

# **Gemeinde Breydin**

Amt Biesenthal-Barnim

## **Begründung**

für die

Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3  
des Baugesetzbuches (BauGB)  
über die Festlegung und Abrundung der im  
Zusammenhang bebauten Ortsteile

**Tuchen – Klobbicke**

und

**Trampe**

## **1. Änderung**

Entwurf 16. Oktober 2025

Amt Biesenthal-Barnim  
Fachbereich Bauverwaltung/  
Bauordnung/ Liegenschaften  
Plottkeallee 5  
16359 Biesenthal

Bearbeitung:

Stadt- und Landschaftsplanung Bandow  
Finkenweg 7  
16259 Höhenland

Tel. 033454 304908

[info@landschaftsplanung-bandow.de](mailto:info@landschaftsplanung-bandow.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Grundlagenerhebung .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Räumliche Geltungsbereiche .....</b>	<b>3</b>
2.1	Im Zusammenhang bebauter Ortsteil gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB .....	3
2.2	Einzelne Außenbereichsflächen zur Abrundung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB .....	4
<b>3.</b>	<b>Begründung der Einbeziehung und der Festsetzungen für die Abrundungsflächen des Ortsteils Tuchen-Klobbicke im Einzelnen .....</b>	<b>4</b>
3.1	Fläche Nr. 1 .....	4
3.2	Fläche Nr. 2 .....	6
3.3	Fläche Nr. 3 .....	7
3.4	Fläche Nr. 4 .....	9
3.5	Fläche Nr. 5 .....	10
3.6	Fläche Nr. 6 .....	12
3.7	Fläche Nr. 7 .....	13
<b>4.</b>	<b>Begründung der Einbeziehung und der Festsetzungen für die Abrundungsflächen des Ortsteils Trampe im Einzelnen .....</b>	<b>15</b>
4.1	Fläche Nr. 1 .....	15
4.2	Fläche Nr. 2 .....	16
4.3	Fläche Nr. 3 .....	18
4.4	Fläche Nr. 4 .....	19
<b>5.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise aus anderen Rechtsbereichen .....</b>	<b>22</b>
5.1	Boden- und Kulturdenkmale .....	22
5.2	Energieversorgung .....	23
5.3	Wasser und Abwasser .....	24
5.4	Altlasten .....	25
5.5	Genehmigungsbedürftige Anlagen nach Bundes-Immissionsschutzgesetz .....	25
<b>6.</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>25</b>
 <b>Anlage 1      Kartenauszug aus dem BRANDENBURGVIEWER vom 15. Mai 2025, mit Darstellung des Änderungsbereiches</b>		
<b>Abbildung 1 Bestand Biotope .....</b>		<b>20</b>

Der Begründungstext entspricht inhaltlich der ergänzten Fassung mit Stand von 08/2004.

Änderungen und Ergänzungen im Zusammenhang mit der 1. Änderung der Innenbereichs und Abrundungssatzung sind als roter Text verfasst!

## 1. Grundlagenerhebung

Die Gemeinde Breydin entstand 1999 durch Zusammenschluss der Gemeinden Tuchen-Klobbicke und Trampe. Tuchen-Klobbicke entstand bereits 1973 durch den Zusammenschluss der bis dahin selbständigen Gemeinden Tuchen und Klobbicke.

Die beiden als Straßendörfer angelegten Siedlungsbereiche des Ortsteils Tuchen-Klobbicke entwickelten sich in der Vergangenheit entlang der Verbindungsstraße, der heutigen Kreisstraße K6006.

Der Ortsteil Trampe, ebenfalls ein Straßendorf, entwickelte sich entlang der heutigen Landesstraße L23. Insgesamt besteht die Gemeinde Breydin aus drei deutlich voneinander getrennten Siedlungsgebieten.

Die Abgrenzung der Satzungsbereiche wurde auf der Grundlage der digitalisierten Luftbildkarte der (OSE AG (Stand: 1999) vorgenommen. Die Karte wurde durch die lagemäßige Übernahme einiger Neubauten ergänzt (Stand Juli 2001).

Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Abgrenzung der 1. Änderung der Innenbereichs- und Abrundungssatzung bzw. der Zuordnung zum aktuellen Liegenschaftskataster wurde die Anlage 1 beigefügt. Die Karte der Anlage 1 stellt einen Ausschnitt aus dem Geoportal des Amtes Biesenthal mit Abgrenzung der Innen- und Abrundungssatzung (IBS) dar, in dem der Bereich der 1. Änderung der IBS gekennzeichnet ist.

Der Katasterstand der Flurstücke des Änderungsbereiches sowie der umliegenden Grundstücke entspricht dem Datum des Ausdrucks vom 16.10.2025.

Wegen der großen räumlichen Entfernung der beiden Ortsteile Tuchen Klobbicke und Trampe wird für die Innenbereichs- und Abrundungssatzung der Gemeinde Breydin eine getrennten Blattaufteilung gewählt.

Blatt Nr. 1 enthält die Planzeichnung für den Ortsteil Tuchen-Klobbicke, mit der Abgrenzung des Klarstellungsbereichs, die Abrundungsflächen gem. § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB, den Satzungstext, die speziellen Festsetzungen für den Ortsteil Tuchen-Klobbicke und die Verfahrensvermerke.

Blatt Nr. 2 der Satzung enthält die Planzeichnung für den Ortsteil Trampe, mit der Abgrenzung des Klarstellungsbereichs, die Abrundungsflächen gem. § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB und den Satzungstext, sofern er die speziellen Festsetzungen für den Ortsteil Trampe betrifft.

Grundlage der zeichnerischen Festsetzung der Abrundungsfläche (4) ist der entsprechende Ausschnitt des Blattes Nr. 2, welcher auf der Kartengrundlage: [www.geoportal-biesenthal-barnim.de](http://www.geoportal-biesenthal-barnim.de) ©Amt Biesenthal-Barnim Geobasisdaten: ©GeoBasis-DE/LGB2021, basiert.

## 2. Räumliche Geltungsbereiche

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 4 BauGB ist aus Gründen der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit in folgende Teile zu unterscheiden:

### 2.1 Im Zusammenhang bebauter Ortsteil gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB

Der genannte Bereich hat klarstellenden Charakter. Er begrenzt den bestehenden im Zusammenhang bebauten Innenbereich zum Außenbereich ab. Im Rahmen der 1. Änderung der IBS, wird der bebaute Teil des Flurstücks 100 der Flur 2 Gemarkung Trampe, klarstellend in den im Zusammenhang bebauten Innenbereich einbezogen.

Die Abgrenzung erfolgt

- entlang von Flurstücksgrenzen oder
- unmittelbar hinter den in der Planzeichnung eingetragenen Gebäuden oder
- in der in der Planzeichnung vermassten Tiefe ausgehend von einer Flurstücksgrenze.

Die Abgrenzung bezieht ortsbildprägende Gehöftanlagen ein, um dem innerörtlichen Verdichtungspotential durch eine mögliche Umnutzung und Ausbau vorhandener Scheunen Rechnung zu tragen.

Aufgrund der siedlungsgeschichtlichen Entwicklung werden für den Ortsteil Tuchen-Klobbicke zwei getrennte Siedlungsbereiche abgegrenzt, die durch den Grünzug des Nonnenfließes voneinander getrennt sind.

Der nördlich der alten Ortslage gelegene neuere Siedlungsbereich der Gemeinde Trampe wird ebenfalls als getrennter Siedlungsbereich abgegrenzt. Der Grünzug entlang des Grabens soll nicht in den Innenbereich mit einbezogen werden.

Die abgegrenzten Innenbereiche (im Zusammenhang bebaute Ortsteile gern. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB) weisen den Charakter einer "Wohnnutzung in dörflicher Lage" mit entsprechendem Schutz- und Nutzungsanspruch auf. Damit vergleichbar stellen die genehmigten Flächennutzungspläne beider Ortsteile die zentralen Ortslagen als gemischte Bauflächen (M) dar.

Innerörtliche Grünflächen (Dorfanger Klobbicke) und zu erhaltende private Gärten und Grünflächen werden gesichert, indem sie als Außenbereich im Innenbereich bzw. als private Grünfläche festgesetzt werden.

Trotz ihrer Lage innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung ist auf diesen Flächen eine Bebauung nicht zulässig.

## 2.2 Einzelne Außenbereichsflächen zur Abrundung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Der genannte Satzungsbereich stellt einzelne Flächen im Außenbereich zur Abrundung des unter Punkt 2.1 genannten Gebietes dar. Dabei handelt es sich um einzelne Flächen, für die eine hinreichende Prägung durch die umgebende bzw. angrenzende Bebauung vorliegt. Die Abrundungsflächen wurden aus den im Jahre 1998 genehmigten Flächennutzungsplänen der Gemeinden Tuchen-Klobbicke und Trampe entwickelt.

Die mit der 1. Änderung hinzukommende Abrundungsfläche 4 ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Landwirtschaftsfläche dargestellt.

Für diese Flächen findet der § 1 a des Baugesetzbuches in Verbindung mit der Eingriffsregelung gem. § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Anwendung.

Hiernach ist bei der Bauleitplanung über ggf. notwendige Maßnahmen und Festsetzungen zur Minderung, zum Ausgleich oder Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung zu entscheiden.

Zum Ausgleich für die Versiegelung des Bodens sowie für den Verlust von Biotopen werden Pflanzmaßnahmen festgesetzt, mit denen im Umfang der zulässigen Bebauung die Eingriffe in den Naturhaushalt kompensiert werden können.

Damit die in der Satzung festgesetzten Bepflanzungen von Anfang an ökologische Funktionen erfüllen können und räumlich wirksam werden, wird eine Mindestgröße für die anzupflanzenden Gehölze festgesetzt.

## 3. Begründung der Einbeziehung und der Festsetzungen für die Abrundungsflächen des Ortsteils Tuchen-Klobbicke im Einzelnen

### 3.1 Fläche Nr. 1

#### 3.1.1 Begründung der Einbeziehung in den Satzungsbereich (Flächenabgrenzung, Art und Maß der Nutzung)

Eine Schließung der Lücke zwischen der Gemeindeverwaltung und der den nördlichen Ortsrand von Tuchen bildenden Wohnbebauung erscheint aus städtebaulichen Gründen sinnvoll.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Tuchen-Klobbicke als gemischte Baufläche dargestellt und wird durch die angrenzende und gegenüberliegende Wohnbebauung hinreichend geprägt. Die Erschließung der Grundstücke ist durch die 43/2, 44/2 und 45/2 (Flur 2 Gemarkung Tuchen) in einer Tiefe von 33 m. Bei einer Länge von 74 m ergibt sich eine Flächengröße von 2.442 m<sup>2</sup>. Als Maß der Bebauung wird entsprechend der angrenzenden Bebauung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt.

### 3.1.2 Bewertung des mit der zulässigen Bebauung verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen

Die Abrundungsfläche (1) wird zum größten Teil als extensive Weide genutzt. An den Grundstücksrändern besteht dichter Gehölzbewuchs aus Bäumen und Sträuchern, der zu erhalten ist.

#### *Schutzgut Boden:*

Der zulässige Eingriff erlaubt nach § 19 (4) BauNVO bei einer GRZ von 0,2 unter Berücksichtigung von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie unterirdischen Bauteilen, eine maximal zu versiegelnde Fläche von rund 730 m<sup>2</sup>.

Zur Minderung des Eingriffs sind die zu befestigenden Flächen (Zufahrten und Stellplätze) mit einer wasser-durchlässigen Deck- und Tragschicht herzustellen (z.B. Ökopflaster, Rasengittersteine). Unter der Voraussetzung, dass auf diese Weise auf ca. 20 % der max. zu versiegelnden Fläche Teilfunktionen des Bodens erhalten bleiben, ist von einem notwendigen Ausgleich für 580 m<sup>2</sup> vollversiegelter Fläche auszugehen, die durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren sind.

Um einen Ausgleich für die Bodenversiegelung unter Berücksichtigung der vorhandenen Wertigkeit des Bodens zu erreichen ist an der östlichen Grenze der Abrundungsfläche (1) ein 5 m breiter, 3-reihiger Gehölzstreifen (freiwachsende Hecke) aus Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste dieser Satzung mit einem Pflanzabstand von untereinander 1 bis 1,5 m anzulegen. Mit dieser Festsetzung wird auf einer Fläche von 370 m<sup>2</sup> die Bodennutzung extensiviert.

Zum Ausgleich des verbleibenden Eingriffs (210 m<sup>2</sup>) ist je 40 m<sup>2</sup> überbauter/versiegelter Fläche ein hochstämmiger Baum anzupflanzen. Dafür wird ein Pflanzgebot für 5 Laub- oder Obstbäume der Pflanzliste dieser Satzung festgesetzt.

#### *Schutzgut Wasser:*

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Eine Beeinträchtigung der Qualität des Grundwassers ist aufgrund der geplanten Nutzung nicht zu erwarten. Zur Begrenzung der Versiegelung sind Zufahrten, Wege- und Stellplatzflächen nur in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen.

#### *Schutzgut Klima/Luft:*

Nachhaltige klimatische Beeinträchtigungen durch Barrierewirkungen (Luftaustausch) Erwärmung sind aufgrund der zulässigen lockeren Einzelhausbebauung und des insgesamt geringen Versiegelungsgrades der Fläche nicht zu erwarten.

#### *Schutzgut Pflanzen und Tierwelt:*

Die Fläche wird gelegentlich als extensive Weide genutzt. Geschützte Biotope nach § 32 BbgNatschG sind auf der Fläche nicht vorhanden. Hochstauden und Gräser stellen jedoch vor allem für wärmeliebende Insektenfauna wichtige Lebensräume dar. An den nordwestlichen und südöstlichen Grundstücksrändern ist dichter Baum und Strauchbestand vorhanden, der bei einer Bebauung der Fläche erhalten werden sollte. Diese Strukturelemente sind vor allem für die Avifauna von Bedeutung. Im Ausmaß der maximal möglichen Versiegelung erfolgt ein Verlust an Fläche für die Pflanzen und Tierwelt durch die Nutzungsänderung.

Zum Ausgleich wird durch die Pflanzung einer Hecke aus standortgerechten, heimischen Gehölzen an der östlichen Grenze der Abrundungsfläche ein wertvolles Biotop neu angelegt.

#### *Schutzgut Landschaftsbild:*

Charakterisiert wird die Fläche durch die umgebende lockere Einzelhausbebauung mit großen Gärten am Ortsrand von Tuchen. Durch die auf der Abrundungsfläche (1) zulässige ortstypische lockere Bebauung entsteht bei Erhaltung der vorhandenen Vegetationsstrukturen und unter Berücksichtigung festgesetzten Pflanzgebote kein erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild.

### 3.1.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Für die Schutzgüter Klima/Luft und Landschaftsbild stellt der Eingriff keine nennenswerte Beeinträchtigung dar.

Zur Minderung der mit der Bodenversiegelung verbundenen Beeinträchtigung des Grundwasserhaushaltes sind die auf den Dächern anfallenden Niederschläge auf dem Grundstück zu versickern. Notwendige Zufahrten und Pkw-Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Deck- und Tragschicht herzustellen. Damit wird der zulässige Eingriff in das Schutzgut Wasser ausgeglichen.

Zum Ausgleich für den Eingriff in die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen- und Tierwelt werden Pflanzgebote für die Pflanzung von insgesamt 5 Bäumen auf nicht bebaubaren Grundstücksflächen sowie für eine 5 m breite freiwachsende Hecke (370 m) an der östlichen Grenze der Abrundungsfläche (1) vorgesehen.

Die Ausgleichsmaßnahmen gewährleisten in der Summe, dass keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurückbleibt.

### 3.2 Fläche Nr. 2

#### 3.2.1 Begründung der Einbeziehung in den Satzungsbereich (Flächenabgrenzung, Art und Maß der Nutzung)

Mit dieser Fläche wird angrenzend an die vorhandene Wohnbebauung am nördlichen Ortsausgang unter Ausnutzung der vorhandenen Erschließung (Kirchstraße) ein städtebaulich relevanter Bereich in den Innenbereich einbezogen, um den Ortseingang eindeutiger als bisher zu markieren.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Tuchen-Klobbicke als Wohnbaufläche dargestellt und wird durch die südlich angrenzende und die gegenüberliegende Bebauung hinreichend geprägt. Als Maß der Bebauung wird entsprechend der angrenzenden Bebauung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt. Die Abrundungsfläche umfasst die straßennahen Teilflächen der Flurstücke 140 bis 144 (Flur 2 Gem. Tuchen) in einer Tiefe von 28 m.

Bei einer Länge von 120 m ergibt sich eine Flächengröße von 3.360 m<sup>2</sup>.

#### 3.2.2 Bewertung des mit der zulässigen Bebauung verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen

Die Abrundungsfläche (2) wird zu einer Hälfte als Nutzgarten, zur anderen Hälfte als Intensivacker genutzt. Auf den Gartenflächen sind Obstbäume die markantesten Gehölzstrukturen neben den Straßenbäumen an der Kirchstraße.

##### Schutzgut Boden:

Der zulässige Eingriff erlaubt nach § 19 (4) BauNVO bei einer GRZ von 0,2 unter Berücksichtigung von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie unterirdischen Bauteilen, eine maximal zu versiegelnde Fläche von 1.008 m<sup>2</sup>.

Zur Minderung des Eingriffs sind die zu befestigenden Flächen (Zufahrten und Stellplätze) mit einer wasser-durchlässigen Deck- und Tragschicht herzustellen (z.B. Ökopflaster, Rasengittersteine). Unter der Voraussetzung, dass auf diese Weise auf ca. 20 % der max. zu versiegelnden Fläche Teilfunktionen des Bodens erhalten bleiben, ist von einem notwendigen Ausgleich für rund 806 m<sup>2</sup> voll versiegelter Fläche auszugehen, die durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren sind.

Um einen Ausgleich für die Bodenversiegelung unter Berücksichtigung der vorhandenen Wertigkeit des Bodens zu erreichen ist an der westlichen Grenze der Abrundungsfläche (2) ein 5 m breiter, 3-reihiger Gehölzstreifen (freiwachsende Hecke) aus Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste dieser Satzung mit einem Pflanzabstand von untereinander 1 bis 1,5 m anzulegen. Mit dieser Festsetzung wird auf einer Fläche von 600 m<sup>2</sup> die Bodennutzung extensiviert.

Zum Ausgleich des verbleibenden Eingriffs (206 m<sup>2</sup>) ist je 40 m<sup>2</sup> überbauter/versiegelter Fläche ein hochstämmiger Baum anzupflanzen. Dafür wird ein Pflanzgebot für 5 Laub- oder Obstbäume der Pflanzliste dieser Satzung festgesetzt.

##### Schutzgut Wasser:

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Eine Beeinträchtigung der Qualität des Grundwassers ist aufgrund der geplanten Nutzung nicht zu erwarten. Zur Begrenzung der Versiegelung sind Zufahrten, Wege- und Stellplatzflächen nur in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen.

##### Schutzgut Klima/Luft:

Nachhaltige klimatische Beeinträchtigungen durch Barrierewirkungen (Luftaustausch) und Erwärmung sind aufgrund der zulässigen lockeren Einzelhausbebauung und des insgesamt geringen Versiegelungsgrades der

Fläche nicht zu erwarten. Der Verlust von Kaltluftentstehungsfläche stellt wegen des Fehlens klimatisch vorbelasteter Siedlungsbereiche keinen erheblichen Eingriff dar.

Schutzgut Pflanzen und Tierwelt:

Die intensiv genutzte Ackerfläche und der Nutzgarten sind für den Arten- und Biotopschutz von geringer Bedeutung. Geschützte Biotope nach § 32 BbgNatSchG sind auf der Fläche nicht vorhanden. Obstbäume und Sträucher der Gartenfläche stellen jedoch vor allem für die Vogelarten der Gartensiedlungen wichtige Lebensräume dar.

Im Ausmaß der maximal möglichen Versiegelung erfolgt ein Verlust an Fläche für die Pflanzen und Tierwelt durch die Nutzungsänderung.

Zum Ausgleich wird durch die Pflanzung einer Hecke aus standortgerechten, heimischen Gehölzen an der westlichen Grenze der Abrundungsfläche ein wertvolles Biotop neu angelegt.

Schutzgut Landschaftsbild:

Charakterisiert wird die Fläche durch die umgebende lockere Einzelhausbebauung mit großen Gärten am Ortsrand von Tuchen. Durch Eingrünung der auf der Abrundungsfläche (2) zulässigen ortstypische lockeren Bebauung entsteht wird ein Eingriff in das Landschaftsbild ausgeglichen.

### 3.2.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Für die Schutzgüter Klima/Luft und Landschaftsbild stellt der Eingriff keine nennenswerte Beeinträchtigung dar.

Zur Minderung der mit der Bodenversiegelung verbundenen Beeinträchtigung des Grundwasserhaushaltes sind die auf den Dächern anfallenden Niederschläge auf dem Grundstück zu versickern. Notwendige Zufahrten und Pkw-Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Deck- und Tragschicht herzustellen. Damit wird der zulässige Eingriff in das Schutzgut Wasser ausgeglichen.

Zum Ausgleich für den Eingriff in die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen- und Tierwelt werden Pflanzgebote für die Pflanzung von insgesamt 5 Bäumen auf nicht bebaubaren Grundstücksflächen sowie für eine 5 m breite freiwachsende Hecke (600 m<sup>2</sup>) an der westlichen Grenze der Abrundungsfläche (2) vorgesehen.

Die Ausgleichsmaßnahmen gewährleisten in der Summe, dass keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurückbleibt.

## 3.3 Fläche Nr. 3

### 3.3.1 Begründung der Einbeziehung in den Satzungsbereich (Flächenabgrenzung, Art und Maß der Nutzung)

Mit der Einbeziehung der Abrundungsfläche (3) am südlichen Ortsrand von Tuchen wird der Siedlungsbereich städtebaulich sinnvoll ergänzt, da zum Teil bereits eine Bebauung in zweiter Reihe vorhanden ist.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Tuchen-Klobbicke als gemischte Baufläche dargestellt und wird durch die angrenzende Wohnbebauung hinreichend geprägt. Die Erschließung erfolgt über einen vorhandenen Weg, für den eine wirtschaftlichere Ausnutzung erreicht werden kann.

Die Abrundungsfläche umfasst rückwärtige Teilflächen des Flurstücks 43 (Flur 2 Gem. Tuchen) in einer Tiefe von 30 m. Bei einer Länge von 30 m ergibt sich eine Flächengröße von 900 m<sup>2</sup>.

Als Maß der Bebauung wird entsprechend der angrenzenden Bebauung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,15 festgesetzt.

### 3.3.2 Bewertung des mit der zulässigen Bebauung verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen

Die Abrundungsfläche (3) ist derzeit ohne Nutzung und kann als ruderales, teilweise vegetationslose Brachfläche beschrieben werden. Gehölzvegetation ist auf der Fläche nicht vorhanden.

Schutzgut Boden:

Der zulässige Eingriff erlaubt nach § 19 (4) BauNVO bei einer GRZ von 0,15 unter Berücksichtigung von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie unterirdischen Bauteilen, eine maximal zu versiegelnde Fläche von rund 202 m<sup>2</sup>.

Zur Minderung des Eingriffs sind die zu befestigenden Flächen (Zufahrten und Stellplätze) mit einer wasser-durchlässigen Deck- und Tragschicht herzustellen (z.B. Ökopflaster, Rasengittersteine). Unter der Vorausset-zung, dass auf diese Weise auf ca. 20 % der max. zu versiegelnden Fläche Teilfunktionen des Bodens erhalten bleiben, ist von einem notwendigen Ausgleich für 162 m<sup>2</sup> voll versiegelter Fläche auszugehen, die durch Aus-gleichsmaßnahmen zu kompensieren sind.

Zum Ausgleich des Eingriffs ist je 40 m<sup>2</sup> überbauter/versiegelter Fläche ein hochstämmiger Baum anzupflan-zen. Dafür wird ein Pflanzgebot für 4 Laub- oder Obstbäume der Pflanzliste dieser Satzung festgesetzt.

#### *Schutzgut Wasser:*

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Eine Beeinträchtigung der Qualität des Grundwassers ist auf-grund der geplanten Nutzung nicht zu erwarten. Zur Begrenzung der Versiegelung sind Zufahrten, Wege- und Stellplatzflächen nur in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen.

#### *Schutzgut Klima/Luft:*

Nachhaltige klimatische Beeinträchtigungen durch Barrierewirkungen (Luftaustausch) und Erwärmung sind aufgrund der zulässigen lockeren Einzelhausbebauung und des insgesamt geringen Versiegelungsgrades der Fläche nicht zu erwarten.

#### *Schutzgut Pflanzen und Tierwelt:*

Die Fläche ist derzeit ohne Nutzung. Geschützte Biotope nach § 32 BbgNatSchG sind auf der Fläche nicht vorhanden. Hochstauden und Gräser stellen jedoch vor allem für wärmeliebende Insektenfauna wichtige Le-bensräume dar.

Für die Avifauna ist die Fläche aufgrund fehlender Strukturelemente ohne Bedeutung.

Im Ausmaß der maximal möglichen Versiegelung erfolgt ein Verlust an Fläche für die Pflanzen und Tierwelt durch die Nutzungsänderung.

Der nicht überbaute Teil der Abrundungsfläche erfährt durch die gärtnerische Gestaltung der nicht bebaubaren Grundstücksteile und die Festsetzung von Pflanzgeboten eine Bereicherung der vorhandenen Strukturele-mente, wodurch der Eingriff kompensiert werden kann.

#### *Schutzgut Landschaftsbild:*

Charakterisiert wird die Fläche durch die umgebende lockere Einzelhausbebauung mit großen Gärten am Ortsrand von Tuchen. Durch die auf der Abrundungsfläche (3) zulässige ortstypische lockere Bebauung ent-steht bei Erhaltung der vorhandenen Vegetationsstrukturen und unter Berücksichtigung festgesetzten Pflanz-gebote kein erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild.

### 3.3.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Für die Schutzgüter Klima/Luft und Landschaftsbild stellt der Eingriff keine nennenswerte Beeinträchtigung dar.

Zur Minderung der mit der Bodenversiegelung verbundenen Beeinträchtigung des Grundwasserhaushaltes sind die auf den Dächern anfallenden Niederschläge auf dem Grundstück zu versickern. Notwendige Zufahr-ten und Pkw-Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Deck- und Tragschicht herzustellen. Damit wird der zulässige Eingriff in das Schutzgut Wasser ausgeglichen.

Zum Ausgleich für den Eingriff in die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen- und Tierwelt werden Pflanzgebote für die Pflanzung von insgesamt 4 Bäumen auf nicht bebaubaren Grundstücksflächen vorgesehen.

Die Ausgleichsmaßnahmen gewährleisten in der Summe, dass keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträch-tigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurückbleibt.



### 3.4 Fläche Nr. 4

#### 3.4.1 Begründung der Einbeziehung in den Satzungsbereich (Flächenabgrenzung, Art und Maß der Nutzung)

Mit der Fläche am südlichen Ortsrand von Tuchen wird eine größere Baulücke zwischen der südlich angrenzenden Wohnbebauung und der Wochenendnutzung im Westen geschlossen. Ein bauordnungsrechtliches Genehmigungsverfahren für eine Bebauung auf der Fläche ist noch nicht abgeschlossen.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Tuchen-Klobbicke als gemischte Baufläche dargestellt und wird durch die angrenzende Wohnbebauung hinreichend geprägt. Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Kirchstraße, für die eine wirtschaftlichere Ausnutzung erreicht werden kann.

Die Abrundungsfläche umfasst die straßenseitigen Teilflächen der Flurstücke 52 und 53 (Flur 2 Gem. Tuchen) in einer Tiefe von 29 m. Bei einer Länge von 74 m ergibt sich eine Flächengröße von 2.146 m<sup>2</sup>.

Als Maß der Bebauung wird unter Berücksichtigung des angrenzenden sensiblen Naturraumes des Naturschutzgebietes Nonnenfließ-Schwärzetal eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,15 festgesetzt.

#### 3.4.2 Bewertung des mit der zulässigen Bebauung verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen

Die Abrundungsfläche (4) liegt als Wiese mit Nutzgarten und einzelnen Obstbäumen am Rand der Niederung des Nonnenfließes (NSG Nonnenfließ-Schwärzetal). Das Gelände fällt nach Südwesten hin ab und erlaubt nur eine straßenbegleitende Bebauung.

##### *Schutzgut Boden:*

Der zulässige Eingriff erlaubt nach § 19 (4) BauNVO bei einer GRZ von 0,15 unter Berücksichtigung von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie unterirdischen Bauteilen, eine maximal zu versiegelnde Fläche von rund 480 m<sup>2</sup>.

Zur Minderung des Eingriffs sind die zu befestigenden Flächen (Zufahrten und Stellplätze) mit einer wasser-durchlässigen Deck- und Tragschicht herzustellen (z.B. Ökopflaster, Rasengittersteine). Unter der Voraussetzung, dass auf diese Weise auf ca. 20 % der max. zu versiegelnden Fläche Teilfunktionen des Bodens erhalten bleiben, ist von einem notwendigen Ausgleich für 384 m<sup>2</sup> voll versiegelter Fläche auszugehen, die durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren sind.

Zum Ausgleich des Eingriffs ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Wertigkeit des Bodens je 30 m<sup>2</sup> überbauter/versiegelter Fläche ein hochstämmiger Baum anzupflanzen. Dafür wird ein Pflanzgebot für 13 Laub- oder Obstbäume der Pflanzliste dieser Satzung festgesetzt.

##### *Schutzgut Wasser:*

Zum Nonnenfließ wird ein Abstand von rund 50 m eingehalten. Unmittelbare Beeinträchtigungen des Oberflächengewässers werden dadurch vermieden. Eine Beeinträchtigung der Qualität des Grundwassers ist aufgrund der geplanten Nutzung nicht zu erwarten. Zur Begrenzung der Versiegelung sind Zufahrten, Wege- und Stellplatzflächen nur in einem wasser- und Luftdurchlässigen Aufbau herzustellen.

##### *Schutzgut Klima/Luft:*

Nachhaltige klimatische Beeinträchtigungen durch Barrierewirkungen (Luftaustausch) und Erwärmung sind aufgrund der zulässigen lockeren Einzelhausbebauung und des insgesamt geringen Versiegelungsgrades der Fläche nicht zu erwarten.

##### *Schutzgut Pflanzen und Tierwelt:*

Als extensiv genutztes Siedlungsbiotop mit offenen Grasflächen und Obstbäumen stellt die Fläche einen geeigneten Lebensraum für Vögel und Insekten dar. Potentiellen Landlebensraum bietet die Fläche auch für die am nahegelegenen Dorfteich laichenden Amphibien.

Geschützte Biotope nach § 32 BbgNatSchG sind auf der Fläche nicht vorhanden. Im Ausmaß der maximal möglichen Versiegelung erfolgt ein Verlust an Fläche für die Pflanzen und Tierwelt durch die Nutzungsänderung.

Der nicht überbaute Teil der Abrundungsfläche erfährt durch die gärtnerische Gestaltung der nicht bebaubaren Grundstücksteile, bei Erhaltung der vorhandenen Obstbäume und durch die Festsetzung von Pflanzgeboten eine Bereicherung der vorhandenen Strukturelemente, wodurch der Eingriff kompensiert werden kann.

#### *Schutzgut Landschaftsbild:*

Das Landschaftsbild weist im Bereich der Abrundungsfläche (4) bereits deutliche Siedlungselemente (Straße, Einfriedungen, gärtnerische Nutzung) auf. Zur Vermeidung eines erheblichen Eingriffs wird eine besonders niedrige Grundflächenzahl festgesetzt. Durch die auf der Abrundungsfläche (4) zulässige lockere Bebauung entsteht bei Erhaltung der vorhandenen Vegetationsstrukturen und unter Berücksichtigung der festgesetzten Pflanzgebote kein erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild.

### 3.4.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Für die Schutzgüter Klima/Luft und Landschaftsbild stellt der Eingriff keine nennenswerte Beeinträchtigung dar.

Zur Minderung der mit der Bodenversiegelung verbundenen Beeinträchtigung des Grundwasserhaushaltes sind die auf den Dächern anfallenden Niederschläge auf dem Grundstück zu versickern. Notwendige Zufahrten und Pkw-Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Deck- und Tragschicht herzustellen. Damit wird der zulässige Eingriff in das Schutzgut Wasser ausgeglichen.

Zum Ausgleich für den Eingriff in die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen- und Tierwelt werden Pflanzgebote für die Pflanzung von insgesamt 13 Bäumen auf den nicht bebaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

Die Ausgleichsmaßnahmen gewährleisten in der Summe, dass keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurückbleibt.

## 3.5 Fläche Nr. 5

### 3.5.1 Begründung der Einbeziehung in den Satzungsbereich (Flächenabgrenzung, Art und Maß der Nutzung)

Mit dieser Fläche wird angrenzend an die vorhandene Wohnbebauung in der Ortsmitte von Klobbicke unter Ausnutzung der vorhandenen Erschließung (Dorfstraße) ein städtebaulich relevanter Bereich in den Innenbereich einbezogen, um den Ortseingang eindeutiger als bisher zu markieren.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Tuchen-Klobbicke als Wohnbaufläche dargestellt und wird durch die östlich angrenzende und die gegenüberliegende Bebauung hinreichend geprägt. Als Maß der Bebauung wird entsprechend der angrenzenden Bebauung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt. Die Abrundungsfläche umfasst die straßennahen Teilflächen des Flurstücks 93 (Flur 2 Gem.

Klobbicke) in einer Flächengröße von 2.886 m<sup>2</sup> und einer Tiefe zwischen 22 und 38 m.

### 3.5.2 Bewertung des mit der zulässigen Bebauung verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen

Die Abrundungsfläche (5) wird zum größten Teil als Wiese bzw. Weide extensiv landwirtschaftlich genutzt. Baumbestand ist nur im rückwärtigen Teil des Grundstückes vorhanden. Die Fläche grenzt an den Dorfgraben, der als wichtige innerörtliche Grünzäsur die Siedlungsbereiche an der Lindenstraße und entlang des Akazienweges voneinander trennt.

#### *Schutzgut Boden:*

Der zulässige Eingriff erlaubt nach § 19 (4) BauNVO bei einer GRZ von 0,2 unter Berücksichtigung von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie unterirdischen Bauteilen, eine maximal zu versiegelnde Fläche von 577 m<sup>2</sup>.

Zur Minderung des Eingriffs sind die zu befestigenden Flächen (Zufahrten und Stellplätze) mit einer wasserdurchlässigen Deck- und Tragschicht herzustellen (z.B. Ökopflaster, Rasengittersteine). Unter der Voraussetzung, dass auf diese Weise auf ca. 20 % der max. zu versiegelnden Fläche Teilfunktionen des Bodens erhalten

bleiben, ist von einem notwendigen Ausgleich für rund 460 m<sup>2</sup> voll versiegelter Fläche auszugehen, die durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren sind.

Um einen Ausgleich für die Bodenversiegelung unter Berücksichtigung der vorhandenen Wertigkeit des Bodens zu erreichen ist an der nördlichen Grenze der Abrundungsfläche (5) ein insgesamt 60 m langer, 5 m breiter, 3-reihiger Gehölzstreifen (freiwachsende Hecke) aus Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste dieser Satzung mit einem Pflanzabstand von untereinander 1 bis 1,5 m anzulegen. Mit dieser Festsetzung wird auf einer Fläche von 300 m<sup>2</sup> die Bodennutzung extensiviert.

Zum Ausgleich des verbleibenden Eingriffs (160 m<sup>2</sup>) ist je 40 m<sup>2</sup> überbauter/versiegelter Fläche ein hochstämmiger Baum anzupflanzen. Dafür wird ein Pflanzgebot für 4 Laub- oder Obstbäume der Pflanzliste dieser Satzung festgesetzt.

#### *Schutzgut Wasser:*

Zum Dorfgraben wird ein Abstand von knapp 30 m eingehalten. Unmittelbare Beeinträchtigungen des Oberflächengewässers werden damit vermieden.

Eine Beeinträchtigung der Qualität des Grundwassers ist aufgrund der geplanten Nutzung nicht zu erwarten. Zur Begrenzung der Versiegelung sind Zufahrten, Wege- und Stellplatzflächen nur in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen.

#### *Schutzgut Klima/Luft:*

Nachhaltige klimatische Beeinträchtigungen durch Barrierewirkungen (Luftaustausch) und Erwärmung sind aufgrund der zulässigen lockeren Einzelhausbebauung und des insgesamt geringen Versiegelungsgrades der Fläche nicht zu erwarten. Der Verlust von Kaltluftentstehungsfläche über Offenland stellt wegen des Fehlens klimatisch vorbelasteter Siedlungsbereiche keinen erheblichen Eingriff dar.

#### *Schutzgut Pflanzen und Tierwelt:*

Die relativ extensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche ist für den Arten- und Biotopschutz von mäßiger Bedeutung. Hochstauden und Gräser stellen vor allem für wärmeliebende Insektenfauna wichtige Lebensräume dar. Für die Avifauna ist die Fläche aufgrund fehlender Strukturelemente von geringer Bedeutung.

Geschützte Biotope nach § 32 BbgNatSchG sind auf der Fläche nicht vorhanden. Im Ausmaß der maximal möglichen Versiegelung erfolgt ein Verlust an Fläche für die Pflanzen und Tierwelt durch die Nutzungsänderung. Zum Ausgleich wird durch die Pflanzung einer Hecke aus standortgerechten, heimischen Gehölzen an der nördlichen Grenze der Abrundungsfläche ein wertvolles Biotop neu angelegt.

#### *Schutzgut Landschaftsbild:*

Charakterisiert wird die Fläche durch die angrenzende Bebauung mit Hofgebäuden, Scheunen und großen Gärten entlang der Dorfstraße von Klobbicke. Der Dorfgraben bildet dabei eine deutliche, zu erhaltende Grünzäsur zwischen dem Hauptsiedlungsbereich an der Lindenstraße und dem Siedlungsbereich am Mühlenweg. Durch die Vermeidung des Zusammenwachsens der Siedlungsbereiche und eine deutliche Eingrünung, der auf der Abrundungsfläche (5) zulässigen ortstypische lockeren Bebauung, wird ein Eingriff in das Landschaftsbild kompensiert.

### 3.5.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Für die Schutzgüter Klima/Luft und Landschaftsbild stellt der Eingriff keine nennenswerte Beeinträchtigung dar.

Zur Minderung der mit der Bodenversiegelung verbundenen Beeinträchtigung des Grundwasserhaushaltes sind die auf den Dächern anfallenden Niederschläge auf dem Grundstück zu versickern. Notwendige Zufahrten und Pkw-Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Deck- und Tragschicht herzustellen. Damit wird der zulässige Eingriff in das Schutzgut Wasser ausgeglichen.

Zum Ausgleich für den Eingriff in die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen- und Tierwelt werden Pflanzgebote für die Pflanzung von insgesamt 4 Bäumen auf nicht bebaubaren Grundstücksflächen sowie für eine 5 m breite freiwachsende Hecke (300 m) an der nördlichen Grenze der Abrundungsfläche (5) vorgesehen.

Die Ausgleichsmaßnahmen gewährleisten in der Summe, dass keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurückbleibt.

### 3.6 Fläche Nr. 6

#### 3.6.1 Begründung der Einbeziehung in den Satzungsbereich (Flächenabgrenzung, Art und Maß der Nutzung)

Mit der Fläche am nördlichen Ortsrand von Klobbicke wird eine größere Baulücke von etwa 90 m Länge zwischen der östlich und westlich angrenzenden Wohnbebauung am Mühlenweg geschlossen. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Tuchen-Klobbicke als Wohnbaufläche dargestellt und wird durch die umgebende Wohnbebauung (teilweise Neubauten) hinreichend geprägt. Die Erschließung erfolgt über den Mühlenweg, für den eine wirtschaftlichere Ausnutzung erreicht werden kann.

Die Abrundungsfläche (6) umfasst die Flurstücke 186, 187 und 239 bis 241 (Flur 2 Gem. Klobbicke) in einer Tiefe von 38 m. Ein Teil des Weges zu den Schauenbergen (Flst. 183) liegt innerhalb der Abrundungsfläche. Abzüglich der nicht überbaubaren Wegefläche ergibt sich eine Flächengröße von 3.290 m<sup>2</sup>.

Als Maß der Bebauung wird entsprechend der angrenzenden Bebauung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt.

#### 3.6.2 Bewertung des mit der zulässigen Bebauung verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen

Die Abrundungsfläche (6) wird als Intensivacker und Weide landwirtschaftlich genutzt. Im Norden grenzt sie an Hochwald. Zum Waldrand hin steigt das Gelände leicht an. Bäume und andere Gehölzbestände sind auf der Fläche nicht vorhanden.

##### *Schutzgut Boden:*

Der zulässige Eingriff erlaubt nach § 19 (4) BauNVO bei einer GRZ von 0,2 unter Berücksichtigung von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie unterirdischen Bauteilen, eine maximal zu versiegelnde Fläche von rund 650 m<sup>2</sup>.

Zur Minderung des Eingriffs sind die zu befestigenden Flächen (Zufahrten und Stellplätze) mit einer wasser-durchlässigen Deck- und Tragschicht herzustellen (z.B. Ökopflaster, Rasengittersteine). Unter der Voraussetzung, dass auf diese Weise auf ca. 20 % der max. zu versiegelnden Fläche Teilfunktionen des Bodens erhalten bleiben, ist von einem notwendigen Ausgleich für 520 m<sup>2</sup> voll versiegelter Fläche auszugehen, die durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren sind.

Zum Ausgleich des Eingriffs ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Wertigkeit des Bodens je 50 m<sup>2</sup> überbauter/versiegelter Fläche ein hochstämmiger Baum anzupflanzen. Dafür wird ein Pflanzgebot für 10 Laub- oder Obstbäume der Pflanzliste dieser Satzung festgesetzt.

##### *Schutzgut Wasser:*

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Eine Beeinträchtigung der Qualität des Grundwassers ist aufgrund der geplanten Nutzung nicht zu erwarten. Zur Begrenzung der Versiegelung sind Zufahrten, Wege- und Stellplatzflächen nur in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen.

##### *Schutzgut Klima/Luft:*

Nachhaltige klimatische Beeinträchtigungen durch Barrierewirkungen (Luftaustausch) und Erwärmung sind aufgrund der zulässigen lockeren Einzelhausbebauung und des insgesamt geringen Versiegelungsgrades der Fläche nicht zu erwarten.

##### *Schutzgut Pflanzen und Tierwelt:*

Die intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche hat nur eine geringe Bedeutung für den Arten und Biotopschutz. Hochstauden, und Gräser stellen jedoch vor allem für wärmeliebende Insektenfauna wichtige Lebensräume dar. Für die Avifauna ist die Fläche aufgrund fehlender Strukturelemente ohne Bedeutung. Geschützte Biotope nach § 32 BbgNatSchG sind auf der Fläche nicht vorhanden.

Im Ausmaß der maximal möglichen Versiegelung erfolgt ein Verlust an Fläche für die Pflanzen und Tierwelt durch die Nutzungsänderung.

Der nicht überbaute Teil der Abrundungsfläche erfährt durch die gärtnerische Gestaltung der nicht bebaubaren Grundstücksteile und durch die Festsetzung von Pflanzgeboten eine Bereicherung der vorhandenen Strukturelemente, wodurch der Eingriff kompensiert werden kann.

*Schutzgut Landschaftsbild:*

Das Landschaftsbild weist im Bereich der Abrundungsfläche (6) deutliche Siedlungseinflüsse (Straße, Einfriedungen, gärtnerische Nutzung) auf. Zur Vermeidung eines erheblichen Eingriffs wird eine besonders niedrige Grundflächenzahl festgesetzt. Durch die auf der Abrundungsfläche (6) zulässige lockere Bebauung entsteht bei Erhaltung der vorhandenen Vegetationsstrukturen und unter Berücksichtigung der festgesetzten Pflanzgebote kein erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild.

### 3.6.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Für die Schutzgüter Klima/Luft und Landschaftsbild stellt der Eingriff keine nennenswerte Beeinträchtigung dar.

Zur Minderung der mit der Bodenversiegelung verbundenen Beeinträchtigung des Grundwasserhaushaltes sind die auf den Dächern anfallenden Niederschläge auf dem Grundstück zu versickern. Notwendige Zufahrten und Pkw-Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Deck- und Tragschicht herzustellen. Damit wird der zulässige Eingriff in das Schutzgut Wasser ausgeglichen.

Zum Ausgleich für den Eingriff in die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen- und Tierwelt werden Pflanzgebote für die Pflanzung von insgesamt 10 Bäumen auf den nicht bebaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

Die Ausgleichsmaßnahmen gewährleisten in der Summe, dass keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurückbleibt.

## 3.7 Fläche Nr. 7

### 3.7.1 Begründung der Einbeziehung in den Satzungsbereich (Flächenabgrenzung Art und Maß der Nutzung)

Mit der Einbeziehung der Abrundungsfläche (7) wird die Lücke zwischen der bestehenden Bebauung am Mühlenweg und der Fläche des genehmigten vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VE-Plan) "Zwischen den Dörfern" am westlichen Ortsrand von Klobbicke geschlossen.

Diese Fläche war ursprünglich Bestandteil des Bebauungsplanes "Zwischen den Dörfern" und musste nach Einwendungen des Eigentümers aus dem Geltungsbereich des Planes herausgenommen werden. Eine Schließung dieser Lücke zwischen vorhandener Bebauung und planungsrechtlich gesicherter Neubaufläche ist aus städtebaulichen Gründen jedoch sinnvoll. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Tuchen-Klobbicke als Wohnbaufläche dargestellt und wird durch die angrenzende Wohnbebauung hinreichend geprägt. Als Maß der Bebauung wird entsprechend der angrenzenden Bebauung sowie analog zu den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über den vorhandenen Weg, der im Rahmen des Bebauungsplanes "Zwischen den Dörfern" entsprechend ausgebaut und befestigt wird und für den eine wirtschaftlichere Ausnutzung erreicht werden kann.

Die Abrundungsfläche umfasst die Flurstücke 155 (Teilfläche) und 156 (Flur 2, Gem. Klobbicke). Bei einer Tiefe von 40 m und einer Länge von 82 m ergibt sich eine Flächengröße von 3.280 m.

### 3.7.2 Bewertung des mit der zulässigen Bebauung verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen

Die Abrundungsfläche wird zum überwiegenden Teil als Intensivacker landwirtschaftlich genutzt. Zwischen dem mit Betonplatten befestigten Weg und der Ackerfläche befindet sich ein durchgehender, etwa 40 m langer, 2 bis 3 m breiter streifenförmiger Gehölzbestand aus einheimischen Sträuchern. Dieser kann bei der straßenseitigen Erschließung der Abrundungsfläche bzw. einzelner Parzellen nicht erhalten werden. Nördlich des Weges besteht ein Kiefern-Eichen Hochwald.

*Schutzgut Boden:*

Der zulässige Eingriff erlaubt nach § 19 (4) BauNVO bei einer GRZ von 0,2 unter Berücksichtigung von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie unterirdischen Bauteilen, eine maximal zu versiegelnde Fläche von 984 m<sup>2</sup>.

Zur Minderung des Eingriffs sind die zu befestigenden Flächen (Zufahrten und Stellplätze) mit einer wasser-durchlässigen Deck- und Tragschicht herzustellen (z.B. Ökopflaster, Rasengittersteine). Unter der Voraussetzung, dass auf diese Weise auf ca. 20 % der max. zu versiegelnden Fläche Teilfunktionen des Bodens erhalten bleiben, ist von einem notwendigen Ausgleich für 787 m<sup>2</sup> voll versiegelter Fläche auszugehen.

Zum Ausgleich des Eingriffs ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Wertigkeit des Bodens je 50 m<sup>2</sup> überbauter/versiegelter Fläche ein hochstämmiger Baum anzupflanzen. Dafür wird ein Pflanzgebot für 15 Laub- oder Obstbäume der Pflanzliste dieser Satzung festgesetzt, wovon 6 Laubbäume als Straßenbäume entlang des Mühlenweges anzupflanzen sind.

*Schutzgut Wasser:*

Südlich der Abrundungsfläche (7) verläuft der Dorfgraben, zu dem ein Abstand von 10 bis 20 m eingehalten wird. Unmittelbare Beeinträchtigungen des Oberflächengewässers werden damit vermieden. Eine Beeinträchtigung der Qualität des Grundwassers ist aufgrund der geplanten Nutzung nicht zu erwarten. Zur Begrenzung der Versiegelung sind Zufahrten, Wege- und Stellplatzflächen nur in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen.

*Schutzgut Klima/Luft:*

Nachhaltige klimatische Beeinträchtigungen sind aufgrund der zulässigen lockeren Einzelhausbebauung und des insgesamt geringen Versiegelungsgrades der Fläche nicht zu erwarten.

*Schutzgut Pflanzen und Tierwelt:*

Die intensiv genutzte Ackerfläche ist für den Arten- und Biotopschutz von geringer Bedeutung. Der Gehölzbestand an der nördlichen Grenze der Abrundungsfläche ist vor allem für die Avifauna von Bedeutung, Hochstauden und Gräser der angrenzenden Säume stellen vor allem für wärmeliebende Insektenfauna wichtige Lebensräume dar.

Geschützte Biotope nach § 32 BbgNatSchG sind auf der Fläche nicht vorhanden.

Im Ausmaß der maximal möglichen Versiegelung erfolgt ein Verlust an Fläche für die Pflanzen und Tierwelt durch die Nutzungsänderung.

Als Ausgleich für den Verlust des Gehölzbestandes auf einer Fläche von rund 100 m<sup>2</sup> wird die Pflanzung einer doppelreihigen Strauchreihe an der südlichen Grenze der Abrundungsfläche (7) festgesetzt.

Der nicht überbaute Teil der Abrundungsfläche erfährt durch die gärtnerische Gestaltung der nicht bebaubaren Grundstücksteile und durch die Festsetzung der Pflanzgebote eine Bereicherung der vorhandenen Strukturelemente, wodurch der Eingriff kompensiert werden kann.

*Schutzgut Landschaftsbild:*

Das Landschaftsbild weist im Bereich der Abrundungsfläche (7) bereits Siedlungseinflüsse (Straße, Einfriedungen, gärtnerische Nutzung) auf. Durch die auf der Fläche zulässige lockere Bebauung entsteht unter Berücksichtigung der festgesetzten Pflanzgebote kein erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild.

### 3.7.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Für die Schutzgüter Klima/Luft und Landschaftsbild stellt der Eingriff keine nennenswerte Beeinträchtigung dar.

Zur Minderung der mit der Bodenversiegelung verbundenen Beeinträchtigung des Grundwasserhaushaltes sind die auf den Dächern anfallenden Niederschläge auf dem Grundstück zu versickern. Notwendige Zufahrten und Pkw-Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Deck- und Tragschicht herzustellen. Damit wird der zulässige Eingriff in das Schutzgut Wasser ausgeglichen.

Zum Ausgleich für den Eingriff in die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen- und Tierwelt werden Pflanzgebote für die Pflanzung von insgesamt 15 Bäumen festgesetzt. Davon 6 Laubbäume als Straßenbäume entlang des ausgebauten Mühlenweges und 9 Laub- oder Obstbäume auf den nicht bebaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke.

Der Verlust des Gehölzstreifens an der nördlichen Grenze der Abrundungsfläche (7) wird durch die Festsetzung eines Pflanzgebotes für eine doppelreihige Strauchpflanzung an der südlichen Grenze der Abrundungsfläche (7) kompensiert.

Die Ausgleichsmaßnahmen gewährleisten in der Summe, dass keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurückbleibt.

#### 4. Begründung der Einbeziehung und der Festsetzungen für die Abrundungsflächen des Ortsteils Trampe im Einzelnen

##### 4.1 Fläche Nr. 1

##### 4.1.1 Begründung der Einbeziehung in den Satzungsbereich (Flächenabgrenzung Art und Maß der Nutzung)

Eine Schließung der rund 65 m breiten Lücke zwischen der westlich und östlich angrenzenden Bebauung am nördlichen Ortsrand von Trampe erscheint aus städtebaulichen Gründen sinnvoll.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Trampe als gemischte Baufläche dargestellt und wird durch die angrenzende und gegenüberliegende Wohnbebauung hinreichend geprägt. Die Erschließung der Grundstücke ist durch die vorhandene Dorfstraße gewährleistet, für die eine wirtschaftlichere Ausnutzung erreicht werden kann.

Die Abrundungsfläche (1) umfasst die straßennahen Teilflächen der Flurstücke 256 und 257 und das Flurstück 258 (Flur 2 Gern. Trampe) in einer Tiefe von 25 m. Bei einer Länge von 65 m ergibt sich eine Flächengröße von 1.625 m<sup>2</sup>.

Als Maß der Bebauung wird entsprechend der angrenzenden Bebauung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt.

##### 4.1.2 Bewertung des mit der zulässigen Bebauung verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen

Die Abrundungsfläche (1) wird zum größten Teil als Gartenland mit altem Obstbaumbestand genutzt.

##### *Schutzgut Boden:*

Der zulässige Eingriff erlaubt nach § 19 (4) BauNVO bei einer GRZ von 0,2 unter Berücksichtigung von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie unterirdischen Bauteilen, eine maximal zu versiegelnde Fläche von rund 487 m<sup>2</sup>.

Zur Minderung des Eingriffs sind die zu befestigenden Flächen (Zufahrten und Stellplätze) mit einer wasser-durchlässigen Deck- und Tragschicht herzustellen (z.B. Ökopflaster, Rasengittersteine). Unter der Voraussetzung, dass auf diese Weise auf ca. 20 % der max. zu versiegelnden Fläche Teilfunktionen des Bodens erhalten bleiben, ist von einem notwendigen Ausgleich für 390 m<sup>2</sup> vollversiegelter Fläche auszugehen, der durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren ist.

Um einen Ausgleich für die Bodenversiegelung unter Berücksichtigung der vorhandenen Wertigkeit des Bodens zu erreichen ist je 40 m<sup>2</sup> überbauter/versiegelter Fläche ein hochstämmiger Baum anzupflanzen. Dafür wird ein Pflanzgebot für 8 Laub- oder Obstbäume der Pflanzliste dieser Satzung festgesetzt.

##### *Schutzgut Wasser:*

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Eine Beeinträchtigung der Qualität des Grundwassers ist aufgrund der geplanten Nutzung nicht zu erwarten. Zur Begrenzung der Versiegelung sind Zufahrten, Wege- und Stellplatzflächen nur in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen.

##### *Schutzgut Klima/Luft:*

Nachhaltige klimatische Beeinträchtigungen durch Barrierewirkungen (Luftaustausch) Erwärmung sind aufgrund der zulässigen lockeren Einzelhausbebauung und des insgesamt geringen Versiegelungsgrades der Fläche nicht zu erwarten.

*Schutzgut Pflanzen und Tierwelt:*

Der Obstbaumbestand, Sträucher und Wiesenflächen stellen geeignete Lebensräume für die Arten der Gartensiedlungen dar. Geschützte Biotope nach § 32 BbgNatSchG sind auf der Fläche nicht vorhanden. Der Obstbaumbestand im rückwärtigen Teil der Fläche soll bei einer Bebauung möglichst erhalten werden.

Im Ausmaß der maximal möglichen Versiegelung erfolgt ein Verlust an Fläche für die Pflanzen und Tierwelt durch die Nutzungsänderung.

Bei teilweiser Erhaltung des Obstbaumbestandes und der gärtnerischen Nutzung kann der Eingriff durch die Festsetzung von Pflanzgeboten kompensiert werden.

*Schutzgut Landschaftsbild:*

Charakterisiert wird die Fläche durch die umgebende lockere Einzelhausbebauung, teilweise Neubau mit großen Gärten am Ortsrand von Trampe. Durch die auf der Abrundungsfläche (1) zulässige ortstypische lockere Bebauung entsteht bei Erhaltung der vorhandenen Vegetationsstrukturen und unter Berücksichtigung festgesetzten Pflanzgebote kein erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild.

#### 4.1.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Für die Schutzgüter Klima/Luft und Landschaftsbild stellt der Eingriff keine nennenswerte Beeinträchtigung dar.

Zur Minderung der mit der Bodenversiegelung verbundenen Beeinträchtigung des Grundwasserhaushaltes sind die auf den Dächern anfallenden Niederschläge auf dem Grundstück zu versickern. Notwendige Zufahrten und Pkw-Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Deck- und Tragschicht herzustellen. Damit wird der zulässige Eingriff in das Schutzgut Wasser ausgeglichen.

Zum Ausgleich für den Eingriff in die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen- und Tierwelt werden Pflanzgebote für die Pflanzung von insgesamt 8 Bäumen auf nicht bebaubaren Grundstücksflächen vorgesehen.

Die Ausgleichsmaßnahmen gewährleisten in der Summe, dass keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurückbleibt.

#### 4.2 Fläche Nr. 2

##### 4.2.1 Begründung der Einbeziehung in den Satzungsbereich (Flächenabgrenzung Art und Maß der Nutzung)

Mit dieser Fläche wird angrenzend an die vorhandene Wohnbebauung am östlichen Ortsausgang von Trampe unter Ausnutzung der vorhandenen Erschließung (Gersdorfer Straße) ein städtebaulich relevanter Bereich in den Innenbereich einbezogen, um den Ortseingang eindeutiger als bisher zu markieren.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Trampe als Wohnbaufläche dargestellt und wird durch die südlich angrenzende und die gegenüberliegende Bebauung hinreichend geprägt. Als Maß der Bebauung wird entsprechend der angrenzenden Bebauung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt.

Die Abrundungsfläche umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 291 (Flur 2, Blatt 2 Gem. Trampe) in einer Tiefe von max. 30 m. Bei einer Länge von 70 m ergibt sich eine Flächengröße von 2.100 m<sup>2</sup>.

##### 4.2.2 Bewertung des mit der zulässigen Bebauung verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen

Die Abrundungsfläche (2) am östlichen Ortsausgang von Trampe wird zur Hälfte als Intensivacker genutzt. Der westliche Teil ist ein verwilderter Nutzgarten (Gartenbrache) mit Obstbäumen und Sträuchern.

*Schutzgut Boden:*

Der zulässige Eingriff erlaubt nach § 19 (4) BauNVO bei einer GRZ von 0,2 unter Berücksichtigung von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie unterirdischen Bauteilen, eine maximal zu versiegelnde Fläche von 630 m<sup>2</sup>.

Zur Minderung des Eingriffs sind die zu befestigenden Flächen (Zufahrten und Stellplätze) mit einer wasserdurchlässigen Deck- und Tragschicht herzustellen (z.B. Ökopflaster, Rasengittersteine). Unter der



Voraussetzung, dass auf diese Weise auf ca. 20 % der max. zu versiegelnden Fläche Teilfunktionen des Bodens erhalten bleiben, ist von einem notwendigen Ausgleich für rund 504 m<sup>2</sup> voll versiegelter Fläche auszugehen, die durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren sind.

Um einen Ausgleich für die Bodenversiegelung unter Berücksichtigung der vorhandenen Wertigkeit des Bodens zu erreichen ist an der östlichen Grenze der Abrundungsfläche (2) ein 5 m breiter, 3-reihiger Gehölzstreifen (freiwachsende Hecke) aus Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste dieser Satzung mit einem Pflanzabstand von untereinander 1 bis 1,5 m anzulegen. Mit dieser Festsetzung wird auf einer Fläche von 150 m<sup>2</sup> die Bodennutzung extensiviert.

Zum Ausgleich des verbleibenden Eingriffs (355 m<sup>2</sup>) ist je 50 m<sup>2</sup> überbauter/versiegelter Fläche ein hochstämmiger Baum anzupflanzen. Dafür wird ein Pflanzgebot für 7 Laub- oder Obstbäume der Pflanzliste dieser Satzung festgesetzt.

#### *Schutzgut Wasser:*

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Eine Beeinträchtigung der Qualität des Grundwassers ist aufgrund der geplanten Nutzung nicht zu erwarten. Zur Begrenzung der Versiegelung sind Zufahrten, Wege- und Stellplatzflächen nur in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen.

#### *Schutzgut Klima/Luft:*

Nachhaltige klimatische Beeinträchtigungen durch Barrierewirkungen (Luftaustausch) und Erwärmung sind aufgrund der zulässigen lockeren Einzelhausbebauung und des insgesamt geringen Versiegelungsgrades der Fläche nicht zu erwarten. Der Verlust von Kaltluftentstehungsfläche stellt wegen des Fehlens klimatisch vorbelasteter Siedlungsbereiche keinen erheblichen Eingriff dar.

#### *Schutzgut Pflanzen und Tierwelt:*

Die intensiv genutzte Ackerfläche ist für den Arten- und Biotopschutz von geringer Bedeutung. Obstbäume und Sträucher der Gartenfläche stellen jedoch vor allem für die Vogelarten der Gartensiedlungen wichtige Lebensräume dar. Durch die Nutzungsauffassung ist auf der Fläche ein relativ wertvolles Siedlungsbiotop entstanden.

Geschützte Biotope nach § 32 BbgNatSchG sind auf der Fläche jedoch nicht vorhanden. Im Ausmaß der maximal möglichen Versiegelung erfolgt ein Verlust an Fläche für die Pflanzen und Tierwelt durch die Nutzungsänderung.

Bei teilweiser Erhaltung des Obstbaumbestandes und unter Berücksichtigung der festgesetzten Pflanzgebote kann der Eingriff kompensiert werden.

#### *Schutzgut Landschaftsbild:*

Charakterisiert wird die Fläche durch die Hofbebauung mit großen Gärten am Ortsrand von Trampe, sowie durch die gegenüberliegende Bebauung. Durch Eingrünung der auf der Abrundungsfläche (2) zulässigen ortstypische lockeren Bebauung wird ein Eingriff in das Landschaftsbild vermieden.

### 4.2.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Für die Schutzgüter Klima/Luft und Landschaftsbild stellt der Eingriff keine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung dar.

Zur Minderung der mit der Bodenversiegelung verbundenen Beeinträchtigung des Grundwasserhaushaltes sind die auf den Dächern anfallenden Niederschläge auf dem Grundstück zu versickern. Notwendige Zufahrten und Pkw-Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Deck- und Tragschicht herzustellen. Damit wird der zulässige Eingriff in das Schutzgut Wasser ausgeglichen.

Zum Ausgleich für den Eingriff in die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen- und Tierwelt werden Pflanzgebote für die Pflanzung von insgesamt 7 Bäumen auf nicht bebaubaren Grundstücksflächen sowie für eine 5 m breite freiwachsende Hecke (150 m) an der westlichen Grenze der Abrundungsfläche (2) vorgesehen.

Die Ausgleichsmaßnahmen gewährleisten in der Summe, dass keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurückbleibt.

### 4.3 Fläche Nr. 3

#### 4.3.1 Begründung der Einbeziehung in den Satzungsbereich (Flächenabgrenzung Art und Maß der Nutzung)

Mit der Fläche am südwestlichen Ortsrand von Trampe wird eine größere Baulücke zwischen der bestehenden Wohnbebauung am Kruger Damm geschlossen.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Trampe als Wohnbaufläche dargestellt und wird durch die angrenzende Wohnbebauung hinreichend geprägt. Die Erschließung erfolgt über den Kruger Damm, für den eine wirtschaftlichere Ausnutzung erreicht werden kann.

Die Abrundungsfläche umfasst die straßenseitigen Teilflächen der Flurstücke 100, 101 und 102/1 (Flur 3 Gem. Trampe) in einer Tiefe von 30 m. Bei einer Länge von 185 m ergibt sich eine Flächengröße von 5.550 m<sup>2</sup>.

Als Maß der Bebauung wird entsprechend der angrenzenden Bebauung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt.

#### 4.3.2 Bewertung des mit der zulässigen Bebauung verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen

Die Abrundungsfläche (3) wird landwirtschaftlich genutzt. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme lag die Fläche brach (Ackerbrache). Gehölze und Strukturelemente sind auf der Fläche nicht vorhanden.

##### *Schutzgut Boden:*

Der zulässige Eingriff erlaubt nach § 19 (4) BauNVO bei einer GRZ von 0,2 unter Berücksichtigung von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie unterirdischen Bauteilen, eine maximal zu versiegelnde Fläche von 1.665 m<sup>2</sup>.

Zur Minderung des Eingriffs sind die zu befestigenden Flächen (Zufahrten und Stellplätze) mit einer wasser-durchlässigen Deck- und Tragschicht herzustellen (z.B. Ökopflaster, Rasengittersteine). Unter der Voraussetzung, dass auf diese Weise auf ca. 20 % der max. zu versiegelnden Fläche Teilfunktionen des Bodens erhalten bleiben, ist von einem notwendigen Ausgleich für rund 1.332 m<sup>2</sup> voll versiegelter Fläche auszugehen, die durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren sind.

Um einen Ausgleich für die Bodenversiegelung unter Berücksichtigung der vorhandenen Wertigkeit des Bodens zu erreichen ist an der westlichen Grenze der Abrundungsfläche (3) ein 5 m breiter, 3-reihiger Gehölzstreifen (freiwachsende Hecke) aus Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste dieser Satzung mit einem Pflanzabstand von untereinander 1 bis 1,5 m anzulegen. Mit dieser Festsetzung wird auf einer Fläche von 925 m<sup>2</sup> die Bodennutzung extensiviert.

Zum Ausgleich des verbleibenden Eingriffs (407 m<sup>2</sup>) ist je 50 m<sup>2</sup> überbauter/versiegelter Fläche ein hochstämmiger Baum anzupflanzen. Dafür wird ein Pflanzgebot für 8 Laub- oder Obstbäume der Pflanzliste dieser Satzung festgesetzt.

##### *Schutzgut Wasser:*

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Eine Beeinträchtigung der Qualität des Grundwassers ist aufgrund der geplanten Nutzung nicht zu erwarten. Zur Begrenzung der Versiegelung sind Zufahrten, Wege- und Stellplatzflächen nur in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen.

##### *Schutzgut Klima/Luft:*

Nachhaltige klimatische Beeinträchtigungen durch Barrierewirkungen (Luftaustausch) und Erwärmung sind aufgrund der zulässigen lockeren Einzelhausbebauung und des insgesamt geringen Versiegelungsgrades der Fläche nicht zu erwarten. Der Verlust von Kaltluftentstehungsflächen stellt wegen des Fehlens klimatisch vorbelasteter Siedlungsbereiche keinen erheblichen Eingriff dar.

##### *Schutzgut Pflanzen und Tierwelt:*

Die brachliegende Ackerfläche ist für den Arten- und Biotopschutz von geringer Bedeutung, Strukturelemente fehlen völlig. Geschützte Biotope nach § 32 BbgNatSchG sind auf der Fläche nicht vorhanden.

Im Ausmaß der maximal möglichen Versiegelung erfolgt ein Verlust an Fläche für die Pflanzen und Tierwelt durch die Nutzungsänderung.

Der nicht überbaute Teil der Abrundungsfläche erfährt durch die gärtnerische Gestaltung der nicht bebaubaren Grundstücksteile und durch die Festsetzung von Pflanzgeboten eine Bereicherung der vorhandenen Strukturelemente, wodurch der Eingriff kompensiert werden kann.

#### *Schutzgut Landschaftsbild:*

Charakterisiert wird die Fläche durch die angrenzende lockere Einzelhausbebauung mit großen Gärten, die gegenüberliegende Gewerbenutzung und die fehlende Eingrünung des Ortsrandes im Übergang zur freien Landschaft am Ortsrand von Trampe. Durch Eingrünung der auf der Abrundungsfläche (3) zulässigen ortstypische lockeren Bebauung wird ein Eingriff in das Landschaftsbild vermieden.

### 4.3.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Für die Schutzgüter Klima/Luft und Landschaftsbild stellt der Eingriff keine nennenswerte Beeinträchtigung dar.

Zur Minderung der mit der Bodenversiegelung verbundenen Beeinträchtigung des Grundwasserhaushaltes sind die auf den Dächern anfallenden Niederschläge auf dem Grundstück zu versickern. Notwendige Zufahrten und Pkw-Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Deck- und Tragschicht herzustellen. Damit wird der zulässige Eingriff in das Schutzgut Wasser ausgeglichen.

Zum Ausgleich für den Eingriff in die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen- und Tierwelt werden Pflanzgebote für die Pflanzung von insgesamt 8 Bäumen auf nicht bebaubaren Grundstücksflächen sowie für eine 5 m breite freiwachsende Hecke (925 m) an der westlichen Grenze der Abrundungsfläche (3) vorgesehen.

Die Ausgleichsmaßnahmen gewährleisten in der Summe, dass keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurückbleibt.

## 4.4 Fläche Nr. 4

### 4.4.1 Begründung der Einbeziehung in den Satzungsbereich (Flächenabgrenzung Art und Maß der Nutzung)

Die Abrundungsfläche (4) ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Breydin, OT Trampe als Landwirtschaftsfläche dargestellt.

Die Abrundungsfläche umfasst die straßenseitige Teilfläche des Flurstücks 99, der Flur 2, Gem. Trampe in einer Tiefe von 35 m. Die nördliche Grenze der Abrundungsfläche wird durch das Flurstück 100, Flur 2, Gem. Trampe gebildet. Die südliche Grenze bildet das Flurstück 115, Flur 2 Gem. Trampe, auf dem ein unbefestigter Weg liegt, der in nordöstlicher Richtung nach Tornow / Hohenfinow führt. Die Abrundungsfläche (4) erstreckt sich auf 2.770 m<sup>2</sup>.

Das im Norden (Flst. 100) angrenzende Wohngrundstück, welches mit einem Einfamilienhaus und Nebengelaß bis zu einer Grundstückstiefe von 35 m bebaut ist, wurde teilweise (bebaute Teil) klarstellend in den Innenbereich der Satzung einbezogen.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Bundesstraße grenzen straßenbegleitend weitere mit Einzelhäusern mit Nebengelaß bis zu einer Grundstückstiefe zwischen 45 m und 30 m bebaute Wohngrundstücke an, die den Abrundungsbereich (4) hinreichend prägen. Eine Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist über die Bundesstraße B168 gegeben. Mit Einbeziehung der Abrundungsfläche (4) wird ein städtebaulich relevanter Bereich des Siedlungsbereiches des Ortsteils Trampe sinnvoll für die Wohnnutzung mit Einfamilienhäusern ermöglicht. Die in Rede stehende Abrundungsfläche (4) entspricht mit einer Tiefe von 35 m der städtebaulich prägenden Grundstücksgröße auf der gegenüber liegenden Straßenseite der Bundesstraße B168 sowie dem nördlichen angrenzenden Wohngrundstück.

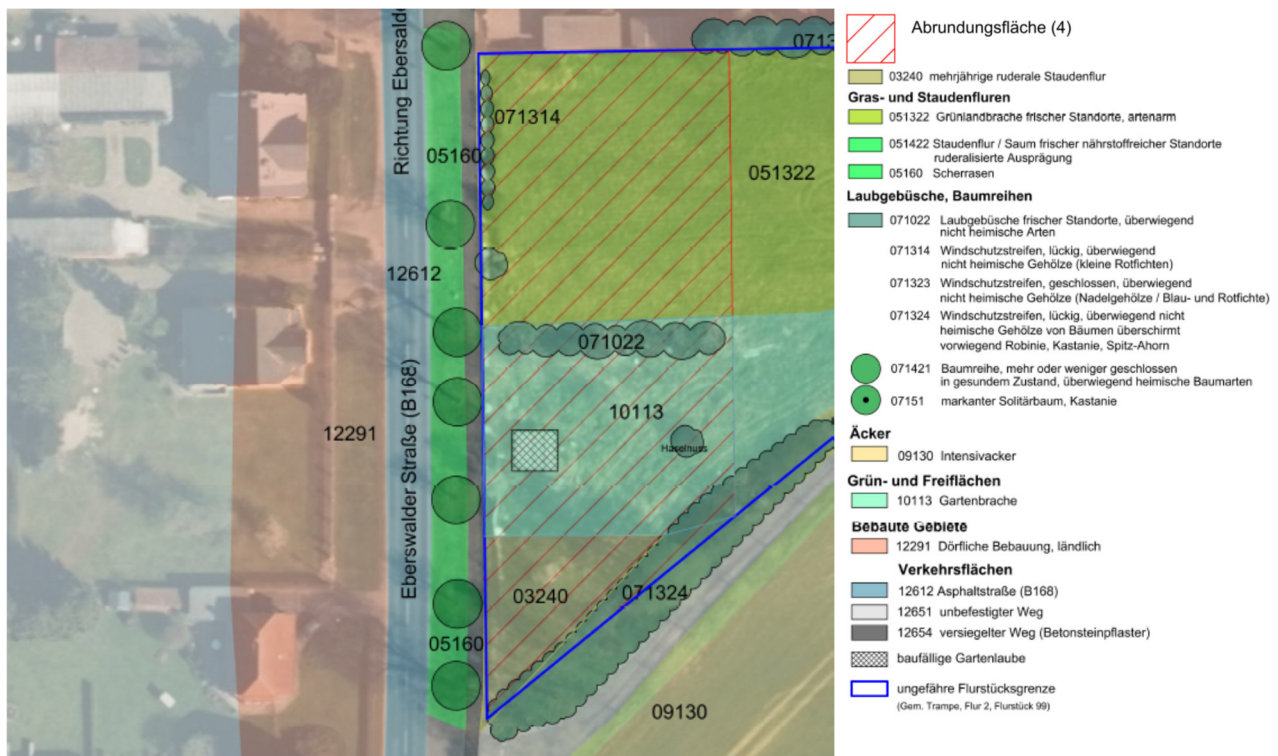
Als Maß der Bebauung wird entsprechend der angrenzenden Bebauung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt.

#### 4.4.2 Bewertung des mit der zulässigen Bebauung verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen

Die Abrundungsfläche (4) ist teilflächig geringfügig baulich überprägt und unterlag in längerer Vergangenheit einer gärtnerischen Nutzung.

Die nördliche Hälfte der Fläche wird von einer artenarmen Grünlandbrache frischer Standorte eingenommen. Die südliche Hälfte, die wenige Gehölze aufweist, setzt sich zu zwei Dritteln aus einer Gartenbrache und einem Drittel einer ruderalen Staudenflur zusammen.

**Abbildung 1 Bestand Biotope**



##### Schutzgut Boden:

Gemäß Geoportal des Landes Brandenburg, Abfrage Bodenschätzung, wird für den Planbereich die Klassifizierung S4D 024/023 mit der Zustandsstufe 4 angegeben. Demzufolge sind die Böden im Plangebiet aus landwirtschaftlicher Sicht als ertragsschwach einzuordnen. Im Entwurf des Landschaftsrahmenplanes (LPR), wird der Boden der Abrundungsfläche 4, der Bodenklasse „Braunerde“ zugeordnet.

Innerhalb der Fläche sind geringfügige Vorbelastungen durch kleinflächige Versiegelungen und einer gärtnerischen Nutzung gegeben. Mit der unmittelbaren Lage an der Bundesstraße 168, ist der Boden einem Belastungsrisiko eingetragener Schadstoffe durch die Straßennutzung ausgesetzt.

Der zulässige Eingriff erlaubt nach § 19 (4) BauNVO bei einer GRZ von 0,2 unter Berücksichtigung von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie unterirdischen Bauteilen, eine maximal zu versiegelnde Fläche von **831 m²**.

Zur Minderung des Eingriffs sind die zu befestigenden Flächen (Zufahrten und Stellplätze) mit einer wasser-durchlässigen Deck- und Tragschicht herzustellen (z.B. Ökopflaster, Rasengittersteine). Unter der Voraussetzung, dass auf diese Weise auf ca. 20 % der max. zu versiegelnden Fläche Teilfunktionen des Bodens erhalten bleiben, ist von einem notwendigen Ausgleich für rund **665 m²** voll versiegelter Fläche auszugehen, die durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren sind.

Um einen Ausgleich für die Bodenversiegelung unter Berücksichtigung der vorhandenen Wertigkeit des Bodens zu erreichen, ist an der östlichen Grenze der Abrundungsfläche (4) ein 5 m breiter und 50 m langer, 3-reihiger Gehölzstreifen (freiwachsende Hecke) aus Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste dieser Satzung mit einem Pflanzabstand von untereinander 1 bis 1,5 m anzulegen. Mit dieser Festsetzung wird auf einer Fläche von 250 m² die Bodennutzung extensiviert.

Zum Ausgleich des verbleibenden Eingriffs (415 m<sup>2</sup>) ist je 40 m<sup>2</sup> überbauter/versiegelter Fläche ein hochstämmiger Baum anzupflanzen. Dafür wird ein Pflanzgebot für 10 Laub- oder Obstbäume der Pflanzliste dieser Satzung festgesetzt.

#### *Schutzgut Wasser:*

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Der Grundwasserflurabstand beträgt > 7,5 bis 10 m GOK. Die Verweilzeit des Sickerwassers beträgt > 3 bis 10 Jahre. Die Mächtigkeit der ungesättigten Bodenzone liegt im überwiegenden Änderungsbereich bei 4 bis 5 m (mittig).

Die Überflutungstiefe bei einem Starkregenereignis, welches mit einmal in 100 Jahren angegeben ist, beträgt punktuell 50 cm bis zu weniger als 1 m, auf der überwiegenden bei 30 cm bis weniger 50 cm und stellenweise 10 bis weniger 30 cm. Der Änderungsbereich liegt innerhalb eines Bereiches mit gespannte Grundwasserverhältnissen.

Erhebliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt mit Einhaltung und Berücksichtigung allgemein gültiger Vermeidungsmaßnahmen zum Schutzgut Grundwasser, sind nicht zu erkennen.

Zur Begrenzung der Versiegelung sind Zufahrten, Wege- und Stellplatzflächen nur in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen.

#### *Schutzgut Klima/Luft:*

Nachhaltige klimatische Beeinträchtigungen durch Barrierewirkungen (Luftaustausch) und Erwärmung sind aufgrund der zulässigen lockeren Einzelhausbebauung und des insgesamt geringen Versiegelungsgrades der Fläche nicht zu erwarten. Der Verlust von Kaltluftentstehungsflächen stellt wegen des Fehlens klimatisch vorbelasteter Siedlungsbereiche keinen erheblichen Eingriff dar.

#### *Schutzgut Pflanzen und Tierwelt:*

Die Abrundungsfläche (4) setzt sich aus 3 Biotoptypen mittlerer Wertigkeit zusammen. Die Grünlandbrache frischer Standorte auf der nördlichen Seite, die Gartenbrache mittig und südlich die ruderalen Staudenflur. Als strukturgebende Elemente finden sich einige Gehölze überwiegend nicht heimischer Arten jüngerer Alters innerhalb der Abrundungsfläche 4.

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sind auf der Fläche nicht vorhanden.

Im Ausmaß der maximal möglichen Versiegelung erfolgt ein Verlust an Fläche für die Pflanzen und Tierwelt durch die Nutzungsänderung.

Der nicht überbaute Teil der Abrundungsfläche erfährt durch die gärtnerische Gestaltung der nicht bebaubaren Grundstücksteile und durch die Festsetzung von Pflanzgeboten eine Bereicherung der vorhandenen Strukturelemente, wodurch der Eingriff kompensiert werden kann.

#### *Schutzgut Landschaftsbild:*

Die Einbeziehung der Abrundungsfläche ermöglicht die Entwicklung einer Wohnbebauung spiegelnd zur bestehenden Wohnbebauung auf der westlichen Seite der B168. Dabei wird der Siedlungsbereich nicht in die offene Landschaft ausgedehnt. Bedeutsame Landschaftselemente wie die straßenbegleitenden Bäume bleiben erhalten. Mit der Entwicklung werden somit keine erheblichen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes verursacht.

### 4.4.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Für die Schutzgüter Klima/Luft und Landschaftsbild stellt der Eingriff keine nennenswerte Beeinträchtigung dar.

Zur Minderung der mit der Bodenversiegelung verbundenen Beeinträchtigung des Grundwasserhaushaltes sind die auf den Dächern anfallenden Niederschläge auf dem Grundstück zu versickern. Notwendige Zufahrten und Pkw-Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Deck- und Tragschicht herzustellen. Damit wird der zulässige Eingriff in das Schutzgut Wasser vermieden.

Zum Ausgleich für den Eingriff in die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen- und Tierwelt werden Pflanzgebote für die Pflanzung von insgesamt 10 Bäumen auf nicht bebaubaren Grundstücksflächen sowie für eine 5 m breite freiwachsende 50 m lange Hecke an der östlichen Grenze der Abrundungsfläche (4) vorgesehen.

15 % der Gehölze sollen Bäume und 85 % sollen Sträucher sein. Die Auswahl der Arten erfolgt aus der Pflanzliste (§ 3 der Satzung).

Die Ausgleichsmaßnahmen gewährleisten in der Summe, dass keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurückbleibt.

#### 4.4.4 Artenschutzrechtliche Bewertung

Die speziellen artenschutzrechtlichen Verbote sind in § 44 Abs. 1 BNatSchG formuliert und betreffen die Tötung und Verletzung, die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie die Störung von Tieren. Um diese grundsätzlich zu vermeiden, sollte die Fläche vor Bauausführung insbesondere hinsichtlich der Herpetofauna (Reptilien) artenschutzfachlich näher begutachtet werden.

Strukturarme, häufig gemähte oder intensiv beweidete Flächen sind für Reptilien als Lebensraum unattraktiv und werden zumeist gemieden. Gleiches gilt für Amphibien. Die sehr kurz gehaltene Vegetationsbestände bieten keine Deckung und wenig Nahrungsangebote (Insekten).

Für die Bauvorbereitung sollte dieser Umstand genutzt werden und die Flächen am optimalsten ab dem Jahr vor Baubeginn über die gesamte Vegetationsperiode durch regelmäßige Mahd dauerhaft kurzrasig und strukturarm gehalten werden.

Für Fledermäuse ist das Gelände bestenfalls als Nahrungshabitat relevant, da keine Strukturen vorhanden sind, die als Winterquartier geeignet sind. Vor Abriss der auffälligen Gartenlaube sollte überprüft werden ob ggf. dort geeignete Sommerquartiere oder Vogelniststätten vorhanden sind.

Allgemeine Vermeidungsmaßnahmen verstehen sich obligatorisch, d.h. sie sind zwingend erforderlich.

Die Baufeldfreimachung, zu der auch Gehölzrodungen zählen, sollen außerhalb der Brutzeit von Vögeln vorgenommen werden und zwar lediglich vom 1. Oktober bis zum 28. Februar. Um einen Brutbeginn in der folgenden Saison zu verhindern, sollen die Bauarbeiten kontinuierlich fortgesetzt werden (Vergrämung). Sofern dies nicht möglich ist, muss durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt werden, dass keine neu begonnenen Bruten gefährdet werden.

Zum Schutz potentiell vorkommender Reptilien sind die Bauflächen der Abrundungsfläche 4 möglichst ab dem Jahr vor Baubeginn über die gesamte Vegetationsperiode durch regelmäßige Mahd einschließlich Beräumung des Mahdgutes oder intensive Beweidung dauerhaft kurzrasig und strukturarm zu halten.

#### 4.4.5 Immissionsschutzrechtliche Belange

Die Abrundungsfläche 4 liegt unmittelbar an der Bundesstraße B168.

Auf Grund des Verkehrsaufkommens auf der B168 ist zu erwarten, dass den Erwartungen zum Schutzanspruch einer Wohnnutzung im Sinne der DIN 18 005 „Schallschutz im Städtebau“ im Tag- sowie in Nachtzeitraum nicht entsprochen werden kann und sich Anforderungen zum Schutz der Innenwohnbereiche nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ergeben.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht erfordert das Vorhaben zum Schutz der Räume die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels nach DIN 4109, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu ermitteln sind.

### 5. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise aus anderen Rechtsbereichen

#### 5.1 Boden- und Kulturdenkmale

##### *Kulturdenkmale:*

Die von der Unteren Denkmalschutzbehörde erarbeitete Denkmalliste (Stand April 1998) umfasst nach gegenwärtigem Kenntnisstand folgende Einzeldenkmale und Denkmalbereiche in der Gemeinde Breydin:

- Einzeldenkmale OT Tuchen-Klobbicke:
  - Dorfkirche Tuchen 1711 gebaute Fachwerkkirche, 1992/93 saniert, mit Westturm und südlicher Vorhalle, im Osten fünfseitig geschlossen.



- Dorfkirche Klobbicke Kirche im 13. Jahrhundert erbaut, Granitquaderwerk, Langhaus mit eingezogenem Rechteckchor und Anbauten, originale Rundbogenfenster in der Ostwand, Turm 1904 errichtet, Kirchenausstattung
- Einzeldenkmale OT Trampe:
  - Gutspark mit Burgruine Breydin
  - Nebengebäude des ehem. Gutshauses Dorfstraße 53
  - Gutsarbeiterreihenhaus Dorfstraße 54
  - Gutsarbeiterreihenhaus Eberswalder Straße 2

Bei allen baulichen Maßnahmen an und im Umfeld dieser Objekte ist die Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

#### *Bodendenkmale:*

Die Ortskerne von Tuchen, Klobbicke und Trampe sind bekannte Bodendenkmale (mittelalterliche, bzw. bronzezeitliche Siedlung). Ein historisch und wissenschaftlich besonders interessantes Bodendenkmal ist die mittelalterliche Burgruine Breydin im Gutspark Trampe.

*Tabelle 2: Vor- und frühgeschichtliche Denkmale in der Gemeinde Breydin*

Denkmal- liste Nr.	Flur	Flurstück	Fpl.- Nr.	Bezeichnung
OT Tuchen				
1	2	13-44, 50-64, 100/1, 120-140	2	Siedlung Mittelalter (Ortslage)
2	3	39	1	Siedlung unbenannt
OT Klobbicke				
1	2	48-50,		
2	3			
OT Trampe				
1	2	1	6	Lesefunde unbenannt
2	2	28, 30-70	7	Lesefunde Steinzeit, Mittelalter
3	2	217, 234-258, 262-288, 217	4	Siedlung Mittelalter (Ortslage)
4	2	237-239	2	Lesefunde Steinzeit
5	3	1/14, 1/50, nördl. der Landstr. Bis an die Wiesen, westlich bis an den alten Weg von Karlshof zur ehemaligen Fasanerie	-	Lesefunde unbenannt
6	3	1/15, 1/49, 84-87	3	Siedlung Bronzezeit
7	3	1/45,-1/48, 1/50	1	Burganlage Mittelalter (40468)
8	3	1/50	6	Lesefunde unbenannt
9	3	1/50 zw. Flurst. 90 und 92	2	Lesefunde Steinzeit
10	3	88-90, 91/1, 91/2, 92	4	Siedlung Mittelalter (Trampe)

Quelle: Landkreis Barnim, Untere Denkmalschutzbehörde (Stand April 1998)

Geplante Bodeneingriffe wie Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Pflanzgruben, Rodungen, Fundamente und Unterkellerungen müssen rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme zur denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Denkmalschutzgesetz des Landes Brandenburg §§ 12 (2), 15 bis 21 bei der Denkmalschutzbehörde des Landkreises Barnim beantragt werden.

Die Lage der vor- und frühgeschichtlichen Fundstellen ist den Karten im Anhang zu entnehmen.<sup>1</sup>

## 5.2 Energieversorgung

### Stromversorgung

Im Satzungsgebiet befinden sich Leitungen und Anlagen der e.dis AG, Postfach 1443, 15504

<sup>1</sup> Die Karten sind nicht Gegenstand dieser Unterlage

Fürstenwalde/Spree. Sollten Umverlegungen von Leitungen erforderlich werden, ist rechtzeitig ein Antrag an die e.dis zu stellen, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind.

Die Stromleitungen sind von Baumbepflanzungen freizuhalten. Im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen ist eine Abstimmung durchzuführen. Ein Lageplan, M. 1:500, in dem die geplanten Baumstandorte eingetragen sind, ist erwünscht.

Im Bereich der Freianlagen ist zu beachten, dass keine Aufschüttungen erfolgen dürfen und die Zugänglichkeit der Maststandorte jederzeit gewährleistet sein muss.

Bei Freileitungen und Kabeln sind die entsprechenden allgemeinen Abstände, Mindestabstände und Schutzabstände nach DIN VDE 0100, 0101, 0211, 0210 und 0105 Tab. 103 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig.

### Gasversorgung

Rechtsträger der Gasleitungen im Satzungsgebiet ist die EWE AG, Postfach, 15 331 Strausberg. Eine Überbauung der Versorgungsleitungen mit festen Bauwerken ist nicht zulässig, ein Abstand von 1 m ist einzuhalten. Die Leitungen werden mit einer Mindestüberdeckung von 0,8 m in Gehwegen bzw. Straßenseitenräumen verlegt. Der Aufbau der Oberflächenbefestigung im Bereich der Leitungen muss so konstruiert sein, dass nachfolgende Arbeiten, wie Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen in Havariefällen, Rohrnetzkontrollen u.a. problemlos durchgeführt werden können, z.B. mit Verbundsteinpflaster. Ein Unterbau aus Recyclingmaterial darf nicht stärker als 10 cm sein, da die im Laufe der Zeit einsetzende Verfestigung und Verdichtung keine exakte elektronische Dichtigkeitsprüfung der Leitung mehr zulässt.

Bei evtl. Bepflanzung im Bereich der Versorgungsleitungen sind die DIN 1998 und die Technischen Mitteilungen GW125 im DVGW-Regelwerk zu beachten.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Erdgasversorgung in dem Plangebiet je nach Bedarf der territorialen Entwicklung ständig erweitert wird, z.B. durch Neuinstallation von Hausanschlussleitungen oder Neuverlegung von Hauptrohrleitungen.

## 5.3 Wasser und Abwasser

### Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Eberswalde

Im ausgewiesenen Innenbereich des Ortsteils Trampe befinden sich, bis auf Fläche 2, öffentliche Trinkwasserversorgungsleitungen. Für Fläche 2, Gersdorfer Straße, ist die Erschließung für Trinkwasser über einen Erschließungsvertrag mit dem ZWA zu sichern. Im gesamten Bereich des Ortsteils Trampe befinden sich keine leitungsgebundenen Schmutzwasserbeseitigungsanlagen.

Im ausgewiesenen Innenbereich des Ortsteils Tuchen befinden sich öffentliche Trinkwasserversorgungsleitungen. Leitungsgebundene Schmutzwasserbeseitigungsanlagen sind nicht vorhanden.

In den Ortsteilen Trampe und Tuchen sieht das Abwasserbeseitigungskonzept des ZWA für die Jahre 2001 bis 2005 mit Vorausschau auf die Jahre 2006 bis 2010 keine Schmutzwasserschließung vor und steht somit in diesem Zeitraum der Errichtung von Kleinkläranlagen nicht entgegen. Als Übergangslösung kann ebenso eine regelmäßige Entleerung von abflusslosen Sammelgruben und die schadlose Abwasserbehandlung durch unseren Verband gem. § 45 BbgBO<sup>2</sup> und gem. der Satzung über die Entsorgung von Grundstücksentwässerungsanlagen in der jeweils geltenden Fassung des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Eberswalde gewährleistet werden. Im ausgewiesenen Innenbereich des Ortsteils Klobbicke befinden sich leitungsgebundene Schmutzwasserbeseitigungsanlagen, die bisher nicht endgültig fertiggestellt und somit noch nicht nutzbar sind.

Das Abwasserbeseitigungskonzept des ZWA für die Jahre 2001 bis 2005 sieht die Anbindung des bauseitig hergestellten Kanalnetzes an eine ortsnahe Kläranlage in Klobbicke vor. Die Planung der Kläranlage soll voraussichtlich 2002 erfolgen.

Sobald eine nutzungsfähige Sammelleitung am jeweiligen Grundstück vorbeiführt, hat ein Anschluss an die Anlage zu erfolgen (Anschlusszwang).

Im Bereich des Mühlenweges befinden sich keine leitungsgebundenen Schmutzwasserbeseitigungsanlagen. Als Übergangslösung kann eine regelmäßige Entleerung von abflusslosen Sammelgruben und die schadlose Abwasserbehandlung durch unseren Verband gem. § 45 BbgBO und gem. der Satzung über die Entsorgung von Grundstücksentwässerungsanlagen in der jeweils geltenden Fassung des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Eberswalde gewährleistet werden.

<sup>2</sup> Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 25.03.1998



Über die Errichtung von Kleinkläranlagen im Bereich des Mühlenweges wird im Einzelfall befunden. Für alle Ortsteile ist die gesicherte Erschließung der Bauvorhaben hinsichtlich Trinkwasser und Schmutzwasser jeweils einzeln beim ZWA zu erfragen.

#### 5.4 Altlasten

##### Altlastenverdachtsflächen

Folgende altlastenverdächtigen Fälle, die im Altlastenkataster des Landkreises als Altstandorte registriert sind, befinden sich innerhalb des Innenbereichs:

Grundstück	Flurangaben
Wirtschaftshof Klobbicke	Gem. Klobbicke, Flur 2, Flurstück 115/1
Stall Loeper	Gem. Tuchen, Flur 2, Flurstück 13/2
Wirtschaftshof Trampe	Gem. Trampe, Flur 2, Flurstück 283, 24
Schafstall Trampe	Gem. Trampe, Flur 3, Flurstück 83, 233
Car-Service-Center Trampe	Gem. Trampe, Flur 3, Flurstück 131/2
Schweineinstall Trampe	Gem. Trampe, Flur 3, Flurstück 132/1

Die folgenden altlastenverdächtigen Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes. Sie sind als Altablagerungen (Deponien) registriert:

Grundstück	Flurangaben
Deponie Tuchen Kiesgrube	Gem. Tuchen, Flur 2, Flurstücke 152, 135, 137, 153
Deponie Klobbicke Lutters Wald	Gem. Klobbicke, Flur 2, Flurstück 158/2
Altablagerungen Klobbicke Akazien	Gem. Klobbicke, Flur 2, Flurstücke 194/196

Die Untere Bodenschutzbehörde behält sich die Anordnung weiterer Maßnahmen, die im Zusammenhang mit dem o.g. Vorhaben stehen, bei Notwendigkeit vor.

##### Kampfmittel

Eine Kampfmittelbelastung kann im Planungsbereich nicht ausgeschlossen werden. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Staatlichen Munitionsbergungsdienst erarbeiteten Kampfmittelbelastungskarte.

#### 5.5 Genehmigungsbedürftige Anlagen nach Bundes-Immissionsschutzgesetz

Im Satzungsgebiet befindet sich die genehmigungsbedürftige Rinderanlage der Agrargenossenschaft Trampe. Die Rinderanlage befindet sich innerhalb der Ortslage. Die vorhandene Bebauung grenzt unmittelbar an den Anlagenstandort. Eine Verdichtung der Bebauung ist in diesem Bereich nicht möglich. Da im Einflussbereich der Tierhaltungsanlage keine neuen Bauflächen erschlossen werden können, bestehen zur Einbeziehung des Standortes der Tierhaltungsanlage in den Innenbereich keine Bedenken. Für die Tierhaltungsanlage besteht ein Bestandsschutz.

## 6. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

**Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])

**Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

**Bundesnaturschutzgesetz** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

**Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])

Hinweis zu § 32 BbgNatSchG:

Gesetz am 1. Juni 2013 außer Kraft getreten durch Artikel 4 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03]) Aktuelle Rechtsgrundlage § 18 Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG)