Dr. Anja Jürgen
Fraktion LÖS/GRÜNE

StVV am 01.10.2019

Sehr geehrte Stadtverordnete,

Mein Statement richtet sich nicht gegen einen Bebauungsplan zum „Lidl-Markt Schützenstraße“. Es geht mir vielmehr um einen Bebauungsplan, der korrekt und vollständig ist und den ich mit gutem Gewissen beschließen kann, weil ich ihn verstanden habe.
Sicher können Sie das nachvollziehen und sehen das ähnlich.

Zu einigen Punkten des uns vorliegenden B-Plans und den Anlagen fehlt mir nun immer noch das Verständnis. Die Punkte möchte ich hier ansprechen.

Unter **Punkt 1** des uns vorliegenden Beschlusses sollen wir die „**Auswertung der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange“** billigen.
Was sind nun eigentlich die Voraussetzungen für unsere Billigung?

Die Auswertung muss vollständig und inhaltlich korrekt sein. Ich gehe davon aus, dass Sie alle mit dieser Voraussetzung einverstanden sind.
Wir haben die vorliegende Auswertung dahingehend geprüft und uns ist folgendes aufgefallen:

1. In den Abwägungen der Stadt Luckenwalde zu den Stellungnahmen der Bürger sind 4 Einwände des Bürgers 2 nicht aufgenommen worden. Uns liegt die vollständige Stellungnahme von Bürger 2 vor. ***Die Abwägung zu den Einwänden 8 bis 11 des Bürgers 2 müssen ergänzt werden.***

2. Mehrere Einwände wurden nicht verstanden und daher falsch bearbeitet.

   Das Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände z.B. gibt zu bedenken, dass (Zitat) „die Vergrößerung gut und nachvollziehbar begründet sein sollte. Dies ist leider mit der vorliegenden Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung nicht geschehen“. Das ist eine Kritik an der Auswirkungsanalyse.
   In der Abwägung heißt es aber dazu (Zitat) "Die angesprochenen Umweltbelange werden im Rahmen eines Fachgutachtens gesondert erörtert.“ Von Umweltbelangen war an dieser Stelle nicht die Rede, sondern ging es hier vielmehr um marktwirtschaftliche Kriterien. ***Damit ist die Abwägung zu diesem Einwand falsch und muss überarbeitet werden.***

   Zum Vorschlag des Landesbüros der anerkannten Naturschutzverbände, (Zitat) „die unversiegelten Restflächen zwischen Markt und Potsdamer Straße zusätzlich zu den geplanten Bäumen mit insektenfreundlichen Blühwiesen und attraktiven Staudenrabatten zu gestalten“, heißt es in der Abwägung, dass (Zitat) „bereits mehrere grünpflegerische Maßnahmen, darunter auch die extensive Pflege der vorhandenen Vegetation außerhalb der Erschließungsanlagen und der versiegelten Bodenflächen (Textliche Festsetzung Nr. 6.1) vorgeschrieben werden“. Die Festsetzung 6.1 beinhaltet aber nur den Baumerhalt: (Zitat) „Im Sondergebiet SO1 und SO2 sind vorhandene Bäume zu pflegen und bei Abgang mit Bäumen der Pflanzenliste 1 zu ersetzen.“ Die weiteren Grünfestsetzungen unter Pkt. 6 im B-Plan betreffen eine Liste mit Gehölzen, Versickerungsmulden, die Pflasterbeschaffenheit und die Dachbegrünung. Genaue grünpflegerische Maßnahmen oder die Gestaltung mit Blühwiesen sind in den Grünfestsetzungen nicht benannt. ***Somit ist die Abwägung keine hinreichende Antwort auf den Einwand des Landesbüros der anerkannten Naturschutzverbände und muss überarbeitet werden.***

3. Mehrere Vorschläge des Landesbüros der anerkannten Naturschutzverbände wurden mit der Begründung abgelehnt, dass es für eine derartige Festsetzung an der „städtebaulichen Erforderlichkeit“ mangeln würde.
   Das stimmt so nicht, denn nach §9 BauGB kann man vieles aus städtebaulichen Gründen festsetzen, auch die vom Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände vorgeschlagenen Maßnahmen. (siehe Anlage S.5, BauGB §9)
   Warum sollten wir solche Festsetzungen nicht treffen, wenn sie uns wichtig sind? Was spricht dagegen?

4. Darüber hinaus steht in der Abwägung, dass es sich (Zitat) „eindeutig um einen Außenbereich im Innenbereich handelt“. Es käme § 35 BauGB „Bauen im Außenbereich“ zum Tragen.

   Demnach gilt für das Bauvorhaben der Punkt 18.6.2 der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). (siehe Anlage S.7, Auszug UVP-Gesetz)
   D. h. es ist eine allgemeine Vorprüfung zur Feststellung, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfungs-Pflicht vorliegt, notwendig.

   Außerdem ist ein großer Parkplatz geplant. Bei einer Gesamtfläche von 15.600 m^2, Gebäudeflächen von 2.480 m^2 und einer vorgesehenen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 ergibt sich für den Parkplatz eine mögliche Fläche von 11.808 m^2.

   Damit greift Punkt 18.4.1 der Anlage 1 des UVP-Gesetzes. (siehe Anlage S.7, Auszug UVP-Gesetz)
   Das Vorhaben mit einem Parkplatz dieser Größe von mehr als 1 ha muss einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterzogen werden.

Im Gegensatz zur Abwägung geht man allerdings in der Begründung zum B-Plan (S. 48) davon aus, dass (Zitat) „das Vorhaben auf Grundstücken realisiert wird, die dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzurechnen sind“.
Die Interpretation, dass in diesem Fall (Zitat) „keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung“ besteht, ist falsch. Hier greift der Punkt 18.8 der Anlage 1 des UVP-Gesetzes. (siehe Anlage S.7, Auszug UVP-Gesetz)

Fakt ist, dass aufgrund der Parkplatzgröße von mehr als 5000 m^2 und der Größe des Einkaufzentrums von mehr als 1200 m^2 ***mindestens eine allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der Umweltverträglichkeitsprüfungs-Pflicht (UVP-Pflicht) notwendig ist*** (UVP-Gesetz, Anlage 1 18.4.2 und 18.6.2). Das wurde in der Begründung zum B-Plan unter „Einstufung nach UVPG“ (S.48) nicht beachtet.

Eine Vorprüfung ist auch deshalb erforderlich um festzustellen, ob das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB überhaupt möglich ist.
Eine überschlägige Umweltprüfung, wie vorliegend, ist keine Vorprüfung im Sinne des UVP-Gesetzes.

Ich möchte jetzt zum eigentlichen **B-Plan-Entwurf** kommen, über den wir heute unter **Punkt 2** des Beschlusses abstimmen sollen.
Was sollten unsere Voraussetzungen sein, damit wir den B-Plan in der vorliegenden Fassung billigen können?

Wir dürften uns alle darüber einig sein, dass ***ein B-Plan gesetzeskonform und inhaltlich korrekt*** sein muss.
Entsprechend haben wir den B-Plan geprüft:

1. Laut textlicher Festsetzung 2.1 des B-Plans darf in beiden Sondergebieten, SO1 und SO2, die Grundflächenzahl (GRZ) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Als Rechtsgrundlage wird § 19 Absatz 4 Satz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) angegeben.
   § 19 Absatz 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) besagt, dass die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 nur geringfügig überschritten werden darf. (siehe Anlage S.8, Auszug BauNVO)
   Diese gesetzlich vorgeschriebene Grenze einer GRZ von 0,8 bedeutet bereits eine Überbauung von 80% und sollte - auch im Hinblick auf unser Klimaschutz- und Energiekonzept - ausreichend sein.
   Im B-Plan dieses Bauvorhabens ist allerdings die ***GRZ von 0,9*** angesetzt. Das ***bedeutet eine Überschreitung von 12,5 %*** und ist keine geringfügige Überschreitung mehr.
   Uns stellt sich die Frage - Warum soll eine GRZ von 0,9 zugelassen werden? ***Und können bei einer GRZ von 0,9 die in Abbildung 6 (Begründung zum B-Plan, Seite 17) dargestellten Mulden und Grünflächen überhaupt umgesetzt werden?***
   Wenn diese Grünflächen und Mulden so umgesetzt werden sollen, wie es in der Begründung dargestellt ist, nehmen sie eine Fläche von deutlich mehr als 10 % der Gesamtfläche ein.
   Die gesetzlich vorgesehen Maximalgrenze einer GRZ von 0,8 sollte hier angesetzt werden. Die Regenwasserversickerung wäre bei einer GRZ von 0,9 (d.h. 90% Versiegelung) kaum mehr möglich.

2. Gewundert haben wir uns auch über die Stellplatzzahlen. Ja, sie versprechen eine Entlastung im Bereich des Krankenhauses, aber diese Zahlen sollten plausibel begründet werden.
   In der Auswirkungsanalyse ist man von einem Bedarf von ***105 Stellplätzen bei hohem Kundenaufkommen*** sowie zusätzlichen Mitarbeiterstellplätzen ausgegangen, was insgesamt eine ***Anzahl von 187*** ergab. Die Frage war da bereits, wieso 80 Mitarbeiterstellplätze gebraucht werden. Das aktuelle Bauvorhaben sieht nur noch ***113 Kunden- und Mitarbeiterstellplätze*** vor. Dazu kommen nun ***50 Stellplätze für die Angestellten des Krankenhauses***, also insgesamt 163 Stellplätze.
   Aufgrund welcher Betrachtungen wurde diese Anzahl nach unten korrigiert?

   Und hat das Krankhaus tatsächlich zusätzlichen Stellplatzbedarf? Laut Parkraumkonzept ist der Krankenhausparkplatz zu Stoßzeiten zu 90 % ausgelastet. Die Auslastung zu Stoßzeiten sind Spitzenwerte (und kein Mittelwert, wie im SWU-Ausschuss fälschlicherweise vermutet wurde). 90 % Auslastung bei derzeit 220 vorhandenen Stellplätzen am Krankenhaus. Das bedeutet, dass auch zu Stoßzeiten immer 22 Stellplätze frei sind. ***Warum braucht man also 50 zusätzliche Stellplätze?***

   Hier fehlen plausible, verständliche Begründungen. Erst dann kann man die Stellplatzvorgaben akzeptieren.

3. In der textlichen Festsetzung 6.1 des B-Plans steht „Im Sondergebiet SO1 und SO2 sind vorhandene Bäume zu pflegen und bei Abgang mit Bäumen der Pflanzenliste 1 zu ersetzen“. Bedeutet das nicht, dass jede Fällung ausgeschlossen ist?
   Allerdings ist auf S. 42 der Begründung zum B-Plan von der Fällung von 12 Bäumen die Rede. Dazu kommt auf dieser Seite der Hinweis auf eine nachfolgende Abbildung, die aber nicht auffindbar ist. Sollte sich der Hinweis auf die Anlage 1 (Liste der Bestandsbäume) beziehen ist der Verweis auf eine Abbildung irreführend.

Die textlichen Festsetzungen eines B-Plans müssen mit der Begründung übereinstimmen. Sie dürfen sich nicht widersprechen und müssen überarbeitet werden.

4. In der Begründung zum B-Plan heißt es (Zitat) „Es wird gemäß der Anlage 1 zur Baum-SchVO Teltow-Fläming davon ausgegangen, dass für jeden gefällten Baum überschlägig ca. 2 Bäume in der Qualität Stammumfang 12-14, mDb, 2xv zu pflanzen sind. Das wären 24 Bäume.“ Die hier angewandte Berechnungsgrundlage lässt sich in der Baumschutzverordnung nicht wiederfinden (siehe Anlage S.9, Auszug BaumSchVO TF).
Für eine Bewertung ist zudem auch die Vitalität der Bäume ausschlaggebend. Das kann nur ein Baumgutachter beurteilen. Ohne diesen muss man von voller Vitalität der Bäume ausgehen
Der Kompensationsumfang hängt also vom Baumzustand und vom Stammumfang ab. Nimmt man allein die angegebenen Stammumfänge als Maß, so wäre ein Ausgleich von rund 50 Bäumen erforderlich. Entgegen dem Begründungstext auf Seite 52 fallen auch nicht 12 Bäume, sondern 13 der zu fällenden Bäume unter die BaumSchVO.
Der Wortlaut im obigen Zitat „es wird davon ausgegangen“ ist zudem äußerst fragwürdig. Wer geht auf welcher Grundlage wovon aus?
Hier muss dringend besser begründet werden.

5. Zuletzt möchte ich darauf hinweisen, dass beim SWU-Ausschuss die Anlagen der Begründung fehlten. Das wurde gegenüber den Stadtverordneten im Ausschuss geleugnet. Einen Tag später wurden die Anlagen dann stillschweigend ohne einen Hinweis im Ratsinformationssystem bereitgestellt. Damit war es im SWU-Ausschuss nicht möglich, darüber inhaltlich zu diskutieren. Und die sachkundigen Einwohner haben keinerlei Möglichkeit mehr, dazu Stellung zu nehmen.

Sehr geehrte Stadtverordnete,

An anderer Stelle wurde uns gesagt, ein B-Plan ist verbindlich, denn der Bauherr braucht Verbindlichkeit.
Darum sollten wir hier darauf bestehen, dass die aufgeführten Punkte korrekt und plausibel begründet werden. Es ist nicht von der Hand zu weisen, dass unter den Stadtverordneten nicht nur Verwaltungsexperten sitzen. Trotzdem sollten wir unsere Rolle so ernst nehmen, dass nach unserer Kontrolle und Prüfung vollständige, verständliche Unterlagen vorliegen.
Erst dann können wir diesem Beschluss auch guten Gewissens zustimmen.

Ich beantrage daher die Nacharbeitung dieses Bebauungsplans und seiner Begründung. Danach sollten wir erneut im SWU-Ausschuss darüber diskutieren, um auch den sachkundigen Einwohnern die Möglichkeit zu geben über vollständige Unterlagen zu sprechen.

Ich danke für Ihre Aufmerksamkeit.

ANLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) - Auszug

§ 9 Inhalt des Bebauungsplans
(1) Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden:
1. die Art und das Maß der baulichen Nutzung;
2. die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen;
2a. vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen;
3. für die Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke Mindestmaße und aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden für Wohnbaugrundstücke auch Höchstmaße;
4. die Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, wie Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten;
5. die Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen;
6. die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden;
7. die Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen;
8. einzelne Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind;
9. der besondere Nutzungszweck von Flächen;
10. die Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung;
11. die Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen, Flächen für das Abstellen von Fahrrädern sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; die Flächen können auch als öffentliche oder private Flächen festgesetzt werden;
12. die Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung;
13. die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen;
14. die Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen;
15. die öffentlichen und privaten Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe;
16. a) die Wasserflächen und die Flächen für die Wasserwirtschaft,
b) die Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses,
c) Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen,
d) die Flächen, die auf einem Baugrundstück für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen, um insbesondere Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen, vorzubeugen;
17. die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen;
18. a) die Flächen für die Landwirtschaft und
b) Wald;
19. die Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung wie Ausstellungs- und Zuchtanlagen, Zwinger, Koppeln und dergleichen;
20. die Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft;
21. die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen;
22. die Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche wie Kinderspielplätze, Freizeiteinrichtungen, Stellplätze und Garagen;
23. Gebiete, in denen
a) zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Luft verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen,
b) bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche

und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen,
c) bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von nach Art, Maß oder Nutzungsintensität zu bestimmenden Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen in der Nachbarschaft von Betriebsbereichen nach § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen, die der Vermeidung oder Minderung der Folgen von Störfällen dienen, getroffen werden müssen;
24. die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, wobei die Vorgaben des Immissionsschutzrechts unberührt bleiben;
25. für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet oder Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen mit Ausnahme der für landwirtschaftliche Nutzungen oder Wald festgesetzten Flächen
a) das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
b) Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern;
26. die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) - Auszug

Anlage 1 Liste "UVP-pflichtige Vorhaben"
(Fundstelle: BGBl. I 2010, 109 - 125;
bzgl. der einzelnen Änderungen vgl. Fußnote)

Nachstehende Vorhaben fallen nach § 1 Absatz 1 Nummer 1 in den Anwendungsbereich dieses Gesetzes. Soweit nachstehend eine allgemeine Vorprüfung oder eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls vorgesehen ist, nimmt dies Bezug auf die Regelungen des § 7 Absatz 1 und 2.

Legende:
Nr. = Nummer des Vorhabens
Vorhaben = Art des Vorhabens mit ggf. Größen- oder Leistungswerten nach § 6 Satz 2 sowie Prüfwerten für Größe oder Leistung nach § 7 Absatz 5 Satz 3
X in Spalte 1 = Vorhaben ist UVP-pflichtig
A in Spalte 2 = allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls: siehe § 7 Absatz 1 Satz 1
S in Spalte 2 = standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls: siehe § 7 Absatz 2

Nr.	Vorhaben	Sp. 1	Sp. 2
17.3.3	1 ha bis weniger als 10 ha;		**S**
18.	**Bauvorhaben:**		
18.4	Bau eines Parkplatzes, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer Größe von		
18.4.1	1 ha oder mehr,	**X**	
18.4.2	0,5 ha bis weniger als 1 ha;		**A**
18.6	Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Geschossfläche von		
18.6.1	5 000 m^2 oder mehr,	**X**	
18.6.2	1 200 m^2 bis weniger als 5 000 m^2;		**A**
18.8	Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird;		**A**

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) - Auszug

§ 19 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche
(1) Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des Absatzes 3 zulässig sind.
(2) Zulässige Grundfläche ist der nach Absatz 1 errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.
(3) Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Ist eine Straßenbegrenzungslinie nicht festgesetzt, so ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt oder die im Bebauungsplan als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche festgesetzt ist.
(4) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Im Bebauungsplan können von Satz 2 abweichende Bestimmungen getroffen werden. Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, kann im Einzelfall von der Einhaltung der sich aus Satz 2 ergebenden Grenzen abgesehen werden
1. bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder
2. wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

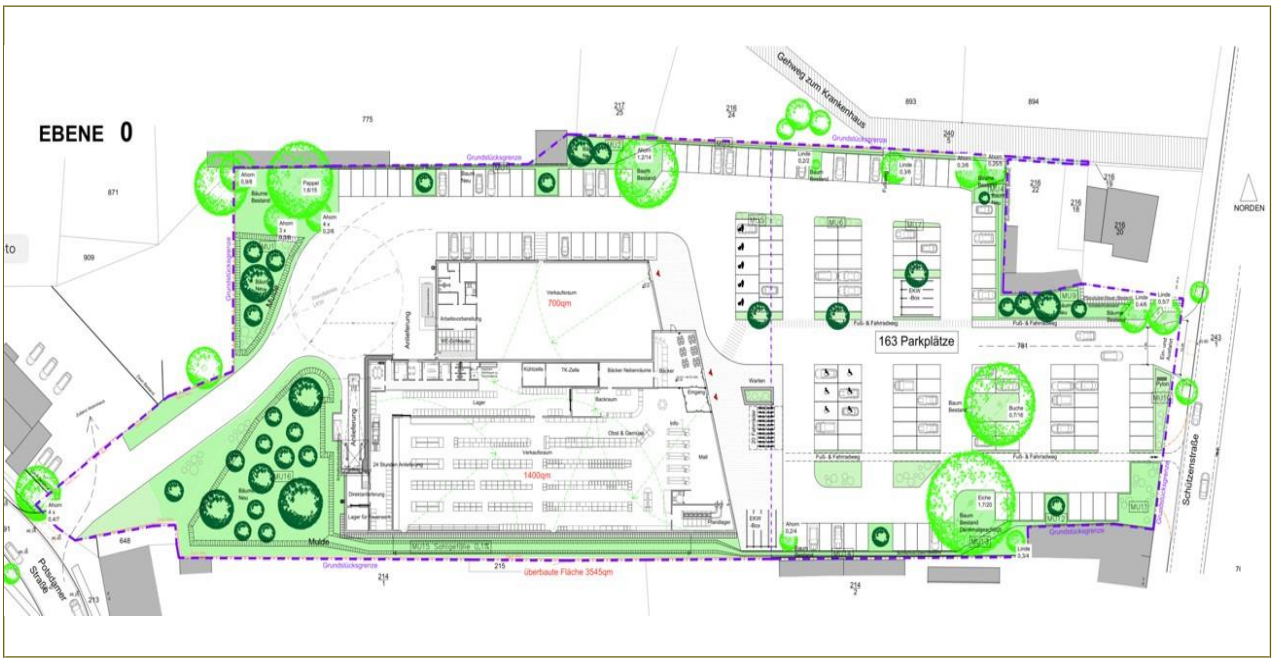

Abbildung 6: Planvorhaben
Quelle: Architekten 61, Entwurf Stand 27.08.2019

Verordnung des Landkreises Teltow-Fläming zum Schutz von Bäumen als geschützte Landschaftsbestandteile (Baumschutzverordnung Teltow- Fläming – BaumSchVO TF) vom 10. Dezember 2013

§ 8
Ersatzpflanzung, Ausgleichszahlung

(1) Mit der Erteilung der Ausnahmegenehmigung nach § 7 zur Beseitigung eines Baumes soll der Antragsteller beauflagt werden, als Ersatz Bäume in bestimmter Anzahl, Art und Größe zu pflanzen oder zu erhalten. Die Bemessung der Auflage zur Ersatzpflanzung richtet sich unter Berücksichtigung des Schutzzweckes in § 3 nach dem Wert des beseitigten Baumbestandes entsprechend dem als Anlage 1 beigefügten Schema. Der Wert eines geschützten Baumes ergibt sich aus dem Stammumfang, der Baumart, dem Habitus und der Vitalität. Das als Anlage 1 beigefügte „Schema zur Bemessung der Auflage zur Ersatzpflanzung“ ist Bestandteil dieser Verordnung.
(2) Die Ersatzpflanzung soll innerhalb von 12 Monaten nach Beseitigung des Baumes mit standortgerechten Baumarten erfolgen.
(3) Die Untere Naturschutzbehörde soll bereits erfolgte Baumpflanzungen des Eigentümers oder Nutzungsberechtigten bei der Festsetzung der Ersatzpflanzungen oder der Ausgleichszahlung berücksichtigen, soweit diese als Ersatzpflanzung im Sinne der Absätze 1 bis 2 geeignet sind und die Pflanzung nicht länger als 5 Jahre zurückliegt. Nicht anerkannt werden Baumpflanzungen, die auf der Grundlage anderer Rechtsgrundlagen als Ausgleichs– oder Ersatzmaßnahmen gepflanzt wurden.
(4) Sind die als Ersatz gepflanzten Bäume 5 Jahre nach der Pflanzung nicht angewachsen, ist die Ersatzpflanzung zu wiederholen.
(5) Für jeden aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht pflanzbaren Ersatzbaum wird ein Geldbetrag festgesetzt, dessen Höhe dem ortsüblichen Kaufpreis des Baumes - zuzüglich einer Pflanz- und Pflegepauschale von 100 % des Bruttoerwerbspreises - entspricht. Die Ausgleichszahlung soll innerhalb eines Monates nach Beseitigung des Baumes geleistet werden. Der Geldbetrag ist zweckgebunden für die Pflanzung oder Pflege von Bäumen zu verwenden.
(6) Die Fällung des Baumes sowie die Realisierung der Ersatzpflanzung sind der Unteren Naturschutzbehörde jeweils innerhalb eines Monates anzuzeigen. Die Pflanzanzeige muss ein Foto, Angaben zum Zeitpunkt der Pflanzung sowie einen Pflanzplan unter Angabe der Baumart, der Baumgröße und des Pflanzstandortes beinhalten.
(7) Wer entgegen den Verboten des § 5 ohne die erforderliche Genehmigung nach § 7 einen geschützten Baum beschädigt oder in seinem Aufbau wesentlich verändert hat, kann zur Durchführung von Baumsanierungsmaßnahmen verpflichtet werden, soweit dies zumutbar und zur Erhaltung des Baumes erforderlich ist.
(8) Wer entgegen § 5 ohne die erforderliche Genehmigung nach § 7 einen geschützten Baum beseitigt oder zerstört, kann zur Ersatzpflanzung oder Ausgleichszahlung entsprechend den Absätzen 1 bis 6 verpflichtet werden.
(9) Die Erfüllung der Verpflichtungen nach Abs. 1 und 5 gehen auf den Rechtsnachfolger des Grundstückeigentümers oder Nutzungsberechtigten über.

Anlage 1 zur BaumSchVO TF vom 10. Dezember 2013

Schema zur Bemessung der Auflage zur Ersatzpflanzung
(Grundlage: HVE Stand 4/2009 und Empfehlung zur Schadstufenbestimmung für Bäume an Straßen und in der Stadt der FFL e.V.)

Stammumfang (Durchmesser) in cm	Zahl der als Ersatz zu pflanzenden Bäume (Stammumfang 12 – 14 cm, Ballenware mind. 2 x verpflanzt)				
	Schadstufen				
	0	**1**	**2**	**3**	**4**
60 (19)	2	1	1	0	0
75 (24)	3	2	1	0	0
90 (29)	4	3	2	0	0
105 (33)	5	5	2	1	0
120 (38)	6	5	3	1	0
135 (42)	7	6	3	1	0
150 (48)	8	7	3	1	0
165 (52)	9	8	4	1	1
180 (57)	10	9	4	1	1
195 (62)	11	10	5	2	1
210 (67)	12	11	6	2	1
225 (72)	13	12	6	2	1
240 (76)	14	13	7	3	1
255 (81)	15	14	7	3	1
270 (86)	16	15	7	4	2
285 (91)	17	16	8	4	2
300 (95)	18	17	8	5	2

Abschläge (jeweils – 1, ab 130 cm Stammumfang auch – 2) bei:

nicht heimischen/nicht standortgerechten Baumarten (z. B. Blaufichte, Magnolie)

Baumarten mit in der Regel kurzer Lebensdauer am Standort (z. B. Birke, Kiefer)