
**BEBAUUNGSPLAN B1
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
DER GEMEINDE BLANKENFELDE, LANDKREIS ZOSSEN**

BEGRÜNDUNG

DIPL. ING. MORITZ KOCK ARCHITEKT

W-8000 München 71
Bichler Straße 35
Telefon 089 / 79 90 91
Telefax 089 / 79 92 92

W-1000 Berlin 41
Dickhardtstraße 4
Telefon 030 / 851 90 69
Telefax 030 / 852 23 65

Stand: 5. Mai 1993 Satzungsbeschluß **VORABZUG**

INHALTSVERZEICHNIS

0 Vorbemerkungen

- 0.1 Bisheriges Verfahren
- 0.2 Bestandteile des Bebauungsplans
- 0.3 Zuständige Fachplanungsbüros und Stellen

1 Anlaß der Planung

2 Plangebiet

- 2.1 Lage im Raum
- 2.2 Abgrenzung und Größe
- 2.3 Vermessung
- 2.4 Äußere Erschließung
- 2.5 Einfügung in das landschaftliche Gesamtgefüge
- 2.6 Eigentumsverhältnisse

3 Bestandsanalyse des Plangebietes

- 3.1 Topographie
- 3.2 Böden / Grundwasser
- 3.3 Vegetation
- 3.4 Denkmalwerte
- 3.5 Verbliebene Einrichtungen und Nutzungen
- 3.6 Altlasten

4 Erschließung, Ver- und Entsorgung

- 4.1 Erschließung
- 4.2 Versorgung
- 4.3 Entsorgung

5 Planungsgrundsätze für den städtebaulichen Entwurf

5.1 Generelle Leitlinien

5.2 Erschließung

5.3 Nutzung

5.4 Gestaltung

5.5 Grünordnung

6 Städtebaulicher Entwurf

Nutzungs-, Baumassen- und Erschließungskonzept mit
Grünordnungskonzept als Grundlage für den Bebauungsplan

6.1 Nutzungszonen

6.2 Baumassen

6.3 Erschließungssystem

6.4 Grünordnung

**7 Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs in den
Bebauungsplan**

7.1 Geltungsbereich

7.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

7.3 Überbaubare Flächen

7.4 Bauweise und Gestaltung der Baukörper

7.5 Verkehrsanlagen

7.5.1 Zufahrten

7.5.2 Erschließungsstraße

7.5.3 Öffentlicher Busverkehr

7.6 Grünordnung

- 8 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum Entwurf des integrierten Grünordnungsplanes
 - 8.1 Allgemeine Aufgabenstellung
 - 8.2 Bewertungs- und Berechnungsverfahren
 - 8.3 Ausgangssituation Bestandsbeschreibung
 - 8.3.1 Lage
 - 8.3.2 Naturraum
 - 8.3.3 Ökologische Funktion
 - 8.3.4 Böden
 - 8.3.5 Landschaftsbild / Ortsbild
 - 8.4 Bestandsbewertung
 - 8.4.1 Blotope
 - 8.4.2 Landschaft
 - 8.5 Art und Umfang der geplanten Eingriffe und ihre Bewertung nach den Kriterien der BFF-Berechnung
 - 8.5.1 Bruttofläche / Nettofläche
 - 8.5.2 Aufgliederung der ausgewiesenen Flächen nach Nutzungsart und GRZ bzw. naturhaushaltlich wirksamen Flächen

BEGRÜNDUNG**Bebauungsplan B1**

Stand: 5. Mai 1993 Satzungsbeschluß **VORABZUG**

0 Vorbemerkungen**0.1 Bisheriges Verfahren**

Am 11. September 1991 faßte die Gemeindevertreter-Versammlung Blankenfelde den Aufstellungsbeschluß des Bebauungsplanes B1 für den Bereich des Schloßplatzes und eine nördlich daran anschließende Fläche.

Mit Schreiben vom 11. Mai 1992 wurde über das Planungsamt der Kreisverwaltung Zossen das Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung von der Planungsabsicht unterrichtet.

Der Schriftsatz enthielt:

- die Formulierung aller zur Beurteilung der Planung relevanten Teilaspekte
- eine Kopie des Aufstellungsbeschlusses mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes B1
- eine Übersichtskarte im M 1 : 25.000 zur Darstellung der räumlichen Lage des Planungsgebietes

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung als Unterrichtung und Erörterung über die Bebauungspläne fand im Zuge einer Bürgerversammlung am 20. September 1991 statt. Es wurden keinerlei Einsprüche weder gegen die Ausweisung noch gegen die Gliederung bzw. das Maß der baulichen Nutzung des Planungsgebietes B1 erhoben.

In der Stellungnahme des Planungsamtes der Kreisverwaltung Zossen vom 18.06.1992 zur Anfrage nach den Zielen der Raumordnung, adressiert an das Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung, wird die Planung begrüßt. Dem Schreiben beigefügt war eine Stellungnahme des Amtes für Natur- und Landschaftspflege, in der in Hinblick auf die Obstbaumwiesen und den alten Baumbestand beim Kindergarten eine besondere städtebauliche und grünordnungsplanerische Sorgfalt bei der Bepanung des Gebietes gefordert wird.

Das Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung bestätigte mit Schreiben vom 13.10.1992, daß die Planung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht und in vollem Umfang die Unterstützung des Ministeriums findet.

Als Träger öffentlicher Belange wurden vorab die MEVAG zur Elektroversorgung und die PWA zur Wasserversorgung und Abwasserentsorgung konsultiert, außerdem das Fernmeldeamt Potsdam (s. nachstehend Punkt 4 Erschließung, Ver- und Entsorgung).

Im Hinblick auf raumordnerische und Naturschutz-Belange im Planungsraum des südlichen Berliner Umlandes verfolgen die Gemeindevertreter und die Planverfasser die grundsätzliche Zielsetzung, die Ortsränder im Übergang zur freien Landschaft restriktiv zu definieren und das Ausmaß der auszuweisenden Bauflächen gering zu halten, indem die ausgewiesenen Entwicklungsgebiete sorgfältig und flächensparend genutzt werden.

Vom 16.09.1992 bis zum 23.10.1992 fand die Auslegung des ersten Entwurfes statt. Auf Grund von Stellungnahmen einiger Träger öffentlicher Belange und Anregungen betroffener Bürger ergaben sich notwendige Änderungen und Präzisierungen, die zur eindeutigen und umfassenden Information aller zu beteiligenden Institutionen und Bürger eine zweite Auslegung verlangen.

0.2 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

- a) Der Satzung, Teil A -Planzeichnung M 1 : 1000- mit Zeichenerklärung
- b) der Satzung, Teil B -textliche Festsetzungen mit nachrichtlichen Übernahmen und Hinweisen
- c) der vorliegenden Begründung

0.3 Zuständige Fachplanungsbüros und Stellen

Mit den einzelnen Fachplanungen wurden folgende Büros beauftragt:

Fachbereich	Büro bzw. Unternehmen
Voruntersuchungen	Brandenburger Planungsbüro GmbH Fohrder Landstraße 11 O-1800 Brandenburg
Bebauungsplan und Grünordnungsplan	Dipl.-Ing. Moritz Kock Architekt W-8000 München 71 Bichler Straße 35 W-1000 Berlin 41 Dickhardtstraße 4
Vermessung	Vermessungsbüro Jänicke und Leschke Am Stechberg 39 O-1636 Blankenfelde

Mit folgenden Trägern öffentlicher Belange wurden die sanitäre Ver- und Entsorgung und die starkstrom- und nachrichtentechnische Erschließung abgestimmt:

Fachbereich	Büro bzw. Unternehmen
Wasser, Abwasser	PWA Potsdamer Wasserversorgungs- und Abwasserbehandlungsunternehmen GmbH Versorgungsbereich Königs Wusterhausen Herr Podszuweit / Herr Kubier Köpenicker Straße 25 O-1600 Königs Wusterhausen
	Wasser- und Abwasserzweckverband Blankenfelde - Mahlow Frau Belger Brandenburger Platz O-1636 Blankenfelde
Elektrizitätsversorgung	MEVAG Märkische Energieversorgung AG Betriebsdir. Energieversorgung Babelsberg Herr Bigalke / Herr Langer Glasmeisterstraße 14-22 O-1595 Potsdam
Telekommunikation	Deutsche Bundespost / Telekom Fernmeldeamt Potsdam Baubezirk 22 August-Bebel-Straße O-1601 Zeesen

1 Anlaß der Planung

Die Gemeinde Blankenfelde ist zur Zeit hauptsächlich durch Wohngebiete geprägt. Der besondere Wert Blankenfeldes als Wohnort soll erhalten und weiter qualifiziert werden.

Dazu ist im Besonderen auch die städtebauliche Neuordnung des alten Dorfes - vor allem nach dem Abriß des Schlosses - von Bedeutung.

Im Hinblick auf die Entwicklung der neuen Wohngebiete in Blankenfelde-West wird das Dorf wieder in den Schwerpunkt des Gesamtsiedlungskörpers rücken und so auch für zentrale Dienstleistungsfunktionen ein bevorzugter und städtebaulich präferierter Standort sein.

Zur Zeit besteht ein Defizit an Handelseinrichtungen, um die Grundversorgung der Blankenfelder Bevölkerung zu gewährleisten und der Funktion als Grundzentrum gerecht zu werden. Nicht zuletzt gibt es einen Mangel an Wohnraum.

Zur Entwicklung für alle genannten Nutzungsbereiche innerhalb des bebauten Gemeindegebietes bietet sich neben dem Bereich um den Blankenfelder Bahnhof das Flächenpotential des ehemaligen Schloßplatzes an, nachfolgend entsprechend dem Aufstellungsbeschuß des betreffenden Bebauungsplanes B1 genannt.

Das Planungsgebiet erweist sich wegen seiner Lage am Kirchanger und der verkehrstechnischen Anbindungsmöglichkeiten an die begrenzenden Straßen für dieses Vorhaben als ideal geeignet. Die Eigentumsverhältnisse an den Flächen des Planungsgebietes sind geklärt. Die Flächen werden derzeit unterschiedlich und nur teilweise genutzt.

Das Gebiet soll in baurechtlicher Hinsicht als Mischgebiet, allgemeines Wohngebiet und reines Wohngebiet gegliedert werden, d.h. die Art der gewerblichen Nutzungen und die Bauweise einschließlich der Grünflächen soll ein geordnetes Nebeneinander von Wohnungen und Gewerbe gewährleisten, so daß eine integrierte Nachbarschaft von "Wohnen" und "Arbeiten" entstehen kann.

2 Plangebiet

2.1 Lage im Raum

Das Plangebiet liegt ca. 5 km vor dem südlichen Stadtrand Berlins an der Landstraße 10 Potsdam-Königs Wusterhausen und der Landstraße 110 Mahlow-Jühnsdorf. Die Entfernung zum Berliner Stadtzentrum beträgt 21 km.

In einer Entfernung von 10 km ist der Flughafen Schönefeld und in 5 km die nächste Anschlußstelle des Berliner Rings zu erreichen. In ca. 15 Geh-Minuten befindet sich der Bahnhof Blankenfelde, der über einen Schienenstrang Richtung Mahlow, Lichtenrade, Marienfelde, Schöneberg an das Stadtzentrum Berlins angebunden ist.

2.2 Abgrenzung und Größe

Grenzen

Das Plangebiet wird im Süden vom Zossener Damm, im Westen von der Dorfstraße begrenzt. Im Norden verläuft die Grenze entlang der Heinrich-Heine-Straße, im Osten entlang der rückwärtigen Grenze der Flurstücke westlich der August-Bebel-Straße.

Größe/Abmessungen

Das Plangebiet ist rd. 12,3 ha groß mit Längen- und Breitenausdehnungen von ca. 720 m und 160 m.

2.3 Vermessung

Im Kataster- und Vermessungsamt des Kreises Zossen liegen Katasterpläne mit dem Bestand der Grundstücksgrenzen im Maßstab 1:1000 bzw. 1:2.500 vor (Gemarkung Blankenfelde, Fluren 2, 12 und 13). Ein Aufmaß ist veranlaßt worden.

2.4 Äußere Erschließung

Das Straßennetz des Plangebietes erhält zusätzlich zur bestehenden Schloßstraße, die im Westen an die Dorfstraße und im Osten an die August-Bebel-Straße angebunden ist, einen weiteren Anschluß an die Dorfstraße und einen Anschluß an die Heinrich-Heine-Straße. Dadurch ist gewährleistet, daß der Ziel- und Quellverkehr des Plangebietes ohne Erzeugung von Umwegen direkt in die verschiedenen Himmelsrichtungen abfließen kann.

An den Zossener Damm wird aufgrund seiner Klassifizierung als Landstraße I. Ordnung nicht angebunden.

2.5 Einfügung in das landschaftliche Gesamtgefüge

Die Planungsgruppe Potsdam hat in Anlehnung an frühere Stadt- Umland- Entwicklungskonzepte ein sternförmiges Modell vorgeschlagen. Es ist von acht ca. 20 - 25 km ins Umland

reichenden Bändern für Siedlungsflächen und gewerbliche Bauflächen geprägt.

Alle weiteren Diskussionen und Planungen enthalten den hier wesentlichen Grundgedanken, die Siedlungsstränge an den Hauptverkehrsachsen mit Präferenz zu entwickeln.

Die Gemeinde Blankenfelde und damit auch das Plangebiet liegt im Band C Lichtenrade - Zossen und ist somit für die vorgesehene Bebauung prädestiniert. Da es sich um eine innerörtliche Fläche handelt wird die angestrebte Freiraumstruktur durch das Vorhaben in keiner Weise beeinträchtigt, die Landschaftsräume bleiben unberührt.

Auch der angeratenen Förderung von mittelständischem Gewerbe im Siedlungsband C kann hiermit Rechnung getragen werden.

2.6 Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse sind geklärt.

3 Bestandsanalyse des Plangebietes

3.1 Topographie

Die Fläche ist ohne nennenswertes Profil. Die Vermessung wird das Gelände auch bezüglich seiner Höhen über NN erfassen.

3.2 Böden, Grundwasser

Erkenntnisse über Bodenbeschaffenheit und Grundwasserstand liegen zum jetzigen Zeitpunkt nicht vor.

Aufschluß muß die jeweilige Baugrunduntersuchung der Einzelbauvorhaben geben.

3.3 Vegetation

Das Gelände verfügt über sehr differenzierte Vegetation. Im Bereich des ehemaligen Schloßes befindet sich eine größere baumbestandene Fläche. Weiterhin gibt es im südlichen Plangebiet zahlreiche schützenswerte Großbäume. Auf den rückwärtigen Flächen der Grundstücke an der Dorfstraße stehen zahlreiche Obstbäume.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung Zossen wurden die zu schützenden Bäume kartiert und in die Planzeichnung aufgenommen.

3.4 Denkmalwerte

Denkmalwerte bestehen auf dem Planungsgebiet im Bereich des ehemaligen Schlosses. Hier gibt es teilweise an der Erdoberfläche sichtbare Fundamente des Schlosses und einiger Nebenanlagen.

Weitere Denkmalwerte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nicht bekannt.

3.5 Verbliebene Einrichtungen und Nutzungen

Auf dem Plangebiet gibt es zahlreiche Wohngebäude, verschiedene Gewerbebetriebe, Einzelhandel, einen Gartenbaubetrieb und einen Kindergarten. Im Bau befinden sich ein Lebensmittelfachgeschäft und die Produktionsstätte einer Elektronikfirma.

3.6 Altlasten

Die Flächen liegen brach und sind teilweise gartenbaulich genutzt worden.

Eventuelle Kontaminationen und Altlasten sind unwahrscheinlich.

Ein Bodengutachten liegt zur Zeit noch nicht vor.

4 Erschließung, Ver- und Entsorgung

4.1 Erschließung

- Straßen** Für das Plangebiet wird unter Berücksichtigung aller Randbedingungen des umgebenden Bestandes und unter Einbeziehung der existierenden Schloßstraße ein neues Straßennetz geplant und erstellt. Im Netz werden die erforderlichen Fußwege sowie Trassen für Leitungen berücksichtigt.
- öffentlicher Personennahverkehr** Das Planungsgebiet sollte in das örtliche Busliniennetz gut eingebunden werden. Von einer Linienführung durch das Gebiet ist aufgrund des Charakters der Straßen als Anliegerstraßen abzuraten.
Sinnvoll erscheint eine Anordnung der Bushaltestellen auf den tangierenden Straßen im Bereich der jeweiligen Einmündung der Planstraßen.

4.2 Versorgung

- Wasser** Die Wasserlieferung erfolgt durch die PWA (Potsdamer Wasserversorgungs- und Abwasserbehandlungsunternehmen GmbH). Frischwasser- und Löschwasserversorgung wird im Siedlungsgebiet der Gemeinde schrittweise ausgebaut. Die Versorgung des Plangebietes wurde bereits zugesichert.
- Strom** Die MEVAG (Märkische Energie Versorgung AG, Potsdam) als zuständiges Elektroenergieversorgungsunternehmen ist mit der Bebauung der vorgesehenen Gewerbeflächen grundsätzlich einverstanden. Auf der Grundlage konkreter Energiebedarfsanmeldungen wird durch die MEVAG Leistung bereitgestellt.
Die Standorte für die einzelnen Trafostationen müssen von den Eigentümern bzw. Nutzern der Grundstücke entsprechend deren Erfordernissen mit der MEVAG abgestimmt werden.
- Telekommunikation** Das Leitungsnetz für die Einrichtungen der Deutschen Bundespost Telekom im Bereich der Gemeinde Blankenfelde wurde bereits ausgebaut.
- Fernwärme/Ferngas** Fernwärme wird in absehbarer Zeit nicht zur Verfügung gestellt werden können, jedoch ist die Erdgaserschließung gesichert.

4.3 Entsorgung

- Entwässerung** Die Entwässerung erfolgt möglichst im Trennsystem.
- Schmutzwasser** Das Schmutzwasser (Fäkalien) wird über Nebensammler an die projektierten Hauptsammler im Zossener Damm und in der Heinrich-Heine-Straße dem örtlichen Entwässerungsnetz zugeführt. Die Kapazität für die Ableitung der im Plangebiet anfallenden Abwassermenge wurde bestätigt.

Regenwasser

Das Regenwasser der Dach- und Verkehrsflächen wird soweit wie möglich in eigenen Systemen abgeführt und durch geeignete Maßnahmen örtlich auf den Grundstücken versickert.

Die Straßenabwässer sollten ebenfalls, wenn möglich, versickert werden.

Im Zuge der Aufstellung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ist - auch im Hinblick auf die Feuchtbiotopfläche im Rahmenkonzept für das Wohngebiet Blankenfelde West - eine naturnahe Versickerung im Bereich der am östlichen Rand des Plangebietes anschließenden "Märkischen Promenade" zu untersuchen.

5. Planungsgrundsätze für den städtebaulichen Entwurf

5.1 Generelle Leitlinien

Ausgehend von dem Gedanken, im Umland Berlins zusammenhängende land- und forstwirtschaftlich genutzte Klima-Ausgleichsräume, Erholungs- und Artenschutzzonen zu bewahren, d.h. eine Siedlungsentwicklung von innen heraus zu bewirken, Nachverdichtung im Siedlungskörper zu erzeugen und interne Flächenpotentiale zu entwickeln, sodaß definierte, geordnete Siedlungsränder gewährleistet sind, sollten die ausgewiesenen Gebiete bei sorgfältig eingefügter, geordneter Begrünung baulich flächensparend und intensiv entwickelt werden.

Bei der Bebauung des Plangebietes ist den Interessen der Gemeinde Blankenfelde im Hinblick auf die anspruchsvolle Struktur der Umgebung und der für die Gemeinde historischen Bedeutung des alten Dorfkernes Rechnung zu tragen. Die Einbindung in die Ortschaft sowie die exponierte Lage am Zossener Damm und an der Dorfstraße haben einen hohen Stellenwert.

Das bestehende Wohngebiet soll westlich mit einer Umrandung aus neu auszuweisenden Einfamilienhaus-Grundstücken eingefaßt werden. Die neuen Grundstücke sind zu der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Erschließungsstraße des Plangebietes zu orientieren.

5.2 Erschließung

- Entwicklung einer Verkehrskonzeption die sicherstellt, daß im Plangebiet nur Ziel- und Quellverkehr entsteht.
- Unterbindung von Durchgangsverkehr
- Sicherstellung guter Ableitungsmöglichkeiten für den Verkehr auf die Dorfstraße und die Heinrich-Heine-Straße.
- Sicherung ausreichender Flächen für den ruhenden Verkehr.
- Minimierte Straßenquerschnitte ausschließlich für Anliegerverkehr

5.3 Nutzung

- Entwicklung von Nutzungszonen, die einen geordneten Übergang von bestehenden Wohngebieten zu gewerblichen Nutzungen gewährleisten.
- Schaffung bzw. Vernetzung von öffentlichen und privaten Grünzonen.

5.4 Gestaltung

- Sicherung der Gestaltung öffentlicher Straßen und sonstiger Freiräume, wie z.B. straßenbegleitender Vorzonen der Grundstücke.
- Sicherung eines Gestaltungskonzeptes für Gebäude mit Freianlagen, die ausreichende Spielräume für die einzelnen Objekte und deren Freianlagen belassen, mittels Festsetzungen.

5.5 Grünordnung

- Entwicklung eines durchgehenden Baumbestandes in den Vorzonen des Wohngebietes sowie in den rückwärtigen Grundstücksbereichen, die ehemalige Obstwiesen darstellen.
- Gestalterische Differenzierung des öffentlichen Raumes entsprechend den funktionalen Vorgaben.
- Sicherung qualitätvoller und ausreichender Eingrünung der Wohn- und Mischgebiete.
- Sicherung einer möglichst dichten Begrünung von Parkplätzen.
- Erhaltung eines möglichst hohen Anteils unversiegelter Flächen.
- Sicherung des naturnahen Gehölzbestandes im südlichen Plangebiet sowie nach Möglichkeit Entwicklung zu einem integrierten Bestandteil der Nutzungen auf den angrenzenden Grundstücken.

6 Städtebaulicher Entwurf

Nutzungs-, Baumassen- und Erschließungskonzept als Grundlage für den Bebauungsplan

6.1 Nutzungszonen

Die direkte Umgebung der an die zu entwickelnden, lückenhaften Flächenpotentiale angrenzenden bestehenden Siedlungsgebiete erfordert einen sorgfältig abgestimmten und städtebaulich geordneten Übergang von Wohnnutzungen zu gewerblichen Nutzungen.

Ziel des Bebauungsplan-Entwurfs ist deshalb eine sorgfältige Staffelung der Nutzungen nach dem Gesichtspunkt der Wohnverträglichkeit.

Nutzungszonen

Hierzu wird das Plangebiet wie folgt in vier Zonen gegliedert:

- Im Bereich des ehemaligen Schloßplatzes bis an die Schloßstraße im Norden und die Nord-Süd-Planstraße im Osten liegt der Bereich mit öffentlichen Nutzungen im Charakter eines Mischgebietes. (Zone A)
- Nördlich der Schloßstraße liegt entlang der Dorfstraße ein Streifen mit lückenhafter Wohnbebauung und teilweise rückwärtigen Wirtschaftsgebäuden. Entsprechend seinem derzeitigen Charakter ist eine Ergänzung mit allgemeiner Wohnnutzung geplant. (Zone B)
- Östlich daran anschließend, auf den rückwärtigen Flächen der sehr langen Flurstücke ist eine Nachverdichtung mit Einzel- und Doppelhäusern in reiner Wohnnutzung beabsichtigt. Die Erschließung orientiert sich zur neuen Nord-Süd-Planstraße. (Zone C)
- Im Osten säumt auf ganzer Länge ein Streifen mit Wohnungsbauten (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) das Plangebiet und bildet den nahtlosen Anschluß an die rückwärtigen Flurstücksgrenzen der bestehenden Wohnparzellen westlich der August-Bebel-Straße. (Zone D)

6.2 Baumassen

Die Wohnungsbauten des Plangebietes sollten sich aus Gründen der Integration in das Ortsbild am Siedlungsbestand orientieren. Unter dem Aspekt einer wirtschaftlichen Erschließung und dem zentralen Charakter des Gebietes ist eine 2-geschossige Bauweise zulässig.

Die Bauten des Mischgebietes sollen sich in der Höhenentwicklung an dem Schiff der südlich stehenden Kirche orientieren und sich in ihrer Erscheinung unterordnen. Die Abwägung ist sehr sorgfältig im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.

6.3 Erschließungssystem

Straßensystem

Das Plangebiet erhält nur die für seine interne Erschließung erforderlichen Straßen. Sie sollen den Charakter von Anliegerstraßen erhalten und ausschließlich Ziel- und Quellverkehr aufnehmen.

Anbindung an die Fernstraßen

Das Plangebiet ist durch seine Lage am Knotenpunkt der Landstraße IO Potsdam-Königs Wusterhausen und der Landstraße IIO Mahlow-Jühnsdorf ohne Beeinträchtigung von untergeordneten Straßen in das örtliche Straßensystem eingebunden. Die Funktionen, die der Erfüllung der Rolle Blankenfeldes als Grundzentrum dienen sind somit aus den zu versorgenden Nachbargemeinden sehr gut erreichbar. Eine Anbindung an die Fernstraßen ist im erforderlichen Umfang über die genannten Straßen gewährleistet.

InterneVerkehrsführung

Die internen Erschließungsstraßen werden mit einer Fahrbahnbreite von im Mittel 4,50 m den ortsüblichen Wohnstraßen angepaßt. Durch die L-förmige Führung der neuen Straße wird Durchgangsverkehr unattraktiv gemacht. Die Schloßstraße erhält eine deutlich untergeordnete Funktion.

6.4 Grünordnung

Der zentrale naturnahe Gehölzbestand im südlichen Mischgebiet wird erhalten. Der südliche Teil kann zum Ausgleich der verkleinerten Spielplatzfläche vom Kindergarten genutzt werden. Der nördliche Teil kann den veräußerbaren Flächen zugeordnet und sinnvoll als halböffentliche Grünfläche für Pausenzeiten der in den Betrieben des Plangebietes Beschäftigten dienen. Dies bietet den Vorteil, daß die Pflege der Anlage nicht der Gemeinde obliegt, die Vegetation jedoch - mittels Pflanzgebot und Pflanzeerhaltungsgebot geschützt - erhalten bleibt.

Alle Parkplätze im Mischgebiet sollen intensiv begrünt werden.

Im nördlich angrenzenden Plangebiet bildet sich, begrenzt durch die rückwärtigen Ränder der jeweiligen, zur Planstraße bzw. der parallel laufenden Landstraße II O orientierten, neuen bzw. bestehenden Bauflächen im Inneren des Planungsgebietes ein aus der Addition der privaten Grünflächen bestehender, naturhaushaltlich zusammenhängender "Grün-Anger".

Pflanzgebote etc. sind Gegenstand des mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmenden Ausgleichsmaßnahmenkonzeptes.

7 Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs in den Bebauungsplan

7.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes B1 ergibt sich aus dem Aufstellungsbeschluß der Gemeindevertreter-Versammlung. In den Geltungsbereich wird das Flurstück in der Verlängerung der Märkischen Promenade einbezogen, um eine Fußweganbindung zu gewährleisten. Zusätzlich wird der östliche Abschnitt der Schloßstraße einbezogen, um auch hier eine Fuß- und Radweganbindung festzusetzen.

7.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die im Abschnitt 6.1 "Städtebaulicher Entwurf" räumlich abgegrenzten Nutzungszonen A, B, C und D werden im Bebauungsplan bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung wie folgt definiert:

Zone A

Die Zone A wird als Mischgebiet MI ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung wird im südlichen Teil mit der Grundflächenzahl GRZ max. 0,6, der Festlegung einer Geschoßflächenzahl GFZ max. 1,0 sowie, um der Umgebung gerecht zu werden, der Festlegung der Traufhöhe TH max 7,50 m bzw. der Firsthöhe FH max 11,00 m reguliert. Die Anzahl der Vollgeschosse wurde auf 3 begrenzt.

Im nördlichen Teil sind eine Grundflächenzahl GRZ max. 0,6 und eine Geschoßflächenzahl GFZ max. 0,8 festgesetzt. Die Traufhöhe wird auf TH max. 7,50 m beschränkt, die Firsthöhe auf FH max 11,00 m.

Zone B

Ihrem derzeitigen Charakter entsprechend wird die Zone B als allgemeines Wohngebiet WA ausgewiesen. Die Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ max. 0,3) einheitlich festgesetzt. Die bebaubare Fläche ist hier in Bezug auf die Höhenentwicklung gegliedert. In einer straßenbegleitenden Zone von 12 m Tiefe sind 2 Vollgeschosse zugelassen. Die Grundflächenzahl beträgt hier GFZ max. 0,6 und die zulässige Traufhöhe liegt bei max. 6,50 m über Gelände. Im rückwärtigen Bereich der gleichen bebaubaren Fläche ist lediglich eingeschossige Bebauung mit einer Traufhöhe TH max 4,00 m möglich.

Zone C

Die Zone C wird als reines Wohngebiet WR ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl GRZ max. 0,2 und die Geschoßflächenzahl GFZ max. 0,4 einheitlich festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse ist auf zwei, die Traufhöhe auf 6,50 m begrenzt.

Im reinen Wohngebiet sollen in den Vorgärten je Grundstück ein standortgemäßer Großbaum heimischer Art gepflanzt werden.

Alle Parkplätze im Mischgebiet werden mit Schotterrasen bzw. Pflaster mit Rasenfugen ausgebildet und intensiv begrünt, wobei pro 5 Kfz-Stellplätze mindestens ein Großbaum gepflanzt werden soll.

Prinzipiell sollen nur standortgemäße, einheimische Gehölzarten verwendet werden.

Um den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten, sollten lediglich Straßen mit harten Belägen ausgeführt werden. Alle übrigen Wege im Bereich der öffentlichen bzw. der öffentlich zugänglichen privaten Grünflächen sind mit wassergebundenen Decken ausgebildet.

Für die Mischgebiete sind als Bestandteil der Bauanträge qualifizierte Freiflächengestaltungspläne im Maßstab 1 : 200 erforderlich.

Im Zusammenhang mit der in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erstellenden Eingriffs- und Ausgleichsbilanz werden ebenfalls die Materialien für Erschließungsflächen je nach erforderlichem Versickerungsgrad definiert und in die Festsetzungen der Satzung aufgenommen.

Zone D

Die Zone D wird als reines Wohngebiet WR ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Grundflächenzahl GRZ max. 0,3, der Festlegung einer Geschößflächenzahl GFZ max. 0,6 sowie der Festlegung der Traufhöhe TH max 6,50 m reguliert. Die Höhenentwicklung ist auf zwei Vollgeschöße begrenzt, es sind entsprechend der jeweiligen Festsetzung Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zugelassen.

7.3 Überbaubare Flächen

Die Grenzen der überbaubaren Flächen sind durch eine Baulinie (rot) und eine Baugrenze (blau) gekennzeichnet.

7.4 Bauweise und Gestaltung der Baukörper

In der Satzung sind Festsetzungen getroffen worden, die einerseits die Grundzüge einer gestalterischen Ordnung sichern, darüberhinaus jedoch Spielräume offen lassen.

Auf eine gut aufeinander abgestimmte Gestaltung der Bauten des Baugebietes und ihre Verträglichkeit mit dem Ortsbild ist im Zuge der Baugenehmigungsverfahren besonderer Wert zu legen.

7.5 Verkehrsanlagen**7.5.1 Zufahrten**

Das Plangebiet erhält neben der existierenden Schloßstraße zwei neue Zufahrten (Ein- und Ausfahrten) die, den verkehrlichen Anforderungen entsprechend ausgebildet, an das bestehende Straßennetz angebunden werden.

Zufahrt W

Im Westen an der Dorfstraße entsteht eine Zufahrt südlich des alten Brennereigebäudes.

Zufahrt N

Eine weitere Zufahrt ist im Norden von der Heinrich-Heine-Straße aus geplant.

7.5.2 Erschließungsstraßen

Die Erschließungsstraße ist verkehrsberuhigt ausgebildet. Sie wird überwiegend Pkw-Anwohnerverkehr, sowie Radfahrer und Fußgänger aufnehmen. Auf den angrenzenden Bereichen ist überwiegend Wohnnutzung festgesetzt.

7.5.3 Öffentlicher Busverkehr

Im Abschnitt 4.1 wurde bereits auf das Erfordernis einer Einbindung in den öffentlichen Nahverkehr eingegangen. Eine Festsetzung hierzu kann der Bebauungsplan nicht treffen.

7.6 Grünordnung

8 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum Entwurf des integrierten Grünordnungsplanes

8.1 Allgemeine Aufgabenstellung

Der vorliegende Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan hat die Aufgabe, die vorgesehenen Bau- und Erschließungsmaßnahmen naturverträglich in die Landschaft zu integrieren. Die zu diesem Zweck getroffenen landschaftsplanerischen und grünordnungsplanerischen Maßnahmen sind zusätzlich, gemäß dem Brandenburgischen Naturschutzgesetz, insbesondere den §§ 10 und 12, bezüglich ihrer naturhaushaltlichen Wirksamkeit durch eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz zu belegen.

8.2 Bewertungs- und Berechnungsverfahren

Wie in der Bestandsbeschreibung 9.3 ausgeführt, handelt es sich bei dem Plangebiet in städtebaulicher Hinsicht um zu schließende Lücken und Nachverdichtung zwischen Zossener Damm, Dorfstraße, Heinrich-Heine-Straße und rückwärtiger Grenze der Flurstücke westlich der August-Bebel-Straße, die zum Teil als Obstbaumgärten und zum Teil nicht genutzt sind.

Zur Berechnung und Bewertung des Bestandes und der Baumaßnahmen wurde daher, in Analogie zu den Absprachen zum Bebauungsplan M 2 in Mahlow mit dem Amt für Natur- und Landschaftspflege der Kreisverwaltung Zossen als Unterer Naturschutzbehörde folgendes Verfahren gewählt (und vereinbart):

Aufgrund der städtebaulichen Lückensituation, d.h. der Tatsache, daß die vorhandene Baumaßnahme einen Siedlungsbestand ergänzt und nachverdichtet, bietet sich das für die Erfordernisse der Grünordnungsplanung in geschlossenen Siedlungskörpern entwickelte Berechnungsverfahren der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz in Berlin für den Biotopflächenfaktor BFF an.

Das aus berliner Sicht für innerstädtische Baugebiete entwickelte Verfahren ist bezüglich der Anrechnungsfaktoren für die verschiedenen ausgewiesenen Flächentypen, d.h. für deren Bewertungsrelation untereinander auf das hier vorliegende Plangebiet anwendbar und stellt somit für die Sicherung des Maßes der naturhaushaltlich wirksamen Flächen eine eindeutige Berechnungsmethode dar, die in ihrer Methodik den in der BauNVO vorgeschriebenen Berechnungsformeln für das Maß der baulichen Nutzung entspricht.

Wie jedoch das Maß der baulichen Nutzung in der Ortslage Blankenfeldes ein deutlich anderes als im Stadtgebiet ist, wird ebenfalls der Biotopflächenfaktor BFF für das Planungsgebiet B1 als Zielvorgabe für die Planung deutlich unterschieden von städtischen Gebieten, mit $BFF \geq 1,0$ festgesetzt, d.h. der Eingriff ist vollständig im Bereich des Planungsgebietes auszugleichen.

Im Zuge des rechnerischen Nachweises für die bei der hypothetischen Vollendung der maximal zulässigen Baumaßnahmen und festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen erzielte naturhaushaltlich wirksame Fläche muß jedoch ebenfalls die Differenz zur Ausgangsposition, d.h. zum Zustand des Geländes vor Beginn der Baumaßnahmen bewertet werden.

An dem Leitgedanken des Versiegelungsgrades entwickelt, stuft die BFF-Methode die Flächen ausgehend von der maximalen Qualität "Vegetationsflächen mit Bodenanschluß" (= vollständig unversiegelte Vegetationsflächen auf anstehendem Boden = 1,0 (100 %)) degressiv nach unten ab.

Zwischen durch unterschiedliche Vegetation bedingten, unterschiedlichen Qualitäten der Vegetationsflächen mit Bodenanschluß muß der BFF daher nicht differenzieren. Dieses wird jedoch erforderlich, wenn nach der Umnutzung einer Fläche die neben den versiegelten und teilversiegelten Bereichen freibleibenden Flächen über die vor Beginn der Maßnahme vorhandene bodengebundene Vegetation (z.B. Bodenvegetation) hinaus mit naturhaushaltlich wertvolleren Strauch- oder gar Baumvegetationen verbessert werden.

Aus diesem Grund wird für die Erstellung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz zusätzlich die Bewertungsskala des "Formblattes zur Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen" herangezogen, die unter den Vegetationsflächen mit Bodenanschluß die für die Berechnung der Ausgleichsmaßnahmen erforderliche Wichtung vornimmt.

Für den groben Vergleich des ökologischen Wertes der Fläche vor und nach dem Vorhaben wird eine hypothetische Ausgleichsfläche herangezogen. Sie errechnet sich entsprechend dem Formblatt, in dem neben dem Deckungsgrad eine Wichtung der Vegetationsgruppe berücksichtigt wird. Den drei Vegetationsgruppen wird eine Wertigkeit im Verhältnis 1 : 2 : 4 (Bodenveg.: Strauchveg.: Baumveg.) zugeschrieben. Damit ist ein gegenseitiger Ausgleich möglich.

In die nachstehende Berechnung geht daher die durch Anpflanzung von Baumvegetation verbesserte bisherige Bodenvegetationsfläche mit dem Faktor 4, d.h. 400 % ein.

Die teilweise Versiegelung der Fläche ist als erheblicher Eingriff in den Naturhaushalt zu werten. Gemäß § 42 BbgNatSchG ist dieser Eingriff auszugleichen. Die Berechnung der Eingriffs-Ausgleichsbilanz erfolgte nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde daher in folgender Weise:

Versiegelte Flächen, wie Straßen, Zufahrten, Lagerflächen, Gebäudeflächen werden u.a. durch naturhaushaltswirksame Flächen ausgeglichen. Die Berechnung der naturhaushaltswirksamen Flächen erfolgt daher in Anlehnung an den Biotopflächenfaktor (BFF) in folgender Weise:

- teilversiegelte Flächen (z.B. Pflaster, Platten mit Sand-/Schotterunterbau) 30 %
- halboffene Flächen (z.B. Rasenschotter, Rasengittersteine) 50 %

- Vegetationsflächen auf Tiefgaragen, Kellerdecken (mit weniger als 80 cm Auftrag)	50 %
- Vegetationsfläche mit Bodenanschluß als Rasen	100 %
- Strauch-Vegetationsfläche	200 %
- Baum-Vegetationsfläche	400 %
- Regenwasserversickerung je m ² Dachflächen über vegetationsbestandene Flächen z.B. Dachbegrünung	20 %
als Teich	100 %
- Begrünung fensterloser Außenwände	50 %
- Dachbegrünung	70 %

8.3 Ausgangssituation, Bestandsbeschreibung

8.3.1 Lage

Die Lage des Planungsgebietes einschließlich seiner räumlichen Randbedingungen ist im Kapitel 2 ff. ausführlich dargestellt.

8.3.2 Naturraum

Das Planungsgebiet hat sehr unterschiedliche Teilflächen. Es beinhaltet neben den bereits besiedelten Parzellen alte Obstbaumwiesen, eine größere Fläche mit altem Baumbestand im Bereich des ehemaligen Schlosses und, zwischen den Grundstücken an der Dorfstraße und denen an der August-Bebel-Straße, einen breiten Streifen mit zahlreichen schützenswerten Großbäumen sowie Sukzessionsflächen. Hierunter befindet sich auch schützenswerte Vegetation.

Durch die Lage innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortes sind die vorhandenen Freiflächen nicht Bestandteil eines Grünzuges. Es existiert kein Übergang zur freien Landschaft. Die Freiflächen sind lediglich im Norden, jedoch getrennt durch die Heinrich-Heine-Straße, an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche angeschlossen, deren ökologischer Wert jedoch gering ist.

8.3.3 Ökologische Funktion

Das Plangebiet, das in allen vier Himmelsrichtungen in unmittelbarer Nähe von Ortsstraßen umgeben ist, hat aus ökologischer Sicht eine Insellage. Der Grünflächenanteil erfüllt dementsprechend keine Vernetzungsfunktion. Sein ökologischer Wert an sich ist unterschiedlich, teilweise recht hoch.

Die Fläche kann insofern durch die offene, maßvolle Wohnbebauung ihre Funktion als "grüne Insel" innerhalb der besiedelten Ortslage beibehalten.

8.3.4 Böden

Die Böden bestehen einheitlich aus Geschiebemergel. Das Grundwasser ist durch die Überdeckung mit bindigen Sedimenten entsprechend geschützt.

8.3.5 Landschaftsbild / Ortsbild

Topographisch kann das Gebiet als eben bezeichnet werden. Durch seine Lage innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortes Blankenfelde tritt das Plangebiet in Bezug auf das Landschaftsbild nicht in Erscheinung. Im Ortsbild zeichnet es sich durch bereits existierende zwar lückenhafte, jedoch allseitig vorhandene Bebauung als mit Obstbaumwiesen und Großbäumen durchgrüntes Geviert aus.

8.4 Bestandsbewertung

8.4.1 Biotope

Der Übergang in die freie Landschaft ist an keiner Stelle gegeben. Eine Vernetzung mit anderen Biotopen ist aufgrund der isolierten Lage nicht vorhanden und auch nicht herzustellen.

8.4.2 Landschaft

Die Landschaft der weiteren Umgebung des Planungsgebietes ist grundsätzlich von großer Attraktivität jedoch auf Grund der Lage in unmittelbarer Nähe zu Berlin von der Gefahr der Zersiedelung bedroht und daher großräumig als Außenbereich auszuweisen bzw. durch verbindliche Bauleitplanung als landwirtschaftliche oder besser Waldfläche zu sichern. Für Siedlungsentwicklungen sollten - wie im vorliegenden Fall - städtebauliche Lücken geschlossen werden.

Durch die Schaffung einer dörflichen, gut durchgrüntem Obstgartensiedlung wird ein verändertes, aber nicht geringerwertiges Landschaftsbild geschaffen.

Kriterien des Ausgleichs von Landschaftsbild - Qualitäten wie etwa in den "Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft" des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes NRW enthalten, sind daher in der vorliegenden Planung wenig relevant. Vielmehr ist hier die exakte Bewertung der grünordnungsplanerischen Details für die naturhaushaltliche Wirksamkeit der Freiflächengestaltung, wie ihn der BFF-Nachweis gewährleistet, entscheidend.

8.5 Art und Umfang der geplanten Eingriffe und ihre Bewertung nach den Kriterien der BFF-Berechnung

8.5.1 Bruttofläche / Nettofläche

Die Gesamtfläche des Plangebietes B 1 beträgt:

ca. 113.636 m²

Davon entfallen auf Verkehrsflächen, d.h. die Flächen innerhalb der Begrenzungslinien des Straßenraumes (= Grundstücksgrenzen):

ca. 8.346 m²

auf öffentliche Grünflächen:

ca. 2.240 m²

auf die übrige Fläche (Nettogrundstücksfläche):

ca. 103.050 m²

Von der Nettofläche entfallen wiederum:

auf die halböffentliche, mit Pflanzeerhaltungs- und Pflanzgebot belegte baumbestandene Fläche:

ca. 1.800 m²

auf die als private Grünfläche festgesetzten Flächen:

ca. 8.640 m²

d.h. für die Flächen der Baugrundstücke verbleiben:

ca. 92.610 m²

8.5.2 Aufgliederung der ausgewiesenen Flächen nach Nutzungsart und GRZ bzw. naturhaushaltlich wirksamen Flächen

Für das Maß der maximal überbaubaren Flächen ist die Angabe der GRZ nach BauNVO eindeutig, ebenfalls für die maximalen auf dem betreffenden Grundstück zu errichtenden Parkflächen einschließlich deren Erschließungsstraßen, d.h. für zusätzliche 50% der ausgewiesenen GRZ, mit einer Höchstgrenze der GRZ plus zusätzlicher Parkfläche von 0,8.

Für die Möglichkeiten der Dachbegrünung und vor allem der Wandbegrünungen ist die Art der baulichen Nutzung maßgebend, weil abhängig von der Nutzungsart der daraus entwickelte Gebäudetyp jeweils mehr oder weniger für diese Maßnahmen geeignet ist.

Die Zusammenstellung der Bauflächen nach Nutzungszonen, GRZ, Stellplatzflächen, möglichen Dach- und Wandbegrünungsflächen einschließlich der Flächentypen und entsprechenden Wichtungsfaktoren nach dem BFF-Verfahren ist in der Tabelle der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz dargestellt.

Erläuterungen:

Flächen zur Dachbegrünung

Auf Grund der nach der Satzung ebenfalls im MI möglichen geneigten Dächer wurde von einem Flachdachanteil von ca. 60% - abzüglich der nötigen Dachaufbauten - ausgegangen. Die angesetzten 10% im WA und WR beziehen sich auf Garagendächer bzw. begrünte Dachterrassen.

Flächen zur Fassadenbegrünung

Die überbaubare Fläche wurde durch die Größe einer typischen Gebäudegrundfläche definiert. Die Anzahl der möglichen Typen-Grundflächen multipliziert mit dem vierfachen Wert der Wurzel aus der Typengrundfläche ergibt die Länge aller Fassaden, die multipliziert mit der zulässigen Traufhöhe die hypothetische maximale zu begrünende Fassadenfläche ergibt. Abhängig vom jeweiligen, den Nutzungszonen entsprechenden Grundtypen, wurde ein betreffender Prozentsatz zur Fassadenbegrünung angenommen.

Parkflächen

Bei den Parkflächen wurde von einem Erschließungsflächenanteil von 33% ausgegangen. Die Parkflächen sind in Rasengittersteinen, die Erschließungsflächen in Verbundsteinen auszuführen.

Straßenraum

Die Flächenausweisung für die Straßen wurde minimiert. Eine Aufteilung des Straßenraumes in Fahrbahn, Gehweg, Parkflächen und Baumgräben wurde im B-Plan nicht vorgenommen. Bei der Projektierung der Erschließungsstraßen ist die Lage der Fahrbahn innerhalb des Straßenraumes um die zu schützenden Bäume herumzuführen.

Baumvegetation auf Privatgrundstücken

Im Mischgebiet ergibt sich aus den Tabellen für die Grünflächen der einzelnen Baugrundstücke eine maximale Parkplatzfläche von 20% der Grundstücksfläche (GRZ = 0,6, durch Parkplatzfläche auf 0,8 zu erhöhen). Von den 20% ist ca. ein Drittel für die Erschließungsflächen erforderlich, d.h. ca. 13% der Grundstücksfläche kann maximal von reinen Stellplatzflächen eingenommen werden. Laut Satzung ist pro 5 Kfz-Stellplätze ein Großbaum zu pflanzen. Ein Stellplatz ist ca. 14 m² groß, d.h. auf 70 m² Stellfläche entfällt ein Großbaum. Diesem wiederum kann ca. 10 m² Standfläche, d.h. "Bodengebundene Vegetationsfläche mit Baumvegetation" zugeordnet werden, zumal die in der Satzung vorgeschriebenen 15% zu begrünende Grundstücksfläche zur Gliederung der Park- und Fahrflächen eingesetzt und mit der geforderten Anzahl der Großbäume bepflanzt werden können.

Für die Baugrundstücke ist somit durch die Fesetzung der Grünordnung in der Satzung definiert, daß:

10 m² von 70 m² = 14% bezogen auf die reine Stellplatzfläche als Baumvegetationsfläche auszubilden ist. 14% der Stellplatzfläche wiederum entspricht 14% von 66% von 20% = 1,8% der Gesamtgrundstücksfläche.

Auf der Grundlage der Festsetzung, daß mindestens 15% der Grundstücksfläche zu begrünen sind, wird für Baumvegetation ein Drittel der Grünfläche angesetzt, das entspricht 5% der Grundstücksfläche. Somit müssen zusätzlich zu den an die Parkflächen gebundenen 1,8% weitere 3,2% der Grundstücksfläche mit Bäumen bepflanzt werden. Die verbleibenden 10% Grünfläche sind als Rasenfläche mit Sträuchern im Verhältnis 10:1 eingeflossen.

Die Wohnbauflächen sind mit einem Grundstücksanteil von 10% für Baumvegetation gesondert gewertet, weil dort die Verhältnisse deutlicher zugunsten einer stärkeren Durchgrünung verschoben sind.

Aus der Festsetzung, 15% der Fläche mindestens zu begrünen, läßt sich außerdem die Annahme ableiten, daß durchschnittlich ein Drittel, d.h. weitere 5% der Grundstücksfläche mit Mischgehölzen aus Sträuchern und kleineren Bäumen bepflanzt wird, und als "Strauchvegetation" anzusetzen wäre, dieses ist jedoch in der Bilanz nur zur Hälfte berücksichtigt, und kann noch grundstücksintern zum Ausgleich zwischen verschiedenen Maßnahmen herangezogen werden.

Baumvegetation im Straßenraum

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind keine Grünflächen ausgewiesen. Sie sollen als Anliegerstraßen ausgebildet werden und ein Minimum an Fläche beanspruchen. Anstelle von Baumstreifen sollen begrünte Flächen vorzugsweise im räumlichen Zusammenhang mit den Privatgrundstücken stehen.

Flächenhafte Baumvegetation

Die größere baumbestandene Fläche im Bereich des ehemaligen Schloßes mit einer Größe von ca. 1.800 m² wird mit Pflanz-erhaltungsgebot belegt und bleibt somit erhalten.

Ergebnis

Der durch die Baumaßnahme betroffenen Grundfläche von 104.996 m² steht somit nach Abschluß der Maßnahmen eine naturhaushaltlich wirksame Fläche von 105.201 m² gegenüber.

D.h. die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz fällt mit einem Überhang positiv aus.

Aufgrund der Unsicherheitsfaktoren in der Genehmigungs- und Ausführungspraxis, gerade hinsichtlich Dach- und Fassadenbegrünungen, sollte dieser Überhang als Sicherheitszulage gewährt werden.

