

Vorhaben- und Erschließungs- plan

Mahlsdorf- Bahnhofstraße

Erstellt:

Kemnitz, den 18.10.97
Wohnungsbaugesellschaft
GbR
Hans-Dieter & Anke Prehm
Dorfstraße 5
29416 Kemnitz

von: 2.2.88

1. Allgemeines

Gemäß des Baugesetzbuches (BauGB) in der zur Zeit geltenden Fassung, des § 55 Abs. 1 Nr. 1 und 2 der Bauplanungs- und Zulassungsverordnung vom 20.06.1990, der Bauordnung vom 20.07.1990, der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990, sowie des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993, BGBl. I S. 466 wird der Vorhaben- und Erschließungsplan "Mahlsdorf Bahnhofstraße" aufgestellt.

Der räumliche Geltungsbereich des Planes wird entsprechend der Planzeichnung begrenzt. Der Plan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung des vorab genannten Plangebietes und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

2. Erläuterungen zum Planinhalt

a. Erfordernisse der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfaßt unbebaute Fläche östlich der Bahnhofstraße der Gemeinde Mahlsdorf

Flurstück 36/4

Flur 7 Mahlsdorf

Es besteht ein nicht unerheblicher Bedarf an Flächen für die Wohn- und Eigenheimbebauung. Desweiteren Entsprechend der im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mahlsdorf für den räumlichen Geltungsbereich vorgesehenen städtebaulichen Zielvorstellung besteht die Möglichkeit, entlang der Bahnhofstraße durch die Bebauung im bisher unerschlossenen Dorfrandbereich einen geschlosseren Dorfabluß zu erreichen.

Die Erschließung der vorgesehenen Bebauungsflächen erfolgt entsprechend den Erfordernissen, muß aber als Gesamtkonzeption erstellt werden. Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen dafür sollen durch diesen Vorhaben- und Erschließungsplan geschaffen werden.

b. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Zur Zeit existiert für die Gemeinde Mahlsdorf ein Entwurf zum Flächennutzungsplan. Dieser sieht für diesen Bereich "Wohnbebauung" vor.

c. Inhaltliche Bestimmungen gem. § 9 (1) BauGB

c1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gestaltung

Auf Grund dessen, daß eine bauliche Nutzung bereits im Umfeld vorhanden und durch eine dörfliche Struktur gekennzeichnet ist wird das Planungsgebiet als "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 (BauNVO) festgesetzt.

Dies entspricht der geplanten Art der baulichen Nutzung angrenzender Bebauung und der angestrebten Ortsentwicklung. Die das Wohnen störende Betriebe sollen ausgeschlossen werden.

Um die bestehende, dörfliche Nutzungsstruktur von Mahlsdorf aufzugreifen bzw. zu fördern, wurde das Maß der baulichen Nutzung nicht über das rechtlich zulässige Maß, wie es die Baunutzungsplanverordnung vorsieht, festgesetzt. Ausgehend vom vorhandenen Baubestand bzw. vom geplanten Bestand

"Wohngebiet Mahlsdorf Bahnhofstraße" wird im Regelfall eine eingeschossige Bebauung angestrebt. Der Ausbau des Dachgeschosses ist zulässig.

Um die mit der weiteren Bebauung einhergehende Bodenversiegelung zu begrenzen, wird die nach § 7 BauNVO zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Auf Grund der vorgesehenen mittleren Grundstücksflächen von 597 - 1080 qm läßt dies den Bauherren noch genügend Spielräume für die bauliche Gestaltung.

Die Gestalterischen Bauvorschriften orientieren sich an herkömmlichen, für die Gemeinde Mahlsdorf typischen Dachformen und Materialien. Diese Festsetzungen beschränken sich auf eine Mindestmaß, so daß sie den Gestaltungswillen der Bauherren kaum einschränken.

Durch die Begrenzung der Traufhöhe wird das Entstehen unmaßstäblicher Gebäude in der Ortsrandlage

Durch die Begrenzung der Traufhöhe wird das Entstehen unmaßstäblicher Gebäude in der Ortsrandlage verhindert.

Die Festsetzung von Firstrichtungen für die Betroffenen Grundstücke ist städtebaulich geboten, um hier wirksame Raumkanten zur optischen Abgrenzung zu erzielen.

3. Erschließung

Die innere Erschließung wird in Planung und Durchführung in erforderlichem Maße vom Vorhabenträger übernommen.

Neben der Verpflichtungserklärung, in der sich der Vorhabenträger verpflichtet, die Kosten zu übernehmen, regelt der Erschließungsdurchführungsvertrag auch Art und Umfang der Erschließungsanlagen, Vergabe und Bauleitplanung, Baudurchführung, Haftung, Verkehrssicherung, Gewährleistung, die Übernahme der Erschließungsanlagen durch die Gemeinde und andere relevante Details.

Die Erschließungsplanung ist Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Bahnhofstraße Mahlsdorf"

a. verkehrstechnische Erschließung

Die äußere verkehrstechnische Erschließung des gesamten Planbereiches erfolgt über die Bahnhofstraße.

Die weiterhin vorgesehene Anliegerstraße zur inneren Erschließung des Planbereichs soll ausschließlich Erschließungs- und Aufenthaltsfunktionen haben.

Das ist daher im Sinne des verkehrsberuhigten Wohnbereiches als Mischverkehrsflächen auszubauen und zu gestalten. Die Straße im geplanten Wohnbebauungsgebiet soll als reiner Wohnweg mit einer max. Breite von 5,50m ausgebaut werden. Es sind kombinierte Fuß- und Radwege zu empfehlen, die lediglich durch eine Entwässerungsrinne optisch voneinander zu trennen sind. Damit kann die vielschichtige Nutzung sichergestellt werden.

b. Ver- und Entsorgung

Der Anschluß der Baugrundstücke im Plangebiet an die zentrale Wasserver- und Abwasserentsorgung, sowie an die Strom- und Gasversorgung ist vorgesehen. Die technischen Möglichkeiten hierzu sind zu schaffen.

Eine Abfallbeseitigung durch die öffentliche Müllabfuhr ist durch die Festlegung der Kurvenradien mit $R=9,8\text{m}$ Innenradien, so das ein 3-achser Müllfahrzeug problemlos entsorgen kann sichergestellt.

c. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, Grün und Freiflächen, Ausgleichmaßnahmen

Die angemessene geringe Grundflächenzahl von 0,4, das schmale Straßenprofil, die intensive Straßenbegrünung sowie die großen Hausgärten, die ebenfalls eine intensive Bepflanzung erwarten lassen,

Wohnungsbaugesellschaft
- GbR-
Hans-Dieter & Anke Prielm
Dorfstraße 5
29416 Kemnitz/Steinitz

minimieren die Auswirkungen des Eingriffs durch den Bebauungsplan und werden einen angemessenen Ausgleich bilden.

Die nicht überbaubare Fläche ist weitgehendst unversiegelt zu erhalten und mit ortstypischen Gwächsen und Bäumen zu bepflanzen.

4. Immissionsschutz *****

Immisionsbelastungen durch Ziel- und Quellverkehr sind nicht zu erwarten, da nur die unmittelbaren Anwohner des Planungsgebietes die Stellplätze auf Privatgrundstücken und Parkgelände frequentieren. Lärmimmisionen auf Grund der tangierenden Hauptverkehrsstraße können durch im Plangebiet angelegte Schutzpflanzungen vermieden bzw. vermindert werden.

5. Altlasten *****

Im Plangebiet befinden sich nach den vorliegenden Erkenntnissen keine altlastenverdächtigen Bereiche.

6. Bodenordnung *****

Die zu einer geordneten Erschließung und Bebauung der sich im Plangebiet befindenden Grundstücke erforderliche Neuordnung des Grund und Bodens soll auf freiwilliger Grundlage durch Verkauf erfolgen. Die Grundstücksflächen werden in den Besitz des Vorhabenträgers übergehen.

7. Kosten *****

Kosten entstehen der Gemeinde Mahlsdorf keine, da der Vorhabenträger gemäß Bauplanungs- und Zulassungsverordnung i. V. mit dem Baugesetzbuch alle Kosten für Planung und Durchführung der Gesamtbaumaßnahme inklusive innerer Erschließung übernehmen muß. Eine vom Vorhabenträger abgegebene Verpflichtungserklärung sichert der Gemeinde ihre gesetzlich zugestandenen Rechte.

1. Allgemeines *****

In Mahlsdorf wird ein neues Wohngebiet erschlossen werden. Für dieses Wohngebiet ist ein Vorhabenplan für die bauliche und sonstige Nutzung gemäß § 5 Abs. 12 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO anzufertigen.

Das gesamte Wohnbaugebiet umfaßt eine Fläche von ca. 1,1 ha und schließt am nördlichen Ortsrandbereich der Gemeinde Mahlsdorf an.

Geplant sind gemäß Vorhabenplan 10 Wohneinheiten, was bei einer durchschnittlichen Belegung mit 3 Personen einer Besiedlungsdichte von ca. 30 Einwohnern entspricht.

2. Erschließungsmaßnahmen

a. Vermessung

Auf Grund nicht vorhandener Vermessungsunterlagen, wurde zur Vorbereitung der Erschließungsplanung das zukünftige Wohnbaugebiet höhenmäßig aufgemessen.

Diese Vermessung dient als Grundlage für die gesamten Ver- und Entsorgungsleitungen.

b. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

In der vorliegenden Planung soll untersucht und dargestellt werden:

- Entwässerung
- Wasserversorgung
- Straßen
- Energie-, Gas-, Kommunikationsversorgung

Für die Darstellung der einzelnen Teilbereiche wurden folgende Plansätze gefertigt:

- | | |
|---------------------|-----------------------|
| - Übersichtsplan | M 1 : 5000 |
| - Bebauungsplan | M 1 : 1000 |
| - Bebauungsentwurf | M 1 : 1000 |
| - Erschließungsplan | M 1 : 1000 |
| - Längsschnitte | M 1 : 500 |
| - Details | verschiedene Maßstäbe |

um die Übersichtlichkeit des Gesamtprojektes zu gewährleisten.

3. Entwässerung

Es ist beabsichtigt, das Baugebiet in einzelnen Bauabschnitten zu realisieren. Daraus resultiert, daß eine ausreichende Dimensionierung der Ver- und Entsorgungsleitungen soweit nötig angestrebt werden muß.

Für das Wohnbaugebiet wird vom Planer eine Trennkanalisation vorgesehen.

Das anfallende Oberflächenwasser soll über einen separaten Kanal in den vorhandenen Graben, welcher die Funktion eines Regenrückhaltesystem erfüllen soll, zeitverzögert und kontinuierlich dem Vorfluter zugeführt werden.

Wie nach Rücksprachen mit der Gemeinde Mahlsdorf mitgeteilt wurde, steht selbige bezüglich der Kanalisierung der Gemeinde Mahlsdorf und der Übergabe des Abwassers über eine Pumpstation in der Bahnhofstraße zu den Oxydationsteichen nichts im Wege.

3.1 Oberflächenwasser

Als Grundlage für den zu ermittelnden Abfluß aus der Regenperiode, wurde unter Zugrundelegung statistischer meteorologischer Erfahrungswerte für das Gebiet, folgender Bemessungsregen (Modellregen) gewählt:

$r_{15,1} = 98 \text{ l/s/ha}$.

Dies entspricht der max. Regenspende bei einem 15 minütigen Landregen.

Das Baugebiet mit seiner Größe bedingt, daß die rechnerische Fließzeit unter der maßgeblichen Berechnungsdauer $T(\text{min})$ bleibt, so daß auf die Ermittlung der räumlichen Ungleichheit der Regenereignisse verzichtet werden kann.

Zur Berechnung wurden nur die öffentlichen Erschließungsflächen herangezogen.

Für die privaten Flächen ist eine Versickerung des anfallenden Regenwassers aus naturhaushaltswirtschaftlicher Sicht geboten.

Die Berechnung erfolgte nach dem Zeitbeiwertverfahren und einem maximalen Auslastungsgrad von 90 %.

Die Ergebnisse sind in den Hydraulikberechnungen als Anlage zum Erläuterungsbericht dokumentiert.

Dimensionierungen der Schächte und Kanäle sind aus den Schachtskizzen und den Längsschnitten der Regenwasserkanäle zu ersehen.

Für das Wohngebiet erfolgt die Oberflächenentwässerung über den Hauptsammler in den vorhandenen Graben.

Über diesen Graben und einer zwischengeschalteten Wasserfläche, welche als Feuchtbiotop ausgebaut werden kann, wird das Wasser dem Vorfluter zugeführt.

Der Hauptsammler wird als Betonrohrkanal der Dimension 200-250 entsprechend der erforderlichen Fließgeschwindigkeit und anfallender Abflußmenge ausgeführt. Der Anschluß der Straßeneinläufe erfolgt über Betonrohrabzweiger DN 150.

3.2 Schmutzwasser *****

Im neu zu herstellenden Wohnbaugebiet sollen 10 Wohneinheiten entstehen.

Im Mittel werden in jeder dieser WE ca. 3 Personen wohnen, somit ergeben sich für die anfallende Abwassermenge nach ATV ca 30 EGW.

Im gesamten Einzugsgebiet fällt nur häusliches Abwasser an. Pro EGW wird ein durchschnittlicher Schmutzwasseranfall von 150 l / d bezogen auf 8 Stunden angesetzt. Für den Anteil des Fremdwasserzuflusses werden 100 % der Schmutzwassermenge angesetzt.

Somit ergibt sich: $150 \text{ l/Ed} * 150 \text{ EGW} = 4500 \text{ l/d (8 Std.)}$

$4500 \text{ l/d} : (8 \text{ h/d} * 3600) = 0,20 \text{ l/s}$

Die Schmutzwasserentsorgung des Wohngebietes erfolgt über Hauptsammler in das vorhandene Schmutzwassernetz.

Der Sammler wird als Steinzeugrohrkanal DN 200 mit einer max. Haltungslänge von 60m konzipiert.

Über Steinzeugrohrkompaktabzweiger DN 150 mit anschließenden Revisionsschacht werden die jeweiligen Grundstücksanschlüsse getätigt.

4. Straßenbau *****

Die äußere verkehrstechnische Erschließung des gesamten Planbereiches erfolgt über die Bahnhofstraße

Die weiterhin vorgesehene Anliegerstraße zur inneren Erschließung des Planbereiches soll ausschließlich Erschließungs- und Aufenthaltsfunktion haben.

Im gesamten Baugebiet wird Schritttempo als Fahrgeschwindigkeit vorgeschrieben.

Der Wohnweg ist daher im Sinne des verkehrsberuhigten Wohnbereiches als Mischverkehrsflächen auszubauen und zu gestalten. Die Straße im geplanten Wohnbebauungsgebiet soll als reiner Wohnweg mit einer max. Breite von 5,50m ausgebaut werden.

Desweiteren ist ein kombinierter Fuß- und Radweg zu empfehlen, der lediglich durch eine Entwässerungsrinne optisch voneinander zu trennen ist. Damit kann die vielschichtige Nutzung sichergestellt werden. Die Oberfläche wird mit Verbundsteinen ausgeführt.

5. Wasserversorgung

Der Anschluß der Baugrundstücke im Plangebiet an die Bahnhofstraße befindliche zentrale Wasserversorgung ist vorgesehen. Die technischen Möglichkeiten hierzu sind zu schaffen.

Zur Dimensionierung der neu zu bauenden Wasserleitung ist ein Trinkwasserbedarf von 175 l/d je EGW ausschlaggebend. Hieraus ergibt sich ein Bedarf von 0,61 l/s.

Der Anschluß des Wohngebietes erfolgt an die Bahnhofstraße befindliche Haupttrinkwasserleitung AZ DN 200 der Gemeinde Mahlsdorf. In den Wohngebiet erfolgt die Verlegung von PVC-Druckrohren DN 80 in den Hauptstrang.

In den Einbinde- und Endpunkten sind Unterflurhydranten zur Bereitstellung von Löschwasser vorgesehen.

Die einzelnen Grundstücksanschlüsse werden mit einer Endlosleitung PE-HD 1" ausgeführt.

6. Straßenbeleuchtung

Parallel mit der Stromversorgung ist die Verlegung von Straßenbeleuchtungskabel erforderlich. Die Anschaltung soll über den zuständigen Versorgungsträger konzipiert vorgesehen werden.

7. Telekom, Gas- und Elektrizitätsversorgung

Es ist geplant, das Wohnbaugebiet flächendeckend mit Telefon- und Energiekabel zu versorgen.

In der Bahnhofstraße liegt eine Mitteldruckgasleitung. Diese Leitung kann angezapft werden und in die Stichstraße eingezogen werden. Zur Ausführung würden HD-PE Rohre stumpfgeschweißt gelangen.

8. Zeitplan

Im Plangebiet ist die Verwirklichung von einzelnen Bauabschnitten geplant.

Abhängig ist die Erschließung vom Verkauf der Häuser bzw. Grundflächen und dem Interesse von Bauwilligen.

Bei günstiger Vermarktungslage kann man von einer Gesamterschließungs- und Bebauungszeitraum von

2 Jahren ausgehen. Läuft der Verkauf schleppender muß von eine, entsprechend längeren Realisierungs-
zeitraum ausgegangen werden.

Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, daß bei Verkauf des ersten Hauses die äußere Erschließung im Komplex
durchgeführt werden wird. Ein Beginn der Realisierung ist für das 1. Quartal 1998 vorgesehen.

Gestalterische Festsetzungen

- Höhenfestlegung

.....

Die Oberkante der neu anzulegenden Gehwege innerhalb des Bebauungsgebietes wird als Nullhöhe angenommen.

Die Oberkante Erdgeschoßfußboden darf max. 0,70 m über Gehweg betragen.

Die Schnittlinie der Außenwandfläche mit der Dachfläche darf max. 4,50 m über Gehweg betragen.

- Dächer

.....

Dachneigung: Die Dachneigung soll zwischen 30 ° und 45 ° betragen.

Dachform: Zulässig sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer. Bei Nebengebäuden sind auch Pultdächer zulässig.

Dachdeckung: Für die Dachdeckung sind nur Dachziegel / Dachpfannen in den Farben Rot, Braun und Anthrazit zulässig.

Ausgenommen sind Nebengebäude und in die Dachfläche integrierte Sonnenkollektoren.

- Dachaufbauten

.....

Dachgauben von Wohngebäuden sind zulässig, sowohl einzelne als auch mehrere. Der Abstand vom Giebel muß mindestens 1,00 m betragen. Die Gesamtlänge darf 2/3 der Trauflänge nicht überschreiten.

- Fassadengestaltung

.....

Die Außenwandgestaltung der Gebäude ist in Material, Farbe und/oder Struktur dem Altortcharakter anzupassen. Die Verkleidung der Fassade mit Metall- oder Kunststoffplatten, Asbestzementschindeln oder glasierten Keramikplatten ist unzulässig.

- Einfriedungen

.....

Die Höhe der Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie darf 1,00 m nicht überschreiten. Zwischen den einzelnen Grundstücken darf die Höhe der Einfriedungen 1,50 m betragen.

1. Allgemeines

Dem Vorhaben- und Erschließungsplan "Bahnhofstraße Mahlsdorf" ist eine Begründung beizugeben, in der neben den Zielen und Zwecken auch die wesentlichen Auswirkungen der Planung darzulegen sind. Hierzu zählen u.a. die zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt. Für den Vorhaben- und Erschließungsplan gelten auch die Ziele des BauGB im Hinblick auf die Sicherung einer menschwürdigen Umwelt, sowie den Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauZVO).

Die erstmalige Überbauung einer Freifläche im Anschluß an die Ortsrandlage zur Schließung und Herstellung eines harmonischen Ortsbildes stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild dar.

Die Umnutzung von intensiv genutzten Acker- und Grünlandflächen in ein Siedlungsgebiet ist mit einer Überbauung, Versiegelung, Abtragung und Verdichtung des Bodens verbunden. Das langfristig gewachsene Bodenprofil wird verändert und beeinträchtigt, Bodenfunktionen (Gas-, Wasser- und Stoffhaushalt, Ökosystemfunktionen) werden z.t. bleibend verändert.

Was die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, nämlich des Natur-, Landschafts-, Boden-, Gewässer-, Klima- und Denkmalschutzes, angeht, werden an den Vorhaben- und Erschließungsplan ähnliche Anforderungen wie an einen Bauleitplan gestellt. Deshalb kann auch in den Fällen, in denen die Zulässigkeit von Vorhaben eröffnet werden soll, die nicht in der Anlage zu § 3 UVPG aufgeführt sind, in der Sache auf eine Art Umweltverträglichkeitsprüfung nicht verzichtet werden, deren Ergebnisse in einem Grünordnungsplan darzulegen sind und in den Abwägungsprozeß miteinzufließen haben.

Neben den umweltrelevanten Zielen des BauGB der BauZVO ist im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans auch das Naturschutzrecht zu beachten. Gemäß Naturschutzgesetz des Landes Sachsen - Anhalt vom 11.02.1992 dürfen Eingriffe in Natur Landschaft die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als vermeidbar beeinträchtigen. Es sind also im Rahmen der Umweltverträglichkeitsbeurteilung die Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen sowie Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz darzulegen.

2. Erläuterungen zur naturräumlichen Ausgangssituation

a. geomorphologisches Erscheinungsbild

Die Gemeinde Mahlsdorf liegt in der westlichen Altmark. Bezugnehmend auf den Erläuterungsbericht der Gemeinde Mahlsdorf sowie diverser Fachliteratur ergibt sich folgende Strukturenstehung des Plangebietes.

Diese Landschaft ist pleistozänen Ursprungs, d.h. sie wurde während der letzten Eiszeiten geprägt, als sich Gletschermassen des skandinavischen Inlandeises mehrmals über das Gebiet hinwegschoben.

Es werden mehrere Eiszeiten unterschieden, verbunden mit ihrem Vordringen nach Süden. Die letzten beiden Hauptvereisungen haben durch das vom Eis herangetragene Gesteinsmaterial die geologisch älteren Schichten überschüttet, und so bilden heute im wesentlichen pleistozäne Ablagerungen die Landoberfläche.

b. bisherige Flächennutzungsarten

Zur Zeit werden die Flächen des Plangebietes zu annähernd gleichen Teilen als intensiv bewirtschaftete Grünlandflächen genutzt.

Desweiteren hat sich ein wilder Strauchbewuchs eingestellt.

Die angrenzenden Flächen im Osten sowie im Westen werden ebenfalls als Grünland genutzt.

c. Abstimmung mit übergeordneten Planungen

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mahlsdorf vom November 1997 weist für das Plangebiet in seinen größten Bereichen Wohnbauflächen aus. Im nördlichen Randbereich der geplanten Wohnbebauung sieht der FNP eine Schutzpflanzung vor.

3. Flächenbepflanzungen

Der angestrebten Wohnbebauung liegen folgende Flächenbilanzen zu grunde:

Gesamte Erschließungsfläche 10257 qm Grünlandfläche

Baulandfläche insg. 8242 qm Bauparzellenfläche

Wohnwege und Grünflächen 2015 qm öffentl. Bereich

Bei der Ermittlung des Anteil an versiegelter Oberfläche müssen von den öffentlichen Bereichen noch die fest eingeplanten öffentlichen Grünflächen abgezogen werden. Danach ergibt sich ein öffentlicher Grünflächenanteil von: 120 qm.

Die geplante geringe Grundflächenzahl von 0,4 nach § 7 BauNVO wird basierend auf die vorgesehene mittlere Grundstücksgröße von ca. 597 qm - 1080 qm kaum zur vollen Beanspruchung kommen. Auf langjährige statistisch

abgesicherte Erfahrungswerte zugreifend kann man mit einer versiegelten Grundfläche von max. 200 qm je WE gerechnet werden.

Die geplante Bebauung sieht in der Grundkonzeption 10 WE vor. Danach läßt sich im Baugebiet die versiegelte Oberfläche zu $10 \cdot 200 \text{ qm} = 2000 \text{ qm}$ ermitteln.

Bei einer Baulandfläche in der Summe von 10257 qm verbleiben $10257 \text{ qm} - 2000 \text{ qm} = 8257 \text{ qm}$ private Grünfläche, dies entspricht einer Grünflächenzahl von 0,21. Dieser ermittelte Wert wird eher noch nach unten korrigiert werden können, da von einem Maximalwert bei der versiegelten Fläche pro WE ausgegangen wurde.

Unter dem Gesichtspunkt der Biotopfunktion stellt sich der Eingriff durch die geplante Bebauung in den Naturhaushalt etwas differenzierter dar. In überbauten Bereichen ergibt sich zwar eine teilweise bleibende Veränderung des Biotopotentials (Acker, Grünfläche), aber bisher intensiv bearbeitete Acker- und Grünlandflächen lassen sich im Bereich von privaten und öffentlichen Grünflächen in ihrer Biotopqualität dagegen als entsprechend höherwertig ansehen.

Es ist zu beachten, daß bei der Auswahl der Oberflächenmaterialien der zukünftigen Wohnwege keine geschlossenen Asphalt- oder Betonflächen Anwendung finden. Sämtliche Verkehrsflächen werden als Verbundpflasterflächen erstellt, welche eine Teilversickerung des Oberflächenwassers gewährleisten.

4. Maßnahmen und Festlegungen

Folgende Maßnahmen und Festlegungen werden zur Integration in den Vorhaben- und Erschließungsplan angestrebt.

a. bzgl. des geomorphologischen Erscheinungsbild

Die Einfügung und Anpassung des Baugebietes in die vorliegende flach abfallende Oberflächenform ist zu gewährleisten, sowie die Erhaltung der bestehenden RW - Leitung zur Aufnahme des Oberflächenwassers und verzögerten Abgabe an den Vorfluter anzustreben.

b. bzgl. des Bodenschutzes und des Wasserhaushaltes

Die nicht überbauten Bereiche sind sparsam zu versiegeln und überflüssige Versiegelungen sind zu vermeiden.

Bei der Herstellung von Autostellplätzen sowie privaten Fußwegen sind infiltrationsfähige Materialien bzw. Rasengitterplatten anzuwenden.

Anfallendes Oberflächenwasser im privaten Bereich ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Das Oberflächenwasser von den Wohnwegen ist einem separaten Kanalnetz vom Schmutzwasser getrennt zu erfassen

und in den vorhandenen Vorfluter einzuleiten.

bzgl. der Schaffung von Grünflächen

Für die öffentlichen Grünflächen ist eine intensive Begrünung mit standorttypischen Gewächsen vorzunehmen.

Für den privaten Grünflächenbereich ist ein Pflanzgebot pro Grundstück von zwei Bäumen oder drei

Obstbäumen bzw. vier Sträucher je 50 qm versiegelter Fläche durch Haus- oder Garagenbau mit standorttypischen

Arten gegeben.

Im Zuge der Fortschreibung der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung der Gemeinde Mahlsdorf ist an anderen

Stellen im Bereich intensiv genutzter Sandackerflächen ein Ersatzgebiet zu schaffen.