

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 03
„Sportplatz“

Gemeinde Blumberg
Amt Ahrensfelde / Blumberg
Landkreis Barnim

Juni 2002



GESELLSCHAFT FÜR KOMMUNALBETREUUNG GMBH
Karl-Marx-Straße 24, 16540 Hohen Neuendorf • ☎ 03303-502602 Fax 502492
e-mail: info_HN@Kommunalbetreuung.de

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1. PLANUNGSGEGENSTAND	1
1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit	1
1.2 Plangebiet	2
1.3 Planerische Ausgangssituation	3
2. WESENTLICHER INHALT	4
2.1 Begründung einzelner Festsetzungen	4
2.1.1 Art der baulichen Nutzung	4
2.1.2 Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksflächen	6
2.1.3 Baugrenzen / Baulinien / Bauweise	8
2.1.4 Stellplätze	9
3. INTEGRATION DES GRÜNORDNUNGSPLANS	10
3.1 Grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan	11
4. IMMISSIONSSCHUTZ	15
5. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG	19
6. VER- UND ENTSORGUNG	20
7. DENKMALSCHUTZ	21
8. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	22

1. PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Die Versorgungssituation in der Gemeinde Blumberg mit Freisportflächen insgesamt, aber auch das Ausstattungsniveau der zur Zeit vorhandenen und dem Schul- und Vereinssport bereitgestellten Sportanlagen genügt nicht mehr den Anforderungen, die für die Durchführung eines geordneten Schulsportbetriebes sowie für die Abwicklung des regulären Punktspielbetriebes im Rahmen des Vereinssportes zu gewährleisten sind.

Vor allem das Fehlen jeglicher Begleitinfrastruktur in unmittelbarer Nähe der zur Zeit genutzten Spielfelder im Bereich des Lenné-Parks (z. B. Umkleide- und Sanitärräume) ist für die Abwicklung eines geordneten Schulbetriebes sowie für die Durchführung des Vereinssportes sehr ungünstig und verdeutlicht die Notwendigkeit, ein gebündeltes Angebot an ungedeckten Sportanlagen einschließlich der funktionsgerechten Nutzung dienenden Anlagen und Bauten an einem nutzungsverträglichen Standort bereitzustellen.

Des Weiteren lassen sich folgende Problemfelder benennen:

1. Die auf dem Schulgrundstück der überwiegend einzügig geführten Grundschule (Schulstraße 10) vorhandenen Sportfreiflächen, derzeit existiert lediglich eine provisorisch angelegte Weitsprunganlage, entsprechen nicht dem Ausstattungskatalog, welcher in den Raumprogrammempfehlungen für (einzügige) Grundschulen des Ministeriums für Bildung, Jugend und Sport des Landes Brandenburg als Versorgungsstandard angesehen wird.

Hiernach sollten dem Schulsport bei einer überwiegend einzügig geführten Grundschule nachfolgend genannte Außensportanlagen zur Verfügung stehen:

– 100 m-Laufbahn – vier Bahnen	750 m ²
– Weitsprung, drei Bahnen	480 m ²
– Freispielfläche 1 x 28 x 44 m	1.232 m ²
– Gymnastikfreiflächen	400 m ² .

Da auf dem o. g. Schulgrundstück aufgrund der vorhandenen baulich-räumlichen Situation die aufgeführten Freisportflächen nicht angelegt werden können, ist das Erfordernis zur Neuanlage eines am Bedarf orientierten und räumlich gebündelten Sportangebotes im Gemeindegebiet allein aus Sicht des Schulsports klar erkennbar.

2. Der im Rahmen des Vereinssportes für den regulären Punktspielbetrieb zur Zeit genutzte Sportplatz ist in den historischen Schlosspark, der nach einem Entwurf des Gartenarchitekten Peter Joseph Lenné angelegt wurde, integriert.

Diese Integration ist nicht unproblematisch, da die sportbedingten Lärmemissionen die Ruhe- und Erholungsfunktion des Gartendenkmals – insbesondere an den Wochenenden – erheblich beeinträchtigen. In Würdigung der hervorragenden Erholungsfunktion des Lenné-Park ist die Durchführung des Punktspielbetriebs auf o. g. Sportplatz im Sinne des Gebotes der Konfliktvermeidung nicht länger aufrecht zu erhalten.

Des Weiteren ist die Abwicklung des Ligabetriebes auch aufgrund des Fehlens jeglicher sanitärer Einrichtungen und Umkleidemöglichkeiten im unmittelbaren Sportplatzumfeld hoch problematisch.

3. Der im Bereich des sog. Schlossgeländes provisorisch angelegte Rasenplatz ist ebenfalls in schlechtem Zustand und aufgrund seiner Abmessungen nicht für die Durchführung des regulären Punktspielbetriebes geeignet. Eine Vergrößerung der Spielfläche ist aufgrund der vorhandenen Baulichkeiten im näheren Umfeld nicht möglich.

Darüber hinaus grenzt dieser überwiegend als Trainings- und Übungsfeld genutzte Sportplatz unmittelbar an den Lenné-Park an, so dass eine Intensivierung der Nutzung des Sportplatzes ebenfalls zu erheblichen Beeinträchtigungen der Erholungs- und Aufenthaltsfunktion der Parkanlage führen würde.

Aus den dargelegten Gründen ist es dringend geboten, ein den Anforderungen des Schul- und Vereinssport Rechnung tragendes Sportangebot an ungedeckten Sportanlagen an einem nutzungsverträglichen Standort zu etablieren.

Die nunmehr westlich der Landsberger Straße, d. h. am südlichen Ortseingang festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz, Schul- und Vereinssport“ ermöglicht sowohl die Errichtung der für den Grundschulbetrieb erforderlichen als auch für die Durchführung des Trainings- und Punktspielbetriebes im Rahmen des Vereinssport notwendigen Anlagen.

1.2 Plangebiet

Das ca. 3,76 Hektar große Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand des historischen Ortsteils Blumberg, Gemeinde Blumberg und wird derzeit überwiegend als Weideland genutzt.

Entlang der Landsberger Straße und abschnittsweise am Höhnower Weg finden sich als Saumbiotop nährstoffliebende Hochstaudenfluren sowie verschiedene Einzelbäume.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 315 (teilweise) der Flur 3, Gemarkung Blumberg. Der Stichtag für die im Bebauungsplan eingetragenen und in der Begründung erwähnten Flurstücksangaben ist der 15. August 2001.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- durch Einfamilien-Häuser im Norden
- durch landwirtschaftliche Nutzflächen / Weideland im Westen und Süden
- sowie durch die Landsberger Straße im Osten.

Die nördlich an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung ist geprägt durch in offener Bauweise errichtete Einzelhäuser auf großzügig bemessenen Grundstücken, wobei die Gebäude zur Landsberger Straße hin orientiert sind. Die rückwärtigen, d. h. straßenabgewandten Grundstücksbereiche werden als private Hausgärten genutzt.

Östlich der Landsberger Straße befinden sich Betriebsanlagen der Milchviehhof Blumberg GbR, wobei die ursprünglich auf den Betriebsgelände betriebene Schweinemast 1996 eingestellt worden ist. Darüber hinaus ist für den Bereich „Schweinemast“ bereits am 30.06.1998 die Genehmigung zum Betreiben der nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftigen Kapazität erloschen.

Die im Rahmen der Schweinemast genutzten betrieblichen Anlagen wurden mittlerweile stillgelegt. Teilbereiche des ehemals durch den Schweinemastbetrieb genutzten Areals sind beräumt.

Der Bereich „Milchviehanlage“ der Milchviehhof Blumberg GbR ist hingegen noch in Betrieb. Diese nicht genehmigungsbedürftige Tierhaltungsanlage nach BImSchG genießt Bestandschutz.

Der mit Schreiben vom 20. März 2000 durch die höhere Verwaltungsbehörde genehmigte und gemäß § 6 Abs. 5 BauGB wirksam gewordene Flächennutzungsplan der Gemeinde Blumberg sieht für den Bereich der Milchviehanlage und der brachgefallenen Schweinemastanlagen durch die Darstellung von gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen eine städtebauliche Neufassung und Aufwertung des südlichen Ortseingangs vor.

Hinsichtlich der zeitlichen Entwicklungsabfolge dieser Flächen werden im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan folgende Ausführungen getroffen.

„Dabei ist zu beachten, dass die Wohnbaufläche auf dem Gebiet der ehemaligen Schweinemastanlage erst dann zu entwickeln ist, wenn die südlich daran angrenzende Milchviehanlage als solche nicht mehr genutzt wird und somit keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte auftreten können. Die Milchviehanlage genießt Bestandsschutz, so dass auch diese Flächen erst nach Aufgabe der Nutzung bzw. Verlagerung des Betriebes an einen anderen Standort zu einer gemischten Baufläche entwickelt werden können. Ein zeitgleiches Nebeneinander von Milchviehanlage und Wohnnutzung in unmittelbarer Nachbarschaft ist ausdrücklich nicht vorgesehen. Aus diesem Sachverhalt heraus ergeben sich somit keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte hinsichtlich einzuhaltender Mindestabstände gemäß VDI 3471 ‚Tierhaltung‘.“

Die das Plangebiet im Osten begrenzende Landsberger Straße verknüpft den neuen Sportplatzstandort in nordwestlicher Richtung mit dem Erschließungsring (Gartenstraße, Bahnhofstraße, Schloßstraße und Berliner Straße) des historischen Ortskerns der Gemeinde Blumberg. Von dort aus besteht über die Freienwalder Chaussee (B 158) eine direkte Anbindung an die BAB A 10 „Berliner Ring“.

In südöstlicher Richtung geht die Landsberger Straße etwa in Höhe der Milchviehanlage in einen Beton-/Feldweg über, der letztlich auf den Krummenseer Weg mündet.

1.3 Planerische Ausgangssituation

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Blumberg wurde durch die höhere Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom 20.03.2000 genehmigt. Die Erteilung der Genehmigung wurde ortsüblich bekanntgemacht. Seit dieser Bekanntmachung ist der Flächennutzungsplan gemäß § 6 Abs. 5 BauGB wirksam.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 03 „Sportplatz“ stellt der Flächennutzungsplan ausschließlich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dar. Die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans (vgl. Ordnungspunkt 2) lassen erkennen, dass dem in § 8 Abs. 2 BauGB verankerten Entwicklungsgebot Rechnung getragen wird.

2. WESENTLICHER INHALT

2.1 Begründung einzelner Festsetzungen

In Umsetzung der unter Ordnungspunkt 1.1 „Veranlassung und Erforderlichkeit“ dargelegten Zielstellung des Bebauungsplans werden folgende Festsetzungen getroffen.

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

- *Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung „Sportplatz, Schul- und Vereinssport“*

Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz, Schul- und Vereinssport“ ergibt sich aus der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplans, sowohl für die im Rahmen des Schulsports der bestehenden Grundschule in Blumberg, als auch die für den Vereinssport (Training und Spielbetrieb) erforderlichen Sportanlagen an einem siedlungsverträglichen Standort innerhalb des Gemeindegebiets zu konzentrieren.

Auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Sportplatz, Schul- und Vereinssport“ soll für die Durchführung eines ordnungsgemäßen Schulsportbetriebes zukünftig die Ausübung folgender Sportarten ermöglicht werden:

- 100 m-Laufbahn (4 Bahnen) mit integrierter Weitsprungrube an einem Ende der Laufbahn; durch diese Kombination wird der anlagenbedingte Versiegelungsgrad auf das erforderliche Minimum reduziert und gleichzeitig der Kostenrahmen für die Gemeinde spürbar gesenkt.
- 1 Weitsprunganlage
- 1 Kugelstoßanlage
- Freispielfläche (28 m x 44 m – Allwetterplatz) zur Ausübung von Volleyball, Basketball und Handball sowie zur Durchführung von Hochsprungwettbewerben.

Die o. g. Anlagen orientieren sich, mit Ausnahme der Kugelstoßanlage, an den vom Ministerium für Bildung, Jugend und Sport des Landes Brandenburg vorgegebenen und in den Raumordnungsempfehlungen für Grundschulen dargelegten Ausstattungskatalog.

Insbesondere die Anlage normgerechter Leichtathletikanlagen stellt eine deutliche Verbesserung des Schulsportangebotes dar, da die zur Zeit dem Schulsport zur Verfügung stehende Weitsprunganlage lediglich provisorischen Charakter aufweist. Weitere Leichtathletikanlagen, z. B. eine 100 m-Laufbahn, fehlen gänzlich.

Die dem Schulsport bereitgestellte Freispielfläche in Form eines sog. Allwetterplatzes ermöglicht insbesondere in den Sommermonaten die Ausübung diverser Ballspielarten sowie die Durchführung von Hochsprungwettbewerben im Freien.

Für die Durchführung von Punktspielen im Rahmen des Vereinssports ist die Neuanlage eines Großspielfeldes der Normgröße 105 m x 68 m (Rasenplatz) vorgesehen.

Darüber hinaus wird ein weiteres Kleinspielfeld (68 m x 52 m, ebenfalls Rasenplatz) zur Abwicklung des Spielbetriebes der Jugendmannschaften sowie zur Durchführung von Trainingseinheiten angelegt. Hierdurch wird eine Überbeanspruchung des Großspielfeldes mit der Folge eines unverhältnismäßig hohen Pflege- und Unterhaltungsaufwandes wirksam vermieden.

Die neuen Sportplätze stehen in erster Linie dem Vereinssport zur Verfügung.

Schließlich können auf der festgesetzten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Sportplatz, Schul- und Vereinssport“ noch die mit der Hauptnutzung funktional verknüpften Anlagen – hierzu gehören ein Vereinsheim, Umkleide- und Geräteschuppen (vgl. Bröll, Jäde: „Das neue Baugesetzbuch im Bild – Praxisbezogene Kommentierung des aktuellen Bauplanungsrechts“, 1998) – sowie die bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Stellplätze untergebracht bzw. angeordnet werden.

Vor allem die Errichtung eines Vereinshauses einschließlich Sanitärtrakt und Umkleidemöglichkeiten ist aufgrund der gesellschaftlichen und sozialen Funktion des (Vereins-) Sports in kleineren, ländlichen Gemeinden von hervorgehobener Bedeutung.

Das Plangebiet wird durch ein stark durchgrüntes Gesamtkonzept und Erscheinungsbild geprägt sein. Die mit der Hauptnutzung funktional verknüpften Anlagen, d. h. das o. g. Vereinsheim, wird im nördlichen Planbereich und somit in unmittelbarer Nachbarschaft der bereits vorhandenen Wohnbebauung westlich der Landsberger Straße angeordnet. Das Vereinsheim schirmt gleichzeitig die angrenzende Wohnbebauung gegen die sportplatzbedingten Lärmemissionen wirksam ab (vgl. Ordnungspunkt 4 „Immissionsschutz“).

Aus diesem Grund sind die neu zu errichtenden Sportplätze (Großspielfeld / Kleinspielfeld) im südlichen, d. h. im von der Wohnbebauung abgewandten Bereich zu realisieren.

Hierdurch wird dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG, nach dem für eine bestimmte Nutzung vorgesehene Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete soweit wie möglich vermieden werden sollen, Rechnung getragen.

Durch die Anordnung der Sportplätze im südlichen Planbereich wird des weiteren ein harmonischer Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum geschaffen und der Grüncharakter des Plangebietes unterstrichen.

Da die geplanten Anlagen bezüglich Größe und Umfang nicht den Charakter einer Grünfläche überschreiten, ist die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ oder eine Fläche für Sport- und Spielanlagen nicht erforderlich.

Unter erstere Kategorie fallen vor allem Gebäude und Einrichtungen wie Hallenbäder, Turn- und Sportanlagen, Eislaufhallen soweit sie ausgeprägt baulichen Charakter haben.

Zu den Sport- und Spielanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB gehören selbständige Anlagen, die sich nach Art und Umfang von den sportlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen, die in Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt werden, aber auch von den in den in Grünflächen zulässigen Sport- und Spielplätzen wesentlich unterscheiden.

Denkbare Nutzungen in Flächen für Sport- und Spielanlagen sind Sportstadien, Sporthallen und Anlagen mit Einrichtungen für Zuschauer. Auch größere Tennisanlagen können hier festgesetzt werden.

Da die neue Sportplatzfläche trotz der zulässigen Nebenanlagen insgesamt den Charakter einer Grünfläche aufweist und nicht vorwiegend durch bauliche Anlagen im o. g. Sinne geprägt ist, erfolgt eine Festsetzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz, Schul- und Vereinssport“.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksflächen

Wie unter Ordnungspunkt 2.1.1 „Art der baulichen Nutzung“ dargelegt, ist neben der Neuerichtung von Sportplätzen und Leichtathletikanlagen für den Schul- und Vereinssport auch die Errichtung von mit der wesensmäßigen Nutzung verbundenen und für die Nutzung notwendigen oder nützlichen baulichen Anlagen vorgesehen.

Der Standort dieser Anlagen **kann** durch Baulinien oder Baugrenzen festgesetzt werden. Auch **können** im Bebauungsplan Festsetzungen zum Maß und zur Art der baulichen Nutzung getroffen werden.

Andererseits kann der Plangeber unter dem Gesichtspunkt der „planerischen Zurückhaltung“ den Konkretisierungsgrad und die Regelungsdichte seiner Festsetzungen selbst wählen und z. B. künftige Nutzungen – insbesondere bei speziellen (öffentlichen) Nutzungszwecken – auch nur generell umschreiben.

Dieser Sachverhalt wird insbesondere aus folgenden Ausführungen des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) deutlich:

„In dem von § 1 Abs. 3 und § 9 BauGB gezogenen Rahmen bestimmt die Gemeinde in planerischer Gestaltungsfreiheit, welches Maß an Konkretisierung von Festsetzungen der jeweiligen Situation angemessen ist. Dabei kann eine gewisse planerische Zurückhaltung durch aus der Funktion des Bebauungsplans entsprechen. Dessen spezifische Aufgabe ist es nämlich, gleichsam zwischen dem Flächennutzungsplan und der Genehmigung eines konkreten Vorhabens stehend einen verbindlichen Rahmen zu setzen, der dem Eigentümer noch Spielraum für eigene Gestaltung beläßt und die konkrete Verwaltungsentscheidung über ein bestimmtes Vorhaben nicht vorwegnimmt.“

(BVerwG, Urt. v. 11.03.1988 Nr. 10; in jener Entscheidung ging es darum, ob bei einer Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche „Schule“ bereits die Details wie Standort der Gebäude, des Pausenplatzes, des Sportplatzes u.a.m. festgesetzt werden müssen; dies wurde vom BVerwG verneint).

Bei der konkreten Ausgestaltung der Planung ist zusätzlich zu bedenken, dass die Möglichkeiten der Feinsteuerung außerhalb des Planverfahrens – insbesondere im nachfolgenden Genehmigungsverfahren – um so geringer sind, je detaillierter die Planfestsetzungen sind. Übt die Gemeinde im Plan zulässigerweise Zurückhaltung, kann bei der Umsetzung des Plans auch deutlich flexibler verfahren werden. Umgekehrt müssen detaillierte Festsetzung im Plan – auch wenn sie nicht zwingend erforderlich sind – schon im Planverfahren vollständig abgewogen werden.

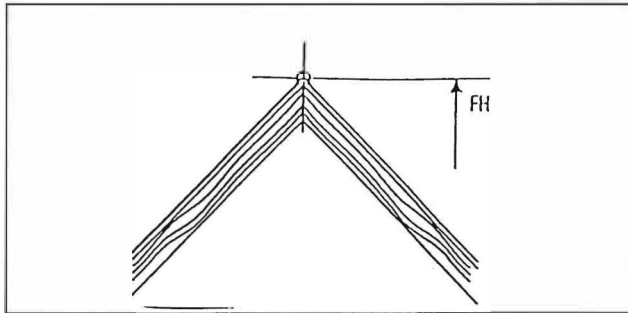
Für die Planungspraxis kann planerische Zurückhaltung daher eine erhebliche Entlastung des Planungsprozesses mit sich bringen und den Genehmigungsbehörden zudem einen weitergehenden Spielraum bei der Feinsteuerung im Genehmigungsverfahren belassen.

Unter Berücksichtigung der o. g. Rechtsprechung wird auf eine **exakte Verortung** der Sportplätze, der Leichtathletikanlagen, und des Allwetterplatzes im Bebauungsplan **verzichtet** und der nachgelagerten Baugenehmigungs-/Ausführungsplanung überlassen. Aus immissionschutzfachlichen Gründen, d. h. zum Schutz der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung vor Lärmbelästigungen, ist es jedoch zwingend erforderlich, dass die Sportplätze im südlichen Planbereich errichtet werden. Die rechtssichere Umsetzung dieses Erfordernisses ist und kann auf der Stufe des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens sichergestellt werden, so dass im Ergebnis keine baurechtswidrigen Zustände oder immissionsschutzrechtliche Konflikte entstehen.

Der Standort für das neue Vereinsheim wird hingegen aufgrund immissionsschutzrechtlicher Belange, d. h. zum Schutz der im Norden an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung mittels Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien planungsrechtlich fixiert (vgl. Kapitel 2.1.3 „Baugrenzen / Baulinien / Bauweise“).

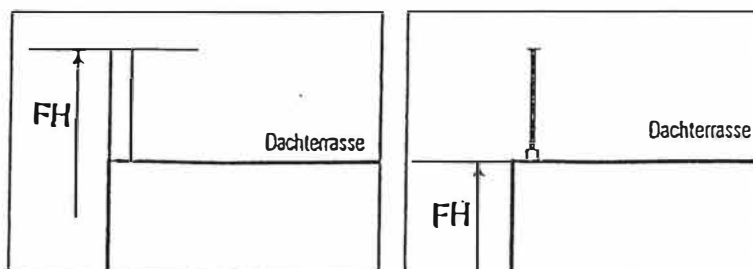
Ebenfalls aus Gründen des Immissionsschutzes wird hinsichtlich der Gebäudehöhe des Vereinsheims die Firsthöhe im Bebauungsplan als Mindest- und Höchstmaß vorgegeben (FH 8,0 bis 8,5 m), wobei als Firsthöhe der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel zu verstehen ist.

Schemaschnitt zur Bestimmung der Firsthöhe bei geneigten Dächern:



Wird das Dach als Flachdach ausgebildet, ist als „Firsthöhe“ die oberste Außenwandbegrenzung zu verstehen. Bei begehbaren Flachdächern mit geschlossener Umwehung ist die oberste Außenwandbegrenzung die Oberkante der Umwehung. Bei offener oder fehlender Umwehung ist die Oberkante des Flachdaches die oberste Außenwandbegrenzung.

Schemaschnitt zur Bestimmung der „Firsthöhe“ bei Flachdächern:



Die Festsetzung der Höhenbestimmung für das Vereinshaus ist die planungsrechtliche Umsetzung der Ergebnisse der in Auftrag gegebenen schalltechnischen Untersuchung zur Beurteilung der mit der ordnungsgemäßen Nutzung der künftigen Sportanlagen einhergehenden Lärmemissionen.

Im Begleitbericht der schalltechnischen Prognose wird ausgeführt, „dass aus Gründen eines optimalen Schallschutzes das zukünftige Vereinsgebäude so entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs orientiert werden sollte, dass eine abschirmende Wirkung gegenüber dem Wohnhaus Landsberger Straße 8 auftritt. Hierzu müsste das Vereinshaus mindestens 20 m lang sein und eine Firsthöhe von 8,0 aufweisen.“ (vgl. Kapitel 4 „Immissionsschutz“)

Die Festsetzung einer Firsthöhe mit einer Bandbreite von 8,0 bis 8,5 m ermöglicht die Errichtung eines ein- bis zweigeschossigen Gebäudes.

Hierdurch ist sichergestellt, dass die hier zulässige bauliche Anlage funktionsgerecht und in Anlehnung an die ortstypische Bebauungsstruktur, welche überwiegend ein bis zwei Vollgeschosse aufweist, errichtet wird.

Bezugspunkt für die Bestimmung der Firsthöhe ist der im Bebauungsplan ausgewiesene Höhenbezugspunkt nach DHHN 92.

2.1.3 Baugrenzen / Baulinien / Bauweise

Für das geplante Vereinshaus einschließlich notwendiger Umkleideräume und sanitärer Anlagen wird der Standort durch die Festsetzungen eines Baufensters mittels Baugrenzen und Baulinien gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO planungsrechtlich vorgegeben.

Die Errichtung der o. g. bauliche Anlage im nördlichen, stark vernässten Planbereich dient auch dem Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Lärmimmissionen, die durch die ordnungsgemäße Sportplatznutzung sowie durch den Stellplatzbetrieb hervorgerufen werden können. Darüber hinaus ist die Anordnung der baulichen Anlagen im nördlichen Planbereich auch aus erschließungstechnisch-wirtschaftlichen Überlegungen heraus die günstigste Variante. Da im Bereich der Landsberger Straße sämtliche Leitungen der einzelnen Medienträger bis zum nördlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngebäude Landsberger Straße Nr. 8 herangeführt worden sind, ist der erforderliche Erschließungsaufwand auf ein Minimum reduziert.

Die teilweise Festsetzung von Baulinien ist erforderlich, um die dem Vereinshaus zukommende abschirmende Wirkung gegenüber dem Wohnhaus Landsberger Straße 8 auch tatsächlich sicherzustellen (vgl. Kapitel 4 ‚Immissionsschutz‘).

Darüber hinaus ist zur planungsrechtlichen Umsetzung der dem Vereinsheim zgedachten Immissionsschutzfunktion sicherzustellen, dass die Länge der der bestehenden Wohnbebauung zugewandten Außenwand des zukünftigen Vereinsheims 20,0 m nicht unterschreitet. Aus diesem Grund ist neben der Ausweisung einer Baulinie zusätzlich gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO durch Textfestsetzung eine abweichende Bauweise festgesetzt worden. Hierdurch wird die zur Sprache gebrachte Außenwandlänge entsprechend der immissionsschutzfachlichen Zielsetzung eindeutig vorgegeben.

Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 Satz 2 BauNVO kann ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Dabei handelt es sich um Kann-Bestimmungen, die mit der Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien im Bebauungsplan unmittelbar geltendes Recht werden. Über die Zulassung entscheidet daher die zuständige Baugenehmigungsbehörde nach pflichtgemäßem Ermessen.

Die Geringfügigkeit verlangt zum einen eine bescheidene Abmessung des betreffenden Gebäudeteils (z. B. Dachvorsprünge, Treppenhäuser, Erker, Balkone), zum anderen ein geringfügiges Ausmaß des Vor- oder Zurücktretens. Feste Abmessungen für die ggf. in Betracht kommenden Bauteile oder für ihr Vor- oder Zurücktreten gibt es jedoch nicht und unterliegen immer einer Einzelfallbetrachtung.

2.1.4 Stellplätze

Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Beanspruchung von Freiraum mit besonderem Schutzanspruch gemäß Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg / Berlin (LEP eV) handelt, ist in Würdigung naturschutzfachlicher Belange, insbesondere des Bodenschutzes, ein Teil der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze nicht im Plangebiet selbst, sondern im Straßenraum der das Plangebiet im Osten begrenzenden Landsberger Straße (Gemeindestraße) zu errichten bzw. nachzuweisen. Hierdurch kann der stellplatzbedingte Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes wirksam reduziert werden.

Der Querschnitt der Landsberger Straße ermöglicht das straßenseitige Parken, ohne die Funktion der Straße einzuschränken. Durch die einschlägigen Bestimmungen des Bauordnungsrechts ist sichergestellt, dass die erforderlichen Stellplätze auch tatsächlich errichtet werden.

Die auf dem Sportplatzgelände verbleibenden Stellplätze sind im zur Landsberger Straße hin orientierten Bereich zu realisieren. Hierdurch werden unnötig lange Erschließungswege und somit eine über das notwendige Maß hinausgehende Versiegelung des Bodens wirkungsvoll vermieden.

Aus diesem Sachverhalt heraus ist es im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung geboten, die Anordnung der Stellplätze im Plangebiet durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan verbindlich vorzugeben.

Dies erfolgt in der Planzeichnung durch die Ausweisung eines klar definierten Bereichs innerhalb dessen die Stellplätze anzuordnen sind. Diese inhaltliche Steuerung erfolgt über die textliche Festsetzung Nr. 1.1.

Die Binnendifferenzierung, d. h. die Verortung der Flächen für Stellplätze innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Sportplatz, Schul- und Vereinssport“ wird im Bebauungsplan durch Anwendung des Planzeichnes 15.14 ‚Schnurkette‘ vorgenommen.

Die Stellplatzverpflichtung regelt das Bauordnungsrecht (§ 52 BbgBO), der exakte Stellplatzbedarf wiederum bemisst sich nach den einschlägigen Vorgaben der Verwaltungsvorschrift zur Brandenburgischen Bauordnung (VVBbgBO) vom 19. Dezember 1997. In Anlehnung der Richtzahlen dieser Verwaltungsvorschrift ergibt sich ein voraussichtlicher Stellplatzbedarf von ca. 65 Stellplätzen, die auf der Stufe der Baugenehmigungsplanung nachzuweisen sind.

3. INTEGRATION DES GRÜNORDNUNGSPLANS

Gemäß des Gemeinsamen Erlasses des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung und des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 29.04.1997 (Amtsblatt für Bbg – Nr. 20 vom 23.05.97) ist parallel zum städtebaulichen Plan ein Grünordnungsplan zu erarbeiten, dessen Darstellungen dann in einem zweiten Schritt in den städtebaulichen Plan nach Abwägung mit anderen Belangen aufgenommen wurden (Parallelaufstellung).

Für die Bauleitplanung hat der Gesetzgeber somit ausdrücklich festgelegt, dass die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in die bauleitplanerische Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB eingebunden wird. Insoweit legt § 1 a Abs. 2 BauGB nunmehr ausdrücklich fest, dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen ist.

Die aus dem geplanten Sportplatz resultierenden Eingriffe in den Wasserhaushalt, die Biotopstrukturen, das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung können durch die nachfolgend beschriebenen und im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Schutz vor Beeinträchtigungen, zur Eingriffsminimierung und Kompensation weitgehend im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeglichen werden. Ein Defizit bleibt hinsichtlich des Bodenhaushalts- und – in geringerem Umfang – der lokalen Klimafunktion durch die Bebauung und Flächenbefestigungen bestehen. Hinzu kommen Veränderungen der Bodenstruktur durch Auf- und Abtrag zur Herstellung ebener Spielflächen.

Die Leistungsfähigkeit dieser Landschaftsfaktoren wird durch eine Vollversiegelung in einer Größenordnung von 450 m² (Vereinsheim und Geräteschuppen) und einer Teilversiegelung von rund 4.300 m² reduziert.

In Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde wird der Verlust der Bodenfunktion, der durch die mit dem Bebauungsplan einhergehenden Baumaßnahmen hervorgerufen wie folgt in Ansatz gebracht:

➤ Vereinshaus:	100 %
➤ teilversiegelte Flächen: (100 m Laufbahn + Weitsprung, Kugelstoßanlage, Allwetterplatz, Stellplätze einschließlich Zufahrt, Zuwegungen)	90 %
➤ Rasenspielfelder:	60 %

(vgl. Ordnungspunkt 8 „Auswirkungen des Bebauungsplans“)

In Anwendung des § 1 a Abs. 3 BauGB wird der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht ausschließlich durch Festsetzungen im Bebauungsplan, sondern in erster Linie über vertragliche Vereinbarungen gemäß § 11 BauGB (städtebaulicher Vertrag) sichergestellt.

Der zwischen der Gemeinde Blumberg und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim abgeschlossene städtebauliche Vertrag zur Durchführung des Ausgleichs im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB beinhaltet die großflächige Entsiegelung bzw. den Rückbau der derzeit mit Betonplatten und Garagengebäuden hochgradig versiegelten Fläche (ca. 2.220 m²) im Bereich des Schlossgeländes (vgl. Kapitel 7 „Auswirkungen des Bebauungsplans“) sowie den Rückbau der im Lenné-Park vorhandenen Rasenspielfelder (ca. 6.000 m²).

Durch die vertraglich festgeschriebenen Entsiegelungsmaßnahmen wird zum einen dem Leitsatz einer möglichst schutzgutbezogenen Ausgleichsmaßnahme Rechnung getragen, da die Errichtung der Sportanlagen, des Vereinshauses und des Geräteschuppens vor allem zum Verlust vielfältiger Bodenfunktionen durch Bebauung und Versiegelung auf bisher unversiegeltem Boden führen.

Der genaue Umfang der zum Ausgleich erforderlichen Entsiegelungsmaßnahmen wird in dem oben erwähnten städtebaulichen Vertrag festgeschrieben.

Hierbei ist zu beachten, dass der festsetzungsersetzende Vertrag vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan zu schließen ist. Andernfalls wäre die Abwägungsentcheidung fehlerhaft.

3.1 Grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan

Im Bebauungsplan werden folgende grünordnerische Darstellungen des Grünordnungsplans als (Text)Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert:

An den Grenzen des zukünftigen Sportgeländes werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB Flächen zum Erhalt bzw. zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in einer Breite zwischen 5 und 10 m festgesetzt. In ihnen sind gestufte Gehölzpflanzungen in einer Breite von mindestens 5 m vorgesehen, die aus heimischen, standortgerechten Gehölzarten zusammengesetzt werden.

Verglichen mit den Darstellungen des Grünordnungsplans, ist die Fläche zum Anpflanzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB im südlichen Planbereich etwas reduziert. Dies liegt darin begründet, dass zum Schutz vor Lärmbelastigungen der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngebäude, die Sportplätze so weit wie möglich im südlichen Planbereich anzuordnen sind. Die städtebauliche Zielsetzung, dass Plangebiet durch randliche Bepflanzungen strukturell in den Landschaftsraum zu integrieren, bleibt gewahrt.

Die Bepflanzung der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen erfolgt nach Maßgabe der Textfestsetzung Nr. 5.

Bäume und Sträucher bieten je nach Art, Alter und Entwicklungszustand Lebensraum für andere Pflanzen und einheimische Tiere. Sie sind Bestandteil der innerörtlichen Grünraumvernetzung. In der Vegetationsperiode schützen sie vor übermäßiger Einstrahlung und mildern bodennah die Temperaturextreme. Einzelbäume, Baum- und Gehölzgruppen und Fassadenbegrünungen schaffen bereits auf kleinem Raum ein vergleichsweise großes Grünvolumen mit einem beträchtlichen Ausmaß verdunstender und luftschadstoffbindender Oberfläche. Gehölzgruppen und Hecken tragen darüber hinaus zur Sicherung offenen Bodens bei. Dichte, hochwüchsige Bestände haben generell windbremsende Wirkung und schützen benachbarte offene Bodenbereiche (Gartenland) vor Winderosion.

Eine standortgerechte Artenauswahl ist in der Regel eine notwendige Voraussetzung für die Vitalität, Widerstandsfähigkeit und Langlebigkeit der Bepflanzung; sie begünstigt zugleich die größtmögliche Vielfalt in der Entwicklung von Flora und Fauna.

Die festgesetzten Pflanzlisten sind für die örtlichen Gegebenheiten (Landschaftseigenart, Ort- und Straßenbild) insgesamt von städtebaulicher Bedeutung. Somit werden die markanten Gehölzstrukturen erhalten bzw. noch ergänzt und eine Integration und optische Einbindung des Sportplatzgeländes in das Landschaftsbild erreicht.

Die vorgelagerten bzw. gehölzfreien Flächen werden mittels Ansaat zu Krautflora entwickelt. Mit dieser Maßnahme werden wichtige Zusatzlebensräume im Plangebiet geschaffen, die auch zu einer Aufwertung im Umfeld beitragen.

Auch die Ansaat einer Wiesenmischung aus regionalem Saatgut dient dem städtebaulichen Ziel, hinsichtlich des Landschaftsbildes und der Landschaftseigenart ein den örtlichen Gegebenheiten entsprechendes und für den Besucher und Nutzer als solches auch wahrnehmbares Freiflächenangebot zu schaffen.

Für die innere Erschließung mit Fußwegen und die Ausbildung der Stellplätze wird die Verwendung versickerungsfähiger Materialien festgesetzt. Hierzu zählen zum Beispiel Porenpflaster, Trennfugenpflaster, wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Schotterrasen etc. Damit können die angestrebten verkehrstechnisch oder nutzungsbedingt erforderlichen Funktionen erfüllt und gleichzeitig ein vollständiger Verlust aller Bodenfunktionen verhindert werden. Die Eingriffe in den Gebietswasserhaushalt werden damit ebenfalls minimiert.

Für Fußwege und Stellplätze incl. Zufahrten soll eine seitliche Ableitung und Versickerung überschüssigen Oberflächenwassers in Grünflächen vorgesehen werden.

Zur Anlage ebener Spiel und Sportflächen ist die Veränderung des geneigten Reliefs erforderlich. Dazu sind Eingriffe in den Bodenhaushalt die Folge. Um diese Eingriffe zu minimieren, sollten die Flächen im Massenausgleich hergestellt werden, wodurch der Umfang erforderlicher Aufschüttungen reduziert wird.

Die durch textliche Festsetzung auferlegte Verpflichtung, auf Pkw-Stellflächen je 6 angefangene Stellplätze einen Baum entsprechende Auswahlliste zu pflanzen, bezieht sich auf die bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Stellplätze. Hierdurch erfolgt eine Einbindung, Strukturierung und nicht zuletzt die Beschattung der Pkw-Stellplätze. Die Bäume vermindern darüber hinaus negative lokalklimatische Auswirkungen der befestigten Flächen und bieten des weiteren Lebensraumstrukturen für Tierarten.

Für sämtliche Flachdächer und flach geneigten Dächer (Dachneigung bis 15°) von Gebäuden und Nebengebäuden werden extensive Dachbegrünungen vorgesehen. Dachbegrünungen bieten zusätzliche Biotopstrukturen, kompensieren negative Effekte auf das Lokalklima und leisten einen Beitrag zum Rückhalt von Oberflächenabflüssen am Entstehungsort. Sofern eine Dachbegrünung ausgeführt wird, kommt für diese Gebäude jedoch eine Brauchwassernutzung nur eingeschränkt in Frage. Ein Rückhalt in Zisternen zur Bewässerung von Grünflächen ist aus hygienischen Gründen unbedenklich.

Je 5 lfm fensterlose Fassade wird über textliche Festsetzung die Anpflanzung von mindestens einem Rankgehölz vorgesehen. Fassadenbegrünungen bieten ebenfalls zusätzliche Biotopstrukturen und wirken einer Überwärmung in dicht bebauten bzw. versiegelten Bereichen entgegen.

Wie bereits anfangs dargelegt, erfolgt der ökologische Ausgleich nicht nur über Festsetzungen im Bebauungsplan selbst, sondern wird im wesentlichen in Anwendung der sog. konsensualen Variante, d. h. durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages, umgesetzt. Hierdurch soll eine effektive und praktikable Umsetzung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen gewährleistet werden.

Einzelne Festsetzungen des Grünordnungsplans werden aus den nachfolgend genannten Gründen nicht in den Bebauungsplan integriert.

Von der Integration der Festsetzung zum Umgang mit auf Dachflächen anfallendem Niederschlagswasser wird aufgrund der einschlägigen Bestimmungen der Brandenburgischen Bauordnung sowie des Brandenburgischen Wassergesetzes abgesehen.

Zum Umgang mit auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswasser sind grundsätzlich die Bestimmungen der Brandenburgischen Bauordnung sowie des Brandenburgischen Wassergesetzes zu beachten.

Nach § 44 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) dürfen bauliche Anlagen nur errichtet werden, wenn die einwandfreie Beseitigung der Abwasser und Niederschlagswasser dauernd gesichert ist. Eine beantragte Baugenehmigung ist daher zu versagen, wenn der Bauherr den Nachweis nicht führen kann, dass die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung zum Zeitpunkt der abschließenden Fertigstellung nicht möglich ist.

Darüber hinaus wird in § 45 Abs. 4 BbgBO bestimmt, dass auf versiegelten Flächen anfallendes Niederschlagswasser, das nicht als Brauchwasser verwendet werden soll, in gesonderten, geeigneten Sickeranlagen auf dem Grundstück zu versickern ist, soweit dies schadlos möglich ist.

Diese nach Auffassung des Gesetzgebers dem Stand der Technik entsprechende Versickerung des Niederschlagswassers soll dazu dienen, die nachteiligen wasserwirtschaftlichen Folgen der zunehmenden Bodenversiegelung abzumildern (vgl. Reimus / Semtner / Langer „Die neue Brandenburgische Bauordnung, Handkommentar, 1. Auflage, München 1998).

Gesetzliche Bestimmungen hinsichtlich der Versickerungspflicht anfallenden Niederschlagswasser finden sich in § 54 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG). In § 54 Abs. 4 BbgWG heißt es: „Soweit eine Verunreinigung des Grundwasser nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser zu versickern. Die Gemeinden können durch Satzung vorsehen, dass Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert werden muß. Niederschlagswasser von dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Flächen ist zu fassen oder unter den Voraussetzungen nach Satz 1 oberflächlich zu versickern. Die Satzung bedarf der Zustimmung der Wasserbehörde.“

Aufgrund der einschlägigen Bestimmungen der BbgBO sowie des BbgWG kann die im Grünordnungsplan dargelegte Intention, nicht gespeichertes und genutztes Oberflächenwasser sowie Abflüsse der zu drainierenden Spiel- und Sportfelder aus Gründen des Landschaftsschutzes auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen bzw. zurückzuhalten, rechtssicher auf der Stufe der Baugenehmigungsplanung bzw. der konkreten technischen Ausführungsplanung umgesetzt werden.

Ggf. ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens ein Gutachten zur Versickerungsfähigkeit des Bodens zu erstellen.

Sollte aufgrund der hydrologischen Gegebenheiten des Plangebietes eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nur in begrenztem Umfang oder überhaupt nicht möglich sein, ist das Niederschlagswasser entsprechend den Empfehlungen des Grünordnungsplans zurückzuhalten.

Denkbar sind sowohl einzelne Kleinrückhalte, als auch ein größerer Retentionsraum für die gesamten Abflüsse. Das zurückgehaltene Niederschlagswasser als auch das Drainagewasser kann zum Bewässern des Rasensportplatz genutzt werden.

Insgesamt ist festzuhalten, dass trotz Herausnahme der Textfestsetzung zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen der BbgBO und BbgWG Instrumente vorhanden sind, die eine Verminderung der Abflussraten des Oberflächenwassers gewährleisten.

Von der Integration der Festsetzung zum Umgang von im Rahmen von Baumaßnahmen anfallenden Oberbodenaushub wird abgesehen, da bereits § 202 BauGB, wonach Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen ist, eine unmittelbare gesetzliche Verpflichtung begründet.

Diese ist im Rahmen des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens als Auflage oder ggf. auch durch gesonderte Verfügung durchzusetzen. Grundsätze des Regelungsinhalts des § 202 BauGB enthält die DIN 18320.

Von der Festsetzung, dass der zu erhaltene Strauch- und Baumbewuchs vor Beginn der Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 vor schädlichen Einflüssen zu schützen ist, wird ebenfalls abgesehen, da die einschlägigen DIN-Vorschriften ohnehin bei der technischen Ausführungsplanung zu beachten sind. Ein zusätzliches Regelungserfordernis – z. B. durch eine entsprechende Textfestsetzung im Bebauungsplan – ist deswegen nicht erforderlich.

4. IMMISSIONSSCHUTZ

Insbesondere bei Sportanlagen entstehen häufig Lärmschutzprobleme, wenn diese Anlagen in der Nachbarschaft von empfindlichen Nutzungen (z. B. Wohngebiete) angeordnet sind. Auf der Grundlage des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wurden zur Bewältigung dieser Fragen die Sportanlagenlärmschutzverordnung von 1991 (18. BImSchV) erlassen. Sie legt fest, dass Betreiber von Sportanlagen die in § 2 der 18. BImSchV genannten Immissionsrichtwerte in verschiedenen Baugebieten eingehalten werden müssen.

Die Beurteilungszeiträume werden gemäß der 18. BImSchV wie folgt unterteilt:

a) werktags

- | | | |
|----|-------------------------------|---|
| 1. | Ruhezeit morgens | 06.00 bis 08.00 Uhr |
| 2. | Ruhezeit abends | 20.00 bis 22.00 Uhr |
| 3. | tags außerhalb der Ruhezeiten | 08.00 bis 20.00 Uhr |
| 4. | nachts | ungünstigste volle Stunde zwischen 22.00 und 6.00 Uhr |

b) sonn- und feiertags

- | | | |
|----|-------------------------------|---|
| 1. | Ruhezeit morgens | 07.00 bis 09.00 Uhr |
| 2. | Ruhezeit mittags | 13.00 bis 15.00 Uhr |
| 3. | Ruhezeit abends | 20.00 bis 22.00 Uhr |
| 4. | tags außerhalb der Ruhezeiten | 09.00 bis 13.00 Uhr und 15.00 bis 20.00 Uhr |
| 5. | nachts | ungünstigste volle Stunde zwischen 22.00 und 7.00 Uhr |

Zur Beurteilung der mit der zukünftigen Sportplatznutzung einhergehenden Geräuschsituation wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben (KSZ Ingenieurbüro GmbH: „Schalltechnische Prognose zum Bebauungsplan Sportplatz Blumberg, Juli 2001), in welcher Berechnungen für die beiden nächstgelegenen Wohnhäuser, Landsberger Straße Nr. 6 und Nr. 8, an ausgewählten Gebäudefassaden vorgenommen wurden.

Folgende Prämissen lagen der Berechnung zugrunde:

- die nächstgelegene schutzbedürftige Wohnbebauung befindet sich nördlich und in ca. 10 m Entfernung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans; die Umgebungssituation wurde als Allgemeines Wohngebiet eingestuft.

Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV betragen für Allgemeine Wohngebiete außerhalb von Gebäuden:

- tags außerhalb der Ruhezeiten 55 dB (A),
- tags innerhalb der Ruhezeiten 50 dB (A) und
- nachts 40 dB (A).

- Errichtung eines Vereinshauses / Umkleide- und Sanitärräume im nördlichen Bereich des Bebauungsplans,
- Errichtung eines Großspielfeldes, eines Kleinspielfeldes, eines Allwetterplatzes sowie einer Laufbahn (Startschuss). Die sonstigen Sportanlagen haben keine Emissionsrelevanz.

- Es werden keine elektroakustischen Geräte zur Beschallung errichtet.
- Anlage von ca. 80 bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Stellplätzen.

Die Anzahl von 80 Stellplätzen beruht auf der Vorplanung des Bebauungsplans, der die Errichtung einer Sporthalle vorsah. Aufgrund der Anregungen der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung wurde auf die Sporthalle verzichtet, so dass sich die Anzahl der bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Stellplätze nunmehr auf rund 65 beläuft.

Des Weiteren wurde im Rahmen der Berechnung von der „*ungünstigsten Situation*“, d. h. von einer gleichzeitigen Nutzung aller drei Felder (Großspielfeld, Kleinspielfeld, Allwetterplatz) ausgegangen, um auf diese Weise einen Maximalereignistag zu bewerten.

Nach Mitteilung der Ballspielvereinigung Blumberg e.V. werden die Sportplätze zu folgenden Zeiten genutzt:

- montags von 17.00 Uhr – 18.30 Uhr Trainingsbetrieb
- dienstags von 18.00 Uhr – 20.00 Uhr Trainingsbetrieb
- mittwochs von 17.00 Uhr – 19.00 Uhr Trainingsbetrieb
- donnerstags von 18.00 Uhr – 20.00 Uhr Trainingsbetrieb
- freitags von 16.00 Uhr – 18.30 Uhr Trainingsbetrieb
- samstags von 10.00 Uhr – 17.00 Uhr Punktspielbetrieb
- sonntags von 09.00 Uhr – 13.00 Uhr Punktspielbetrieb

Der Schulsport der Grundschule Blumberg wird wochentags in der Zeit zwischen 8.00 Uhr und 14.00 Uhr gemäß Stundentafel abgehalten.

Entsprechend der Angaben zu den Trainings- und Spielzeiten der Ballspielvereinigung Blumberg e. V. ist der zukünftige Betrieb auf dem Sportplatz nur in Zeiten außerhalb der Ruhezeiten der 18. BImSchV geplant.

Für den auf dem Sportplatzgelände befindlichen Parkplatz mit ca. 80 Stellplätzen (die schalltechnische Prognose basierte noch auf Grundlage der ursprünglich geplanten Sporthalle, siehe oben) wird im Rahmen der schalltechnischen Prognose davon ausgegangen, dass als ungünstigste Stunde während der zweistündigen Ruhezeit abends auf allen Stellplätzen eine Bewegung stattfindet. Die Bewertung der parkplatzbedingten Schallemission erfolgte auf der Basis der Rechenvorschriften der Bayerischen Parkplatzrichtlinie.

Die schalltechnische Prognose kommt zu folgendem Ergebnis

*„... ist zu entnehmen, daß ohne die Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung des zukünftigen Vereinsgebäudes bei ununterbrochenem Sportbetrieb auf allen Feldern der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV für allgemeine Wohngebiete werktags außerhalb der Ruhezeiten geringfügig um 0,8 dB überschritten wird. Da jedoch maximal ein siebenstündiger Spielbetrieb an Sonnabenden vorgesehen ist, ist bei einer Beurteilungszeit von 12 Stunden (werktags außerhalb der Ruhezeiten von 8.00 bis 20.00 Uhr) ein Pegelabschlag von 2,3 dB einzurechnen, so daß eine relativ sichere **Unterschreitung des Immissionsrichtwertes** gegeben ist.*

Aus Gründen eines optimalen Schallschutzes sollte das zukünftige Vereinsgebäude so entlang der nördlichen Grenze des Sportplatzes orientiert werden, daß eine abschirmende Wirkung gegenüber dem Wohnhaus Landsberger Straße 8 auftritt. Hierzu müßte das Vereinsgebäude wenigstens 20 m lang sein und eine Firsthöhe von 8 m aufweisen. Es sollte in einer Entfernung von höchstens 10 m von der nördlichen Grenze des Sportplatzes und ca. 15 m von der Landsberger Straße errichtet werden. Wie die Ergebnisse (...) mit Berücksichtigung eines solchen Vereinshauses zeigen, wird hierdurch eine Pegelminderung von ca. 4 dB im Obergeschoß des Wohnhauses Landsberger Straße 8 erzielt.“

Des weiteren werden in der schalltechnischen Prognose Aussagen zur Immissionssituation für den Fall getätigt, dass abweichend von den o. g. Trainings- und Spielzeiten der Ballspielvereinigung Blumberg e. V., ein Sportbetrieb **innerhalb der Ruhezeiten** stattfindet.

Hier kommt die schalltechnische Prognose zu folgendem Ergebnis:

„Ein ununterbrochener Betrieb des Sportplatzes auf allen Flächen innerhalb der Ruhezeit ist jedoch auch bei Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung des Vereinsgebäudes nicht ohne Richtwertüberschreitung möglich. Sollte dies zukünftig gewünscht werden, so ist der Betrieb auf entweder das Groß- oder Kleinspielfeld zu beschränken oder der Betrieb auf 85 Minuten innerhalb der Ruhezeit zu beschränken.“

Die zur Überprüfung des Maximalpegelkriteriums der 18. BImSchV durchgeführten Berechnungen ergaben an allen Nachweisorten Maximalpegel von unterhalb 85 dB(A). Eine Überschreitung des Maximalpegelkriteriums ist also außerhalb der Ruhezeiten nicht zu befürchten.

Für einen eventuellen Betrieb innerhalb der Ruhezeiten wird der hierbei heranzuziehende Maximalwert von 80 dB(A) nur knapp unterschritten. Deshalb sollte generell der Startschuß am südlichen Ende der Laufbahn erfolgen.“

Insgesamt ist festzustellen, dass bei einem Trainings- und Spielbetrieb ausschließlich außerhalb der Ruhezeiten und bei Errichtung eines Vereins- und Sanitärgebäudes in den oben beschriebenen Ausmaßen keine zusätzlichen aktiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Diesbezüglich wird in der schalltechnischen Prognose zusammenfassend festgestellt, „dass der Trainings- und Spielbetrieb auf dem geplanten Sportplatz innerhalb der derzeit geplanten Zeiten (Training montags bis freitags zwischen 16.00 Uhr und 20.00 Uhr für maximal 2 Stunden pro Tag und Spiele sonnabends zwischen 10.00 Uhr und 17.00 Uhr bzw. sonntags zwischen 9.00 Uhr und 13.00 Uhr) unter den in diesem Bericht dargestellten Bedingungen (Lage der Spielfelder, Art des Sportbetriebes, Anzahl der Zuschauer ...) keine Geräuschimmissionen erwarten lässt, bei denen zusätzliche bauliche Maßnahmen zum Schallschutz notwendig wären.“

Lediglich bei einem Sportbetrieb innerhalb der Ruhezeiten ergibt sich das Erfordernis, die Nutzungszeiten zu beschränken.

Dies kann aber wegen der fehlenden bodenrechtlichen Relevanz nicht Festsetzungsinhalt des Bebauungsplans sein, sondern ist rechtsverbindlich durch eine entsprechende Auflage im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

Darüber hinaus kann im nachfolgenden Genehmigungsverfahren sichergestellt werden, dass z. B. durch

- eine optimale Organisation der An- und Abfahrtswege und Parkplätze sowie
- durch die Anlage der Spielfelder im südlichen, von der Wohnbebauung abgewandten Bereich

schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf ein Minimum reduziert werden.

Eine konkrete Verortung der geplanten Sportanlagen wird im Sinne planerischer Zurückhaltung im Bebauungsplan nicht vorgenommen.

Gemäß der Entscheidung des BVerwG (Beschluss vom 06.03.1989, Nr. 130) „*darf sich der Plangeber unter dem Gesichtspunkt planerischer Zurückhaltung bei der Festlegung von Standorten für sportliche Anlagen näherer Details von Sportanlagen enthalten und sollte dies im Interesse einer Entlastung des Planungsverfahrens auch tun.*“

Die Möglichkeit einer ggf. erforderlichen Feinststeuerung zur Konfliktlösung kann zweifelsfrei auch noch außerhalb des Planungsverfahrens – insbesondere im nachfolgenden Genehmigungsverfahren – sichergestellt wird.

Auf der Stufe der Ausführungsplanung ist des weiteren darauf zu achten, dass Ballfangzäune entweder aus textilen Stoffen oder als festes, nicht vibrierfähiges Massivgitter ausgeführt werden, da hierdurch ebenfalls Lärminderungseffekte erzielt werden.

5. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Das Plangebiet ist gut an das örtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Über die Landsberger Straße wird das Plangebiet in nördlicher Richtung mit dem Erschließungsring (Gartenstraße, Bahnhofstraße, Schlossstraße und Berliner Straße) des historischen Dorfrundlings verknüpft.

Von dort aus besteht über die Freienwalder Chaussee (Bundesstraße 158), welche in westlicher Richtung über Ahrensfelde nach Berlin, und in östlicher Richtung über Werneuchen bis nach Bad Freienwalde führt, eine direkte Anbindung an die BAB A 10 „Berliner Ring“ (Autobahnanschlussstelle „Berlin-Hohenschönhausen“).

Vom Plangebiet in südliche Richtung verlaufend geht die Landsberger Straße - etwa in Höhe der Milchviehanlage - in einen Beton-/Feldweg über, der letztlich auf den Krummenseer Weg mündet.

Mit dem öffentlichen Personennahverkehr ist das Plangebiet über folgenden Buslinien der Barnimer Busgesellschaft mbH zu erreichen:

- Buslinie 895 (Bernau – Blumberg – Krummensee – Löhme – Werneuchen – Hirschfelde), Haltestelle „Blumberg Schule“ ,
- Buslinie 901 (Bernau – Blumberg – Ahrensfelde – Eiche – Mehrow), Haltestelle „Blumberg Schule“

Der Regionalbahnhof „Blumberg“ ist ca. 15 Gehminuten vom Plangebiet entfernt. Insgesamt kann die Anbindung des Plangebietes an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs - unter Berücksichtigung der sich im ländlichen Raum generell schwieriger darstellenden Versorgungssituation – aufgrund der vorhandenen Bus – und Bahnverbindungen mit den entsprechenden Umsteigemöglichkeiten (Bahnhof Blumberg, S-Bahnhof Ahrensfelde) als zufriedenstellend bezeichnet werden.

6. VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet kann ohne großen technischen Aufwand an das Ver- und Entsorgungsnetz der einzelnen Medienträger angeschlossen werden. Sämtliche Leitungen (Wasser, Abwasser, Strom, Gas und Telekommunikation) sind bereits bis zum Grundstück Nr. 8, d. h. bis zum nördlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngebäude, in der Landsberger Straße verlegt.

Durch die Anordnung der Baukörper im nördlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, können die Kosten für den Erschließungsaufwand auf das erforderliche Minimum reduziert werden.

Das Bebauungsplangebiet wird im äußersten Westen von der in Betrieb befindlichen Ferngasleitung 221.00 / DN 300 der Verbundnetzgas AG tangiert. Der Trassenverlauf dieser Ferngasleitung einschließlich des 6 m breiten Schutzstreifens wird daher gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Darüber hinaus wird durch die Aufnahme der nachfolgenden textlichen Festsetzung bestimmt, welches Recht an welcher Stelle für welchen Personenkreis begründet werden soll:

„Die Fläche CDEF ... C ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Verbundnetz Gas AG und deren Rechtsnachfolger zu belasten.“

Die Sicherheitsabstände zu bestimmten Objekten und Maßnahmen, die um die Ferngasleitung einzuhalten sind,

- 30 m zwischen Ferngasleitung und Gebäuden
- 10 m zwischen Ferngasleitung und Sportanlagen / Freiflächen
- 10 m zwischen Ferngasleitung und großkronigen Bäumen
- 5 m zwischen Ferngasleitung und kleinkronigen Bäumen bzw. Tiefwurzlern

werden durch die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht unterschritten.

Der mittels Baugrenzen und Baulinien vorgegebene Standort des zukünftigen Vereinsheims einschließlich der sanitären Anlagen befindet sich in rund 70 Entfernung zur Ferngasleitung. Auch die zukünftigen Sportanlagen können problemlos außerhalb des einzuhaltenden Sicherheitsabstandes von 10 m zur Ferngasleitung errichtet werden.

Die Ferngasleitung Nr. 221.00 / DN 300 tangiert den Bebauungsplan in einem Bereich, wo diese eine Fläche für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festsetzt. Gemäß der Textfestsetzung Nr. 4, sind innerhalb dieser Flächen aus ökologischen Überlegungen heraus 1 Strauch pro m² und 1 Hochstamm pro angefangene 200 m² zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Zwischen den Gehölzen ist die Einsaat einer Wiesenmischung vorzunehmen.

Das in der Festsetzung bestimmte Maßnahmenpaket erlaubt somit die Anlage des Schutzstreifens der Ferngasleitung als Grünstreifen (Rasenfläche). Die zu pflanzenden Bäume können bei Umsetzung der Planung so angeordnet werden, dass die o. g. Sicherheitsabstände zur Ferngasleitung eingehalten werden.

Des weiteren ist bei der Ausführung von Baumaßnahmen einschließlich Anpflanzungen gemäß der im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen bzw. der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom BBN 30 in Biesenthal, Finower Chaussee, Tel. (0331) 6 66-7 70 01 in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.“

7. DENKMALSCHUTZ

Nach Mitteilung der unteren Denkmalschutzbehörde befinden sich im Plangebiet mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit Bodendenkmale.

Da weder die exakte Ausdehnung, noch die konkrete Struktur des mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit vorhandenen Bodendenkmals bekannt sind, ist zunächst eine archäologische Voruntersuchung in Form von Baggerschnitten erforderlich, um die Dauer und den personellen Einsatz der gegebenenfalls notwendigen Dokumentation (Hauptuntersuchung) festlegen zu können.

Aus diesem Grund ist vor Beginn der technischen Ausführungsplanung mit dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum ein gemeinsamer Erkundungstermin abzustimmen, bei dem die archäologischen Voruntersuchungen in Form von Baggerschnitten durchgeführt werden. Der Landkreis Barnim (untere Denkmalschutzbehörde) ist von diesem Erkundungstermin in Kenntnis zu setzen.

Die ggf. erforderlichen Verfahrensschritte gemäß den Bestimmungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Denkmalschutzgesetz) sind bei der weiteren Umsetzung der Planung zu beachten.

8. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Der Bebauungsplan trägt zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in seinem Bereich bei. Er gewährleistet eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodenordnung und berücksichtigt in hervorgehobener Weise die Belange des Sports und der Freizeit.

Durch die Bereitstellung eines gebündelten Angebots von Einrichtungen der Sport-Infrastruktur einschließlich der mit der Sportnutzung funktional verknüpften Anlagen, wird das zur Zeit bestehende quantitative und qualitative Defizit im Bereich Sport behoben, so dass zum einen ein ordnungsgemäßer Schulsportbetrieb und zum anderen die Durchführung des regulären Punktspielbetriebes im Rahmen des Vereinssports sichergestellt wird.

Hinsichtlich der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft ergibt sich ein geringes bis mittleres Konfliktpotential. Dazu tragen folgende Umstände bei:

- Das Plangebiet unterliegt aktuellen Vorbelastungen durch die derzeitige Nutzungsintensität und die randlichen Störeinflüsse (Milchviehhof)
- Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungs-, und Ausgleichsmaßnahmen können insbesondere für die Landschaftsfunktionen Wasserhaushalt, Klimafunktion, Biotopstrukturen und Landschaftsbild die Schwere der Eingriffe reduziert werden. Hierzu zählen u. a. Eingrünung, Dachbegrünung und die Verwendung versickerungsfähiger Befestigungsmaterialien.
- Die durch den Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen bzw. Nutzungsänderungen (öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung „Sportplatz, Schul- und Vereinssport“) bringen vergleichsweise geringe Eingriffe durch bauliche Nutzung bzw. Überbauung mit sich.

Die gravierendsten Beeinträchtigungen ergeben sich aus dem Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung/Überbauung (450 m², Vereinsheim, Geräteschuppen) und Teilversiegelung (4.302 m², Allwetterplatz, Laufbahnen mit integrierter Weitsprunganlage, Kugelstoßanlage, Stellplätze und Zuwegungen). Die Bodenstruktur kann durch die Bautätigkeit anlagebedingt im gesamten Plangebiet durch erforderliche Terrassierung in hängigem Gelände in Mitleidenschaft gezogen werden. Die Überformung der Bodenstruktur kann allerdings minimiert und auf unbefestigten Flächen mittelfristig wiederhergestellt werden.

Angesichts der insgesamt geringen Vollversiegelung und den Möglichkeiten zu Vermeidung, Minimierung und Kompensation kann der vorbereitete Eingriff aus Sicht der Landschaftsplanung toleriert werden.

– Defizitabschätzung

Die aus dem geplanten Sportplatz resultierenden Eingriffe in den Wasserhaushalt, die Biotopstrukturen und das Landschaftsbild können durch die in Kapitel 3 „Integration des Grünordnungsplans“ erörterten Festsetzungen des Bebauungsplans zur Eingriffsminimierung und Kompensation im Geltungsbereich weitgehend ausgeglichen werden. Ein Defizit bleibt hinsichtlich der Bodenhaushalts- und – in geringem Umfang – der lokalen Klimafunktionen durch die Bebauung und Flächenbefestigungen bestehen. Hinzu kommen Veränderungen der Bodenstruktur durch Auf- und Abtrag zur Herstellung ebener Spielflächen.

Die Leistungsfähigkeit dieser Landschaftsfaktoren wird durch eine Vollversiegelung in einer Größenordnung von 450 m² und einer Teilversiegelung von 4.302 m² reduziert.

Für die Erholungsnutzung bleibt das Plangebiet als Grünfläche – Zweckbestimmung „Sportplatz, Schul- und Vereinssport“ – weiterhin verfügbar, allerdings nicht für eine landschaftsbezogene, ruhige Erholung.

– Kompensation

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen werden bestehende Bodenbelastungen durch die Landwirtschaft (Düngung, ggf. Maschineneinsatz) reduziert und eine natürliche Bodenentwicklung ermöglicht. Dies kann zur Kompensation der baubedingten Veränderung der Bodenstruktur durch Auf- und Abtrag herangezogen werden.

Um das verbleibende Defizit auszugleichen, werden folgende externe Kompensationsmaßnahme durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde Blumberg, vertreten durch das Amt Ahrensfelde / Blumberg, und dem Landkreis Barnim (UNB) rechtsverbindlich festgeschrieben:

- Rückbau von Lagergebäuden, Garagen und asphaltierten Zufahrten im Bereich unterhalb des Schlossgeländes, großflächige Entsiegelung.
Schaffung einer öffentlichen Grünfläche im Übergangsbereich zwischen Ortskerngebiet und Schlossgelände einerseits und dem Lenné-Park andererseits (Mindestumfang: Rückbau baulicher Anlagen, Bodenaustausch und Ansaat).
- Rücknahme der Rasenspielfelder im Lenné-Park und Wiederherstellung eines extensiv gepflegten Wiesenbereichs.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz zum Bebauungsplan Nr. 03 „Sportplatz“ ist der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen:

Eingriff	Eingriffsflächen	Ausgleichserfordernis	notwendiger Ausgleich	Ausgleich im Plangebiet	Ausgleich außerhalb Plangebiet
Bebauung	450 m²	100 %	450 m²		450 m²
100 m Laufbahn + Weitsprung	750 m ²	90 %	675 m ²		
Kugelstoßanlage	260 m ²	90 %	234 m ²		
Allwetterplatz	1.232 m ²	90 %	1.109 m ²		
Stellplätze mit Zufahrt 65 Stck.	1.560 m ²	90 %	1.404 m ²		
Zuwegung	500 m ²	90 %	450 m ²		
Teilveriegelte Flächen gesamt	4.302 m²	90 %	3.872 m²		3.872 m²
Sportrasen	10.676 m ²	60 %	6.406 m ²	5.720 m ² Randbepflanzung	686 m ²
Gesamt			10.728 m²	5.720 m²	5.008 m²

Zum Ausgleich des verbleibenden Defizits werden folgende Kompensationsmaßnahmen in Anwendung des § 1 a Abs. 3 BauGB in dem zwischen der Gemeinde und dem Landkreis Barnim (Untere Naturschutzbehörde) abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB verbindlich festgelegt:

- | | | |
|----|--|----------------------------|
| a) | Unterbringung von ca. 20 Stellplätzen entlang der Landsberger Straße
▪ Eingriffsminimierung 20 x 24 m ² , davon 90 % | 432 m² |
| b) | Rücknahme der Rasenspielfelder im Lenné-Park, Wiederherstellung eines extensiv gepflegten Wiesenbereichs. Gesamtfläche 6.000 m ² . Da die damit verbundene Reduzierung der Bodenbelastung nicht der Eingriffsintensität durch die Sportrasenflächen im Plangebiet entspricht, wird die Rücknahme der Fläche nur mit 30 % in Ansatz gebracht.
▪ Ausgleich 6.000 m ² , davon 30 % | 1.800 m² |
| c) | Rückbau von Lagergebäuden, Garagen und betonierte Zufahrten im Bereich unterhalb des Schlossgeländes. Zum möglichen Rückbau stehen ca. 3.200 m ² zur Verfügung.
▪ Ausgleich Rückbau im Bereich Schlossgelände | 2.776 m² |

Gesamtbilanz

notwendiger Ausgleich	10.728 m²
Kompensation im Plangebiet	./ 5.720 m ²
Verlagerung 20 Stellplätze	./ 432 m ²
Rücknahme Rasenspielfelder Lenné-Park	./ 1.800 m ²
Entsiegelung Bereich Schlossgelände	<u>./ 2.776 m²</u>
verbleibendes Defizit	<u><u>0</u></u>

Da nach Aussage des Grünordnungsplans durch Rückbau und Entsiegelung unterhalb des Schlossgeländes nicht nur die Eingriffe in Boden- und Klimahaushalt ausgeglichen, sondern auch die übrigen Landschaftsfaktoren (Landschaftsbild, Erholung, Bodenfunktion, Wasserhaushalt) im Sinne von Ersatzmaßnahmen erheblich aufgewertet werden, wird eine Vollkompensation für die Summe aller Schutzgüter daher auch bei einer geringeren Rückbau- und Entsiegelungsfläche erreicht.

Aufgrund der mit der Entsiegelung und dem Rückbau einher gehenden, spürbaren Verbesserung der o. g. Landschaftsfaktoren, wird für den erforderlichen Ausgleich, d. h. für den erforderlichen Umfang der zu leistenden Rückbau- und Entsiegelungsmaßnahmen, ein Wert von 80 % in Ansatz gebracht.

Der Umfang der notwendigen Entsiegelungsmaßnahmen im Bereich unterhalb des Schlossgeländes beträgt somit $2.776 \text{ m}^2 \times 0,8 = 2.220 \text{ m}^2$.

Der Umfang der erforderlichen Entsiegelungsmaßnahmen wird in dem bereits mehrfach erwähnten städtebaulichen Vertrag rechtsverbindlich festgeschrieben.

Gesellschaft für Kommunalbetreuung GmbH
Karl-Marx-Straße 24 ▪ 16540 Hohen Neuendorf
☎ 03303 – 502602 ▪ Fax 502492
e-mail: info_HN@Kommunalbetreuung.de
www.kommunalbetreuung.de/vorstell.html

Ahrensfelde, den09. JULI 2002

B. Wollermann
(Amtdirektor)