

Projektbüro Dörner & Partner GmbH, Sitz Lichterfelde
Büro: Coppistraße 1 - 3, 16227 Eberswalde
Grünordnungsplan Lichterfelde, Flur 5, FLST 124

T I T E L B L A T T

GRÜNORDNUNGSPLAN

für

Wohnhausgruppe - Lichterfelde

für das Flurstück 124

Eberswalder Straße

Flur 5, Gemarkung Lichterfelde

Verfasser: - Projektbüro Dörner & Partner GmbH
Sitz Lichterfelde
Büro: Coppistraße 1 - 3
16227 Eberswalde

Tel. 03334/22324, 212812, 236683
Fax 03334/22324

- Landschaftsarchitekt Manfred Koch
MSE, Seehafen Rostock

Eberswalde, den 30.05.1994

GRÜNORDNUNGSPLAN LICHTERFELDE FLUR 5, FLST 124

INHALTSVERZEICHNIS

1. Aufgabenstellung und Abgrenzung des Planungsgebietes
2. Planungsgrundlagen
 - 2.1. Landschaftliche Einordnung
 - 2.2. Bestandserfassung
 - 2.3. Bewertung
 - 2.4. Fotodokumentation
3. Planung
 - 3.1. Festlegung der Flächenfunktionen
 - 3.1.1. Gemeinsame Verkehrsflächen
 - 3.1.2. Private Verkehrsflächen
 - 3.1.3. Private Grünflächen
 - 3.2. Festlegung von Ausgleichs-, Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen einschließlich der zu verwendenden Gehölze
 - 3.3. Hinweise für Naturschutz und Landschaftspflege
4. Anlagen
 - Schutzgutbezogene Konfliktbilanz
 - Kostenkalkulation
 - Zeichnerische Darstellung

Erz. 11. 11. 94 p.

**LANDESUMWELTAMT
BRANDENBURG**
Abteilung Naturschutz



LANDESUMWELTAMT BRANDENBURG Postfach 601061 14467 Potsdam

Gemeindeverwaltung Lichterfelde
16230 Lichterfelde

Außenstelle Frankfurt/Oder
PSF 139
15201 Frankfurt/Oder

Frankfurt/O., den 9. 7. 94

Telefon (0335) 5550486

Telefax (0335) 5550400

N 1 - Dr. Frielinghaus

Betr.: Überarbeiteter Grünordnungsplan zum B-Plan für Flur 5, Flurstück 124 in Lichterfelde
hier: Stellungnahme der Fachbehörde gem. § 8 (1) BbgNatSchG
Bezug: Brief des Büros Dörner vom 2.11.94

Sehr geehrte Damen und Herren,

dem vorliegenden Entwurf stimmen wir unter Beachtung folgender Hinweise zu:

Die am 22.7.94 erbetene Kostenkalkulation ist weiterhin nicht enthalten.

Gem. § 7 (2) BbgNatSchG sind die Darstellungen des GOP als Festsetzungen in den B-Plan aufzunehmen. Soweit den Inhalten des GOP nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies gem. § 3 Satz 4 BbgNatSchG im B-Plan zu begründen. Wir bitten darum, den GOP im Rahmen der Beteiligung der Bürger bzw. der TÖB nach den §§ 3 und 4 BauGB gemeinsam mit dem B-Plan auszulegen und uns über den weiteren Planungsverlauf zu informieren. Wir bitten um Übersendung des Abwägungsprotokolls. Außerdem weisen wir darauf hin, daß über die ggf. oben geforderten Einarbeitungen hinausgehende Änderungen des GOP eine erneute Beteiligung des LUA nach § 8 (1) BbgNatSchG erforderlich machen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

i.v.

Dr. Hille

1. Aufgabenstellung und Abgrenzung des Planungsgebietes

Die Baumaßnahme ist im besiedelten Bereich der Gemeinde Lichterfelde geplant.

Die Baufläche war Standort einer Gärtnerei, die vor 2 Jahren stillgelegt und abgerissen wurde.

Die Planungsfläche schließt am Südrand des Dorfkerns Lichterfelde an die vorhandene Bebauung an. Im Osten tangiert die Eberswalder Straße. Westlich und südlich wird die Baufläche von Grünflächen umrahmt. Die im Süden angegliederte landwirtschaftlich genutzte Wiese wird von einem wasserführenden Graben (das Lichterfelder Fließ) in ost-westlicher Richtung durchzogen.

Südlich dieser Wiese setzt die Bebauung Lichterfelde mit einer siedlungsähnlichen Gruppe von Häusern uneinheitlichen Charakters fort.

In der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 8.6.93 sowie des Naturschutzbundes des Landes Brandenburg wird darauf hingewiesen, daß es sich bei der vorgesehenen Maßnahme um einen Eingriff entsprechend Bbg Nat Sch G § 10, Abs. 2, Punkt 1 und 4 handelt. Es ist ein Ausgleich entsprechend § 12 vorzunehmen. Vom Kreisverband Eberswalde werden auch Ersatzmaßnahmen vorgeschlagen.

Der Grünordnungsplan soll Festlegungen des Ausgleichs für den zu bebauenden Raum bringen.

Weiterhin wird ein möglichst geringer Versiegelungsgrad der Flächen, und die Erhaltung und der Schutz der angrenzenden Laubholzbestände gefordert. Eine Begrünung der Fassaden wird vorgeschlagen.

2. Planungsgrundlagen

2.1. Landschaftliche Einordnung

Mit der Vergrößerung des Dorfes Lichterfelde nach der Jahrhundertwende wuchs die Bebauung mit größeren Villen und Mietshäusern entlang der Eberswalder Straße, bis an das nun zu bebauende Grundstück.

Dieser Ausbau Lichterfeldes ging zu Lasten landwirtschaftlich genutzter Flächen. An der südlichen Grenze der geplanten Baugruppe schließt eine der "ursprünglich" landwirtschaftlichen Flächen an.

Diese Flächen, teils Wiese teils Ackerbrache mit Wiesencharakter, liegen eingesprengt zwischen der geschlossenen Bebauung Lichterfeldes und der später hinzukommenden Bebauung, die südlich und westlich angegliedert ist. Die im Verhältnis zu der umgebenden Bebauung tief gelegene Wiese ist für das Landschaftsbild von entscheidender Bedeutung. Die geplante Bebauung stellt eine Fortsetzung der vorhandenen Bebauung Lichterfeldes dar. Der Charakter mit mehrstöckigen Häusern an der Eberswalder

Straße und der dahinterliegenden lockeren, in umgebenden Gärten eingesprengten Bebauung, wird auf dem Grundstück der ehemaligen Gärtnerei fortgesetzt.

Das im Westen angrenzende Waldstück und die im Norden vorhandene Bebauung geben der geplanten Häusergruppe eine gute landschaftliche Einbindung.

Die im Süden vorgelagerte Freifläche mit dem Lichterfelder Fließ stellt einen abgegrenzten, ursprünglichen, durch lange Kultivierung geschaffenen Naturtyp dar, der nicht landschaftlich nachteilig von den geplanten Maßnahmen betroffen wird.

2.2 Bestandserfassung

Klima

Die Gemeinde Lichterfelde hat ein Übergangsklima vom stärker beeinflussten Binnentiefland zum stärker kontinental beeinflussten Binnentiefland im Oderbruch, das Kreisgebiet Eberswalde befindet sich im Übergangsbereich von subozeanischen und subkontinentalen Einflüssen.

Die jährliche Niederschlagsmenge beträgt im Durchschnitt 500 - 610 mm, überwiegend um 570 mm. Die Durchschnittstemperatur des Jahres beträgt 8,3 °C, die Julimitte beträgt 17,8 °C, die Jahresschwankung beträgt 19,1 °C.

Vegetation und Bodenstruktur

Die Vegetation der Planungsfläche ist als Folge der menschlichen Eingriffe bis in neueste Zeit zu verstehen.

Die Krautschicht des Grundstückes ist daher nicht einheitlich und durch die erst 1991 eingestellte Bewirtschaftung und die darauf folgenden Aufräumungsarbeiten geprägt.

Der vorherrschende, teilweise recht humusreiche Sandboden mit größtenteils aufgeschütteten Partien weist in der beginnenden Sukzession lückigen und stark variierenden Pflanzenbestand auf. Hinzu kommt, daß in einigen kleineren Teilflächen sich die unmittelbare Grundwassernähe bemerkbar macht.

Die Boden- und Grundwasserverhältnisse auf dem vorgesehenen Baugelände sind in einem Baugrundgutachten vom 02.04.1993 der Baugrund Ingenieurbüro GmbH Eberswalde untersucht und beschrieben.

Das Gelände fällt über eine Strecke von 50 m um ca. 0,50 m nach Süden ab.

Unter 0,2 - 0,8 m Mutterboden, bei ca. 90% der Fläche in der Vergangenheit aus Aufschüttungen entstanden, stehen generell Flursande an, die in unterschiedlicher Tiefenlage von Mittelsanden unterlegt werden.

Die im März 1993 angetroffenen Grundwasserspiegel lagen bei 1,50 - 2,20 m unter OFG, sind aber von der damaligen aktuellen Grundwasserabsenkung beeinflusst. Normalerweise liegt der Grundwasserspiegel ca. 0,4 - 0,8 m über dem Fließwasserspiegel.

An Gehölzen sind auf dem Baugelände hauptsächlich die aus dem Gärtnereibetrieb stammenden Obstbäume zu nennen.

Die noch vorhandenen Obstbäume befinden sich, mit einer Ausnahme teilweise in starkem Vergreisungszustand oder sind schon tot.

An dem westlichen Teil der Südgrenze ist eine freiwachsende Hecke aus:

Crataegus monogyna, Weißdorn
Euonymus europaeus, Pfaffenhut
Rosa canina, Hundsrose
Syringa vulgaris, Gemeiner Flieder

erhalten und in guter Verfassung.

In der Hecke befindet sich eine ungefähr 50-jährige Eiche, *Quercus robur* mit einem Stammumfang von etwa 90 cm.

Im westlichen Bereich der Grundstücksfläche sind vereinzelt Sämlinge von Esche, *Fraxinus excelsior* eingewandert.

Der an der Westgrenze unmittelbar anschließende Waldhorst geht aus dem ehemaligen Friedhof Lichterfeldes hervor. Die Baumschicht setzt sich aus *Quercus robur*, Stieleiche und *Fraxinus excelsior*, Esche zusammen.

Die Krautschicht des Baugrundstückes ist oft lückig oder teilweise noch sehr offen (ehemalige Wege und Wirtschaftsflächen). Aber auch geschlossene Flächen kommen vor.

Durch die frühere Bewirtschaftung als Gärtnerei sind folgende Kulturpflanzen verstreut zu finden:

Asparagus officinalis, Spargel
Lactuca latifolia, ausdauernde Wicke
Paeonia lactiflora, Pfingstrose
Rheum cultorum, Rhabarber
Solidago serotina, Spätblühende Goldrute

Die vorherrschenden Arten, die der Fläche ihren Prägel geben, sind teilweise Kulturfolger wie:

Agrimonia eupatoria, Quecke
Artemisia vulgaris, Echter Beifuß
Rumex acetosa, Großer Sauerampfer
Taraxacum officinale, Löwenzahn

Mit unterschiedlicher Häufigkeit und verteilt auf teilweise kleinere Partien können folgende Arten observiert werden:

Achillea millefolium, Gemeine Schafgarbe
Cardus crispus, Krause Diestel
Cirsium arvense, Ackerdiestel
Convolvulus arvensis, Ackerwinde
Festuca pratensis, Wiesenschwingel
Holcus lanatus, Wolliges Honiggras
Lactuca scariola, Stachel Lattich
Matricaria inodora, Falsche Kamille
Melandrium album, Weiße Lichtnelke
Oenothera biennis, Zweijährige Nachtkerze
Trifolium filiforme, Kleiner Gelbklee
Trifolium pratense, Rotklee
Trifolium repens, Weißklee
Vicia cracca, Vogel Wicke

Abgesehen von einem geschlossenen Horst aus *Calamagrostis canescens*, der auf Wassernähe deutet, kann der Standort als frisch aber auch teilweise als trocken bezeichnet werden. Der überwiegende Teil der Fläche wird von eutrophen Verhältnissen geprägt. Aber auch magere Standorte auf ehemaligen Wegeflächen kommen vor.

Der im Westen anschließende Waldhorst aus *Quercus robur*, Stieleiche und auch *Fraxinus excelsior*, Esche sowie die im Süden vorgelagerte Wiese oder verwilderte Ackerfläche mit *Angelica silvestris*, Wald Engelwurz und *Geranium palustre*, Sumpfstorchschnabel sowie die aufkommenden Sämlinge von *Fraxinus excelsior*, Esche, lassen darauf schließen, daß die natürliche potentielle Vegetation im frischen Fagion bis zum Auenmischwald einzuordnen ist.

2.3. Bewertung

Der Landschaftscharakter wird für die geplante Häusergruppe eindeutig von der unmittelbaren Nähe der im Norden anschließenden Bebauung und der im Süden vorgelagerten Wiese geprägt.

Der Waldbestand an der westlichen Grenze ist für die gesamte Bebauung der Umgebung dominierend.

Diesem Waldstück ist demzufolge größte Bedeutung beizumessen. Sein Schutz und seine Erhaltung ist zu sichern.

Die freiwachsende Hecke am Teil der Südgrenze gibt die schon vorherige Abgrenzung zu der tiefer gelegenen Wiese an. Die Erhaltung und Vervollständigung der Hecke sollte angestrebt werden.

Der Vegetationstyp muß nach der Liste der Kartiereinheiten des Landesumweltamt Brandenburg folgendermaßen eingestuft werden:

Abteilung 10 Stark anthropen geprägte Biotop inner- und außerhalb von Ortschaften (außer Siedlungs-, Gewerbe-, Verkehrs- und Industrieflächen).

Gruppe 12 Ruderalfluren

Biotop 1 dörfliche Ruderalfluren

Die Krautschicht des Grundstückes befindet sich noch in der allerersten Phase der Sukzession, die bald zur Pionierwaldbildung führen würde. Da in dieser Phase mit zivilisationsfolgenden Pflanzengemeinschaften noch keine schützenswerte Vegetation vorhanden ist, können bei lockerer Bebauung mit geringem Versiegelungsgrad keine grundsätzlichen Bedenken erhoben werden.

Das Flurstück 124 wurde als Gärtnerei genutzt. Dabei waren durch Gewächshäuser und Schuppen, Folienhäuser und Frühbeete insgesamt ca. 1160 m² (17,6% der Fläche) überbaut. Wege und Hofflächen betragen ca. 650 m².

Im vorliegenden Grünordnungsplan wird die Flächengliederung wie folgt festgelegt:
(Aussagen zum Konfliktpotential siehe Konfliktbilanz, Pkt 4.).

Flächenart	Flächenanteile		vor der Bebauung	
	m ²	%	m ²	%
	gem. Bebauungsplan		(Gärtnerei)	
überbaute Flächen	1315	20	1160	17,6
teilversiegelte Flächen	1580	24	650	9,9
unversiegelte Flächen	3680	56	4765	72,5
Summe	6575	100	6575	100

Der Tabelle ist zu entnehmen, daß der Versiegelung von 20 % (überbaute Fläche) 24 % teilversiegelter Fläche und 56 % unversiegelter Fläche gegenüberstehen.

Zu den unversiegelten Flächen vor der beabsichtigten Bebauung ist zu erwähnen, daß diese während der Nutzung mit einem hohen Chemikalien-Einsatz (Dünger und chem. Unkrautbekämpfung) belastet wurden.

2.4. Fotodokumentation

Der zugehörige Bildtext ist unter dem Bild angeordnet.

Übersichtsbild von Süd - Ost



Im Vordergrund Gärten und die vorgelagerten , feuchten Wiesen-
flächen; links der im Westen angrenzende Wald und die freiwachsen-
de Hecke an der südlichen Grundstücksgrenze.



Bebauungsreste und lückige Krautschicht von Nordost.
Im Hintergrund der Waldhorst an der Westgrenze.



Blick über das Grundstück von Nordost nach Südwest.
Im Hintergrund die im Süden und Westen anschließende Bebauung.



Reste der Bausubstanz der ehemaligen Gärtnerei





Blick nach Südosten auf den vorhandenen
Eichen- und Eschenbestand



Vergreiste Obstgehölze
der ehemaligen
Gärtnerei

3. Planung

3.1. Festlegungen zur Flächenfunktionen

3.1.1. Gemeinsame Verkehrsflächen

Als gemeinsame Verkehrsflächen sind Erschließungswege, Autostellflächen und Gehwege außerhalb der privaten Grundstücksgrenzen festgelegt.

Wie im Grünordnungsplan (Beilage) angegeben, werden die Zufahrtsstraße, der Fußgängerzugang zum Bürohaus und die Stellplätze nördlich vom Bürohaus, mit Betonpflastersteinen (nicht mit Verbundstein) mit 10 mm breiten feinschottergefüllten Fugen belegt.

Die Parkplätze an der nördlichen Seite des Bürohauses sollen als schotterverstärkter Rasen ausgebildet werden.

Ein etwa 1 m breiter Streifen an der Westfassade des Bürohauses wird mit runden Natursteinen im Sandbett bekleidet. In diesem erhöhten Steinstreifen sollen im Abstand von etwa 5 m Pflanzgruben für Kletterpflanzen angeordnet werden. Die Bepflanzung erfolgt mit 3 Stück Parthenocissus tricusp. Veitchii und 2 Stück Hedera helix.

Ein ähnlicher Stein- und Pflanzstreifen sollte an der, die Nordseite des Grundstückes begleitenden Mauer angelegt werden.

Bepflanzung siehe beiliegende Zeichnung und Pkt. 3.2.

Die Linde an der Eberswalder Straße ist unter der Bauphase zu schützen und soll erhalten werden. (Schutz von Bäumen etc. DIN 18920)

3.1.2. Private Verkehrsflächen

Als private Verkehrsflächen werden Stellflächen vor Garagen, Zugangswege zu Haus und Garten, sowie Terrassenflächen festgelegt.

Ein Belegen dieser Flächen mit Steinen und Platten im Sandbett und offenen, sandverfüllten Fugen wird festgelegt. Als Alternative können Autostellplätze mit wassergebundener Decke ausgebildet werden.

3.1.3. Private Grünflächen

Als private Grünflächen werden die Flächen außerhalb der Hausflächen, Garagenflächen, Carports und der unter Punkt 3.1.2. angegebenen Verkehrsflächen innerhalb der Grundstücksgrenzen festgelegt.

Sie sind nicht weiter zu versiegeln und als Rasen oder Pflanzflächen auszubilden.

An der Südgrenze des Bebauungsgebietes erfolgt eine ergänzende

Pflanzung einer schon teilweise vorhandenen, freiwachsenden Hecke, die erhalten werden soll.

Die im südwestlichsten Teil des Grundstückes beschriebene Eiche soll unter der Bauphase geschützt werden (DIN 18920) und ist zu erhalten.

Die Abgrenzung der Grundstücke untereinander soll vorwiegend durch Pflanzen von freiwachsenden Hecken aus einheimischen Gehölzen in geeigneter Größe bestehen. Zu verwenden sind:

Cornus sanguinea, Roter Hartriegel
Euonymus europaeus, Pfaffenhut
Ligustrum vulgare, Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum, Rote Heckenkirsche
Potentilla fruticosa, Gemeiner Fingerstrauch
Ribes alpinum, Alpenbeere
Rosa canina, Hundsrose
Salix pupurea, Purpurweide

Abgrenzungen durch Zäune sind zulässig. Die Maschenweite oder die Durchschlupföffnungen in einem Holzzaun sollen mindestens 80 x 80 mm betragen.

3.2. Festlegung von Ausgleichs-, Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen einschließlich der zu verwendenden Gehölze

Die Planungsfläche hat als Infiltrationsfläche und mit Ablauf des Regenwassers als oberflächiges Grundwasser zur Speisung des Grabens und der tieferliegenden Wiesen beigetragen.

Um diese Funktion nicht zu gefährden, soll sämtliches Regenwasser durch Flächeninfiltration versickert werden. Das gilt auch für das von den Dachflächen anfallende Wasser, welches über Fallrohre mit Auslaufbögen und Traufsteinen den privaten Grünflächen und der Rasenfläche südlich des Bürogebäudes zugeführt werden. Auf diesen Flächen, denen ein schwaches Gefälle nach Süden gegeben wird, soll alles anfallende Regenwasser breitflächig versickert werden.

Im Bereich der privaten Grünflächen ist ein vorübergehendes Sammeln des Regenwassers für Bewässerungszwecke zulässig.

An der Südgrenze soll eine freiwachsende Hecke gepflanzt werden. Die Pflanzung soll der Abgrenzung zwischen Wiesenfreifläche und den bebauten Grundstücken dienen.

Die Bepflanzung soll als zweireihige, freiwachsende Hecke mit einheimischen Gehölzen erfolgen.

Planzabstand 80 cm

Reihenabstand 100 cm

Die zu verwendenden Gehölze sind in Gruppen von 3 - 5 Pflanzen gleicher Art anzuordnen.

Folgende Gehölze sollen verwendet werden:

<i>Cornus mas</i> , Kornelkirsche	2x v.	60 - 100 cm
<i>Crataegus monogyna</i> , Weißdorn	2x v.	60 - 100 cm
<i>Eunonymus europaeus</i> , Pfaffenhut	2x v.	60 - 100 cm
<i>Ligustrum vulgare</i> , Gemeiner Liguster	2x v.	60 - 100 cm
<i>Lonicera xylosteum</i> , Rote Heckenkirsche	2x v.	60 - 100 cm

Die vorhandene Hecke wird unter der Bauphase geschützt und erhalten.

An Stellen wo die vorhandene Hecke lückenhaft ist, wird eine ergänzende Pflanzung mit den oben aufgeführten Arten vorgenommen.

Als Ausgleich für die durch die Bebauung abgeräumten älteren Obstbäume sollen mindestens zwei neue Obstbäume je Privatgrundstück gepflanzt werden, $8 \times 2 = 16$ Obstbäume.

Weiterhin werden 10 Laubbäume mit Vogel- und/oder Bienennährholzeigenschaften gepflanzt.

Folgende Bäume werden nach beiliegender Zeichnung angeordnet:

<i>Tilia cordata</i> , Linde Hochstamm	12 - 14 cm	2 Stück
<i>Acer platanoides</i> , Ahorn	12 - 14 cm	2 Stück
<i>Prunus avium</i> , Vogelkirsche	12 - 14 cm	3 Stück
<i>Prunus padus</i> , Traubenkirsche	10 - 12 cm	3 Stück

Sämtliche Laubbäume sollen 3x verpflanzt sein.

Die Mauer an der Nordgrenze ist mit 2 Stück *Hedera helix* - Efeu und 2 Stück *Parthenocissus tricus. Veitchii* - Wilder Wein zu bepflanzen.

Als weiterer Ausgleich soll an den privaten Wohnhäusern eine Fassadenbegrünung vorgenommen werden.

Je Wohnhaus werden 3 Kletterpflanzen aus der folgenden Auswahl gepflanzt:

An der Schattenseite:

- Hedera helix* - Efeu
- Clematis vitalba* - Gemeine Waldrebe

Im Halbschatten (Ost- und Westseite):

- Clematis montana rubens* - Anemonen Waldrebe
- Lonicera caprifolium* - Jelängerjelieber

An der Sonnenseite:

- Aristolochia durior* - Pfeifenwinde
- Wisteria sinensis* - Glyzine

Zur Fassadenbegrünung des Bürohauses siehe Punkt 3.1.1.
Die gepflanzten Gehölze sind fachgerecht zu pflegen. Ausgefalle-
ne Gewächse sind in den ersten 3 Jahren zu ersetzen.

3.3. Hinweise für Naturschutz und Landschaftspflege

Die Vegetationsverhältnisse auf der aktuellen Bebauungsfläche
sind als ordinäre Sukzession nach starken menschlichen Eingriffen
zu bewerten und in ihrer frühen Form nicht selten.

Der jetzige Zustand kann keine Ersatzmaßnahmen außer den festge-
legten Ausgleichsarbeiten motivieren.

Aus 5.5 (Pkt. 2.3) -Tabelle- ist ersichtlich, daß mit der Nutzung
des Grundstückes, überwiegend als Wohnbebauung, eine Erhöhung des
Anteiles "überbaute und teilversiegelte Flächen" einhergeht. Die
mit diesem Grünordnungsplan aufgezeigten Ausgleichs-, Entwick-
lungs- und Pflegemaßnahmen gleichen dies aus. Damit der Inhalt in
den Bebauungsplan übernommen werden kann, sind unter Pkt. 43.2.
Festsetzungen zusammengefaßt und zum Teil konkretisiert worden
Das größte Augenmerk sollte den tiefergelegenen Ackerbrachen, mit
Wiesencharakter als Filterfläche für den darin gelegenen Graben
und als interessante Sukzessionsform des späteren Auen-
Mischwaldes, gespendet werden.

Der Eichen-Eschen-Mischwald, der aus dem alten Lichterfelder
Friedhof hervorgegangen ist, sollte geschützt werden.

Seine Bedeutung für das Landschaftsbild sowie seine biologischen
Werte motivieren einen solchen Schutz.

Manfred Koch, Landschaftsarchitekt
Sankt Olof, Schweden
Rostock, Deutschland

Schutzgutbezogene Konfliktbilanz

EINWIRKUNGEN	BEEINTRÄCH- TIGUNG DES LANDSCHAFTS- BILDES	AUSWIRKUNGEN AUF DEN STANDORT	VERHEIDUNG	AUSGLEICH	VERBLEIBENDE WIRKUNG
Bodenversiegelung und Überbauung	gering	Verlust von Lebensraum für Pflanzen, Vögel (Nahrungssuche) und Insekten durch Errich- ten von Gebäuden und Bau von Wegeflächen in einen vorbelasteten Gebiet.	Erhalt von Einzel- bäumen, 2 St. (Eiche im süd- westlichen Bereich des Grundstückes und Linde an der Eberswalder Str.)	Anlage einer frei- wachsenden Hecke an der Südgrenze. B= 2,0 m L= 80 m Pflanzen von Laub- bäumen, 10 St. Pflanzen von Obst- bäumen, > 16 St. und freiwachsenden Hecken.	Völlige Neugestaltung des Grundstückes, die teilweise eine Auf- wertung des Grünpo- tentials in der Ge- hölzschicht darstellt Schaffung neuer Nah- rungs- und Brutbio- tope.
Fläche vollversiegelt 1.315 m ² Fläche teilversiegelt 1.580 m ²					
Überbauung an der Eberswalder Straße 2 1/2 geschossig. Übrige Wohnhäuser 1 1/2 geschossig. Garagen 1 geschossig.		Gefährdung von Einzel- bäumen und einer frei- wachsenden Hecke durch den Baubetrieb. Beseitigung von alten Obstbäumen im Baue- biet.	Schutzmaßnahmen während der Bau- zeit für die freiwachsende Hecke an der Süd- grenze. Schutz des angren- zenden Waldstückes und der angrenzen- den Wiesenflächen während der Bau- zeit.	Anlage von Wohn- und Vorgärten auf einer Fläche von 3.680 m ² . Fassadenbegrünung an Hausfassaden und an vorhandener Mauer.	Landschaftsschutz der Feuchtwiesen- flächen durch Ver- vollständigung der Hecke an der Süd- grenze.

Kostenkalkulation

Die Kosten für Zufahrtsstraße und Fußgängerweg sowie Stellplätze sind bauseits auszuweisen. Das gilt gleichfalls für den Streifen aus Natursteinen an der Westfassade des Bürohauses und die privaten Verkehrsflächen. Hier sollen nachfolgend die Kosten für die festgelegten Pflanzungen erfaßt werden.

Die Aufteilung der Kosten basiert auf den Festlegungen gem. Pkt. 3 des Grünordnungsplanes, der gem. Pkt. 9.2 des BBP komplett in diesen übernommen wird.

- Fassadenbegrünung Bürohaus		Einzelpreis (DM)	Gesamtpreis (DM)
3 Stück	Parthenocissus tricusp. Veitchii	17,00	51,00
2 Stück	Hedera helix	17,00	34,00
- Abgrenzung der Grundstücke untereinander			
2 Pflanzen/m	(Gehölzauswahl 50 m	ca. 4,75	475,00

			560,00 DM

Bepflanzung der südlichen Hecke

- Neuanlage			
25 Stück	Cornus mas	20,00	500,00
50 Stück	Crataegus monogyna	15,00	750,00
25 Stück	Eunonymus europaeus	16,00	400,00
50 Stück	Ligustrum vulgare	10,00	500,00
50 Stück	Lonicera xylosteum	12,00	600,00
- Ergänzung			
50 Stück	ebendiese		700,00

			3.450,00 DM
- Pflanzung von 16 Obstgehölzen			
		ca. 35,00	560,00

- Pflanzung von 10 Laubbäumen, 12-14 cm
3x verpflanzt:

2 Stück	Tilia cordata	260,00	520,00
2 Stück	Acer platanoides	240,00	480,00
3 Stück	Prunus avium	210,00	630,00
3 Stück	Prunus padus	190,00	570,00
			<hr/>
			2.200,00 DM

- Bepflanzung Mauer Nordseite

2 Stück	Hedera helix	17,00	34,00
2 Stück	Partenocissus tricus. Veitchii	17,00	34,00
			<hr/>
			68,00 DM

- Fassadenbegrünung Wohnhäuser

Schattenseite	Hedera helix		
	Clematis vitalba	17,00	
Halbschatten	Clematis montana		
	rubens	18,00	
	Lonicera caprifolium	17,00	
Sonnenseite	Alostolochia durior	45,00	
	Wisteria sinensis	45,00	
Je Wohnhaus	3 Kletterpflanzen	ca. 20,00	
			<hr/>
			480,00
			<hr/>
			7.318,00 DM

-	3 Jahre Pflege	pauschal	4.500,00 DM
-	Ersatz von Ausfällen	pauschal	1.500,00 DM
			<hr/>
			6.000,00 DM

Gesamtkosten: 13.318,00 DM