

STADT NAUEN, OT WACHOW (GOHLITZ)

BEBAUUNGSPLAN (§ 13a BauGB)

„AN DER WIESE“

BEGRÜNDUNG



Planungsstand: 29.01.2015

STADT NAUEN, OT WACHOW (GOHLITZ)

BEBAUUNGSPLAN (§ 13a BauGB)

„AN DER WIESE“

BEGRÜNDUNG

Impressum

Träger des Planverfahrens:

Stadt Nauen
Fachbereich Bau
Postfach 1129
14631 Nauen

Planverfasser:

Lahr-Eigen & Partner
Stadtplaner und Architekten
Motzstr. 59
10777 Berlin

Garten- und Landschaftsarchitektin
Angelika Jahn
Heidelberger Str. 65/66
12435 Berlin

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen der Verfahrensdurchführung	1
1.1	Rechtliche Grundlagen	1
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	1
1.3	Verfahrensdurchführung nach § 13a BauGB	1
1.4	Planungsablauf	2
2	Anlass der Planung	3
2.1	Planungsgegenstand	3
2.2	Planungsnotwendigkeit	3
3	Bindungen aus übergeordneten Planungen	3
3.1	Landesentwicklungsplan (LEP B-B)	3
3.2	Regionalplan Havelland-Fläming	5
3.3	Flächennutzungsplan Nauen	6
3.4	Nachrichtliche Übernahmen	7
3.5	Sonstige Bindungen	9
4	Örtliche Verhältnisse	10
4.1	Bestandsangaben zum Plangebiet	10
4.2	Eigentumsverhältnisse	12
5	Planinhalt des Bebauungsplans	12
5.1	Städtebauliche Festsetzungen	12
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	12
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung	12
5.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	14
5.1.4	Stellplätze und Garagen	15
5.1.5	Nebenanlagen	15
5.1.6	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	15
5.2	Grünordnerische Festsetzungen	17
5.2.1	Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter	17
5.2.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	18
5.2.3	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	19
5.2.4	Pflanzenliste	19
5.3	Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange	19
5.3.1	Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung	20
5.3.2	Schlussfolgerungen für das Bebauungsplanverfahren (Artenschutzhinweis)	20
6	Flächenbilanz	21

7	Auswirkungen der Planung	21
7.1	Änderung des Bau- und Planungsrechts	21
7.2	Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung des Gebiets	21
7.3	Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur und die wirtschaftlichen Verhältnisse	21
7.4	Finanzielle Auswirkungen für die Stadt Nauen	22
7.5	Bodenordnende Maßnahmen	22
7.6	Auswirkungen auf die Umwelt	22

Anhänge

Anhang 1: Textliche Festsetzungen (Teil B der Bebauungsplansatzung)

Anhang 2: Belange des Umweltschutzes zum Bebauungsplan der Stadt Nauen OT Wachow (Gohlitz) „An der Wiese“; August 2014 / Januar 2015

Anhang 3: Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung zum Bebauungsplan der Stadt Nauen OT Wachow (Gohlitz) „An der Wiese“; August 2014

1 Grundlagen der Verfahrensdurchführung

1.1 Rechtliche Grundlagen

Das Bebauungsplanverfahren wird auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen durchgeführt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1551),
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509);
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 17.09.2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert 29.11.2010 (GVBl. I Nr. 39).

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst den etwa 1.305 m² großen westlichen Teil des Flurstücks 296 der Flur 5 Gemarkung Wachow im Südwesten der Ortslage Gohlitz.

Es handelt sich um eine bisher als Garten und Kleinacker genutzte Fläche des an der Ecke Nauener Straße / An der Wiese gelegenen, mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden bebauten Grundstücks Nauener Straße 36.

1.3 Verfahrensdurchführung nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan „An der Wiese“ wird auf der Grundlage von § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die gemäß § 13a Abs. 1 BauGB dafür erforderlichen Voraussetzungen sind erfüllt.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB gelten bei der Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung folgende besondere Verfahrensvorschriften:

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Bürgerbeteiligung) und nach § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Behördenbeteiligung) kann abgesehen werden;
- es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen und § 4c BauGB nicht angewendet;
- die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entfällt, da durch das geplante Vorhaben der Grenzwert gemäß § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht überschritten wird.

Der Wegfall der Verpflichtung zur Umweltprüfung und zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung führt nicht dazu, dass die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Planung und Abwägung unberücksichtigt bleiben. Grünordnerische Festsetzungen können zum Beispiel aus Gründen der Gestaltung des Ortsbildes oder zur Gewährleistung der Einbindung des Vorhabens in die naturräumliche Situation erforderlich werden.

Unberührt von den Besonderheiten des § 13a sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) / Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes (BbgNatSch AG) und der EU-Normen zum Artenschutz zu beachten. In Planverfahren nach § 13a BauGB

ist daher zu Beginn zu prüfen, ob Verdachtsmomente bestehen, dass bei Verwirklichung der Bebauungsplanung ein Verstoß gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vorliegen könnte. Nur wenn sich dafür keine Anhaltspunkte ergeben, ist die Gemeinde weder bauplanungsrechtlich noch artenschutzrechtlich verpflichtet, weitere Ermittlungen anzustellen.

1.4 Planungsablauf

Die Stadtverordnetenversammlung Nauen hat auf ihrer Sitzung am 20.10.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans „An der Wiese“ im Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Auf derselben Sitzung haben die Stadtverordneten den bereits vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans (Planungsstand: 27.08.2014) beschlossen, die Bebauungsplanbegründung gebilligt und die Planunterlagen zur Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestimmt.

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB nicht durchgeführt.

Mit Anschreiben vom 22.10.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange aufgefordert, im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ihre Stellungnahmen bis zum 26.11.2014 abzugeben. Von den 15 eingegangenen Stellungnahmen enthielten 5 Stellungnahme Anregungen und Hinweise mit Abwägungsbedarf.

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 18.11. bis zum 02.12.2014 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Die Unterlagen lagen während dieses Zeitraums in der Stadtverwaltung Nauen öffentlich aus und es bestand die Gelegenheit zur Äußerung. Während der Unterrichtung der Öffentlichkeit sind keine Äußerungen eingegangen oder zur Niederschrift gegeben worden.

Der Entwurf des Bebauungsplans hat anschließend im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.12.2014 bis zum 16.01.2015 öffentlich ausgelegen. Während des Auslegungszeitraums sind keine Äußerungen eingegangen oder zur Niederschrift gegeben worden. Ein Erfordernis, während des Auslegungszeitraums seitens der Öffentlichkeit geäußerte Anregungen und Hinweise abzuwägen und über sich daraus ergebende Planänderungen zu entscheiden, bestand daher nicht.

Sowohl in der Bekanntmachung über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB als auch in den Anschreiben zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde darauf hingewiesen, dass im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „An der Wiese“ gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen und § 4c BauGB nicht angewendet wird.

Die Abwägungsempfehlungen zu den Einwendungen (Anregungen und Hinweise mit Abwägungsbedarf) aus den durchgeführten Beteiligungsverfahren und die sich daraus ergebenden Planänderungen wurden der Stadtverordnetenversammlung vorgelegt. Die Empfehlungen sahen keine wesentlichen Planänderungen vor. Die Stadtverordnetenversammlung Nauen hat auf ihrer Sitzung am 23.03.2015 den Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „An der Wiese“ (Planungsstand: 29.01.2015) gefasst.

Mit öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt Stadt Nauen tritt der Bebauungsplan in Kraft.

2 Anlass der Planung

2.1 Planungsgegenstand

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „An der Wiese“ verfolgt die Stadt Nauen das städtebauliche Ziel, den bisher unbebauten westlichen Teil des Flurstückes 296 der Flur 5 Gemarkung Wachow (Ortslage Gohlitz) für eine Wohnnutzung zu erschließen.

Das direkt an den Geltungsbereich der rechtskräftigen Innenbereichs- und Abrundungssatzung Ortslage Gohlitz grenzende Plangebiet soll in Anlehnung an die auf der Südseite der Straße „An der Wiese“ gelegenen Einfamilienhäuser als Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) festgesetzt werden.

2.2 Planungsnotwendigkeit

Gemäß § 1, Abs. 3 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, „... Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ist die Stadt Nauen dieser Forderung durch die Aufstellung eines Flächennutzungsplans nachgekommen.

Da das Plangebiet bisher unbebaut ist und nicht im Geltungsbereich der Innenbereichs- und Abrundungssatzung Ortslage Gohlitz liegt, kann eine Baugenehmigung nicht auf der Grundlage von § 34 BauGB erteilt werden. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung im Bereich des Plangebiets ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans zwingend erforderlich.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans war es Ziel, insbesondere folgende Planinhalte zu regeln:

- Bestimmung der zulässigen Art der Nutzungen (Gebäudenutzungen und Freianlagen);
- Bestimmung des zulässigen Umfangs und Charakters der baulichen Nutzung (Abgrenzung zwischen überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Zulässigkeit von Nebenanlagen);
- Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen;
- Berücksichtigung der Auswirkungen der Planung auf den umgebenden Siedlungs- und Landschaftsraum.

Bei der Planung waren die Bindungen der übergeordneten Planungen und die Belange, die sich aus vorhandenen nachrichtlichen Übernahmen ergeben, zu berücksichtigen.

3 Bindungen aus übergeordneten Planungen

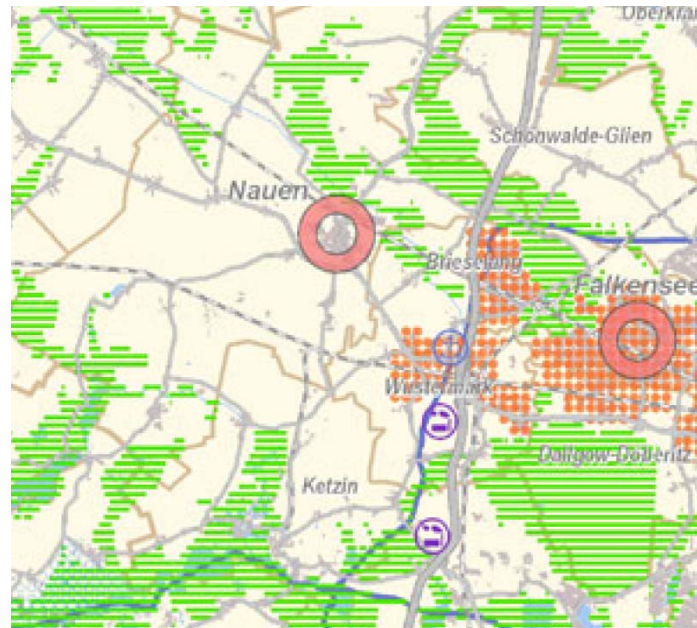
3.1 Landesentwicklungsplan (LEP B-B)

Am 15.05.2009 ist die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 in Kraft getreten und hat die bis dahin gültig gewesenen Regelungen des Landesentwicklungsplans für den engeren Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg (LEPeV) abgelöst.

Mit Urteil vom 16.06.2014 hat das Oberverwaltungsgericht (OVG) Berlin-Brandenburg die Brandenburger Verordnung über den LEP B-B aus formalen Gründen für unwirksam erklärt. Die Berliner Verordnung über den LEP B-B blieb von dieser Entscheidung unberührt. Die Revision zum Bundesverwaltungsgericht wurde nicht zugelassen.

Gegen die Nichtzulassung der Revision wurde beim OVG Berlin-Brandenburg Beschwerde eingelegt. Die Einlegung der Beschwerde hemmt die Rechtskraft des Urteils. Damit findet der LEP B-B vorläufig weiterhin uneingeschränkt Anwendung.

Im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) werden in der „Festlegungskarte 1 – Gesamttraum“ für den Bereich der Ortslage Gohlitz keine flächenbezogenen Festlegungen getroffen. Die Stadt Nauen ist als Mittelzentrum im Zentrale-Orte-System des Landes Brandenburg eingestuft (Ziel 2.9 LEP B-B).



Planausschnitt aus der Festlegungskarte 1 LEP B-B (unmaßstäblich)

Bezogen auf die mit der Aufstellung des Bebauungsplans „An der Wiese“ verfolgte Planungsabsicht enthält der LEP B-B insbesondere folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung:

- Ziel 4.2 LEP B-B: Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.
- Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 1 LEP B-B: Die Entwicklung von Siedlungsflächen mit Wohnnutzungen ist in Zentralen Orten ohne Gestaltungsraum Siedlung möglich.
- Grundsatz 2.10 LEP B-B und § 5 Abs. 1 LEPro 2007: Konzentration der Siedlungsfunktionen als Funktionen der Daseinsvorsorge in Mittelzentren; Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche.
- Grundsatz 4.1 LEP B-B und § 5 Abs. 2 LEPro 2007: Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur; Vorrang der Innen- vor Außenentwicklung, der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes und Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Stadtentwicklung.

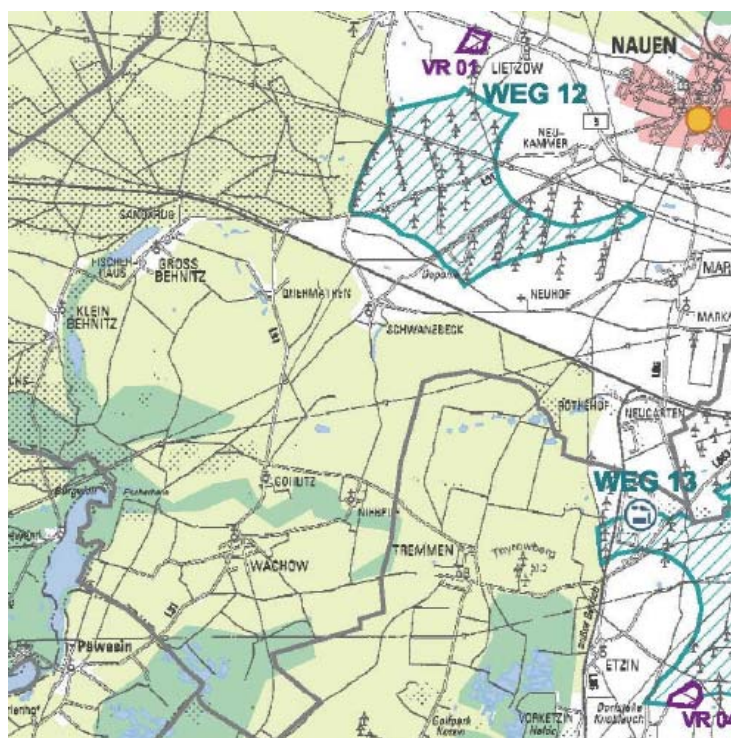
Das Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 1 LEP B-B ermöglicht in Zentralen Orten ohne Gestaltungsraum Siedlung die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ohne quantitative Begrenzung, soweit der Anschluss an vorhandene Siedlungsgebiete gemäß Ziel 4.2 LEP B-B gegeben ist. Diese Voraussetzung ist für das Bebauungsplangebiet „An der Wiese“ erfüllt. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung angemessen berücksichtigt werden.

In der Stellungnahme vom 06.11.2014 zum Entwurf des Bebauungsplans hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mitgeteilt, dass die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung angemessen berücksichtigt sind und die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

3.2 Regionalplan Havelland-Fläming

Die Stadt Nauen liegt in der Region "Havelland-Fläming" - dem in der Regionalen Planungsgemeinschaft zusammengefassten Territorium der Landkreise Potsdam-Mittelmark, Teltow-Fläming und Havelland sowie der kreisfreien Städte Potsdam und Brandenburg / Havel. Für diese Region wurde ein Regionalplan aufgestellt, der am 23.02.1998 genehmigt, sodann jedoch mit Beschluss vom 09.10.2002 durch das Oberverwaltungsgericht (OVG) für das Land Brandenburg für nichtig erklärt wurde.

Auf ihrer Sitzung am 25.03.2010 hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming einen ersten Arbeitsentwurf für einen neuen Regionalplan diskutiert. Am 26.04.2012 wurde die Durchführung des Beteiligungsverfahrens zum Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 2020 beschlossen. Der Entwurf lag ab dem 11.06.2012 für die Dauer von 3 Monaten öffentlich aus. Der 2. Entwurf (Arbeitsstand vom 24.10.2013) hat vom 09.12.2013 bis zum 10.02.2014 erneut zur Beteiligung ausgelegen. Am 16.12.2014 hat die Regionalversammlung den Regionalplan Havelland-Fläming in einer zum 2. Entwurf im Wesentlichen unveränderten Fassung beschlossen. Für die Herstellung der Rechtswirksamkeit bedarf es noch der Genehmigung durch die gemeinsame Landesplanungsabteilung und der öffentlichen Bekanntmachung. Bereits vor Genehmigung und Bekanntmachung des Regionalplans sind die beschlossenen Ziele und Grundsätze der Regionalplanung als sonstige Erfordernisse bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.



Regionalplan Havelland-Fläming 2020, Ausschnitt aus der Festlegungskarte (unmaßstäblich)

In der Festlegungskarte des beschlossenen Regionalplans ist im Verwaltungsgebiet der Stadt Nauen lediglich die Ortslage Nauen als Vorzugsraum Siedlung [rosa Fläche] dargestellt, nicht aber die Ortsteile der Stadt. Die Ortslage Gohlitz liegt gemäß Festlegungskarte im Bereich der Empfindlichen Teilräume der regionalen Landschaftseinheiten [gelbgrüne Flächen].

Bezogen auf die mit der Aufstellung des Bebauungsplans „An der Wiese“ verfolgte Planungsabsicht enthält der Textteil des Regionalplans Havelland-Fläming 2020 insbesondere folgende Festlegungen:

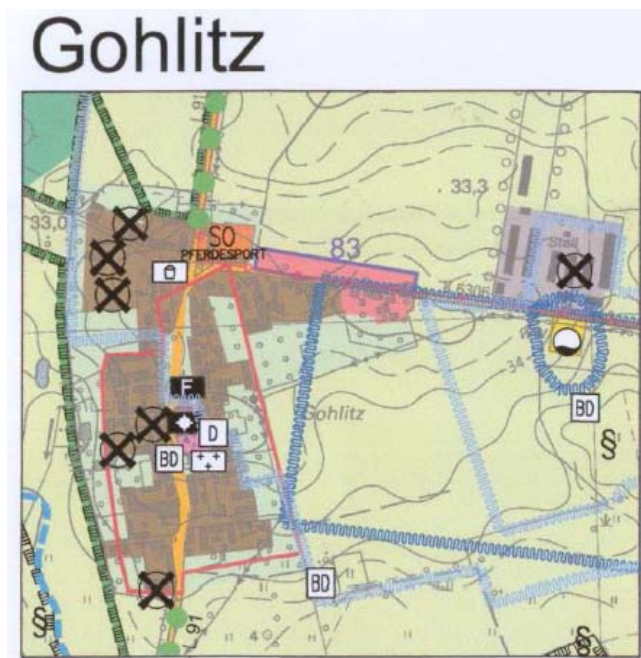
- Plansatz 2.1.1 (G): Für die Siedlungsentwicklung sollen in der Region die Vorzugsräume Siedlung genutzt werden. ...
- Plansatz 3.1.2 (G): Das Gefüge empfindlicher Teilräume der regionalen Landschaftseinheiten der Region aus bestehenden Landschaftsschutzgebieten und weiteren Gebieten mit besonderer Empfindlichkeit soll hinsichtlich seiner typischen Merkmale gesichert und entwickelt werden. Raumbedeutsame Maßnahmen, die zu einer Entstellung dieser empfindlichen Teilräume führen können, sollen vermieden werden. ...

Durch den Bebauungsplan „An der Wiese“ soll in einem durch die Nauener Straße und Straße An der Wiese bereits erschlossenen Bereich eine etwa 1.305 m² große Gartenfläche als Bauland erschlossen werden. Die geplante Maßnahme ist weder raumbedeutsam, noch führt sie zu einer technogenen Entstellung der empfindlichen Teilräume der regionalen Landschaftseinheiten. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass die Plansätze 2.1.1 (G) und 3.1.2 (G) der Aufstellung des Bebauungsplans „An der Wiese“ nicht entgegenstehen und die für die Planung relevanten Belange der Regionalplanung angemessen berücksichtigt werden. Eine Beeinträchtigung der Ziele und Grundsätze der Regionalplanung, wie zum Beispiel der oberzentralen Funktion der Stadt Brandenburg an der Havel als Wohnstandort, kann folglich ausgeschlossen werden.

Die regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hat im Beteiligungsverfahren zum Entwurf des Bebauungsplans keine Stellungnahme abgegeben. Bei Nichtäußerung kann davon ausgegangen werden, dass gegen die Planung keine Einwände bestehen. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat in ihrer Stellungnahme vom 06.11.2014 mitgeteilt, dass die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung angemessen berücksichtigt sind und die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist [s.a. Kapitel 3.1 „Landesentwicklungsplan (LEP B-B)“].

3.3 Flächennutzungsplan Nauen

Für die Stadt Nauen und Ortsteile existiert ein wirksamer Flächennutzungsplan (FNP). Die Ortslage Gohlitz ist im Teilplan 21 des FNP Nauen dargestellt.



FNP Stadt Nauen, Teilplan 21, Ortslage Gohlitz (unmaßstäblich)

Im Teilplan 21 ist das Bebauungsplangebiet als Grünfläche dargestellt. Es handelt sich dabei um das an die bebauten Grundstücksflächen der dörflichen Ortslage angrenzende Garten-

land. Die bebauten Grundstücksflächen sind im FNP als gemischte Bauflächen dargestellt. Dies entspricht der bisherigen Nutzungsgliederung auf dem Flurstück 296.

Da auf der Südseite der Straße An der Wiese die Darstellung der gemischten Bauflächen bereits deutlich weiter nach Westen ausgedehnt ist als auf dem auf der Nordseite gelegenen Flurstück 296, ist die nun geplante Ausdehnung der Baufläche in das bisherige Gartenland des Flurstückes 296 aus siedlungsstruktureller Sicht vertretbar.

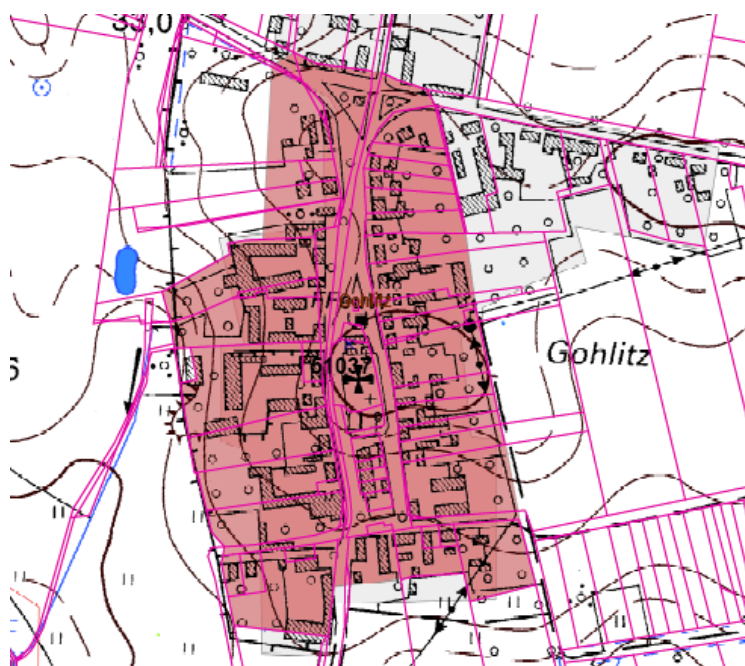
Eine Änderung des FNP im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans ist aufgrund der geringen Plangebietsgröße (ca. 1.305 m²) nicht vorgesehen. Der FNP ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Im Rahmen der Berichtigung sollten auch die zwischenzeitlich geänderten Grenzen des Bodendenkmals „Dorfkern des Mittelalters und der Neuzeit von Gohlitz“ angepasst werden [s.a. Kapitel 3.4 der Begründung].

Alle sonstigen im Teilplan 21 enthaltenen FNP-Darstellungen bleiben von dem Bebauungsplanvorhaben unberührt.

3.4 Nachrichtliche Übernahmen

Bodendenkmal „Dorfkern des Mittelalters und der Neuzeit von Gohlitz“

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bereich des unter Nr. 51.037 in der Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragenen Bodendenkmals „Dorfkern des Mittelalters und der Neuzeit von Gohlitz“.



Karte des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum – 13.11.2014 – (unmaßstäblicher Ausschnitt)

Das Bodendenkmal wird in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Die Abteilung Bodendenkmalpflege des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum und die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Havelland haben sich im Rahmen des zum Entwurf des Bebauungsplans durchgeführten Beteiligungsverfahrens annähernd gleich lautend zu den voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf das Bodendenkmal geäußert (Stellungnahmen vom 12./18.11. bzw. 25.11.2014) wie folgt geäußert [Zusammenfassung]:

Da durch die geplanten Maßnahmen Veränderungen und Teilerstörungen an den Bodendenkmälern herbeigeführt werden, stehen dem Vorhaben Belange des Denkmalschutzes (§ 2 Abs. 1, § 7 Abs.1 und 2 BbgDSchG) entgegen.

Veränderungen und Teilerstörungen an Bodendenkmälern bedürfen gemäß § 9 Abs. 1 BbgDSchG einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Der Antrag auf Erteilung einer solchen Erlaubnis ist durch den Vorhabenträger gemäß § 19 Abs. 1 BbgDSchG schriftlich mit den zur Beurteilung der Maßnahme erforderlichen Unterlagen bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises zu stellen. Im Falle eines Baugenehmigungsverfahrens ist der Antrag an die untere Bauaufsichtsbehörde zu richten. Einer Erlaubnis zur Veränderung bzw. Teilerstörung des Bodendenkmals wird zugestimmt, insofern sichergestellt ist, dass:

- a. der Vorhabenträger im Hinblick auf § 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG die denkmalzerstörenden Erdeingriffe / Baumaßnahmen auf ein unbedingt erforderliches Maß reduziert;
- b. der Vorhabenträger in den Bereich, wo denkmalzerstörende Erdarbeiten bzw. Baumaßnahmen, unumgänglich sind, die Durchführung von baubegleitenden bzw. bauvorbereitenden archäologischen Dokumentationen (Ausgrabungen) zu seinen Lasten gemäß § 7 Abs. 3 BbgDSchG gewährleistet.

Einzelheiten werden im Rahmen des denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens bzw. Bauantragsverfahrens geregelt.

Mit der nachrichtlichen Übernahme des Bodendenkmals in den Bebauungsplan sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Überwindung der dem Vorhaben entgegenstehenden Belange des Denkmalschutzes hergestellt. Die weiteren in den Stellungnahmen formulierten Anforderungen sind im Rahmen der dem Bebauungsplanverfahren folgenden Antragsverfahren zu erfüllen.

Stellplatzbedarfssatzung und Stellplatzablösesatzung der Stadt Nauen

Durch die Stellplatzbedarfssatzung der Stadt Nauen vom 15.09.2004 und die Stellplatzablösesatzung vom 08.06.2005 wird für das gesamte Stadtgebiet der Stadt Nauen geregelt, welche Anzahl von Stellplätzen bei Bauvorhaben nachzuweisen sind (Stellplatzbedarfssatzung) bzw. welche Ablösebeiträge zu zahlen sind (Stellplatzablösesatzung), wenn der erforderliche Stellplatznachweis nicht erbracht werden kann.

Gemäß § 3 (1) Nr. 1.2 sind pro Einfamilienhaus 2 Stellplätze nachzuweisen. Die Forderung kann im Bebauungsplangebiet problemlos umgesetzt werden. Die Anwendung der Stellplatzablösesatzung ist daher nicht erforderlich.

Die Stellplatzbedarfssatzung der Stadt Nauen und die Stellplatzablösesatzung der Stadt Nauen werden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Baumschutzsatzung der Stadt Nauen

Die Baumschutzsatzung der Stadt Nauen vom 22.03.2000 regelt den Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, der Geltungsbereiche der Bebauungspläne sowie der Vorhaben- und Erschließungspläne im Gebiet der Stadt Nauen. Gemäß dieser Satzung ist es verboten, als geschützt eingestufte Bäume, Hecken und Sträucher zu beseitigen, zu beschädigen zu zerstören oder in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern.

Die Baumschutzsatzung der Stadt Nauen wird in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

3.5 Sonstige Bindungen

Sonstige Bindungen, die bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind, bestehen nicht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht innerhalb eines Natur- oder Landschaftsschutzgebietes, grenzt jedoch im Westen direkt an das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Westhavelland“ an. Da die geplante Bebauung nicht näher an das Schutzgebiet heranrückt als die auf den südlich gelegenen Flurstücken 290 und 291 bereits vorhandene Bebauung, kann davon ausgegangen werden, dass das Bebauungsplanvorhaben den in der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Westhavelland“ (vom 29. April 1998, zuletzt geändert durch Artikel 16 der Verordnung vom 29. Januar 2014) verankerten Schutzziele nicht entgegensteht. In den Stellungnahmen der Behörden, die sich im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Entwurf des Bebauungsplans hinsichtlich der Belange von Natur und Umwelt geäußert haben (Stellungnahmen des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz – LUGV – vom 24.11.2014 und des Landkreises Havelland / der unteren Naturschutzbehörde vom 25.11.2014), wurden diesbezüglich keine wesentlichen Bedenken geäußert. Die untere Naturschutzbehörde hat lediglich angeregt, im Bebauungsplan als natürliche Grenze zum Landschaftsschutzgebiet entlang der westlichen Plangebietsgrenze eine lineare Strauchpflanzung vorzusehen. Dieser Anregung wurde im Rahmen der Abwägung und Erarbeitung der Planfassung zum Satzungsbeschluss gefolgt [s.a. Kapitel 5.2 „Grünordnerische Festsetzungen“].

Das Bebauungsplangebiet liegt nicht im Geltungsbereich der am 21.12.2003 in Kraft getretenen Innenbereichs- und Abrundungssatzung für die Ortslage Gohlitz der ehemals selbständigen Gemeinde Wachow, grenzt im Osten und Süden jedoch direkt daran.

Schutzgebiete oder –zonen nach anderen rechtlichen Vorschriften (z.B. zu Bodenschutz, Wasserwirtschaft und Hochwasserschutz) werden von der Planung nicht berührt. Von den Behörden, die sich im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Entwurf des Bebauungsplans zu den entsprechenden Belangen geäußert haben oder hätten äußern können, liegen keine die Planung diesbezüglich einschränkenden Stellungnahmen vor.

Im Plangebiet sind im Altlastenkataster derzeit keine Altlastverdachtsflächen registriert. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die katastermäßige Erfassung von Altlastverdachtsflächen noch nicht abgeschlossen ist. Der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Havelland ist jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen bzw. das Auffinden von Altablagerungen unverzüglich anzuzeigen, damit die notwendigen Maßnahmen getroffen werden können (Rechtsgrundlage: § 31 ff Brandenburger Abfall- und Bodenschutzgesetz).

Das Plangebiet ist nicht mit Kampfmitteln belastet. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Entwurf des Bebauungsplans hat der Zentraldienst der Polizei Brandenburg in seiner Stellungnahme vom 28.10.2014 mitgeteilt, dass Maßnahmen der Kampfmittelräumung nicht erforderlich sind. Mit der Stellungnahme wird die Kampfmittelfreiheit bescheinigt. Sollten bei künftigen Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, so ist es nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 KampfmV (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg) vom 23.11.1998 verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist gemäß § 2 KampfmV unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde der Polizei anzuzeigen.

Das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Regionalabteilung West (LUGV) hat in seiner Stellungnahme vom 24.11.2014 zum Entwurf des Bebauungsplans mitgeteilt, dass sich im Plangebiet keine Grund- bzw. Oberflächenwassermessstellen des Landesmessnetzes befinden. Sollten dennoch Pegel (z.B. Grundwasserbeobachtungsrohre) vorhanden sein, wäre eine erneute Anfrage zur Verfahrensweise an das LUGV, Referat Wasserwirtschaft / Hydrologie (RW 5), zu richten.

4 Örtliche Verhältnisse

4.1 Bestandsangaben zum Plangebiet

Lage und natürliche Gegebenheiten

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand der Ortslage Gohlitz und besitzt eine Größe von etwa 1.305 m².

Es handelt sich um eine bisher als Garten und Kleinacker genutzte Fläche des an der Ecke Nauener Straße / An der Wiese gelegenen, mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden bebauten Grundstücks Nauener Straße 36. Die Bebauung umfasste ursprünglich das direkt an der Nauener Straße gelegene Wohngebäude sowie zwei an der Straße An der Wiese in L-Form zueinander angeordnete Stall- und Scheunenbauten. Davon wurde zwischenzeitlich ein Gebäude abgerissen. Entlang der Mauerreste des abgerissenen Gebäudes verläuft die östliche Grenze des Plangebiets.

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird als Garten und Kleinacker intensiv genutzt und ist teilweise mit einem Maschendrahtzaun eingefriedet. Dort werden Mais, Kartoffeln und Gemüse angebaut. Auf dem verbleibenden Teil bildete sich eine Gras- und Staudenvegetation heraus, deren typische Vertreter Weiß-Klee (*Trifolium repens*), Löwenzahn (*Taraxacum sect. Ruderalia*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Brennessel (*Urtica dioica*), Rupprechtskraut (*Geranium robertianum*), Schöllkraut (*Chelidonium majus*), Kletten-Labkraut (*Galium aparine*), Acker-Winde (*Convolvulus arvensis*), Wilder Meerrettich (*Armoracia rusticana*) sowie Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*) und Wiesen-Knäuelgras (*Dactylis glomerata*) sind.

Im Plangebiet sind keine Gehölze vorhanden. Ein Haselstrauch und ein Holundergebüsch befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches dicht am Zaun. In westlicher Richtung schließen sich dem Plangebiet großräumige Wiesenbereiche an, die Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Westhavelland“ sind.

Südlich des Plangebietes befindet sich die Straße / der Zufahrtsweg An der Wiese sowie das mit einem Einfamilienhaus bebaute Flurstück 291.

An der nördlichen Seite grenzt der Garten des bebauten Nachbargrundstückes (Flurstück 70/2) an das Plangebiet.

Gemäß Biotopkartierung Brandenburg ist das Flurstück 296 dem Biotoptyp 12291 *Dörfliche Bebauung/Dorfkern, ländlich* zuzuordnen. Das aus dem Flurstück herausgelöste Bebauungsplangebiet ist als Biotoptyp 10111 *Gärten* bzw. 10112 *Grabeland* einzustufen.

Die Topographie des Plangebiets ist von keinen wahrnehmbaren Höhenunterschieden geprägt. Das Gelände fällt von Ost nach West über eine Länge von etwa 40 Meter um etwa 1,00 m ab.

Erschließung

- Verkehrserschließung:

Das Plangebiet ist durch die Straße An der Wiese (Flurstück 72, Flur 5, Gemarkung Wachow) verkehrstechnisch erschlossen. Es handelt sich um eine Sackgasse ohne Wendemöglichkeit für größere Fahrzeuge (z.B. Müllfahrzeuge). Die Breite der Verkehrsfläche zwischen den angrenzenden Grundstücken beträgt etwa 6 Meter.

- Trinkwasser:

Das Plangebiet verfügt bisher über keinen Trinkwasseranschluss. In der Straße An der Wiese befindet sich lediglich eine von der Trinkwasserhauptleitung in der Nauener Straße herangeführte Versorgungsleitung für die dem Plangebiet auf der Südseite der Straße gegenüberliegenden Grundstücksflächen (Flurstücke 290 und 291).

In seiner Stellungnahme vom 13.11.2014 zum Entwurf des Bebauungsplans hat der Wasser- und Abwasserverband Havelland (WAH) mitgeteilt, dass die Kosten für die Herstellung des Trinkwasseranschlusses für das Vorhabensgrundstück vom künftigen Vorhabenträger zu übernehmen sind. Der Vorhabenträger muss vor Ausführung mit dem Verband (WAH) einen Erschließungsvertrag abschließen, in welchem die technische Ausführung und Kostenübernahme geregelt wird.

- Abwasser:

In der Stellungnahme des Wasser- und Abwasserverbandes Havelland (WAH) vom 13.11.2014 wird des Weiteren mitgeteilt, dass in der Straße An der Wiese die öffentliche Schmutzwasserleitung bereits bis zum Geltungsbereich des Bebauungsplans vorgestreckt ist. Es besteht somit die Möglichkeit zum Anschluss des Plangebiets an die öffentliche Schmutzwasserbeseitigungsanlage.

- Löschwasser:

Gemäß Auskunft des Wasser- und Abwasserverbandes Havelland (WAH) ist gegenüber der Einmündung der Straße An der Wiese in die Nauener Straße ein Löschwasserhydrant mit ausreichender Löschwasserkapazität (mindestens 48 m³/h über 2 Stunden) vorhanden. Die Entfernung von etwa 100 m liegt noch im Distanzbereich der verfügbaren Schlauchlängen der Feuerwehr. Der detaillierte Löschwassernachweis muss im Rahmen des künftigen Bauantragsverfahrens erbracht werden.

- Strom:

Die E.DIS AG hat in ihrer Stellungnahme vom 27.10.2014 zum Entwurf des Bebauungsplans mitgeteilt, dass in der Straße An der Wiese bereits ein Stromanschluss vor dem Geltungsbereich des Bebauungsplans anliegt. Der Stellungnahme ist eine Karte mit dem Leitungsbestand beigelegt. Die Informationen werden an den künftigen Vorhabenträger weitergeleitet.

- Erdgas:

Die WGI GmbH hat in ihrer Stellungnahme vom 31.10.2014 zum Entwurf des Bebauungsplans mitgeteilt, dass die Ortslage Gohlitz über kein Leitungsnetz zur Versorgung mit Erdgas verfügt. Eine Versorgung des Bebauungsplangebiets mit Erdgas ist daher nicht möglich.

- Telekommunikation:

Die Deutsche Telekom Technik GmbH hat in ihrer Stellungnahme vom 04.11.2014 zum Entwurf des Bebauungsplans mitgeteilt, dass sich im Planungsbereich keine Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Telekom Deutschland GmbH befinden. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebiets ist die Verlegung neuer Tk-Linien erforderlich.

- Müllentsorgung:

Aus den Stellungnahmen der Havelländischen Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH (HAW) vom 10.11.2014 und des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers des Landkreises Havelland vom 25.11.2014 zum Entwurf des Bebauungsplans geht hervor, dass die Straße An der Wiese nicht mit Müllfahrzeugen befahrbar ist (keine ausreichende Breite und keine Wendemöglichkeit am Ende der Sackgasse). Die Müllentsorgung kann daher nur dadurch sichergestellt werden, dass die Abfallbehälter an den Entsorgungstagen vom Grundstücksnutzer bis zur

Ecke Nauener Landstraße gebracht werden. Es wird empfohlen, dort eine geeignete Aufstellfläche vorzuhalten.

4.2 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 296 der Flur 5, Gemarkung Wachow (Ortslage Gohlitz) befindet sich in Privateigentum. Die Eigentümerin beabsichtigt, die Fläche zu einem Wohnstandort (Bebauung mit einem Einfamilienhaus) zu entwickeln.

5 Planinhalt des Bebauungsplans

5.1 Städtebauliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Reines Wohngebiet (WR) im Sinne des § 3 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 3 Abs. 1 dienen Reine Wohngebiete dem Wohnen (allgemeine Zweckbestimmung).

Auf der Grundlage von § 1 Abs. 9 BauNVO wird im Bebauungsplan „An der Wiese“ die im festgesetzten Baugebiet WR zulässige Nutzung gemäß der Textfestsetzung Nr. 1 aus besonderen städtebaulichen Gründen auf Wohngebäude beschränkt. Damit sind alle sonstigen in Reinen Wohngebieten gemäß § 3 Abs. 2 und 3 BauNVO üblicherweise allgemein zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Baugebiet WR des Bebauungsplans „An der Wiese“ nicht zulässig. Die allgemeine Zweckbestimmung als Reines Wohngebiet bleibt dennoch gewahrt.

Für die Beschränkung auf die ausschließliche Zulässigkeit von Wohngebäuden bestehen folgende besondere städtebauliche Gründe:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „An der Wiese“ verfolgt die Stadt Nauen ausschließlich das städtebauliche Ziel, den bisher unbebauten westlichen Teil des Flurstückes 296 für eine Wohnnutzung zu erschließen.

Bereits der östlich an das Plangebiet grenzende bebaute Teil des Flurstückes 296, das südlich des Plangebiets gelegene Flurstück 291 sowie die weiteren im näheren Umfeld gelegenen Grundstücke werden im Bestand ausschließlich für Wohnzwecke genutzt.

Sowohl von seiner Lage als auch von seiner geringen Größe her ist das Plangebiet nur für Wohnzwecke sinnvoll nutzbar. Andere Nutzungen würden sich nicht ohne Beeinträchtigungen in die durch die Umgebung bereits vorgeprägte kleinteilige Siedlungsstruktur einfügen.

Im Sinne der Nutzung eines Abrundungspotenzials soll daher durch den Bebauungsplan die Möglichkeit geschaffen werden, ein zusätzliches Wohngebäude zu errichten.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der Anzahl der Vollgeschosse und der Traufhöhe der Gebäude geregelt.

Grundflächenzahl (GRZ); zulässige Überschreitungen der Grundfläche

Die zulässige Grundflächenzahl beträgt im Baugebiet WR maximal 0,2.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind – das heißt, dass bei einer GRZ von 0,2 auf dem das Plangebiet bildenden etwa 1.305 m² großen Grundstück ca. 260 m² Fläche für die Errichtung

baulicher Anlagen der Hauptnutzung in Anspruch genommen werden dürfen. Dies entspricht der Fläche eines mittleren bis großen Einfamilienhauses mit einem für ländliche Gebiete typischen Anteil von Nebenfunktionen oder/und einer Einliegerwohnung (z.B. für Zwecke des Mehrgenerationswohnens).

Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um bis zu 50 v.H. durch folgende bei der Ermittlung der Grundfläche stets mitzurechnende Anlagen überschritten werden:

1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Somit können im Plangebiet weitere etwa 130 m² Grundfläche für die o.g. Nutzungen versiegelt werden.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Entwurf des Bebauungsplans hat das Bauordnungsamt des Landkreises Havelland, Bereich Bauleitplanung (Stellungnahme vom 25.11.2015) angeregt, die zulässige Grundfläche für die Anlagen der Hauptnutzung auf ein Maß zu beschränken, das dem umgebenden Bebauungscharakter eher entspricht. Auch das Referat Wasserwirtschaft / Hydrologie des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Regionalabteilung West (LUGV) hat in seiner Stellungnahme vom 24.11.2014 empfohlen, die Versiegelung der Bebauungsflächen auf ein notwendiges Mindestmaß zu beschränken, um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen und somit zu gewährleisten, dass das gesamte anfallende Niederschlagswasser unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG zur Grundwasserneubildung genutzt und innerhalb des Plangebiets zur Versickerung gebracht werden kann. Diesen Anregungen ist im Rahmen der Abwägung nicht gefolgt worden. Die Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche werden aus folgenden Gründen wie im Entwurf des Bebauungsplans beibehalten:

Die Planung ist mit einer zulässigen Grundfläche der Hauptanlage von maximal etwa 260 m² dem umgebenden Bebauungscharakter angepasst.

- In der Umgebung sind Wohnhäuser mit Grundflächen zwischen etwa 130 und 170 m² (in einzelnen Fällen bis zu etwa 190 m²) typisch.
- Auf der dem Plangebiet direkt gegenüberliegenden Südseite der Straße an der Wiese befinden sich auf den Flurstücken 290 / 291 ein Wohnhaus mit ca. 130 m², ein Garagen- und Werkstattgebäude mit etwa 90 m² sowie eine weitere Einzelgaragen mit etwa 15 m² (ähnliches Verhältnis wie im Plangebiet vorgesehen).
- Das dörfliche Siedlungsbild wird zudem maßgeblich durch Gehöftstrukturen geprägt, die über Scheunen mit über 300 m² Grundfläche (in Einzelfällen sogar etwa 460 bis 630 m²) verfügen und die Siedlungskante zu den Gartenflächen und zum daran angrenzenden offenen Landschaftsraum bilden.

Die geplante Bebauung sprengt in ihrer zulässigen Gesamtgröße nicht den städtebaulichen Maßstab und ist auch hinsichtlich der vorgesehenen Nutzungsgliederung in Wohnteil und Nebenflächen nicht untypisch. Eine beschränkende Fesetzung zum Maß der Nutzung ist daher nicht erforderlich.

Auf Grundlage der geplanten Grundflächenzahl (GRZ 0,2) bleiben mindestens 70 % der Grundstücksfläche vollständig unversiegelt und ermöglichen die Versickerung des gesamten im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers. Eingriffs mindern wirkt zudem, dass in Vorbereitung des Planvorhabens auf der östlich angrenzenden Bestandsfläche eine Scheune mit einer Grundfläche von etwa 165 m² abgerissen wurde. Der Eingriff durch maximal 390 m² Neuversiegelungen (Gebäude und Nebenanlagen) wird durch die bereits erfolgte Entsiegelung von 165 m² auf effektiv etwa 225 m² (maximal) reduziert. Da die östlich an-

grenzende Bestandsfläche insgesamt deutlich weniger dicht überbaut ist als z.B. die nördlich angrenzende Gehöftanlage, bestehen im unmittelbaren Umfeld der geplanten Neubebauung auch künftig günstige Verhältnisse für die Regenwasserversickerung und Grundwasserneubildung.

Zahl der Vollgeschosse und zulässige Traufhöhe

Im Baugebiet WR dürfen Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen errichtet werden. Die zulässige Traufhöhe wird auf maximal 4,50 m – bezogen auf den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt [siehe auch Textfestsetzung Nr. 2] - begrenzt. Aus der Kombination dieser beiden Festsetzungen ergibt sich, dass das zweite Vollgeschoss stets als Dachgeschoss ausgebildet werden muss.

Die durch die Bebauungsplanfestsetzungen vorgegebene Baukörperausbildung entspricht dem prägenden Erscheinungsbild der Bestandsgebäude in der Umgebung des Bebauungsplangebiets. Es wird damit gewährleistet, dass sich die künftige Bebauung harmonisch in das Ortsbild von Gohlitz einfügt und am Ortsrand ein sanfter Übergang in den Landschaftsraum geschaffen wird.

5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Im Baugebiet WR sind nur Einzelhäuser zulässig. Einzelhäuser sind eine spezielle Form der offenen Bauweise, bei der die Gebäude stets mit seitlichem Grenzabstand zum Nachbargrundstück errichtet werden müssen.

Die für das Plangebiet getroffene Beschränkung auf Einzelhäuser als einzige zulässige Form der offenen Bauweise schließt die Möglichkeit, auch eine Bebauung mit einem Doppelhaus oder einer Hausgruppe vorzunehmen, ausdrücklich aus.

Die Zulässigkeit nur von Einzelhäusern entspricht dem Charakter der das Siedlungsbild prägenden Bebauung im Bereich des alten Dorfkerns von Gohlitz sowie der in der Umgebung des Plangebiets vorhandenen Einfamilienhäuser jüngeren Ursprungs.

überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen bestimmt.

Alle baulichen Anlagen der Hauptnutzung müssen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des Baugebiets WR errichtet werden. Die Gebäude oder Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen kann allerdings in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Im Unterschied zur Festsetzung einer Baulinie darf die Bebauung aber hinter die festgesetzte Baugrenze zurücktreten. Die Bebauung muss die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche nicht bis an die Baugrenzen ausfüllen.

Der Abstand der festgesetzten Baugrenzen beträgt straßenseitig und entlang der nördlichen und östlichen Nachbargrenzen 3,00 m. Dies entspricht dem gemäß § 6 Abs. 5 BbgBO (Brandenburgische Bauordnung) mindestens einzuhaltenden Grenzabstand.

Auf der Westseite des Plangebiets greift die festgesetzte Baugrenze etwa die Bauflucht des Bestandsgebäudes auf dem südlich gelegenen Flurstück 291 auf. Somit kann die im Bebauungsplangebiet zulässige Bebauung nicht weiter in Richtung des offenen Landschaftsraums vorrücken als auf dem Nachbargrundstück und es entsteht eine klar definierte Siedlungskante. Es verbleibt außerdem ausreichend Raum, um entlang der westlichen Plangebietsgrenze eine Hecke als natürliche Abgrenzung zum direkt angrenzenden Landschaftsschutzgebiet zu pflanzen [s.a. Kapitel 5.2 „Grünordnerische Festsetzungen“].

Durch die Textfestsetzungen Nr. 3 und 4 wird geregelt, dass in dem zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze und Baugrenze gelegenen Vorgartenbereich auch Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebengebäude (z.B. Geräteschuppen) und bauliche Nebenanlagen (z.B. Pergolen oder Sichtschutzwände) nicht außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden dürfen. Zur weiteren Begründung der Textfestsetzungen Nr. 3 und 4 wird auf die Kapitel 5.1.4 und 5.1.5 verwiesen.

5.1.4 Stellplätze und Garagen

Durch die Textfestsetzung Nr. 3 wird geregelt, dass im nicht überbaubaren Vorgartenbereichen entlang der Straße An der Wiese (Bereiche zwischen straßenseitiger Grundstücks- und festgesetzter Baugrenze) Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) unzulässig sind.

Die Festsetzung dient der Sicherung der städtebaulichen Ordnung im Plangebiet. In Vorgartenbereichen wirken sich Garagen und Carports aufgrund ihrer Größe und Vielfältigkeit der Gestaltung sowie aufgrund ihrer zergliedernden Wirkung auf die begrünten Flächen häufig verunstaltend auf das Ortsbild aus. Dies soll durch die Festsetzung verhindert werden. Die gärtnerisch gestalteten Vorgartenbereiche sollen möglichst wenig unterbrochen werden. Durch das Zurücksetzen der Garagen und Carports von der Grundstücksgrenze bis mindestens zur festgesetzten Baugrenze treten diese in ihrer städtebaulichen Wirkung weniger störend in Erscheinung.

Weniger störende Wirkungen gehen hingegen von in Vorgärten auf offenen Stellplätzen abgestellten Fahrzeugen aus. Nicht überdachte Stellplätze sind daher auch im Bereich des nicht überbaubaren Vorgartenbereichs zulässig.

5.1.5 Nebenanlagen

Durch die in der Textfestsetzung Nr. 4 getroffene Beschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen werden ähnliche Planungsziele verfolgt wie bei der Textfestsetzung Nr. 3 zu Stellplätzen und Garagen [siehe Kapitel 5.1.4]. Auch von Nebenanlagen, die in ihrer Erscheinungsform ein gewisses bauliches Gewicht besitzen (Geräteschuppen, Gewächshäuser, Pergolen o.ä.), können negative Wirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie die ökologische Funktion der begrünten Vorgartenbereiche ausgehen. Daher wird im nicht überbaubaren Vorgartenbereich entlang der Straße An der Wiese die Zulässigkeit von Nebenanlagen auf die für die Erschließung des Plangebiets zwingend erforderlichen Zufahrten, Zugänge sowie technischen Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Grundstücks (zum Beispiel Mülltonnenabstellfläche, Trink- oder Abwasseranschlussschacht u.ä.) begrenzt. Alle sonstigen, für die Nutzung des Grundstücks gegebenenfalls benötigten Nebenanlagen können in den übrigen, insbesondere in den seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksbereichen untergebracht werden, ohne dass davon unerwünschte negative Wirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild ausgehen.

5.1.6 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Die Textfestsetzungen Nr. 5 bis 8 enthalten Regelungen zur Baukörpergestaltung (Fassaden, Dächer, Gaupen, Anbringung von Solaranlagen) sowie zu Einfriedungen. Es handelt sich um bauordnungsrechtliche Festsetzungen, die in Verbindung mit § 81 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) auf der Grundlage von § 9 (4) BauGB getroffen werden.

Die Gestaltungsvorschriften dienen der Anpassung der Gestaltung der im Plangebiet entstehenden Bebauung und Einfriedungen an den prägenden Baubestand im unmittelbaren Umfeld und an das Erscheinungsbild der Ortslage Gohlitz in seiner Gesamtheit. Die neue Bebauung soll nicht in gestalterischen Kontrast zu den in der Umgebung vorhandenen Gebäuden treten, sondern sich harmonisch in das Ortsbild einfügen.

Da die Festsetzungen den künftigen Gestaltungsspielraum jedoch auch nicht in unzumutbarer Weise einschränken dürfen, wird der Umfang der Gestaltungsvorschriften auf wenige, für die Erhaltung und Entwicklung des Ortsbildes entscheidende Gestaltungselemente beschränkt.

Gestaltung der Fassaden

Die Textfestsetzung Nr. 5 regelt, dass als Fassadenmaterialien keine glasierten Ziegel oder Verblendungen aus Materialien mit glasierten Oberflächen sowie keine Verkleidungen aus Kunststoffen oder Metallen verwendet werden dürfen. Die in der Festsetzung genannten Baustoffe sind nicht zulässig, da sie sich in das ländlich geprägte Erscheinungsbild von Gohlitz nicht einfügen. Insbesondere die Reflexionswirkung der glatten Oberflächen bei starkem Lichteinfall wirkt störend.

Gestaltung der Dächer, Dachgaupen und Dacheindeckungen

Gemäß der Textfestsetzung Nr. 6.1 dürfen im Baugebiet WR nur Sattel-, Walm oder Krüppelwalmdächer errichtet werden. Die Neigung der Dachflächen muss zwischen 35° und 55° betragen. Dies entspricht den in Gohlitz überwiegend vorhandenen und das Ortsbild prägenden Dachformen.

Eine Dachneigung zwischen 35° und 55° Grad ist gut für eine bauliche Nutzung des Dachraumes geeignet. Das im Baugebiet WR zulässige zweite Vollgeschoss kann somit unter Berücksichtigung einer maximal zulässigen Traufhöhe von 4,50 m als Dachgeschoss ausgebildet werden.

Auch in dem Fall, dass von der baulichen Nutzung eines zweiten Vollgeschosses kein Gebrauch gemacht werden sollte, muss das Dach in der festgesetzten Form ausgebildet werden. Die Errichtung von eingeschossigen Häusern in Bungalowform (mit Flachdach oder nur flach geneigten Dächern), die sich nicht in das Ortsbild einfügen würden, ist damit ausgeschlossen.

Von der Festsetzung Nr. 6.1 abweichende Dachformen sind nur bei untergeordneten Bauwerksteilen (zum Beispiel Erker, Veranden, vorgebaute Windfänge oder Wintergärten) sowie Gebäuden mit einer Grundfläche von nicht mehr als 30 m² (zum Beispiel Garagen oder Geräteschuppen) zulässig. Diese Dächer dürfen auch als Pultdächer oder Flachdächer ausgebildet werden. Aufgrund ihrer geringen Größe kann bei diesen Dächern davon ausgegangen werden, dass sie sich gestalterisch unterordnen und daher nicht verunstaltend auf das Ortsbild einwirken.

Um die nutzbare Geschossfläche in Dachgeschossen zu erhöhen, ist es üblich, auf den Dachflächen Gaupen zu errichten. Die Errichtung von Dachgaupen darf allerdings nicht dazu führen, dass durch ihre Größe die Geometrie des Hauptdaches entstellt und in der Wahrnehmung hinter die Gaupen zurück tritt. Die Textfestsetzung Nr. 6.2 setzt deshalb fest, dass die Ansichtsbreite aller Gaupen auf einer Dachfläche zusammen nicht mehr als die Hälfte der Trauflänge der Dachfläche, auf der sich die Gaupen befinden, betragen darf.

Als Material zur Dacheindeckung sind gemäß der Textfestsetzung Nr. 6.3 nur Dachsteine aus gebranntem Ton oder aus Beton zulässig. Dies sind die in ländlichen Gegenden traditionellen und bis heute das Ortsbild prägenden Dachmaterialien. Sonstige Materialien, wie zum Beispiel Dacheindeckungen aus Blech, sind hingegen untypisch und daher nicht zulässig. Bei einer zu großen Vielfalt von Dachmaterialien würde die Gefahr entstehen, dass die gestalterische Geschlossenheit des Ortsbildes beeinträchtigt wird oder gar verloren geht.

Integration von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in die Fassaden und Dächer

Seit einigen Jahren hat der Einsatz von Technologien zur Nutzung regenerativer Energien deutlich zugenommen. So kommen zum Beispiel bei der Errichtung von Gebäuden immer

häufiger Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solaranlagen) zum Einsatz. Die Anlagen beeinflussen das Erscheinungsbild der Gebäude – insbesondere der Dachflächen – häufig nicht unerheblich. Es ist daher erforderlich, im Bebauungsplan Festsetzungen zur Einbeziehung der Anlagen in die Gebäudegestaltung zu treffen.

Die Textfestsetzung Nr. 7 schreibt vor, dass Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie stets über denselben Neigungswinkel verfügen müssen wie die Dach- oder Fassadenflächen, an denen die Anlagen angebracht werden sollen. Dies gilt unabhängig davon, ob die Anlagen konstruktiv direkt in die Dach- oder Fassadenflächen integriert oder lediglich auf diesen angebracht werden. Der Einbau der Anlagen parallel zu der Fläche, an der sie installiert werden sollen, ist eine grundlegende Voraussetzung dafür, dass das Erscheinungsbild des Gebäudes nicht verunklärt oder gar entstellt wird.

Einfriedungen

Durch die Textfestsetzung Nr. 8 wird geregelt, dass im Baugebiet WR vollständig geschlossene Einfriedungen nicht zulässig sind. Alle Einfriedungen müssen als maximal 1,30 m hohe Zäune ausgebildet werden, die über keine massiven Sockel verfügen dürfen. Pfeiler aus Massivbaustoffen (zum Beispiel aus Mauerwerk, Beton oder Natur- und Werkstein) sind nur zur seitlichen Begrenzung der Grundstückszufahrten und -zugänge zulässig und dürfen die zulässige Gesamthöhe der Einfriedung nicht überragen.

Die Regelungen zu den Einfriedungen in der Festsetzung Nr. 8 werden vorrangig aus gestalterischen Gründen getroffen, zielen aber auch auf die ökologischen Auswirkungen.

Vollständig geschlossene Einfriedungen und Zäune mit massiven Sockeln würden zu einer massiven Flächenzergliederung zwischen dem Plangebiet und den benachbarten Grundstücken führen, die nicht ortstypisch ist und als Fremdkörper wahrgenommen werden würden. Es ist daher anzustreben, die Einfriedung so vorzunehmen, dass der Zusammenhang der nicht überbauten Flächen möglichst wenig gestört wird. Dies kann am besten durch nicht geschlossene Einfriedungen, zum Beispiel aus traditionellen Holzzäunen, Drahtgittern oder Stabgittern aus Metall erreicht werden.

Nicht geschlossene und in den Sockelbereichen durchlässige Einfriedungen sind für Kleintiere und die Ausbreitung von Pflanzen durchlässig und wirken sich auch auf das Mikroklima im Baugebiet positiv aus.

5.2 Grünordnerische Festsetzungen

5.2.1 Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

Belange des Umweltschutzes

Das Bebauungsplanverfahren "An der Wiese" wird im beschleunigten Verfahren nach 13a BauGB durchgeführt. Nach § 13 a Abs. 2 BauGB gelten für Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB, wonach von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Dies enthebt jedoch nicht davon, die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung relevanter Schutzgüter sind entsprechend aufzuzeigen bzw. auszuschließen.

Die Erfassung der Schutzgüter erfolgte durch eine Ortsbegehung am 03.07.2014 und anhand der Auswertung verfügbarer Datengrundlagen. Das Ergebnis wurde in einem Bericht „Belange des Umweltschutzes zum Bebauungsplan der Stadt Nauen OT Wachow (Gohlitz) „An der Wiese“; August 2014“ zusammengefasst. Im Ergebnis des Beteiligungsverfahrens zum Entwurf des Bebauungsplans wurden die Kapitel 2 und 3.6 des Berichts überarbeitet.

Die im Januar 2015 abschließend überarbeitete Fassung ist der Bebauungsplanbegründung im Anhang 2 beigefügt.

Im Bericht wird zusammenfassend festgestellt, dass die im Baugebiet WR maximal zulässige Versiegelung von etwa 360 m² zur Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Wasser führt. Werden die festgesetzten oder vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich vollzogen, sind die Eingriffe ausgleichbar. Zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft, aus Gründen der Gestaltung des Ortsbildes und zur Gewährleistung der Einbindung des Vorhabens in die naturräumliche Situation enthält der Bebauungsplan die in den folgenden Kapiteln 5.2.2 und 5.2.3 erläuterten gründerischen Festsetzungen.

Artenschutzrechtliche Belange

Das Artenschutzrecht gemäß § 44 und § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist zwingendes Recht, welches außerhalb der planerischen Abwägung zu prüfen und zu beachten ist. Es gilt somit für alle Verfahren der Bauleitplanung und für alle sonstigen Bauvorhaben, die einer baurechtlichen Zulassung unterliegen. Bei Bebauungsplänen mit weniger als 20.000 m² Grundfläche besteht in Bezug auf den Artenschutz die Aufgabe der Gemeinde darin, zu prüfen, ob sich Verdachtsmomente ergeben, die bei der Umsetzung der Planung einen Verstoß gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG bewirken könnten (Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplan, Januar 2009). Zu diesem Zweck ist eine „Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung zum Bebauungsplan der Stadt Nauen OT Wachow (Gohlitz) „An der Wiese“; August 2014“ erstellt worden. Das Ergebnis wird in Kapitel 5.3 der Bebauungsplanbegründung erläutert. Der vollständige Bericht ist der Bebauungsplanbegründung im Anhang 3 beigefügt.

5.2.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Die Textfestsetzung Nr. 9 regelt in Satz 1, dass auf den Baugrundstücken bei der Befestigung von Zufahrten und Stellplätzen sowie von Platz- und Wegeflächen sowohl für die Oberflächenbeläge als auch für deren Unterbau keine Materialien verwendet werden dürfen, die zu einer Vollversiegelung der Flächen führen. Der Einsatz von Asphalt und Beton sowie von Plattenbelägen oder Pflasterungen mit Fugenverguss oder vergleichbaren Materialien ist somit auf den Grundstücksflächen des Plangebiets nicht zulässig. Zulässig sind hingegen alle mit offenen Fugen verlegte Befestigungen ohne massiven Unterbau (zum Beispiel in Sandbett verlegte Platten oder Pflasterungen), Rasenpflaster, Rasengittersteine oder Schotterterrassen.

Die Festsetzung dient dem Ziel, die Beeinträchtigungen durch Versiegelungen der Flächen im Plangebiet zu begrenzen. Teilversiegelungen statt Vollversiegelungen dienen insbesondere dem Schutz des Bodens. Zudem ist in teilversiegelten Flächen die Anreicherung des Grundwassers möglich.

Von der Regelung ausgenommen sind gemäß Satz 2 der Festsetzung Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Gemäß § 5 BbgBO i.V.m. der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr vom 09.07.2007 sind Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr so zu befestigen, dass sie von Fahrzeugen mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können. Dies ist nur mit einem massiven Unterbau möglich, jedoch nicht durch Konstruktionen und Materialien gemäß Satz 1 der Festsetzung.

5.2.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

Im Beteiligungsverfahren zum Entwurf des Bebauungsplans hatte die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Havelland (Stellungnahme vom 25.11.2014) angeregt, im Bebauungsplan entlang der westlichen Plangebietsgrenze eine lineare Strauchpflanzung festzusetzen, um eine natürliche Abgrenzung zum dort direkt angrenzenden Landschaftsschutzgebiet „Westhavelland“ zu schaffen. Der Anregung wurde im Rahmen der Abwägung und Erarbeitung der endgültigen Planfassung des Bebauungsplans gefolgt:

In der Planzeichnung wird nun entlang der Grenze des Plangebiets zum Landschaftsschutzgebiet eine 2,50 m breite Pflanzfläche „A“ (Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) festgesetzt. In der Textfestsetzung Nr. 10 wird geregelt, dass innerhalb der Pflanzfläche „A“ mindestens 50 m² frei wachsende Strauchpflanzungen anzulegen sind, wobei pro 1 m² Pflanzfläche mindestens ein Strauch zu pflanzen ist. Die übrigen Flächen innerhalb der Pflanzfläche A sind als Wildkrautflur zu entwickeln.

Entlang der Plangebietsgrenze entsteht dadurch ein Wechsel von linearen Strauchgruppen und Abschnitten, die den Ausblick in die Landschaft ermöglichen. Die Abgrenzung des Plangebiets zum Landschaftsschutzgebiet wird auf diese Weise deutlich markiert, ohne dass jedoch eine Barrierewirkung entsteht (Verzahnung der Landschaftsraumelemente).

Die Festsetzung dient vorrangig der Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Obwohl keine Verpflichtung zum Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen besteht, besitzt die Festsetzung auch ausgleichende Funktionen im Bereich anderer Schutzgüter (z.B. Verbesserung des Mikroklimas, günstige Lebensraumbedingungen für Vögel und Kleintiere).

5.2.4 Pflanzenliste

Die den grünordnerischen Textfestsetzungen angefügte Pflanzenliste enthält eine Auswahl standortgeeigneter und gebietsheimischer Sträucher (Pflanzenliste 1) sowie eine Artenauswahl für die Entwicklung von Wildkrautfluren (Pflanzenliste 2), welche für die Erhaltung und Entwicklung des typischen Orts- und Landschaftsbildes und der Lebensräume der darin heimischen Tierwelt besonders geeignet sind.

Die Pflanzenliste besitzt empfehlenden Charakter und ist nicht abschließend.

Es soll die Entwicklung standortgerechter, gebietstypischer Pflanzenarten im Gebiet unterstützt werden. Damit wird ein Beitrag zur Entwicklung vielfältiger, landschaftstypischer Lebensräume für Flora und Fauna geleistet.

5.3 Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange

Unberührt von den Verfahrensbesonderheiten des § 13a BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) / Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes (BbgNatSchAG) und der EU-Normen zum Artenschutz zu beachten. In Planverfahren nach § 13a BauGB war daher zu Beginn zu prüfen, ob Verdachtsmomente bestehen, dass bei Verwirklichung der Bebauungsplanung ein Verstoß gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vorliegen könnte. Nur wenn sich dafür keine Anhaltspunkte ergeben, ist die Gemeinde weder bauplanungsrechtlich noch artenschutzrechtlich verpflichtet, weitere Ermittlungen anzustellen. Verfügt die Gemeinde hingegen bereits bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes über Kenntnisse, die für einen Verstoß gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG sprechen, muss sie eine artenschutzrechtliche Prüfung durchführen und ggf. diese Prüfung als besonderen Teil "Artenschutzrechtliche Anforderungen" in die Begründung des Bebauungsplanes aufnehmen.

5.3.1 Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung

Zum Bebauungsplan „An der Wiese“ liegt eine im August 2014 vom Büro Garten und Landschaft, Berlin erarbeitete Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung vor. Die Ergebnisse der Untersuchung werden im Bericht wie folgt zusammengefasst:

Die Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung zum Bebauungsplan der Stadt Nauen OT Wachow (Gohlitz) „An der Wiese“ kommt zu dem Ergebnis, dass keine Anhaltspunkte vorliegen, die bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes auf Verstöße gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG schließen lassen.

Die Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung dient der Verdachtsprüfung, ob sich bei der Umsetzung der Bebauungsplanung ein Verstoß gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ergeben könnte. Es erfolgte eine Begehung am 3. Juli 2014.

Die vorhandenen Habitatstrukturen, die intensive gartenbauliche Nutzung sowie die Größe des Plangebietes sind für die artenschutzrechtlich zu betrachtenden Arten als Fortpflanzungsstätte nicht geeignet. Die festgestellten und potentiell vorkommenden Vogelarten nutzen das Plangebiet als Fläche zur Nahrungsaufnahme und zum Überflug.

Anhang IV-Arten konnten nicht festgestellt werden. Es ist anzunehmen, dass eventuell in der benachbarten Bebauung vorkommende Fledermausarten das Plangebiet überfliegen und auch als Jagdhabitat nutzen. Das Jagdhabitat besitzt jedoch auf Grund seiner Größe keine essentielle Bedeutung für eine mögliche lokale Population.

Vorhabensbedingte Störungen auf möglicherweise benachbarte Vorkommen von Anhang IV-Arten und europäische Vogelarten sind in jedem Fall als nicht erheblich zu bewerten. Ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG wird nicht ausgelöst.

Um eine Tötung von Individuen vollständig auszuschließen, wird für die Baufeldfreimachung der Zeitraum außerhalb der Brutzeiten von Oktober bis Februar empfohlen.

Der vollständige Untersuchungsbericht ist der Bebauungsplanbegründung in Anlage 2 beigelegt.

5.3.2 Schlussfolgerungen für das Bebauungsplanverfahren (Artenschutzhinweis)

Aus der artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung zur Betroffenheit europarechtlich und national geschützter Arten ergeben sich keine Anhaltspunkte, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens weiter führende artenschutzrechtliche Ermittlungen und die Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz geschützter Arten erfordern.

Da eine Betroffenheit geschützter Arten durch künftige Baumaßnahmen jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, wird in den Bebauungsplan der folgende Artenschutzhinweis aufgenommen:

„Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten).“

Der Hinweis ist in künftigen Bauantragsverfahren zu berücksichtigen.

6 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von etwa 1.305 m². Die gesamte Fläche wird als Reines Wohngebiet festgesetzt.

Im Plangebiet dürfen etwa 260 m² durch bauliche Anlagen der Hauptnutzung versiegelt werden (GRZ 0,2). Zusätzlich dürfen etwa 130 m² durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO versiegelt werden (zulässige Überschreitung der GRZ 0,2 um bis zu 50 vom Hundert).

Im Plangebiet verbleiben somit mindestens etwa 915 m² unversiegelte Freiflächen. Das entspricht etwa 70 Prozent der gesamten Plangebietsfläche.

7 Auswirkungen der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans ändert sich insbesondere die bau- und planungsrechtliche Situation. Desweiteren erzeugt der Bebauungsplan Auswirkungen auf die Umwelt.

Mit Auswirkungen auf die technische und soziale Infrastruktur innerhalb der Ortslage Gohlitz und auf den Haushalt der Stadt Nauen ist hingegen aufgrund der geringen Größe des Planvorhabens nicht oder in nur äußerst geringem Umfang zu rechnen.

Von folgenden Auswirkungen des Bebauungsplans ist im Einzelnen auszugehen:

7.1 Änderung des Bau- und Planungsrechts

Durch den Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung einer bisher als Gartenland und Kleinacker genutzten Fläche geschaffen, für die bisher kein Baurecht bestand. Künftig ist eine Bebauung auf der Grundlage von § 30 BauGB zulässig.

7.2 Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung des Gebietes

Der Bebauungsplan wird nur geringfügige Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung (technische Infrastruktur) haben.

Das Plangebiet ist über die Straße An der Wiese verkehrstechnisch erschlossen. Die Medienschließung kann über die im Bereich der Nauener Straße und der Straße An der Wiese bereits vorhandenen Leitungen und Anschlüsse erfolgen.

Für die Abwasserentsorgung und die Versorgung mit Strom liegen die benötigten Leitungen bereits direkt am Plangebiet an. Für die Trinkwasserversorgung und Telekommunikation müssen die erforderlichen Leitungen noch bis an das Plangebiet herangeführt werden. Die erforderlichen Leitungsergänzungen erfordern aufgrund der geringen Größe des Planvorhabens jedoch keine Kapazitätserweiterungen der Hauptversorgungssysteme [s.a. Kapitel 4.1 „Bestandsangaben zum Plangebiet“].

7.3 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur und die wirtschaftlichen Verhältnisse

Der Bebauungsplan dient der Deckung des Wohnbedarfs für lediglich einen Haushalt.

Die Stadt Nauen verfügt im Bestand über ausreichende Kapazitäten, um den bei Umsetzung des Vorhabens gegebenenfalls entstehenden Bedarf im Bereich der sozialen Infrastruktur zu decken. Sowohl im Ortsteil Wachow als auch im Ortsteil Groß Behnitz sind Kindertagesstätten vorhanden. Die Notwendigkeit zu Erweiterungen i.V.m. der Umsetzung des Bebauungsplans ist nicht erkennbar.

7.4 Finanzielle Auswirkungen für die Stadt Nauen

Der Käufer / Eigentümer des Plangrundstücks hat mit der Stadt Nauen einen städtebaulichen Vertrag abgeschlossen, in welchem er sich zur Übernahme der mit der Erarbeitung des Bebauungsplans sowie mit der Durchführung des Beteiligungsverfahrens verbundenen Kosten verpflichtet. Der Stadt entstehen somit keine diesbezüglichen Kosten. Innerhalb der Bauverwaltung der Stadt entstehen lediglich interne Kosten für die Erfüllung der im Rahmen des Planverfahrens nicht nach Außen übertragbaren hoheitlichen Aufgaben.

Die Kosten für die Herstellung der erforderlichen Leitungsergänzungen zur Trinkwasserversorgung und für den Telekommunikationsanschluss des Plangebiets sind vom Käufer / Eigentümer des Plangrundstücks zu tragen.

Die Verpflichtung zur Kostenübernahme für die Herstellung des Trinkwasseranschlusses wird in einem Erschließungsvertrag zwischen Grundstückseigentümer und dem Wasser- und Abwasserverband Havelland (WAH) geregelt.

Da davon ausgegangen werden kann, dass Erweiterungen der Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Kindertagesstätten, Schulen / Hortbetreuung) nicht erforderlich werden, ist mit diesbezüglichen Folgekosten für die Stadt Nauen nicht zu rechnen.

7.5 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine bodenordnende Maßnahmen nach Baugesetzbuch erforderlich.

7.6 Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die geplante Wohnbebauung wird es zu Bodenversiegelungen sowie zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes kommen.

Da der Bebauungsplan auf der Grundlage von § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, war die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2a Abs. 4 BauGB nicht erforderlich. Der Wegfall der Verpflichtung zur Umweltprüfung und zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung hat jedoch nicht dazu geführt, dass die Belange des Umweltschutzes in der Planung und Abwägung unberücksichtigt geblieben sind. In den Kapiteln 5.2.1 bis 5.2.3 der Bebauungsplanbegründung werden die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes und die empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft, aus Gründen der Gestaltung des Ortsbildes und zur Gewährleistung der Einbindung des Vorhabens in die naturräumliche Situation erläutert.

Aus der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeiteten artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung zur Betroffenheit europarechtlich und national geschützter Arten [siehe Kapitel 5.3.1 und Anhang 3 der Bebauungsplanbegründung] haben sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass durch den Bebauungsplan Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden könnten. Die Gemeinde war daher weder bauplanungsrechtlich noch artenschutzrechtlich verpflichtet, weitere Ermittlungen anzustellen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Umsetzung der Planung mit Beeinträchtigungen einzelner Schutzgüter verbunden ist. Auf der Grundlage der im Bebauungsplan getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird jedoch eine Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft erreicht. Die nicht vermeidbaren Eingriffe sind durch die grünordnerischen Festsetzungen ausgleichbar. Den Belangen des Biotop- und Artenschutzes und den Inhalten der Landschaftsplanung kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ausreichend Rechnung getragen werden.

Anhang

Anhang 1: Textliche Festsetzungen (Teil B der Bebauungsplansatzung)

Anhang 2: Belange des Umweltschutzes zum Bebauungsplan der Stadt Nauen OT Wachow (Gohlitz) „An der Wiese“; August 2014 / Januar 2015

Anhang 3: Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung zum Bebauungsplan der Stadt Nauen OT Wachow (Gohlitz) „An der Wiese“; August 2014

Anhang 1:

Textliche Festsetzungen (Teil B der Bebauungsplansatzung)

Städtebauliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO]

Im Baugebiet WR sind nur Wohngebäude zulässig.

2 Höhe der baulichen Anlagen [§ 9 Abs. 3 BauGB]

Die in der Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzte Traufhöhe von Gebäuden und die in der textlichen Festsetzung Nr. 8 festgesetzte Höhe zulässiger Einfriedungen beziehen sich auf die durch den in der Planzeichnung eingetragenen Höhenbezugspunkt festgesetzte Geländehöhe (32,50 m ü. NHN im DHHN 92).

3 Stellplätze und Garagen [§ 12 Abs. 6 BauNVO]

Im Baugebiet WR sind zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und der straßenseitigen Baugrenze bzw. deren geradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen (nicht überbaubare Vorgartenbereiche) Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) unzulässig.

4 Nebenanlagen [§ 14 Abs. 1 BauNVO]

Im Baugebiet WR sind zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und der straßenseitigen Baugrenze bzw. deren geradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen (nicht überbaubare Vorgartenbereiche) nur Zufahrten, Zugänge sowie Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung dienen, zulässig.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5 Gestaltung der Fassaden [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 und Abs. 10 Nr. 1 BbgBO]

Im Baugebiet WR sind glasierte Ziegel oder Verblendungen aus Materialien mit glasierten Oberflächen sowie Verkleidungen aus Kunststoffen oder Metallen als Fassadenmaterialien unzulässig.

6 Gestaltung der Dächer [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 und Abs. 10 Nr. 1 BbgBO]

- 6.1 Im Baugebiet WR sind nur Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit mindestens 35° und maximal 55° (gemessen zur Waagerechten) zulässig. Ausgenommen sind Dächer von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Nebengebäuden, die eine Grundfläche von 30 m² nicht überschreiten, sowie Dächer über untergeordneten Bauwerksteilen (z.B. Erker, Veranden, vorgebaute Windfänge oder Wintergärten). Diese dürfen auch als Pult- oder Flachdächer ausgebildet werden.

6.2 Die Ansichtsbreiten aller Gaupen auf einer Dachfläche darf die Hälfte der Trauflänge der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten.

6.3 Als Material zur Dacheindeckung von Gebäuden mit einer Grundfläche von mehr als 30 m² sind nur Dachsteine aus gebranntem Ton oder Dachsteine aus Beton zulässig.

7 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 und Abs. 10 Nr. 1 BbgBO]

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen sind im selben Neigungswinkel wie die Dachfläche bzw. parallel zur Außenwandfläche anzubringen.

8 Einfriedungen [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 und Abs. 10 Nr. 1 BbgBO]

Im Baugebiet WR sind als Grundstückseinfriedungen nur Zäune bis zu einer Höhe von maximal 1,30 m zulässig. Die Zäune dürfen über keine Sockel aus Massivbaustoffen (zum Beispiel aus Ziegeln, Beton, Werk- oder Naturstein) verfügen. Pfeiler aus Massivbaustoffen sind nur zur seitlichen Begrenzung von Zugängen und Zufahrten zulässig und dürfen die zulässige Gesamthöhe der Einfriedung nicht überragen.

Grünordnerische Festsetzungen

9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Für die Herstellung von Zufahrten, Stellplätzen, Platz- und Wegeflächen ist die Verwendung von Materialien für Oberfläche und Unterbau unzulässig, die zu einer Vollversiegelung der Flächen führen (zum Beispiel Asphalt, Beton, Plattenbeläge oder Pflasterungen mit Fugenverguss).

Davon ausgenommen sind Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.

10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche A ist eine freiwachsende Strauchpflanzung aus mehreren, gebietsheimischen Arten auf einer Gesamtfläche von mindestens 50 m² anzulegen. Pro 1 m² Pflanzfläche ist mindestens ein Strauch zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste 1 empfohlen.

Verbleibende Flächen, die nicht mit Gehölzen bepflanzt werden, sind als Wildkrautflur zu entwickeln. Ist dazu eine Ansaat notwendig, so wird empfohlen, Arten der Pflanzenliste 2 zu verwenden.

Pflanzenlisten

Folgende in den Pflanzenlisten enthaltene Arten werden zur Verwendung empfohlen:

Pflanzenliste 1

Auswahl standortgeeigneter und gebietsheimischer Sträucher

Roter Hartriegel

Haselnuß

Eingrifflicher Weißdorn

Cornus sanguinea

Corylus avellana

Crataegus monogyna

Besen-Ginster	Cytisus scoparius
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Filz-Rose	Rosa tomentosa
Ohr-Weide	Salix aurita
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

Pflanzenliste 2

Artenauswahl für Wildrasenansaat zur Entwicklung von Wildkrautfluren

Für Ansaat von Wildrasen wird eine Wildpflanzen-Samenmischung Bunte Brache empfohlen, die nachfolgend genannte Arten enthält. Die genannten Arten können auch als Initialpflanzung gepflanzt werden. Weitere Arten werden sich durch Anflug und sonstige Verbreitung (Vögel) ansiedeln:

Kornblume	Centaurea cyanus
Feld-Rittersporn	Consolida regalis
Gewöhnlicher Natternkopf	Echium vulgare
Johanniskraut	Hypericum perforatum
Margerite	Leucanthemum vulgare
Wilde Malve	Malva sylvestris u.a.
Gewöhnlicher Steinklee	Melilotus officinalis
Klatschmohn	Papaver rhoeas
Rainfarn	Tanacetum vulgare

Artenschutzhinweis

Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten).

Anhang 2:

Belange des Umweltschutzes zum Bebauungsplan der Stadt Nauen OT Wachow (Gohlitz) „An der Wiese“; August 2014 / Januar 2015

Belange des Umweltschutzes
zum Bebauungsplan der Stadt Nauen OT Wachow (Gohlitz)
„An der Wiese“

August 2014 / Januar 2015



Verfasser:

**Planungsbüro Garten und Landschaft
Dipl.-Ing. A. Jahn
Heidelberger Str. 65 / 66
12435 Berlin**

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung.....	2
1.1.	Planungsanlass und Aufgabenstellung.....	2
1.2.	Beschreibung des Plangebietes und des Bauvorhabens.....	2
2.	Schutzausweisungen, besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft	3
3.	Betroffenheit relevanter Schutzgüter und sonstiger Umweltbelange.....	3
3.1.	Schutzgut Boden.....	3
3.2.	Schutzgut Wasser.....	3
3.3.	Schutzgut Luft und Klima	4
3.4.	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	4
3.5.	Mensch und seine Gesundheit, Ortsbild und Erholung.....	5
3.6.	Kultur und Sachgüter	5
4.	Zusammenfassung.....	5

1. Einleitung

1.1. Planungsanlass und Aufgabenstellung

Das Bebauungsplanverfahren „An der Wiese“ wird im beschleunigten Verfahren nach 13a BauGB durchgeführt. Nach § 13 a Abs. 2 BauGB gelten für Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB, wonach von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Dies enthebt jedoch nicht davon, die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung relevanter Schutzgüter sind entsprechend aufzuzeigen bzw. auszuschließen.

Die Erfassung der Schutzgüter erfolgte durch eine Ortsbegehung am 03.07.2014 und anhand der Auswertung verfügbarer Datengrundlagen.

Bei Bebauungsplänen mit weniger als 20.000 m² Grundfläche besteht in Bezug auf den Artenschutz die Aufgabe der Gemeinde darin, zu prüfen, ob sich Verdachtsmomente ergeben, die bei der Umsetzung der Planung einen Verstoß gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG bewirken könnten (Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplan, Januar 2009). Zu diesem Zweck ist eine Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung erstellt worden.

1.2. Beschreibung des Plangebietes und des Bauvorhabens

Das Flurstück 296 der Flur 5, Gemarkung Wachow (Ortslage Gohlitz) erstreckt sich auf einer Länge von ca. 100 m von der Nauener Straße bis zum Dorfrand. Unmittelbar westlich hinter der Scheune wird das Flurstück geteilt. Den bisher unbebauten Teil des Flurstückes möchte die Stadt Nauen für eine Wohnnutzung erschließen. Da die Fläche außerhalb des Geltungsbereiches der rechtskräftigen Innenbereichs- und Abrundungssatzung Ortslage Gohlitz liegt, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Das Plangebiet mit einer Größe von etwa 1.305 m² soll als Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) festgesetzt werden.

Bisher wird der überwiegende Teil dieser unbebauten Fläche, welche teilweise mit einem Maschendrahtzaun eingefriedet ist, als Garten und Kleinacker intensiv genutzt. Hier werden Mais, Kartoffeln und Gemüse angebaut. Auf dem verbleibenden Teil bildete sich eine ruderale Gras- und Staudenvegetation heraus. Ein Haselstrauch und ein Holundergebüsch befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches dicht am Zaun. In westlicher Richtung schließen sich dem

Plangebiet großräumige Wiesenbereiche an. Südlich des Plangebietes befinden sich der Zufahrtsweg An der Wiese sowie das mit einem Einfamilienhaus bebaute Flurstück 291. An der nördlichen Seite grenzt der Garten des bebauten Nachbargrundstückes (Flurstück 70/2) an das Plangebiet.

2. Schutzausweisungen, besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft

Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete) Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Schutzgebiete / -ausweisungen nach Naturschutzrecht vorhanden. Im Westen grenzt das Plangebiet unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet „Westhavelland“ (Verordnung vom 29. April 1998, zuletzt geändert durch Artikel 16 der Verordnung vom 29. Januar 2014).

3. Betroffenheit relevanter Schutzgüter und sonstiger Umweltbelange

3.1. Schutzgut Boden

Nach der Bodenkarte des Landes Brandenburg liegt das Plangebiet in einer Fläche, die als Siedlungsfläche in der Karte ausgewiesen ist. Entsprechend der Lage kann man auf Sandböden (mittelsandigen Feinsand) aus Urstromtalsedimenten schließen. Die Bodenzahlen liegen auf den Flächen, die sich den Siedlungsflächen anschließen, zwischen 30 und 50.

Bedeutung

Sandböden verfügen über ein geringes Wasserhalte- und Nährstoffspeichervermögen, so dass sie als Ertragsböden für Landwirtschaft und Gartenbau nur bedingt geeignet sind.

Beeinträchtigung und Maßnahmen

Überbauung und Versiegelung führen zu einem Funktionsverlust des Bodens als Träger von Bodenleben und Vegetation. Die Planung legt eine Grundflächenzahl von 0,2 mit einer 50 prozentigen Überschreitungen für Nebenanlagen fest. Das bedeutet, dass für die Errichtung baulicher Anlagen der Hauptnutzung ca. 260 m² Fläche in Anspruch genommen werden dürfen. Für Nebenanlagen (z. B. Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Gartenhaus) können weitere etwa 130 m² Grundfläche versiegelt werden. Die verbleibende Fläche bleibt unbebaut und unversiegelt und wird vornehmlich als Garten- und Rasenfläche genutzt werden.

Grünordnerische Festsetzungen (Pflanzung eines Baumes oder Pflanzung von 50 m² heimischer Sträucher pro Baugrundstück) wirken ausgleichend auf die Beeinträchtigungen.

3.2. Schutzgut Wasser

Im Plangebiet gibt es kein Oberflächengewässer. Der erste Grundwasserleiter steht ungefähr in einer Tiefe von 3 m an. Der anstehende Grundwasserleiter (GWL) 1 hat eine geringe Mächtigkeit, eine hydraulische Verbindung zum GWL 2 besteht nicht.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

Bedeutung

Wegen der Durchlässigkeit der Sandböden und fehlender Deckschichten ist das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt.

Beeinträchtigung und Maßnahmen

Versiegelung und Überbauung vermindern die Versickerungsrate von Niederschlagswasser.

Das Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) sieht grundsätzlich eine Versickerungspflicht für Niederschlagswasser vor, soweit Verunreinigungen und sonstige Belange nicht entgegenstehen. In der Begründung zum Bebauungsplan wird deshalb festgesetzt, dass auf dem Baugrundstück bei der Befestigung von Zufahrten und Stellplätzen sowie von Platz- und Wegeflächen sowohl für die Oberflächenbeläge als auch für deren Unterbau keine Materialien verwendet werden dürfen, die zu einer Vollversiegelung der Flächen führen. Der Einsatz von Asphalt und Beton sowie von Plattenbelägen oder Pflasterungen mit Fugenverguss oder vergleichbaren Materialien ist somit auf der Grundstücksfläche des Plangebiets nicht zulässig. Zulässig sind hingegen alle mit offenen Fugen verlegte Befestigungen ohne massiven Unterbau (zum Beispiel in Sandbett verlegte Platten oder Pflasterungen), Rasenpflaster, Rasengittersteine oder Schotterterrassen.

Auf Grund der geringen Puffer- und Filterleitung von Sandböden sind Schadstoffeinträge vor allem während der Bauzeit zu vermeiden.

Boden- und Wasserhaushalt sind eng miteinander verbunden. Maßnahmen des Ausgleichs, die beim Schutzgut Boden aufgeführt sind, wirken auch positiv auf das Schutzgut Wasser.

Fernwirkungen auf Wasserschutzgebiete sind nicht zu erwarten.

3.3. Schutzgut Luft und Klima

Das Plangebiet schließt unmittelbar an den Innenbereich von Gohlitz an. Die klimatischen Verhältnisse von Grünland und freier Landschaft überwiegen gegenüber siedlungsklimatischen Einflüssen.

Beeinträchtigung und Wertung

Der Verlust von Vegetationsflächen bei gleichzeitiger Überbauung und Versiegelung hat Einfluss auf das Kleinklima im Plangebiet. Die Beeinträchtigungen sind jedoch als nicht erheblich zu bewerten. Zudem wirkt die Anlage von Garten- und Rasenflächen klimatisch ausgleichend.

3.4. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Tiere

Während der Begehung konnten keine Anhang IV-Arten und Niststätten europäischer Vogelarten festgestellt werden. Das Vorhabensgebiet wird von einigen europäischen Vogelarten zum Überflug und zur Nahrungssuche genutzt.

Die planungsrelevanten Tierartengruppen werden in der artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung behandelt.

Pflanzen

Gemäß Biotopkartierung Brandenburg ist das Flurstück 296, Flur 5, Gemarkung Wachow (Ortsalage Gohlitz) dem Biotoptyp **12291 Dörfliche Bebauung/Dorfkern, ländlich** zuzuordnen. Das aus dem Flurstück herausgelöste Plangebiet wird als Biotoptyp **10111 Gärten** bzw. **10112 Grabeland** eingeschätzt.

Bisher wird der überwiegende Teil dieser unbebauten Fläche, als Garten und Kleinacker intensiv genutzt. Hier werden Mais, Kartoffeln und Gemüse angebaut.

Auf dem übrigen Teil der Fläche bildete sich eine ruderalen Gras- und Staudenvegetation heraus, deren typische Vertreter Weiß-Klee (*Trifolium repens*), Löwenzahn (*Taraxacum sect. Ruderalia*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Brennessel (*Urtica dioica*), Rupprechtskraut (*Geranium robertianum*), Schöllkraut (*Chelidonium majus*), Kletten-Labkraut (*Galium aparine*), Acker-Winde (*Convolvulus arvensis*), Wilder Meerrettich (*Armoracia rusticana*) sowie Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*) und Wiesen-Knäuelgras (*Dactylis glomerata*) sind. Gehölze wachsen auf dem unbebauten Plangebiet nicht.

3.5. Mensch und seine Gesundheit, Ortsbild und Erholung

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch sind Fragen des Wohlbefindens und der Gesundheit zu betrachten. Im Plangebiet selbst sind keine Lärmquellen vorhanden; Straßenlärm ist nicht relevant.

Bodenverunreinigungen und Altlasten sind nicht bekannt.

Durch Freileitungen oder Erdkabel verursachte elektromagnetische Felder sind nicht bekannt.

Beeinträchtigung und Wertung

Lärmimmissionen, die sich schädlich auf das Wohlbefinden auswirken könnten, sind nicht zu erwarten.

Die Beeinträchtigungen sind nicht erheblich. Das Landschaftsbild wird neu gestaltet.

3.6. Kultur und Sachgüter

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bereich des unter Nr. 51.037 in der Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragenen Bodendenkmals „Dorfkern des Mittelalters und der Neuzeit von Gohlitz“.

Sonstige Kultur- und Sachgüter, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung und öffentlichem Interesse sind, sind nicht betroffen.

Beeinträchtigung und Wertung

Da davon auszugehen ist, dass es durch die geplanten Maßnahmen zu Veränderungen und Teilerstörungen an den Bodendenkmalen kommen kann, stehen dem Vorhaben Belange des Denkmalschutzes (§ 2 Abs. 1, § 7 Abs.1 und 2 BbgDSchG) entgegen.

Mit der nachrichtlichen Übernahme des Bodendenkmals in den Bebauungsplan werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Überwindung der dem Vorhaben entgegenstehenden Belange des Denkmalschutzes hergestellt. In Vorbereitung des künftigen Vollzugs des Bebauungsplanvorhabens bedürfen Veränderungen und Teilerstörungen an Bodendenkmalen gemäß § 9 Abs. 1 BbgDSchG einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Einer Erlaubnis zur Veränderung bzw. Teilerstörung des Bodendenkmals kann zugestimmt werden, wenn sichergestellt ist, dass:

- a. der Vorhabenträger im Hinblick auf § 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG die denkmalzerstörenden Erdingriffe / Baumaßnahmen auf ein unbedingt erforderliches Maß reduziert;
- b. der Vorhabenträger in den Bereich, wo denkmalzerstörende Erdarbeiten bzw. Baumaßnahmen, unumgänglich sind, die Durchführung von baubegleitenden bzw. bauvorbereitenden archäologischen Dokumentationen (Ausgrabungen) zu seinen Lasten gemäß § 7 Abs. 3 BbgDSchG gewährleistet.

4. Zusammenfassung

Die geplanten Festsetzungen führen insbesondere zur Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Wasser. Des Weiteren werden von der Planung Belange der Bodendenkmalpflege und des Orts- bzw. Landschaftsbildes berührt.

Werden die festgesetzten oder vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich vollzogen, sind die Eingriffe ausgleichbar.

Anhang 3:

Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung zum Bebauungsplan der Stadt Nauen OT Wachow (Gohlitz) „An der Wiese“, August 2014

Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung
zum Bebauungsplan der Stadt Nauen OT Wachow (Gohlitz)
„An der Wiese“

August 2014



Verfasser:

Planungsbüro Garten und Landschaft
Dipl.-Ing. A. Jahn
Heidelberger Str. 65 / 66
12435 Berlin

Inhaltsverzeichnis

1. Aufgabenstellung.....	2
2. Rechtliche Grundlagen.....	2
3. Beschreibung des Plangebietes.....	3
4. Wirkfaktoren des Vorhabens.....	3
5. Bestand und Betroffenheit der geschützten Arten.....	4
Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie.....	4
Europäische Vogelarten.....	4
6. Zusammenfassung.....	5
7. Fotos.....	6

1. Aufgabenstellung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Wiese“ ist im Rahmen einer artenschutzrechtliche Ersteinschätzung zu untersuchen, ob durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausgelöst werden bzw. ausgelöst werden könnten.

Der westliche Teil des Flurstücks 296, Flur 5, Gemarkung Wachow (Ortsteil Gohlitz) soll zur Wohnnutzung erschlossen werden. Hierzu ist gemäß § 13 a BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, da die Fläche laut Innenbereichs- und Abrundungssatzung vom 18.09.2000 und 01.11.2001 im Außenbereich liegt.

Die artenschutzrechtliche Ersteinschätzung wurde auf der Grundlage einer Ortsbegehung sowie der nachrichtlichen Übernahme von Informationen zu vorkommenden Tierarten vorgenommen.

2. Rechtliche Grundlagen

Die artenschutzrechtliche Ersteinschätzung beschäftigt sich mit den streng und besonders geschützten Tierarten gemäß der Begriffsdefinition des § 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit der Bundesartenschutzverordnung, wonach Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten gemeinschaftsrechtlich geschützt sind.

Für die besonders geschützten Tierarten gelten nach § 44 BNatSchG Absatz 1 folgende Vorschriften:

„Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, ...“

Diese Verbote werden durch den Absatz 5 des § 44 ergänzt:

„(5) Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder sol-

che Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“

3. Beschreibung des Plangebietes

Das Flurstück 296 erstreckt sich auf einer Länge von ca. 100 m von der Nauener Straße bis zum Dorfrand. Unmittelbar westlich hinter der Scheune wird das Flurstück geteilt, so dass das Plangebiet mit einer Größe von etwa 1.305 m² entsteht.

Bisher wird der überwiegende Teil dieser unbebauten Fläche, welche teilweise mit einem Maschendrahtzaun eingefriedet ist, als Garten und Kleinacker intensiv genutzt. Hier werden Mais, Kartoffeln und Gemüse angebaut. Auf dem verbleibenden Teil bildete sich eine ruderalen Gras- und Staudenvegetation heraus, deren typische Vertreter Weiß-Klee (*Trifolium repens*), Löwenzahn (*Taraxacum* sect. *Ruderalia*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Brennnessel (*Urtica dioica*), Rupprechtskraut (*Geranium robertianum*), Schöllkraut (*Chelidonium majus*), Kletten-Labkraut (*Galium aparine*), Acker-Winde (*Convolvulus arvensis*), Wilder Meerrettich (*Armoracia rusticana*) sowie Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*) und Wiesen-Knäuelgras (*Dactylis glomerata*) sind. Gehölze wachsen auf dem unbebauten Plangebiet nicht. Ein Haselstrauch und ein Holundergebüsch befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches dicht am Zaun. In westlicher Richtung schließen sich dem Plangebiet großräumige Wiesenbereiche an. Südlich des Plangebietes befinden sich der Zufahrtsweg An der Wiese sowie das mit einem Einfamilienhaus bebaute Flurstück 291. An der nördlichen Seite grenzt der Garten des bebauten Nachbargrundstückes (Flurstück 70/2) an das Plangebiet.

Gemäß Biotopkartierung Brandenburg ist das Flurstück 296 dem Biotoptyp **12291 Dörfliche Bebauung/Dorfkern, ländlich** zuzuordnen. Das aus dem Flurstück herausgelöste Plangebiet wird als Biotoptyp **10111 Gärten** bzw. **10112 Grabeland** eingeschätzt.

4. Wirkfaktoren des Vorhabens

Der geplante Bau eines Einfamilienhauses auf der Fläche ist mit folgenden Auswirkungen verbunden:

- Flächeninanspruchnahme durch Überbauung und Versiegelung von Flächen; Barrierewirkungen und Zerschneidungseffekte werden nicht verursacht.
- Lärm- und Staubemissionen während der Bauausführung
- anlagebedingte Nutzungsintensivierung nicht feststellbar

Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser sind durch grünordnerische Festsetzungen ausgleichbar. Weitere Schutzgüter werden nicht bzw. nur unerheblich beeinträchtigt.

5. Bestand und Betroffenheit der geschützten Arten

Zur Einschätzung und Bewertung des Plangebietes als Lebensraum für die artenschutzrechtlich relevanten Arten wurden die natürlichen Gegebenheiten bei einer Begehung am 3. Juli 2014 beurteilt.

Bäume, Sträucher oder bauliche Anlagen, die sich für Nistplätze oder Höhlen eignen, sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die vorhandenen Gras- und Staudenfluren bieten Reptilien kaum geeigneten Lebensraum.

Die intensive gartenbaulichen Nutzung des Plangebietes schränkt die Eignung des Plangebietes als Fortpflanzungsstätte erheblich ein.

Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Während der Begehung konnten keine Anhang IV-Arten festgestellt werden.

Auf Grund der Habitatstrukturen und der bisherigen Nutzung des Vorhabensgebiets ist ein Vorkommen von Fledermäusen und Reptilien auszuschließen. Wenn Fledermäuse geeignete dörfliche Strukturen außerhalb des Plangebiets nutzen, so wird dieses Gartenland sicherlich zum Überflug und ggf. als Nahrungsquelle (Insekten) genutzt. Die geplante Bebauung wird sich jedoch in keiner Weise negativ auf eine eventuell vorkommende Population auswirken.

Die im Plangebiet anzutreffende Vegetation zählt nicht zu den von Zauneidechsen bevorzugten Biotopausstattungen. Zauneidechsen bewohnen vor allem Trockenrasenflächen, die sich mit lockeren Böden abwechseln. Als Verstecke nutzen sie Stein- und Holzhaufen. All diese Strukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Eine bau- und nutzungsbedingte Störung (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) von geschützten Tierarten, die ggf. in den westlich anschließenden Wiesenflächen vorkommen oder diese zeitweilig nutzen, ist auf Grund des geringen Umfanges der Baumaßnahme nahezu ausgeschlossen.

Europäische Vogelarten

Bei der Begehung wurden keine Niststätten festgestellt.

Das Vorhabensgebiet wird von einigen europäischen Vogelarten zum Überflug und zur Nahrungssuche genutzt. Am Tag der Begehung sind über dem Plangebiet bzw. in den angrenzenden Gärten mit Scherrasen folgende Arten kartiert worden:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Rote Liste Brandenburg	Rote Liste Deutschland	EU-VRL	BNatSchG
Amsel	Turdus merula				§
Haussperling	Passer domesticus		V		§
Kohlmeise	Parus major				§
Mehl-Schwalbe	Delichon urbicum				
Star	Pica pica				§

Es anzunehmen, dass folgende Arten ebenfalls das Plangebiet zur Nahrungssuche aufsuchen bzw. das Gebiet überfliegen:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Rote Liste Brandenburg	Rote Liste Deutschland	EU-VRL	BNatSchG
Blaumeise	Parus caeruleus				§
Feldlerche	Alauda arvensis				§

V Vorwarnliste
 § besonders geschützt
 EU-VRL Vogelschutzrichtlinie der Europäischen Union
 BNatSchG Schutzstatus nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG

Die vorkommenden Arten sind an Siedlungsbereiche angepasst. Entfallen bzw. werden die Nahrungsquellen durch Bebauung und Wohnnutzung reduziert, stehen auf den anschließenden Flächen weiterhin ausreichend geeignete Vegetationsbestände zur Verfügung. Schwalben sind auf fliegende Insekten spezialisiert, derartig relativ kleinflächige Vegetationsverluste sind für sie nicht bedeutsam.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Arten (die nicht im Plangebiet brüten und dieses nur zur Nahrungsaufnahme und zum Überflug nutzen) findet nicht statt.

Eine baubedingte Tötung von Individuen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) ist daher mit großer Wahrscheinlichkeit auszuschließen. Um jedoch eine Tötung von Individuen gänzlich zu vermeiden, wird für die Baufeldfreimachung der Zeitraum außerhalb der Brutzeiten von Oktober bis Februar empfohlen.

Es sind auch keine erheblichen Störungen von Vorkommen europäischer Vogelarten in den angrenzenden Flächen (Sukzessionsfläche und Gärten) zu erwarten.

6. Zusammenfassung

Die Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung zum Bebauungsplan der Stadt Nauen OT Wachow (Gohlitz) „An der Wiese“ kommt zu dem Ergebnis, dass keine Anhaltspunkte vorliegen, die bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes auf Verstöße gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG schließen lassen.

Die Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung dient der Verdachtsprüfung, ob sich bei der Umsetzung der Bebauungsplanung ein Verstoß gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ergeben könnte. Es erfolgte eine Begehung am 3. Juli 2014.

Die vorhandenen Habitatstrukturen, die intensive gartenbauliche Nutzung sowie die Größe des Plangebietes sind für die artenschutzrechtlich zu betrachtenden Arten als Fortpflanzungsstätte nicht geeignet. Die festgestellten und potentiell vorkommenden Vogelarten nutzen das Plangebiet als Fläche zur Nahrungsaufnahme und zum Überflug.

Anhang IV-Arten konnten nicht festgestellt werden. Es ist anzunehmen, dass eventuell die in der benachbarten Bebauung vorkommenden Fledermausarten das Plangebiet überfliegen und auch als Jagdhabitat nutzen. Das Jagdhabitat besitzt jedoch auf Grund seiner Größe keine essentielle Bedeutung für eine mögliche lokale Population.

Vorhabensbedingte Störungen auf möglicherweise benachbarte Vorkommen von Anhang IV-Arten und europäische Vogelarten sind in jedem Fall als nicht erheblich zu bewerten. Ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG wird nicht ausgelöst.

Um eine Tötung von Individuen vollständig auszuschließen, wird für die Baufeldfreimachung der Zeitraum außerhalb der Brutzeiten von Oktober bis Februar empfohlen.

7. Fotos



Foto 1: Zufahrtsweg An der Wiese



Foto 2: Blick auf das Plangebiet vom Zufahrtsweg An der Wiese in nordwestliche Richtung



Foto 3: Das Plangebiet wird als Kleinacker und zum Gemüseanbau genutzt.
Blick von der westlichen Plangebietsgrenze nach Osten
Richtung Dorfbebauung



Foto 4: Blick vom Plangebiet auf das bebaute Nachbargrundstück
An der Wiese 7 (Flurstück 291)