

**Gemeinde Marquardt**  
Amt Fahrland, Landkreis Potsdam-Mittelmark

**Bebauungsplan Nr. 16**  
**Wohngebiet „An der Obstplantage“**

Stand 24. Juli 2001

**Begründung**

Durchgeführt von der

**Amtsverwaltung Fahrland**  
Bauverwaltung  
Tschudistraße 1  
14476 Neu Fahrland

Tel.: 033208 / 666-0

in Zusammenarbeit mit

**Dr. Szamatolski + Partner GbR**



LandschaftsArchitektur · Stadtplanung ·  
Umweltmanagement · Tourismusentwicklung  
AIV, BDLA, SRL

Brunnenstraße 181  
10119 Berlin (Mitte)  
Tel.: 030 / 280 81 44  
Fax: 030 / 283 27 67

Bearbeiter:  
Dirk Hagedorn  
Gretel Daub-Hofmann

Technische Bearbeitung:  
Karin Maaß

## Inhaltsverzeichnis

1 Gegenstand der Planung .....	1
1.1 Planungsanlaß und Erfordernis .....	1
1.2 Planungsziele .....	1
2 Angaben zum Plangebiet .....	2
2.1 Lage, Größe und verkehrliche Anbindung .....	2
2.2 Räumlicher Geltungsbereich, Eigentumsverhältnisse .....	3
2.3 Bestand .....	3
2.3.1 Derzeitige Nutzung, bestehende bauliche Anlagen .....	3
2.3.2 Verkehrliche Erschließung, Bestand Erschließungsanlagen .....	3
2.3.3 Naturraum, Topografie, Baugrund .....	4
2.3.4 Wasserhaushalt, Trinkwasserschutz .....	4
2.3.5 Altlasten / Kampfmittelbelastung .....	5
2.3.6 Klima, Lufthygiene, Vorbelastungen durch Schall .....	5
2.3.7 Biotopausstattung, Schutzgebiete und -objekte nach Natur schutzrecht .....	5
2.3.8 Orts- und Landschaftsbild .....	7
2.3.9 Denkmalschutz und Denkmalpflege .....	7
2.4 Planerische Ausgangssituation .....	9
2.4.1 Raumordnung .....	9
2.4.2 Kreisentwicklung .....	10
2.4.3 Örtliche Planungen .....	11
3 Planinhalt .....	13
3.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen, Intention des Planes .....	13
3.2 Wesentlicher Planinhalt und Begründung .....	13
3.2.1 Art der baulichen Nutzung .....	13
3.2.2 Maß der baulichen Nutzung .....	13
3.2.3 Bauweise, überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksfläche .....	14
3.2.4 Erschließung, Baugrundstücke .....	14
3.2.5 Gestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	15
3.2.6 Immissionsschutz .....	15
3.2.7 Grünflächen .....	16
3.2.8 Pflanzgebote, Pflanzbindungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE-Flächen) .....	16
3.2.9 Flächen für die Landwirtschaft .....	17
3.3 Nachrichtliche Übernahmen .....	18

---

4 Wesentliche Auswirkungen der Planung .....	19
4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen und die Siedlungsstruktur, Grundstückssituation .....	19
4.2 Auswirkungen auf die verkehrliche Situation .....	19
4.3 Auswirkungen der Emissionen .....	19
4.4 Umweltbericht, Eingriffsregelung.....	20
4.5 Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt .....	24
5 Flächenbilanz.....	25
6 Planunterlage.....	25
7 Verfahren .....	25
8 Anhang .....	26

# **1 Gegenstand der Planung**

## **1.1 Planungsanlaß und Erfordernis**

Der Bebauungsplan Nr. 16 Wohngebiet „An der Obstplantage“ soll einen bisher unbeplanten und weitgehend unbebauten Teil der Gemeinde Marquardt einer geregelten städtebaulichen Ordnung zuführen. Zur Schaffung von Wohnbauland soll die Fläche im Außenbereich, deren Nachbargrundstücke zum Teil bereits mit mehrgeschossigen Wohnhäusern sowie mit Schulgebäuden bebaut sind, überplant werden.

Hierzu wurde am 25.05.2000 durch die Gemeindevertretung Marquardt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ein Aufstellungsbeschuß gefaßt.

## **1.2 Planungsziele**

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 16 Wohngebiet „An der Obstplantage“ der Gemeinde Marquardt ist die planungsrechtliche Sicherung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO.

Das Vorhaben entwickelt sich gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus der Darstellung einer Wohnbaufläche des im September 1991 genehmigten Flächennutzungsplanes der Gemeinde (vgl. Kap. 2.4.3).

## 2 Angaben zum Plangebiet

### 2.1 Lage, Größe und verkehrliche Anbindung

Die brandenburgische Gemeinde Marquardt gehört zum Amt Fahrland im Landkreis Potsdam-Mittelmark. Die Gemeinde hat derzeit 948 Einwohner (Stand 30.06.2000). Die Entfernung zum Stadtzentrum der südöstlich gelegenen Landeshauptstadt Potsdam beträgt rund 8 km, die Entfernung zur Stadtgrenze der östlich gelegenen Bundeshauptstadt Berlin beträgt rund 10 km.

Die Gemeinde liegt an der B 273 in unmittelbarer Nähe zur Anschlußstelle Potsdam - Nord der A 10 Berliner Ring. Sie ist eingebunden in das Busnetz der HAVELBUS VERKEHRSGESSELLSCHAFT POTSDAM und in das Regionalbahnnetz der DEUTSCHEN BAHN AG.

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich des alten Dorfes an der Hauptstraße. Es grenzt an landwirtschaftlich genutzte Grundstücke im Norden, an die Hauptstraße im Osten und an das mit mehrgeschossiger Wohnbebauung bebaute Grundstück Schulstraße Nr. 1 - 4 im Süden. Im Westen befindet sich in einer Entfernung von etwa 200 Metern das Ufer des Schlänitzsees mit der Oberen Wublitz. Südlich des Wohngebietes an der Schulstraße befindet sich eine Schule.

Das Plangebiet umfaßt einschließlich der für Ausgleichsmaßnahmen vorzusehenden Flächen rund 20.540 m<sup>2</sup>. Die Ausdehnung beträgt rund 195 Meter entlang der Hauptstraße und 175 Meter nach Westen in Richtung Schlänitzsee/Obere Wublitz.



Abb. 1: Übersichtskarte Bebauungsplan Nr. 16 Wohngebiet „An der Obstplantage“ der Gemeinde Marquardt (Maßstab 1 : 10.000)

## 2.2 Räumlicher Geltungsbereich, Eigentumsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt ein 20.540 m<sup>2</sup> großes Teilstück des Grundstückes Gemeinde Marquardt, Gemarkung Marquardt, Flur 1, Flurstücksnummer 90, das eine Gesamtfläche von 95.533 m<sup>2</sup> umfaßt.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch die Grenze zu den Grundstücken Flur 1, Flurstück Nr. 69/1 und 69/3
- im Osten durch die Hauptstraße (Flurstück Nr. 71/3),
- im Süden durch die Grenze zum Grundstück Schulstraße 1 - 4 (Flurstück Nr. 90)
- im Westen durch eine neu festzulegende Grenze entlang einer Linie, die im Abstand von 175 m parallel zur östlichen Plangebietsgrenze (Hauptstraße) verläuft

Das Grundstück befindet sich in Privatbesitz.

## 2.3 Bestand

### 2.3.1 Derzeitige Nutzung, bestehende bauliche Anlagen

Das Plangebiet ist überwiegend als landwirtschaftliches Brachland (Frischwiesen) einzustufen. Die Flächen wurden für den Obstanbau genutzt. Aus dieser Zeit stammt eine im Südwesten des Plangebietes liegende Scheune und eine Pumpstation für die Bewässerung der Flächen. Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich eine umzäunte, intensiv genutzte Obstanlage.

Eine Teilfläche im Südosten des Plangebietes wurde in der Vergangenheit als Bolzplatz genutzt. Der südliche Randbereich grenzt an die Anwohnerstellplätze des Wohngebietes an der Schulstraße.

Der derzeitige Versiegelungsgrad beträgt durch die Grundflächen der genannten Gebäude und Anlagen (insgesamt etwa 106 qm) rund 0,5 %.

### 2.3.2 Verkehrliche Erschließung, Bestand Erschließungsanlagen

Die **verkehrliche Erschließung** des Plangebietes ist über die, von der B 273 nach Süden abzweigende Hauptstraße der Gemeinde Marquardt gesichert. Die südlich an das Plangebiet angrenzende Schulstraße ist eine Privatstraße und steht daher nicht zur Anbindung zur Verfügung.

Die Erschließung durch **öffentliche Verkehrsmittel** ist gewährleistet durch Linienbusse der HAVELBUS VERKEHRSGESELLSCHAFT POTSDAM. Vom Bahnhofpunkt der Gemeinde Marquardt besteht Anschluß an das Regionalverkehrsnetz der DEUTSCHEN BAHN AG. Die Regionalbahn RB 21 Berlin-Spandau - Potsdam - Griebnitzsee verkehrt derzeit im 1-Stundentakt. Die Entfernung zum Bahnhofpunkt beträgt etwa 700 Meter.

Die Versorgung mit **Elektroenergie** erfolgt durch die E.DIS ENERGIE NORD AG. Im Plangebiet befinden sich nach Hinweis im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Leitungen und Anlagen des Unternehmens. Für den Anschluss an das Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich.

Die Versorgung mit Erdgas erfolgt durch die HSW HAVELLÄNDISCHE STADTWERKE GMBH. Die Gemeinde Marquardt ist in das Versorgungsnetz der HSW eingebunden. Entlang der östlichen Seite der Hauptstraße befindet sich eine Versorgungsleitung mit Abzweig auf das benachbarte Grundstück Schulstraße 1 - 4. Bestandsunterlagen sind in der Amtsverwaltung vorhanden. Von seiten der HSW ist derzeit im Planbereich keine Netzerweiterung geplant. Im Zuge der konkreten Planung kann ein Angebot für die Erschließung mit Erdgas angefordert werden.

Die Gemeinde Marquardt ist an das zentrale Wasserversorgungsnetz angeschlossen. Die **Wasserversorgung** erfolgt durch die WASSER- UND ABWASSERABTEILUNG DES AMTES FAHRLAND. Die zentrale **Abwasserentsorgung** der Gemeinde Marquardt erfolgt ebenfalls durch die WASSER- UND ABWASSERABTEILUNG DES AMTES FAHRLAND. Bestandsunterlagen über die entlang der Hauptstraße verlaufenden Trinkwasser- und Abwasserleitungen sind in der Amtsverwaltung vorhanden.

In den Randzonen des Plangebietes befinden sich **Telekommunikationsanlagen** der DEUTSCHEN TELEKOM AG. Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude wird ein Anschluss an das vorhandene Telekommunikationsnetz erforderlich.

### 2.3.3 Naturraum, Topografie, Baugrund

Das Plangebiet liegt im Naturraum des Brandenburg - Potsdamer Havelseengebietes mit flachen Grundmoränenflächen und Flachmooren bzw. anmoorigen Bildungen in den Uferbereichen. Die Bodenqualität im Plangebiet ist mäßig. Die Ackerzahlen liegen unter 30.

Das Geländere Relief ist schwach bewegt. Die natürliche Geländehöhe liegt zwischen 36,0 m ü. NHN im Südwesten und 40,0 m ü. NHN im DHHN92 im Nordwesten. Im Plangebiet befindet sich die Böschung der östlich angrenzenden Hauptstraße. Die Höhendifferenz beträgt etwa einen Meter.

Zur Ermittlung der Baugrundsituation wird eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Besondere gründungstechnische Probleme sind nicht zu erwarten.

### 2.3.4 Wasserhaushalt, Trinkwasserschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Westlich des Plangebietes befindet sich der Schlänitzsee mit der Oberen Wublitz. Die Entfernung zum Plangebiet beträgt rund 200 Meter.

Der Grundwasserstand liegt im Plangebiet bei 5 bis 10 m unter Flur. Das Grundwasser ist nach Darstellung der Hydrologischen Karte aufgrund dieser Flurabstände und des anzutreffenden Bodenaufbaus gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzonen.

---

### 2.3.5 Altlasten / Kampfmittelbelastung

Verdachtsmomente für das Vorhandensein von Altlasten können aufgrund der bisherigen Nutzung nicht hergeleitet werden. Es besteht daher nach derzeitigem Kenntnisstand kein Handlungsbedarf zur Untersuchung oder Sanierung des Geländes. Auch nach Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde im Zuge der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange sind nach heutigem Kenntnisstand keine Altlastenverdachtsflächen vorhanden.

Eine konkrete Kampfmittelbelastung für die Fläche des Plangebietes ist nicht bekannt. Eine gesonderte Munitionsfreiheitsbescheinigung ist daher nach Stellungnahme des Staatlichen Munitionsbergungsdienstes im Zuge der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange nicht erforderlich.

### 2.3.6 Klima, Lufthygiene, Vorbelastungen durch Schall

Der Planungsraum liegt in der Übergangszone vom Küsten- zum Binnenlandklima. Vorwiegend maritimer Einfluß führt zu mäßig warmen Sommern und relativ milden Wintern. Das vieljährige Mittel der mittleren Lufttemperatur liegt bei 8,8°C. Das vieljährige Mittel der Niederschläge liegt bei 590 mm (Daten der Wetterstation Potsdam, Quelle: Statistisches Jahrbuch 2000). Das Klima im Plangebiet wird beeinflusst durch das Gewässerlima der Havelseenkette und die angrenzenden Waldgebiete.

Durch die Lage im Außenbereich befindet sich das Plangebiet im lufthygienischen Entlastungsraum. In beachtenswerter Nähe zum Plangebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine immissionsschutzrechtlich relevanten landwirtschaftlichen Anlagen oder nach BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen. Es sind auch keine weiteren Emittenten bekannt, die einen direkten Einfluß auf die lufthygienische Situation im Plangebiet haben. Im Winterhalbjahr kann es zu Belastungen durch Hausbrand kommen.

Vorbelastungen durch Schall sind im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Die Bundesstraße B 273 befindet sich in einer Entfernung von rund 500 m, die Bundesautobahn A 10 in einer Entfernung von rund 1200 m. Der im Plangebiet vorhandene Bolzplatz wird mit dem WA-Gebiet überplant.

### 2.3.7 Biotopausstattung, Schutzgebiete und -objekte nach Naturschutzrecht

Die Vegetation im Planungsgebiet besteht derzeit überwiegend aus Wiesen - zum Teil mit Obstgehölzen in Intensivkultur - sowie aus Staudenfluren, einer Brombeerhecke, einigen Einzelbäumen (insbesondere Stiel-Eichen) und vereinzelt Ziergehölzpflanzungen.

Ein Bolzplatz ist weitgehend ohne Vegetation.

Auf der Grundlage des Biotopschlüssels des Landes Brandenburg lassen sich im Planungsgebiet die folgenden Biotoptypen kartieren:



05112	Frischwiesen
05142	Staudenfluren (Säume) frischer, nährstoffreicher Standorte
07131.2	Hecken ohne Überschilderung, lückig, heimische Gehölze
07142.1	geschlossene Baumreihe
07201	Intensiv-Obstanlage (Obstplantage), genutzt
10171	Sportplatz
10191	Abstandsgrün, weitgehend ohne Gehölze
1212.5	Siedlungsbereiche ohne nennenswerte Gehölze

Die Frischwiesen, die Staudenfluren und die Brombeerhecke haben eine mittlere Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz, das Abstandsgrün und der Sportplatz eine mäßige bis geringe Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz. Die aus jüngeren Stiel-Eichen gebildete Baumreihe hat eine hohe Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz und ist als besonders wertvoll einzustufen. Der Eschenahorn, an dem Schäden vorhanden sind, ist lediglich von eingeschränktem Wert.

#### Vorhandener Baumbestand im Plangebiet BP Nr. 16 Marquardt

Baum-Nr.	Deutscher Name	Botanischer Name	Stammumfang (cm)	Kronendurchmesser (m)	Einwanderung	Zustand
1	Stiel-Eiche	Quercus robur	80/60	5	i	+
2	Stiel-Eiche	Quercus robur	80	5	i	+
3	Stiel-Eiche	Quercus robur	80	5	i	+
4	Stiel-Eiche	Quercus robur	80	5	i	+
5	Eschenahorn	Acer negundo.	100	8	N	0

Datengrundlagen: Vermessungsplan 26.02.01, Kartierung DR. SZAMATOLSKI + PARTNER Februar 2001

#### Verwendete Abkürzungen:

Zeitpunkt der Einwanderung (nach SUKOPP et al. 1981):

- i Indiochorophyten (einheimische Arten)
- A Archäophyt (vor 1500 n. Chr. eingewandert)
- N Neophyt (nach 1500 n. Chr. eingewandert)
- E Ephemerophyt (Unbeständige; gelegentlich verwildernde Kulturpflanzen und Kulturbegleiter)
- Z Zuchtform

Stufen der Zustandsbewertung:

- + gut
- 0 befriedigend; Schäden vorhanden
- stark geschädigt

Einen Überblick über den derzeitigen Bestand (Vegetation, Biotoptypen, Baumbestand, Versiegelung) und bekannte Restriktionen gibt die Bestandskarte in der Anlage zur Begründung. Die Auswirkungen auf Umwelt und Natur werden in Kapitel 4 - wesentliche Auswirkungen der Planung - behandelt.

### **Landschaftsschutzgebiet „Potsdamer Wald-und Havelseengebiet“**

Der westliche Teil des Plangebietes liegt im festgesetzten Landschaftsschutzgebiet „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“. Somit ist eine Bestätigung der obersten Naturschutzbehörde erforderlich, daß kein Widerspruch zwischen der beabsichtigten Beplanung und den Festsetzungen der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Potsdamer Wald-und Havelseengebiet“ besteht. Die oberste Naturschutzbehörde (MLUR, Bereich Umweltschutz, Abt. N3/ §72) wurde frühzeitig an der Planung beteiligt (vgl. Kap. 3.3 - Nachrichtliche Übernahmen).

### **FFH-Gebiet „Obere Wublitz“**

Das benachbarte FFH-Gebiet „Obere Wublitz“ ist aufgrund der Entfernung von rund 200 m unter Berücksichtigung des vorhandenen Geländereiefs nach Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark nicht von der Planung betroffen. Eine entsprechende Verträglichkeitsprüfung ist somit nicht erforderlich.

### **Geschützte Biotope nach § 32 BbgNatSchG**

Nach § 32 BbgNatSchG geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Bei den Obstanlagen im Nordwesten des Plangebietes handelt es sich um relativ junge, bewirtschaftete Intensiv - Obstanlagen.

## **2.3.8 Orts- und Landschaftsbild**

Das Plangebiet befindet sich im Spannungsfeld zwischen dem - durch eine mehrgeschossige Zeilenbebauung in diesem Bereich bereits überformten - Dorfrand Marquardts und der offenen, von Obstanbau und Seen geprägten Landschaft des Havelseengebietes.

Aufgrund des bewegten Geländereiefs und der vorhandenen Strukturelemente wie Hecken, Baumreihen, Obstplantagen und der vorhandenen Scheune wirkt das Planungsgebiet relativ kleinteilig. Es besteht eine Sichtbeziehung zum - von Erlenbruch gesäumten - Ufer des Schlänitzsees mit der Oberen Wublitz.

Als Erholungsraum hat das Plangebiet nur geringe Bedeutung. Ein Trampelpfad entlang der Obstplantage wird von Spaziergängern als Verbindung zum Schlänitzsee genutzt.

## **2.3.9 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Das Plangebiet tangiert nach Stellungnahme der Fachbehörde für Denkmalschutz die nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz geschützten Bodendenkmale Fundplatz Marquardt Nr. 6 (Urnengräberfeld der Bronzezeit) und Marquardt Nr. 12 (Fundplatz der Stein-, römischen Kaiser- und Slawenzeit sowie des Mittelalters).

Erhaltungsgrad und Umfang der Bodendenkmalsubstanz kann zur Zeit nicht präzise eingeschätzt werden. Es wird empfohlen im Vorfeld der weiteren Planungen eine archäologische

Bestandsanalyse unter Mitwirkung von Facharchäologen des Gebietsreferates Zau-  
che/Teltow/Fläming durchzuführen.

Es gelten die Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG)  
vom 22.07.1991.

## 2.4 Planerische Ausgangssituation

### 2.4.1 Raumordnung

#### Landesplanung

Die Gemeinde Marquardt gehört gemäß § 4 des gemeinsamen Landesentwicklungsprogrammes der Länder Berlin und Brandenburg (LEPro) zum sogenannten engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin. Gemäß § 6 LEPro sind im Brandenburger Teil des engeren Verflechtungsraumes die Voraussetzungen für eine ausgewogene Verteilung der Entwicklungschancen und Entwicklungspotentiale so zu organisieren, dass Investitions- und Ansiedlungswünsche auf räumlich konkretisierte Angebote treffen und die Siedlungsentwicklung auf raumverträgliche Standorte konzentriert wird. Nach § 17 Abs. 3 LEPro kommt der Wohnungsversorgung eine große Bedeutung für die gesamträumliche Entwicklung der Länder Berlin und Brandenburg zu. Es ist ein bedarfsgerechtes, sozialverträgliches und differenziertes Wohnungsangebot durch Modernisierung und Neubau bereitzustellen.

Der Landesentwicklungsplan I -Zentralörtliche Gliederung- (LEP I) legt Ober- und Mittelzentren fest. Weitergehende Festlegungen von Zentren niederer Stufe werden in den Regionalplänen vorgenommen. Der LEP I weist der Gemeinde Marquardt daher keine zentralörtliche Funktion zu.

Der Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin (LEPeV) legt u.a. Siedlungsbereiche und Freiräume mit großflächigem Ressourcenschutz oder solchen mit besonderem Schutzanspruch fest. Das Plangebiet ist im LEPeV als Siedlungsbereich dargestellt und befindet sich damit im Einklang mit dem übergeordneten Planwerk.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. In der Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung vom 27. Juli 2000 bestätigt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung die Vereinbarkeit des Planungsvorhabens mit den Zielen der Raumordnung. Das Plangebiet wird danach sowohl im LEPeV als auch im Regionalplan Havelland-Fläming als Siedlungsbereich dargestellt und aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Darüber hinaus sind die Orientierungswerte gemäß Regionalplan Plansatz 2.8.1 für die Gemeinde Marquardt noch nicht ausgeschöpft. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung geht davon aus, dass mit der vorliegenden Planung die Siedlungsentwicklung der Gemeinde Marquardt mittelfristig abgeschlossen ist.

#### Regionalplanung

Der Regionalplan Havelland-Fläming vom 18. Dezember 1998 benennt die Zentralen Orte der Nahbereichsstufe, Orte mit besonderen Gemeindefunktionen sowie die Entwicklungs- und Siedlungsschwerpunkte aufgrund landesplanerischer Vorgaben. Darüber hinaus werden Grundsätze und Ziele der allgemeinen Siedlungsentwicklung formuliert.

Die Gemeinde Marquardt bleibt ohne zentralörtliche oder besondere Gemeindefunktion. Aufgrund der vorhandenen Gewerbe- und Sondergebiete am Bahnhof Satzkorn werden die Gemeinden Marquardt und Satzkorn nach Plansatz 2.5.3 als Entwicklungsschwerpunkt „Arbeiten“ außerhalb der zentralen Orte festgelegt. Der Bedarf an Arbeitsstättenflächen soll in den Entwicklungsschwerpunkten „Arbeiten“ konzentriert und auf der Ebene der Mittel- und Nahbereiche abgestimmt werden.

Unter Plansatz 2.8 werden Orientierungswerte für die Bauleitplanung als Ziele bzw. Grundsätze der Regionalplanung festgelegt. Für den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung (Eigenbedarf) können danach zusätzliche Wohnbauflächen in der Größenordnung von 10 % der Einwohner (ab 1990) im Planungszeitraum bis 2010 ausgewiesen werden. Auf Flächen für Wanderungsgewinne (Stufe 1) sind darüber hinaus in der Gemeinde Marquardt 85 Wohneinheiten (WE) auf Neubauflächen zulässig. Für die Gemeinde Marquardt ist damit ein Entwicklungsrahmen für den Planungszeitraum bis 2010 von rund 1230 Einwohnern festgelegt. Die Planungen zum Wohngebiet „An der Obstplantage“ befinden sich damit bei einer derzeitigen Einwohnerzahl von 968 (Stand Juni 2000) im Einklang mit dem übergeordneten Planwerk.

Die Bebauungsdichten in allgemeinen und reinen Wohngebieten sollen in der Gemeinde Marquardt nach Plansatz 2.8.3 einschließlich der erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen einen GRZ-Wert von 0,3 nicht übersteigen.

## 2.4.2 Kreientwicklung

### Kreientwicklungskonzeption

Die Kreientwicklungskonzeption des Landkreises Potsdam-Mittelmark stellt eine informelle Planung ohne planungsrechtliche Verbindlichkeit dar, bildet jedoch – da sie den Stand kreislicher Willensbekundung zur Entwicklung des Raumes widerspiegelt – wichtiges Informationsmaterial für die Regional- und Landesplanung.

Die Gemeinde Marquardt übernimmt keine Funktion im Netz der Zentralen Orte. Ihre Wohnungsbauentwicklung soll demnach im Rahmen des Eigenbedarfs erfolgen.

Die Kreientwicklungskonzeption verzichtet auf eine konkrete Flächenaufteilung in den Gemeinden, ist jedoch darauf orientiert, zunächst die innerörtlichen Verdichtungspotentiale zu nutzen, ehe angrenzender Freiraum in Anspruch genommen wird.

Kreisliches Ziel ist es auch, bestehende Sport- und Spieleinrichtungen für Kinder zu erhalten.

### Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Potsdam Land liegt seit 1997 vor. Der Planungsraum Marquardt befindet sich im Naturraum Brandenburg - Potsdamer Havelseengebiet. Das Entwicklungskonzept des Landschaftsrahmenplanes sieht für diesen Raum den Erhalt und die Entwicklung der märkischen Kulturlandschaft unter Berücksichtigung traditioneller Elemente wie den Obstanbau, die Anreicherung ausgeräumter Landschaftsräume durch Strukturelemente und den Erhalt und die Entwicklung des Obstanbaus unter besonderer Berücksichtigung des Boden- und Wasserschutzes vor.

### 2.4.3 Örtliche Planungen

#### Dorfentwicklungskonzeption / Rahmenplan

Für die Gemeinde Marquardt liegt seit 1993 eine Dorferneuerungsplanung vor. Im Entwicklungskonzept ist vorgesehen, die am nordwestlichen Dorfrand vorhandene Bebauung durch eine Wohnbebauung mit Kettenhäusern und freistehenden Einzelhäusern zu ergänzen. Von diesen Planungen hat die Gemeindevertretung inzwischen Abstand genommen. Planungsziel der Gemeinde ist nunmehr eine lockere Bebauung mit Einzelhäusern und einer Grundflächenzahl von maximal 0,25.

#### Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Marquardt vom September 1991 wurden einige Wohnbauflächen im Außenbereich dargestellt, um sie künftig baulich zu entwickeln. Auch der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 16 ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Die geplante Festsetzung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO entspricht damit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

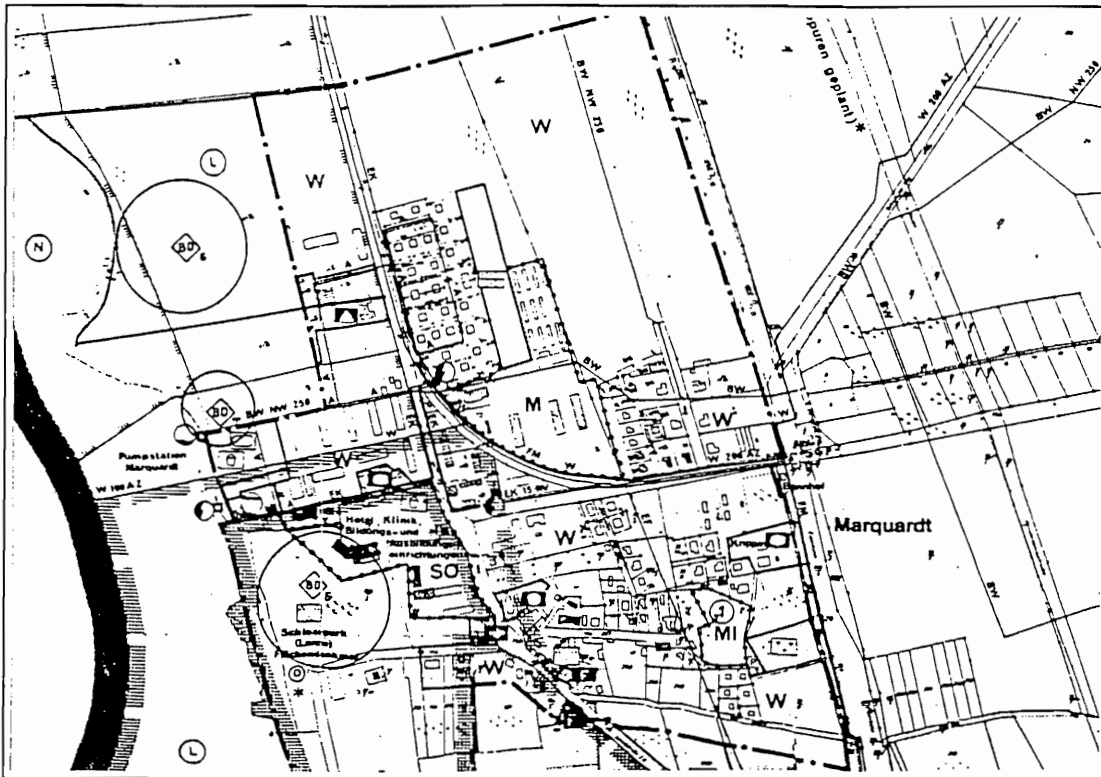


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Marquardt

## Landschaftsplan

Für die Gemeinde Marquardt wurde bislang kein Landschaftsplan aufgestellt. Der Flächennutzungsplan liegt bereits seit 1991 vor. Bei der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes war daher die parallele Aufstellung eines Landschaftsplanes noch nicht zwingend erforderlich. Zum Entwicklungskonzept des Landschaftsrahmenplanes für den Altkreis Potsdam Land vgl. Kap. 2.4.2.

## Bebauungspläne / Vorhaben- und Erschließungspläne

In der Gemeinde Marquardt liegen insgesamt neun genehmigte Bebauungspläne vor, darunter der Bebauungsplan Nr. 3 „Schlosshotel Marquardt“ und der Bebauungsplan Nr. 13 „Am Schlänitzsee“ für ein südlich der Schule gelegenes Wohngebiet.

Weitere drei Bebauungspläne (Nr. 14 „Hotel am Amselweg“, Nr. 15 „Am Garten“ und der vorliegende Bebauungsplan Nr. 16 „An der Obstplantage“) befinden sich im Verfahren.

Vier Bebauungsplanverfahren (Nr. 9, Nr. 10, Nr. 11 und Nr. 12) wurden eingestellt.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung geht in ihrer Stellungnahme zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. 16 davon aus, dass mit der Planung dieses Wohngebietes die Siedlungsentwicklung der Gemeinde Marquardt mittelfristig abgeschlossen ist.

## Gestaltungssatzung

Für den historischen Ortskern der Gemeinde Marquardt liegt seit 1993 eine Gestaltungssatzung vor. In der Anlage zur Gestaltungssatzung wird empfohlen, für das restliche Dorfgebiet die Forderungen der Gestaltungssatzung ebenfalls zu beachten. Erwünscht sind Gebäudelösungen mit für märkische Dörfer typischen Dachlandschaften.

In einem Entwicklungskonzept zur Gestaltsatzung ist vorgesehen, die am nördlichen Dorfeingang westlich der Hauptstraße vorhandene Bebauung (Schule, Wohngebäude Schulstraße) durch angepasste maximal 2 ½ geschossige Wohnbebauung zu ergänzen, um eine sinnvolle Abstufung als Übergang zur Landschaft zu erreichen.

Von diesen Planungen hat die Gemeindevertretung inzwischen Abstand genommen. Planungsziel der Gemeinde ist nunmehr eine lockere Bebauung mit 1 ½ geschossigen Einzelhäusern und einer Grundflächenzahl von maximal 0,25.

### **3 Planinhalt**

#### **3.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen, Intention des Planes**

Am 25. Mai 2000 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Marquardt die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 16 für ein Wohngebiet „An der Obstplantage“ beschlossen. Die Planungen für ein Wohngebiet am nordwestlichen Dorfrand gehen auf den wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde aus dem Jahr 1991 zurück, der den beplanten Bereich als Wohnbaufläche darstellt.

#### **3.2 Wesentlicher Planinhalt und Begründung**

##### **3.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Um im Plangebiet die Möglichkeit zur Entwicklung einer weitgehend ungestörten Wohnsiedlung zu schaffen, werden die Baugrundstücke als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Es dient damit vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind danach neben Wohngebäuden u.a. der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Es soll damit ein von Störungen durch Schall oder andere Emissionen weitgehend freies Baugebiet entstehen. Aufgrund der geringen Ausdehnung des WA-Gebietes sollen die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4, 5 und 6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nach § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen werden.

Besondere Aufmerksamkeit ist bei der Festsetzung eines Wohngebietes möglichen Emissionsquellen zu widmen. Es liegen jedoch zum jetzigen Zeitpunkt keine Erkenntnisse vor, die darauf schließen lassen, daß das Plangebiet besonderen Belastungen ausgesetzt ist.

##### **3.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Maßfestsetzungen im Plangebiet werden getroffen durch die Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 1 BauNVO und die Zahl der zulässigen Geschosse gem. § 20 Abs. 1 BauNVO. Eine Differenzierung der baulichen Dichte im Plangebiet ist nicht vorgesehen.

##### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl wird im Plangebiet mit 0,25 festgelegt, um eine möglichst ortsbildverträgliche Bebauungsdichte zu gewährleisten.



### Zahl der zulässigen Geschosse

Die Zahl der zulässigen Geschosse wird auf ein Vollgeschoß als Höchstmaß festgesetzt. Ein Dachausbau im Rahmen des bauordnungsrechtlich zulässigen Maßes ist möglich. Darüber hinaus, ist ein zweites Vollgeschoß zulässig, wenn es sich hierbei um einen Dachraum handelt, der ein Vollgeschoß ist, wie z. B. bei Überschreitung der in § 2 Abs. 5 BbgBO genannten Grundfläche mit einer Höhe von über 2,30 m durch den Einbau von Dachgauben. Die maximale Höhe des Drempels (Kniestock) beträgt dabei jedoch 1,00 m (vgl. 1.2.5).

### 3.2.3 Bauweise, überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksfläche

Im Baugebiet wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zur Wahrung des geplanten Gebietscharakters einer locker bebauten Einfamilienhaussiedlung erfolgt die Festsetzung der Zulässigkeit ausschließlich von Einzelhäusern.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet festgesetzt durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO. Die Baufelder weisen grundsätzlich eine Tiefe von 12 bzw. 15 m auf und sind damit für Einfamilienhäuser einschließlich der Terrassen ausreichend dimensioniert. Zur Schaffung einer einheitlichen Vorgartenzone wird ein Abstand der straßenseitige Baugrenzen von 3,0 m zur Straße festgelegt. Eine Festsetzung von Baulinien entlang der Straßen zur Schaffung einer einheitlichen Straßenflucht soll zur Erzielung eines weitgehenden Maßes an Flexibilität für die zukünftigen Eigentümer nicht erfolgen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird die Festsetzung getroffen, daß die Errichtung von Garagen oder Nebenanlagen unzulässig ist. Diese Festsetzung dient dem Ziel der Realisierung einer geordneten Wohnbebauung ohne Beeinträchtigung des Straßenbildes durch in der Vorgartenzone errichtete Garagen und sonstige Nebenanlagen.

Zur Gewährleistung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Festsetzungen des Landschaftsschutzgebietes „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ wird für die im LSG liegenden Teile des WA-Gebiets die Festsetzung getroffen, daß diese Flächen von Bebauung freizuhalten und ausschließlich als Hausgärten zu nutzen sind.

Die im Bereich der zukünftigen Gärten vorhandene Scheune soll zurückgebaut, die Flächen sollen entsiegelt werden

### 3.2.4 Erschließung, Baugrundstücke

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch die von der B 273 abzweigende Hauptstraße der Gemeinde Marquardt gesichert. Durch Anlage einer 8 m breiten ringförmigen Planstraße erfolgt die innere Erschließung. Die Planstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung *Verkehrsberuhigter Bereich* festgesetzt. In Anlehnung an die *Brandenburgische Empfehlungen für die Anlage von verkehrssicheren, ortstypischen, anwohnergerechten und kostensparenden Erschließungsstraßen (BEATE '94)* soll eine Gestaltung als Mischverkehrsfläche erfolgen. Aufgrund einer fehlenden städtebaulichen Notwendigkeit wird auf eine Festsetzung hierzu verzichtet ebenso wie auf die Festsetzung von Pflanzstreifen, die jedoch realisiert werden sollen.

Ein von der Hauptstraße abzweigender Wohnweg erschließt weitere Baugrundstücke. Er wird als private Verkehrsfläche mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und deren Besucher und von Rettungsfahrzeuge sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger festgesetzt.

Die innere Erschließung des Gebietes wird ergänzt durch einen öffentlichen Fußweg in Richtung Schlänitzsee. Zur Sicherung der Erschließung des angrenzenden, weiterhin landwirtschaftlich genutzten Grundstücks wird der Fußweg mit einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger (Grundstück Flur 1, FSt 91tw) belastet.

Zur Begrünung der Siedlung wird durch textliche Festsetzung die Pflanzung von Bäumen innerhalb der Straßenverkehrsflächen festgesetzt (vgl. Kap. 1.3.8).

### 3.2.5 Gestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Mit dem Plan werden Vorschriften zur Gestaltung und zum Bauordnungsrecht erlassen, um das Straßen- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen bzw. den Schutz von Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Neben Hecken sind bauliche Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig, sofern sie aus Holz oder Metall bestehen. Die Unzulässigkeit von durchgehenden Sockeln dient neben dem Schutz des Straßenbildes dem Schutz von Natur und Landschaft, da Kleinsäuger, die üblicherweise in Ortsrandlagen diesen Typs vorkommen, ansonsten in ihrem Lebensraum erheblich beschränkt wären.

Als Dachdeckungen sind im Plangebiet Dachziegel in ortstypischen Rot- und Brauntönen erwünscht. Städtebaulich nicht akzeptabel für die Gemeinde sind Dachdeckungen in blau und grün. Es wird daher per Festsetzung bestimmt, daß Dachdeckungen in blauen und grünen Farbtönen unzulässig sind. Die Festsetzung eines Farbspektrums zulässiger RAL - Farben erweist sich in bezug auf die Farbgebung von Dachziegeln als nicht praktikabel.

Gestalterische Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung im Wohngebiet sowie zur maximal zulässigen Höhe des Drepfels (Kniestock) dienen der ortstypischen Bebauung des Gebietes. Zulässige Dachformen sind danach Satteldach, Krüppelwalmdach und Walmdach. Die zulässige Dachneigung beträgt 30 - 45 °. Drepfel sind nur bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.

Gestalterische Festsetzungen zu Gebäudestellung und Firstrichtung sind zur Erzielung eines gewissen Maßes an Flexibilität für die zukünftigen Eigentümer nicht vorgesehen.

### 3.2.6 Immissionsschutz

In beachtenswerter Nähe zum Plangebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine immissionsschutzrechtlich relevanten landwirtschaftlichen Anlagen oder nach BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen. Die nördlich des Plangebietes in etwa 500 m Entfernung verlaufende B 273 hat nach derzeitiger Einschätzung keine Bedeutung für das Wohngebiet.

Der im Plangebiet vorhandene Bolzplatz wird mit dem WA-Gebiet überplant.

### 3.2.7 Grünflächen

Westlich des WA-Gebietes wird eine etwa 6300 qm große Grünfläche für den Biotop- und Artenschutz festgesetzt. Auf dieser Fläche ist eine Streuobstwiese anzulegen (vgl. Kap. 3.2.8). Sie dient damit vorwiegend dem Biotop- und Artenschutz, darüber hinaus dient sie der Eingrünung zur anschließenden freien Landschaft und damit der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Die Neuanlage von Streuobstwiesen zählt auch zu den in der Landschaftsschutzgebietsverordnung als Zielvorgabe festgelegten Entwicklungsmaßnahmen im LSG „Potsdamer Wald-und Havelseengebiet“.

Die Festsetzung als private Grünfläche erfolgt, da qualitativ ein Unterschied zur landwirtschaftlich genutzten Fläche erreicht werden soll, um den Ausgleich sachgerecht umzusetzen. Aus diesem Grund erfolgt auch eine Überlagerung mit einem Anpflanzgebot sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Erläuterungen zu den auf den Grünflächen für den Biotop- und Artenschutz vorgesehenen Maßnahmen finden sich im folgenden Kapitel. Es ist vorgesehen einen Teil der Obstwiese auch der Erholung der Anlieger zur Verfügung zu stellen und gegebenenfalls auch einzelne Spielgeräte für Kleinkinder aufzustellen.

### 3.2.8 Pflanzgebote, Pflanzbindungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE-Flächen)

Zur Berücksichtigung der Belange des Naturhaushaltes gem. § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB – und hier insbesondere zur Minimierung der durch die Neuversiegelung zu erwartenden kleinklimatischen Belastungen – werden Pflanzgebote zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Plangebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt:

Innerhalb der Straßenverkehrsflächen sind zur Minimierung kleinklimatischer Belastungen und zur positiven Gestaltung des Ortsbildes mindestens 20 Einzelbäume 2. Ordnung zu pflanzen. Hierbei wird von einer einreihigen Baumpflanzung in einem durchgehenden Grünstreifen ausgegangen, der für Einfahrten unterbrochen werden kann. Der Abstand der Bäume untereinander soll etwa 15 m betragen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind anteilig mit Bäumen zu bepflanzen. Je 200 m<sup>2</sup> ist ein zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Außenwandflächen von Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, Garagen als selbständige Gebäude und überdachte Stellplätze sind mit rankenden pflanzen der entsprechenden Pflanzliste zu begrünen. Dies trägt wie alle Pflanzgebote zu einer Durchgrünung der Siedlung bei.

Auf der mit SPE 1 gekennzeichneten Grünfläche soll eine Streuobstwiese unter Verwendung von Obstbäumen in ortsüblichen, pflegeextensiven Sorten der entsprechenden Pflanzliste angelegt werden. Pro 100 qm Fläche ist ein Obstbaum zu pflanzen. Die Flächen sind durch Wiesenaussaat der entsprechenden Pflanzliste zu begrünen.

Auf den mit SPE 2 gekennzeichneten Flächen ist in einer Breite von mindestens 2,50 m bzw. in einer Breite von 5,00 m eine freiwachsende Hecke zu pflanzen. Dies dient der positiven Ortsbildgestaltung durch Eingrünung des WA-Gebietes nach Westen und Süden.

Zur Gewährleistung einer sachgerechten, zeitnahen Ausgleichsfunktion werden Mindestqualitätsanforderungen an die zu pflanzenden Gehölze festgesetzt. Gleiches gilt für die

Festsetzung der Anzahl (Pflanzdichte) der zu pflanzenden Gehölze. Im Hinblick auf einen sachgerechten Ausgleich (ökologische Wertigkeit als Nist- und Nährgehölze) sowie zur Ortsbildpflege wird für Pflanzungen gemäß zeichnerischer und textlicher Festsetzungen die Verwendung standortheimischer bzw. standorttypischer Arten anhand von Pflanzlisten festgesetzt.

Die vier im Nordosten des Plangebietes vorhandenen Eichen werden zur Minimierung der mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe sowie zur Ortsbildpflege mit einer Pflanzbindung versehen.

Ebenfalls dem Schutz des Naturhaushaltes gem. § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB dienen Festsetzungen zum wasser- und luftdurchlässigem Aufbau von Fußwegen, Zufahrten und Stellplätzen getroffen. Festsetzungen zur Versickerung des auf den Dachflächen anfallendem Niederschlagswassers werden nicht getroffen. Es gelten die Bestimmungen des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) vom 13.07.1994, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.1997.

#### **Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen**

Die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes werden - mit Ausnahme der Pflanzgebote im WA-Gebiet - von dem Vorhabenträger vorgenommen. Dieser verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde zur Umsetzung der Vorgaben.

#### **3.2.9 Flächen für die Landwirtschaft**

Die der Obsterzeugung dienenden Flächen im Nordwesten des Plangebietes werden entsprechend der derzeitigen Nutzung als Flächen für die Landwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 a) BauGB gesichert. Die Möglichkeit der Festsetzung einer genauen Zweckbestimmung soll nicht genutzt werden. Es ist davon auszugehen, daß die Flächen entsprechend der langjährigen Tradition auch weiterhin dem Erwerbsobstbau dienen.

Die Flächen liegen im Landschaftsschutzgebiet „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“.

### **3.3 Nachrichtliche Übernahmen**

#### **Landschaftsschutzgebiet „Potsdamer Wald-und Havelseengebiet“**

Der westliche Teil des Plangebietes liegt im festgesetzten Landschaftsschutzgebiet „Potsdamer Wald-und Havelseengebiet“. Zur Gewährleistung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Festsetzungen des Landschaftsschutzgebietes „Potsdamer Wald-und Havelseengebiet“ wird für die im LSG liegenden Teile des WA-Gebiets die Festsetzung getroffen, daß diese Flächen von Bebauung freizuhalten und ausschließlich als Hausgärten zu nutzen sind. Die Neuanlage von Streuobstwiesen - wie sie westlich des WA-Gebietes vorgesehen ist - zählt zu den in der Landschaftsschutzgebietsverordnung als Zielvorgabe festgelegten Entwicklungsmaßnahmen im LSG „Potsdamer Wald-und Havelseengebiet“.

Die oberste Naturschutzbehörde (MLUR, Bereich Umweltschutz, Abt. N3/ §72) wurde frühzeitig an der Planung beteiligt. Gemäß Schreiben des MLUR vom 10.04.2001 (Geschäftsz: N3/72/PM-P/L 612) besteht kein Widerspruch zwischen den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 Wohngebiet „An der Obstplantage“ und den Festsetzungen der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Potsdamer Wald-und Havelseengebiet“.

#### **FFH-Gebiet „Obere Wublitz“**

Das benachbarte FFH-Gebiet „Obere Wublitz“ ist aufgrund der Entfernung von rund 200 m unter Berücksichtigung des vorhandenen Geländereiefs nach Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark nicht von der Planung betroffen. Eine entsprechende Verträglichkeitsprüfung ist somit nicht erforderlich.

#### **Geschützte Biotop nach § 32 BbgNatSchG**

Nach § 32 BbgNatSchG geschützte Biotop sind im Plangebiet nicht vorhanden. Bei den Obstanlagen im Nordwesten des Plangebietes handelt es sich um relativ junge, bewirtschaftete Intensiv - Obstanlagen.

#### **Denkmalschutz**

Das Plangebiet tangiert die nach dem BbgDSchG geschützten Bodendenkmale Fundplatz Marquardt Nr. 6 (Urnengräberfeld der Bronzezeit) und Marquardt Nr. 12 (Fundplatz der Stein-, römischen Kaiser- und Slawenzeit sowie des Mittelalters). Es gelten die Bestimmungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 22.07.1991.

#### **Trinkwasserschutz**

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

## **4 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen und die Siedlungsstruktur, Grundstückssituation**

Die im Bereich der Schulstraße bereits vorhandene mehrgeschossige Wohnbebauung wird durch die Verwirklichung des Planungsvorhabens gestärkt. Das Dorfgebiet wird nach Nordwesten abgerundet. Der Bebauungsplan orientiert sich hinsichtlich seiner städtebaulichen Lösung in den für Einfamilienhäuser üblichen Dimensionen. Der zu erwartende Einwohnerzuwachs beträgt rund 100 Einwohner.

Die derzeit brachliegenden Wiesenflächen werden mit der Planung einer anderen Nutzung zugeführt. Die im Bereich der zukünftigen Gärten vorhandene Scheune soll zurückgebaut, die Flächen werden entsiegelt.

Ein geringer Teil der bewirtschafteten Obstanlage befindet sich im Bereich zukünftiger Hausgärten. Hinsichtlich der Inanspruchnahme und Umnutzung dieser Flächen besteht Einvernehmen mit dem Bewirtschafter.

Die Situation der Eigentumsverhältnisse ist der Gemeinde bekannt.

### **4.2 Auswirkungen auf die verkehrliche Situation**

Mit der Umsetzung der Planung werden sich keine erheblichen Auswirkungen auf den Verkehr ergeben. Die Anzahl der maximal errichtbaren Gebäude und die dadurch entstehenden vermehrten Verkehrsbewegungen werden sich in einem quantitativ kaum relevanten Rahmen bewegen. Gleichwohl wird mit der Umsetzung des Planes Verkehr auf einer Fläche erzeugt werden, die bisher nicht verkehrlich genutzt wurde.

Nach der Brandenburgischen Bauordnung dürfen gem. § 52 Abs. 1 Gebäude nur errichtet werden, wenn Stellplätze / Garagen in ausreichender Größe und Beschaffenheit hergestellt werden. Mit einer relevanten Belastung des sonstigen Gemeindegebietes durch den ruhenden Verkehr ist daher nicht zu rechnen.

### **4.3 Auswirkungen der Emissionen**

Durch die Planung und ihre Realisierung wird nicht mit erheblich verstärkten Emissionen gerechnet. Lediglich in Zeiten, in denen ein Gebäude neu errichtet wird, ist von erhöhter Lärmbelastung und Luftverunreinigung auszugehen. Aber auch diese werden sich im für Einfamilienhäuser üblichen Rahmen bewegen. Nach dem Bau ist ein Anstieg der Luftverunreinigung durch die Pkw-Nutzung zu erwarten, der jedoch nicht exakt zu quantifizieren ist.

## 4.4 Umweltbericht, Eingriffsregelung

### Umweltverträglichkeit

Das Städtebauprojekt der Gemeinde Marquardt für ein Wohngebiet „An der Obstplantage“ bleibt mit einer zulässigen Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO von rund 5000 qm deutlich unterhalb des vorgesehenen Prüfwertes für eine Vorprüfung des Einzelfalls im Bebauungsplanverfahren. Die mit dem Städtebauprojekt verbundenen Umweltauswirkungen werden von der Gemeinde als nicht erheblich i. S. d. vorgesehenen *Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EU-Richtlinien zum Umweltschutz* eingeschätzt. Das benachbarte FFH-Gebiet ist aufgrund der Entfernung unter Berücksichtigung des vorhandenen Geländereiefs nicht von der Planung betroffen. Das Vorhaben ist nach Stellungnahme der Obersten Naturschutzbehörde mit dem vorhandenen, teilweise in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hineinragenden, Landschaftsschutzgebiet vereinbar. Die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind ausgleichbar. Es wird daher keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt.

### FFH-Verträglichkeit

Das benachbarte FFH-Gebiet „Obere Wublitz“ ist aufgrund der Entfernung von rund 200 m unter Berücksichtigung des vorhandenen Geländereiefs nach Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark nicht von der Planung betroffen. Eine entsprechende Verträglichkeitsprüfung ist somit nicht erforderlich.

### Darstellungen des Landschaftsplanes

Für die Gemeinde Marquardt wurde bislang kein Landschaftsplan aufgestellt. Das Entwicklungskonzept des Landschaftsrahmenplanes sieht für den Planungsraum Marquardt im Naturraum Brandenburg - Potsdamer Havelseengebiet den Erhalt und die Entwicklung der märkischen Kulturlandschaft unter Berücksichtigung traditioneller Elemente wie den Obstanbau, die Anreicherung ausgeräumter Landschaftsräume durch Strukturelemente und den Erhalt und die Entwicklung des Obstanbaus Unter besonderer Berücksichtigung des Boden- und Wasserschutzes vor.

### Eingriffsregelung

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark erfolgt eine Eingriffsfolgenabschätzung auf der Grundlage einer Bestandskarte (Vegetation, Biotoptypen, Baumbestand, Versiegelungsgrad) und der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet.

Nachfolgend werden die Beeinträchtigungen der naturschutzrechtlichen Schutzgüter ermittelt und bewertet sowie Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen formuliert. Der derzeitige Bestand im Plangebiet ist Kapitel 2.3 der Begründung zu entnehmen. Einen Überblick gibt die Bestandskarte im Anhang der Begründung.

### Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope

Die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen werden - mit Ausnahme der Obstplantage - auf der gesamten Fläche verändert. Durch Bebauung und gärtnerische Bepflanzung des Plangebietes geht der Biotoptyp Frischwiese, Staudenfluren frischer, nährstoffreicher Standorte, Hecken und Sportplatz vollständig verloren. Mit dem Verlust dieser Biotoptypen von mittlerem bzw. von derzeit eingeschränktem Wert wird sich die Artenzusammensetzung in Flora und Fauna verändern.

Ein Ausgleich hierfür kann durch Wiederherstellung gleichwertiger und Schaffung höherwertiger Biotope innerhalb des Plangebietes realisiert werden. Im Plangebiet werden daher westlich des Baugebietes Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zur Anlage einer Streuobstwiese festgesetzt. Darüber hinaus sind nach § 9 Abs. 1 BbgBO die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke zu bepflanzen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit diese Flächen nicht für andere zulässige Verwendungen benötigt werden. Insgesamt werden bzw. bleiben somit rund 26.600 qm (76,4 %) des Plangebietes begrünt.

Zur Gewährleistung einer sachgerechten, zeitnahen Ausgleichsfunktion werden Mindestqualitätsanforderungen an die zu pflanzenden Gehölze festgesetzt. Gleiches gilt für die Festsetzung der Anzahl (Pflanzdichte) der zu pflanzenden Gehölze. Im Hinblick auf einen sachgerechten Ausgleich (ökologische Wertigkeit als Nist- und Nährgehölze) sowie zur Ortsbildpflege wird für Pflanzungen gemäß zeichnerischer und textlicher Festsetzungen die Verwendung standortheimischer bzw. standorttypischer Arten anhand von Pflanzlisten festgesetzt.

Der Verlust des Biotoptyps Frischwiese, Staudenfluren frischer, nährstoffreicher Standorte und Hecken in einem Umfang von rund 23.500 qm kann durch die genannten Maßnahmen ausgeglichen werden.

Bei Durchführung der Erschließungsmaßnahmen wird von einem vollständigen Erhalt der ortsbildprägenden, aus Stiel-Eichen gebildeten, Baumreihe entlang der Hauptstraße ausgegangen. Die Bäume werden daher mit einer Pflanzbindung versehen. Falls erforderlich, sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark ausreichende Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Als weitere Maßnahme sind Baumpflanzungen im Bereich der Verkehrsflächen vorgesehen. Darüber hinaus werden nicht überbaubare Flächen mit Pflanzgeboten zur Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern belegt (vgl. Kap. 2.3.8). Diese sind dem Schutzgut Boden als Ersatzmaßnahme im naturschutzrechtlichen Sinn zugeordnet.

### Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Die Böden im Plangebiet sind durch intensive landwirtschaftliche Nutzung sowie in geringem Umfang durch Bebauung mäßig bis stark überformt. Zu den Vorbelastungen zählt der Verlust jeglicher Bodenfunktion im Bereich der vorhandenen Gebäude und Anlagen sowie die Einschränkung der Bodenfunktionen im Bereich verdichteter Flächen. Vollständig versiegelt sind derzeit rund 100 qm. Hierzu zählen die Grundflächen der Scheune und des Pumpenhauses.

Während der Bauphase wird durch die Bearbeitung des Bodens mit schwerem Gerät mit einer erheblichen Verdichtung zu rechnen sein. Mit Durchführung geeigneter Lockerungs-



maßnahmen kann diese Beeinträchtigung als temporär betrachtet werden. Zum Schutz des Bodens ist während der Bauphase ein geeignetes Baustellenmanagement anzuwenden.

Dauerhafte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind durch die Versiegelung zu erwarten. Mit dem Bebauungsplan wird die Bebauung und damit die Versiegelung einer Fläche von maximal rund 1,0 ha vorbereitet. Bei einer Größe des festgesetzten Baugebietes WA von 20.540 qm und einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,25 ist eine maximale Versiegelung durch die Grundflächen der Hauptgebäude in einem Umfang von rund 5100 qm zulässig. Hinzu kommen maximal rund 2600 qm durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche aufgrund der Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO. Durch Verkehrsflächen werden maximal weitere rund 3000 qm versiegelt.

Zur Minimierung der Eingriffe wird festgesetzt, daß Fußwege, Zufahrten und Stellplätze nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. In den Verkehrsflächen sind Flächen für Baumpflanzungen und weitere Bepflanzungen enthalten. Für die Erschließungsflächen im Baugebiet und für die Verkehrsflächen ist daher lediglich von einem Versiegelungsgrad von etwa 70 % auszugehen.

Es ist daher im Plangebiet von einer maximalen Versiegelung in einem Umfang von etwa 0,9 ha auszugehen.

Die zu erwartende Beeinträchtigung ist im Plangebiet durch Rückbau und Entsiegelung vorhandener Gebäude und Anlagen mit einer Grundfläche von rund 100 qm nur in geringem Umfang schutzgutbezogen ausgleichbar. Daher werden Baumpflanzungen im Bereich der Verkehrsflächen als Ersatzmaßnahme im naturschutzrechtlichen Sinn festgesetzt. Darüber hinaus werden nicht überbaubare Flächen mit Pflanzgeboten zur Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern belegt (vgl. Kap. 2.3.8).

### **Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

Der Oberflächenabfluß wird durch die beabsichtigte Versiegelung erhöht, was sich in einer verminderten Grundwasserneubildungsrate niederschlägt. Diese Eingriffsfolgen können durch Verwendung wasserdurchlässiger Materialien, Schichtaufbauten und Verlegearten bei Fußwegen, Zufahrten und Stellplätzen minimiert werden. Diese Forderung findet als textliche Festsetzung daher Eingang in den Bebauungsplan.

Die Pflicht zur Versickerung des auf Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken regelt sich nach den Bestimmungen des Brandenburgischen Wassergesetzes. Die Anlage von naturnah gestalteten Geländemulden wird hierzu empfohlen.

Temporäre Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen sind durch die Beachtung der einschlägigen Vorschriften zu minimieren, im Bebauungsplan jedoch nicht festzusetzen. Eine wesentliche Veränderung des Wasserhaushaltes ist nicht zu erwarten.

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

### **Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Lufthygiene**

Die lokalen Klimaverhältnisse werden durch die Überbauung des Plangebietes verändert. Mit den festgesetzten Minimierungsmaßnahmen zum Grad der Versiegelung und den vorgesehenen Baumpflanzungen wird die Beeinträchtigung jedoch soweit reduziert, daß ein Ausgleich hierfür nicht erforderlich ist. Eine Beeinflussung des überörtlichen Klimas ist durch die Bebauung ebensowenig zu erwarten wie die Gefahr von erheblichen Luftverunreinigungen durch das Wohngebiet.

### **Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild**

Mit dem geplanten Vorhaben geht die vorhandene Situation, in der sich eine offene, von Wiesen und Obstanbau geprägte Feldflur unmittelbar an den - in diesem Bereich jedoch bereits erheblich überformten - Dorfrand anschließt, verloren.

Zur Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild wird der nördliche und der südliche Außenrand des Wohngebietes durch Heckenpflanzungen mit einheimischen Gehölzen begrünt. Der westliche, zur freien Landschaft übergehende Außenrand wird durch die vorhandene Obstplantage und die Anlage der Streuobstwiese eingegrünt.

Die getroffenen gestalterischen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Dachformen, Dachfarben, DREMPeln und Einfriedungen dienen zugleich der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes und des Schutzgutes Biotop und Arten.

Durch die Ansiedlung neuer Anwohner wird der Nutzungsdruck auf die öffentlichen Freiräume und auf die angrenzende Landschaft erhöht. Aufgrund des geplanten Gebietscharakters mit einer lockeren Bebauung und Hausgärten und der für die Anwohner zeitweise nutzbaren Obstwiese ist dies jedoch nur in einem geringen Ausmaß zu erwarten.

### **Grundsätzliche Minimierungsmaßnahmen, Ausgleichsbilanz**

Grundsätzliche Maßnahmen, die der Minimierung der Eingriffserheblichkeit dienen und im Rahmen der Baumaßnahmen zu berücksichtigen sind, werden im folgenden aufgelistet:

- Grundsätzlich sind Baustelleneinrichtungsflächen einzuzäunen.
- Die nach Beendigung der Bauarbeiten zur Bepflanzung vorgesehenen Flächen sind über die ganze Fläche mindestens 20 cm tief zu lockern.
- Die Baufahrzeuge und -maschinen sind regelmäßig zu warten und die Möglichkeit der Abgasverminderung entsprechend der neuesten technischen Entwicklung konsequent zu nutzen.
- Die Baustellen sind regelmäßig auf Bodenverschmutzungen durch den Baubetrieb zu kontrollieren, und Bodenkontaminationen sind sofort zu entfernen.
- Der Oberboden im Bereich der Bau- und Baubetriebsflächen ist gemäß DIN 18915 abseits des Baubetriebs geordnet zu lagern.
- Besonders lärmverursachende Bautätigkeiten sind auf ein Minimum zu beschränken und Nachtarbeiten zu vermeiden.

- Der Kronentraufbereich der Baumbestände an den Baustellen ist gemäß RAS LG4 durch Baumschutzzäune zu schützen.
- Die Bepflanzung der privaten Flächen ist spätestens 1 Jahr nach Beendigung der baulichen Maßnahmen durchzuführen. Im gesamten Plangebiet sind während der Anwuchsphase von drei Jahren die Neupflanzungen fachgerecht zu pflegen und zu bewässern.
- Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist in vollem Umfang anzuwenden.

Über diese grundsätzlichen Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffserheblichkeit hinaus gewährleisten die benannten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen einen weitgehenden Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt.

Die Maßnahmen werden, soweit planungsrechtlich zulässig, im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB (Grünflächen), § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Anpflanzgebote, Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen) festgesetzt.

Durch die Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen innerhalb des Plangebietes kann von einem sachgerechten Ausgleich der Beeinträchtigungen ausgegangen werden. Weitere Maßnahmen außerhalb des Plangebietes sind nicht erforderlich.

#### **4.5 Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt**

Die Kosten für die Erschließung werden aufgrund eines städtebaulichen Vertrages vom Vorhabenträger übernommen.

Öffentliche Verkehrsflächen gehen nach Herstellung der Erschließungsanlagen und der Begrünung kostenfrei in den Besitz der Gemeinde über. Der Gemeinde entstehen damit keine Kosten für Erschließung und Übernahme der Grundstücke.

Folgekosten sind im Rahmen der üblichen Verkehrssicherungspflicht und Unterhaltsmaßnahmen zu erwarten.

## 5 Flächenbilanz

Nutzungsart	Größe	Anteil am Plangebiet
Allgemeines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO	20.540 m <sup>2</sup>	58,9 %
Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	2.970 m <sup>2</sup>	8,5 %
Private Grünfläche, Biotop- und Artenschutz	6.340 m <sup>2</sup>	18,2 %
Fläche für die Landwirtschaft	5.020 m <sup>2</sup>	14,4 %
Plangebiet gesamt	34.870 m <sup>2</sup>	100,0 %

## 6 Planunterlage

Als Planunterlage dient der Vermessungsplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dr. -Ing. Uwe Kraatz, 14482 Potsdam, angefertigt nach eigener Messung vom 26.02.01 im Maßstab 1 : 1.000.

## 7 Verfahren

- 08.06.2000 Planungsanzeige
- 25.05.2000 Aufstellungsbeschuß Bebauungsplan Nr. 16 Wohngebiet „An der Obstplantage“
- 21.03.2001 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
- Mai/Juni 2001 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
- 26.04.2001 Beschluß zur Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Auslegungsbeschuß)
- Mai / Juni 2001 Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung)
- (17.07.2001) Abwägungsbeschuß
- (17.07.2001) Satzungsbeschuß
- Anzeige bei der höheren Verwaltungsbehörde
- Bekanntmachung

## 8 Anhang

Textliche Festsetzungen

Auswirkungen auf Umwelt und Natur, Bestandskarte im M 1 : 1.000, verkleinert

## Textliche Festsetzungen

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Im Plangebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4, und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO*
2. 3. Abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist ein weiteres Vollgeschosß zulässig, wenn es sich hierbei um einen Dachraum handelt, der ein Vollgeschosß ist.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 u. 5 BauNVO*

### 2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO*

### 3. Gestalterische und bauordnungsrechtliche Vorschriften

1. Als Einfriedungen zulässig sind nur offene Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m (ausgehend vom nächstgelegenen Höhenbezugspunkt) aus Holz oder Metall sowie Hecken aus Arten der Pflanzliste „Sträucher erster Ordnung“ und „Sträucher zweiter Ordnung“. Durchgehende Sockel sind nicht zulässig.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO*
2. Nicht zulässig sind Dachdeckungen in blauen und grünen Farbtönen.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO*
3. Drempele sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO*

### 4. Pflanzgebote

1. Innerhalb der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind mindestens 20 Einzelbäume der Pflanzliste „Bäume zweiter Ordnung“ zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB*
2. In den Baugebieten WA ist pro 200 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum der Pflanzliste „Obstbäume“ oder ein Baum der Pflanzliste „Bäume zweiter Ordnung“ zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB*

3. Auf der mit „SPE 1“ gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen ist eine Streuobstwiese aus Obstbäumen in ortsüblichen, pflegeextensiven Sorten der Pflanzliste „Obstbäume“ anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Pro 100 m<sup>2</sup> Fläche ist ein Obstbaum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Flächen sind durch Initialaussaat von Arten der Pflanzliste „Wiesengräser und -kräuter“ zu begrünen.

*Rechtsgrundlage: § 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a und b BauGB*

4. Die mit „SPE 2“ gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen sind mit Arten der Pflanzlisten „Bäume zweiter Ordnung“ sowie „Sträucher erster Ordnung“ und „Sträucher zweiter Ordnung“ als freiwachsende Hecke dicht zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind auf Dauer zu erhalten.

*Rechtsgrundlage: § 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a und b BauGB*

5. Die Außenwandflächen von Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, Garagen als selbstständige Gebäude und überdachte Stellplätze sind mit rankenden Pflanzen der Pflanzliste „Rank- und Kletterpflanzen“ zu begrünen.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB*

## **5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

1. In den Baugebieten WA sind Fußwege, Zufahrten und Stellplätze nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

*Rechtsgrundlage: § 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

2. Bei der Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahmen und Pflanzungen gemäß zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind folgende Grundsätze und Mindestqualitätsanforderungen einzuhalten:

### **2.1 Anpflanzen von Arten der Pflanzliste „Bäume zweiter Ordnung“:**

Anpflanzung von Bäumen mit einem Stammumfang der Sortierung 14/16, bei Obstbäumen in Sorten: Anpflanzung von Hochstämmen, dreimal verpflanzt.

### **2.2 Anpflanzen von Obstbäumen in Sorten:**

Anpflanzung von Hochstämmen der Sortierung 10/12, dreimal verpflanzt.

### **2.3 Anpflanzung von Sträuchern der Pflanzlisten „Sträucher erster Ordnung“ und „Sträucher zweiter Ordnung“:**

Zweimal verpflanzte Sträucher je nach Art in der Sortierung 60/80, 80/100, 100/150 hoch.

### **2.4 Anpflanzung von Gehölzen der Pflanzlisten „Bäume zweiter Ordnung“, „Sträucher erster Ordnung“ und „Sträucher zweiter Ordnung“ als freiwachsende Hecke:**

Anpflanzung von Bäumen mit einem Stammumfang der Sortierung 16/18, Heistern 150/175 hoch und zweimal verpflanzten Sträuchern je nach Art in der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150 hoch.

*Rechtsgrundlage: § 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB*

- 2.5 Anpflanzen von Rank- und Kletterpflanzen:  
Anpflanzung einer Pflanze je zwei lfm.

## 6. Sonstige Festsetzungen

1. Die Flächen ABCDA und EFGHE sind von Bebauung freizuhalten und als Hausgarten zu nutzen.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB*
2. Die privaten Verkehrsflächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und deren Besucher und von Rettungsfahrzeuge sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB*
3. Die öffentlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Fußweg sind mit einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger (Grundstück Flur 1, FSt 91tw) zu belasten.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB*

## Nachrichtliche Übernahmen

Der westliche Teil des Plangebietes liegt im festgesetzten Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“. Gemäß Schreiben des MLUR vom 10.04.2001 (Geschäftsz: N3/72/PM-P/L 612) besteht kein Widerspruch zwischen den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 Wohngebiet „An der Obstplantage“ und den Festsetzungen der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“.

Das Plangebiet tangiert die nach dem BbgDSchG geschützten Bodendenkmale Fundplatz Marquardt Nr. 6 (Urnengräberfeld der Bronzezeit) und Marquardt Nr. 12 (Fundplatz der Stein-, römischen Kaiser- und Slawenzeit sowie des Mittelalters). Es gelten die Bestimmungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 22.07.1991.



## Pflanzlisten

### Bäume erster Ordnung

Baumhaselnuß (*Coryllus colurna*)  
Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)  
Sand-Birke (*Betula pendula*)  
Stiel-Eiche (*Quercus robur*)  
Trauben-Eiche (*Quercus petraea*)  
Walnuß (*Juglans regia*)  
Winter-Linde (*Tilia cordata*)

### Bäume zweiter Ordnung

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)  
Feld-Ahorn (*Acer campestre*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Kultur-Apfel (*Malus domestica*)  
Kultur-Birne (*Pyrus communis*)  
Sauer-Kirsche (*Prunus cerasus*)  
Wild-Birne (*Pyrus pyraster*)  
Wild-Kirsche (*Prunus avium*)

### Obstbäume (in ortsüblichen, pflegeextensiven Sorten)

Apfelsorten: „Blenheim“, „Goldparmäne“, „Gravensteiner“, „Kaiser Wilhelm“, „Breuhahn“, „Prinzenapfel“, „Roter Bellefleur“, „Champagner Renette“, „Erwin Baer“, „James Grieve“, „Ontario“, „Cox Orange“, „Landsberger Renette“

Birnensorten: „Kuhfuß“, „Gellerts Butterbirne“, „Gute Luise“, „Clapps Liebling“, „Sommermuskateller“, „Konferenz“, „Williams Christ“

Kirschsorten: „Dankelmann“, „Fromms Herzkirsche“, „Große Prinzessinkirsche“, „Kassins Frühe“, „Schneiders Späte Knorpelkirsche“, „Werdersche Braune“, „Werderaner Glaskirsche“, „Korneol“

Pflaumen- und Zwetschensorten: „Anatolia“, „Certina“, „Haferpflaume“, „Nancy Mirabelle“, „Hauszwetsche“, „Graf Althanns Reneclode“, „Bühler Frühzwetsche“, „Oullins Reneclode“

Baumhaselnuß, Mirabelle, Mispel, Quitte, Scheinquitte, Walnuß

### Sträucher erster Ordnung

Falscher Jasmin (*Philadelphus coronarius*)  
Faulbaum (*Rhamnus frangula*)  
Frühe Traubenkirsche (*Prunus padus*)  
Gemeiner Flieder (*Syringa vulgaris*)  
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)  
Hartriegel (*Cornus mas*)  
Haselnuß (*Corylus avellana*)  
Kornelkirsche (*Cornus mas*)  
Kratzbeere (*Rubus caesius*)  
Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*)  
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)  
Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

### **Sträucher zweiter Ordnung**

Apfel-Rose (*Rosa rugosa*)  
Brombeere (*Rubus fruticosus*)  
Filz-Rose (*Rosa tomentosa*)  
Hunds-Rose (*Rosa canina*)  
Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*)  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

### **Rank- und Kletterpflanzen**

Echter Wein (*Vitis vinifera*)  
Glycinie (*Wisteria sinensis*)  
Jelängerjelier (*Lonicera carpifolium*)  
Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*)  
Kletterwein (*Parthenocissus tricuspidata*)  
Waldrebe (*Clematis vitalba*)  
Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*)

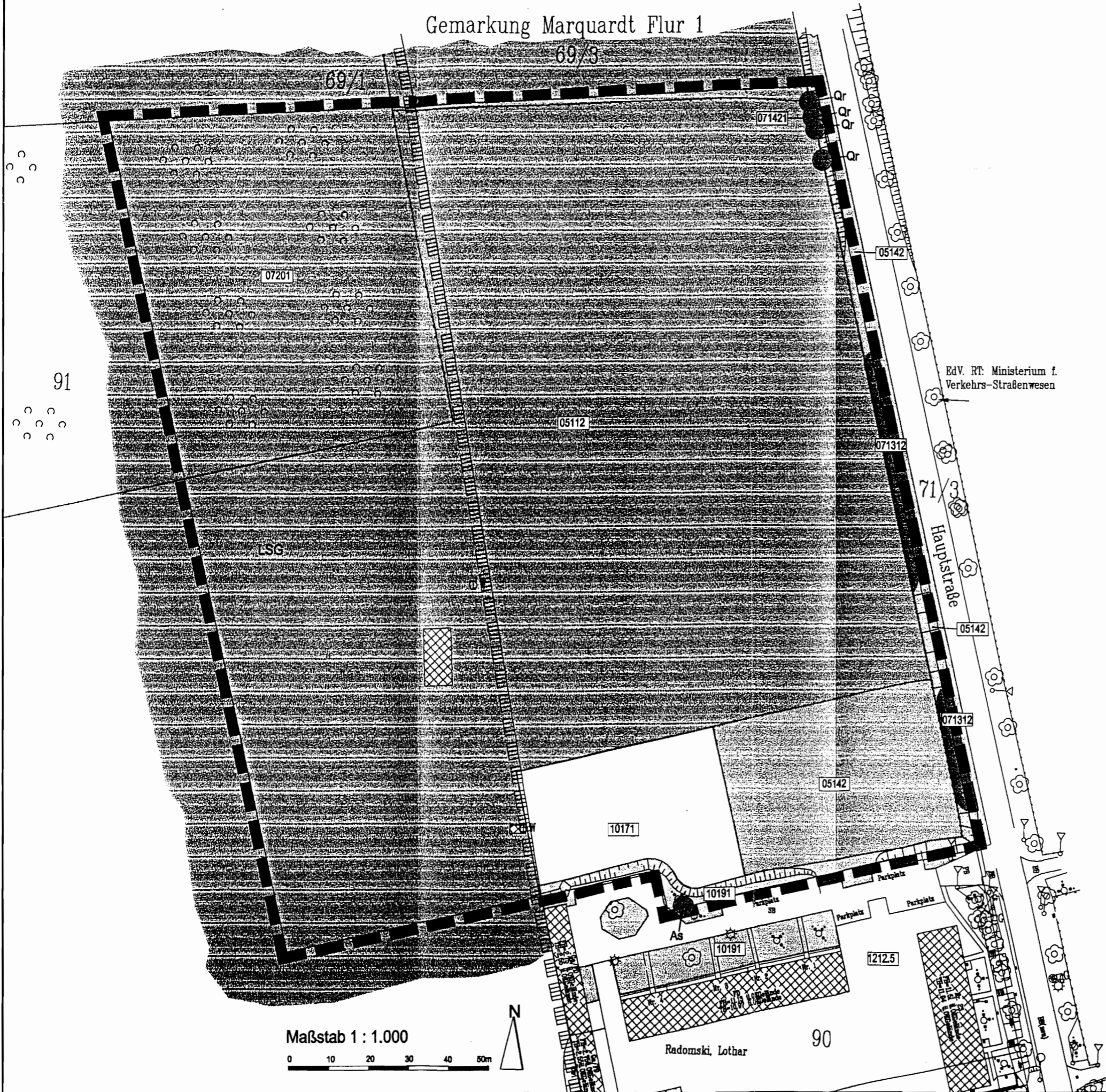
### **Wiesengräser und -kräuter**

Blutroter Storchschnabel (*Geranium sanguineum*)  
Deutsches Weidelgras (*Lolium perenne*)  
Echtes Labkraut (*Galium verum*)  
Gemeine Braunelle (*Prunella vulgaris*)  
Glatthafer (*Alopecurus pratensis*)  
Hopfen-Klee (*Medicago lupulina*)  
Horn-Klee (*Lotus corniculatus*)  
Kleiner Wiesenknopf (*Sanguisorba minor*)  
Rot-Klee (*Trifolium pratense*)  
Schafgarbe (*Achillea millefolium*)  
Schaf-Schwingel (*Festuca ovina*)  
Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*)  
Weiße Lichtnelke (*Silene pratensis*)  
Wiesen-Labkraut (*Galium mollugo*)  
Wiesen-Margerite (*Chrysanthemum leucanthemum*)  
Wiesen-Pippau (*Crepis biennis*)  
Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*)  
Wiesen-Salbei (*Salvia pratensis*)  
Wiesen-Sauerampfer (*Rumex acetosa*)  
Wiesen-Schaumkraut (*Cardamine pratensis*)  
Wiesen-Storchschnabel (*Geranium pratense*)

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, ber. 1998, S. 137)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes in der Fassung vom 18.12.1990.
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.1998 (GVBl. I, S. 82)
- Brandenburgisches Gesetz zur Durchführung des Baugesetzbuches (BbgBauGBDG) vom 10.06.1998 (GVBl. I, S. 126)
- Gemeindeordnung für das Land Brandenburg vom 15.10.1993, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.06.2000 (GVBl. I S. 90)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 12.03.1987, zuletzt geändert am 30.08.1998
- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) vom 25.06.1992, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.1997
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (BbgDenkSchG) vom 22.07.1991

# Gemarkung Marquardt Flur 1



- Vegetation**
- Wiesen
  - Wiesen mit Obstgehölzen (Intensivkultur)
  - Staudenfluren
  - Hecken
  - Einzelbäume
  - Abstandsgrün
  - offenen Flächen (Bolzplatz)

- Biotoptypen**
- 05112 Frischwiesen
  - 05142 Staudenfluren (Säume) frischer, nährstoffreicher Standorte
  - 071312 Hecken ohne Überschirmung, lückig, heimische Gehölze (Brombeere)
  - 071421 geschlossene Baumreihe, Stiel-Eichen
  - 07201 Intensiv-Obstanlage (Obstplantage), genutzt
  - 10171 Sportplatz
  - 10191 Abstandsgrün, weitgehend ohne Gehölze
  - 1212.5 Siedlungsbereiche ohne nennenswerte Gehölze
  - Biotopabgrenzung

- Versiegelungsgrad**
- Gebäudebestand
  - Vegetationsfläche / offener Boden

- Baumbestand**
- eingemessener Baumbestand
  - As Acer spec.
  - Qr Quercus robur

- Schutzgebiet gem. § 22 BbgNatSchG**
- Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Potsdamer Wald- und Havelseengebiet"

**Gemeinde Marquardt**  
 Amt Fahrland, Landkreis Potsdam-Mittelmark  
**Bebauungsplan Nr. 16**  
**Wohngebiet "An der Obstplantage"**

Auswirkungen auf Umwelt und Natur  
 Bestand (Vegetation / Biotoptypen, Versiegelung, Baumbestand), Restriktionen

Stand Februar 2001

Dr. Szamatolski + Partner GbR  
 LandschaftsArchitektur, Stadtplanung  
 Umweltmanagement, Tourismusentwicklung  
 AIV, BDLA, SRL