

STADT NAUEN, OT WACHOW

BEBAUUNGSPLAN „EHEMALIGER FESTPLATZ“

BEGRÜNDUNG



Planungsstand: März 2014

STADT NAUEN, OT WACHOW

BEBAUUNGSPLAN „EHEMALIGER FESTPLATZ“

BEGRÜNDUNG

Impressum

Auftraggeber:

Stadt Nauen
Fachbereich Bau
Postfach 1129
14631 Nauen

Planverfasser:

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

Garten- und Landschaftsarchitektin
A. 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	4
3.1	Landesentwicklungsplan (LEP B-B)	4
3.2	Regionalplan Havelland-Fläming	5
3.3	Flächennutzungsplan Nauen	7
3.4	Nachrichtliche Übernahmen	8
3.5	Klarstellungs- und Abrundungssatzung für die Ortslage Wachow	8
3.6	Sonstige Bindungen	8
4	Örtliche Verhältnisse	9
4.1	Bestandsangaben zum Plangebiet	9
4.2	Eigentumsverhältnisse	9
5	Planinhalt des Bebauungsplanes	10
5.1	Städtebauliche Festsetzungen	10
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	10
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung	10
5.1.3	überbaubare Grundstücksflächen, Mindestmaße der Baugrundstücke	12
5.1.4	Bauweise, Beschränkung der Anzahl der Wohnungen	13
5.1.5	Stellplätze und Garagen	13
5.1.6	Nebenanlagen	14
5.1.7	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	14
5.2	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes	16
5.2.1	Schutzausweisungen, besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft	17
5.2.2	Betroffenheit relevanter Schutzgüter und sonstiger Umweltbelange	17
5.2.3	Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung	19
5.3	Grünordnerische Festsetzungen, Artenschutzhinweis	20
5.3.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	20
5.3.2	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	21
5.3.3	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	21
5.3.4	Pflanzenliste	22
5.3.5	Artenschutzhinweis	22

6	Flächenbilanz	22
7	Auswirkungen der Planung	23
7.1	Änderung des Bau- und Planungsrechts	23
7.2	Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung des Gebiets	23
7.3	Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur und die wirtschaftlichen Verhältnisse	24
7.4	Finanzielle Auswirkungen für die Stadt Nauen	24
7.5	Bodenordnende Maßnahmen	24
7.6	Auswirkungen auf die Umwelt	24
8	Hinweise für die Umsetzung des Bebauungsplans	25

Anhang

Anhang 1: Textliche Festsetzungen (Teil B der Bebauungsplansatzung)

Anhang 2: Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung zum Bebauungsplan der Stadt Nauen „Ehemaliger Festplatz“ OT Wachow

1 Grundlagen der Verfahrensdurchführung

1.1 Rechtliche Grundlagen

Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans 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 zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- 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).

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das im Norden durch die Schulstraße und im Südwesten durch den Tremmener Weg erschlossene Bebauungsplangebiet wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt und ist auf mehreren Seiten von vorhandener Bebauung umgeben.

Ein 20 m tiefer Streifen entlang der Schulstraße befindet sich im Bereich der rechtskräftigen Innenbereichs- und Abrundungssatzung der ehemals selbständigen Gemeinde Wachow.

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 132/4 der Flur 6 Gemarkung Wachow und besitzt eine Größe von ca. 9.646 m².

1.3 Verfahrensdurchführung nach § 13a BauGB

Für das Vorhaben sind die Voraussetzungen des § 13a BauGB zur Durchführung beschleunigten Verfahrens ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2a Abs. 4 BauGB erfüllt.

Wichtige Besonderheiten dieser Verfahrensform sind:

- es wird von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden abgesehen;
- 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 eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird (Grenzwert gemäß § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB).

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 Stadt Nauen hat zu der Planungsabsicht, die Fläche des ehemaligen Festplatzes im Ortsteil Wachow zu einem Wohnstandort zu entwickeln, folgende Vorabstimmungen geführt:

Mit Schreiben vom 14.09.2012 wurde bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg eine Anfrage nach der Vereinbarkeit der Planungsabsicht mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung gestellt. Mit Antwort vom 01.10.2012 hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung erklärt, dass Ziele der Raumordnung der Entwicklung einer Wohnsiedlungsfläche nicht entgegenstehen.

Mit dem Planungsamt des Landkreises Havelland wurde abgestimmt, dass das Planverfahren auf der Grundlage von § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden kann und eine Änderung des FNP der Stadt Nauen im Parallelverfahren nicht erforderlich ist.

Die Stadtverordnetenversammlung Nauen hat daraufhin in ihrer Sitzung am 29.04.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans „Ehemaliger Festplatz“ im OT Wachow und die Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB beschlossen.

Auf der Sitzung am 02.12.2013 hat die Stadtverordnetenversammlung Nauen den Entwurf des Bebauungsplans beschlossen und zur Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB bestimmt.

Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 06.01. bis 20.01.2014 gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. In der Bekanntmachung über die Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde darauf hingewiesen, dass die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt und eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB nicht durchgeführt wird.

Im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit sind keine Äußerungen eingegangen oder zur Niederschrift gegeben worden. Ein Erfordernis, während des Unterrichtszeitraums seitens der Öffentlichkeit geäußerte Anregungen und Hinweise bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, bestand daher nicht.

Die Planunterlagen lagen danach gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.01. bis 27.02.2014 öffentlich aus.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Alle Einwendungen wurden nach Abschluss der durchgeführten Beteiligungsverfahren ausgewertet und zur Abwägung vorgelegt. Aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ergaben sich keine wesentlichen Planänderungen, sodass die Durchführung eines erneuten Beteiligungsverfahrens nicht erforderlich war.

Auf der Sitzung am hat die Stadtverordnetenversammlung Nauen den Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Ehemaliger Festplatz“ OT Wachow gefasst.

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

2 Anlass der Planung

2.1 Planungsgegenstand

Die Stadt Nauen beabsichtigt, mit einem Vorhabenträger die Fläche des ehemaligen Festplatzes im Ortsteil Wachow zu einem Wohnstandort zu entwickeln.

Das Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt werden. Es ist die Parzellierung für Einfamilienhausgrundstücke in ortstypischer Größe vorgesehen. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sollen nicht zugelassen werden.

Das Plangebiet wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt. Entlang der Schulstraße befindet sich ein 20 m tiefer Streifen des Plangebietes im Bereich der rechtskräftigen Innenbereichs- und Abrundungssatzung der ehemals selbständigen Gemeinde Wachow.

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.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung galt für einen 20 m tiefen Streifen entlang der Schulstraße bisher noch die Innenbereichs- und Abrundungssatzung der ehemaligen Gemeinde Wachow. Für den restlichen Teil des Plangebietes bestanden bisher keine Regelungen der verbindlichen Bauleitplanung.

Da das Plangebiet bisher unbebaut ist und Baugenehmigungen nicht auf der Grundlage von § 34 BauGB erteilt werden können, war zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung im Bereich des Plangebiets die Aufstellung eines Bebauungsplans zwingend erforderlich. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans sollten insbesondere folgende Planinhalte neu geregelt werden:

- 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.

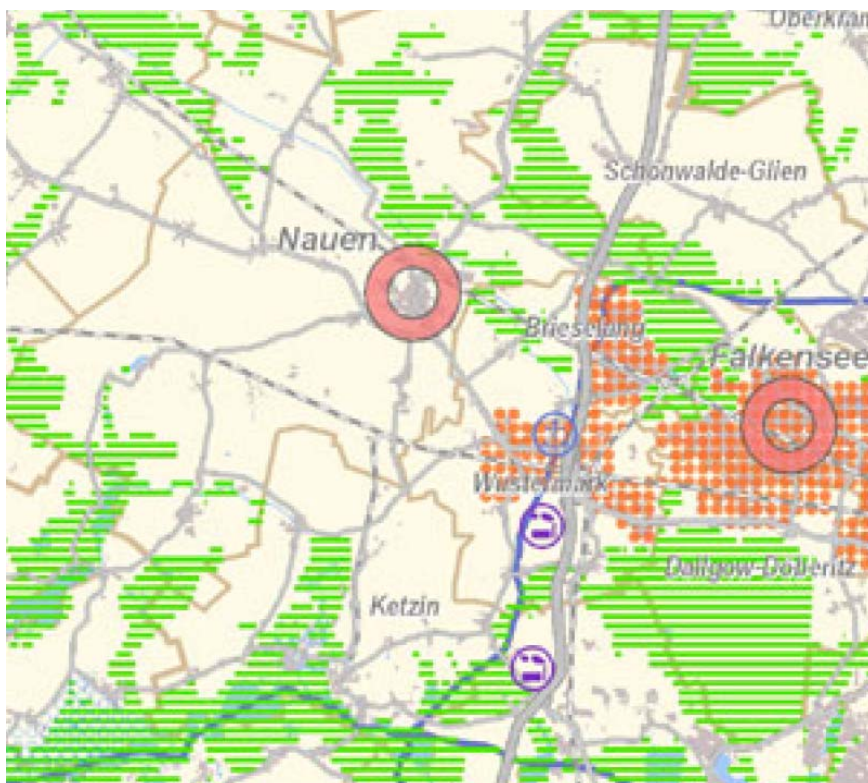
Bei der Planung waren die Bindungen der übergeordneten Planungen und die Belange, die sich aus vorhandenen nachrichtlichen Übernahmen ergeben, zu berücksichtigen.

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.

Im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) werden in der „Festlegungskarte 1 – Gesamttraum“ für den Bereich der Ortslage Wachow 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)

In der Landesplanerischen Stellungnahme vom 01.10.2012 zum Planvorhaben hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung auf die folgenden auf die Planungsabsicht bezogenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung hingewiesen:

- 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.

In der Stellungnahme heißt es weiter: „Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind angemessen berücksichtigt worden. Mittelzentren bilden innerhalb der Mittelbereiche regionale Bevölkerungsschwerpunkte. Als eine Funktion der Daseinsvorsorge soll die Siedlungsentwicklung auf Mittelzentren konzentriert werden. Das Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 1 LEP B-B ermöglicht daher 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.“

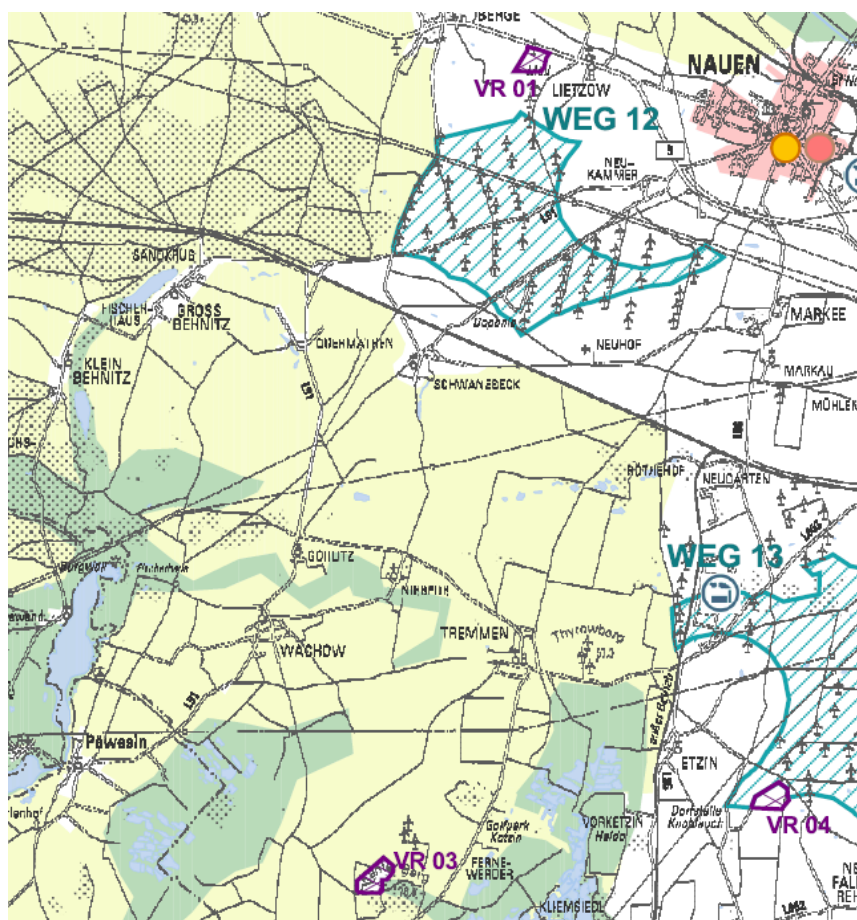
Zum Entwurf des Bebauungsplans (Planungsstand: Oktober 2013) ist die Gemeinsame Landesplanungsabteilung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden. In der Stellungnahme vom 22.01.2014 wurde bestätigt, dass der Entwurf des Bebauungsplans an die Ziele der Raumordnung angepasst ist und die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung angemessen berücksichtigt sind.

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. Auf der Regionalversammlung 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. Die in Aufstellung befindlichen Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind als sonstige Erfordernisse bei der Aufstellung von Bauleitplänen bereits zu berücksichtigen.

Die Ortslage Wachow ist in der Festlegungskarte des 2. Regionalplanentwurfs als Bestandteil des empfindlichen Teilraums regionaler Landschaftseinheiten südwestliche Nauener Platte (Plansatz 3.1.2 (G) Ziffer 3.1.2.3.1b) dargestellt [siehe Abb., gelbgrüne Darstellung].



Planausschnitt aus der Festlegungskarte 2. Entwurf Regionalplan Havelland-Fläming 2020 (unmaßstäblich)

Nach Plansatz 3.1.2 (G) sollen raumbedeutsame Maßnahmen, die zu einer Entstellung der empfindlichen Teilräume führen können, vermieden werden. Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hat in Ihrer Stellungnahme vom 30.01.2014 zum Bebauungsplanentwurf mitgeteilt, dass eine technogene Entstellung des Landschaftsraumes von der Ausweisung einer ca. 1 ha großen Wohnbaufläche nicht zu erwarten sei. Der Bebauungsplan widerspricht somit Plansatz 3.1.2 (G) nicht.

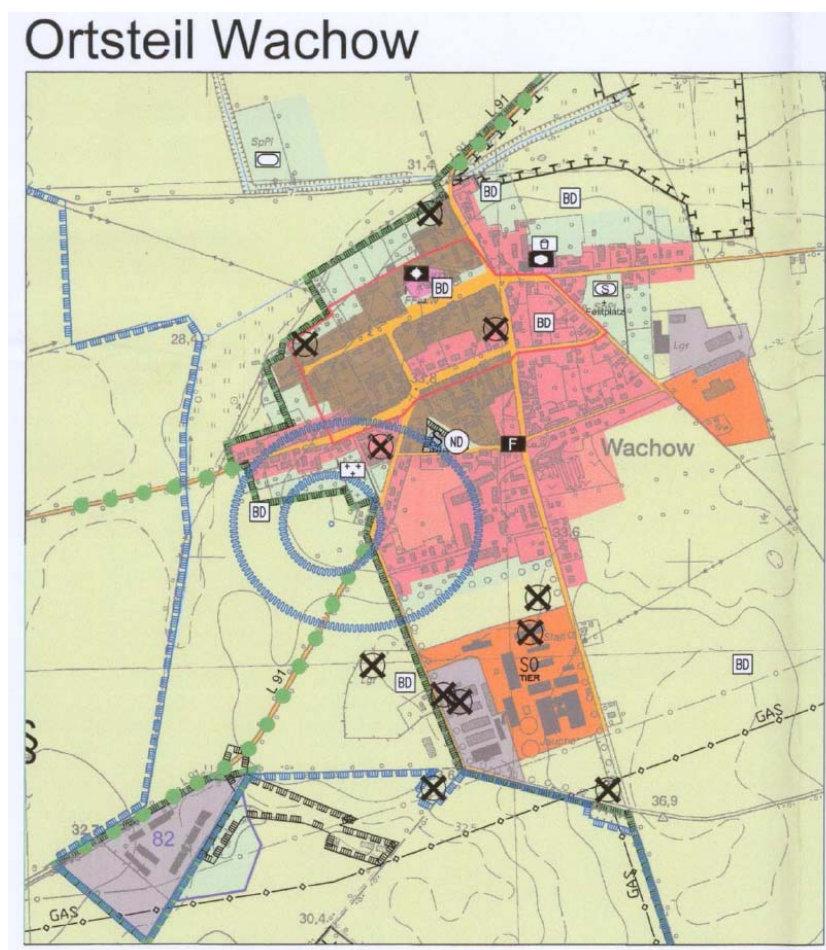
Nach Plansatz 2.1.1 (G) des 2. Regionalplanentwurfs sollen für die Siedlungsentwicklung die Vorzugsräume Siedlung genutzt werden. Die Siedlungsentwicklung soll auf günstig erschlossene Bereiche ausgerichtet und einer Neuerschließung von Flächen für Siedlungsentwicklungen vorgezogen werden. In der Festlegungskarte des 2. Regionalplanentwurfs ist im Gebiet der Stadt Nauen ein Vorzugsraum Siedlung lediglich in der Ortslage Nauen [siehe Abb., rosa Darstellung], nicht aber in den Ortsteilen der Stadt dargestellt – so auch in der Ortslage Wachow nicht. Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hat in Ihrer Stellungnahme vom 30.01.2014 zum Bebauungsplanentwurf mitgeteilt, dass eine Siedlungsentwicklung in kleinem Maßstab in Ortstagen außerhalb des Vorzugsraums Siedlung dadurch jedoch nicht ausgeschlossen ist. Die Neubaufächenausweisung in der Ortslage Wachow sei entsprechend zu begründen:

Die Ausweisung des Bebauungsplangebiets entspricht der Zielstellung des Plansatzes 2.1.1 (G), auch wenn eine Darstellung als Vorzugsraum Siedlung in der Festlegungskarte nicht erfolgt. Die Flächenausweisung wird in einem durch die Schulstraße und den Tremmener Weg

bereits vollständig erschlossenen Bereich vorgenommen und dehnt die Grenze der Ortslage (Siedlungskante) nicht in den Bereich des bisher unberührten Landschaftsraums aus. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, in deren Rahmen über die bereits bisher zulässigen Nutzungen (entlang der Schulstraße) auf einer Teilfläche von etwa 6.280 m² lediglich etwa 9-10 zusätzliche Grundstücksparzellen erschlossen 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.

3.3 Flächennutzungsplan Nauen

Für die Stadt Nauen und Ortsteile existiert ein wirksamer Flächennutzungsplan (FNP). Der Ortsteil Wachow ist im Teilplan 20 des FNP Nauen dargestellt.



FNP Nauen, Teilplan 20 (unmaßstäblich)

Im Teilplan 20 ist das Bebauungsplangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielwiese“ und „Festplatz“ dargestellt. Diese Planungsabsicht ist inzwischen allerdings aufgegeben worden. Eine Änderung des FNP im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans ist aufgrund der geringen Plangebietsgröße (ca. 9.646 m²; d.h. weniger als 1 ha) nicht vorgesehen. Der FNP ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

3.4 Nachrichtliche Übernahmen

In den Bebauungsplan wird die Baumschutzsatzung der Stadt Nauen nachrichtlich übernommen. Die Satzung 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.

3.5 Klarstellungs- und Abrundungssatzung für die Ortslage Wachow

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes liegt entlang der Schulstraße ein 20 Meter tiefer Streifen im Geltungsbereich der rechtskräftigen Klarstellungs- und Abrundungssatzung für die Ortslage Wachow. In diesem Bereich ersetzt der Bebauungsplan mit Inkrafttreten die Festsetzungen der Klarstellungs- und Abrundungssatzung.

3.6 Sonstige Bindungen

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht im Bereich von Schutzgebieten oder –zonen nach anderen rechtlichen Vorschriften (z.B. Natur- und Landschaftsschutz, Bodenschutz, Wasserwirtschaft und Hochwasserschutz). Im Plangebiet gibt es keine Altlastenverdachtsflächen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und dessen Umgebung befinden sich keine denkmalgeschützten oder denkmalwerten Gebäude und es sind bisher keine archäologischen Funde belegt. Da das Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, wird auf folgende Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) – vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) – aufmerksam gemacht:

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder –bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum (Abteilung Bodendenkmalpflege) und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätten sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig. Falls archäologische Dokumentationen und Bergungen notwendig werden sollten, müssen Kosten dafür im Rahmen des Zumutbaren vom Veranlasser des Vorhabens übernommen werden. Nähere Hinweise werden in Verbindung mit jeder Baugenehmigung erteilt.

Der Zentraldienst der Polizei Brandenburg / Kampfmittelbeseitigungsdienst hat in seiner Stellungnahme vom 23.12.2013 zum Bebauungsplanentwurf mitgeteilt, dass für das Plangebiet zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln vorliegen. Maßnahmen der Kampfmittelräumung sind nicht erforderlich. In der Stellungnahme wird auf die Regelungen der Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg (KampfmV) hingewiesen, die einzuhalten sind, falls bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel

tel gefunden werden. Es wird mitgeteilt, dass die abgegebene Stellungnahme als Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit dient.

4 Örtliche Verhältnisse

4.1 Bestandsangaben zum Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Teil der Ortslage Wachow. Die im Norden durch die Schulstraße und im Südwesten durch den Tremmener Weg erschlossene Fläche wird gegenwärtig als Weideland für einige Pferde genutzt und ist auf mehreren Seiten von vorhandener Bebauung umgeben. Bis auf einen Unterstand am westlichen Rand befinden sich auf der Fläche bisher keine baulichen Anlagen.

Der nördliche Rand des Plangebietes entlang der Schulstraße wird durch eine Baumreihe, die überwiegend aus älteren Birken (geschätztes Alter ca. 50 Jahre) besteht, geprägt. Außer diesen Birken, eingestreut die Trauben-Kirsche, einer alten Weide sowie einem Obstbaum, die ebenfalls am nördlichen Rand des Plangebietes stehen, sind keine weiteren Bäume oder Sträucher vorhanden.

Die Wiesenfläche ist als Frischwiese verarmter Ausprägung (051122) zu bewerten. Im Bereich der Weide haben sich nitrophytische Ruderalarten (überwiegend Brennessel) angesiedelt.

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend wurden entlang der Schulstraße und des Tremmener Wegs vor schätzungsweise 10 bis 12 Jahren Straßenbäume gepflanzt: an der Schulstraße auf einer Länge von ca. 35 m Kugel-Ahorn, entlang des Tremmener Wegs überwiegend Spitz-Ahorn.

Die Topographie des Geländes ist von keinen wahrnehmbaren Höhenunterschieden geprägt. Die Bestandshöhen bewegen sich lediglich zwischen etwa 32,65 m und 32,90 m entlang der Schulstraße und bis zu maximal 33,74 m am äußersten südlichen Rand des Plangebietes. Die Straßenniveaus der Schulstraße und des Tremmener Wegs liegen geringfügig über dem Geländeniveau des Plangebietes.

Am südöstlichen Ende des Tremmener Weges liegen zwei landwirtschaftliche Betriebsflächen. Es handelt sich überwiegend um Lagerflächen für landwirtschaftliche Produkte (Getreide) und Geräte. Lediglich im südlichen Bereich befindet sich ein Stallgebäude mit 60-80 Plätzen für bis zu einjährige Rinder. Das Gebäude ist allerdings mehr als 200 Meter von der Grenze des Bebauungsplangebiets entfernt, sodass mit Immissionsbeeinträchtigungen durch diese relativ kleine Tierhaltungsanlage nicht zu rechnen ist.

4.2 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 132/4 der Flur 6, Gemarkung Wachow befindet sich in Privateigentum. Die Eigentümerin beabsichtigt, die Fläche zu einem Wohnstandort (Bebauung mit Einfamilienhäusern) zu entwickeln.

5 Planinhalt des Bebauungsplans

5.1 Städtebauliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Außer Wohngebäuden sind in Allgemeinen Wohngebieten aber auch der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Es ist zwar absehbar, dass im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans überwiegend Wohngebäude in Form von Einfamilienhäusern errichtet werden sollen, aber im Interesse der langfristigen Flexibilität der Planung und einer lebendigen dörflichen Infrastruktur soll die Art der Nutzung nicht auf ein reines Wohngebiet eingeschränkt werden. Alle Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO werden daher im Plangebiet zugelassen.

Ausgeschlossen werden sollen im Plangebiet hingegen solche Nutzungen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ohnehin lediglich ausnahmsweise zugelassen werden könnten. Diese Nutzungen sind gemäß Textfestsetzung Nr. 1 kein Bestandteil des Bebauungsplans. Die in Absatz 3 genannten Nutzungen wären für ein dörfliches Wohngebiet untypisch und würden sich aufgrund des stets großen Flächenbedarfs in das relativ kleine Baugebiet von weniger als 1 Hektar Gesamtfläche nicht ohne Beeinträchtigungen in die durch die Umgebung bereits vorgeprägte kleinteilige Siedlungsstruktur einfügen.

Das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet liegt ausreichend weit von den am südöstlichen Ende des Tremmener Weges gelegenen landwirtschaftlichen Betriebsflächen entfernt, so dass mit Immissionsbeeinträchtigungen nicht gerechnet werden muss. Es handelt sich dort überwiegend um Lagerflächen für landwirtschaftliche Produkte (Getreide) und Geräte. Lediglich im südlichen – mehr als 200 Meter von der äußersten Grenze des Bebauungsplangebiets entfernten - Bereich befindet sich ein Stallgebäude mit 60-80 Plätzen für bis zu einjährige Rinder. Da es bisher selbst auf dem nur 50 m davon entfernten nächstgelegenen Wohngrundstück bisher zu keinen Immissionsbeeinträchtigungen durch diese Nutzung gekommen ist, war es im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich, möglicherweise vorhandene Immissionsbelastungen, die der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets entgegenstehen könnten, einer detaillierten Prüfung (z.B. Erarbeitung eines Geruchsgutachtens) zu unterziehen.

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 WA maximal 0,3.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter

Grundstücksfläche zulässig sind – das heißt, dass bei einer GRZ von 0,3 auf einem zum Beispiel 600 m² großen Grundstück ein Gebäude mit einer Grundfläche von maximal 180 m² errichtet werden darf.

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 auf einem zum Beispiel 600 m² großen Grundstück weitere 90 m² Grundfläche für die o.g. Nutzungen versiegelt werden.

Über diese allgemein zulässigen Versiegelungen hinaus regelt die Textfestsetzung Nr. 2.3 eine Ausnahme für den Fall, dass bei der künftigen Aufteilung des Plangebietes in einzelne Baugrundstücke so genannte Hinterliegergrundstücke entstehen: Auf dem Grundstück, auf welchem die Zufahrt zu einem Hinterliegergrundstück errichtet werden soll, dürfen zu diesem speziellen Zweck zusätzlich bis zu 150 m² Grundfläche versiegelt werden. Bei einer bauordnungsrechtlich erforderlichen Mindestbreite von 3,00 m würde das eine Zufahrt über ein maximal 50 Meter tiefes Grundstück ermöglichen.

Durch die Festsetzung wird geregelt, dass die mit dem Bau der Zufahrten zu den Hinterliegergrundstücken verbundenen Bodenversiegelungen das auf den Baugrundstücken allgemein zulässige Maß der Nutzung nicht einschränken und die Grundstücke, über welche die Zufahrt zu den Hinterliegergrundstücken erfolgt, in ihrer Bebaubarkeit nicht schlechter gestellt werden als die Grundstücke, auf denen sich keine Zufahrten zu Hinterliegergrundstücken befinden.

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans geprüfte städtebauliche Vorentwurfsvarianten haben ergeben, dass es voraussichtlich erforderlich sein wird, 3 bis 4 Hinterliegergrundstücke zu erschließen. Das würde zu einem Flächenbedarf für den Bau von Zufahrten zu diesen Grundstücken von insgesamt etwa 450 bis 600 m² führen.

Etwa der gleiche Flächenbedarf würde entstehen, wenn eine gemeinsame Zufahrt für alle rückwärtig gelegenen Grundstücke über eine neu angelegte Verkehrsfläche (z.B. als Privatstraße) geplant werden sollte. In diesem Fall entfällt die Anwendbarkeit der Textfestsetzung 2.3, da alle Grundstücke direkt an eine Verkehrsfläche angebunden wären und Hinterliegergrundstücke nicht existieren würden.

Zahl der Vollgeschosse und zulässige Traufhöhe

Im Baugebiet WA dürfen Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen errichtet werden. Die zulässige Traufhöhe wird auf maximal 4,50 m begrenzt. Aus der Kombination dieser beiden Festsetzungen ergibt sich, dass das zweite Vollgeschoss stets als Dachgeschoss ausgebildet werden muss.

Die durch diese Festsetzungen vorgegebene Baukörperausbildung entspricht dem Erscheinungsbild der überwiegenden Anzahl der Gebäude in der Umgebung des Bebauungsplangebietes. Es wird damit gewährleistet, dass sich die künftige Bebauung harmonisch in das Ortsbild von Wachow einfügt und am Ortsrand ein sanfter Übergang in den Landschaftsraum

geschaffen wird.

5.1.3 überbaubare Grundstücksfläche, Mindestmaße der Baugrundstücke

überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen bestimmt.

Alle Gebäude der Hauptnutzung müssen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des Baugebietes WA 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.

Die Festsetzung der Baugrenzen im Baugebiet WA wird auf den zur Herstellung der städtebaulichen Ordnung mindestens erforderlichen Umfang begrenzt. Im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sollen insbesondere die Vorgartenbereiche der Baugrundstücke entlang der Schulstraße – einschließlich der dort vorhandenen markanten Baumreihe - und des Tremmener Weges sowie die seitlichen Grundstücksbereiche entlang der östlichen und westlichen Plangebietsgrenze von Bebauung frei gehalten werden. Eine weiter gehende Differenzierung und Gliederung der überbaubaren Grundstücksflächen – etwa durch Festsetzung einzelner Baufelder oder gebäudebezogener Baufenster – wird im Bebauungsplan nicht vorgenommen. Da dem Bebauungsplan noch kein abschließendes städtebauliches Gestaltungs- und Parzellierungskonzept zu Grunde liegt, wie es zum Beispiel bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan stets der Fall ist, soll die Flexibilität bei der künftigen Umsetzung der Planung nur auf das aus städtebaulichen Gründen zwingend erforderliche Mindestmaß begrenzt werden.

Durch die Textfestsetzungen Nr. 5 und 6 wird geregelt, dass in den zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze gelegenen Vorgartenbereichen 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. 5 und 6 wird auf die Kapitel 5.1.5 und 5.1.6 verwiesen.

Mindestmaße der Baugrundstücke

Damit sich die künftige Bebauung harmonisch in das Ortsbild von Wachow einfügt, wird eine Mindestgröße der Baugrundstücke von 600 m² [siehe Textfestsetzung Nr. 2.1] und eine Mindestbreite der Baugrundstücke entlang der Schulstraße und des Tremmener Wegs von 17,00 m [siehe Textfestsetzung Nr. 2.2] festgesetzt.

Kleinere und schmalere Grundstücke würden zu einer untypisch dichten Bebauung mit zu geringen Gebäudeabständen und zu stark zergliederten, kleinteiligen Gartenflächen führen.

Bei einer Grundstücksgröße von mindestens 600 m² können unter Berücksichtigung notwendiger Erschließungsflächen im Plangebiet maximal 15 Grundstücke parzelliert werden. Werden deutlich größere Grundstücksflächen parzelliert, verringert sich die Gesamtzahl der Grundstücke entsprechend.

5.1.4 Bauweise, Beschränkung der Anzahl der Wohnungen

Bauweise

Im Baugebiet WA 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 der Grundstücke mit Doppelhäusern oder Hausgruppen vorzunehmen, ausdrücklich aus.

Die Zulässigkeit nur von Einzelhäusern entspricht der in der Umgebung des Plangebietes überwiegend bereits vorhandenen und das Siedlungsbild prägenden Bebauung mit Einfamilienhäusern. Die auf der Nordseite der Schulstraße teilweise davon abweichenden Gebäudeformen entsprechen nicht dem angestrebten Siedlungscharakter und werden deshalb nicht als Maßstab für eine künftige Bebauung herangezogen.

Beschränkung der Anzahl der Wohnungen

Auf der Grundlage von § 9 (1) Nr. 6 BauGB kann im Bebauungsplan die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden aus besonderen städtebaulichen Gründen beschränkt werden. Von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden Bebauungsplan Gebrauch gemacht: Durch die Textfestsetzung Nr. 3 wird geregelt, dass je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig sind.

Mit der Festsetzung soll verhindert werden, dass im Bebauungsplangebiet untypische und den städtebaulichen Maßstab sprengende Mehrfamilienhäuser oder „versteckte“ Doppel- und Reihenhäuser entstehen. Die städtebauliche Entwicklung soll dahingehend gesteuert werden, dass vorrangig Einfamilienhäuser entstehen, die maximal über eine weitere Wohnung verfügen dürfen (z.B. Einliegerwohnung in einem Mehrgenerationen-Wohnhaus).

5.1.5 Stellplätze und Garagen

Durch die Textfestsetzung Nr. 5 wird geregelt, dass in den nicht überbaubaren Vorgartenbereichen entlang der Schulstraße und des Tremmener Weges (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 den 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. Entlang der Schulstraße würden die mit der Errichtung von Garagen und Carports verbundenen Eingriffe in den Boden außerdem zu einer Beeinträchtigung der zu erhaltenden Baumreihe führen. 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 der nicht überbaubaren Vorgartenbereiche zulässig.

5.1.6 Nebenanlagen

Durch die in der Textfestsetzung Nr. 6 getroffene Beschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen werden ähnliche Planungsziele verfolgt wie bei der städtebaulichen Textfestsetzung Nr. 5 zu Stellplätzen und Garagen [siehe Kapitel 5.1.5]. 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 begrüneten Vorgartenbereiche ausgehen. Daher wird in den nicht überbaubaren Vorgartenbereichen entlang der Schulstraße und des Tremmener Weges die Zulässigkeit von Nebenanlagen auf die für die Erschließung der Grundstücke zwingend erforderlichen Zufahrten, Zugänge sowie technischen Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Grundstückes (zum Beispiel Mülltonnenabstellfläche, Trink- oder Abwasseranschlusschacht u.ä.) begrenzt. Alle sonstigen, für die Nutzung des Grundstückes 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.

5.1.7 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Die Textfestsetzungen Nr. 7 bis 10 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 Gebäude und Einfriedungen an den prägenden Baubestand im unmittelbaren Umfeld und an das Erscheinungsbild des Ortsteils Wachow in seiner Gesamtheit. Die neuen Gebäude sollen nicht in gestalterischen Kontrast zur vorhandenen Bebauung der Umgebung treten, sondern sich harmonisch in das Ortsbild einfügen. Durch den Ausschluss untypischer Gestaltelemente soll ein anderenfalls nicht verhinderbarer allmählicher Verlust der traditionellen Merkmale des Ortsbildes vermieden werden.

Da die Festsetzungen den Gestaltungsspielraum für die künftigen Bauherren 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. 7 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 Wachow nicht einfügen. Insbesondere die Reflexionswirkung der glatten Oberflächen bei starkem Lichteinfall wirkt störend.

Gestaltung der Dächer, Dachgaupen und Dacheindeckungen

Gemäß der Textfestsetzung Nr. 8.1 dürfen im Baugebiet WA nur Häuser mit Satteldächern errichtet werden. Die Neigung der Dachflächen muss zwischen 35° und 55° betragen und auf beiden Satteldachflächen gleich sein (symmetrische Dachform). Dies entspricht der in Wachow überwiegend vorhandenen und das Ortsbild prägenden Dachform.

Eine Dachneigung zwischen 35° und 55° Grad ist gut für eine bauliche Nutzung des Dachraumes geeignet. Das im Baugebiet WA 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. 8.1 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. 8.2 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. 8.3 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. 9 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. 10 wird geregelt, dass im Baugebiet WA vollständig geschlossene Einfriedungen lediglich ausnahmsweise - und auch dann in Material und Höhe begrenzt - nur an den seitlichen und rückwärtigen Nachbargrenzen zulässig sind, wenn diese zugleich dem Sichtschutz dienen.

Alle Einfriedungen auf den Straßenseiten sowie die Einfriedungen in allen Bereichen der Nachbargrenzen, die nicht dem Sichtschutz dienen, müssen als maximal 1,30 m hohe Zäune ausgebildet werden und dürfen über einen nicht mehr als 30 cm hohen Sockelanteil verfügen. Pfeiler aus Massivbaustoffen (zum Beispiel aus Mauerwerk, Beton oder Natur- und Werkstein) sind nur zur seitlichen Begrenzung der Grundstückszufahrten und -zugänge sowie an den Grundstücksecken zulässig und dürfen die zulässige Gesamthöhe der Einfriedung nicht überragen.

Die als Sichtschutz fungierenden geschlossenen Einfriedungen an den Nachbargrenzen dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten und dürfen nicht aus Massivbaustoffen errichtet werden. Unzulässig sind daher alle Arten von Mauern; zulässig sind hingegen zum Beispiel vollständig geschlossene Konstruktionen aus Tafelementen, horizontalen oder vertikalen Verbretterungen oder sonstigen lückenlos aneinander gefügten Materialien.

Die Regelungen zu den Einfriedungen in der Festsetzung Nr. 10 werden vorrangig aus gestalterischen Gründen getroffen, zielen aber auch auf die ökologischen Auswirkungen.

Ein hoher Anteil vollständig geschlossener Einfriedungen würde zu einer massiven Zergliederung der Flächen innerhalb der Baugebiete 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 Einfriedungen sind für Kleintiere und die Ausbreitung von Pflanzen durchlässig und wirken sich auch auf das Mikroklima im Baugebiet positiv aus.

5.2 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Das Bebauungsplanverfahren "Ehemaliger Festplatz" wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Nach § 13a 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 der Verpflichtung, 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 11.06.2013 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 [siehe Kapitel 5.2.3 und Anhang 2].

5.2.1 Schutzausweisungen, besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft

Im Plangebiet und im Umfeld mit funktionalem Bezug zum Plangebiet sind Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete) Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete und geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG nicht vorhanden.

Der Bebauungsplan erzeugt keine Auswirkungen auf besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft.

5.2.2 Betroffenheit relevanter Schutzgüter und sonstiger Umweltbelange

Schutzgut Boden

Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich um Sandböden aus glazialen Sedimenten ohne vorherrschenden Grund- und Stauwassereinfluss. Die Bodenzahl liegt unter 30.

- *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 0,3 mit einer 50-prozentigen Überschreitung für Nebenanlagen fest sowie ausnahmsweise zulässige Versiegelungen für Zufahrten zu Hinterliegergrundstücken fest, so dass die verbleibenden unbebauten Flächen als Gärten und Rasenflächen genutzt werden. Grünordnerische Festsetzungen (es wird die Pflanzung eines Baumes oder Pflanzung von 50 m² heimischer Sträucher pro Baugrundstück empfohlen) wirken ausgleichend auf die Beeinträchtigungen.

Schutzgut Wasser

Im Plangebiet gibt es kein Oberflächengewässer. Der erste Grundwasserleiter steht ungefähr in einer Tiefe von 2 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. Zur Minimierung der Beeinträchtigung wird empfohlen, dass Stellplätze, Platz- und Wegeflächen sowie Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigen Materialien für Oberfläche (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenpflaster) und Unterbau auszubilden sind.

Auf Grund der geringen Puffer- und Filterleistung 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.

Schutzgut Luft und Klima

Das Plangebiet schließt unmittelbar an den Innenbereich von Wachow 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 Gärten und Rasenflächen klimatisch ausgleichend.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

- *Tiere*

Die planungsrelevante Tierartengruppen Vögel und Fledermäuse wurden in der artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung behandelt [siehe Kapitel 5.2.3 und Anhang 2]. Um Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Erhalt der Baumreihe an der Schulstraße (Birken),
- Baumrodung im Winterhalbjahr außerhalb der Brutzeit (Oktober bis März),
- Baufeldfreimachung, einschließlich Abriss Unterstand im Winterhalbjahr außerhalb der Brutzeit (Oktober bis März).

Vor der Fällung von Bäumen sind fachkundig eventuell vorkommende Höhlen auf Fledermausquartiere und Nistplätze zu untersuchen. Bei einem Fund mehrjährig genutzter Nistplätze und / oder Quartiere sind vor der Fällung geeignete Maßnahmen zu ergreifen (z. B. Nistkästen, Fledermauskästen). Die Untere Naturschutzbehörde ist zur Kontrolle der durchzuführenden Maßnahmen heranzuziehen.

- *Pflanzen*

Auf Grund der Weidenutzung ist das Grünland als Frischwiese verarmter Ausprägung (051122) einzuordnen. Im Bereich der Kopfweide haben sich nitrophytische Ruderalarten (ü-

berwiegend Brennessel) angesiedelt. Die Beseitigung der Vegetation ist nicht mit dem Verlust von geschützten Pflanzenarten verbunden.

Gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Nauen gelten alle sich auf dem Plangebiet befindlichen Bäume als geschützte Landschaftsbestandteile (Stammumfang mindestens 30 cm). Bei einer eingriffsbedingten Beseitigung der Bäume sind die Vorgaben dieser Baumschutzsatzung anzuwenden. Als Ersatzpflanzung für Laubbäume sind je angefangene 20 cm Stammumfang in 1,30 m Höhe ein Baum mit einem Umfang von 12-14 cm zu pflanzen.

Schutzgut Mensch

In Bezug auf das Schutzgut Mensch sind Fragen des Wohlbefindens und der Gesundheit zu betrachten.

- *Beeinträchtigung und Wertung*
 - Im Plangebiet selbst und seiner näheren Umgebung sind keine Lärmquellen vorhanden; Straßenlärm ist nicht relevant. Lärmimmissionen, die sich schädlich auf das Wohlbefinden auswirken könnten, sind nicht zu erwarten.
 - Geruchsbelastungen und Luftverunreinigungen (z.B. durch Staub) durch die südöstlich des Tremmener Wegs gelegenen landwirtschaftlichen Betriebsflächen sind nicht zu erwarten.
 - Bodenverunreinigungen und Altlasten sind nicht bekannt.
 - Durch Freileitungen oder Erdkabel verursachte elektromagnetische Felder sind nicht bekannt.
 - Für das Orts- und Landschaftsbild besitzen die Bäume aus Sicht der grünordnerischen Belange neben der ökologischen Bedeutung vor allem einen maßgebenden Wert für das Orts- und Landschaftsbild. Die vorhandene Birkenreihe ist im Zusammenhang mit der Wiesenfläche prägend für den dörflichen Charakter und vermittelt eine Leichtigkeit und Weite.

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

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

5.2.3 Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung

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).

In der zu diesem Zweck erarbeiteten Artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung [siehe Anhang 2] wurden die prüfrelevanten Tierartengruppen Vögel und Fledermäuse behandelt. Von Betroffenen, die für einen Verstoß gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sprechen, ist dem Ergebnis nach nicht auszugehen, wenn im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und der künftigen Umsetzung der Planung die folgenden Maßnahmen Berücksichtigung finden:

- Erhalt der Baumreihe an der Schulstraße (Birken),
- Baumrodung im Winterhalbjahr außerhalb der Brutzeit (Oktober bis März),
- Baufeldfreimachung, einschließlich Abriss Unterstand im Winterhalbjahr außerhalb der Brutzeit (Oktober bis März).

Des Weiteren wird darauf verwiesen, dass vor der Fällung von Bäumen eventuell vorkommende Höhlen fachkundig auf Fledermausquartiere und Nistplätze zu untersuchen sind. Bei einem Fund mehrjährig genutzter Nistplätze und / oder Quartiere sind vor der Fällung geeignete Maßnahmen zu ergreifen (z. B. Nistkästen, Fledermauskästen). Die Untere Naturschutzbehörde ist zur Kontrolle der durchzuführenden Maßnahmen heranzuziehen. In den Bebauungsplan ist ein entsprechender Artenschutzhinweis aufzunehmen [siehe Kapitel 5.3.5].

Auf dieser Grundlage ist absehbar, dass sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass durch den Bebauungsplan Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden könnten, welche die Gemeinde weder bauplanungsrechtlich noch artenschutzrechtlich verpflichtet, weitere Ermittlungen anzustellen.

Zum Inhalt der Artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung im Einzelnen wird auf Anhang 2 der Bebauungsplanbegründung verwiesen.

5.3 Grünordnerische Festsetzungen

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, ist eine Umweltprüfung nach § 2a Abs. 4 BauGB nicht durchgeführt worden. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entfällt, da durch das geplante Vorhaben eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird (Grenzwert gemäß § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB).

Der Wegfall der Verpflichtung zur Umweltprüfung und zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung führt jedoch nicht dazu, dass die naturräumlichen und grünordnerischen Belange in der Planung und Abwägung unberücksichtigt bleiben [siehe Kapitel 5.2]. 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 folgende grünordnerischen Festsetzungen:

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

Die Textfestsetzung Nr. 11 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 Grundstücken 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 Schotterrasen.

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.

5.3.2 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]

In der Planzeichnung (Teil A des Bebauungsplans) wird festgesetzt, dass die entlang der Schulstraße auf den Grundstücksflächen gelegene Baumreihe zu erhalten ist.

Die Textfestsetzung Nr. 12 trifft dazu ergänzend die Festsetzung, dass bei Abgang von einzelnen Bäumen der Reihe (zum Beispiel bei Verlust durch Schädigung oder Überalterung) durch Nachpflanzung Ersatz in der Art zu schaffen ist, dass die Erhaltung der hauptsächlich aus Sand-Birken (*Betula pendula*) bestehenden Baumreihe gewährleistet bleibt – gleichartiger Ersatz -. Die Sandbirke wird deshalb als Baumart für Nachpflanzungen empfohlen. Um einen Anwuchs und die Entwicklung zu gewährleisten, muss der nach zupflanzende Baum mindestens über die in der Festsetzung genannte Pflanzqualität verfügen (Hochstamm, Stammumfang mindestens 18-20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe).

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zur Erhaltung der überwiegend aus Birken bestehenden Baumreihe dienen sowohl der Erhaltung und Pflege des Ortsbildes, das entlang der Schulstraße durch die vorhandene Reihe großer Birken maßgeblich geprägt wird, als auch dem Artenschutz. Auf diese Weise sollen besonders wichtige Habitatstrukturen, insbesondere für Vögel und Insekten, erhalten bleiben.

Nicht gesondert festgesetzt wird im Bebauungsplan die Erhaltung einer das Orts- und Landschaftsbild zurzeit ebenfalls mitprägenden alten Weide am westlichen Plangebietsrand. Auch dieser Baum dient als Lebensraum insbesondere für Vögel und Insekten. Da der Baum jedoch bereits in der Endphase seiner Entwicklung steht, wäre die Festsetzung einer Erhaltungsbindung, durch die die Bebaubarkeit der umgebenden Grundstücksteile deutlich eingeschränkt werden würde, nicht angemessen.

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

Gemäß Textfestsetzung Nr. 13 ist auf jedem Baugrundstück mindestens ein standortheimischer Baum (Stammumfang mindestens 12 cm, gemessen in 1,0 m Höhe bzw. Stammbusch in vergleichbarer Qualität) zu pflanzen oder mindestens 50 m² standortheimische Sträucher oder Hecken. Auf den Baugrundstücken bereits vorhandene Bäume können angerechnet werden, sofern sie hinsichtlich ihrer Art und Qualität den an die Neupflanzungen gestellten Anforderungen entsprechen.

Obwohl keine Verpflichtung zum Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen besteht, dient die Festsetzung der Neugestaltung des Landschaftsbildes. Durch die künftige Bebauung wird das bestehende Landschaftsbild (Wiese / Weide) zwar verändert, doch kann durch die festgesetzte Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern die geplante Wohnbe-

bauung in den dörflichen Charakter eingebunden werden. Gleichfalls übernehmen die festgesetzten Pflanzungen Funktionen im Sinne des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

5.3.4 Pflanzenliste

Die den grünordnerischen Textfestsetzungen angefügte Pflanzenliste enthält eine Auswahl standortheimischer Sträucher und Bäume, 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.

5.3.5 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 sowohl durch künftige Baumaßnahmen als auch durch - gemäß den Festsetzungen und nachrichtlichen Übernahmen des Bebauungsplans zulässige - Baumfällungen 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).

Dies gilt in gleicher Weise für gemäß den Festsetzungen und nachrichtlichen Übernahmen des Bebauungsplans zulässige Fällungen von Bäumen.“

Der Hinweis ist in künftigen Bauantragsverfahren sowie bei Baumfällanträgen zu berücksichtigen.

6 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von etwa 9.646 m². Die gesamte Fläche wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Bei einer Grundstücksgröße von mindestens 600 m² können auf der Fläche maximal 15 Grundstücke parzelliert werden.

Für die nicht direkt über die Schulstraße und den Tremmener Weg erschlossenen Parzellen ist voraussichtlich ein Anteil von etwa 450 bis 600 m² der Baugebietsfläche für die Erschließung der rückwärtig gelegenen Grundstücke (als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf priva-

ten Grundstücksflächen oder als neu angelegte – von den Anliegern gemeinschaftlich nutzbare - Verkehrsfläche] vorzusehen.

7 Auswirkungen der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans ändert sich insbesondere die bau- und planungsrechtliche Situation. Es ist davon auszugehen, dass die Planung außerdem Auswirkungen auf die technische und soziale Infrastruktur des Ortsteiles Wachow, auf die wirtschaftlichen Verhältnisse des Grundstückseigentümers und auf den Haushalt der Stadt Nauen hat. Desweiteren erzeugt der Bebauungsplan Auswirkungen auf die Umwelt.

Von folgenden Auswirkungen des Bebauungsplans ist auszugehen:

7.1 Änderung des Bau- und Planungsrechts

Durch den Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung des gesamten Plangebiets geschaffen, die auf der Grundlage der Innenbereichs- und Abrundungssatzung für die Ortslage Wachow bisher nur für einen 20 Meter tiefen Streifen entlang der Schulstraße vorlagen. Der Bebauungsplan wird in diesem Bereich künftig die zurzeit noch rechtskräftige Klarstellungs- und Abrundungssatzung ersetzen.

7.2 Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung des Gebietes

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

Das Plangebiet ist über die Schulstraße und den Tremmener Weg bereits weitest gehend verkehrstechnisch erschlossen. Von den voraussichtlich etwa 15 entstehenden Grundstücken kann die Mehrzahl direkt von diesen Straßen erschlossen werden. Lediglich einige Grundstücke am östlichen Rand des Plangebietes müssen über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte oder durch eine interne gemeinschaftliche Erschließung neu an die vorhandenen Straßen angebunden werden.

Auch die Mediierschließung kann im Wesentlichen über die Schulstraße und den Tremmener Weg erfolgen. Die im Bereich der Straßen bereits vorhandenen Leitungen und Anschlüsse müssen entsprechend dem durch die zusätzliche Bebauung entstehenden Bedarf erweitert werden.

Eine Kapazitätsermittlung der vorhandenen Netze und die Berechnung des zusätzlichen Bedarfs ist im Rahmen der Entwurfbearbeitung zum Bebauungsplan noch nicht erfolgt. Die Versorgungsunternehmen haben sich im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplan überwiegend geäußert und mitgeteilt, dass die Erschließung des Gebietes grundsätzlich möglich ist. Die Stellungnahmen enthalten teilweise bereits detaillierte Hinweise, die bei den an das Bebauungsplanverfahren anschließenden Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen zu berücksichtigen sind. Die Hinweise sind in Kapitel 8 der Bebauungsplanbegründung zusammengefasst.

7.3 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur und die wirtschaftlichen Verhältnisse

Der Bebauungsplan dient der Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung von Wachow und der Einwohner im Einzugsbereich des Mittelzentrums Nauen.

Bei einer Inanspruchnahme der im Bebauungsplangebiet entstehenden etwa 15 Baugrundstücke vorrangig durch Familien mit ein bis zwei Kindern ist im Ortsteil Wachow mit einem Einwohnerzuwachs von etwa 45 bis 60 Einwohnern zu rechnen.

Die Stadt Nauen verfügt im Bestand über ausreichende Kapazitäten, um den aus dem Einwohnerzuwachs 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 aus gegenwärtiger Sicht nicht erkennbar.

7.4 Finanzielle Auswirkungen für die Stadt Nauen

Die in Verbindung mit der Erarbeitung des Bebauungsplans entstehenden Kosten werden von der Grundstückseigentümerin des Flurstückes 134/4, aus dem das Plangebiet ausschließlich besteht, getragen. Die Stadt Nauen hat dazu mit der Eigentümerin einen Kostenübernahmevertrag geschlossen. Der Stadt entstehen somit keine diesbezüglichen Kosten. Innerhalb der Bauverwaltung der Stadt entstehen lediglich interne Kosten für die Erfüllung der nicht nach Außen übertragbaren hoheitlichen Aufgaben im Rahmen der Verfahrensdurchführung.

Aus den zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die soziale und technische Infrastruktur werden der Stadt Nauen voraussichtlich keine Folgekosten entstehen:

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

Das Plangebiet kann über die vorhandenen Anlagen verkehrs- und medientechnisch angebunden werden. Die Kosten für die interne Erschließung des Plangebiets hat die Grundstückseigentümerin selbst zu tragen. Mit nicht auf die Eigentümerin umlegbaren Kosten muss die Stadt Nauen daher nicht rechnen.

7.5 Bodenordnende Maßnahmen

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

7.6 Auswirkungen auf die Umwelt

Die geplante Wohnbebauung (ca. 14 bis 15 Grundstücke) wirkt sich insbesondere auf das bisher als Weidefläche genutzte Frischwiesenbiotop sowie auf das Orts- und Landschaftsbild aus. Durch die künftigen Gebäude und Nebenanlagen wird es zu Bodenversiegelungen kommen. Die bisherige Weidefläche geht zugunsten privater Grundstücks- bzw. Gartenflächen verloren.

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 [siehe Kapitel 5.2 und 5.3]:

In den Kapiteln 5.2.1 und 5.2.2 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 5.2.3 und Anhang 2 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.

In Kapitel 5.3 der Bebauungsplanbegründung werden schließlich die grünordnerischen Festsetzungen zur Minderung und Vermeidung der Eingriffe in Natur und Landschaft erläutert.

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.

8 Hinweise für die Umsetzung des Bebauungsplans

Die im Rahmen des gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführten Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange enthalten zum Teil Hinweise zu Belangen, die nicht im Bebauungsplan regelbar sind, sondern die anschließende Umsetzung der Planung betreffen. Es handelt sich insbesondere um die Hinweise aus folgenden Stellungnahmen:

Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Da jedoch mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, wird auf die Festlegungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) hingewiesen, die zu befolgen sind, wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden sollten:

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege und der unteren Denkmal-

schutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.

Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst

Für das Plangebiet liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelbeseitigung durchzuführen.

Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist es verboten diese zu berühren und deren Lage zu verändern. Es besteht die Verpflichtung, die Fundstelle unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen. [Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg (KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998]

Landkreis Havelland

Untere Wasserbehörde

1. Eine Benutzung der Gewässer bedarf gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der behördlichen Erlaubnis oder Bewilligung und ist gesondert bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Havelland zu beantragen. Benutzungen könnten z. B. sein:
 - die Absenkung des Grundwasserstandes;
 - die Einleitung von Abwasser und Niederschlagswasser in das Grundwasser oder in oberirdische Gewässer
2. Das unbelastete Niederschlagswasser kann in der umgebenden Begrünung versickert werden.
3. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist gemäß § 20 Abs.1 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) der unteren Wasserbehörde vorher anzuzeigen.
4. Gemäß § 31 WHG bedürfen die Herstellung, Beseitigung und Umgestaltung eines Gewässers (z.B. Biotope, Kanäle, Gräben, Teiche) der wasserbehördlichen Genehmigung. Für Anlagen an diesen Gewässern sind gemäß § 87 BbgWG die wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen.

Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde

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 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).

Öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger

Es wird darauf hingewiesen, dass die einzelnen Grundstücke in dem über die Schulstraße und den Tremmener Weg erschlossenen Plangebiet gemäß § 5 der Abfallsatzung für den Landkreis Havelland an die Abfallentsorgung anzuschließen sind und ein ausreichend großes Behältervolumen vorzuhalten ist.

Gesundheitsamt

Das Bebauungsplangebiet ist an das vorhandene öffentliche Trinkwassernetz anzuschließen. Bei der Neuverlegung von Trinkwasserleitungen zur Erschließung des Plangebietes ist Folgendes zu beachten:

- Planung, Bau und Betrieb der Trinkwasserversorgungsleitungen haben mindestens nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen (DIN 2000 „Zentrale Trinkwasserversorgung“).
- Die Inbetriebnahme des neuen Leitungsabschnittes ist dem Gesundheitsamt spätestens vier Wochen vorher anzuzeigen (§ 13 TrinkwV 2001). Vor der Inbetriebnahme ist eine Reinigung und Desinfektion der Anlage durchzuführen (DVGW-Regelwerk W 291 „Desinfektion von Wasserversorgungsanlagen“, Pkt. 7).
- Voraussetzung für die Inbetriebnahme ist der Nachweis der Keimfreiheit durch die mikrobiologische Untersuchung von Wasserproben (DVGW-Regelwerk W 291, Pkte. 8 und 9 sowie DVGW-Regelwerk W 392 „Rohrnetzinspektion und Wasserverluste – Maßnahmen, Verfahren und Bewertungen“, Pkt. 4.6). Die Untersuchungen haben in einer gemäß § 15 Abs. 4 TrinkwV 2001 akkreditierten Untersuchungsstelle zu erfolgen (Liste siehe ABI. Bbg. Nr. 7 vom 20.02.2008 S. 318).
- Die Untersuchungsbefunde sind dem Gesundheitsamt zur Überprüfung vorzulegen (§ 15 Abs. 3 TrinkwV 2001). Das Gesundheitsamt behält sich darüber hinaus grundsätzlich die Entnahme amtlicher Proben vor (§ 18 Abs. 2 Ziff. 2 TrinkwV 2001).

Ordnungs- und Verkehrsamt, SG Brandschutz

1. Zu allen zu errichtenden Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr errichten, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind (§§ 3, 5 BbgBO).
2. Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr müssen eine lichte Breite von mindestens 3,00 m und eine lichte Durchfahrtshöhe von 3,50 m besitzen (§ 5 BbgBO i.V.m. der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr vom 09.07.2007).
3. Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr, Aufstell- und Bewegungsflächen, welche dafür vorgesehen sind, sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können (§ 5 BbgBO i.V.m. der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr vom 09.07.2007).
4. Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 muss eine Löschwassermenge von mindestens 48 m³/h für die Dauer von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen. Die erste Löschwasserentnahmestelle darf maximal 120 m vom zukünftigen Bauvorhaben entfernt sein.
5. Bei der Bereitstellung des Löschwassers aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung sind Hydranten entsprechend DVGW – Arbeitsblatt W 331 einzubauen. Vorrangig sind Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen. Unterflurhydranten nach DIN 3221 sind nur in Nennweite DN 80 einzubauen.
6. Bei der Bereitstellung des Löschwassers aus Löschwasserbrunnen muss die Ergiebigkeit für mindestens 3 Stunden gewährleistet sein. Löschwasserbrunnen müssen einen Löschwassersauganschluss nach DIN 14244 erhalten und über eine 3,50 m breite Zufahrt für Fahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 14 t erreichbar sein.
7. Ein Nachweis über die zur Verfügung stehende Löschwassermenge ist bei der Entnahme aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung durch eine Bescheinigung des zuständigen Wasserversorgungsunternehmens und bei Entnahme aus Löschwasserbrunnen durch

- ein Abpumpprotokoll einer Feuerwehr oder eines Fachunternehmens zu erbringen. Das Protokoll ist der zuständigen Brandschutzdienststelle zur Bestätigung vorzulegen.
8. Die Lage der Löschwasserentnahmestellen ist durch Hinweisschilder nach DIN 4066 – Hinweisschilder für den Brandschutz – gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen.
 9. Bei Erfordernis ist unbedingt der örtlich zuständige Sachbearbeiter Brandschutz der Stadt Nauen in die weiterführende Planung einzubeziehen.

Havelländische Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH (HAW)

Allgemein gilt für alle Neuerschließungen und Umgestaltung von Straßen und Zuwegungen die für die Durchführung der Entsorgungsleistung der HAW notwendig sind die UVV „Müllbeseitigung“ (BGV C 27). Der UVV „Müllbeseitigung“ sind die Vorschriften zur Arbeitssicherheit im Ablauf der Abfallentsorgung zu entnehmen. Sie bildet ebenfalls die Grundlage für die Satzung über die Abfallwirtschaft im Kreis Havelland sowie die Bedingungen der Abfallentsorgung durch die HAW.

Diese Vorschriften sollten, um Diskussionen nach der Fertigstellung zu vermeiden, bereits bei der Planung von Neubaugebieten berücksichtigt werden. So sollten Straßen bzw. Wege ausreichend dimensioniert sein und keine Hindernisse aufweisen. Wendeanlagen, soweit diese notwendig sind, sollten genügend großzügig geplant werden. Das Befahren von Straßen, die nicht den Vorgaben der Berufsgenossenschaft entsprechen, ist für Abfallsammelfahrzeuge untersagt.

Eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung wird dadurch gewährleistet, dass bei der Ausgestaltung der Verkehrsflächen folgende Voraussetzungen für den Einsatz der vorwiegend verwendeten dreiachsigen Entsorgungsfahrzeuge berücksichtigt werden:

- Die Erschließungsstraßen bzw. Zuwegungen zu den Behälterstandplätzen sollten öffentliche Straßen sein. Handelt es sich um Privatstraßen, so sollten zu Gunsten der HAW entsprechende Geh- und Fahrrechte rechtswirksam eingeräumt werden.
- Eine Mindestdurchfahrtsbreite von 3,55 m ist zu gewährleisten (höchstzulässige Fahrzeugbreite nach StVZO zuzüglich 0,5 m Sicherheitsabstand zu beiden Seiten des Fahrzeuges gemäß DIN EN 349). Insbesondere vor dem Hintergrund parkender PKW / LKW können hierzu ggf. verkehrlenkende Maßnahmen (z.B. in Form eines zeitlich begrenzten Halteverbots) erforderlich sein.
- Abfallsammelfahrzeuge benötigen eine Mindestdurchfahrtshöhe von 4,00 m. Dieser Aspekt sollte, genau wie die Mindestbreite, bei der Planung von Bepflanzungen / Baumbeständen berücksichtigt werden. Hieraus ergibt sich ein Lichtraumprofil von 4,00 m X 3,55 m.
- Die Kurvenradien müssen gewährleisten, dass diese von LKW (Dreiaxser bis 30 t, konstruktionsbedingte Überhänge bis 4 m) ohne Rangieren durchfahren werden können. [Achtung: Die Schleppkurven in den .Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen, EAE 85/95" basieren noch auf Fahrzeugüberhängen von 3,50 m in Länge.]
- Steigungen bzw. Gefälle sollten derart angelegt werden, dass für Abfallsammelfahrzeuge ein gefahrloses Befahren möglich ist. Die bis zu 4 m langen Überhänge sind auch in diesem Zusammenhang zu beachten.
- Der Straßenuntergrund muss für die Aufnahme von Lasten von 30 t ausgebaut werden.
- Bei der Anlage von Erschließungsstraßen muss darauf geachtet werden, dass durch die Bereitstellung der Abfallbehälter sowohl für den Straßenverkehr .als auch für den Fußgängerverkehr keine Gefahr oder Behinderung zu befürchten ist.

Sofern in Sackgassen Wendeanlagen geplant sind, geben die geltenden Vorschriften (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen „RASt 06“) folgende Rahmenbedingungen vor:

- Der Minstdurchmesser muss 20 m betragen, zuzüglich eines 1 m breiten störungsfreien Randes (Freiraum) an den Außenseiten für Fahrzeugüberhänge. Pflanzinseln sind erst ab einem Minstdurchmesser des Wendekreises von 25 m zulässig (max. 6 m im Durchmesser für Bepflanzungen).
- An den Abfuhrtagen sind Wendeanlagen von parkenden Fahrzeugen freizuhalten.
- Wendeanlagen haben einen Ausfahrradius von mindestens 10 m aufzuweisen. Behälter an Straßen und Wegen, die aus technischen Gründen nicht von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden können, werden nicht im Rahmen der sonst üblichen Straßenabfuhr direkt vor dem Grundstück entsorgt. Die Abfallbehälter müssen in diesem Fall von den Kunden an eine durch das Sammelfahrzeug erreichbare Stelle (Sammelplatz) gebracht werden.
- Sofern von der Wendeanlage nicht befahrbare Stichwege abzweigen, sollten für die Anlieger dieser Wege in den Mündungsbereichen entsprechend dimensionierte Sammelplätze angelegt werden.
- Für Abfallgefäße aus Sackgassen, die über keine Wendeanlage verfügen, sollten Sammelplätze im Mündungsbereich der nächsten befahrbaren Straße eingerichtet werden.
- Um spätere Interessenskonflikte mit künftigen Anwohnerinnen und Anwohnern zu vermeiden, sind Sammelplätze im B-Plan aufzunehmen.
- Sammelplätze sind derart anzulegen, dass weder der Fußgänger noch der Straßenverkehr gefährdet oder behindert werden.
- Sammelplätze müssen so vom Entsorgungsfahrzeug angefahren werden können, dass das Laden problemlos möglich ist.
- Die Fläche der Sammelplätze ist auf die Anzahl der zukünftigen Nutzer und die von diesen genutzten Abfallbehälter abzustimmen. Dabei sollte auch an „Vorratsflächen“ gedacht werden, die ggf. bei der Einführung weiterer Abfallsammelsysteme (Papiertonne, DSD-Tonne) benötigt werden. Für die Abfallbehälter gelten folgende Abmessungen (ca. - Maße):

Behälterart	Tiefe	Breite
MGB W80 I	0,51 m	0,46 m
MGB 120 I	0,56 m	0,48 m
MGB 240 I	0,74 m	0,59 m
MGB1.100 i	1,08 m	1,36 m

Bei der Planung der Sammelplätze sollte genügend Fläche zur Handhabung der Behälter vorgesehen werden.

- Eine „zumutbare“ Transportentfernung sollte besonders vor dem Hintergrund der Sperrmüllbereitstellung nicht überschritten werden.
- Da teilweise Tonnen sowie DSD-Abfälle, d.h. Leichtverpackungen, an einem Tag abgeholt werden, ist zusätzlicher Platz für die „Gelben Säcke“ zu berücksichtigen. Ebenso sollte Platz für die Sperrmüllentsorgung eingeplant werden.
- Während der Erschließungs- und Bauphasen von Neubaugebieten können erfahrungsgemäß die Erschließungsstraßen oft noch nicht genutzt werden; sei es aufgrund parkender Baustellenfahrzeuge oder unzureichender Fahrbahnbefestigung. Es ist daher sinnvoll, während dieser Phase vorübergehende Sammelplätze einzurichten.
- Um Störungen bei der Abfallentsorgung zu vermeiden, sollte die HAW auch über den Abschluss einer Baumaßnahme umgehend in Kenntnis gesetzt werden.

Die Einrichtung von Straßenbaustellen sollte, sofern die Entsorgung von Anliegern direkt betroffen ist, vom Straßenbaulastträger oder vom zuständigen Ingenieurbüro vorher mit der HAW abgestimmt werden. Abfallsammelfahrzeuge sind in ihrer Ausführung nicht mit Baustel-

lenfahrzeugen vergleichbar. Eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung bedarf daher folgender Voraussetzungen:

- einen festen, d. h. bis 30 t belastbaren Fahruntergrund.
- Da die Fahrzeuge Bauart bedingt erheblich tiefer liegen als z. B. Baustellen-LKW, sind Bodenwellen- oder Bodensenken soweit wie möglich zu minimieren. (Fahrbahnen, aus denen Kanaldeckel oder Deckel von Straßenabläufen hervorstehen, können nicht befahren werden.)
- Die bereits genannte Mindestdurchfahrtsbreite von 3,55 m ist zu gewährleisten.
- Während der Abfuhrtage ist die Durchfahrt dauerhaft sicherzustellen. Die ungefähren Abfuhrzeiten können mit der HAW abgestimmt werden.
- Sollten während der Bautätigkeiten Straßen oder Straßenabschnitte für Abfallsammel-fahrzeuge nicht befahrbar sein, so sind an der nächsten befahrbaren Straße Sammel-plätze einzurichten. (Dieses sollte in Abstimmung mit der HAW erfolgen.) Insbesondere bei „wandernden Baustellen“ ist es nicht möglich, feste Sammelplätze den betroffenen Haushalten zuzuordnen. Die Abfallbehälter sollten daher von den Mitarbeitern der Bau-firmen zu den Sammelplätzen transportiert werden. Es hat sich bewährt, diese Forde-rung mit in die Ausschreibung aufzunehmen.

NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG

Der Stellungnahme sind Planunterlagen beigelegt, aus denen ersichtlich ist, dass in der Schulstraße und im Tremmener Weg Leitungen zur Erdgasversorgung vorhanden sind. Auf der Fläche des Bebauungsplangebiets befinden sich hingegen bisher keine Leitungen / Hausanschlüsse.

Es wird mitgeteilt, dass im Zusammenhang mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes seitens der NBB zurzeit keine Planungen bestehen. Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen.

e.dis AG, Regionalbereich West Brandenburg

Der Stellungnahme sind Planunterlagen beigelegt, aus denen ersichtlich ist, dass in der Schulstraße und im Tremmener Weg Leitungen zur Stromversorgung vorhanden sind.

Es wird mitgeteilt, dass auf der Fläche des Bebauungsplangebiets sich bisher keine Leitungen / Hausanschlüsse zur Stromversorgung befinden. Für die Erschließung der geplanten Bebauung ist, in Abhängigkeit von der benötigten elektrischen Leistung, gegebenenfalls der Ausbau des Versorgungsnetzes erforderlich.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Es wird mitgeteilt, dass sich im Plangebiet keine Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH befinden. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Wasser- und Abwasserverband „Havelland“ (WAH)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht sowohl über die Schulstraße als auch über den Tremmener Weg die Anschlussmöglichkeit an die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlage und Schmutzwasserbeseitigungsanlage des WAH. Grundstücksanschlussleitungen bis zur Grundstücksgrenze sind bisher nicht existent. Auf entsprechende schriftliche Antragstellung des Vorhabenträgers bzw. Eigentümers könnten diese nachträglich hergestellt werden. Voraussetzung hierfür ist die Vorlage einer Aufbruchgenehmigung durch den Straßenbaulastträger der Schulstraße bzw. des Tremmener Wegs.

Die Planunterlagen lassen bisher nicht erkennen, inwiefern der Vorhabenträger weitere öffentliche Straßenführungen durch das Wohngebiet zu führen beabsichtigt. Sollte dies der Fall werden und hier die Herstellung weiterer Erschließungsanlagen Trink- und Schmutzwasser fordern, so müsste der Vorhabenträger mit dem Verband eine vertragliche Vereinbarung (Erschließungsvertrag) vor Bauausführung eingehen.

Etwaige Planunterlagen zum Verlauf bzw. der Höhenlage von Trink- und Schmutzwasserleitungen in der Schulstraße und dem Tremmener Weg können beim WAH eingesehen werden.

Wasser- und Bodenverband „GHHK-HK-HS“

Belange des Verbandes werden zum derzeitigen Planungsstand nur indirekt berührt. Sofern bei der weiteren Planung Belange des Verbandes berührt werden, ist der Verband erneut einzubeziehen, um gegebenenfalls eine fachliche Stellungnahme abgeben zu können.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung und der Entwässerung sonstiger wenig belasteter Flächen ist unbedingt naturnah zur Versickerung zu bringen bzw. zu sammeln. Die Nutzung als Brauchwasser (Gartenbewässerung) ist möglich.

Anhang

Anhang 1: Textliche Festsetzungen (Teil B der Bebauungsplansatzung)

Anhang 2: Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung zum Bebauungsplan der Stadt Nauen „Ehemaliger Festplatz“ OT Wachow

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. 6 Nr. 1 BauNVO]

Im Baugebiet WA sind alle Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2 Mindestmaße der Baugrundstücke [§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB] und zulässige Überschreitungen der Grundfläche [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Sätze 2 und 3 BauNVO]

- 2.1 Im Baugebiet WA wird die Größe der Baugrundstücke auf mindestens 600 m² festgesetzt.
- 2.2 Im Baugebiet WA wird die Breite der direkt an die Schulstraße und den Tremmener Weg anschließenden Baugrundstücke auf mindestens 17,00 m festgesetzt.
- 2.3 Die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächen darf ausnahmsweise um weitere 150 m² überschritten werden, wenn es sich um eine Zufahrt zu einem Hinterliegergrundstück handelt.

3 Beschränkung der Anzahl der Wohnungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB]

Im Baugebiet WA sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig.

4 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. 10 festgesetzten Höhen zulässiger Einfriedungen und deren Sockel beziehen sich auf die durch den in der Planzeichnung eingetragenen Höhenbezugspunkt festgesetzte Geländehöhe (33,50 m ü. NHN im DHHN 92).

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

Im Baugebiet WA sind auf den direkt an die Schulstraße und den Tremmener Weg anschließenden Baugrundstücken 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.

6 Nebenanlagen [§ 14 Abs. 1 BauNVO]

Im Baugebiet WA sind auf den direkt an die Schulstraße und den Tremmener Weg anschließenden Baugrundstücken 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

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

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

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

8.1 Im Baugebiet WA sind nur Dächer mit zwei einander gegenüber liegenden Flächen gleicher Neigung (Satteldächer) 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.

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

8.3 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.

9 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.

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

Im Baugebiet WA sind als Grundstückseinfriedungen nur Zäune bis zu einer Höhe von maximal 1,30 m zulässig. Die Zäune dürfen über Sockel aus Massivbaustoffen (zum Beispiel aus Ziegeln, Beton, Werk- oder Naturstein) verfügen, die einen Anteil von 30 cm an der zulässigen Gesamthöhe nicht überschreiten. Pfeiler aus Massivbaustoffen sind nur zur seitlichen Begrenzung von Grundstückszufahrten und -zugängen sowie an den Grundstücksecken zulässig und dürfen die zulässige Gesamthöhe der Einfriedung nicht überragen.

Abweichend von den Festsetzungen der Sätze 1 bis 3 sind ausnahmsweise an den Grenzen zwischen zwei benachbarten Grundstücken auch vollständig geschlossene Einfriedungen zulässig, wenn diese zugleich dem Sichtschutz dienen, eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten und nicht aus Massivbaustoffen (zum Beispiel aus Ziegeln, Beton, Werk- oder Naturstein) errichtet werden.

Grünordnerische Festsetzungen

11 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 auf den Baugrundstücken 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.

12 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind in ihrer Art und Ausprägung zu erhalten.

Bei Abgang von Bäumen ist ein gleichartiger Ersatz (Hochstamm, Stammumfang mindestens 18-20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) nachzupflanzen

Es wird als Baumart Sand-Birke (*Betula pendula*) empfohlen.

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

Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein standortheimischer Baum (Stammumfang mindestens 12 cm, gemessen in 1,0 m Höhe bzw. Stammbusch in vergleichbarer Qualität) oder mindestens 50 m² standortheimische Sträucher oder Hecken zu pflanzen.

Es sind die auf den Baugrundstücken vorhandenen Bäume anzurechnen, sofern sie mindestens den in Satz 1 genannten Anforderungen an Art und Qualität entsprechen.

Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste empfohlen.

Pflanzenlisten

Folgende in den Pflanzenlisten enthaltene Arten werden zur Verwendung empfohlen:

Auswahl standortheimischer Sträucher und Bäume

Sträucher und bodendeckende Gehölze

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i> (Unterpflanzung)
Jelängerjelier	<i>Lonicera caprifolium</i>
Waldgeißblatt	<i>Lonicera periclymenum</i>
Holz-Apfel	<i>Malus silvestris</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
Berg-Johannisbeere	<i>Ribes alpinum</i>
Rote Johannisbeere	<i>Ribes rubrum</i>
Feld-Rose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>

Zimt-Rose	Rosa majalis
Apfel-Rose	Rosa rugosa
Kratzbeere	Rubus caesius
Echte Brombeere	Rubus fruticosus
Himbeere	Rubus idaeus
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

Bäume

Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Sand-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Wald-Kiefer	Pinus sylvestris
Zitter-Pappel	Populus tremula
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Sauer-Kirsche	Prunus cerasus
Haus-Pflaume	Prunus domestica
Kultur-Birne	Pyrus communis
Stiel-Eiche	Quercus robur
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winter-Linde	Tilia cordata
Flatter-Ulme	Ulmus laevis

Hochstämmige Obstbäume alter Sorten [z. B. Apfel: Dülmener Herbstrosenapfel, Finkenwerder Herbstprinz, Grahams Jubiläumsapfel, Pommerscher Krummstiel; Birne: Alexander Lukas, Boscs Flaschenbirne, Diels Butterbirne, Gellerts Butterbirne; Kirsche: Altenburger Melonenkirsche, Große Schwarze Knorpel, Werdersche Braune, Werdersche Glaskirsche; Pflaume: Anna Späth, Königin Viktoria]

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).

Dies gilt in gleicher Weise für gemäß den Festsetzungen und nachrichtlichen Übernahmen des Bebauungsplans zulässige Fällungen von Bäumen.

Anhang 2:

Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung zum Bebauungsplan der Stadt Nauen „Ehemaliger Festplatz“ OT Wachow

Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung
zum Bebauungsplan der Stadt Nauen
„Ehemaliger Festplatz“ OT Wachow

Januar 2014



Verfasser:

Planungsbüro Garten und Landschaft
Dipl.-Ing. A. Jahn
Heidelberger Str. 65 / 66
12435 Berlin
Telefon (030) 5301 7703
E-Mail: info@planungsbuero-jahn.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung.....	2
1.1.	Aufgabenstellung.....	2
1.2.	Rechtliche Grundlagen	2
1.3.	Beschreibung des Plangebietes.....	3
2.	Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens	4
3.	Bestand und Betroffenheit der besonders geschützten Arten.....	4
3.1.	Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie	4
3.1.1	Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie.....	4
3.1.2	Säugetiere nach Anhang IV der FFH-Richtlinie.....	4
	Fledermäuse.....	4
	Sonstige Säugetierarten	5
3.1.3	Käfer nach Anhang IV der FFH-Richtlinie	6
3.1.4	Reptilien nach Anhang IV der FFH-Richtlinie	6
3.1.5	Sonstige Artengruppen nach Anhang IV der FFH-Richtlinie.....	6
3.2.	Europäische Vogelarten	6
3.2.1	Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen.....	7
3.2.2	Einschätzung der Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG	8
3.2.3	Einschätzung der Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG	8
	Gebüsch- und Freibrüter.....	8
	Höhlenbrüter.....	9
	Bodenbrüter.....	9
4.	Zusammenfassende Betrachtung	9

1. Einleitung**1.1. Aufgabenstellung**

Die Erstellung der Artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes "Ehemaliger Festplatz" im Ortsteil Wachow der Stadt Nauen.

Da die festgesetzte Grundfläche dieses Bebauungsplanes weniger als 20.000 m² beträgt, besteht die Aufgabe der Artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung in der Prüfung, ob sich Verdachtsmomente ergeben, die bei der Umsetzung der Planung einen Verstoß gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG bewirken könnten.

Die artenschutzrechtliche Ersteinschätzung wurde auf der Grundlage einer Ortsbegehung am 11.06.2013 vorgenommen. Daraufhin erfolgte eine Einschätzung zu möglichen vorkommenden Arten (Potentialabschätzung) hinsichtlich der nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten und der europäischen Vogelarten.

1.2. 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.

Für diese 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 solche 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.

1.3. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst das gesamte Flurstück 132/4 der Gemarkung Wachow mit einer Flächengröße von ca. 9.646 m². Es liegt am Rand der dörflichen Bebauung zwischen Schulstraße und Tremmener Straße und ist allseits von mehr oder weniger bebauten Grundstücken und Gärten umgeben.

Die überwiegende Fläche des Flurstückes ist Grünland und wird derzeit als Pferdekoppel genutzt. Am nördlichen Rand des Plangebietes entlang der Schulstraße begrenzt eine Baumreihe, die überwiegend aus älteren Birken (geschätztes Alter ca. 50 Jahre) besteht, das Plangebiet. Außer diesen Birken, eingestreut eine Trauben-Kirsche, einer alten Weide (Kopfweide) sowie einem Obstbaum, die ebenfalls am nördlichen Rand des Plangebietes stehen, sind keine weiteren Bäume oder Sträucher vorhanden.

Auf Grund der Weidenutzung ist das Grünland als Frischwiese verarmter Ausprägung (051122) anzusprechen. Im Bereich der Kopfweide haben sich nitrophytische Ruderalarten (überwiegend Brennnessel) angesiedelt.

Als bauliche Anlage ist der Vollständigkeit halber ein Unterstand zu erwähnen, bestehend aus Stahlpfosten mit einer teilweisen Überdachung aus Wellplatten.

Außerhalb des Geltungsbereiches, aber unmittelbar an der Plangebietsgrenze entlang der Schulstraße und der Tremmener Straße wurden vor schätzungsweise 10 bis 12 Jahren Straßenbäume gepflanzt: an der Schulstraße auf einer Länge von ca. 35 m Kugel-Ahorn, entlang der Tremmener Straße überwiegend Spitz-Ahorn.

2. Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

Auf dem Plangebiet mit einer Größe von 9.646 m² sollen ca. 14 bis 15 Baugrundstücke mit einer Mindestgröße von 600 m² parzelliert und eine Erschließungsstraße angelegt werden. Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,3. Die vorhandene Baumreihe aus Birken entlang der Schulstraße wird als Baumerhalt festgesetzt. Für die Kopfweide und den Obstbaum ist eine Festsetzung zum Erhalt nicht vorgesehen.

Die potentiellen baubedingten Wirkfaktoren beschränken sich in sehr begrenztem Umfang auf Lärm-, Staub- und Schadstoffemissionen durch Baustellenverkehr und Baumaschinen während der Bauzeit und sind als unerheblich und temporär zu bewerten.

Die Flächeninanspruchnahme durch Bebauung und Versiegelung ist als anlagenbedingte Beeinträchtigung anzusehen. Grünlandfläche (artenarme Wiese) geht durch Überbauung und Versiegelung verloren. Es ist davon auszugehen, dass zwei Bäume (Kopfweide und Obstbaum) gerodet werden.

Barrierewirkungen und Zerschneidungseffekte werden nicht verursacht.

Die zukünftige Nutzung (Wohnen) ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen verbunden.

3. Bestand und Betroffenheit der besonders geschützten Arten

Bei der Begehung des Plangebietes wurden u.a. Bäume und sonstige geeignete Elemente auf Niststandorte kontrolliert sowie die Grasfluren bezüglich Artenausprägung und ihrer Habitatseignung bewertet.

Anhand der angetroffenen Biotopausstattung im Vorhabensgebiet und der angrenzenden Umgebung sowie aus den Kenntnissen über Standort- und Lebensraumsprüche dieser Tier- und Pflanzenarten wurden Schlussfolgerungen auf **mögliche** Vorkommen von Anhang IV-Arten und europäischen Vogelarten gezogen und deren Betroffenheit hinsichtlich der Verbotstatbestände beschrieben und bewertet.

3.1. Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Die in Brandenburg vorkommenden besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten, die in der *Übersicht der in Brandenburg vorkommenden Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie vom März 2008* aufgeführt sind, werden nachfolgend bezüglich ihrer möglichen Vorkommen im Plangebiet geprüft.

3.1.1 Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Es sind keine Pflanzenarten nach Anhang IV kartiert worden. Es ist unwahrscheinlich, dass auf der Frischwiese artenarmer Ausprägung besonders geschützte Arten wie z. B. Frauenschuh oder Kriechender Sellerie vorkommen.

3.1.2 Säugetiere nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Fledermäuse

Im Land Brandenburg kommen insgesamt 18 Fledermausarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie vor. Es ist denkbar, dass Fledermäuse, die an Siedlungsräume angepasst sind, die Fläche des Plangebietes als Jagdhabitat und Transfergebiet nutzen. Für ihre Quartiere bevorzugen sie ähnliche Strukturen wie die höhlenbrütenden Vogelarten, z. B. Höhlungen und Spalten in Gebäuden und Altbäumen. Geeignete Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse befinden sich außerhalb des Plangebietes in der benachbarten dörflichen Bebauung (offene Dachböden, Schuppen, sonstige Nebengebäude, Kirchturm), so dass die im Geltungsbereich des Be-

bauungsplanes vorkommenden Einzelstrukturen (z. B. Kopfweide) wahrscheinlich nicht genutzt werden. Fledermäuse oder ihre Quartiere konnten im Rahmen dieser Ersteinschätzung nicht festgestellt oder gesichtet werden.

Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen:

Die Festsetzung zum Erhalt der Baumreihe sichert etwaige vorhandene bzw. potentielle Wohn- und Brutplätze der Fledermäuse.

Da die Rodung der beiden Bäume sowie der Abriss der Überdachung außerhalb der Brutzeiten der Vögel im Winterhalbjahr (von Oktober bis Februar) zu erfolgen hat, werden auch Schädigungen potentieller Sommerquartiere von Fledermäusen vermieden.

Vor der Fällung der Bäume und des Abrisses des Unterstandes ist eine Kontrolle auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie anwesende Fledermäuse erforderlich. Die Beurteilung des Baumes sollte durch einen Fachkundigen erfolgen. Bei einem Nachweis von Lebensstätten sind geeignete Ersatzmaßnahmen abzuleiten und vor der Fällung umzusetzen (z. B. Anbringen von Fledermauskästen). Die Untere Naturschutzbehörde ist zur Kontrolle der Maßnahmen einzubeziehen.

Prognose und Bewertung des Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG:

Verletzung und Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen im Zuge der Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Individuenverluste sind nicht zu erwarten.

Prognose und Bewertung des Störungstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG:

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten

Die Größe des Plangebiets und auch die damit verbundenen bau- und nutzungsbedingten Störungen sind zu gering, um eine signifikante Beeinträchtigung eventueller Fledermausvorkommen erwarten zu lassen.

Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG:

Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Bei einer Begehung konnten keine Quartiere festgestellt werden. Im Falle von möglicherweise betroffenen Quartieren werden vorgezogene Maßnahmen (CEF-Maßnahme, z. B. Fledermauskästen) durchgeführt, so dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bliebe. Die dörfliche Bebauung in der Umgebung bietet ausreichend und besser geeignete potentielle Quartiermöglichkeiten. Zudem handelt es sich bei den in Frage kommenden Bäumen um Einzelstrukturen, die in ihrer Eignung z. B. als Winterquartier beschränkt sind (nicht frostfrei).

Zusammenfassende Feststellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände:

Ein Verbotstatbestand ist nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bei Fledermäusen nicht erfüllt.

Sonstige Säugetierarten

Das Vorkommen anderer in Brandenburg vorkommender, besonders geschützter Säugetierarten des Anhang IV wie z. B. der Biber, Feldhamster, Fischotter und Wolf kann auf Grund der Kenntnisse über ihre landesweite Verbreitung bzw. der Biotopausstattung des Plangebietes ausgeschlossen werden.

3.1.3 Käfer nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Unter der Tierartengruppe Käfer sind vier Arten in der Übersicht der in Brandenburg vorkommenden Anhang IV-Arten aufgelistet. Zwei der aufgeführten Käferarten kommen in Gewässern vor und sind daher auszuschließen. Der Heldbock, oder auch Eichenbock genannt, siedelt überwiegend im Mulm alter Stiel-Eichen, vereinzelt wählt er auch Trauben-Eichen, Buchen und Ulmen. Im Plangebiet kommen die genannten Baumarten nicht vor, somit ist die Anwesenheit des Heldbocks ebenfalls auszuschließen.

Der Eremit oder Juchtenkäfer bevorzugt zur Eiablage Mulmhöhlen in Laubbäumen, vorzugsweise in Eichen und Weiden (Kopfweiden). Typische Lebensräume sind lichte Laubwälder in Flusstälern, alte Eichen- und Buchenwälder und andere größere und ältere Laubbaumbestände. Da der Juchtenkäfer flugträge ist und somit die Verbreitung der Art mit einer sehr geringen Geschwindigkeit vonstatten geht, ist das Vorkommen in der Kopfweide, die sich als Einzelstruktur in einem für den Eremit untypischen Lebensraum befindet, sehr unwahrscheinlich.

3.1.4 Reptilien nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Das Plangebiet verfügt nicht über Biotopstrukturen (z. B. lockere, besonnte Sandböden, Holz- und Steinhäufen als Versteckmöglichkeiten), die die Besiedlung der streng geschützten Zauneidechse ermöglichen würden.

3.1.5 Sonstige Artengruppen nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Die Biotopausstattung des Plangebietes (artenarme Wiese als Weide genutzt) schließt aus, dass besonders geschützte Vertreter der Tierartengruppen Amphibien, Libellen, Tagfalter (z. B. Großer Feuerfalter, Wiesenknopf), die in Brandenburg vorkommen, im Plangebiet anzutreffen bzw. von Beeinträchtigungen betroffen sind.

3.2. Europäische Vogelarten

Alle europäischen Vogelarten gelten als besonders geschützte Arten. Schlüsse auf das potentielle Vorkommen von europäischen Vogelarten können aus der unmittelbaren Nähe des Plangebietes zum Siedlungsraum sowie aus der Biotopausstattung gezogen werden. So ist die Wiesenfläche für die Feldlerche als Bodenbrüter durchaus geeignet, jedoch schränkt die Nutzung als Pferdekoppel dieses Potential erheblich ein. Für Feldsperling, Blau- und Weidenmeise, die zu den Höhlenbrütern gehören, stellt die Kopf-Weide einen von ihnen gern ausgewählten Lebensraum dar. Die sonstigen im Plangebiet vorhandenen Bäume (Birken) sind als Neststandorte für freibrütende Vogelarten bedingt geeignet. Dichte strauchartige Gehölze, wie sie die Gebüsch- und Freibrüter bevorzugen, fehlen im Plangebiet.

Es konnten keine Nester im Plangebiet festgestellt werden. Die genaue Untersuchung der Kopfweide auf Höhlennester wurde im Rahmen dieser Ersteinschätzung nicht vorgenommen.

Die nachfolgende Auflistung potentiell vorkommender Arten basiert auf den Ergebnissen der Garten-Vogelzählung des NABU aus dem Jahre 2013, Landkreis Havelland, und ist in der Reihenfolge der ermittelten Häufigkeit der ersten 20 Vogelarten aufgeführt. Arten, für die das Plangebiet auf Grund der Biotopausstattung nicht in Frage kommt (z. B. Mauersegler, Buchfink, Stockente) wurden nicht aufgeführt. Die Weidenmeise, Buntspecht und Kleiber, die neben Blaumeise und Feldsperling zu den höhlenbrütenden Arten zählen, sind der Auflistung angefügt, ebenso wie die Feldlerche als bodenbrütende Art.

Tabelle 1: Potentielles Artenvorkommen Avifauna

Rang	Vogelart		Häufigkeitsklasse	Neststandort	Nestschutz	Schutz der Fortpflanzungsstätte nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erlischt	Gefährdung		
	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name					RL Bbg	RL DD	BArtSchVO
2	Haussperling	Passer domesticus	sh	H,F	2a	3			§
3	Amsel	Turdus merula	sh	N,F	1	1			§
4	Star	Sturnus vulgaris	sh	H	2a	3			§
5	Kohlmeise	Parus major	sh	H	2a	3			§
6	Feldsperling	Passer montanus	sh	H	2a	3	V	V	§
7	Blaumeise	Parus caeruleus	sh	H	2a	3			§
8	Elster	Pica pica	h	F	2a	3			§
9	Grünfink	Carduelis chloris	sh	F	1	1			§
10	Ringeltaube	Columba palumbus	sh	F,N	1	1			§
11	Rauchschwalbe	Hirundo rustica	sh	N	1,3	2	3	V	§
12	Mehlschwalbe	Delichon urica	sh	F	3	2		V	§
13	Nebelkrähe	Corvus corone cornix	h	F	1	1			§
15	Hausrotschwanz	Phoenicurus ochruros	h	N	2a	3			§
18	Bachstelze	Motacilla alba	sh	N,H,B	2a	3			§
19	Eichelhäher	Garrulus glandarius	sh	F	1	1			§
20	Saatkrähe	Corvus frugilegus	mh	F	3	2	2		§
27	Buntspecht	Dendrocopos major	sh	H	2a	3			§
29	Kleiber	Sitta europaea	sh	H	2a	3			§
-	Weidenmeise	Parus montanus	mh/h	H	1	1			§
74	Feldlerche	Alauda arvensis	sh	B	1	1	3	3	§

Erläuterungen:

Rang: Reihenfolge nach NABU-Gartenvogelzählung 2013, Landkreis Havelland

Häufigkeitsklasse: aus: Angaben zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen europäischen Vogelarten. Fassung vom 21. Oktober 2010.

sh: sehr häufig: > 50.000 Brutpaare

h: häufig: 8.000-50.000 BP

mh: mittelhäufig: 800-8.000 BP

Neststandort: B = Boden-, F = Frei-, N= Nischen-, H = Höhlenbrüter

Nestschutz: als Fortpflanzungsstätte nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG geschützt

1 = Nest oder sofern kein Nest gebaut wird - Nistplatz

2 = i.d.R. System aus Haupt- und Wechsellnest(ern); Beeinträchtigung (=Beschädigung oder Zerstörung eines Einzelnestes führt i.d.R. zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte

2a = System mehrerer i.d.R. jährlich wechselnd genutzter Nester/Nistplätze; Beeinträchtigung eines o. mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte

3 = i.d.R. Brutkolonie; Beschädigung oder Zerstörung einer geringen Anzahl von Einzelnestern der Kolonie (<10%) außerhalb der Brutzeit führt i.d.R. zu keiner Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte

Schutz der Fortpflanzungsstätte nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erlischt:

1 = nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode

2 = mit der Aufgabe der Fortpflanzungsstätte

3 = mit der Aufgabe des Reviers

Rote Liste Brandenburg: RYSLAVY T., MÄDLÖW W. (2008)

Rote Liste Deutschland: SÜDBECK ET AL. (2007)

1 vom Aussterben bedroht

2 stark gefährdet

3 gefährdet

R Arten mit geografischer Restriktion

V Art der Vorwarnliste

BArtSchVO: Bundesartenschutzverordnung (2005); §: besonders geschützt, §§:streng geschützt

3.2.1 Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen

Die Festsetzung zum Erhalt der Baumreihe sichert Ansitze, Nahrungsquelle und etwaige vorhandene bzw. potentielle Nistplätze für Vögel.

Die Rodung der beiden Bäume als potentielle Standorte für Nester hat außerhalb der Brutzeit- und Nistzeiten (je nach Art von Oktober bis Februar) zu erfolgen.

Die Baufeldfreimachung, einschließlich Abriss der Überdachung muss im Winterhalbjahr außerhalb der Brutzeit- und Nistzeiten durchgeführt werden.

Vor der Fällung der beiden Bäume und dem Abriss der Überdachung ist eine Kontrolle auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten erforderlich. Bei einem Nachweis von mehrjährig genutzten Brut- und Nistplätzen sind entsprechend der vorgefundenen Art Maßnahmen abzuleiten und vor der Fällung bzw. Abriss umzusetzen (z. B. Anbringen von Nistkästen). Die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Lebensstätten bleibt im räumlichen Zusammenhang erhalten.

3.2.2 Einschätzung der Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG

Prognose und Bewertung des Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG:

Verletzung und Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen im Zuge der Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Ein Verbotstatbestand kann weitestgehend ausgeschlossen werden. Individuenverluste sind nicht zu erwarten, da die Rodung von Bäumen und die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit erfolgen werden.

Prognose und Bewertung des Störungstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG:

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten

Bei den möglicherweise anzutreffenden Arten, handelt es sich um Arten, die an den menschlichen Siedlungsraum angepasst sind und häufig bis sehr häufig vorkommen. Mit dauerhaften Störungen, die zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes führen könnten, ist daher in keiner Weise zu rechnen.

Zusammenfassende Feststellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände:

Ein Verbotstatbestand ist nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bei Vögeln nicht erfüllt.

3.2.3 Einschätzung der Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG:

Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Um die Betroffenheit des potentielle Artenaufkommens hinsichtlich der Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten abzuklären, wird bei der Prüfung unterschieden in Vogelarten mit freistehenden Nestern, Höhlenbrütern und Bodenbrütern.

Gebüsch- und Freibrüter

Zu den freibrütenden Vogelarten gehören Haussperling, Amsel, Elster, Grünfink, Ringeltaube, Mehlschwalbe, Nebelkrähe, Eichelhäher, Saatkrähe und Mönchsgrasmücke, die möglicherweise im Plangebiet vorkommen. Die genannten Arten bevorzugen für ihren Nestbau Gebüsche, Holzstapel und ähnlich geeignete Elemente. Hier im Plangebiet stehen ihnen Bäume und der Unterstand als mögliche Nistplätze zur Verfügung, die mehr oder weniger geeignet sind. Bei Amsel, Grünfink, Ringeltaube, Eichelhäher und Mönchsgrasmücke erlischt der Schutz der Fortpflanzungsstätte nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nach Beendigung der Brutperiode. Bei Haussperling und Elster führt die Beschädigung oder Zerstörung eines oder mehrerer Einzelnester i.d.R. nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte. Saatkrähen brüten i.d.R. in

Kolonien und nutzen ihre Nester mehrjährig. Nester der Saatkrähen kommen an den beiden Bäumen, die eventuell gerodet werden, definitiv nicht vor. Auch die Mehlschwalbe bilden i.d.R. Brutkolonien. **Werden sie im Unterstand angetroffen, müssen geeignete Maßnahmen vor dem Abriss umgesetzt werden (z. B. Anbringen von Nistkästen, die für Mehlschwalben geeignet sind).**

Für diese Gilde ergeben sich somit keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG.

Höhlenbrüter

Haussperling, Star, Kohlmeise, Blaumeise, Feldsperling, Buntspecht, Kleiber und Weidenmeise sind Höhlenbrüter. Bei der Weidenmeise erlischt der Schutz der Fortpflanzungsstätte nach Beendigung der Brutperiode. Bei allen anderen Arten, die i.d.R. Nester/Nistplätze jährlich abwechselnd nutzen, führt die Beschädigung oder Zerstörung eines oder mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte.

Im Rahmen der Ersteinschätzung war es nicht möglich, Höhlen in der Kopfweide auf Nistplätze zu untersuchen. Wie bereits unter Punkt 3.2.1 ausgeführt, ist vor der Fällung der beiden Bäume eine Kontrolle auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten erforderlich. Bei einem Nachweis von mehrjährig genutzten Brut- und Nistplätzen sind entsprechend der vorgefundenen Art Maßnahmen abzuleiten und vor der Fällung bzw. vor dem Abriss des Unterstandes umzusetzen (z. B. Anbringen von Nistkästen). Die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Lebensstätten bleibt somit im räumlichen Zusammenhang erhalten.

Für diese Gilde ergeben sich somit keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG.

Bodenbrüter

Bachstelze und Feldlerche könnten möglicherweise ihre Nester im Bereich der Wiese bauen. Die Bachstelze gehört zu jenen Arten, bei denen eine Beschädigung oder Zerstörung eines oder mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte führt. Bei der Feldlerche erlischt der Nestschutz nach der Brutperiode.

Für diese Gilde ergeben sich somit keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG.

Zusammenfassende Feststellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände:

Ein Verbotstatbestand ist nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bei den möglicherweise vorkommenden Vogelarten nicht feststellbar.

4. Zusammenfassende Betrachtung

Die Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung zum Bebauungsplan der Stadt Nauen „Ehemaliger Festplatz“ OT Wachow kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung nachfolgend aufgeführter Maßnahmen keine Anhaltspunkte vorliegen, die bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes Verstöße gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erkennen lassen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Vorhaben mit einer Grundfläche, die unter 20.000 m² liegt. 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 11.06.2013. Aus deren Ergebnis sind Schlüsse auf das potentielle Artenaufkommen gezogen wurden. Als prüfrelevant ergaben sich die Tierartengruppen Fledermäuse und Vögel.

Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung von Verbotstatbeständen

- Festsetzungen zum **Erhalt der Baumreihe** (Birken)
- Baumrodung (maximal 2 Stück) im Winterhalbjahr **außerhalb der Brutzeit** (Oktober bis Februar)
- Baufeldfreimachung einschließlich Abriss Unterstand im Winterhalbjahr **außerhalb der Brutzeit** (Oktober bis Februar)
- Vor der Fällung der Bäume sind fachkundig eventuell vorkommende Höhlen auf Fledermausquartiere und Nistplätze zu untersuchen. Bei einem Fund mehrjährig genutzter Nistplätze und/oder Quartiere sind **vor der Fällung** geeignete Maßnahmen zu ergreifen (z. B. Nistkästen, Fledermauskästen). Die Untere Naturschutzbehörde ist zur Kontrolle der durchzuführenden Maßnahmen heranzuziehen.

Weitere Hinweise und Empfehlungen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Pflanzung eines standortheimischen Baumes oder Pflanzung von 50 m² standortheimischer Sträucher auf jedem Grundstück sind den im Siedlungsbereich vorkommenden frei- und gebüschbrütenden Vogelarten sehr dienlich. Um die Artenvielfalt zu steigern, wird empfohlen auch Nisthilfen für Höhlenbrüter oder Mehl- und Rauchschnalben aufzustellen bzw. anzubringen.

Vorschläge zur Parzellierung, die die Verfasser des Bebauungsplanes (Lahr-Eigen und Partner) zusätzlich informativ erstellten, die aber nicht Teil der vorliegenden Unterlagen zum Verfahren sind, zeigen, dass die Kopfweide und der Obstbaum anlagebedingt nicht gerodet werden müssen. Es wird daher empfohlen, die beiden Bäume, vorrangig die Kopfweide, zu erhalten.