

## Festsetzungen der Grünordnung

### Festsetzung 1

Einfriedungen sind so zu gestalten, dass zur Sicherung einer Kleintierpassage zwischen Oberkante Gelände und Unterkante der Einfriedung ein hindernisfreier Raum in Höhe von mindestens 15 cm entsteht. (gem. BauGB § 9 Abs.1 Nr. 20)

#### Begründung zu Festsetzung 1

Im Bereich des Plangebiets sind Wanderbewegungen von Reptilien und Amphibien und weiteren Kleintieren bekannt. Durch die Festsetzung werden artenschutzrechtliche Verbote des Bundesnaturschutzgesetzes durch Vermeidung von Störungen der Wanderbewegungen insbesondere für die besonders und streng geschützten Arten, aber auch für weitere Arten, vermieden.

### Festsetzung 2

In den allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum der Pflanzqualität 10 bis 12 cm Stammumfang, vorzugsweise Obstgehölz, zu pflanzen. Baumpflanzungen dürfen einen Pflanzabstand untereinander von 4m nicht unterschreiten. Vorhandener Baumbestand kann angerechnet werden. (gem. BauGB § 9 Abs.1 Nr. 25a)

#### Begründung zu Festsetzung 2

Die Baumpflanzungen dienen der Minderung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts durch Flächenversiegelung und haben eine besondere Bedeutung in der Gestaltung des Landschaftsbildes. Insbesondere Obstbäume sind für die Gestaltung des Ortsrandes landschaftstypische. Die Festsetzung ermöglicht auch die Pflanzung von großkronigen Bäumen.

### Festsetzung 3

Die Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft SPE1 dienen der Erhaltung des vorhandenen Abflussgrabens (Fuchsgraben) und der Erhaltung und Entwicklung von naturnahen Gras- und Staudenfluren im Zusammenhang mit der Anlage von naturnahen Gehölzpflanzungen gem. den Bestimmungen des § 40 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz. Im Umfang von mindestens 2.200 m<sup>2</sup> sind auf Teilflächen geschlossene Gehölzpflanzungen anzulegen und dauerhaft zu erhalten, vorhandener Bestand kann angerechnet werden. Die Anlage von bis 1,8 m breiten Fußwegen in nicht voll versiegelter Bauweise ist im Bereich dieser Flächen möglich. Zur Erhaltung der notwendigen Biodiversität sind die Gras- und Staudenfluren mindestens einmal jährlich zu mähen. Im Bereich dieser Flächen sind weiterhin die notwendigen CEF-Maßnahmen zur Strukturverbesserung für Reptilien einzuordnen. (gem. BauGB § 9 Abs.1 Nr. 20)

#### Begründung zu Festsetzung 3:

Der vorhandene Graben dient dem Hochwasserschutz und hat für den Biotop- und Artenschutz eine besondere Bedeutung. Mit der Festsetzung wird der Bereich mit naturnaher Entwicklung von Gras- und Staudenfluren und gebietsheimischen Gehölzen deutlich vergrößert, so dass die vorhandene Leistungsfähigkeit für den Biotop- und Artenschutz in diesem Bereich zunimmt. Die Gras- und Staudenfluren sollen in Grabenmähe einen naturnahen Gewässerrandstreifen bilden. Die Einordnung eines bis 1,8m breiten Fußweges, der nicht voll versiegelt werden soll, dient der Konzentration anthropogener Nutzung und damit der Minimierung von Störungen. Die Naturnähe des Grabens kann dadurch deutlich erhöht werden. Die Festsetzungen für die Gehölzpflanzungen dienen der Verlagerung bzw. Erhaltung der im Gebiet vorhandenen Kompensationspflanzungen eines anderen Vorhabens, der Gestaltung des Ortsrandes und bieten als geschlossene gebietsheimische Pflanzung zusätzlichen Lebensraum für eine deutliche Erhöhung der Biodiversität am Standort, die lineare Struktur ergänzt eine bisher fehlende Verbundwirkung. Die Gehölzpflanzungen können in mehreren Teilflächen ausgeführt werden. Eine geschlossene Pflanzung entsteht, wenn sich die Traubereiche der ausgewachsenen Gehölze überlagern und keine freien Stellen in den Pflanzungen verbleiben.

Für die notwendige Kompensationswirkung ist die Verwendung von gebietsheimischem Saat- und Pflanzgut notwendig, die im § 40 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz geregelt wird. Pflanzenlisten sind im Brandenburger Erlass Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur vom 2. Dezember 2019 (ABl./20, [Nr. 9], S.203) enthalten. Die Flächen für Gras- und Staudenfluren sind mindestens einmal jährlich, höchstens 2 mal jährlich zu mähen, die Flächen für Gewässerrandstreifen sollen mindestens alle 2 Jahre einmal gemäht werden. Die CEF-Maßnahmen dienen der Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verboten des Bundesnaturschutzgesetzes. Die Maßnahmen müssen rechtzeitig vor Baubeginn bedarfsgerecht durchgeführt werden, damit die aus den Baugebieten zu vergrämen oder abzufangenden Tiere fachgerecht umgesetzt werden können. Detailliertere Angaben sind in den Erläuterungen zur Grünordnung enthalten.

### Festsetzung 4

Im Bereich der Fläche für Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft SPE2 ist in einer Flächengröße von mindestens 500 m<sup>2</sup> eine Geländemulde anzulegen, deren Sohltiefe 30 cm unterhalb der Sohltiefe des Fuchsgrabens liegt. (gem. BauGB § 9 Abs.1 Nr. 20)

#### Begründung zu Festsetzung 4

Die Festsetzung dient der Erhaltung und Stärkung der Amphibienpopulation durch Schaffung von zeitweise überstauten Flächen im Bereich einer bereits vorhandenen Geländemulde. Die Vegetationsdecke soll durch freie Sukzession entwickelt werden.

### Festsetzung 5

Im Bereich der Fläche für Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft SPE3 ist der vorhandene Baumbestand dauerhaft zu erhalten bzw. zu ersetzen. Bauliche Anlagen mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 70 m<sup>2</sup> sind zulässig. (gem. BauGB § 9 Abs.1 Nr. 25b)

#### Begründung zu Festsetzung 5

Die Festsetzung dient der Erhaltung des aktuell vorhandenen Baumbestandes. Ebenso wird festgesetzt, dass die aktuell in diesem Bereich vorhandene Bebauung erhalten bleiben kann.

### Festsetzung 6

Je Wohngrundstück sind folgende Quartier- und Nisthilfen am Gebäude oder auf dem sonstigen Grundstück einzuordnen:

- eine Nisthilfe für Höhlenbrüter, eine Nisthilfe für Halbhöhlenbrüter, eine Quartierhilfe für Fledermäuse (gem. BauGB § 9 Abs.1 Nr. 20)

#### Begründung zu Festsetzung 6

Zur Sicherung der Vorkommen von gebietstypischen Arten- und Lebensgemeinschaften und zur Erhaltung der notwendigen Biodiversität ist es notwendig, Quartier- und Nisthilfen auf den Grundstücken anzubieten.

Im Zusammenhang mit dem Neubau der Gebäude lassen sich optimal Quartier- und Nisthilfen für unterschiedliche Artengruppen einbauen, die so genutzt werden können, dass keine Störungen zu erwarten sind. Ebenso können auf dem sonstigen Grundstück derartige Hilfen eingeordnet werden.

Die Hilfen sollen fachgerecht montiert werden, notwendige Reviergrößen sind zu beachten.

Es können Quartier- und Nisthilfen für unterschiedliche Arten angeboten werden:

- am Gebäude Nisthilfen für: Höhlenbrüter und Halbhöhlenbrüter, Mehlschwalben (empfohlen mit Kotbrett)
- am Gebäude Quartierhilfen für Fledermäuse
- auf dem sonstigen Grundstück Quartier- und Nisthilfen für: Höhlenbrüter und Halbhöhlenbrüter, Fledermäuse

### Festsetzung 7

Der Anteil an Gehölz- und Staudenflächen auf den Baugrundstücken in den Wohngebieten muss mindestens 20 % betragen. Der Anteil nicht einheimischer und nicht standortgerechter Koniferen darf 20 % der gesamten mit Gehölzen zu begrünenden Flächen des Grundstückes nicht überschreiten. Die Anlage von Schottergärten mit Größe über 25 m<sup>2</sup> je Baugrundstück ist unzulässig. (gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a)

#### Begründung zu Festsetzung 7

Zur Aufwertung des Landschaftsbildes, des Standortklimas und zur Schaffung von vielfältigem Lebensraum für gebietsstypische Tierarten wird der Anteil an Gehölz- und Staudenflächen (einschließlich gartenbaulich genutzter Flächen) festgesetzt. Damit soll vermieden werden, dass lediglich artenarme Rasenflächen auf den Grundstücken angelegt werden, was dem angestrebten Ortsbild erheblich entgegensteht. Dafür können alle Pflanzungen auf dem Grundstück angerechnet werden (einschl. Vorgartenbepflanzung und Bepflanzung auf den Grundstücksgrenzen).

Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes sollen überwiegend Laubgehölze und überwiegend einheimische Nadelgehölze (Koniferen) zur Bepflanzung auf den zu begrünenden Grundstücksflächen in den Baugebieten verwendet werden. Der hohe zu sichernde Anteil einheimischer Laubgehölze ist außerdem für die Bereitstellung von artgerechtem Lebensraum analog dem aktuellen Bestand von entscheidender Bedeutung.

Der Anteil an Vegetationsflächen ist für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts von enormer Bedeutung, sodass mit der Einschränkung der Größe von Schottergärten abgesichert wird, dass eine Mindest-Biodiversität, die für Wohngebiete typisch ist, auf der Basis des Vegetationsflächenanteils erwartet werden kann. Eine hohe Biodiversität wirkt Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts entgegen, was den Vorgaben des Baugesetzbuches und des Naturschutzgesetzes entspricht.

#### Beispielhafte Ermittlung der zu begrünenden Flächen:

Bei klein- und mittelkronigen Bäumen, die auf dem Grundstück stehen, kann eine überschirmte Fläche von bis zu 15 m<sup>2</sup> angerechnet werden, bei großkronigen Bäumen kann eine überschirmte Fläche von 30 m<sup>2</sup> angerechnet werden.

Für ein 500 m<sup>2</sup> großes Grundstück im WA mit einer GRZ von 0,3 (ohne Einschränkung) ist die Überbauung bzw. Befestigung von bis zu 225 m<sup>2</sup> zulässig (150 m<sup>2</sup> entsprechend GRZ 0,3 und max. 50% Überschreitung dieser Fläche = 75 m<sup>2</sup> durch Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen etc. entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO).

Der Anteil zu begrünender Flächen liegt somit bei 275 m<sup>2</sup>. Davon sind gem. der Festsetzung 100 m<sup>2</sup> des Grundstücks (20 % von 500 m<sup>2</sup>) mit Gehölz- und Staudenpflanzungen zu begrünen, es verbleiben 175 m<sup>2</sup> für sonstige Grünflächen. Bei Bepflanzung der Grundstücksgrenze auf einer Länge von ca. 20 m mit einer Breite von mind. 2,5 m (typisch für eine freiwachsende Hecke) sind das schon 50 m<sup>2</sup>. Kommen ein oder zwei (Obst-)Bäume und eine Vorgartenbepflanzung dazu, ist damit die geforderte Begrünung schnell erreicht.

## Maßnahmen der Grünordnungsplanung

### M1-7

Maßnahmen M1 - M7

### Maßnahmenbeschreibung

#### M1 - Anlage naturnahe Gras- und Staudenfluren und Gehölzpflanzungen

Anlage von naturnahen Gras- und Staudenfluren und die Anlage von gebietsheimischen Laubgebüsch bzw. Baumpflanzungen insbesondere im Bereich der öffentlichen Grünflächen, begleitet zum Fuchsgraben. Aufgrund der erkennbaren Trittvverdichtung wird es notwendig, im Bereich der geplanten Grünflächen eine Tiefenlockerung durchzuführen, um die Bodenfunktionen wieder in eine optimale Leistungsfähigkeit zu versetzen. Für die Ansaaten und die Pflanzungen gelten die Regelungen zu gebietsheimischem Regio-Saatgut und zu gebietsheimischen Gehölzen, die auf den Vorgaben des § 40 Bundesnaturschutzgesetz basieren. Entsprechende Pflanzenlisten sind im Brandenburger Erlass „Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur vom 2. Dezember 2019 (ABl./20, [Nr. 9], S.203)“ enthalten. Die Flächen für Gras- und Staudenfluren sind mindestens einmal jährlich, höchstens 2 mal jährlich zu mähen, die Flächen für Gewässerrandstreifen sollen mindestens alle 2 Jahre einmal gemäht werden.

#### M2 - Vorgezogene Maßnahmen (CEF) für den Reptilienchutz

Einordnung von Strukturverbesserungen für Zauneidechsen im Bereich der öffentlichen Grünflächen. Die Strukturverbesserungen sollen einen Abstand untereinander von ca. 50 m haben und sollen im Bereich von besonnten Gehölzrändern fachgerecht eingeordnet werden. Die Strukturverbesserungen sollen folgende Elemente enthalten und fachgerecht hergestellt werden:

- Möglichkeiten zur Thermoregulation aus Totholz/Stubben bzw. Natursteinhaufen,
- Eiablageplatz
- wenn am Standort nicht vorhanden grabfähige Bereiche für die Nutzung als Winterquartier mit einer Tiefe von mindestens 1,0 m herstellen.

Die Strukturverbesserungen sollen mindestens ein Jahr vor Inanspruchnahme hergestellt sein, damit die Bereiche einen bestimmten Reifegrad erreichen und für die Zauneidechsen bzw. sonstigen Reptilien auch tatsächlich nutzbar sind. Neuanlagen sind für die Umsetzung von Tieren nur bedingt geeignet. Die Anzahl der Tiere, die je Strukturverbesserung umgesetzt werden, richtet sich nach der Reviergrö-ße. Je umgesetzten Tier sollen im Umfeld der Strukturverbesserung mindestens 25 m<sup>2</sup> zur Verfügung stehen. Dabei ist ein Aktionsradius der Tiere von ca. 25 m rund um die Strukturverbesserung zu kalkulieren.

#### M3 - Einordnung Amphibienlebensraum

Der Lebensraum soll durch Anlage einer Geländemulde geschaffen werden, die für Amphibien, die insbesondere temporäre Gewässer für die Reproduktion benötigen, zur Verfügung stehen soll. Die aktuelle Wasserführung im Bereich Fuchsgraben weist darauf hin, dass durch die Herstellung einer entsprechenden Geländemulde derartige Möglichkeiten voll genutzt werden können. Die Sohle der Geländemulde soll mind. 30 cm tiefer als die Sohle des Fuchsgrabens in diesem Abschnitt hergestellt werden. Die Vegetationsentwicklung in dem Bereich der hergestellten Geländemulde soll ausschließlich über Sukzession erfolgen. Für den Fall, dass der Bereich kein Wasser führt, soll die Fläche mindestens einmal im Jahr gemäht werden. Gehölzaufwuchs ist regelmäßig zu entfernen, der Amphibien Lebens-raum darf nicht durch neu ankommende Gehölze beschattet werden.

#### M4 - Gehölzpflanzungen im Bereich der Baugebiete

Im Bereich der Wohngebietsflächen wird ein Mindestanteil an Gehölzflächen von 20 % des Baugrundstückes festgesetzt, eine Baumpflanzung je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mit mindestens einem klein- bis mittelkronigen Laubbaum, vorzugsweise Obstbaum. Dadurch können vielfältige aktuell vorhandene Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild und die abiotischen und die biotische Schutzgüter minimiert werden, dass Lebensraumangebot für die typischen Arten- und Lebensgemeinschaften kann damit gegenüber dem Bestand erheblich aufgewertet werden.

#### M5 - Begründung der nicht bebaubaren Flächen der Baugebiete

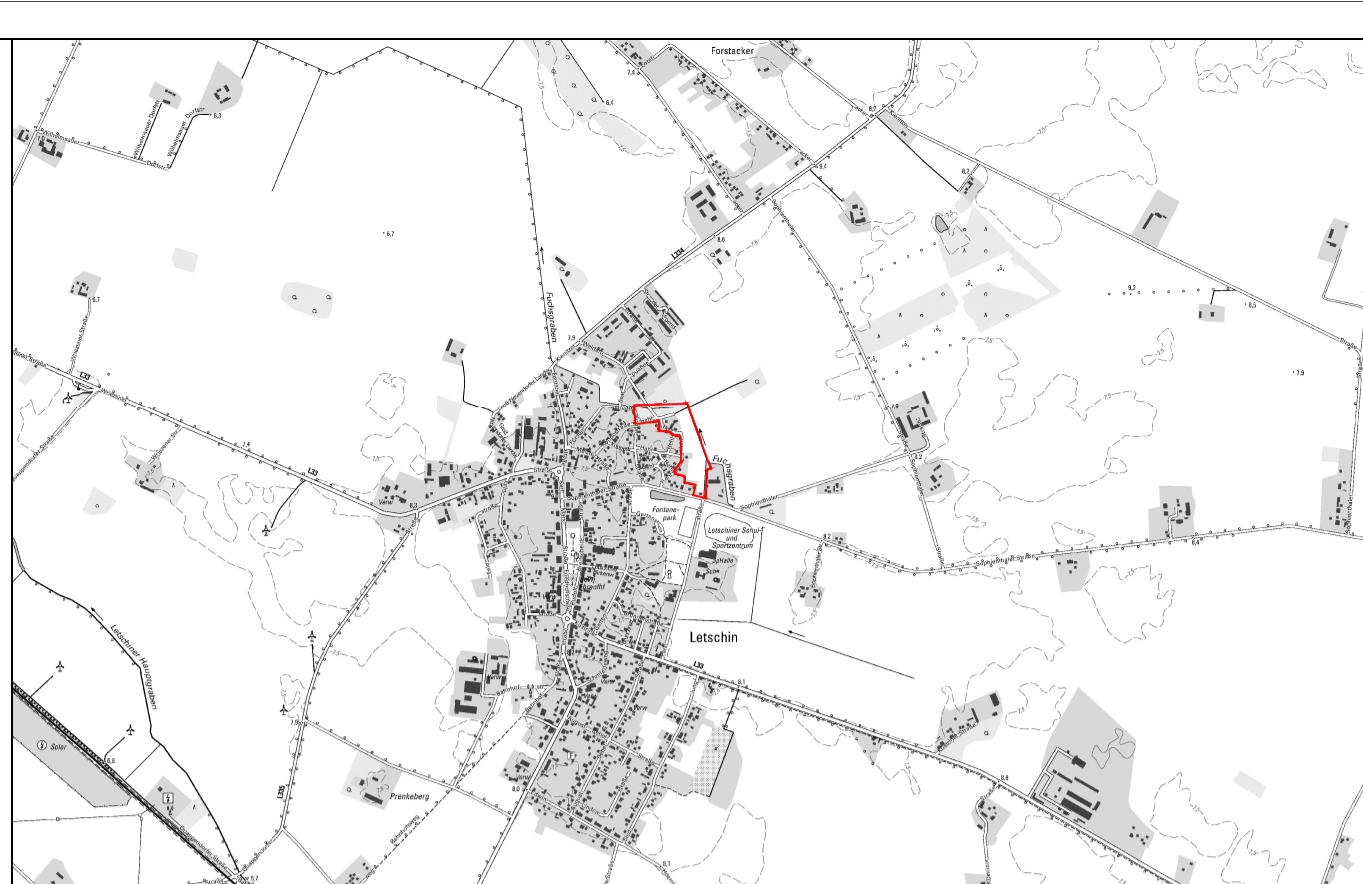
Die nicht bebaubaren Anteile der Baugebiete sollen gärtnerisch genutzt werden. Die gärtnerische Nutzung soll so erfolgen, dass mindestens 90 % der Fläche mit Vegetation bestanden ist, wozu Rasenflächen, Baumpflanzungen, Flächen für die Erzeugung von Obst und Gemüse, Gehölz- und Staudenflächen sowie Flächen für einjährige Vegetation gehören. Die Maßnahme dient zum einen der Bereitstellung von landschaftstypischen Lebensraum für im Plan-gebiet vorhandene Arten- und Lebensgemeinschaften und zum anderen der Gestaltung eines ortstypischen Landschaftsbildes, insbesondere im Ortsrandbereich im Übergang zur Landschaft. Schottergärten mit einer Flächengröße über 25 m<sup>2</sup> sind nicht zulässig.

#### M6 - Quartier- und Nisthilfen im Bereich der Baugebiete

Festsetzungen zur Einordnung von Quartier- und Nisthilfen im Bereich der Bebauung sollen dazu dienen, den für den Standort zu erwartenden typischen ländlich-urbanen Arten- und Lebensgemeinschaften optimalen Lebensraum anzubieten und damit eine vielfältige Biodiversität zu ermöglichen, da im aktuellen Ausgangszustand nur sehr geringe Quartier- und Nistmöglichkeiten für Tiere bestehen. Im Zusammenhang mit dem Neubau der Gebäude lassen sich optimal Quartier- und Nisthilfen für unterschiedliche Artengruppen einbauen, die so genutzt werden können, dass keine Störungen zu erwarten sind. Ebenso können auf dem sonstigen Grundstück derartige Hilfen eingeordnet werden. Die Hilfen sollen fachgerecht montiert werden, notwendige Reviergrößen sind zu beachten.

#### M7 - Bauzeitenregelung

Eingriffe in Gehölzbestände sind gemäß § 39 Abs. 5 Nummer 2 in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September nicht zulässig. Die Freimachung von Bauflächen soll außerhalb der Vegetationsperiode erfolgen



**Darstellung der räumlichen Lage**  
Quelle DTK: © 2022 LGB (Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg)

## Übernahme aus dem Bebauungsplan (vom Büro für Stadt-, Dorf- und Freiraumplanung)

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

WA2, WA5, a	Art der baulichen Nutzung (mit Nummerierung)	Bauweise
II, ED	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)	zulässige Hausformen

- GRZ 0,25 Grundflächenzahl
- Allgemeines Wohngebiet (WA1 - WA5)
- Baugrenze

### Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Fußweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung und Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie Ablagerungen

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung: Elektrizität

### sonstige Darstellungen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## zeichnerische Festsetzungen der Grünordnungsplanung

- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - **SPE1 - SPE3**

Vorhaben: <b>Angaben zur Grünordnung zum Bebauungsplan "Wohnen zwischen Hehl und Fuchsgraben" in Letschin</b>	
Kartengrundlage: vermessen durch Vermessungsbüro Sydow und Scheu Ernst-Thälmann-Straße 53, 15517 Fürstenwalde/Spree Stand: 13.07.2021	Höhensystem: ETRS 89 Lagesystem: DHN 2016
Gemarkung: Letschin	Flur: 4 Flurstück: diverse
	Gemeinde Letschin OT Letschin vertreten durch den Bürgermeister Michael Böttcher Bahnhofstraße 30a 15324 Letschin
	Büro für Garten- und Landschaftsgestaltung Dipl.-Ing. U. Krauter BA 2266-92-1-L Siedlerweg 2 15236 Treplin
Planbezeichnung: <b>Grünordnerische Maßnahmen</b>	bearbeitet: U. Krauter gezeichnet: B. Parchmann
Stand: 13.07.2022	Maßstab: 1 : 1.000 Blatt-Nummer: 02