vernetzung der Gartenzonen des Baugebietes mit der angrenzenden Landschaft durch die Schaffung von linienhaften Biotopstrukturen.
- Berücksichtigung der Lage im Randbereich des Landschaftsschutzgebietes
- Entwicklung durchgehender Wegebeziehungen zur Verknüpfung des westlich angrenzenden Landschaftsraumes mit dem Planungsgebiet sowie zur Anbindung der östlich vorgesehenen, zukünftigen öffentlichen Grünfläche.
- Sicherung einer aufgelockerten Baustruktur sowie der intensiven Durchgrünung des Gebietes durch Mindestbepflanzung der Baugrundstücke mit Gehölzen.
- Sicherung der Funktionen des Gebietes für den Grundwasserhaushalt durch Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb der Grundstücksfreiflächen.
- Begrünung der Dächer und Fassaden.
- Gliederung des Straßenraumes durch eine Bepflanzung mit Straßenbäumen.
- Anlage zentraler, öffentlich nutzbarer Spiel- bzw. Grünflächen.
- Minimierung des Versiegelungsgrades durch die Verwendung wasser-durchlässiger Beläge für Wege- und Stellplatzflächen.

## 6.11 KONFLIKTANALYSE

Die vorgesehene Bebauung des derzeit als Freifläche wirksamen Planungsgebietes führt zum Verlust von Vegetationsstrukturen, Eingriffen in den Boden- und Grundwasserhaushalt, in das Lokalklima sowie zu Veränderungen des Landschaftsbildes. Somit werden sowohl erhebliche als auch nachhaltige Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Diese sollen durch die im vorliegenden Grünordnungsplan dargestellten Maßnahmen vermieden, gemindert bzw. ausgeglichen werden.

Wesentlichen Problemschwerpunkte stellen vor allem die nachhaltigen Beeinträchtigungen der Bodenstrukturen durch Versiegelung dar. Dies führt gleichzeitig zu einer Verminderung der Funktionen der Speicherung und Filterung der anfallenden Niederschläge bzw. für die Grundwasseranreicherung. Hier sind Minderungsmaßnahmen mit dem Ziel der vollständigen Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer vorzusehen.

Die klimatische Situation im Planungsgebiet sowie daran angrenzend wird sich aufgrund der nur geringen Flächenausdehnung des Vorhabens durch die geplante Bebauung nur geringfügig ändern. Die starke Durchgrünung der Bauflächen soll zusätzlich zu einer Minderung der negativen Auswirkungen auf das Klima der Bebauung beitragen.

Darüber hinaus werden vorhandene Lebensräume sowie Biotopverbindungsbahnen zerstört bzw. völlig verändert und durch Nutzungsintensivierung stark beeinträchtigt. Maßnahmen der intensiven Bepflanzung sollen der Durchgrünung des Gebietes dienen und auch Funktionen der Biotopvernetzung wahrnehmen.

Das Landschaftsbild wird zukünftig vollständig verändert. Die derzeit freien Blickbeziehungen können nicht erhalten werden. Durch die intensive Durchgrünung des Gebietes kann aber eine Einpassung des Baugebietes in die umgebenden, vorhandenen Wohngebiete erreicht werden.

Derzeit kommen dem Planungsgebiet keine Funktionen als Erholungs- bzw. Freizeitfläche zu. Wegeverbindungen existieren ebenfalls nicht. Die Bedeutung einer querenden Wegeverbindung wird sich jedoch ändern, wenn die Planung einer öffentlichen Grünfläche im östlich angrenzenden Bereich umgesetzt wird. Dann sind Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer durch das Planungsgebiet sicherzustellen.

## 7 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

### 7.1 VORKONZEPTE

Zur Ermittlung der möglichen Ausnutzung des Planungsgebietes wurden vier in Dichte und Baustruktur variierende alternative Vorkonzepte entwickelt. Die Varianten stellen bei identischem Erschließungssystem unterschiedliche Anteile an Einfamilien bzw. Doppelhäusern zur Verfügung. Im einzelnen sind dies:

Variante	Einzelhäuser	Doppelhäuser	WE gesamt
A	6	6	18
B	7	6	19
C	3	11	25
D	-	14	28

In Abstimmungsgesprächen wurde die Variante B zur weiteren Bearbeitung ausgewählt. Sie stellt den ausgewogensten Kompromiß zwischen dem Angebot unterschiedlicher Bebauungsformen und einer ortsverträglichen Ausnutzung des Planungsgebietes dar.

## **7.2 WOHNEN UND VERKEHR**

### **7.2.1 Wohnen**

Das städtebauliche Konzept, das eine Weiterentwicklung der Variante B der alternativen Vorkonzepte darstellt, basiert auf einem Erschließungsring zwischen Potsdamer Weg und Neubauernweg. Beidseitig dieses Erschließungsweges sind die Wohngrundstücke angeordnet. Im südlichen Teil des Geltungsbereiches befinden sich analog zur bestehenden Bebauung der Neubauernhäuser eingeschossige, freistehende Einfamilienhäuser, die je nach Grundstücksschnitt trauf- bzw. giebelständig zum Erschließungsweg angeordnet sind. Im nördlichen, „inneren“ Teil des Planungsgebietes sind abseits der äußeren Erschließungsstraßen in traufständiger Bauweise vier zweigeschossige Doppelhäuser angeordnet. Diese Gebäude sollen jedoch nur sehr eingeschränkt als zweigeschossig in Erscheinung treten, weshalb bei ihnen die Traufhöhe auf 4,0 m und die Firsthöhe auf 10,0 m beschränkt wird. Dies läßt Spielraum für einen Kniestock von ca. 1,0 m, der in Kombination mit den zulässigen Dachneigungen großzügige „Dachgeschosse“ ermöglicht, die jedoch auf Grund ihrer Größe nach der brandenburgischen Bauordnung als Vollgeschosse anzurechnen sind.

Das Angebot an unterschiedlichen Gebäudetypen innerhalb des Geltungsbereiches ermöglicht verschiedene Formen der Bildung von Wohneigentum und spricht unterschiedliche Nachfragegruppen an. Auf diese Weise kann innerhalb des Geltungsbereiches in einem gewissen Rahmens eine städtebaulich erwünschte soziale Mischung erreicht werden. Insgesamt sind im Geltungsbereich entsprechend der Variante B bis zu 19 Wohneinheiten (ohne eventuell mögliche Einliegerwohnungen in den freistehenden Einzelhäusern) möglich.

### **7.2.2 Verkehr**

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über den Potsdamer Weg und den Neubauernweg. Diese Wege sind zur Zeit unbefestigt und als Tempo 30 Zone beschildert. Der Ausbau des Potsdamer Weges wird über den städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Investor geregelt.

Die innere Erschließung erfolgt über einen Ringweg (Planstraße A) mit Anschluß an beide übergeordneten Erschließungswege. Der Querschnitt des erschließenden Wohnweges beträgt in Anlehnung an die EAE'85 5,0 m und ist als verkehrsberuhigter Bereich (Mischfläche) ausgewiesen.

Für verkehrsberuhigte Bereiche gilt folgender Auszug aus dem Bundesgesetzblatt, Jahrgang 1992, Teil 1, Nr. 16 vom 03. April 1992:

(4a) Verkehrsberuhigte Bereiche

Zeichen 325



Beginn

Zeichen 326



Ende

eines verkehrsberuhigten Bereiches

Innerhalb dieses Bereiches gilt:

1. Fußgänger dürfen die Straße in ihrer ganzen Breite benutzen, Kinderspiele sind überall erlaubt.
2. Der Fahrzeugverkehr muß Schrittgeschwindigkeit einhalten.
3. Die Fahrzeugführer dürfen die Fußgänger weder gefährden noch behindern; wenn nötig müssen sie warten.
4. Die Fußgänger dürfen den Fahrverkehr nicht unnötig behindern.
5. Das Parken ist außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen unzulässig, ausgenommen zum Ein- und Aussteigen und zum Be- und Entladen.

Der Straßenoberbau im verkehrsberuhigten Bereich soll keine Hochbordsteine und keinen Asphalt aufweisen. Es sind Pflasterungen verschiedener Art und Farbgebung zu verwenden, die die Funktion der einzelnen Teilflächen unterstreichen und die Erschließungsflächen gliedern.

Maßgebend für den Stellplatznachweis ist die Verwaltungsvorschrift zur Brandenburgischen Bauordnung vom 1. Juni 1994 - VVBbgBO. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern sind in der Regel zwei Stellplätze auf den privaten Grundstücken nachzuweisen, da sie meist die Berechnungsgrundlage von 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche je Wohneinheit überschreiten. Nach den Planungen ist es grundsätzlich möglich pro Baugrundstück eine Garage oder einen Carport zu errichten, zusammen mit den als weiteren Stellplatz anzurechnenden Zufahrten wird somit der Nachweis von zwei Stellplätzen gewährleistet sein. Stellplätze für Besucher sind an der Planstraße A angeordnet.

Zur Sicherung einer zukünftigen Durchwegung des Planungsgebietes mit Anschluß an die zukünftig geplante öffentlichen Grünfläche östlich des Planungsgebietes wird ein Ast des Erschließungsringes als Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit nach Osten bis an die Grenze des Geltungsbereiches fortgeführt. Zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke wird die Fläche mit einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger belegt.

### 7.2.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes ist gewährleistet.

- **WASSER, ABWASSER:**  
Die Gemeinde Priort ist Mitglied im Wasser- und Abwasserverband "Havelland" und hat ihre hoheitlichen Aufgaben an den Verband übertragen. Das Gebiet der Gemeinde Priort ist in das Netz der zentralen Trinkwasserversorgung eingebunden, ein Anschluß des Planungsgebietes ist möglich. Der Anschluß an eine zentrale Abwasserentsorgung ist nach Auskunft des Verbandes für Anfang 1997 (Baubeginn) vorgesehen.
- **STROM:**  
Das vorhandene Leitungsnetz der MEVAG ermöglicht den Anschluß des Planungsgebietes an die Stromversorgung. Die MEVAG benötigt innerhalb des Geltungsbereiches einen Standort für eine Trafostation.
- **GAS:**  
Ein Anschluß der Gemeinde Priort an das Netz der Erdgas Mark Brandenburg wird derzeit vorbereitet. Für die Versorgung des geplanten Wohngebiets ist eine zentrale Heizungsanlage (Blockheizwerk) mittels Erdgas als Medium vorgesehen.
- **MÜLL:**  
Die Abfallentsorgung obliegt dem Landkreis Havelland und wird in seinem Auftrag durch ein Unternehmen gewährleistet.

### 7.2.4 Gemeinbedarfseinrichtungen

Der durch das neue Wohngebiet entstehende Bedarf an Gemeinbedarfseinrichtungen wird wie folgt gedeckt:

- Kindergarten/-tagesstätte: Einrichtung in Priort (28 Plätze, Auslastung 1996: 70 %)
- Jugendclub: Zwei Einrichtungen im Amtsbereich,
- Grundschule: Grundschule in Wustermark (3 Züge),
- Oberschule: Gesamtschule in Elstal.

### 7.3 EINGRIFFE / MINDERUNGS-, AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN

Die durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereitete Umgestaltung, Bebauung und Nutzung des Planungsgebietes stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG und § 10 BbgNatSchG dar, da es zu Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen kommt, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, den Biotop- und Artenschutz und das Landschaftsbild im Planungsgebiet erheblich und nachhaltig beeinträchtigen:

- Es wird derzeit unversiegelter Boden mit positiven Funktionen für den Naturhaushalt (Bodenschutz, Wasser- und Grundwasserschutz, Klimaschutz, Vegetationsstandort und Lebensraum) in Anspruch genommen und verändert.
- Vegetationselemente mit Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz werden verändert und z.T. beseitigt.
- Die Freiflächenstruktur und damit das Landschaftsbild werden dauerhaft verändert.

Der vorliegende Bebauungsplan will diese Eingriffe soweit wie möglich vermeiden und mindern; verbleibende Eingriffe sollen weitgehend innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden.

#### Vermeidung:

Die Flächen des Planungsgebietes sind in ihren Funktionen für den Biotop- und Artenschutz sowie für das Landschaftsbild bereits heute durch ihre Lage zwischen vorhandenen Wohngebieten geprägt. Mit der Ausweisung der Bauflächen in einem Bereich, der nördlich und südlich durch Wohngrundstücke begrenzt wird, wird die Inanspruchnahme von Flächen in bisher unbeeinträchtigten Landschaftsräumen vermieden.

Mit der Ausweisung des zu erhaltenden Baum- und Gehölzbestandes können bestehende, standorttypische Gliederungselemente in der Landschaft aufgegriffen und in die Entwicklung neuer Freiflächenstrukturen einbezogen werden. Eingriffe in den gemäß BaumSchVO geschützten Baumbestand werden somit weitgehend vermieden.

Baubedingte Beeinträchtigungen, die zu Bodenverdichtungen und Bodenabtrag im Zuge der Baumaßnahmen sowie zur Beeinträchtigung vorhandener Pflanzenbestände führen können, sind durch die Einhaltung einschlägiger DIN Normen zum Verhalten auf Baustellen (DIN 18915 „Bodenarbeiten“, DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“) zu vermeiden bzw. zu minimieren.

### Minderung:

Zur Minimierung der Eingriffe wurden Festsetzungen zur Bepflanzung der Baugrundstücke, der Erschließungsflächen sowie zum Umgang mit dem Niederschlagswasser getroffen.

Aufgrund der Festsetzung der baulichen Dichte wird ein maximal zulässiger Versiegelungsgrad festgeschrieben, der mit einer GRZ von 0,3 unter den nach § 17 (1) der Baunutzungsverordnung zulässigen Werten für allgemeine Wohngebiete (GRZ von 0,4) bleibt. Es wird so eine Minimierung der zulässigen Versiegelung erreicht. Die durch die GRZ geregelte zulässige Grundfläche bezieht sich auf Hauptgebäude und darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung regulär um 50 % überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO), d.h. eine GRZ von 0,3 entspricht einer Gesamtversiegelung von maximal 45 %.

Das Konzept strebt so einen möglichst hohen Vegetationsanteil von mindestens 55 % innerhalb des Planungsgebietes an. Dieser setzt sich sowohl aus den öffentlich nutzbaren Grünflächen als auch aus den Freiflächen der Baugrundstücke zusammen. Der Festlegung der Intensität und Qualität dieser Bepflanzung dienen die Festsetzungen zur

- Mindestbepflanzung der Baugrundstücke
- Verwendung standortgerechter einheimischer Gehölze,
- Fassaden- und Dachbegrünung.

Somit wird ein erheblicher Beitrag zur Minderung der Eingriffe geleistet.

Der Minderung der Eingriffe in den Boden- und Grundwasserhaushalt dienen die Festsetzungen zur Sammlung und Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Planungsgebietes sowie das Verbot der Verwendung vollständig bodenversiegelnder Beläge im Bereich der Grundstücksflächen und Stellplätze. Damit soll ein Beitrag zur Sicherung des Wasserkreislaufes und zum sparsamen Umgang mit der Ressource Wasser geleistet werden.

Eine Aufwertung gegenüber dem derzeitigen Zustand wird in den bereits gestörten Teilbereichen der Lagerflächen bezogen auf Naturhaushalt, Biotop- und Artenschutz sowie auch Landschaftsbildfunktionen erreicht.

### Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

Die vielfältigen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft tragen zwar zu einer Reduzierung der Beeinträchtigungen des Landschaftshaushaltes bei und sichern Qualitäten und Gestaltung der geplanten Bau- und Freiflächen unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft. Sie reichen jedoch nicht aus, um die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe vollständig zu kompensieren.

Differenziert nach Schutzgütern wird im folgenden eine Beschreibung der verbleibenden Eingriffe und der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen.

- Boden, Wasser / Grundwasser, Klima / Lufthygiene

Der Verlust an derzeit unversiegelten Böden in einer Größe von insgesamt ca. 4.100 m<sup>2</sup> (45% der 7.100 m<sup>2</sup> Nettobauland + ca. 900 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche) mit ihren positiven Funktionen für den Boden- und Grundwasserhaushalt sowie den Klimaschutz kann durch die Anlage extensiv gepflegter öffentlich nutzbarer Grünflächen (ca. 800m<sup>2</sup>) im Zusammenhang mit den vorgesehenen privaten Freiflächen (ca. 3.900m<sup>2</sup>) im Vergleich zu der nahezu unversiegelten Brachfläche im Bestand nicht vollständig ausgeglichen werden.

Durch die Anpflanzung von Laubbäumen innerhalb des Straßenraumes, die Mindestbepflanzung der Baugrundstücke und Grünflächen sowie die Fassaden- sowie Dachbegrünung kann ein Ausgleich klimatischer Verluste durch Versiegelung und Neubebauung innerhalb des Gebietes erreicht werden.

Diese Maßnahmen können auch eine Aufwertung der betroffenen Böden der Freiflächen bewirken, den vollständigen Ausgleich der Beeinträchtigungen auf den Bodenhaushalt innerhalb des Geltungsbereiches gewährleisten sie jedoch nicht.

Die Maßnahmen der Niederschlagsversickerung im Gebiet können, in Verbindung mit den intensiven Maßnahmen der Bepflanzung (mit positiven Auswirkungen auf die Wasserspeicherung und -filterung) die Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes funktional innerhalb des Planungsgebietes ausgleichen.

- Biotop- und Artenschutz

Der Verlust an Vegetationsflächen durch Neuversiegelung führt zum Verlust von Flächen mit Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Den Flächen der Neuversiegelung (insgesamt ca. 4.100 m<sup>2</sup>) stehen Bepflanzungsmaßnahmen auf den privaten sowie den öffentlich zugänglichen Freiflächen (insgesamt 4.700 m<sup>2</sup>) sowie die Pflanzung von ca. 15 Straßenbäumen innerhalb der Erschließungsstraße entgegen. Es wird so die Struktur des vorhandenen Biotoptyps vollständig verändert. Die neue, stark durchgrünte Siedlungsstruktur sichert einen kleinteilig gegliederten, gartengeprägten Raum, der auch zukünftig Funktionen der Biotopvernetzung übernehmen kann.

Es verbleibt jedoch ein Defizit bezogen auf Qualität und Quantität der Lebensraumfunktionen, das im Geltungsbereich nicht ausgeglichen werden kann.

- Landschaftsbild

Die geplante Neubebauung im Planungsgebiet führt zu einer völligen Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes der Fläche.

Durch die Ausweisung von Maßnahmen zur Erhaltung und Neuanlage von Gehölz- und Baumbeständen, zur Eingrünung des Gebietes zur Umgebung, Maßnahmen der Fassaden- und Dachbegrünung und zur Bepflanzung des Straßenraumes wird eine neue, dem umgebenden Siedlungsgebiet angepaßte Gestaltung erreicht. Die Entwicklung einer öffentlich zugänglichen Grünfläche im Eingangsbereich des Gebietes sichert gleichzeitig eine Betonung dieses Bereiches und eine Verbindung zum angrenzenden Landschaftsraum. Die Eingriffe in das Landschaftsbild können daher als funktional ausgeglichen bezeichnet werden.

### **Bilanzierung Eingriff / Ausgleich:**

Aus der im vorangegangenen dargestellten Diskussion der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen wird deutlich, daß zwar wesentliche Teile der Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Gebietes durch Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden können. Es bleibt jedoch insbesondere in bezug auf die Schutzgüter Boden und Biotop- und Artenschutz ein Defizit, das nicht im Gebiet kompensiert werden kann.

Zum Ausgleich dieses Defizits wird im Grünordnungsplan vorgeschlagen, den im Süden des Planungsgebietes verlaufenden Neubauernweg als Allee zu bepflanzen.

Der östliche Teil des Neubauernweges ist bereits heute als Birkenallee vorhanden. Die Fortsetzung dieser Bepflanzung nach Westen bis zum Kreuzungspunkt mit dem Potsdamer Weg vervollständigt die Allee. Durch die Bepflanzung mit Bäumen kann eine Aufwertung der natürlichen Bodenfunktionen, die Verbesserung der Wasserspeicher- und -filterfunktionen sowie die bessere Einbindung des Ortsrandes insbesondere im westlichen Teil erreicht werden. Die Schaffung einer Allee im Übergang zur angrenzenden Landschaft bietet darüber hinaus Möglichkeiten der Biotopvernetzung und Verbesserung der Verflechtung des Siedlungsgebietes mit dem angrenzenden Landschaftsraum. Es werden neue Nist- und Nahrungshabitats geschaffen, die zu einer Aufwertung der Situation beitragen.

Die Bepflanzung des Neubauernweges ist auf ca. 150 m vorzunehmen. Die Bäume sind in einem durchschnittlichen Abstand von ca. 10 m zu pflanzen. Es sind für die Bepflanzung ca. 30 Hängebirken (*Betula pendula*) vorzusehen.

Darüber hinaus sieht der Grünordnungsplan als weitere Ersatzmaßnahmen die Entsiegelung bzw. Nutzungsintensivierung von Flächen vor, die außerhalb des Geltungsbereiches liegen. Mit den angegebenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird ein weitgehender Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur- und Landschaft hergestellt.

Bei Umsetzung aller Ersatzmaßnahmen ist davon auszugehen, daß die Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig kompensiert werden können. Zur Sicherung der Durchführung der als Ersatzmaßnahme vorgesehenen Alleebeplanzung des Neubauernweges ist zwischen der Gemeinde und dem Investor ein städtebaulicher Vertrag zu schließen. Wie die Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches sollten auch die beschriebenen Ersatzmaßnahmen spätestens eine Vegetationsperiode nach Beendigung der Baumaßnahmen im Gebiet fertiggestellt werden.

#### 7.4 ÜBERNAHME DER DARSTELLUNGEN DES GRÜNORDNUNGSPLANES IN DEN BEBAUUNGSPLAN

Die Übernahme der relevanten Inhalte des Grünordnungsplanes als Festsetzungen in den Bebauungsplan soll die gemäß § 8a BNatSchG notwendige abschließende Behandlung der Fragestellung der Eingriffe in Natur und Landschaft und deren Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sicherstellen. Darüber hinaus wird die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen weitgehend gewährleistet und die in § 1 Abs. 5 BauGB geforderte Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes erreicht.

Weitere Rechtsgrundlagen für die Übernahme der Darstellungen des Grünordnungsplanes als Festsetzungen in den Bebauungsplan sowie für die Abwägung gegenüber anderen Belangen bilden:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch den Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049).
- Der § 89 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Juni 1994 (GVBl. Bbg. I Nr. 12 S. 126), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 4. Januar 1995 (GVBl. I S. 2).
- Der § 5 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg vom 15.10.1993 (GVBl. I Nr. 22 S. 397) in der Fassung vom 18. Oktober 1993.
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Der für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstellte Grünordnungsplan wurde nach Abwägung der sonstigen öffentlichen und privaten Belange gegen die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gemäß § 1 Abs. 6 BauGB mit seinen wesentlichen Darstellungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Im weiteren wird dargelegt, in welchen Punkten den Darstellungen des Grünordnungsplanes nicht oder nur teilweise gefolgt wird:

##### 1. Erhalt und Entwicklung vorhandener Gehölzbestände

Auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes, das insbesondere die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung berücksichtigt, wurden die Baugrenzen im Bebauungsplan so gewählt,

daß eine Festsetzung von drei Einzelbäumen nicht möglich ist, sowie eine Reduzierung des Umfangs der zu erhaltenden Gehölze an der Nordgrenze des Geltungsbereiches erfolgen muß.

## 2. Ersatzmaßnahmen

Die außerhalb des Geltungsbereiches vorgesehene Pflanzung einer Allee entlang des Neubauernweges wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die zusätzlich vorgesehenen Maßnahmen zur Entsiegelung werden unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange nicht im Bebauungsplan festgesetzt, da mit den festgesetzten Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches und den Ersatzmaßnahmen am Neubauernweg ein weitgehenden Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe erreicht wird. Die noch verbleibenden Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden in der Abwägung der Belange geringer bewertet als die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, der Eigenumbildung und der Fortentwicklung eines bestehenden Ortsteiles.

## 8 GRÜNORDNUNGSPLAN

### 8.1 LANDSCHAFTSPLANERISCHES KONZEPT

Ausgangspunkt bei der Entwicklung des Planungsgebietes ist die Anlage einer durchgängigen, öffentlichen Wegeverbindung in Ost-West-Richtung, die die Landschaftsräume im Westen mit der geplanten öffentlichen Grünfläche im Osten verbindet.

Im Eingangsbereich des Planungsgebietes vom Potsdamer Weg aus wird eine kleine, öffentlich nutzbare Grünfläche geschaffen. Es soll so einerseits die Erhaltung der vorhandenen, wertvollen Gehölz- und Baumbestände in diesem Bereich gesichert werden, die gleichzeitig den Verknüpfungspunkt der weiterführenden, linienhaften Biotopstrukturen darstellt. Andererseits wird so der Eingangsbereich in das geplante Baugebiet markiert und betont.

Zentral innerhalb des Baugebietes soll ein Kinderspielplatz angelegt werden, der der Versorgung der geplanten Wohnungen im Gebiet sowie auch darüber hinaus dient. Die öffentlich Zugänglichkeit dieser Spielfläche wird über ein Wegerecht gesichert.

Die Wegeverbindung zur geplanten öffentlichen Grünfläche ist somit kleinteilig mit Erholungs- und Aufenthaltsbereichen versehen und trägt

schon vor Realisierung der öffentlichen Grünfläche zur Aufwertung der Erholungsfunktionen innerhalb des Gebietes bei.

Eine linienhafte Biotopvernetzung wird über die Erhaltung und Ergänzung der vorhandenen Heckenstrukturen im Randbereiche des Planungsgebietes gesichert. Dies wird ergänzt durch die Bepflanzung des Straßenraumes mit Straßenbäumen sowie die Mindestbepflanzung auf den Baugrundstücken.

Gleichzeitig wird im südlichen Bereich eine Abschirmung zu den angrenzenden Lagerflächen hergestellt und so eine Aufwertung und Einpassung in das Landschafts bzw. Ortsbild erreicht.

Flächen, die ausschließlich dem Schutz bzw. der Entwicklung von Natur und Landschaft dienen, sind innerhalb des Planungsgebietes nicht vorgesehen. Die als öffentlich nutzbare Grünfläche im Eingangsbereich des Planungsgebietes dient jedoch vorrangig diesen Zielen und wird ergänzt durch die Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen vorhandener Gehölzstrukturen auf den privaten Grundstücken.

Darüber hinaus sind zur Sicherung der Funktionen des Grundwasserhaushaltes sowie des Lokalklimas Maßnahmen zur Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen.



## 9 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

### 9.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. In diesem Gebietstyp sind neben Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Dadurch ist es möglich einzelne Läden, Geschäfte und sonstige nicht störende Einrichtungen im Gebiet unterzubringen, die wesentlich zur Lebendigkeit eines Wohngebietes beitragen. Ausgeschlossen werden jedoch hier nicht erwünschte Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen und Gartenbaubetriebe, die erhebliche Belastungen mit Verkehr und Lärm für das Wohngebiet bedeuten würden.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die überbaubaren Grundstücksflächen, die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschoßflächenzahl (GFZ) und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Hierbei ist die einschränkendste Festsetzung maßgeblich. Die festgesetzten Werte berücksichtigen die landschaftsplanerischen und städtebaulichen Zielvorgaben für das Bebauungsplangebiet.

Zur Minimierung der Bodenversiegelung wird die GRZ in den Wohngebieten mit 0,3 festgesetzt. Damit wird die Höchstgrenze des § 17 (1) BauNVO unterschritten. Die durch die GRZ geregelte zulässige Grundfläche bezieht sich auf Hauptgebäude und darf durch

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

regulär um 50 % überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO), d.h. z.B. eine GRZ von 0,3 entspricht einer Gesamtversiegelung von 0,45.

Die Geschoßflächenzahl wird in den eingeschossigen Wohngebietsteilen mit 0,3 und in den zweigeschossigen Teilen mit 0,45 festgesetzt. Auch damit werden die Höchstwerte des § 17 (1) BauNVO deutlich unterschritten.

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt, es ist jedoch städtebaulich unbedenklich diese nicht auszuschöpfen (z.B. statt zulässigen zwei nur ein Vollgeschoß zu bauen).

In Gebieten mit zulässigen zwei Vollgeschossen wird die Traufhöhe der Gebäude auf ein Maß von 4,0 m beschränkt, d.h. das zweite Vollgeschosß ist lediglich im Dach zulässig. Damit wird eine optische Anpassung der zweigeschossigen Gebäude an die Gebäude der näheren Umgebung erreicht.

## 9.2 BAUWEISE UND SONSTIGE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE

Die Bauweise wird den geplanten Bauformen entsprechend als abweichende Bauweise festgesetzt, womit dem geplanten Charakter des neuen Wohngebietes entsprochen wird.

Im Teilgebiet A wird die Bauweise auf die Typen Einzel- und Doppelhäuser mit einer Längenbeschränkung von 15 m (abweichende Bauweise  $a_1$ ) beschränkt. Im Teilgebiet B sind Einzelhäuser mit einer Längenbeschränkung auf 12 m (abweichende Bauweise  $a_2$ ) zulässig, um die angestrebte kleinteilige Bebauungsstruktur sicherzustellen.

Die Begriffe können wie folgt definiert werden:

EINZELHÄUSER sind Gebäude, die allseitig mit Grenzabstand zu anderen Grundstücken errichtet werden.

DOPPELHÄUSER sind Gebäude die einseitig an ein anderes Gebäude angebaut werden. Es spielt dabei keine Rolle ob die Grundstücke an der gemeinsamen Gebäudegrenze real geteilt sind oder ob es sich um eine Aufteilung nach dem Wohneigentumsgesetz handelt.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Hilfe von Baugrenzen eingegrenzt. Die Tiefe der Baugrenzen von 13 m bis 15 m läßt vielfältige Möglichkeiten der Bebauung offen.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Balkone, Erker, Wintergärten, usw.) um bis zu 1,0 m ist zulässig, um eine Gliederung der Fassaden zu ermöglichen.

Um das Abstellen eines weiteren PKW vor der Garage / Carport zu ermöglichen, wird ein Mindestabstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage von 5,0 m festgesetzt. Bei der Errichtung von Grenzgaragen ist die vordere Fluchtlinie einer Grenzgarage auf dem Nachbargrundstück aufzunehmen, um ein wahlloses Verspringen der Garagen zu verhindern.

Die festgesetzten privaten Grünflächen werden als Kinderspielplatz und als Parkanlage ausgewiesen und sichern somit den Bedarf an allgemein nutzbaren Freiflächen. Die Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belegt um die öffentliche Zugänglichkeit zu sichern.

### **9.3 VERKEHRSERSCHLIESSUNG**

Der interne Erschließungsweg wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Hierfür kommt nur eine entsprechende bauliche Ausgestaltung und Beschilderung mit Verkehrszeichen 325/326 (verkehrsberuhigter Bereich) in Betracht.

### **9.4 VER- UND ENTSORGUNG**

Das Netz der öffentlichen Verkehrsflächen ist ausreichend dimensioniert, um alle unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen aufzunehmen, die für die Gebietserschließung notwendig sind. In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage wird eine Fläche für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung „Heizwerk“ festgesetzt, die der Unterbringung einer Blockheizanlage dient. Eine Fläche für eine von der MEVAG für die Stromversorgung des Gebietes geplante Trafostation wird ebenfalls dort ausgewiesen.

### **9.5 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

Durch die Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch den Bebauungsplan erhebliche und nachhaltige Eingriffe in den Landschaftshaushalt vorbereitet. Die öffentlich nutzbaren Grünflächen sollen in Verbindung mit den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und den Pflanzfestsetzungen auf den Privatgrundstücken ein Flächenpotential zur Verfügung stellen, um den Ausgleich der Eingriffe möglichst weitgehend innerhalb des Geltungsbereiches zu ermöglichen.

Die Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes dient der harmonischen Einbindung der Siedlungsgebiete in die Landschaft, der Sicherung der Bedeutung der Flächen für den Biotop- und Artenschutz und hat vor allem positive Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Die festgesetzte Pflege und Entwicklung der Freiflächen und Anpflanzungen dient der Sicherung und Entwicklung dieser Bereiche als Lebensraum für wildlebende Tiere und Pflanzen. Aus diesem Grunde sind für Anpflanzungen ausschließlich standortgerechte einheimische Gehölzarten zulässig.

Die Festsetzungen zur Behandlung des Niederschlagswassers dienen als Ausgleich für den Eingriff in den Bodenwasserhaushalt durch Bebauung und Versiegelung. Sie sollen insbesondere dazu beitragen:

- Das Niederschlagswasser zurückzuhalten und direkt vor Ort zu versickern;
- Grundwasserabsenkungen und negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung zu verhindern;
- durch die Nutzung des Niederschlagswassers zur Bewässerung der Freiflächen die Verwendung von aufwendig aufbereitetem Trinkwasser einzuschränken.
- Die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung der Grundstücksfreiflächen sowie der Ausschluß vollständig bodenversiegelnder Beläge trägt zu einer positiven Entwicklung des Grundwassers hinsichtlich Qualität und Quantität bei.
- Zur Minderung des Eingriffes in den Naturhaushalt und der Folgen der Nutzungsintensivierung der Freiflächen wird die Anwendung chemischer Pflanzenbehandlungsmittel im Geltungsbereich ausgeschlossen.

## **9.6 ANPFLANZUNGEN**

Die nicht überbaubaren und nicht gemäß §19, Abs. 4 BauNVO nutzbaren Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Diese Festsetzung zur Mindestbepflanzung der Grundstücke dient der Durchgrünung des Gebietes mit allen positiven Auswirkungen auf den Naturhaushalt, den Biotop- und Artenschutz und auf das Landschaftsbild.

Die Festsetzung zur Mindestbepflanzung der Stellplätze dient einer Gliederung und Einbindung der Stellplätze in das Baugebiet und trägt zur intensiven Durchgrünung des Planungsgebietes bei.

Zur besseren Einbindung der Baukörper in das Landschafts- und Siedlungsbild, zur Entlastung des Lokalklimas sowie zur Anreicherung der Biotopstrukturen werden Festsetzungen zur Fassaden- und Dachbegrünung getroffen.

Zur besseren Einbindung des Gebietes in die Umgebung und zum Schutz der benachbarten Gärten werden entlang der Grenzen des Gebietes zu benachbarten Grundstücken Anpflanzungen von Hecken mit Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

## 9.7 UMSETZUNG DER AUSGLEICHSMÄSSNAHMEN

Die Festsetzung zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen sichert auch bei einer teilweisen Umsetzung des Konzeptes, daß mit Beginn der Eingriffe in Natur- und Landschaft parallel auch die Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

Die Festsetzung zur Erhaltung auf Dauer für bestehende und neu zu pflanzende Gehölze dient der langfristigen Sicherung des grünordnerischen Konzeptes.

## 10 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Gestaltung der baulichen Anlagen wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes durch die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung des Ortsteiles „Siedlung“ der Gemeinde Priort (Gestaltungssatzung Priort-Siedlung) vom 19.05.1994 mit Änderungsbeschluß vom 11.11.1994 geregelt. Die Vorschriften dieser Satzung sind einzuhalten. Der vorliegende Bebauungsplan enthält lediglich einige über die Regelungen der Gestaltungssatzung hinausgehende Festsetzungen.

Es wird festgesetzt, daß Doppelhäuser nach Art und Material der Gestaltung von Fassade und Dach sowie bei der Dachneigung eine einheitliche Gestaltung aufweisen müssen.

Zur Minderung der Eingriffe dürfen Fuß-, Rad- und Wirtschaftswege nur mit einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau befestigt werden sowie die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen nicht vollständig bodenversiegelnd ausgeführt werden.

## II FLÄCHENBILANZ

GELTUNGSBEREICH	GESAMT	
	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil in %
Nutzung		
Nettowohnbauland	7.100	80,0
Verkehrsfläche	950	10,7
private Grünfläche	800	9,3
<b>Gesamtfläche</b>	<b>8.850</b>	<b>100,0</b>

