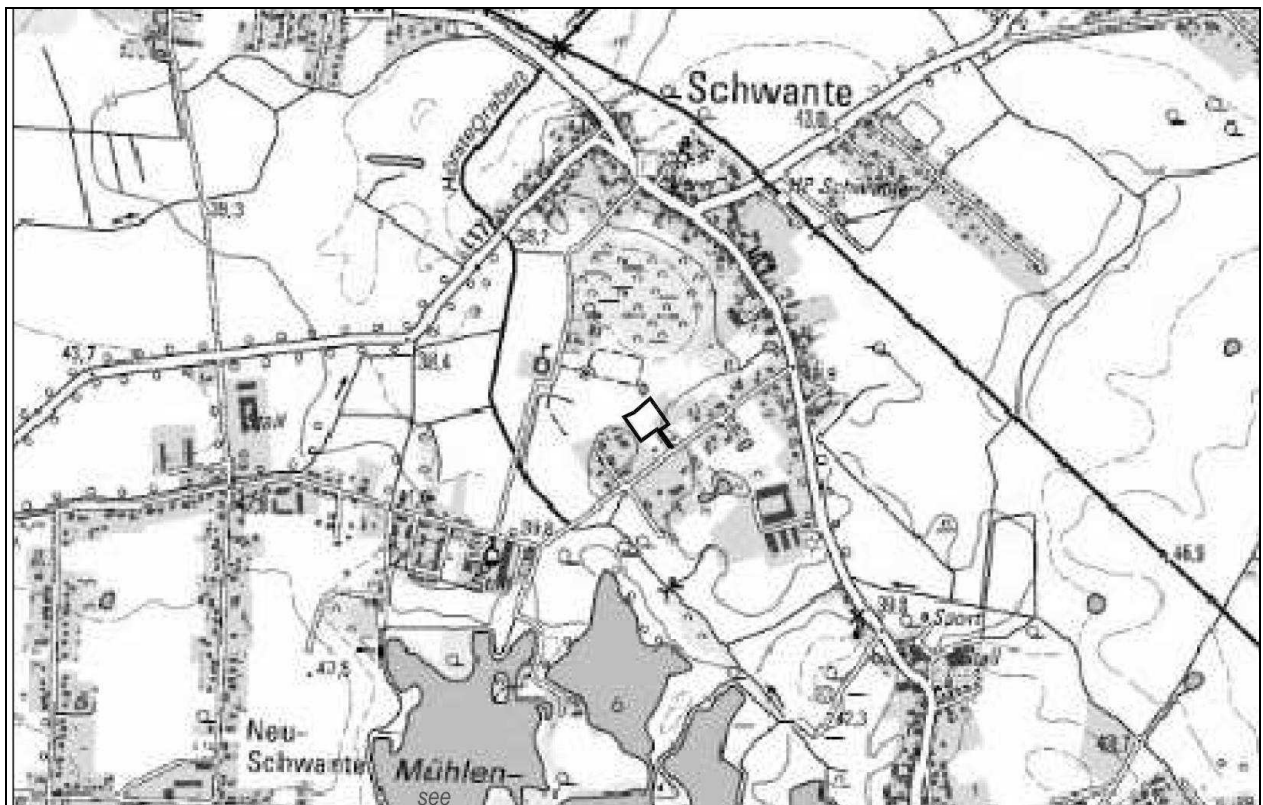


Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan Nr. 52/2014 „Wohnbebauung Mühlenweg 16 A“

Gemeinde Oberkrämer, Ortsteil Schwante



Berlin, 06. März 2019

**Gesellschaft für Planung
Umwelt - Stadt - Architektur**

GfP
Ahornstraße 1
10787 Berlin
Fon: 030 / 695 995 50
Fax: 030 / 695 994 00
mail@gfp-stadtplanung.de
www.gfp-stadtplanung.de

I. PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN.....	5
1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung.....	5
2. Beschreibung des Plangebietes und Planungsumfelds.....	6
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
4. Verkehrserschließung.....	6
5. Technische Infrastruktur.....	7
6. Geologie.....	7
7. Altlasten / Kampfmittel.....	7
8. Denkmalschutz.....	7
9. Ökologie/Freiflächen.....	8
9.1 Datengrundlagen, Untersuchungs- und Bewertungsmethode.....	8
9.2 Biotopbestand.....	8
9.3 Einschätzung der Lebensraumfunktion für besonders geschützte Arten.....	10
10. Planerische Ausgangssituation.....	18
10.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung	18
10.2 Kreisentwicklungskonzeption (KEK des Landkreises Oberhavel).....	19
10.3 Flächennutzungsplan.....	19
II. PLANINHALTE UND PLANFESTSETZUNGEN.....	23
1. Ziele und Zwecke der Planung	23
2. Begründung der Festsetzungen	23
2.1 Art der baulichen Nutzung.....	23
2.2 Maß der baulichen Nutzung.....	25
2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	25
2.4 Mindestgrößen der Baugrundstücke	26
2.5 Verkehrsfläche.....	26
2.6 Gestaltung der baulichen Anlagen	26
3. Flächenbilanz.....	27
4. Beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB	27
III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS.....	30
1. Auswirkungen auf die Umwelt.....	30
1.1 Eingriff in Natur und Landschaft	30
1.2 Artenschutzrechtliche Prüfung.....	32
2. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten.....	43
3. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung.....	45
4. Auswirkungen auf den Verkehr.....	45
5. Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur.....	45
IV. VERFAHREN.....	46
1. Aufstellungsbeschluss	46
2. 1. Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit	46
3. Beschluss über die Umstellung des Verfahrens	46
4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	46
5. Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	50
5.1 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die keine Stellungnahme abgegeben haben	50
5.2 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die in Ihrer Stellungnahme Zustimmung zur Planung oder Nichtbetroffenheit erklärt haben.....	50
5.3 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die in Ihrer Stellungnahme Zustimmung zur Planung erklärt und Hinweise zur Planung gegeben haben	51
5.4 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die abwägungsrelevante Inhalte in Ihrer Stellungnahme geäußert haben	51

6. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	57
7. Rechtsgrundlagen	61
8. Anlagen	62
1. Textliche Festsetzungen.....	62
2. Städtebauliches Strukturkonzept.....	63
3. Biotoptypenkartierung.....	64
4. Stellplatzsatzung	65
5. Baumschutzsatzung.....	68
6. Relevanzprüfung	73

I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 52/2014 „Wohnbebauung Mühlenweg 16 A“ ist es, für den Wohnungsbau geeignete Flächen einer baulichen Nutzung zuzuführen, um damit auf einen Bedarf von Wohnbauflächen im Gemeindegebiet Oberkrämer zu reagieren und das Angebot im Ortsteil Schwante zu erweitern. Zudem wird mit dem Vorhaben eine städtebauliche Entwicklung angestrebt, die gleichwohl die bauliche Bestandssituation im Bereich des Mühlenwegs beachtet, als auch angemessen die landschaftliche Struktur nördlich des Plangebietes berücksichtigt und dabei den Siedlungsrand abrundet. Beabsichtigt ist daher eine Wohnbaufläche für die Errichtung von Einfamilienhäusern mit einer geringen Grundfläche und einem hohen Anteil unversiegelter begrünter oder bepflanzter Freifläche. Die Planungsabsicht der Gemeinde entspricht dem Vorhaben des Grundstückseigners eine wohngebietstypische Nutzung zu entwickeln.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 52/2014 „Wohnbebauung Mühlenweg 16 A“ ist zudem erforderlich, weil die geplante Nutzung als Wohngebiet nicht dem derzeitigen Planungsrecht entspricht, da sich das Plangebiet überwiegend im Außenbereich gemäß § 35 des Baugesetzbuchs (BauGB) befindet. Im Außenbereich ist die Errichtung von Wohngebäuden nicht zulässig. Mit dem Bebauungsplan Nr. 52/2014 „Wohnbebauung Mühlenweg 16 A“ wird eine Arrondierung des bebauten Bereiches im Außenbereich zur Förderung des Wohnungsbaus entsprechend umgesetzt.

Das Bebauungsplanverfahren ist zunächst als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) eingeleitet worden. Nach der Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Sommer 2015 wurde in einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG 4 CN 9.14, verkündet November 2015) klargestellt, dass in einem Bebauungsplan der Innenentwicklung keine zum Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu zählenden Flächen in den Geltungsbereich einbezogen werden dürfen. Da hier ein solcher Fall vorliegt, konnte das Bebauungsplanverfahren gemäß 13a nicht gesetzeskonform zu Ende geführt werden.

Mit der Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2017 wurde vom Gesetzgeber mit dem neu eingeführten § 13b BauGB die Möglichkeit geschaffen, unter bestimmten Voraussetzungen auch auf Flächen im Außenbereich einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufzustellen. § 13b BauGB bestimmt, dass mit einer zeitlichen Befristung¹ die Bestimmungen des § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, angewendet werden können. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht, wie nachfolgend noch dargelegt wird, diesen Anforderungen, so dass von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht werden soll. Hieraus ergibt sich, dass durch die Umstellung des Verfahrens die Wiederholung von Verfahrensschritten des Bebauungsplanverfahren erforderlich wird.

Da sich die Planungsziele des Bebauungsplans gegenüber dem bisherigen Verfahren nicht geändert haben, soll die im Rahmen des vorlaufenden Verfahrens durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit als frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB für das nunmehr gemäß § 13b BauGB fortzuführende Verfahren gewertet werden. Das Verfahren ist gemäß § 13b i.V.m. § 13a BauGB mit der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fortzusetzen.

¹ Einleitungsbeschluss vor dem 31.12.2019, Satzungsbeschluss vor dem 31.12.2021

2. Beschreibung des Plangebietes und Planungsumfelds

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Schwante im Norden der Gemeinde Oberkrämer im Brandenburger Landkreis Oberhavel. Das Bebauungsplangebiet befindet sich zwischen dem Gutspark des Schlosses Schwante im Norden und dem Mühlensee im Süden des Plangebietes.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs Nr. 52/2014 „Wohnbebauung Mühlenweg 16 A“ ist in nördlicher Richtung durch den Schlosspark begrenzt. In südlicher und westlicher Richtung schließen Wohngrundstücke mit Wohngebäuden an. Südwestlich des Plangebiets grenzt der Mühlenweg an den Geltungsbereich an. Die Grundstücke in östlicher Richtung sind bis auf das Flurstück 123 unbebaut.

Der Schlosspark nördlich des Geltungsbereiches ist von einer Baumstruktur eingefasst, die zum Teil bis in den Geltungsbereich des Plangebiets hineinragt. Entlang des Mühlenwegs befinden sich lockere Baustrukturen mit einer vornehmlichen Wohnnutzung. In südwestlicher Richtung schließen Wohngebäude an, die in der Tiefe über Stichwege erschlossen sind. Die Entfernung zum Ortskern Schwante beträgt ca. 500 m. Im weiteren Umfeld befinden sich in gut 300 m Entfernung südöstlich an der Landesstraße 17 ein größerer Agrarbetrieb mit Milchviehanlage und zwei Anlagen der Pferdehaltung beiderseits der L17 nördlich und südlich des Mühlenwegs.

Der ca. 4600 m² große Geltungsbereich umfasst das Grundstück Mühlenweg 16 A mit den Flurstücken 126, 65/2 und 65/3 sowie 122 der Flur 6. Die Grundstücke befinden sich im rückwärtigen Bereich der vorhandenen Bebauung entlang des Mühlenwegs. Die Flurstücke 126, 65/2 und 65/3 werden über das Flurstück 122 erschlossen, das an die öffentliche Verkehrsfläche des Mühlenwegs anschließt. Das Plangebiet befindet sich im privatem Eigentum. Die Flurstücke 126 und 65/3 sind unbebaut. Auf dem Flurstück 65/2 befindet sich bereits ein nicht bewohntes Einzelhaus in schlechtem Erhaltungszustand. Für das Flurstück wurde mit Datum vom 07.09.2017 ein Bauvorbescheid für die Errichtung eines eingeschossigen Einfamilienhauses (Umbau des bestehenden Gebäudes zzgl. Anbau) erteilt welcher vom Landkreis Oberhavel mit Schreiben vom 20.08.2018 zurückgenommen wurde.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet ist mit Ausnahme des bestehenden Gebäudes (vorderer Teil des Flurstücks 65/2) nicht Bestandteil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 BauGB, sondern wird zu großen Teilen als im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegend eingeschätzt.

Im Außenbereich ist die planungsrechtliche Zulässigkeit von baulichen Anlagen nach den Bestimmungen des § 35 BauGB zu beurteilen. Gemäß § 35 BauGB ist, von wenigen Ausnahmen in § 35 Abs. 4 i.V.m. § 35 Abs. 2 BauGB, auf denen der vorliegende Bauvorbescheid für das Flurstück 65/2 beruht, abgesehen, die Errichtung von Wohngebäuden nicht zulässig. Damit entspricht die geplante Nutzung wesentlicher Teile des Geltungsbereiches als Wohngebiet nicht dem geltenden Planungsrecht.

4. Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich wird in südlicher Richtung durch die Verkehrsfläche des Mühlwegs begrenzt, der in nordöstlicher Richtung zur Dorfstraße führt. Die Dorfstraße (L 17) befindet sich ca. 350 m vom Plangebiet entfernt und schließt in Richtung Norden an die Landesstraße L 170 (rd. 750 m vom Plangebiet entfernt) und im Süden, über die Lindenallee und Eichstädter Chaussee an die Autobahn A 10 (rd. 3 km vom Plangebiet entfernt) an.

5. Technische Infrastruktur

Die Grundstücke des Geltungsbereichs können durch den Leitungsbestand im Mühlenweg vollständig erschlossen werden. Das bestehende Leitungsnetz muss lediglich durch untergeordnete Hausanschlüsse ergänzt werden, die in Abstimmung mit den zuständigen Versorgungsträgern zu planen und zu realisieren sind.

6. Geologie

Das Plangebiet ist Teil einer Hochfläche „Ländchen Glien“. Bei der Hochfläche handelt es sich um eine Grundmoränenbildung, die morphologisch durch meist flachwellige Landschaftsformen hervortritt. Die Hochfläche „Ländchen Glien“ baut sich im Wesentlichen aus grauem sandig-tonigen Mergel auf, der oberflächennah zu einem bräunlichen sandigen Lehm verwittert bzw. ausgewaschen wurde. Der Geschiebemergel bildet eine sedimentologisch zusammenhängende Einheit und kann Mächtigkeiten von mehreren Metern erreichen.

Hydrologische Untersuchungen innerhalb des Flurstücks 65/2 ergaben, dass sich aufstauendes Sickerwasser ca. 1,40 bis 1,60 m unter der Geländeoberkante befindet. Gemäß den sedimentologischen Regionalverhältnissen ist das Gebiet gekennzeichnet als Bereich mit teilweise gespanntem Grundwasser, in denen das Grundwasser unter mächtigen undurchlässigen bzw. schwer durchlässigen Mergelschichten liegt oder auch in sandig-kiesigen Einlagerungen auftritt, in denen sich- unabhängig von den Grundwasserleitern – schwebendes Grundwasser ausbilden kann.

7. Altlasten / Kampfmittel

Das Plangebiet ist im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel nicht als Altlasten- / Altlastenverdachtsfläche registriert.

Den Angaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zu Folge bestehen keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorkommen von Kampfmitteln im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Es ist daher nicht erforderlich Maßnahmen der Kampfmittlräumung durchzuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass für den Fall des Auffindens von Kampfmitteln bei Erdarbeiten die Fundstelle unverändert und unverzüglich bei der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen ist.

8. Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets sind keine Denkmale, Denkmalensembles oder Bodendenkmale bekannt.

Der nördlich an das Plangebiet angrenzende Gutspark (OBJ-Dok-Nr. 09165122) zum Schloss Schwante unterliegt dem Denkmalschutz. Die dem Denkmalschutz unterliegende Gesamtanlage (Ensemble) wurde im 19. Jahrhundert (Datierung 1801/1900 & 1901/1915) als Landschaftspark angelegt.

Da das Vorhandensein von Bodendenkmalen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden kann, ist auf Auffälligkeiten während der Baumaßnahmen zu achten. Im Fall, dass Funde gemacht werden, sind die Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes einzuhalten, z.B. sind die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben.

9. Ökologie/Freiflächen

Auf dem Grundstück ist ein unbewohntes Gebäude vorhanden, ansonsten ist es unbebaut. Das Plangebiet ist größtenteils unversiegelt. Nähere Ausführungen können den folgenden Kapiteln entnommen werden.

Die südlich und südwestlich angrenzenden Flächen sind durch lockere Bebauung gekennzeichnet. Nordöstlich grenzt eine brach liegende Fläche an, an die sich weitere mit Wohnhäusern bebaute Flächen anschließen. Nordwestlich grenzen mit Bäumen bestandene Parkflächen des Schwanter See Parks an den Geltungsbereich an.

9.1 Datengrundlagen, Untersuchungs- und Bewertungsmethode

Zur Erfassung und Bewertung des Biotopbestandes wurde am 02.05.2015 eine Begehung des Plangebiets durchgeführt. Die Zuordnung zu Biotoptypen erfolgt nach der Biotoptypenliste Brandenburg anhand der zum Zeitpunkt der Kartierung vorhandenen kennzeichnenden Pflanzenarten. Soweit erforderlich, wurden Bestimmungsbücher für einzelne Arten herangezogen. Die ökologischen Funktionsbeziehungen zur Umgebung des Plangebiets wurden durch vorhandene Karten, Luftbilder und Besichtigung der an das Plangebiet angrenzenden Flächen eingeschätzt. Vollständige Pflanzenlisten konnten nach dieser Begehung nicht erstellt werden, aber es konnten ausreichend kennzeichnende Arten erfasst werden, um die Biotoptypen zu bestimmen und zu einer Einschätzung des Potenzials für besonders geschützte Arten zu gelangen.

Als Bewertungskriterien für den Grundwert (Situationswert) der Biotoptypen gelten Hemerobie (Maß der menschlichen Beeinflussung), Vorkommen gefährdeter Arten, Seltenheit bzw. Gefährdung des Biotoptyps und Vielfalt von Pflanzen- und Tierarten. Zusätzlich wird der Risikowert (Dauer der Wiederherstellbarkeit der Lebensgemeinschaft eines Biotoptyps und Risiko der technischen Wiederherstellbarkeit der abiotischen Standortbedingungen) eingeschätzt. Die Biotoptypen werden in der vorliegenden Untersuchung einer fünfstufigen Wertskala zugeordnet (sehr gering, gering, mittel, hoch, sehr hoch), wobei der jeweils höchste Wert eines Einzelkriteriums den Gesamtwert bestimmt.

Die im Untersuchungsbereich erfassten Biotoptypen sind im den Anlagen dieser Begründung (Biotoptypenkartierung, S. 64) zeichnerisch dargestellt.

9.2 Biotopbestand

Die untersuchte Fläche hat keine Überschneidung mit Schutzgebieten nach Naturschutzrecht. Geschützter Biotopbestand oder für den Biotopverbund schutzwürdige Bereiche sind nicht betroffen.

0511121 Artenarme Fettweiden, weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs

Der größere Teil des Grundstücks (ca. 2.560 m²) wird von einer von Gräsern dominierten Wiesen- bzw. Weidefläche auf frischem, nährstoffreichem Standort eingenommen. Wiesenkräuter sind nur in geringer Arten- und Individuenzahl vorhanden. Die kennzeichnenden, in Horsten wachsenden Gräserarten sind *Lolium perenne* (Weidelgras) und *Cynosurus cristatus* (Kammgras), außerdem *Alopecurus pratensis* (Wiesen-Fuchsschwanz), *Dactylis glomerata* (Gewöhnliches Knäuelgras) u. a. Vereinzelt kommt *Crataegus* (Weißdorn) als Gehölzaufwuchs auf. Am nördlichen und östlichen Rand gibt es Übergänge zu den Nachbarbiotopen.

Der aktuelle Biotopwert ist gering. Bei extensiver Nutzung oder Brache ist jedoch die Entwicklung zu artenreicheren Staudenfluren mit Laubgebüsch möglich.

0514221 Staudenfluren frischer, nährstoffreicher Standorte, verarmte oder ruderalisierte Ausprägung, weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs

Auf der nordöstlichen Teilfläche des Grundstücks ist eine Brennessel-Giersch-Flur mit den kennzeichnenden Arten *Urtica dioica* (Große Brennessel), *Aegopodium podagraria* (Giersch) und *Galium aparine* (Klettenlabkraut) ausgeprägt. Sonstige Arten sind kaum vorhanden.

Die Pflanzenarten weisen auf einen frischen Standort mit hohem Nährstoffgehalt (insbes. Stickstoff) hin. Seltene und besonders geschützte Pflanzenarten sind hier nicht zu erwarten. Aufgrund der extensiven Nutzung bzw. Nutzungsaufgabe und der Verzahnung mit Gehölz- und angrenzenden Parkflächen, Gehölzaufwuchs, älteren Sträuchern, Bäumen, Laubresten usw., bildet die Fläche jedoch Lebensraum für zahlreiche Tierarten, insbesondere für Insekten und Käfer. Durch Kleinhabitate ist auch die Besiedlung durch diverse Säugetiere wahrscheinlich, beispielsweise durch den Igel (*Erinaceus europaeus*, gemäß Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt).

Der nahe gelegene Schwanter See ist Teil eines europaweit geförderten Projekts zu Habitatverbesserungen für die streng geschützte Rotbauchunke (*Bombina bombina*, Art nach Anhang IV der FFH-Richtlinie). Der Schwanter See ist vom Untersuchungsgebiet nur ca. 220 m (Luftlinie) entfernt, ein kleines Stillgewässer sogar nur ca. 50 m von der Grundstücksgrenze. Nach jüngeren Untersuchungen können Winterquartier und Laichgewässer der Rotbauchunke in Abhängigkeit von der Landschaftsstruktur mehr als 1 km voneinander entfernt liegen. Obwohl im Schwanter See vergleichsweise geeigneter Habitate vorhanden sind, kann eine Nutzung der auf dem Grundstück erfassten Staudenfluren als Winterquartier für die Rotbauchunke und andere Amphibienarten nicht ausgeschlossen werden.

Aufgrund der mittleren Habitatqualitäten für einige besonders geschützte Arten wird auch der aktuelle Biotopwert mit mittel bewertet.

07151 Besonderer Solitärbaum und

07150 (sonstige) Solitärbäume und Baumgruppen

Im östlichen Teil des Grundstücks ist ein besonders wertvoller Altbaum (Linde, StU 3,3 m) vorhanden, der mindestens eine Höhle mit Potenzial für Höhlenbrüter/ Fledermausquartier aufweist.

Die übrigen Bäume des Grundstücks sind aufgrund ihres Alters und der Arten von mittlerer bis geringer Bedeutung: eine Birke StU 1,20 m, eine Tanne StU 1,4 m, zwei Obstbäume StU 1,2 und 1,4 m und elf weitere Bäume mit geringeren Stammumfängen.

Bei vorgesehenen Baumfällungen sind die Bestimmungen der **Baumschutzsatzung der Gemeinde Oberkrämer** zu beachten. Aufgrund der Satzung sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm (in 1.30 m Höhe über dem Erdboden) geschützt.

Auf Obstbäume, Pappeln, Baumweiden sowie abgestorbene Bäume innerhalb des besiedelten Bereichs findet die Satzung keine Anwendung. Sie findet auch keine Anwendung auf Bäume auf Grundstücken mit einer vorhandenen Bebauung bis zu zwei Wohneinheiten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Rotbuchen, die in 1,3 m Höhe über dem Erdboden gemessen einen Stammumfang von mehr als 190 cm aufweisen. Ein Abdruck der Baumschutzsatzung kann den Anlagen der Begründung entnommen werden (S. 68).

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ragen die Kronen mehrerer älterer Parkbäume (Biotopwert hoch) in das Grundstück hinein (Erlen, Buchen, Linde). Bei einem der Bäume ist durch Schrägstand das Übertreten besonders ausgeprägt. Aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht sind bei einer Bebauung des Grundstücks voraussichtlich genehmigungspflichtige Rückschnitte dieser Parkbäume erforderlich.

071022 Laubgebüsch frischer Standorte, überwiegend nicht heimische Arten

Die vorhandenen Laubgebüsch sind aus Anpflanzungen von Ziergehölzen entstanden, z. B. Flieder (*Syringa vulgaris*), Schneebeere (*Symphoricarpos*) und von geringer Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

12260 Einzelhausbebauung

Das einzige Gebäude auf dem Grundstück, ein zweigeschossiges Wohnhaus, steht leer und ist teilweise durch Verfall gekennzeichnet. Ohne Besiedlung durch Wildtiere ist der Biotopwert sehr gering, aber eine Bedeutung als Fledermausquartier kann nicht ausgeschlossen werden.

12651 unbefestigter Weg

Das hinter der ersten Häuserreihe liegende Baugrundstück ist durch einen Privatweg an den Mühlenweg angebunden. Dieser Weg ist derzeit unbefestigt und mit Saumfluren bewachsen. Der Biotopwert ist gering.

9.3 Einschätzung der Lebensraumfunktion für besonders geschützte Arten

Im Ergebnis der im bisherigen Verfahren 2015 durchgeführten Beteiligungsschritte wurde zur Ermittlung der Belange des Artenschutzes eine faunistische Untersuchung erstellt sowie ein Artenschutzbeitrag erarbeitet.²

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wurde eine faunistische Erfassung für die Artengruppen Brutvögel, Amphibien, Reptilien und Fledermäuse durchgeführt.

Brutvögel

Methodik:

Zur Brutvogelerfassung wurden 5 Kartierungsgänge in den Monaten März bis Mai 2016 gemäß den üblichen Methodenstandards (Südbeck et al. 2005) durchgeführt. Dabei kam entsprechend der Zielstellung eine flächendeckende Revierkartierung zum Einsatz, welche eine punktgenaue Ergebnisdarstellung ermöglicht. Während der Begehungen wurden alle akustisch oder optisch wahrnehmbaren, an die Fläche gebundenen Vögel in Tageskarten eingetragen. Das Hauptinteresse liegt bei dieser Methode auf der Erfassung Revier anzeigender Merkmale.

Ergebnisse:

Insgesamt 15 Vogelarten wurden im Untersuchungsraum kartiert (vgl. Karte auf S. 17); hiervon handelt es sich bei 10 Arten um Brutvogelarten. Für die übrigen 5 Arten wurden als Nahrungsgäste erfasst. Es ist anzunehmen, dass diese Arten in angrenzenden Gehölz- und Gartenbereichen brüten.

Artnamen (dt)	Artnamen (lat)	A b k	S t a t u s	N a c h - w e i s	A n - z a h l	R L B B	R L D	B N a t S c h G	V S R L
Amsel	<i>Turdus merula</i>	A	B V	B	2			§	
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	B m	B V	B	1			§	

² Ingenieurbüro Kramer und Partner, Teltow, 08/2016 und 12/2016

Artname (dt)	Artname (lat)	A b k	S t a t u s	N a c h - w e i s	A n - z a h l	RL BB	RL D	B N a t S c h G	V S R L
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	B	BV	B	1			§	
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>	Bs	NG	A	-			§	
Garten- baumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>	Gbl	NG	A	-			§	
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	Gir	NG	A	-	V		§	
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	Gf	NG	A	-			§	
Hausper- ling	<i>Passer domesticus</i>	Hs	BV	C	2		V	§	
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	K	BV	B	2			§	
Mönchs- grasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	Mö	BV	B	1			§	
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	Rt	BV	C	2			§	
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	R	BV	B	1			§	
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	Sd	NG	A	-			§	
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	S	BV	C	1			§	
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	Zi	BV	B	2			§	

RL BB Rote Liste Brandenburg (Ryslavy 2008)

BV Brutvogel

RL D Rote Liste Deutschland (Haupt et al 2009)

NG Nahrungsgast

V = Vorwarnliste

BNatSchG § besonders geschützt nach § 7 BNatSchG

§§ streng geschützt nach § 7 BNatSchG

VSRL Art des Anhanges I der EU-Vogelschutzrichtlinie

Das Grundstück wies mit 10 überwiegend kulturfolgenden Brutvogelarten ein zu erwartendes Artenspektrum auf. Auf dem Grundstück selbst nisteten nur 6 Vogelarten. Buchfink, Ringeltaube, Star und Zilpzalp hatten ihre Brutplätze in den an das Grundstück angrenzenden Gehölzen angelegt. Das Grundstück kann aber als Teilhabitat dieser Arten angesehen werden.

Neben Freibrütern und Höhlenbrütern an Gehölzen kam der Haussperling als einzige gebäudebrütende Art vor (eine der zwei Brutplätze befand sich jedoch auch in einem Gebüsch). Offenlandarten wurden auf der Wiese nicht festgestellt. Horste von Großvögeln wurden nicht gefunden.

In den kleinflächig ausgeprägten Gehölz- und Gebäudebereichen kamen nur Einzelbruten vor. Brutvogelansammlungen oder Koloniebruten wurden nicht festgestellt. Insgesamt passte sich der Bestand in die Zönose der Umgebung ein, wobei am angrenzenden Schlosspark der Anteil an Waldarten im Vergleich zu den überwiegend auftretenden Kulturfolgern anstieg.

Die erfassten Nahrungsgäste wechselten überwiegend aus dem Schlosspark zur Nahrungssuche in das UG.

Bewertung:

Im UG wurden keine streng geschützten Vogelarten gem. § 7 BNatSchG bzw. Arten nach Anhang I der Vogelschutzrichtlinie kartiert. Der Haussperling ist die einzige Brutvogelart mit Rote-Liste-Status (Vorwarnliste Deutschland). Der Girlitz als Nahrungsgast hat einen Vorwarnstatus in Brandenburg. Alle erfassten Vögel (alles europäische Brutvogelarten) sind jedoch nach § 7 BNatSchG besonders geschützt.

Die Ausprägung des UG ist ursächlich für die (nur) durchschnittliche Artausstattung. Zum einen ist die Fläche als eigenes Habitat vergleichsweise klein (ca. 0,4 ha) inmitten anderer umliegender Nutzungstypen, wie Rasenflächen, Nutz- und Ziergärten, Wald- und Parkbereiche, Koppeln sowie versiegelte Bereiche. Zum anderen sind die vorhandenen Nischen relativ begrenzt ausgeprägt, Hecken sind lückig, Baumhöhlen sind nur ansatzweise ausgebildet, Gebäudenischen sind begrenzt, der Offenlandbereich ist als Brutvogelhabitat zu klein. Zudem ist das UG durch den angrenzenden Mühlenweg sowie durch die umliegende Wohnnutzung vorbelastet.

Der Gehölzbrüterbestand setzt sich im UG aus den angrenzenden geeigneten Habitatbereichen fort. Das Gebäude bietet Potenzial für weitere Gebäudebrüter, wie Hausrotschwanz oder Mehlschwalbe. Diese Arten wurden allerdings nicht festgestellt. Die meisten Häuser im Mühlenweg weisen neue Fassaden und Dächer auf und bieten somit nur eingeschränkte Gebäudebrüternischen.

Insgesamt gesehen ist das UG ein vorbelastetes, suboptimales Habitat für Vögel mit einer beschränkten Anzahl an Brutnischen. Als ungenutztes Grundstück ist es geeigneter als die angrenzenden bewohnten und regelmäßig gepflegten Grundstücke, eine besondere avifaunistische Funktion im Sinne einer hohen Brutvogeldichte, einem wertgebenden Nahrungsraum oder einem Vorkommen von streng geschützten und bedrohten Arten weist es allerdings nicht auf.

Auswirkungen:

Bei einer erneuten Nutzung des Grundstückes (Hausneubau, gärtnerische Gestaltung der ruderalisierten Bereiche), kommt es zum Wegfall von Brutvogelhabitaten und Nahrungsräumen. Bei einer Rodung aller Gehölze, gehen sämtliche Brutplätze der Gehölzbrüter verloren. Bleiben Teile davon erhalten, können diese auch weiterhin Nistbereiche darstellen, da hier überwiegend kulturfolgende Arten nachgewiesen wurden, die auch in Siedlungsbereichen brüten.

Da keine Bruthöhlen oder Horste als dauerhaft (/ länger als eine Brutsaison) geschützte Niststätten vorhanden sind, ist davon auszugehen, dass die freibrütenden, störungstoleranten Vogelarten mit einem breiteren Spektrum an Nistplätzen in den umliegenden Bereichen Ausweichmöglichkeiten finden werden.

Zudem kann es durch die Bauarbeiten (v. a. Rodung) auch zu einer Tötung von Individuen kommen, wenn aktuell besetzte Niststätten (v. a. mit noch flugunfähigen Jungtieren) zerstört werden. Durch eine Bauzeitenregelung (Baubeginn/ Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar) kann die Tötung vermieden werden.

Amphibien

Methodik:

Im Umkreis des Eingriffsbereiches befinden sich potenzielle Laichgewässer innerhalb des Schlossparkes sowie entlang von Tümpeln und Gräben südlich des Mühlenweges. Da in diesen Bereichen auch Biotope ausgebildet sind, die eine Funktion als Sommerlebensraum oder Winterquartier erfüllen können, kann für den dazwischen liegenden Bereich (UG) eine Nutzung als Wanderroute zwischen den potenziellen Teillebensräumen nicht ausgeschlossen werden.

Hierfür wurde eine zweimalige Begehung zur Untersuchung der Wanderaktivität durchgeführt. Das UG wurde hierfür langsam abgelaufen, potenzielle Verstecke (Holzplatten, Dach-

pappe, Wurzelstubben) gewendet und der Zaunbereich als Barriere genauer auf wandernde Amphibien untersucht. Ein kleiner Teich im Schlosspark, ca. 30 m nordwestlich des UG wurde nach Amphibien bzw. Laich hin abgesucht. Auf dem angrenzenden Straßenabschnitt des Mühlenweges (beidseitig 100 m über die Grundstücksgrenzen hinaus) wurde auf Verkehrsoffer kontrolliert.

Ergebnisse:

Es konnten keine wandernden Amphibien innerhalb des UG erfasst werden.

Der Teich im Wald wies eine kleine Population des Teichfrosches auf. Die Tiere wurden aber ausschließlich im Wasser bzw. dem unmittelbaren Uferbereich erfasst. Es konnte nicht beobachtet werden, dass Teichfrösche (vom UG) gerichtet aus Winterquartieren zum Teich wanderten. Das Gewässer liegt inmitten eines Waldbestandes, der ältere Bäume mit Wurzelspalten an der Stammbasis, eine teils dichte Kraut- und Efeuvegetation auf dem Boden und die Benjes-Hecke vor dem UG aufweist. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Teich und sein direktes Umfeld den Ganzjahreslebensraum des Teichfrosches darstellen.

Auf der Straße konnten an zwei Stellen die Überreste von Molchen (wahrscheinlich Teichmolch) gefunden werden. Ein Tier wurde vor dem nördlichen Nachbargrundstück gefunden. Das zweite Tier wurde in Richtung Süden, vor dem gärtnerisch genutzten Grundstück erfasst (vgl. Faunakarte im Anhang). Die südlich an das UG grenzende Nachbarin berichtete ebenfalls von einem Molchfund in ihrem Garten. Da alle diese Grundstücke keine Gewässer aufweisen, ist hier von einer Wanderung der Molche über den Mühlenweg auszugehen.

Bewertung:

Das UG stellt keinen (Teil-)Lebensraum für Amphibien dar. Auf dem Grundstück wurden an keiner Stelle, auch nicht unter Verstecken, Lurcharten gefunden. Es sind keine Laichgewässer vorhanden, die potenziellen Winterquartiere sind gegenüber denen der unmittelbar angrenzenden Bereiche schlechter ausgeprägt.

Eine Wanderung über das Grundstück konnte nicht direkt nachgewiesen werden. Funde von Verkehrsoffern auf dem Mühlenweg indizieren eine Wanderbewegung in diesem Bereich. Die wenigen Totfunde sind zum einen auf eine geringe Verkehrsbelegung zurückzuführen, zum anderen aber auch darauf, dass die Migration nicht stark ausgeprägt ist.

Beidseitig des Mühlenweges kommen in Abständen von weniger als 200 m mehrere potenzielle Laichgewässer und Land-/ Winterhabitate vor. Eine zwangsläufige Wanderrichtung ergibt sich daraus nicht. Zudem zeigen (Tot-)Funde vor bewohnten Grundstücken, dass auch die genutzten Gartengrundstücke durchwandert werden. Es besteht demnach kein Wanderkorridor, sondern viel mehr eine diffuse Bewegung.

Dem UG kommt damit keine besondere Bedeutung im Hinblick auf Amphibien zu.

Auswirkungen:

Da im UG keine Amphibienlebensräume vorhanden sind, ist hier durch ein Bauvorhaben nicht mit Beeinträchtigungen gemäß Eingriffsregelung oder Artenschutzrecht zu rechnen.

Nachgewiesene Vorkommen des Teichfrosches liegen außerhalb des UG und stehen nicht mit diesem in Kontakt.

Eine Nutzung des UG als Teil einer diffusen und schwach genutzten Migrationsstrecke kann nicht ausgeschlossen werden. Da durch die Umwandlung des brach liegenden Grundstückes in ein genutztes Gartengrundstück noch immer eine Migration erfolgen kann, ergibt sich kein Barriereeffekt.

Reptilien (Zauneidechse)

Methodik:

Das UG weist mit brach liegenden Offenflächen (suboptimale) Habitate der Zauneidechse auf. Das Vorkommen einer (kleinen) Population konnte nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Es wurden drei Kartiergänge im Frühjahr zur Einschätzung der Habitataignung bzw. zum Zauneidechsennachweis durchgeführt. Bei einem positiven Ergebnis sollten im Spätsommer drei weitere Begehungen für Aussagen zur Reproduktion und zur Populationsstruktur erfolgen. Andernfalls sollte eine einmalige Begehung ab August zur Überprüfung auf Vorhandensein von Jungtieren erfolgen.

Die klassische Methode zum Nachweis von Zauneidechsen ist die Sichtbeobachtung. Bei geeigneter Witterung erfolgte ein langsames und ruhiges Abgehen des UG, besonderes Augenmerk lag dabei auf der Offenlandfläche. Auch der Randbereich des Mühlenweges wurde kontrolliert. Das Absuchen der Flächen wurde kombiniert mit dem Hören von Geräuschen flüchtender Tiere. Erweitert wurde die Sichtbeobachtung durch das Umdrehen und Absuchen von möglichen Verstecken und Sonnenplätzen wie Holzplatten, Dachpappe u. ä.. Zusätzliche künstliche Verstecke, die den Nachweis von Tieren auf den Flächen als Sonnenplatz oder darunter als Versteckplatz unterstützen, wurden nicht ausgebracht, da dies die Nachweiswahrscheinlichkeit für Zauneidechsen nur unwesentlich erhöht.

Die Begehungen erfolgten zwischen Mai und Juni sowie im August bei günstigen Witterungsverhältnissen mit teils sonnigem Wetter und Temperaturen um 20°C.

Ergebnisse:

Es konnten keine Reptilien im UG nachgewiesen werden. Weder zur Hauptaktivitätszeit im Frühjahr noch zum Zeitpunkt des Schlupfes von Jungtieren in der 2. Augushälfte konnten Tiere gefunden werden.

Die Eignung des UG als Zauneidechsenlebensraum war zum ersten Begehungstermin noch gegeben. Die Offenlandbrache war überwiegend verfilzt, aber teilweise auch lückig ausgeprägt. Gräser dominierten den Bestand. Angrenzend befand sich ein Haufen aus Holzplatten, Plastikteilen und Dachpappenresten, die als Versteck dienen können.

Bei der zweiten und dritten Begehung zeigte sich allerdings ein immer dichter und höher werdender Ruderalbestand. Vor allem in der nördlichen Hälfte nahm der Anteil an Krautarten zu. Der Versteckhaufen wuchs ebenfalls zu. Die Offenfläche zeigte einen frischen Charakter, trockene oder lückige Bereiche traten nicht mehr auf.

Im Juni wurde zum südlichen Nachbargrundstück hin ein ca. 2 m breiter Streifen gemäht (wahrscheinlich um die Ausbreitung von Ruderalarten auf das Nachbargrundstück zu verhindern). In diesem Bereich waren die Habitatbedingungen für Zauneidechsen günstig, jedoch war auch dieser Zustand nur lokal und von relativ kurzer Dauer.

Ein weiterer potenziell geeigneter Bereich war der schlauchförmige Zugang zum Grundstück. Auf dem ca. 3 m breiten Zugang kam überwiegend ein frischer ruderalisierter Rasenbestand auf. Der darauf genutzte Pfad wies auf 0,5 m – 1 m aber eine linienhafte vegetationsarme Ausprägung auf, die zumindest einen geeigneten Migrationskorridor darstellte. Da dieser Korridor allerdings an der ungeeigneten Ruderalwiese endet, hat er keine Funktion als Verbindungselement.

Die Straßenrandflächen waren mit kurzem Scherrasen versehen, auf der Seite vor dem UG verläuft eine offene Entwässerung (Halbröhre aus Betonteilen). Trotz dem, dass Vegetationsbestand und Besonnungsgrad hier gut ausgebildet sind, kommen hier keinerlei Versteckmöglichkeiten vor, was den Bereich selbst als Migrationsroute unattraktiv für Reptilien macht.

Zufallsfunde toter Reptilien bei der Suche nach Verkehrsoptionen auf dem Mühlenweg (Vorkommen zumindest beim 2. Amphibien-Kontrollgang am 27.04.2016 bereits möglich) wurden nicht gemacht. Auch bei der Begehung des Waldes und des Teiches im Schlosspark wurden keine weiteren Reptilien (Waldeidechse, Ringelnatter) festgestellt.

Bewertung:

Da im UG zum einen keine Zauneidechsen-Nachweise erbracht worden sind und zum anderen keine flächigen oder dauerhaften potenziellen Habitate bestehen, hat das UG keine Bedeutung im Sinne eines Reptilienlebensraums.

Die Zauneidechse ist eine typische Art wärmebegünstigter Standorte, wobei sie relativ deckungsreiche und reich strukturierte, offene Lebensräume mit einem kleinräumigen Mosaik aus vegetationsfreien und grasigen Flächen, Gehölzen, verbuschten Bereichen und krautigen Hochstaudenfluren bevorzugt. Zu den wichtigsten Habitaten zählen Halbtrocken- und Trockenrasen, Binnendünen, sonnenexponierte Waldränder, Feldraine und lichte Wälder. Zu den anthropogen geprägten Lebensräumen zählen Eisenbahndämme, Straßenböschungen, Steinbrüche, Sand- und Kiesgruben oder Industriebrachen.

Ein wichtiges Habitatelement sind Versteckmöglichkeiten, diese sind im UG in Form des abgelagerten Haufens und der Einzelgebüsche vorhanden. Weiterhin sind Sonnenplätze essentiell. Die Offenfläche ist zwar besonnt, aber zu dicht und hoch bewachsen, um Bereiche zum Sonnen zu bieten. Dadurch fehlt es auch an offenen, grabbaren Bodenstellen für die Eiablage.

Vorhandene günstig ausgeprägte Teilflächen, wie der Mähstreifen und der Zugangspfad, sind zu kleinflächig und isoliert. Auch im Umfeld des UG sind eher frische und intensiv genutzte Bereiche ausgebildet. Einzelne kleinere Potenzialflächen kommen um Schwante herum vor. Größere Zauneidechsen-Vorkommen, die als Spenderpopulation fungieren können, sind aber unwahrscheinlich bzw. nicht bekannt.

Mit zunehmender Ruderalisierung wird eine Besiedlung des bereits jetzt pessimal ausgeprägten UG weiter unwahrscheinlich.

Auswirkungen:

Da im UG keine Reptilien auftreten und auch keine weitere Ansiedlung zu erwarten ist, treten keine Beeinträchtigungen von Reptilien durch das Vorhaben auf.

Fledermäuse

Methodik:

Aufgrund des vorhandenen Quartierpotenzials des verfallenen Hauses und der Zugänglichkeit für Fledermäuse wurde im Rahmen einer Gebäudebegehung am 22.03.2016 nach Hinweisen zur Nutzung durch Fledermäuse gesucht. Die Nutzung kann über direkte (Anwesenheit von Tieren) und indirekte Hinweise (Fraßspuren/-plätze, Kot, verfärbte Hangstellen, tote Tiere oder Skeletteile) festgestellt werden. Insbesondere Langohren hinterlassen an ihren Fraßplätzen Insektenreste wie zum Beispiel Falterflügel. An solchen Plätzen deutet auch Kot auf die Anwesenheit von Fledermäusen hin. Es wurden alle Etagen einschließlich Dachbereiche und Keller kontrolliert.

Eine Nutzung als Winterquartier, was im Keller des Hauses möglich ist, kann nur durch den Nachweis von Tieren im Winterquartier erfolgen; indirekte Hinweise auf eine Nutzung als Winterquartier können nicht festgestellt werden. Die Kontrolle erfolgte zum Ende der Winterquartiersnutzung. Obwohl die Nächte zu diesem Zeitpunkt frostfrei waren, hätten noch Fledermäuse gefunden werden können.

Die alte Linde am Haus wurde nach potenziellen Höhlen, die als Quartier fungieren können, abgesucht.

Ergebnisse:

Die systematische Gebäudekontrolle ergab keine Hinweise auf eine Nutzung des Gebäudes durch Fledermäuse.

Prinzipiell ist das Gebäude offen und für Fledermäuse zugänglich. Im Dachraum deuteten Kotablagerungen auf die Anwesenheit von Waschbären hin. Die Räume des Gebäudes weisen kaum geeignete Strukturen (weder Versteckplätze noch Hangmöglichkeiten) für Fledermäuse auf. Der Keller verfügt zum Teil über geeignete Strukturen, ist aber nicht dauerhaft frostfrei, da Fenster zu verschiedenen Seiten offen stehen. Jedoch wurden in einer geschützten Kellernische Zimteleulen (*Scoliopteryx libatrix*) und Tagpfauenaugen (*Nymphalis io*) gefunden. Beide Falterarten überwintern an Orten mit hoher Luftfeuchtigkeit, wie z. B. in Höhlen oder feuchten Kellern, wo man sie im Winter in größeren Gruppen finden kann. Der Nachweis deutet auf eine Eignung des Kellers zur Überwinterung von Fledermäusen hin (zumindest in milden Wintern).

Die dicht am Haus stehende Linde weist zwei potenzielle Höhlungen an Starkästen auf. Sofern diese ausgefault sind, besitzen sie nicht die Dimension für größere Quartiere; als Winterquartier sind sie ungeeignet.

Bewertung:

Es wurden keine aktuellen Winterquartiersnutzungen und keine Hinweise auf Sommerquartiere festgestellt. Ein geringes Winterquartierpotenzial ergibt sich aus den Nachweisen der Indikatorart Zimteule. Zukünftige Nutzungen durch Fledermäuse können nicht ausgeschlossen werden, da Fledermäuse auch kleine, i. d. R. nur schwer erreichbare Gebäudeteile (z. B. unter Putzblasen, hinter Fensterläden usw.) nutzen können.

Auswirkungen:

Durch den Abriss des Hauses kann es zur Tötung von Individuen kommen, wenn sich Tiere innerhalb oder am Haus befinden. Ein vorheriges intensives Absuchen des Hauses vermindert das Tötungsrisiko.

Von einer Verschlechterung des Erhaltungszustands gebäudebewohnender Fledermausarten ist nicht auszugehen. Erfahrungsgemäß finden Fledermäuse auch an neu gebauten Siedlungshäusern entsprechende Nischen und Spalten.

Karte Fauna



Legende:

Avifauna

Abk	Artname
A	Amsel
Bm	Blaumeise
B	Buchfink
Bs	Buntspecht
Gbl	Gartenbaumläufer
Gir	Girlitz
Gf	Grünfink
Hs	Hausperling
K	Kohlmeise
Mö	Mönchsgrasmücke
Rt	Ringeltaube
R	Rotkehlchen
Sd	Singdrossel
S	Star
Zi	Zilpzalp

- Brutvogel
- Nahrungsgast

Amphibien

- X Totfund Molch
- Untersuchungsgebiet

10. Planerische Ausgangssituation

10.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. S. 182) hat am 15. Mai 2009 Rechtskraft erlangt. Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit Urteil vom 16.6.2014 die Brandenburger Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 für unwirksam erklärt. Durch Verkündung vom 2. Juni 2015 ist die Verordnung über den LEP B-B rückwirkend zum 15. Mai 2009 in Kraft getreten und der LEP B-B ist damit wieder anwendbar.

Die ehemalige Gemeinde Schwante war von 1992-2002 zum Amt Oberkrämer gehörig und gehört seit 2002 der amtsfreien Gemeinde Oberkrämer an.

Gemäß Landesentwicklungsplan LEP B-B ist die Gemeinde Oberkrämer kein zentraler Ort, besitzt aber als zugehörige Gemeinde zum Mittelbereich Hennigsdorf gemäß Festlegungskarte 1 des LEP B-B Anteil am Gestaltungsraum Siedlung.

Die Steuerung der Siedlungsentwicklung ist im Pkt. 4 des LEP B-B dargestellt. Das Plangebiet liegt nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B außerhalb des Gestaltungsraums Siedlung. Bei der Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnnutzungen zulässig sein sollen, sind deshalb insbesondere die Ziele 4.2 (neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen) und 4.5 (Entwicklung von Siedlungsflächen durch Innenentwicklung) des LEP B-B zu beachten.

Die Siedlungsentwicklung soll gemäß Grundsatz Pkt. 4.1 vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotentiale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Innerhalb der Gemeinden soll eine Konzentration der zusätzlichen Wohnsiedlungsflächenentwicklungen auf die siedlungsstrukturell und funktional geeigneten Siedlungsschwerpunkte angestrebt werden.

Gemäß dem Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 LEP B-B soll die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen innerhalb von Gemeinden mit festgelegtem Gestaltungsraum Siedlung in Siedlungsbereichen außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption dieser Siedlungsbereiche (0,5 ha/ 1000 Einwohner im Zeitraum von 10 Jahren) erfolgen. Der vorgesehene Standort liegt außerhalb des Gestaltungsraums Siedlung, dient aber der Innenentwicklung (vgl. hierzu Kapitel I.10.3 zum Flächennutzungsplan), sodass keine Inanspruchnahme von zusätzlichen Entwicklungsoptionen erfolgt. Die Planung zielt auf die Entwicklung einer Wohnsiedlungsfläche zur Innenentwicklung gemäß Ziel 4.5 Abs. 1 ab, da der Ortskern Schwante lediglich 0,5 km vom Plangebiet und der Bahnhof Schwante (Regionalverbindung Kremmen-Hennigsdorf RB 28932) rd. 1 km entfernt. Die Nähe zum Ortskern folgt der raumordnerischen Vorgabe Siedlungsflächen von einem bereits vorhandenen Ortskern mit verschiedenen Nutzungen zu entwickeln, sodass insgesamt eine räumliche Funktionsbündelung und Nutzungsmischung (gemäß Grundsatz 5.1) erlangt werden kann. Die Planung ermöglicht ferner die Nutzung bestehender Verkehrsstrukturen, sodass die Planung eine verkehrssparende Siedlungsstruktur zum Schutz und Erhalt der Freiräume sicherstellt. Die Planung ermöglicht eine verträgliche Nachverdichtung des Bestandes, indem ein geringes Nutzungsmaß und eine Mindestgrundstücksgröße die Errichtung von 4 Wohnhäusern zulässt. Bestehende Freiräume werden daher nur im geringen Umfang beansprucht. Größere Wanderungsbewegungen werden damit mit der Planung nicht ausgelöst.

Der Grundsatz 5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B besagt, dass Freiraum erhalten bleiben soll, sodass eine Minimierung der Freirauminanspruchnahme bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen umgesetzt werden soll. Bei der Entwicklung neuer Siedlungsfläche entlang des Mühlenwegs im Schwante ist daher die Inanspruchnahme von Freiraum zu minimieren. Dem

Grundsatz wird durch die geplante Festsetzung von gering verdichteten Einfamilienhausgrundstücken Rechnung getragen.

Nach dem Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007 vom 15. Dezember 2007, GVBl. S. 629) aus § 5 Abs. 1 - 3 LEPro 2007, ist die vorrangige Siedlungsentwicklung in Zentralen Orten und raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen umzusetzen. Weiterhin besteht ein Vorrang der Innenentwicklung. Zudem sind verkehrssparende Siedlungsstrukturen anzustreben. Das Vorhaben dient der Innenentwicklung (vgl. hierzu Kapitel I.10.3 zum Flächennutzungsplan) und knüpft an vorhandene Verkehrsstrukturen an, sodass keine neue Verkehrsflächen entstehen und die bereits bestehenden Infrastruktureinrichtungen besser ausgelastet sind. Aufgrund der Nähe zum Ortskern Schwante als historischer Ortskern, kann die mit dem Bebauungsplan angestrebte bauliche Entwicklung zur Stärkung und Revitalisierung des Ortskern, der dem Denkmalschutzbestimmungen unterliegt beitragen.

Ferner sind gemäß den Festlegungen (Grundsätze der Raumordnung) § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007 die Sicherung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sowie die Vermeidung der Freirauminanspruchnahme zu beachten. Die Flächen des Geltungsbereiches tragen keine Freiraumfunktion i.S. von einer Nutzung durch Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft. Aufgrund der Lage des privaten Grundstücks im rückwärtigen Bereich des Mühlenwegs besteht keine Erholungsnutzung für die Öffentlichkeit.

Mit der Planung erfolgt keine weitere Zerschneidung der Freiräume i.S. der Festlegung § 6 Abs. 2 LEPro durch Infrastrukturtrassen ermöglicht, da im Bestand bereits eine Erschließung des Grundstück Mühlenweg 16 A vorhanden ist, auf welchen mit dem Vorhaben zurückgegriffen wird.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung teilte mit Schreiben vom 13. Januar 2015 mit, dass derzeit kein Widerspruch mit den Zielen der Raumordnung erkennbar sei.

10.2 Kreisentwicklungskonzeption (KEK des Landkreises Oberhavel)

Der Ortsteil Schwante liegt innerhalb der Hauptentwicklungsachse Kremmener Bahn (Schwerpunkt Gewerbe). Eine zentralörtliche Bedeutung wurde dem Ortsteil Schwante nicht zugeordnet.

Die Planung zielt auf die Sicherung einer tragfähigen Bevölkerungsdichte ab und ist damit als Maßnahme, die der Abwanderung vor allem der jungen Bevölkerung entgegenwirken kann, einzustufen (Leitlinie Ziff. 2). Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage sowie durch landschaftsverträgliche Abrundungen am Ortsrand erfolgen, sodass eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme der freien Landschaft und eine ungeordnete Zersiedlung nicht erfolgen (Leitlinie Ziff. 3).

Die Entwicklung des Plangebiets entspricht damit den in der KEK formulierten Entwicklungsgedanken.

Der Landkreis Oberhavel teilte mit Schreiben vom 15.01.2015 mit, dass die Entwicklung des Plangebiets den in der KEK formulierten Entwicklungsgedanken entspricht.

10.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer stellt für den Geltungsbereich des Plangebiets im südöstlichen Teil eine Wohnbaufläche und für die restlichen Teilbereiche eine Grünfläche dar. Hieraus folgt, dass sich die geplante Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets im Bebauungsplan Nr. 52/2014 „Wohnbebauung Mühlenweg 16 A“ in wesentlichen Teilen des Plangebiets nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickeln lässt, da er von den Darstellungen abweicht.

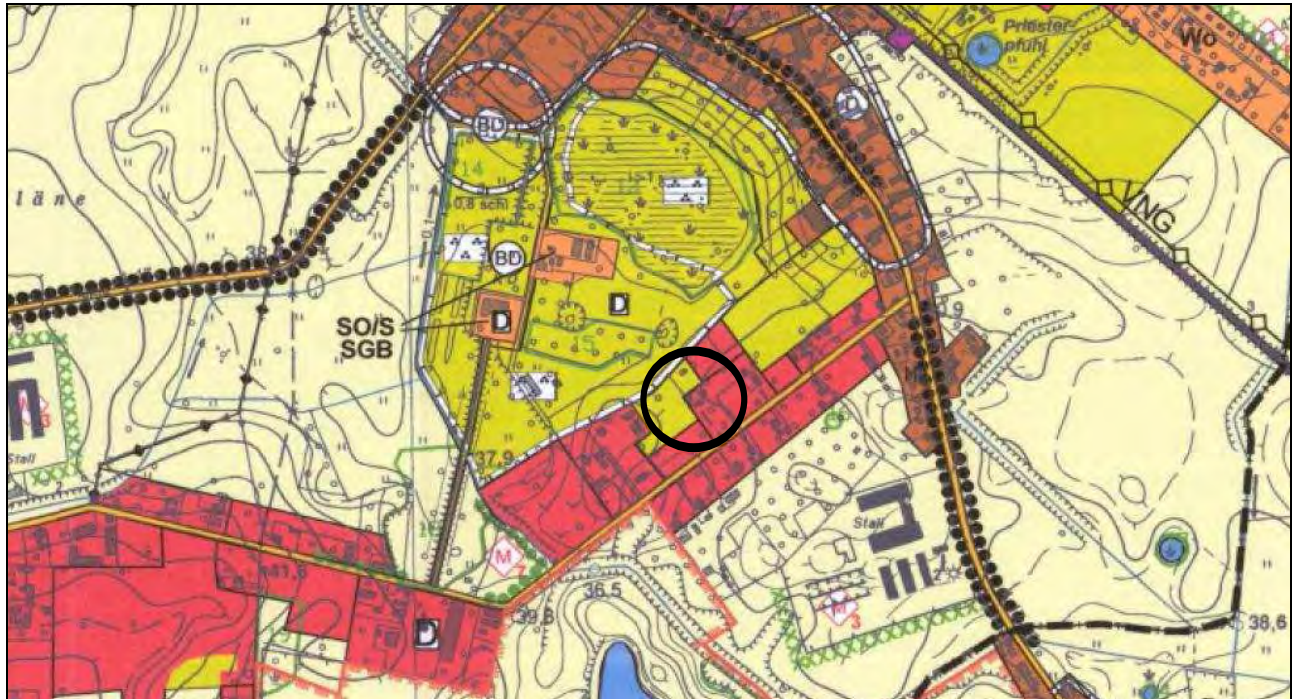


Abb. 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer, OT Schwante. Die ungefähre Lage des Plangebiets ist mit einem schwarzen Kreis gekennzeichnet.

Die Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ist für dieses Bebauungsplanverfahren jedoch grundsätzlich möglich, da die Aufstellung gemäß § 13b BauGB erfolgen soll. Im Bebauungsplanverfahren gemäß 13b BauGB gelten die Verfahrensbestimmungen des § 13a BauGB (§ 13b Abs. 1 Satz 1). Absatz 2 Satz 1 Nr. 2 des § 13a BauGB bestimmt, dass ein nach den Bestimmungen des § 13a durchgeführter Bebauungsplan auch aufgestellt werden kann, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Voraussetzung hierfür ist, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung anzupassen.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans nicht gefährdet. Die Entwicklung erfolgt direkt am Siedlungsrand eines vorhandenen Siedlungsbereiches und bildet auch in der Bebauungstiefe die Fortsetzung der südwestlich angrenzenden bebauten Grundstücke. Die städtebauliche Entwicklung im Bereich des Plangebiets ist zum einen durch eine bauliche Entwicklung entlang des Mühlenwegs und zum anderen durch die Sicherung der Grünfläche der Parkfläche geprägt. Mit der Planung wird der grünräumliche Zusammenhang des Gutsparks nicht unterbrochen und gleichzeitig die auch in der Tiefe begonnene bauliche Entwicklung entlang des Mühlenwegs fortgesetzt. Zudem entspricht die geplante Nutzung der umgebenden und angrenzenden Nutzung, so dass die Schaffung von städtebaulichen Konflikten ausgeschlossen werden kann. Die geplante Schaffung von Planungsrecht für insgesamt lediglich vier neue Baugrundstücke im Sinne einer Abrundung des vorhandenen Siedlungsrandes gefährdet auch nicht die grundsätzliche sonstige Fortentwicklung des Ortsteils Schwante im Sinne der Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

Allerdings hat die Gemeinde Oberkrämer zwischenzeitlich im Dezember 2016 ein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan eingeleitet. Das Änderungsverfahren, das eine Vielzahl von Teilflächen innerhalb des Geltungsbereichs des FNP umfassen soll, beinhaltet auch die Änderung des Plangebiets und einer direkt angrenzender weiterer kleinerer Flächen unter der Änderungsnummer SW 11 von einer Grünfläche in eine Wohnbaufläche. Mit der geplanten Änderung kann der vorhandene Siedlungsrand zum angrenzenden Schlosspark entsprechend der vorhandenen Bebauung bzw. der im derzeit gültigen FNP bereits vorbereiteten Tiefe durchgehend und einheitlich ausgebildet werden. Die Änderung umfasst

gemäß Erläuterungsbericht zum Entwurf des Flächennutzungsplans ca. 0,66 ha, von denen ca. 0,4 ha mit dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplans übereinstimmen.

Mit Schreiben vom 09.11.2017 hat die Gemeinde Oberkrämer die Gemeinsame Landesplanungsabteilung über die Absicht der Änderung des Flächennutzungsplans zur Anpassung an den Wohnbedarf in der Gemeinde informiert. Mit den geplanten Änderungen des FNP soll eine Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplans an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung erfolgen. Hierbei erfolgt eine Schwerpunktsetzung der zukünftigen Siedlungsentwicklung in die Bereiche des Gemeindegebietes, die über einen Anschluss an den ÖPNV (Regionalbahn) und eine gute Ausstattung mit sozialer Infrastruktur, Einzelhandel und Dienstleistungen verfügen.

Laut Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung kann die Anpassung der Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung für einige der beabsichtigten Änderungsbereiche, zu denen auch der das Plangebiet betreffende Änderungsbereich SW 11 zählt, derzeit nicht abschließend beurteilt werden. Für die Bewertung der Planung sind insbesondere folgende Ziele der Raumordnung relevant.

- 4.2 LEP B-B: Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen
- 4.3 LEP B-B: Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden.
- 4.5 Abs. 1 Nr. 4 LEP B-B: Die Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnnutzungen zulässig sein sollen (Wohnsiedlungsflächen), ist möglich innerhalb von Gemeinden mit einem festgelegten Gestaltungsraum Siedlung in Siedlungsbereichen außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption dieser Siedlungsbereich (0,5 ha/1000 Einwohner im Zeitraum von 10 Jahren)
- 4.5 Abs. 2 LEP B-B: Die zusätzliche Entwicklungsoption (...) wird mit 0,5 ha pro 1000 Einwohner (Stand 31.12.2008) für einen Zeitraum von zehn Jahren für zusätzliche Wohnsiedlungsflächen festgelegt.
- 5.2 LEP B-B: Der in der Festlegungskarte 1 festgelegte Freiraumverbund ist zu sichern und in seiner Funktionsfähigkeit zu entwickeln. Raumbedeutsame Inanspruchnahmen und Neuzerschneidungen durch Infrastrukturstraßen, die die räumliche Entwicklung oder Funktion des Freiraumverbundes beeinträchtigen, sind im Freiraumverbund regelmäßig ausgeschlossen.

Für die Anpassung des FNP im Bereich des Plangebiets ist im weiteren Verfahren in der Begründung nachvollziehbar darzulegen, ob die Kriterien der Innenentwicklung im Sinne des Zieles 4.5 Abs. 1 LEP B-B hier gegeben sind. Ansonsten wären diese Flächen nur im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption realisierbar.

Die durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans beabsichtigte Entwicklung entspricht den Kriterien der Innenentwicklung, obwohl Teilflächen des Geltungsbereichs planungsrechtlich zum Außenbereich zählen. Wie bereits dargelegt, wird mit der beabsichtigten Entwicklung eine Arrondierung des bestehenden Siedlungsrandes vorgenommen. Die innerhalb des Geltungsbereichs in Anspruch genommene Außenbereichsfläche entspricht in wesentlichen Kriterien den Anforderungen, die für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen wären. Danach können einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn diese durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind und die Einbeziehung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Das Plangebiet grenzt an zwei Seiten an bereits bebaute Flächen an, die unzweifelhaft zum Innenbereich nach § 34 BauGB zählen, da sie sowohl das für einen Ortsteil erforderliche „Gewicht“, als auch eine eindeutige Prägung sowie eine organische Siedlungsstruktur aufweisen. In Bezug auf die in Rede stehende Fläche des Geltungsbereichs ist die Prägung durch die angrenzenden bebauten Flächen deutlich ausreichend, um die erforderlichen Zu-

lässigkeitsmerkmale im Hinblick auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, abzuleiten.

Wie bereits vorangehend erläutert, bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass die Einbeziehung der Flächen nicht mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu vereinbaren sind.

Somit sind bei der geplanten Entwicklung der Flächen des Geltungsbereichs die Kriterien der Innenentwicklung gemäß den Zielen 4.1 und 4.2 des LEP-BB eingehalten.

An der Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 13b BauGB statt der Aufstellung einer Ergänzungssatzung soll ungeachtet dessen festgehalten werden, um eine Feinsteuerung der Entwicklung z. B. im Hinblick auf eine Mindestgröße der Baugrundstücke und die Ausprägung des zweiten zulässigen Vollgeschosses vor dem Hintergrund der umgebenden Bebauung und des angrenzenden Parkbereich zu ermöglichen.

II. Planinhalte und Planfestsetzungen

1. Ziele und Zwecke der Planung

Planungsziel ist es, im Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes mit 700m² Mindestgrundstücksgröße sowie für eine neu herzustellende innere private Erschließung zu schaffen. Mit der Planung wird auf einen Bedarf an Wohnbaufläche innerhalb des Gemeindegebiets Oberkrämer reagiert und das Angebot erweitert. Somit dient die Planung der Stärkung und Entwicklung des Wohnstandorts und darüber hinaus der gesamtstädtischen Entwicklung. Es soll dazu beigetragen werden, dass die sozialen Angebote und Investitionen der Stadt durch eine stadträumlich verträgliche Bevölkerungsentwicklung optimal genutzt werden und dass die kommerziellen Angebote in der Stadt in ihrem Bestand unter dem sich wandelnden Einkaufsverhalten weiterbestehen können.

2. Begründung der Festsetzungen

Dem derzeitigen Stand der Planung liegt ein städtebauliches Strukturkonzept zugrunde. Die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 52/2014 „Wohnbebauung Mühlenweg 16 A“ werden anhand dieses Konzepts entwickelt und konkretisiert. Eine Abbildung des Konzepts kann den Anlagen (S. 62) entnommen werden.

Dem Konzept liegt in Übereinstimmung mit den Planungszielen die Absicht zugrunde, vier Einzelhäuser als Ergänzung eines bereits im Plangebiet vorhandenen Bestandswohngebäude zu errichten. Zur Erschließung der Grundstücke soll der bereits bestehende Weg zum Mühlenweg genutzt und zu einer Stichstraße mit Wendeanlage ausgebaut werden.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Ziel der Planung ist es, für den Wohnungsbau geeignete Flächen einer baulichen Nutzung zuzuführen, um damit auf einen Bedarf von Wohnbauflächen im Gemeindegebiet Oberkrämer zu reagieren und das Angebot im Ortsteil Schwante zu erweitern. Zudem wird mit dem Vorhaben eine städtebauliche Entwicklung angestrebt, die gleichwohl die bauliche Bestandssituation im Bereich des Mühlenwegs beachtet, als auch angemessen die landschaftliche Struktur nördlich des Plangebietes berücksichtigt und dabei den Siedlungsrand abrundet. Beabsichtigt ist daher eine Wohnbaufläche für die Errichtung von Einfamilienhäusern mit einer geringen Grundfläche und einem hohen Anteil unversiegelter begrünter oder bepflanzter Freifläche zu entwickeln. Die Planungsabsicht der Gemeinde entspricht dem Vorhaben des Grundstückseigners eine wohngebietstypische Nutzung zu entwickeln.

Als Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der planerischen Zielstellung ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird an das wohngeprägte Planungsumfeld, insbesondere südwestlich des Geltungsbereich angeknüpft.

Vor dem Hintergrund der örtlichen Situation, die durch die Lage in zweiter Reihe und angrenzend an den Schlosspark Schwante geprägt ist sowie der eingeschränkten Erschließungssituation der Grundstücke des Geltungsbereichs erfolgen jedoch Beschränkungen der Zulässigkeit einzelner gemäß § 4 Abs. 2 und 3 regelmäßig bzw. ausnahmsweise zulässiger Nutzung, um negative Auswirkungen auf die benachbarten Nutzungen auszuschließen.

Es wird folgende **textliche Festsetzung Nr. 1** getroffen:

Im allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:

- Wohngebäude,
- der Versorgung des Gebiets dienende Anlagen für soziale Zwecke.

Im allgemeinen Wohngebiet sind ausnahmsweise zulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke, die der Versorgung des Gebiets dienen,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Regelmäßig zulässig sind demnach Wohnen und unmittelbar sowie standortbezogen mit dem Wohnen in Zusammenhang stehende, die Wohnnutzung funktional ergänzende soziale Nutzungen. Aufgrund ihrer dem Gebiet dienenden Funktion können sich durch sie keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die im Gebiet vorhandene und angrenzende Wohnnutzung ergeben.

Unzulässig sind hingegen Nutzungen, die auf Grund ihrer Nutzungscharakteristik nicht für die zweite Baureihe geeignet sind oder dazu geeignet sind, negative Auswirkungen zu entfalten. Daher werden die regelmäßig zulässigen Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke ebenso ausgeschlossen, wie größere, nicht ausschließlich auf das nahe Wohnumfeld bezogene Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke. Ihnen zu eigen ist ein relativ hoher Publikumsverkehr, für die die Lage sowie die zur Verfügung stehende Erschließung nicht als geeignet betrachtet werden. Kleinere gebietsbezogene Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke sind jedoch ausnahmsweise zulässig, da diese im Einzelfall durchaus verträglich mit der Lage sein können.

Aus den gleichen Gründen sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, nicht störende Handwerksbetriebe und kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausschließlich ausnahmsweise und nur dann zulässig, wenn ihre Auswirkungen insbesondere auf den Verkehr und die Erschließung nicht wesentlich von den Auswirkungen einer Wohnnutzung abweichen.

Ausgeschlossen sind auch die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 – 5 BauNVO insbesondere auf Grund des zu erwartenden erheblichen Publikumsverkehrs und der induzierten Verkehrszunahme, die unverträglich mit der geplanten Entwicklung und der bereits vorhandenen angrenzenden Nutzung ist. Aufgrund der Nähe zu bestehenden Tankstellenstandorten bzw. zu Gebieten mit entsprechender Zulässigkeit besteht keine Gefahr mangelhafter Versorgung. Eine Tankstelle befindet sich in rd. 2000 Meter Entfernung vom Planungsgebiet. Die gartenbauliche Nutzung, die im Außenbereich, also nach dem derzeitigen planungsrecht gemäß § 35 BauGB zulässig ist, wird ausgeschlossen, da diese Nutzung nicht mit den städtebaulichen Zielstellungen der Wohnraumversorgung in Einklang zu bringen ist. Zudem können von Gartenbaubetrieben Auswirkungen ausgehen (Kundenverkehr, Einsatz von Schädlingsbekämpfungsmitteln), die einer ruhigen, gesunden und geordneten Wohnnutzung im Wege stehen könnten. Dieser Gefahr soll bereits im Ansatz begegnet werden.

Mit der Beschränkung der Zulässigkeit der Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet wird auch den Anforderungen zur Anwendbarkeit des § 13b BauGB auf das Bebauungsplanverfahren entsprochen. Gemäß § 13b Absatz 1 Satz 1 ist eine Verfahrensdurchführung nach § 13b auf Bebauungspläne beschränkt, die eine Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründen. Dies ist vorliegend der Fall. Die regelmäßig zulässigen Nutzungen beschränken sich auf die Wohnnutzung bzw. unmittelbar mit der Wohnnutzung in Zusammenhang stehende Nutzungen, die insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels als Versorgungseinrichtungen des täglichen Lebens noch zum Begriff des Wohnens zu zählen sind.

Die Zulässigkeit weiterer Nutzungen ist auf Ausnahmen beschränkt, so dass für die Gemeinde eine Steuerungsmöglichkeit besteht, die vorwiegende Wohnnutzung sicherzustellen. Die Sicherung ergibt sich zugleich auch aus § 15 BauNVO, nachdem u.a. zulässige (bzw. ausnahmsweise zulässige) Anlagen im Einzelfall unzulässig sein können, wenn sie nach der Anzahl der Eigenart des BauGB widersprechen, d.h. die gemäß § 4 BauNVO dienende Zweckbestimmung des vorwiegenden Wohnens im allgemeinen Wohngebiet gefährden.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Das Maß der baulichen Nutzung wird zum einen aus der baulichen Umwelt des Plangebiets und zum anderen aus dem landschaftlich geprägten Planungsumfeld abgeleitet. Mit einer GRZ von 0,2 ist eine für ein allgemeines Wohngebiet geringe Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Hierdurch kann die geringe bauliche Dichte der umliegenden Grundstücke fortgeführt werden. Zudem ergibt sich aufgrund der geringen GRZ ein verhältnismäßig hoher Anteil unversiegelter Freifläche.

Anzahl der Vollgeschosse

In Anlehnung an den Maßstab der an das Plangebiet angrenzenden vorhandenen Bebauung und unter Berücksichtigung des Einfügens der geplanten Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild ist die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse mit zwei (II) festgesetzt. Hinsichtlich des zulässigen Umfangs des zweiten Vollgeschosses erfolgt zugleich eine gestalterische Festsetzung (vgl. Kapitel „Gestaltung der baulichen Anlagen“).

Geschossflächenzahl (GFZ)

Eine ausdrückliche Festsetzung einer zulässigen Geschossfläche oder Geschossflächenzahl ist auf Grund der geplanten Festsetzung einer Grundflächenzahl und einer zulässigen Anzahl der Vollgeschosse nicht erforderlich, da sich die Geschossflächenzahl grundsätzlich hieraus ableiten lässt. Damit liegt die zulässige Geschossflächenzahl im Plangebiet bei 0,4.

Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung führen nicht zu einer Überschreitung der Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO. Hier wird für allgemeine Wohngebiete eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 als Obergrenze genannt.

Bezüglich der Ermittlung der zulässigen Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie unterirdischen Anlagen werden im Bebauungsplan keine gesonderten Regelungen getroffen. Es gelten die Regelungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO: Hiernach kann die festgesetzte Grundfläche für die genannten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8. Da die zulässige Grundflächenzahl im allgemeinen Wohngebiet mit 0,2 festgesetzt werden soll, beträgt die zulässige Versiegelung durch in § 19 Abs. 2 und Abs. 4 genannten baulichen Anlagen maximal 30 % (0,3) der Grundstücksfläche.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

In der Umgebung des allgemeinen Wohngebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 52/2014 „Wohnbebauung Mühlenweg 16 A“ sind Wohngebäude als Einzelhäuser entstanden. Das direkte Planungsumfeld ist ferner durch eine Kleinteiligkeit bezüglich der Wohnbebauung gekennzeichnet, deren Baukörperlänge maximale rd. 10-15 m beträgt. Zur Anpassung der zukünftigen Bebauung an die nähere Umgebung und zur Sicherung des Planungsziels einer kleinteiligen Einfamilienhausbebauung sind daher Regelungen zur Bauweise im Bebauungsplan erforderlich. Da die Bestimmungen der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO auch längere Gebäude zulassen, wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt (**textliche Festsetzung Nr. 2**). Zulässig sind Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand und einer Gebäudelänge von maximal 15 m im Außenmaß.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen sollen einen großzügigen Spielraum für die Anordnung der Baukörper lassen. Daher sind großräumige, flächenmäßige Ausweisungen gewählt, innerhalb derer bauliche Anlagen unter Einhaltung der festgesetzten Nutzungsmaße und der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen errichtet werden können. Die vordere Baugrenze ist analog zum bestehenden Gebäude festgelegt. Hieraus ergibt sich eine einheitliche Vorgartenzone von 2,5 m zur geplanten privaten Verkehrsfläche. Da auch in Bebauungsplänen festgesetzte private Verkehrsflächen als öffentliche Flächen im Sinne des § 6 BbgBO gelten, kann unter Wahrung der Mindestabstandsfläche

von 3,0 m gemäß § 6 Abs. 5 BbgBO an die Baugrenzen herangebaut werden, weil sich die Abstandsflächen bis zur Mitte der Verkehrsfläche erstrecken können.

2.4 Mindestgrößen der Baugrundstücke

Um eine bauliche Entwicklung zuzulassen, die sich in das bestehende bauliche Umfeld einfügt, ist eine Mindestgröße der Baugrundstücke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB festgesetzt werden. Die Mindestgröße der Grundstücke soll 700 m² betragen (**textliche Festsetzung Nr. 3**). Die festzusetzende Mindestgrundstücksgröße wurde auf Grundlage der umliegenden Wohngrundstücke ermittelt, sodass im Geltungsbereich bis zu fünf Wohngrundstücke entwickelt werden können.

2.5 Verkehrsfläche

Zur Erschließung der Grundstücke soll ein vorhandener Weg ausgebaut werden und im inneren des Plangebiets eine Wendeanlage errichtet werden. Die hierfür benötigten Flächen sind als private Verkehrsfläche festgesetzt. Die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche zur Erschließung der Baugebiete ist nicht erforderlich, da diese keine örtliche bzw. überörtliche Funktion erfüllt: Aufgrund der Ausführung als Sackgasse ist ausgeschlossen, dass öffentlich gearteter Durchgangsverkehr stattfindet.

Der Querschnitt der geplanten privaten Verkehrsfläche entspricht mit der geplanten Breite von 4,0 m im Wesentlichen den Vorgaben einer Anliegerfahrgasse gemäß RAS³ und ist für die Erschließung von maximal 5 Wohngrundstücken und das hieraus resultierende kleine Verkehrsaufkommen ausreichend. Vor diesem Hintergrund ist es zumutbar, dass ein Begegnungsverkehr nicht möglich ist, sondern eine kurze Wartezeit im Wendehammer bzw. der öffentlichen Verkehrsfläche des Mühlenwegs erforderlich wird. Eine Befahrung durch PKW und Lieferfahrzeuge sowie kleinere LKW ist möglich, für diese Fahrzeuge ist auch der Wendehammer ausreichend dimensioniert. Zudem werden die Bedingungen für eine Feuerwehrezufahrt⁴ eingehalten. Die Abholung von Abfällen soll auf Grund der geringen Breite am Mühlenweg erfolgen.

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Einteilung der Verkehrsfläche bzw. zur Beschilderung. Diese ist unabhängig vom Bebauungsplan vorzunehmen.

Da die Straßenbegrenzungslinie des Mühlenwegs mit der Geltungsbereichsgrenze im Bereich der Stichstraße identisch und daher zeichnerisch nicht darstellbar ist, ist zur planungsrechtlichen Sicherung der Straßenbegrenzungslinie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB textlich festgesetzt, dass die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten a und b zugleich Straßenbegrenzungslinie ist (**textliche Festsetzung Nr. 4**).

2.6 Gestaltung der baulichen Anlagen

Im Plangebiet soll die gestalterische Prägung, die sich aus den Hauptanlagen im näheren Umfeld ergibt, fortgesetzt werden. Charakteristisch für die bestehende Bebauung ist, dass das zweite Vollgeschoss im Regelfall als Dachgeschoss ausgebildet ist, so dass es in seiner Kubatur dem 1. Vollgeschoss untergeordnet in Erscheinung tritt. Zur Schaffung eines homogenen Ortsbilds und wegen der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebiets zum Freiraum des Schlossparks wird auch für das Plangebiet auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO eine ähnliche Kubatur und Gestaltung gesichert.

Daher dürfen bauliche Anlagen eine Traufhöhe (TH) von 43,5 m über NHN nicht überschreiten (**textliche Festsetzung Nr. 5**). Die Geländeoberkanten im Plangebiet betragen 39,2 m bis 40,1 m über NHN. Hieraus resultiert eine maximale Traufhöhe von 3,40 – bis 4.30 m über Gelände. Damit erfolgt eine angepasste Höhenentwicklung unter Berücksichtigung der

³ RAS^t - Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen

⁴ gemäß Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken (Brandenburg)

unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung die sich entlang des Mühlenwegs anordnet. Die festgesetzte Traufhöhe entspricht im Wesentlichen der Traufhöhe der Bestandsgebäude, die Höhen von 43,7 m, 42,8 m und 42,97 m über NHN aufweisen, sodass sich die geplanten Baukörper in die Umgebung einfügen.

Darüber hinaus sind die Ziele über eine baugestalterische Vorschrift, das oberste zulässige Vollgeschoss im Dachraum zu realisieren, welcher mindestens ein Satteldach mit symmetrischem Aufbau aufweisen muss, gesichert. Zusätzlich ist die Dachneigung ortstypisch auf 30 bis 50 Grad beschränkt. Die Festsetzung lässt demzufolge den Eigentümern eine Bandbreite für die Entwicklung des Dachraums. Zulässig sind sowohl Satteldächer, als auch Walm-, Krüppelwalm- oder Spitzdächer. (**textliche Festsetzung Nr. 6**).

3. Flächenbilanz⁵

Geplante Nutzung		Fläche
allgemeines Wohngebiet		4.070 m ²
davon: überbaubar gemäß Baugrenzen	3.075 m ²	
bebaubar gemäß GRZ 0,2	810 m ²	
Private Verkehrsfläche		490 m ²
Gesamtfläche		4.560 m ²

4. Beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB

Mit dem § 13b BauGB wurde vom Bundesgesetzgeber eine zeitlich befristete Möglichkeit geschaffen, auch Bebauungspläne, die in ihren Geltungsbereich in direkter Ortsrandlage befindliche Außenbereichsflächen einbeziehen und die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründen, im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Mit der Einführung der Regelung sollte eine weitere Möglichkeit geschaffen werden, dem Wohnraummangel entgegenzuwirken.

Ein Verfahren nach §13b BauGB kann nur bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet werden und muss durch entsprechenden Satzungsbeschluss bis zum 31.12. 2021 abgeschlossen werden.

Voraussetzung für die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13b BauGB ist darüber hinaus, dass sich die zulässige Grundfläche im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 2 auf eine Fläche von weniger als 10.000 m² beschränkt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 52/2014 umfasst Flächen, die sich unmittelbar an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen. Das beabsichtigte Baugebiet knüpft an bestehende Flächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs im Westen, Süden und Osten des Plangebiets an. Aus der nachfolgenden Abbildung 2 geht hervor, dass in der Umgebung des Plangebiets im Bestand bereits Baugebiete vorhanden sind, die weiter über die geplante Bebauungstiefe, gemessen vom Mühlenweg 16 A hinausragen, als es die Planung des Bebauungsplans Nr. 52/2014 „Wohnbebauung Mühlenweg 16 A“ vorsieht. Die Planung schließt damit eine Fläche von rd. 3000 m², die bislang dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zugeordnete war, in den Siedlungsbereich ein und arrondiert diesen. Der Geltungsbereich wird über den Mühlenweg erschlossen und schließt über diesen unmittelbar in ca. 500 m Entfernung an den Ortskern Schwante an.

⁵ gerundete Werte

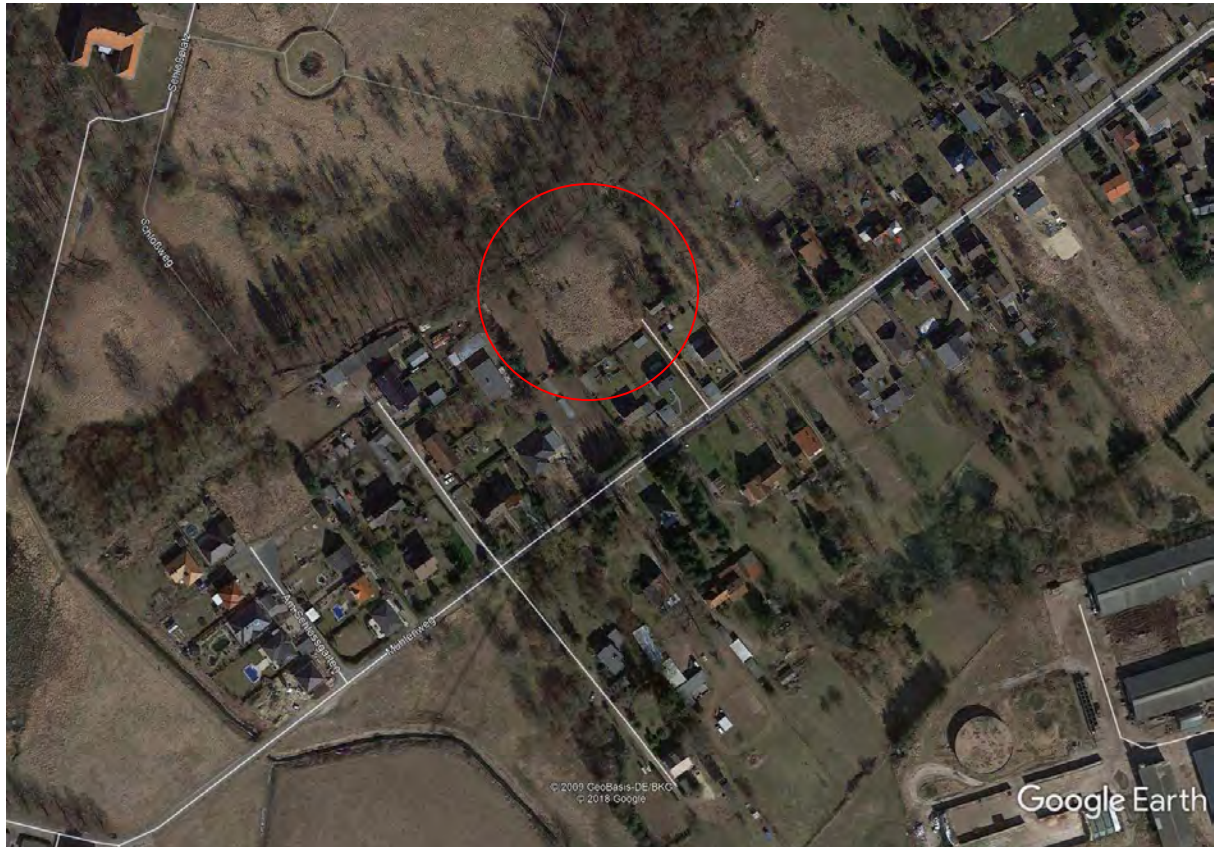


Abb. 2 Luftbild (Quelle Google Earth, erstellt am 09.08.2018)

Ein Bebauungsplan darf nur dann nach § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn eine Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 10.000 m² festgesetzt wird (§ 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB), wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in engem räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Die mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 52/2014 „Wohnbebauung Mühlenweg 16 A“ mögliche überbaubare Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit ca. 820 m² deutlich unterhalb des Schwellenwerts 10.000 m². Zudem werden auch keine Bebauungspläne im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 52/2014 „Wohnbebauung Mühlenweg 16 A“ aufgestellt.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist des Weiteren ausgeschlossen, wenn der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht (Berliner Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) unterliegen. Die geplanten Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs begründen keine Zulässigkeit von Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich machen.

Die Durchführung des Verfahrens als beschleunigtes Verfahren ist weiterhin daran gekoppelt, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete bestehen. Auch dies ist im vorliegenden Bebauungsplanentwurf Nr. 52/2014 „Wohnbebauung Mühlenweg 16 A“ nicht gegeben.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13 b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Damit entfallen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Anfertigung eines Umweltberichts. Eingriffe in Natur und Landschaft gelten im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der

planerischen Entscheidung erfolgt oder planungsrechtlich zulässig. Das bedeutet, dass die Ausgleichsverpflichtung gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB in Verbindung mit den Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes keine Anwendung findet.

Der Verzicht auf Durchführung einer Umweltprüfung bedingt keinen Verzicht auf die Prüfung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Diese Belange werden auch im beschleunigten Verfahren berücksichtigt und können dem Kapitel III.1 entnommen werden.

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Auswirkungen auf die Umwelt

1.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB):

Die Auswirkungen der Planung auf Pflanzen wurde im Rahmen einer Biotoptypenkartierung untersucht. Innerhalb des Geltungsbereichs wurden keine geschützten Biotope ermittelt. Die vorhandenen Biotope sind zur mehr als der Hälfte von geringem Biotopwert, die restlichen Flächen weisen überwiegend einen mittleren Biotopwert auf. Die vorhandenen Bäume sind mit Ausnahme eines besonders wertvollen Altbaums, der durch die Baumschutzsatzung geschützt ist, von geringer bis mittlerer Bedeutung. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans sehen innerhalb des Plangebiets im Wesentlichen die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets mit geringer baulicher Dichte vor. Ungeachtet dessen kann nicht ausgeschlossen werden, dass es in Folge der Realisierung der geplanten Festsetzungen zu einem vollständigen Verlust der vorhandenen Vegetation und des Baumbestands kommt, wobei für die Fällung von Bäumen die gemäß der Baumschutzsatzung geschützt sind, Ausgleichspflanzungen aus der Satzung erforderlich werden, die den Verlust angemessen kompensieren können. Eine weitere Kompensation erfolgt nach der Realisierung durch die Anlage von Hausgärten. Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind gemäß § 8 Abs. 1 BbgBO zu begrünen oder zu bepflanzen, daher bleibt bei einer maximal zulässigen Versiegelung von 30 % innerhalb des allgemeinen Wohngebiets auch nach Durchführung von Baumaßnahmen ein hoher Grünanteil im Plangebiet erhalten.

Zur Ermittlung der Auswirkungen auf Tiere wurden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde faunistische Untersuchungen durchgeführt und ein Artenschutzbeitrag erarbeitet. Untersucht wurden Brutvögel, Amphibien, Reptilien und Fledermäuse. Eine Betroffenheit konnte im Rahmen der Untersuchungen nur für Brutvögel bestätigt werden. Wesentliche Auswirkungen auf Amphibien, Reptilien sind daher nicht zu erwarten, da sich durch die Gartengrundstücke hinsichtlich einer nicht auszuschließenden Nutzung als Migrationsbereich kein Barriereeffekt ergibt. Für Brutvögel stellt sich das Untersuchungsgebiet als ein vorbelastetes, suboptimales Habitat für Vögel mit einer beschränkten Anzahl an Brutnischen dar. Als ungenutztes Grundstück ist es geeigneter als die angrenzenden bewohnten und regelmäßig gepflegten Grundstücke, eine besondere avifaunistische Funktion im Sinne einer hohen Brutvogeldichte, einem wertgebenden Nahrungsraum oder einem Vorkommen von streng geschützten und bedrohten Arten weist es allerdings nicht auf. Unter Berücksichtigung der Schutzzeiten des Bundesnaturschutzgesetzes für Rodungs- und Abrissmaßnahmen sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten (vgl. auch nachfolgendes Kapitel (artenschutzrechtliche Prüfung)).

Im Hinblick auf den Boden sind im Plangebiet derzeit Flächenversiegelungen nur im Bereich des bestehenden Einzelhauses vorhanden. Die bauliche Dichte bleibt auch künftig sehr gering, der künftige Versiegelungsgrad durch Gebäude, Nebenanlagen, Carports etc. beträgt maximal 30%. Es verbleibt damit künftig genug unversiegelte Fläche, um die natürliche Funktion des Bodens zu bewahren.

Aufgrund der geringen Versiegelung wird auch die Grundwasserneubildung nicht nennenswert beeinträchtigt; da Regenwasser vor Ort versickern kann. Nicht überbaute Flächen von Grundstücken sind gemäß § 8 Abs. 1 BbgBO wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen.

Durch die Errichtung weiterer Gebäude mit einer maximalen Gebäudelänge von 15 m wird sich die Landschaft bzw. das Ortsbild entsprechend der umgebenden Bebauung fortentwickeln. Mit der geplanten Ergänzung der bestehenden Siedlung sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild verbunden.

Mit der Planung wird eine lockere Bebauung innerhalb des ländlich geprägten Ortsteils Schwante zulässig. Die zukünftigen Festsetzungen ermöglichen neben einer Neubebauung des Flurstücks 65/2 die Errichtung von vier Wohngebäude mit einer maximalen Baukörperlänge von 15 m. Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind nicht zu erwarten, da auf Grund der geplanten Festsetzungen die überwiegenden Anteile der Grundstücke nicht versiegelt werden dürfen.

Der Zustand der biologischen Vielfalt wurde anhand der vorhandenen Biotopstruktur abgeschätzt. Demnach kommen im Plangebiet nur Tier- und Pflanzenarten vor, die im Umfeld weit verbreitet sind. Da sich das Plangebiet in der Nachbarschaft zu bebauten Bereichen befindet, sind die vorkommenden Arten die Nähe zum Menschen gewohnt. Die künftig zulässige Neubebauung wird daher nicht dazu führen, dass sich die biologische Vielfalt im Plangebiet und dessen Umfeld nennenswert ändert.

Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB):

Im Umfeld sind keine der genannten Schutzgebiete vorhanden.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB):

Die Festsetzungen des Bebauungsplans wirken sich nicht auf die o. g. Schutzgüter aus. Das Plangebiet hat zum derzeitigen Zeitpunkt bezüglich der Erholung lediglich eine geringe oder keine Funktion, da sich das Plangebiet in der zweiten Reihe zum Mühlenweg befindet und nur über einen privaten Stichweg erschlossen wird. Dies wird sich auch künftig so sein.

Anlagen, die auf Grund ihrer Beschaffenheit oder ihres Betriebs in besonderem Maße geeignet sind, schädliche Umwelteinwirkungen hervorzurufen (z. B. genehmigungsbedürftige Anlagen nach § 4 BImSchG oder sonstige Lärmquellen) sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld nicht vorhanden. Auch künftig werden solche Anlagen nicht vorhanden sein, da vom zulässigen Nutzungsspektrum keine nennenswerten Störungen ausgehen.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d BauGB):

Der Bebauungsplan Nr. 52/2014 „Wohnbebauung Mühlenweg 16 A“ beinhaltet keine negativen Auswirkungen auf Baudenkmäler und sonstige Bestandteile des kulturellen Erbes. Die Arrondierung des Ortsrands im Geltungsbereich entfaltet keine negativen Auswirkungen auf den denkmalgeschützten angrenzenden Parkbereich, da sie nicht näher an den Parkbereich herantritt, als bereits weiter westlich gelegene Gebäude nördlich des Mühlenwegs.

Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB):

Durch den Neubau von Wohngebäuden unter Anwendung der derzeit geltenden technischen Richtlinien und Standards im Gebäudeneubau kann davon ausgegangen werden, dass der Energieverbrauch der neu entstehenden Gebäude entsprechend niedrig ausfallen wird. Dies trägt zu einer Vermeidung von Emissionen bei und wirkt sich damit positiv auf den bezirklichen Klimaschutz aus.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern kann innerhalb des Gemeindegebiets Oberkrämer als sicher angenommen werden. Mit dem Entstehen außergewöhnlicher Abfallmengen und -arten ist nicht zu rechnen.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB):

Bei der Neuerrichtung baulicher Anlagen gelten die aktuellen gesetzlichen Anforderungen. Eine effiziente und sparsame Nutzung von Energie mit daraus resultierenden reduzierten Emissionen kann daher angenommen werden. Dies wird insbesondere dadurch erreicht, dass im Rahmen der Bauanträge die geltenden Normen eingehalten werden müssen. Hier sei insbesondere auf die Novellierung der Energieeinsparverordnung (EnEV) verwiesen, mittels derer insbesondere der Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser im Gebäudereich gesenkt werden soll.

Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB):

Insgesamt hat der vorliegende Bebauungsplanentwurf Nr. 52/2014 „Wohnbebauung Mühlenweg 16 A“ keine Auswirkungen auf Landschaftspläne und befindet sich auch nicht innerhalb eines Luftreinhaltegebiets.

Soweit bekannt, sind auch weitere Darstellungen der genannten Umweltfachplanung durch die Planung nicht negativ betroffen.

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB):

Die Planung steht dem bestmöglichen Erhalt der Luftqualität nicht entgegen. Durch die geplante Arrondierung des bestehenden Siedlungsbereichs innerhalb des Ortsteils Schwante können örtliche Verkehrsströme gebündelt werden. Dies trägt zur Förderung der bestmöglichen Luftqualität bei.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB):

Das Auftreten zusätzlicher Wechselwirkungen bzw. sich gegenseitig verstärkender Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern ist nicht zu erwarten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 52/2014 „Wohnbebauung Mühlenweg 16 A“ im Ortsteil Schwante keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt erwarten lassen. Vielmehr entspricht der Bebauungsplan der Arrondierung des bebauten Bereiches den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik und setzt die gesetzliche Vorgabe eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden um.

1.2 Artenschutzrechtliche Prüfung

Einleitung

Im **Artenschutzfachbeitrag (ASB)** wurden alle in Berlin/Brandenburg vorkommenden gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäischen Vogelarten auf ihre potentielle Betroffenheit durch das Vorhaben geprüft (Relevanzprüfung) und die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten, die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt. Sofern Verbotstatbestände erfüllt sind, werden die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

Die generellen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind wie folgt gefasst. „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,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.“

Diese Verbote werden um den für Eingriffsvorhaben neuen **Absatz 5** des § 44 BNatSchG ergänzt:

"¹Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5.

²Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

³Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

⁴Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.

⁵Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor."

Entsprechend Satz 5 gelten die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach § 15 zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 nur für die in **Anhang IV der FFH-RL aufgeführten Tier- und Pflanzenarten** sowie die **europäischen Vogelarten**.

Ausnahmen gem. § 45 BNatSchG

Werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt, kann die nach Landesrecht zuständige Behörde von den Verboten des § 44 im Einzelfall Ausnahmen zulassen, wenn die Ausnahmenvoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllt sind. Möglich ist dies

1. „zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger erheblicher Schäden
2. zum Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenwelt
3. für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung (...)
4. im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit einschließlich der Verteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt
5. aus anderen zwingenden Gründen der überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.

Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit

nicht Art. 16 Abs. 1 der Richtlinie 92/43/EWG weitergehende Anforderungen enthält. Artikel 16 Abs. 3 der Richtlinie 92/43/EWG und Artikel 9 Abs. 2 der Richtlinie 2009/147/EG sind zu beachten.“

Methodisches Vorgehen

Das methodische Vorgehen zur Erstellung des ASB ist der „Arbeitshilfe Artenschutz in der Bebauungsplanung“ (MIL 2009) sowie den „Hinweisen zur Erstellung des Artenschutzbeitrags (ASB) bei Straßenbauvorhaben im Land Brandenburg“ (2008) und dessen Ergänzungspapier (2011) zu entnehmen. Grundsätzlich erfolgt die Erstellung eines ASB in mehreren Schritten:

1. Relevanzprüfung (Prüfung, inwieweit für europarechtlich geschützte Arten eine verbotstatbeständige Betroffenheit durch das jeweilige Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann),
2. Betroffenheitsanalyse (Bestandsdarstellung; Abprüfung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG),
3. Ausnahmeprüfung (Bei Erfüllung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt eine Prüfung, ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG gegeben sind.).

Im Vorfeld der Erstellung des ASB erfolgten Abstimmungen mit der UNB des Landkreises Oberhavel hinsichtlich des betrachtungsrelevanten Artenspektrums.

Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet (UG) für den ASB umfasst den Bereich, in dem es zu Beeinträchtigungen der Lebensstätten bzw. lokalen Populationen der entscheidungsrelevanten Arten kommen kann, durch die Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden können. Dem entsprechend wird das UG anhand zwei wesentlicher Parameter abgegrenzt, dies sind:

- die relevanten Wirkfaktoren des Vorhabens und deren maximale Wirkreichweiten,
- die Empfindlichkeitsprofile der zuvor ausgewählten entscheidungserheblichen Arten.

Das UG wird dabei auf die empfindlichsten Arten, die im ASB behandelt werden, abgestellt. Neben dem Raum, der durch die Wirkreichweiten des Vorhabens abgebildet wird, kann es erforderlich sein, darüber hinausreichende Lebensräume lokaler Populationen (Bezugsebene für das Störungsverbot) einzubeziehen. Das UG zum vorliegenden ASB entspricht den Untersuchungsgrenzen der Faunakartierung und umfasst das Grundstück sowie die angrenzenden Bereiche (grundstücksnahe Bereiche des Schlossparks, Nachbargrundstücke, Abschnitt des Mühlenweges).

Durch die bestehende Vorbelastung (besiedelte Nachbarflächen, Mühlenweg) und die aktuelle Habitatausstattung des Grundstückes, kann zum einen davon ausgegangen werden, dass die Reichweite der vorhabensbedingten Wirkungen eingeschränkt wird, zum anderen kann das Vorhandensein (besonders) störungsempfindlicher Arten ausgeschlossen werden.

Datengrundlagen

Als Datengrundlagen wurden für den ASB herangezogen:

- Biotopkartierung mit Hinweisen zum Artenschutz (Stauch 2015)
- Faunistische Untersuchung (AG Biotopkartierung 2016):
- Brutvögel
- Reptilien
- Amphibien
- Fledermäuse

Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

Im Folgenden werden die Wirkfaktoren bzw. die durch sie ausgelösten Wirkprozesse der geplanten Baumaßnahme thematisiert, welche in Bezug auf das zu betrachtende Artenspektrum von Bedeutung sein könnten. Die Relevanz von vorhabensbedingten Wirkfaktoren und der durch sie ausgelösten Wirkprozesse ist abhängig von der Empfindlichkeit der potenziell betroffenen Arten und der konkreten Ausprägung der Wirkungspfade.

Es werden bau- und anlagebedingte Wirkfaktoren unterschieden. Diese lösen entsprechende Wirkprozesse aus. Baubedingte Auswirkungen beschreiben Veränderungen und Störungen, mit denen während der Bauphase zu rechnen ist. Sie stellen im Allgemeinen vorübergehende Beeinträchtigungen dar. Es sind jedoch auch längerfristige oder bleibende Schädigungen möglich. Anlagebedingte Auswirkungen sind ökologische Veränderungen und Störungen durch Baukörper. Betriebsbedingte Auswirkungen beschreiben die Veränderungen der Landschaftsfunktionen durch die Nutzung des aktuell brach liegenden Grundstückes.

Diese Wirkungen lassen sich entsprechend ihrer Wirkungsdauer wiederum in zeitlich begrenzte (temporäre) und dauerhafte (nachhaltige) Wirkungen unterscheiden.

Baubedingte Wirkfaktoren

- Tötung/Verletzung von Tieren oder ihren Entwicklungsformen
Im Zuge der Baufeldfreimachung sowie der Baudurchführung besteht eine Gefährdung der Tötung bzw. Verletzung von in erster Linie wenig oder nicht mobilen Tierarten in deren Quartieren oder Winterruheplätzen. Indirekt tritt das Zugriffsverbot der Tötung ein, wenn es bspw. bei Brutvogelarten zur Nestaufgabe kommt und Jungvögel oder Eier in den betroffenen Nestern „zu Grunde gehen“.
- Lebensraumverluste durch Flächeninanspruchnahme oder Veränderung der Habitatstruktur
(Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten)
Temporäre Beeinträchtigung der Lebensraumfunktionen von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Bereich technologischer Flächen (Bauflächen, Flächen zur Materiallagerung).
- Lärmimmissionen und optische Störwirkungen
(Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, Wanderungszeiten)
Optisch wahrnehmbare Baumaschinen bzw. Fahrzeuge, sich bewegende Menschen sowie plötzliche laute Geräusche oder Lichtimmissionen zählen zu den hauptsächlichen Störquellen, die sich durch Scheueffekte negativ auf Tierarten auswirken können. Dabei treten artspezifisch unterschiedliche Reaktionsmuster auf.

Anlagebedingte Wirkfaktoren

- Flächeninanspruchnahme durch Überbauung/Versiegelung
(Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten)
Dauerhafter Lebensraumverlust durch dauerhafte Flächeninanspruchnahmen des neuen Gebäudes. Es wird davon ausgegangen, dass die solitäre Linde durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan erhalten wird.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Aktuell wird das Grundstück nicht genutzt, da aber die angrenzenden Grundstücke bewohnt sind, ist durch die nur lokal wirkende zusätzliche Nutzung nicht mit einer Erhöhung der betriebsbedingten Wirkfaktoren im Vergleich zum jetzigen Zustand zu rechnen.

Relevanzprüfung

Im Rahmen einer Relevanzprüfung (**vgl. Anlage 1**) werden zunächst die europarechtlich geschützten Arten „herausgefiltert“ (Abschichtung), für die eine verbotstatbeständige Betroffenheit durch das jeweilige Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle) und die daher einer artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden müssen. Dies sind Arten,

- die im Land Brandenburg gem. Roter Liste ausgestorben oder verschollen sind,
- die nachgewiesenermaßen im Naturraum nicht vorkommen,
- deren Lebensräume/Standorte im Wirkraum des Vorhabens nicht vorkommen (z. B. Moore, Wald, Gewässer) und
- deren Wirkungsempfindlichkeit vorhabensbedingt so gering ist, dass sich relevante Beeinträchtigungen/Gefährdungen mit hinreichender Sicherheit ausschließen lassen.

Grundlagen zur Artenauswahl sind die Tabellen des LUGV: Liste der europäischen Vogelarten [Angaben zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen Vogelarten]; Liste der geschützten Pflanzenarten [Vollzugshilfe für geschützte Pflanzenarten des LUA, Ö 2, A. Herrmann 12/07]; Übersicht der in Brandenburg vorkommenden Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie [Tabelle des LUA RW 7].

Für zahlreiche Arten konnten Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG im Rahmen der Relevanzprüfung bereits sicher ausgeschlossen werden.

Für keine Art des Anhang IV FFH-RL wurde im UG eine mögliche Beeinträchtigung festgestellt. Unter den bedrohten Vogelarten oder Arten nach Anhang I der VSRL können für den Star Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden. Weiterhin sind die Gilden der freibrütenden Vogelarten an Gehölzen, Baumhöhlenbrüter und gebäudebewohnenden Brutvögel potenziell betroffen.

Nur für die nach der Relevanzprüfung verbleibenden relevanten Arten bzw. Gilden wird in Kap. 4 geprüft, ob die in § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG genannten Verbotstatbestände erfüllt sind.

Bestandsdarstellung sowie Darlegung der Betroffenheit der relevanten Arten

Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-RL

Pflanzenarten:

Im Zuge der Biotopkartierung wurde im Untersuchungsraum kein Nachweis von Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie erbracht. Eine Überbauung des Standortes und eine Betroffenheit von Arten wurde im Rahmen der Relevanzprüfung bereits ausgeschlossen.

Tierarten:

Im Zuge der Faunakartierung wurde im Untersuchungsraum kein Nachweis von Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie erbracht. Eine Betroffenheit von Arten wurde im Rahmen der Relevanzprüfung bereits ausgeschlossen.

Bestand und Betroffenheit der europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

In der folgenden Tabelle werden die im Untersuchungsraum nachgewiesenen und im ASB betrachtungsrelevanten gefährdeten/ geschützten europäischen Vogelarten aufgeführt.

Tabelle: Schutzstatus und Gefährdung der im Untersuchungsraum relevanten europäischen Vogelart

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RL BB	RL D	VSRL
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	-	3	-

RL BB Rote Liste Brandenburg (Ryslavy 2008)

RL D Rote Liste Deutschland (Grünberg et al. 2015)

3 = gefährdet

VSRL Art des Anhanges I der EU-Vogelschutzrichtlinie

Im Folgenden werden in Formblättern Bestand sowie Betroffenheit der im UG vorkommenden relevanten heimischen europäischen Vogelarten beschrieben, die einzelnen Verbote des § 44 Abs. 1 i. V. m. 5 BNatSchG sowie ggf. die naturschutzfachlichen Ausnahmevoraussetzungen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG abgeprüft.

Während gefährdete/ geschützte Vogelarten i. d. R. artbezogen behandelt werden - es sei denn, sie kommen lediglich als seltene Nahrungsgäste oder Durchzügler vor - werden die ungefährdeten und ubiquitären Arten in Gruppen (ökologischen Gilden) zusammengefasst.

Als Gilden sind hier die freibrütenden Vogelarten an Gehölzen, Baumhöhlenbrüter und gebäudebewohnende Brutvögel relevant.

Da der Star als nachgewiesene gefährdete Brutvogelart, die gleichen Habitatsprüche hat bzw. die gleichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind, wie für die Gilde der Baumhöhlenbrüter, wird er im Formblatt dieser Gilde mit abgehandelt.

Ungefährdete freibrütende Vogelarten der Gehölze
Schutzstatus
<input type="checkbox"/> Anh. IV FFH-Richtlinie <input checked="" type="checkbox"/> europäische Vogelart gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie
Bestandsdarstellung
Kurzbeschreibung Autökologie/Verbreitung in BB Die in dieser Gruppe zusammengefassten Arten haben verschiedene Lebensweisen und unterschiedliche Ansprüche an ihre Habitate. Allen Arten ist jedoch gemeinsam, dass sie ihre Nester an Gehölzen (Bäumen, Hecken, Gebüschgruppen) anlegen (s. Bauer et al. 2005). Die Arten dieser Gruppe sind vergleichsweise störungstolerant. Die Fluchtdistanzen gegenüber sich frei bewegendem Personen liegen bei den meisten Arten bei < 10 bis 20 m (Flade 1994). Die Arten sind in Brandenburg ungefährdet und zählen fast alle zu den häufigen Brutvogelarten. Sie sind flächendeckend verbreitet.
Vorkommen im Untersuchungsraum <input checked="" type="checkbox"/> nachgewiesen <input type="checkbox"/> potenziell möglich Im Untersuchungsraum wurden folgende Brutvogelarten dieser Gruppe nachgewiesen: (In Klammern Angabe des Brutzeitraums nach MLUV (2008), A Anfang / M Mitte / E Ende; Monat) Amsel (A 02 – E 08), Buchfink (A 04 – E 08), Mönchsrasmücke (E 03 – A 09), Ringeltaube (E 02 - E 11), Rotkehlchen (E 03 – A 09), Zilpzalp (A 04 – M 08)
Prognose und Bewertung der Schädigungs- und Störungsverbote nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG
Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen <input type="checkbox"/> gem. LBP vorgesehen <input type="checkbox"/> gem. FFH-VP vorgesehen <input checked="" type="checkbox"/> im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung neu zu entwickeln S _{ASB} 1 Bauzeitenmanagement (Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit)
Prognose und Bewertung des Tötungsverbotes gem. § 44 Abs.1, Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG: Verletzung, Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen im Zuge der Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (baubedingt) Verletzung, Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen durch betriebsbedingte Kollisionen <input type="checkbox"/> Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsphase, ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang <u>nicht</u> gewahrt <input type="checkbox"/> Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsphase, ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt <input type="checkbox"/> anlage-, nutzungsbedingte Beeinträchtigungen führt zu Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population

Ungefährdete freibrütende Vogelarten der Gehölze

Die Revierbesetzung und der Beginn des Nestbaus können bei einigen Arten bereits früher als die Kernzeit der Brut- und Aufzuchtzeit beginnen. Die für den Erhalt der Populationen wichtige Kernzeit der Brut- und Aufzuchtzeit umfasst i. d. R. den Zeitraum des Gehölzrodungsverbotes gemäß § 39 Abs. 5, Nr. 2 BNatSchG (01.03. – 30.09.). Vereinzelt Verluste von ungewöhnlich frühen Gelegen erreichen allenfalls das Maß des allgemeinen Lebensrisikos und führen in der Regel zu Zweitbruten, die den Reproduktionserfolg und damit den Erhaltungszustand der lokalen Population sichern. Ähnlich verhält es sich mit späten Zweit- oder Drittbruten, da in der Kernbrutzeit die Erstbruten und mindestens auch mittlere Zweitbruten umfasst sind.

Durch die Baufeldräumung außerhalb der Kernbrutzeit (Maßnahme S_{ASB1}) lässt sich gewährleisten, dass keine von Altvögeln oder nicht flüggen Jungen besetzten Nester bei der Baufeldräumung zerstört und damit Altvögel oder Junge verletzt oder getötet werden.

Prognose und Bewertung der Störungstatbestände gem. § 44 Abs.1, Nr. 2 BNatSchG

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

- Die Störung führt zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population
 Die Störung führt zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population

Baubedingte Störungen setzen mit der Baufeldräumung ein. Im direkten Anschluss an die außerhalb der Brutzeit durchgeführte Baufeldräumung kommt es in mehr oder weniger regelmäßigen Abständen zu einem Vorantreiben der Baumaßnahme und damit zu einer regelmäßigen Störung. Insofern ist davon auszugehen, dass sich die betroffenen ungefährdeten Brutvogelarten der Gehölze ausschließlich außerhalb der für sie relevanten baubedingten Störzonen ansiedeln werden.

Innerhalb der Siedlungsbebauung entlang der Schlossparkgrenze ist von einer geringfügigen/ punktuellen Verlagerung der Störwirkungen (Lärm, optische Störungen) auszugehen. Es besteht keine wesentliche Änderung zum Ist-Zustand, so dass durch das Bauvorhaben keine erheblichen Störungen zu erwarten sind.

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

Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

- Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt
 ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt

Bau- und anlagebedingte Flächeninanspruchnahmen betreffen Ruderalflächen und Gehölze im Randbereich der Siedlungsbebauung, die den Arten dieser Gruppe als Brutplätze und Nahrungsflächen dienen können. Ein Verlust von Fortpflanzungsstätten kann daher nicht ausgeschlossen werden.

Die betroffenen Lebensräume dieser ungefährdeten Arten sind im UG und der umliegenden Landschaft weit verbreitet. Die betroffenen Vogelarten zählen zu den euröken Vogelarten ohne besondere Habitatansprüche, so dass sie hinsichtlich der Wahl ihrer Brutplätze vergleichsweise flexibel sind. In den waldähnlichen Parkbereichen, Gebüsch und Hecken des UG finden die betroffenen ungefährdeten gehölzbewohnenden Vogelarten hinreichend neue Nistmöglichkeiten und Nischen. Dies wurde im Zuge der faunistischen Kartierungen im UG festgestellt.

Die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten bleibt daher im räumlichen Umfeld gewährleistet.

Zusammenfassende Feststellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. M. Abs. 5 BNatSchG

- treffen zu (Darlegung der Gründe für eine Ausnahme erforderlich)
 treffen nicht zu (artenschutzrechtliche Prüfung endet hiermit)

Ungefährdete Baumhöhlenbrüter
Schutzstatus
<input type="checkbox"/> Anh. IV FFH-Richtlinie <input checked="" type="checkbox"/> europäische Vogelart gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie
Bestandsdarstellung
Kurzbeschreibung Autökologie/Verbreitung in BB Die in dieser Gruppe zusammengefassten Arten haben verschiedene Lebensweisen und unterschiedliche Ansprüche an ihre Habitate. Allen Arten ist jedoch gemeinsam, dass sie ihre Nester in Baumhöhlen (alternativ Nistkästen) anlegen (s. Bauer et al. 2005). Die Arten dieser Gruppe sind vergleichsweise störungstolerant. Die Fluchtdistanzen gegenüber sich frei bewegendem Personen liegen bei den meisten Arten bei < 10 bis 20 m (Flade 1994). Die Arten sind in Brandenburg ungefährdet und zählen fast alle zu den häufigen Brutvogelarten. Sie sind flächendeckend verbreitet. Der Star ist gemäß Roter Liste Deutschland als gefährdet eingestuft.
Vorkommen im Untersuchungsraum <input checked="" type="checkbox"/> nachgewiesen <input type="checkbox"/> potenziell möglich Im Untersuchungsraum wurden folgende Brutvogelarten dieser Gruppe nachgewiesen: <i>(In Klammern Angabe des Brutzeitraums nach MLUV (2008), A Anfang / M Mitte / E Ende; Monat)</i> Blaumeise (M 03 – A 08), Kohlmeise (M 03 – A 08), Star (E 02 – A 08) Der Star brütete in einer Robinie im Schlosspark, angrenzend zum Grundstück.
Prognose und Bewertung der Schädigungs- und Störungsverbote nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG
Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen <input type="checkbox"/> gem. LBP vorgesehen <input type="checkbox"/> gem. FFH-VP vorgesehen <input checked="" type="checkbox"/> im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung neu zu entwickeln S _{ASB1} Bauzeitenmanagement (Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit)
Prognose und Bewertung des Tötungsverbotes gem. § 44 Abs.1, Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG: Verletzung, Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen im Zuge der Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (baubedingt) Verletzung, Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen durch betriebsbedingte Kollisionen <input type="checkbox"/> Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsphase, ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang <u>nicht</u> gewahrt <input type="checkbox"/> Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsphase, ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt <input type="checkbox"/> anlage-, nutzungsbedingte Beeinträchtigungen führt zu Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population
Die Revierbesetzung und der Beginn des Nestbaus innerhalb der Höhle können bei einigen Arten bereits früher als die Kernzeit der Brut- und Aufzuchtzeit beginnen. Die für den Erhalt der Populationen wichtige Kernzeit der Brut- und Aufzuchtzeit umfasst i. d. R. den Zeitraum des Gehölzrodungsverbotes gemäß § 39 Abs. 5, Nr. 2 BNatSchG (01.03. – 30.09.). Vereinzelt Verluste von ungewöhnlich frühen Gelegen erreichen allenfalls das Maß des allgemeinen Lebensrisikos und führen in der Regel zu Zweitbruten, die den Reproduktionserfolg und damit den Erhaltungszustand der lokalen Population sichern. Ähnlich verhält es sich mit späten Zweit- oder Drittbruten, da in der Kernbrutzeit die Erstbruten und mindestens auch mittlere Zweitbruten umfasst sind. Durch die Baufeldräumung außerhalb der Kernbrutzeit (Maßnahme S _{ASB1}) lässt sich gewährleisten, dass keine von Altvögeln oder nicht flüggen Jungen besetzten Nester bei der Baufeldräumung zerstört und damit Altvögel oder Junge verletzt oder getötet werden.

Ungefährdete Baumhöhlenbrüter

Prognose und Bewertung der Störungstatbestände gem. § 44 Abs.1, Nr. 2 BNatSchG

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

- Die Störung führt zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population
- Die Störung führt zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population

Baubedingte Störungen setzen mit der Baufeldräumung ein. Im direkten Anschluss an die außerhalb der Brutzeit durchgeführte Baufeldräumung kommt es in mehr oder weniger regelmäßigen Abständen zu einem Vorantreiben der Baumaßnahme und damit zu einer regelmäßigen Störung. Insofern ist davon auszugehen, dass sich die betroffenen ungefährdeten Baumhöhlenbrüter ausschließlich außerhalb der für sie relevanten baubedingten Störzonen ansiedeln werden.

Innerhalb der Siedlungsbebauung entlang der Schlossparkgrenze ist von einer geringfügigen/ punktuellen Verlagerung der Störwirkungen (Lärm, optische Störungen) auszugehen. Es besteht keine wesentliche Änderung zum Ist-Zustand, so dass durch das Bauvorhaben keine erheblichen Störungen zu erwarten sind.

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

Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

- Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt
- ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt

Bau- und anlagebedingte Flächeninanspruchnahmen betreffen Ruderalflächen und Gehölze (ohne Baumhöhlen), die den Arten dieser Gruppe als Nahrungsflächen dienen können. Ein Verlust von Bäumen mit geeigneten Bruthöhlen bzw. Fortpflanzungsstätten kann hingegen ausgeschlossen werden.

Zusammenfassende Feststellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. M. Abs. 5 BNatSchG

- treffen zu (Darlegung der Gründe für eine Ausnahme erforderlich)
- treffen nicht zu (artenschutzrechtliche Prüfung endet hiermit)

Ungefährdete gebäudebewohnende Brutvögel
Schutzstatus
<input type="checkbox"/> Anh. IV FFH-Richtlinie <input checked="" type="checkbox"/> europäische Vogelart gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie
Bestandsdarstellung
Kurzbeschreibung Autökologie/Verbreitung in BB Aus dieser Gruppe tritt im UG nur der Haussperling auf. Der Haussperling ist ein Kulturfolger der dörflichen und städtischen Siedlungen. Hier ist er als Höhlen- und Nischenbrüter, zuweilen auch als Freibrüter zu finden. Die Nistplatzpräferenz liegt dabei auf Gebäuden, hier kommt er in Dachtraufbereichen, Gebäudeverzierungen, Fassadenbegrünungen und bei Zugang auch im Inneren von Gebäuden vor. Zuweilen sucht er auch Sonderstandorte, wie Storch- und Schwalbennester, Lampenabschirmungen etc. auf (s. Bauer et al. 2005). Der Haussperling ist vergleichsweise störungstolerant. Die Fluchtdistanzen gegenüber sich frei bewegenden Personen liegen bei > 5 m (Flade 1994). Der Haussperling ist in Brandenburg ungefährdet und verbreitet. In Deutschland ist die Art in der Vorwarnliste aufgeführt.
Vorkommen im Untersuchungsraum
<input checked="" type="checkbox"/> nachgewiesen <input type="checkbox"/> potenziell möglich Haussperling (E 03 – A 09) Im UG wurde ein Brutpaar am alten Haus festgestellt (Dachbereich) und ein weiteres Brutpaar an einem Gebüsch im südlichen Grundstücksbereich (angrenzend zum Nachbargrundstück).
Prognose und Bewertung der Schädigungs- und Störungsverbote nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG
Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen
<input type="checkbox"/> gem. LBP vorgesehen <input type="checkbox"/> gem. FFH-VP vorgesehen <input checked="" type="checkbox"/> im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung neu zu entwickeln S _{ASB1} Bauzeitenmanagement (Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit)
Prognose und Bewertung des Tötungsverbotes gem. § 44 Abs.1, Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG: Verletzung, Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen im Zuge der Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (baubedingt) Verletzung, Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen durch betriebsbedingte Kollisionen
<input type="checkbox"/> Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsphase, ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang <u>nicht</u> gewahrt <input type="checkbox"/> Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsphase, ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt <input type="checkbox"/> anlage-, nutzungsbedingte Beeinträchtigungen führt zu Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population
Durch den Gebäudeabriss außerhalb der Brutzeit (Ende März bis Anfang September) lässt sich gewährleisten, dass keine von Altvögeln oder nicht flüggen Jungen besetzten Nester bei der Baufeldräumung zerstört und damit Altvögel oder Junge verletzt oder getötet werden.

Ungefährdete gebäudebewohnende Brutvögel

Prognose und Bewertung der Störungstatbestände gem. § 44 Abs.1, Nr. 2 BNatSchG

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

- Die Störung führt zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population
- Die Störung führt zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population

Baubedingte Störungen setzen mit der Baufeldräumung ein. Im direkten Anschluss an die außerhalb der Brutzeit durchgeführte Baufeldräumung kommt es in mehr oder weniger regelmäßigen Abständen zu einem Vorantreiben der Baumaßnahme und damit zu einer regelmäßigen Störung. Insofern ist davon auszugehen, dass sich die Brutpaare des Haussperlings (insbesondere des gebüschbrütenden Brutpaares) ausschließlich außerhalb der für sie relevanten baubedingten Störzonen ansiedeln werden.

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

Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

- Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt
- ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt

Mit dem Gebäudeabriss geht die Niststätte eines Brutpaares des Haussperlings verloren. Im Umkreis von 300 m um das betroffene Gebäude kommen zahlreiche Nebengebäude, Schuppen und Stallungen mit günstigen Brutplatzzeichnungen vor. Da Haussperlinge auch kolonieartig brüten, ist auch bei bereits bestehender Besiedlung von einem Ausweichen des betroffenen Brutpaares in eines der umliegenden verfügbaren Habitate auszugehen.

Zusammenfassende Feststellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. M. Abs. 5 BNatSchG

- treffen zu (Darlegung der Gründe für eine Ausnahme erforderlich)
- treffen nicht zu (artenschutzrechtliche Prüfung endet hiermit)

Maßnahmen für die europarechtlich geschützte Arten

Maßnahmen zur Vermeidung

Die im Folgenden beschriebene Maßnahme wird durchgeführt, um Betroffenheiten der nachgewiesenen europäischen Vogelarten zu vermeiden. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgte unter Berücksichtigung dieser Maßnahme.

S_{ASB}1: Bauzeitenmanagement

Durch eine **Baufeldfreimachung** (Gehölzrodung) außerhalb der Brutzeiten der nachgewiesenen Arten **vom 01.10. bis zum 28./ 29.02.** können die Brutvögel vor Beeinträchtigungen geschützt werden.

Für den **Gebäudeabriss** gilt der erweiterte Abrisszeitraum **vom 01.09. bis 30.03.**

Sollten aus technologischen Gründen Abweichungen der Bauzeitenvorgabe notwendig sein, kann durch einen Fachgutachter eine erneute Prüfung erfolgen. Sollte sich dabei herausstellen, dass sich zum Zeitpunkt der außerplanmäßigen Baufeldräumung keine Vögel im Eingriffsbereich aufhalten (z. B. Haussperlingsbruten im Gebäude), kann die Baufeldfreimachung erfolgen. Die Faunakontrolle ist zu dokumentieren.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind bei diesem Vorhaben nicht notwendig.

Die Maßnahme kann mangels Rechtsgrundlage nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zur Absicherung der Maßnahme ist entbehrlich, da sie mit den Bestimmungen in § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 und § 39 Abs. 6 BNatSchG, die übergeordnetes Recht darstellen, übereinstimmt.

Zusammenfassende Darlegung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für die Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG

Für alle relevanten Arten des Anhang IV FFH-RL und Vogelarten der VSchRL des Untersuchungsraums lassen sich bezogen auf das Bauvorhaben die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG Abs. (1) Nr. 1 (Nachstellen, Fangen, Verletzen, Töten), Abs. 1 Nr. 2 (Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, Wanderungszeiten) sowie Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) generell oder unter Berücksichtigung artspezifischer Vermeidungsmaßnahmen ausschließen. Eine Prüfung der Ausnahmenvoraussetzungen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Der Artenschutzbericht geht in seinen Einschätzungen vom Erhalt des auf dem Flurstück 65/2 vorhandenen Altbaums (Linde) aus. Eine Festsetzung zum Erhalt des Baums soll jedoch im Bebauungsplan nicht erfolgen. Auch ohne eine Erhaltungsfestsetzung kann jedoch nicht zwingend von einer Fällung des Baums bei zukünftigen Baumaßnahmen ausgegangen werden. Durch die großzügig geplanten überbaubaren Grundstücksflächen und die geringe zulässige Dichte von GRZ 0,2 verbleiben bei einer Bebauung des Plangebiets große Freiflächen auf den Grundstücken, so dass ein Erhalt des Baums grundsätzlich möglich erscheint. Daher ist es gerechtfertigt eine Entscheidung über im Falle einer Fällung ggf. erforderliche artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen auf die nachgelagerten Verfahren (Bauanzeige- oder Baugenehmigungsverfahren, Fällgenehmigung gemäß Baumschutzsatzung) abzuschichten.

2. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Durch die geplante Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets werden die Belange der gesunden Wohnverhältnisse auch im Umfeld des Bebauungsplans Nr. 52/2014 „Wohnbebauung Mühlenweg 16 A“ berücksichtigt. Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans, um eine ruhige Wohnnutzung zu erzielen.

In einer Entfernung von rund 350 m (Luftlinie) in südöstlicher Richtung gemessen vom Plangebiet befinden sich Stallanlagen für Milchvieh und Außenanlage der Milchviehhaltung. In rd. 400 m Entfernung (Luftlinie) in östlicher Richtung zum Plangebiet befindet sich des Weiteren eine Wiese zur Pferdehaltung. Eine Stallanlage zur Pferdehaltung inklusive Weiden befinden sich in rd. 350 m (Luftlinie) Entfernung nordöstlich vom Plangebiet.



Abb. 3 Luftbild mit Kennzeichnungen (aus Google Maps erstellt am 30.09.2014)

Richtlinien zu Emissionen luftverunreinigender Stoffe aus der Tierhaltung enthalten Abstandsregelungen. Die geplante Wohnnutzung verringert den Abstand zwischen der Wohnnutzung und der Stallanlage nicht, da die bestehenden Wohngebäude südlich des Mühlenwegs einen geringeren Abstand zur Stallanlage aufweisen. Die Verträglichkeit der Wohnnutzung und der Stallanlage wurden bereits im Rahmen der durchgeführten Zulassungsverfahren der Bestandsbebauung geprüft, zudem wurde im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für die Milchviehanlage ein Geruchsgutachten erarbeitet, welches die Unbedenklichkeit der Anlage feststellt. Unzumutbare Beeinträchtigungen für die zukünftigen Wohnnutzungen im Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplans Nr. 52/2014 „Wohnbebauung Mühlenweg 16 A“ oder Einschränkungen in der Nutzung der Stallanlage sind daher nicht zu erwarten. Das Gefüge des Rücksichtnahmeverhältnis wird durch die Planung nicht geändert.

Gleich verhält es sich bei Veranstaltungen im Schloss und im Schlosspark Schwante. Hier besteht ebenfalls ein Rücksichtnahmeverhältnis bei der Durchführung von Veranstaltungen im Schloss einschließlich Schlosspark Schwante und der nah gelegenen Wohnbebauung. Die Planung zum Bebauungsplan Nr. 52/2014 „Wohnbebauung Mühlenweg 16 A“ verringert den Abstand zwischen der Wohnnutzung und dem Schloss mit Schlosspark nicht. Die künftige Zulässigkeit neuer Wohnungen im Geltungsbereich führt daher nicht dazu, dass bei der Nutzung von Schloss und Schlosspark über das ohnehin bestehende Maß Rücksicht auf die heranrückende Wohnbebauung genommen werden muss.

Hinsichtlich möglicher Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte durch Veranstaltungen im Schlosspark und im Schloss umfasst die Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) unter Punkt 7.2 Bestimmungen für seltene Ereignisse. Gemäß Punkt 7.2 der TA Lärm kann wegen voraussehbarer Besonderheiten eine Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte in einer begrenzten Zeitdauer zugelassen werden. Die Zeitdauer darf an nicht mehr als zehn Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und nicht an mehr als an jeweils zwei aufeinander folgenden Wochenenden betragen.

Die Bewertung von Veranstaltungen im Schloss und Schlosspark Schwante hinsichtlich der Lärmsituation und Anwendbarkeit der Bestimmungen für seltene Ergebnisse gemäß TA Lärm, ist allerdings nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens Bebauungsplan Nr. 52/2014 „Wohnbebauung Mühlenweg 16 A“. Das bestehende Verhältnis der Rücksichtnahme bleibt durch die Planung unverändert, sodass keine Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten zu erwarten sind.

Durch die Ansiedlung von maximal fünf Einfamilienhäusern sind zusätzliche Verkehrsbewegungen auf dem Mühlenweg zu erwarten. Auf Grund der geringen Anzahl an Wohneinheiten und damit der geringen Anzahl zusätzlicher Fahrten sind keine wesentlichen Auswirkungen hinsichtlich der Schallemissionen des Verkehrs für die Anlieger des Mühlenwegs zu erwarten.

Somit ist insgesamt davon auszugehen, dass bei der geplanten Festsetzung als allgemeines Wohngebiet neben gesunden Wohnverhältnissen auch gesunde Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

3. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung

Der Gemeinde Oberkrämer entstehen durch die Planungen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Kosten. Der Begünstigte der Planung soll unter Beachtung des Angemessenheitsprinzips zur Übernahme von Kosten herangezogen werden, die Voraussetzung und Folge für die fokussierte Planung sind. Dies beinhaltet auch erforderliche Planungskosten.

Die Errichtung künftig zulässiger Wohnhäuser sowie die vorausgehende Baufeldfreimachung erfolgen durch den Einsatz privater Mittel.

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 52/2014 „Wohnbebauung Mühlenweg 16 A“ werden keine Entschädigungsansprüche begründet. Die geplanten Festsetzungen schränken keine bisher zulässigen Eigentumsrechte ein; dem Eigentümer der Flächen entstehen daher keine Vermögensnachteile.

4. Auswirkungen auf den Verkehr

Innerhalb des Plangebiets wird die bauliche Entwicklung von maximal fünf Einfamilienhäusern planerisch vorbereitet. Die hierdurch verursachten zusätzlichen Fahrten auf dem Mühlenweg führen auf Grund der geringen anzunehmenden Anzahl nicht zu wesentlichen Auswirkungen auf den Verkehrsfluss.

5. Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur

Innerhalb des Plangebiets entstehen voraussichtlich 5 Wohngebäude für prognostisch ermittelte 16 Bewohner (3,2 Bewohner / Gebäude). Der daraus ableitbare Bedarf an Plätzen auf der Grundlage gängiger Kennwerte für Kindergartenversorgung (Bewohner x 1% durchschnittliche Jahrgangsstärke x 6 Jahrgänge x 75% Versorgungsbedarf) und öffentlicher Grundschule (Bewohner x 1% durchschnittliche Jahrgangsstärke x 6 Jahrgänge x 90% Versorgungsbedarf) beträgt aufgerundet jeweils 1 Platz. Dieser Bedarf ist innerhalb der bestehenden Einrichtungen abdeckbar.

IV. Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer hat in ihrer Sitzung am 04. Dezember 2014 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 52.2014 im Ortsteil Schwante beschlossen.

Der Beschluss der Gemeinde Oberkrämer über die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnbebauung Mühlenweg 16 A“ wurde im Amtsblatt der Gemeinde Oberkrämer Nr. 6 vom 09. Oktober 2015 auf Seite 5 bekannt gemacht.

2. 1. Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit

Im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a BauGB hat die Gemeindevertretung am 24. September 2015 den Bebauungsplanentwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung bestimmt.

Die öffentliche Auslegung erfolgte im Zeitraum vom 19. Oktober 2015 bis einschließlich zum 19. November 2015. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, mit Schreiben vom 15. Oktober 2015 von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme binnen eines Monats gebeten.

Nach der Durchführung der Beteiligungsschritte wurde das Verfahren nicht fortgeführt, da auf der Grundlage eines Beschlusses des Bundesverwaltungsgerichts festzustellen war, dass eine Durchführung des Bebauungsplanverfahrens gemäß 13a auf Grund der erfolgten Einbeziehung von Grundstücken, die dem Außenbereich zuzuordnen sind, nicht zulässig ist.

Eine formale Auswertung der Verfahrensschritte nebst Beschluss soll nicht erfolgen. Allerdings wurden die wesentlichen Anregungen und Hinweise aus der Beteiligung der Behörden im weiteren Verfahren im Wesentlichen berücksichtigt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit soll im Rahmen der Fortführung des Bebauungsplanverfahrens auf anderer Rechtsgrundlage als frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in die Abwägung eingestellt werden (vgl. nachfolgend Kapitel IV.3 und IV.4).

3. Beschluss über die Umstellung des Verfahrens

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer hat in ihrer Sitzung vom 06.12.2018 die Umstellung des Bebauungsplanverfahrens auf ein Verfahren gemäß § 13b BauGB beschlossen.

4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die im Rahmen der Verfahrensdurchführung gemäß § 13a BauGB erfolgte Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird für das nach § 13 b BauGB weiter zu führende Verfahren als frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gewertet. Während des Verfahrens wurden Stellungnahmen eines Bürgers und Landesbüros der anerkannten Naturschutzverbände eingereicht. Die Stellungnahmen haben wie folgt Eingang in die Planung gefunden:

Erschließung

Der Weg zwischen den Grundstücken Mühlenweg 16 und 18, beträgt lediglich 4 Meter, was als Zufahrtsstraße für mehrere Grundstücke kaum ausreichend sein dürfte und obendrein ist es für Baufahrzeuge relativ unmöglich ohne Beschädigungen an den angrenzenden Grundstücken in die Zufahrt einzubiegen. Diese Problematik erscheint schwerwiegend, da schon von Seiten der Gemeinde in den veröffentlichten Unterlagen darauf hingewiesen wird, dass die üblichen Abfallentsorgungsfahrzeuge diesen Weg nicht passieren können.

Stellungnahme:

Der Einschätzung wird widersprochen.

Der Stichweg kann, aufgrund der geplanten Erschließung von höchstens 5 Einzelhäusern und aufgrund der geringen Länge, mit einer Raumbreite von 4 m ausgebildet werden. Insbesondere aufgrund des geringen Nutzungsmaßes von GRZ 0,2 und GFZ 0,4 kann zudem nur eine kleinteilige Bebauung im Plangebiet realisiert werden, die folglich auch nur ein geringes Verkehrsaufkommen erwarten lässt. Die Ausbildung der privaten Verkehrsfläche entspricht im Wesentlichen den Vorgaben einer Anliegerfahrgasse (RASt 06).

Es ist ferner darauf hinzuweisen, dass sich die festzusetzende private Verkehrsfläche im Zentrum des Baugebiets aufweitet und eine Wendemöglichkeit ausbildet. Weiterhin werden im Plangebiet, insbesondere im Baugebiet, Flächen für das Entladen (beispielsweise für Baufahrzeuge), Flächen für den ruhenden Verkehr sowie Flächen die nicht durch Fahrzeuge befahrbar sind zur Verfügung stehen.

Die Abfallentsorgung soll aufgrund der geringen Breite der privaten Erschließungsstraße am Mühlenweg erfolgen.

Der Hinweis die Abwicklung von Baustellenverkehr ist aufgrund seines nur temporären Auftretens nicht Gegenstand (dauerhafter) bauleitplanerischer Betrachtungen. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass nach den „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95“ das Grundmaß für den Verkehrsraum eines LKW (3,00 m) durch die Raumbreite der geplanten Verkehrsfläche eingehalten wird.

Die Begründung wird fortgeschrieben.

Des Weiteren sind die Erschließung des Geltungsraumes über den Mühlenweg und damit verbundene zusätzliche Beeinträchtigungen u.a. aufgrund des zusätzlichen Verkehrs für die Anwohner genau zu ermitteln, darzustellen und erforderliche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen aufzuzeigen.

Stellungnahme:

Der Einwand wird zurückgewiesen. Über den privaten Stichweg, der das zukünftige allgemeine Wohngebiet mit dem Mühlenweg verbindet, ist ausschließlich Anwohnerverkehr durch die zukünftigen Bewohner zu erwarten. Die Planung lässt ausschließlich die Errichtung von fünf Einzelhäusern zu, sodass keine wesentlichen Beeinträchtigungen (wie durch Lärmbelastungen) aufgrund des anfallenden Verkehrs für die Anwohner zu erwarten sind.

Zudem gelten Eingriffe gemäß § 13 b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig.

Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen werden daher nicht erforderlich.

Die Begründung wird fortgeschrieben.

Artenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass in dem leerstehenden Einzelhaus sowie auf dem Grundstück Mühlenweg 16 A Hornissen und auch Fledermäuse ihre Behausung gefunden haben. Weiterhin sind auf den Flurstücken Eidechsen, Frösche und besondere Unken beheimatet, die bei offener Witterung ganzjährig beobachtet werden können. Ferner finden wir hier diverse Vogelarten, die in diesem Gebiet nisten und brüten, wie z. B. der Zaunkönig. Aus unserer Sicht ist die Naturschutzbehörde nicht ausreichend informiert und in die Entscheidungsfindung einbezogen worden. Die regionale Flora und Fauna gilt es zu schützen und unbedingt zu erhalten. Nach unserer Recherche ist es sogar wahrscheinlich, aufgrund der Beschaffenheit des Grundstücks und der bereits erwähnten Aspekte, das Grundstück durch die Naturschutzbehörde in die Biotopkartierung aufzunehmen.

Die Gemeinde wird aufgefordert, das Vorhaben nochmals intensiv zu prüfen, alle gesetzlichen Vorschriften der Naturschutzbehörden einzuhalten und den Bebauungsplan nicht aufzustellen.

Den Belangen des Artenschutzes ist mit der vorliegenden Biotopkartierung und den Artenhinweisen nicht annähernd nachgekommen worden. So wurde nicht erfasst, dass die Fläche als natürlicher Freiraumverbund zum dahinter liegenden Schlosspark fungiert. Die Fläche wird als Nahrungs- und Rastfläche von zahlreichen Vögeln wie u.a. Zaunkönig, Störche, Reiher und Kranichen aber auch von Rehwild genutzt. Brutvorkommen wurden nicht geprüft. Es unterblieb auch die ohnehin notwendige Darstellung aller Beeinträchtigungen und adäquater Vermeidungsmaßnahmen.

*Bemängelt wird in diesem Zusammenhang insbesondere die nahezu fehlende Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange. Ein fachlich fundierter artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ist für den Bebauungsplan zwingend zu erarbeiten. Dieser hat alle vorkommenden Arten der Wildlebenden Vogelarten und der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu betrachten. Voraussetzung ist eine exakte Bestandsaufnahme und eine ausreichende Ermittlung der im Planbereich vorhandenen geschützten Arten, was hier nicht adäquat erfolgte. Es fehlt eine konkrete Konfliktanalyse und weder Vermeidungs- noch CEF-Maßnahmen noch deren Überwachung und Monitoring wurden festgesetzt. Somit sind aufgrund der o.g. Planung gegenwärtig Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG nicht ausgeschlossen. Nach unserer Kenntnis ist davon auszugehen, dass hier verschiedene Amphibienarten vorkommen, wie scheinbar auch die streng geschützte Rotbauchunke (*Bombina bombina*, Art nach Anhang IV der FFH-Richtlinie). Des Weiteren sind Fledermausvorkommen sicher und nisten Igel und Dachse im Geltungsbereich. Auch wäre zu prüfen, ob insbesondere an der alten Linde Käferarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie vorkommen. Die Aussage S. 16: „Es verbleibt damit künftig genug unversiegelte Fläche, die für Pflanzen und Tiere zur Verfügung steht.“ ist diesbezüglich fachlich völlig unzureichend. Es ist zu prüfen, ob zusätzlich eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich ist.*

Stellungnahme:

Den Anregungen hinsichtlich des Artenschutzes ist durch eine mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel im Umfang abgestimmten faunistischen Untersuchung und der Erarbeitung eines Artenschutzfachbeitrags gefolgt worden. Der Untersuchungsraum des Artenschutzbeitrags umfasst auch die angrenzenden Bereiche, wie den grundstücksnahen Bereich des Schossparks. Igel und Dachse wurden in den Artenschutzfachbeitrag nicht einbezogen, da sie nicht zu den geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-RL gehören. Aus der Einschätzung der Lebensraumfunktion für besonders geschützte Arten der Biotopkartierung geht zudem hervor, dass angesichts der vergleichsweise besseren Habitatausstattung und der wesentlich umfangreicheren Flächen des angrenzenden Schwante See Parks dem Baugrundstück keine besondere Bedeutung für die (Teil-) Lebensraumfunktionen für Igel beigemessen werden kann. Ein Nachweis auf Amphibien oder Fledermäuse wurde im Untersuchungsgebiet nicht erbracht.

Im Ergebnis der Untersuchungen ist festzuhalten, dass sich für alle relevanten Arten des Anhangs IV FFH-RL und Vogelarten der VSchRL des Untersuchungsraums bezogen auf das Bauvorhaben die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG Abs. (1) Nr. 1 (Nachstellen, Fangen, Verletzen, Töten), Abs. 1 Nr. 2 (Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, Wanderungszeiten) sowie Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) generell oder unter Berücksichtigung artspezifischer Vermeidungsmaßnahmen ausschließen lassen. Eine Prüfung der Ausnahmevoraussetzungen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Die Begründung wird fortgeschrieben.

Regenentwässerung

Die Auswirkungen und der Umgang mit Regenwasser auf den Flächen ist unzureichend dargestellt. Die derzeitigen Aussagen erachten wir als nicht ausreichend zumal aufgrund der Abflussverhältnisse im Mühlenweg insgesamt hier eine ganzheitliche Betrachtung und Lösung erforderlich ist. Bei Unwetter und Starkregen läuft derzeit ein Teil des Regenwassers des Mühlenweges über den Verbindungsweg auf die Fläche des o.g. BP und versickert dort. Mit der nun geplanten Versiegelung der Grundstücke wird die Versickerung wesentlich beeinträchtigt. Die Entwässerung wird zum Problem für die geplanten Grundstücke aber auch für die vorhandenen bebauten Grundstücke des Mühlenweges.

Stellungnahme:

Die Sicherung einer ordnungsgemäßen Entwässerung der öffentlichen Verkehrsfläche des Mühlenwegs ist nicht Aufgabe der angrenzenden Grundstückseigentümer, sondern des Bau- lastträgers der Straße. Es besteht keine gesetzliche Verpflichtung zur Aufnahme und Versickerung des auf der Straße anfallenden Regenwassers. Insofern stellt die beschriebene Situation keinen dauerhaft zu erhaltenden bzw. zu dulddenden Zustand dar. Im Rahmen der Realisierung sind ggf. durch den Straßenbaulastträger Maßnahmen zu ergreifen, die eine ordnungsgemäße Entwässerung der Verkehrsfläche sichern. Für das im Plangebiet selbst anfallenden Niederschlagswasser stehen auf Grund der geringen zulässigen Versiegelung der Grundstücke von maximal 30 % ausreichend Flächen für eine Versickerung zur Verfügung.

Keine Berücksichtigung.

Durchführung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a BauGB

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt werden. Dies ist möglich, wenn es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Wir geben zu bedenken, dass sich die Innenentwicklung eines Bebauungsplans auf die geschlossene Ortslage beschränkt einschließlich Außenbereichsflächen im Innenbereich. Hierfür muss sich das Vorhaben „nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Nicht vorgesehen ist dieses Verfahren für Bebauungspläne, die gezielt Flächen außerhalb der Ortslagen einer Bebauung zuführen wie mit dem o.g. Vorhaben geplant. Die betroffene Fläche ist aus unserer Sicht eindeutig dem Außenbereich zuzuordnen. Die bestehende überwiegend einreihige Bebauung im Mühlenweg schließt den Ortsrand geordnet ab. Eine Bebauung in zweiter Reihe wie mit dem o.g. BP geplant, lässt sich nicht aus der näheren Umgebung im Mühlenweg ableiten. Ziel der Einführung des §13a BauGB ist, den Innenbereich zu stärken und einer Zersiedelung der Landschaft soll mit der Innenentwicklung eindeutig entgegen gewirkt werden.

Wir halten somit die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nicht für gerechtfertigt und sehen daher neben der Ermittlung und Bewertung der tatsächlichen Beeinträchtigungen und der Prüfung von Vermeidungsmöglichkeiten in Bezug auf alle Beeinträchtigungen auch die Ermittlung und Festsetzung von adäquaten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für das o.g. Vorhaben als zwingend erforderlich an.

Stellungnahme:

Die Frage, inwieweit einzelne Außenbereichsflächen in unmittelbarer Randlage zum Siedlungsbereich in den Geltungsbereich eines Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB einbezogen werden können, war nach der Einführung der Regelung im Baugesetzbuch zunächst strittig. Durch Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts Ende 2015 wurde abschließend festgestellt, dass eine Einbeziehung solcher Flächen nicht möglich ist. Das Verfahren wurde daher zunächst nicht weitergeführt. Mit der Einführung des § 13b des Baugesetzbuchs ist es nunmehr jedoch möglich, für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird und die sich an im Zusammenhang bebau-

te Ortsteile anschließen, die Regelungen des § 13a anzuwenden. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechend den Anforderungen des § 13b. Durch Beschluss der Gemeindevertretung Oberkrämer soll das Verfahren somit gemäß § 13b BauGB fortgeführt werden. Durch die in § 13b BauGB vorgesehene entsprechende Anwendung des § 13a BauGB ist die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich (§ 13a Abs. 3 Satz 1), ebenso gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4). Eine Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen ist somit auch weiterhin nicht erforderlich.

Teilweise Berücksichtigung.

5. Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 20. Dezember 2018 von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme bis zum 07. Februar 2019 gebeten.

Es wurden insgesamt 37 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Insgesamt 26 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben sich nicht zur Planung geäußert, so dass davon auszugehen ist, dass deren Belange vom Bebauungsplan nicht berührt werden oder das Einverständnis mit den Planinhalten vorliegt. Von insgesamt 11 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange liegen Stellungnahmen mit Hinweisen, Anregungen oder Empfehlungen vor.

Im Rahmen des Verfahrensschritts wurden zum Bebauungsplanentwurf Nr. 52/2014 „Wohnbebauung Mühlenweg 16A“ nachfolgend wiedergegebene Stellungnahmen vorgebracht, die nach Abwägung aller Belange wie folgt Berücksichtigung finden:

Die Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB brachten keine Änderungen im Bebauungsplanentwurf hervor.

Die Begründung wurde bezüglich der folgenden Punkte redaktionell fortgeschrieben:

- Aufgrund der Denkmalschutzgesetzes ohnehin zu beachtende Sachverhalte
- Klarstellung der Bemessung der zulässigen Gebäudelängen (Außenmaße)

5.1 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die keine Stellungnahme abgegeben haben

Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege, Abt. praktische Denkmalpflege
EMB Erdgas Mark Brandenburg
Handwerkskammer Potsdam
Kreisbauernverband Oberhavel
Kreishandwerkerschaft Oberhavel
Landesjagtverband e.V.
Stadt Nauen
Stadt Oranienburg
Kabel Deutschland GmbH
GasLINE Telekommunikationsgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG

5.2 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die in Ihrer Stellungnahme Zustimmung zur Planung oder Nichtbetroffenheit erklärt haben

Gemeinde Leegebruch
Gemeinde Schönwalde-Glien

Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH
Industrie- und Handelskammer
Landesamt für Bauen und Verkehr
Landesamt für Geologie und Rohstoffe
Landesamt für ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung
Landesbetrieb Straßenwesen
Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH
Regionale Planungsgemeinschaft PriegnitzOberhavel
Stadt Hennigsdorf
Stadt Kremmen
Stadt Velten
Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“
50Hz Transmission GmbH

5.3 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die in Ihrer Stellungnahme Zustimmung zur Planung erklärt und Hinweise zur Planung gegeben haben

Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, Archäologisches Landesmuseum
EDID AG
Landesamt für Umwelt
Landesbetrieb Forst
Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg
Zweckverband Kremmen
Abfallwirtschaftsunion Oberhavel GmbH
Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg

5.4 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die abwägungsrelevante Inhalte in Ihrer Stellungnahme geäußert haben

Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 17.01.2019)

Im Baugebiet werden die einzelnen Grundstücke über eine private Verkehrsfläche (Flurstück 122) vom Mühlenweg aus erschlossen. Diese Fläche muss zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen. Zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung bitten wir deshalb, diese private Verkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn als zu belastende Fläche festzusetzen.

Stellungnahme:

Keine Berücksichtigung.

Ein städtebauliches Erfordernis zur Sicherung der Erschließung des geplanten allgemeinen Wohngebiets innerhalb der privaten Verkehrsfläche durch Leitungsrechte zu Gunsten der zuständigen Versorgungsträger liegt nicht vor. Das geplante allgemeine Wohngebiet ist grundsätzlich über den Leitungsbestand im Mühlenweg erschlossen. Mit der Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche im Plangebiet wird zudem eine Fläche für die Verlegung von erforderlichen Anschlussleitungen aller Medien gesichert und von einer Bebauung freigehalten. Städtebaulich ist die Erschließung damit gesichert. Die Sicherung der erforderlichen Rechte kann auf privatrechtlicher Grundlage erfolgen.

Diese Kennzeichnung alleine begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." erfolgen. Vor diesem Hintergrund weisen wir vorsorglich da-

rauf hin, dass wir die TK-Linien nur dann dort verlegen können, wenn die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch erfolgt ist.

Stellungnahme:

Kenntnisnahme.

Die Stellungnahme betrifft die dem Bebauungsplan nachgelagerte Umsetzung der Planung. Die Bestellung von Dienstbarkeiten ist mangels Rechtsgrundlage nicht Bestandteil der Bauleitplanung.

Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR (Schreiben vom 08.02.2019)

Die Gemeinde Oberkrämer möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52/2014 „Wohnbebauung Mühlenweg 16A“ die Wohnsituation im Gemeindegebiet weiter verbessern, um der wachsenden Nachfrage im Randbereich von Berlin gerecht zu werden. Hierzu soll der B-Plan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung umgesetzt werden. Da sich das Plangebiet überwiegend im Außenbereich gemäß § 35 BauGB befindet, entspricht der Bebauungsplan nicht dem derzeitigen Planungsrecht. Der Vorhabensträger möchte dies mit der Anwendung des im Jahr 2017 neu eingeführten § 13b BauGB heilen. Generell wäre aus Sicht des Landesbüros eine Anpassung und Aktualisierung des vor mehreren Jahren aufgestellten Flächennutzungsplanes für das Gemeindegebiet sinnvoll.

Stellungnahme:

Kenntnisnahme.

Ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans FNP der Gemeinde Oberkrämer, das die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans einschließt, ist bereits eingeleitet. Gemäß § 13b Satz 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, auch wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht. Der FNP ist im Rahmen der Berichtigung anzupassen.

Der nördlich an das Plangebiet angrenzende denkmalgeschützte Gutspark (Obj-Dok-Nr. 09165122) bedarf eines Pufferbereiches. Die dem Denkmalschutz unterliegende Gesamtanlage wurde im 19. Jahrhundert ab 1801 in mehreren Etappen als Landschaftspark angelegt. Hierbei wären die im nordwestlichen Randbereich bereits vorhandenen Gehölze sehr wichtig. Sie sollten unbedingt erhalten bleiben. Dies ist gemäß der Planungsunterlagen möglich.

Stellungnahme:

Kenntnisnahme.

Keine weitere Abwägung erforderlich. Die betreffenden Flächen liegen außerhalb des Geltungsbereiches innerhalb des Denkmals.

Das leerstehende ehemalige Wohnhaus im Plangebiet muss vor Abriss- oder Umbauarbeiten erneut auf das Vorkommen gesetzlich geschützter Arten untersucht werden. Sollten geschützte Tiere nachgewiesen werden, müssen sie von hierfür fachlich geschultem Personal geborgen und umgesetzt werden. Eine biologische Baubegleitung wird empfohlen.

Stellungnahme:

Kenntnisnahme.

Beim Gebäudeabriss sind die Bestimmungen des Artenschutzes aus dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unabhängig vom Bebauungsplanverfahren zu beachten. Gemäß Artenschutzbericht ist ein Abriss zwischen dem 01.09. und dem 30.03. ohne Verstoß gegen die Bestimmungen der einschlägigen §§ 39 und 44 BNatSchG möglich, bei einem Abriss außerhalb dieses Zeitraums ist eine Kontrolle erforderlich. Kontrollen sind grundsätzlich durch geschultes Personal vorzunehmen und zu dokumentieren.

Bei einer Rodung aller Gehölze im Plangebiet gehen alle nachgewiesene Brutstätten verloren, daher müssen diese teilweise erhalten bleiben, um vorhandene Niststätten zu erhalten. Als Ersatz für verloren gegangene Brutmöglichkeiten ist im Umland durch das Anbringen von Nistkästen adäquater Ersatz zu schaffen.

Stellungnahme:

Gemäß Artenschutzbericht ist eine Gehölzrodung im von den Verboten in § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nicht betroffenen Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. mit Ausnahme der großen Linde ohne Gefährdung von Brutvögeln möglich. Betroffen sind nur ungefährdete Arten. Die ggf. betroffenen Niststätten von freibrütenden Vogelarten werden in diesem Zeitraum i. d. R. nicht genutzt. Vereinzelt Verluste von ungewöhnlich frühen Gelegen erreichen allenfalls das Maß des allgemeinen Lebensrisikos und führen in der Regel zu Zweitbruten, die den Reproduktionserfolg und damit den Erhaltungszustand der lokalen Population sichern. Ähnlich verhält es sich mit späten Zweit- oder Drittbruten, da in der Kernbrutzeit die Erstbruten und mindestens auch mittlere Zweitbruten umfasst sind. Durch die Baufeldräumung einschließlich Gehölzrodung außerhalb der Kernbrutzeit lässt sich gewährleisten, dass keine von Altvögeln oder nicht flüggen Jungen besetzten Nester bei der Baufeldräumung zerstört und damit Altvögel oder Junge verletzt oder getötet werden.

Die betroffenen Lebensräume im Plangebiet sind im Plangebiet und dessen Umgebung weit verbreitet. Die betroffenen Vogelarten zählen zu den euröken Vogelarten ohne besondere Habitatansprüche, so dass sich hinsichtlich der Wahl ihrer Brutplätze vergleichsweise flexibel sind. In den waldähnlichen Parkbereichen Gebüsch und Hecken finden die betroffenen ungefährdeten gehölbewohnenden Vogelarten hinreichend neue Nistmöglichkeiten und Nischen. Dies wurde im Zuge der faunistischen Untersuchungen festgestellt. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten bleibt daher im räumlichen Umfeld gewährleistet. Ein Ersatz durch das Anbringen von Nistkästen ist daher nicht erforderlich.

Soweit die Linde im Plangebiet erhalten bleibt, gilt oben angeführtes auch für Baumhöhlenbrüter. Eine Festsetzung zum Erhalt des Baumes soll jedoch im Bebauungsplan nicht erfolgen. Auch ohne eine Erhaltungsfestsetzung kann jedoch nicht zwingend von einer Fällung des Baums bei zukünftigen Baumaßnahmen ausgegangen werden. Durch die großzügig geplanten überbaubaren Grundstücksflächen und die geringe zulässige Dichte von GRZ 0,2 verbleiben bei einer Bebauung des Plangebiets große Freiflächen auf den Grundstücken, so dass ein Erhalt des Baums grundsätzlich möglich erscheint. Daher ist es gerechtfertigt, eine Entscheidung über im Falle einer Fällung ggf. erforderliche artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen auf die dem Bebauungsplan nachgelagerten Verfahren (Bauanzeige- oder Baugenehmigungsverfahren, Fällgenehmigung gemäß Baumschutzsatzung) abzuschieben.

Die für den Artenschutz zuständige Fachbehörde beim Landkreis Oberhavel hat mitgeteilt, dass keine Einwände hinsichtlich des Artenschutzes mehr bestehen.

Weiterhin sollte das neue Wohngebiet bereits in der Planungsphase ortstypisch durchgrünt werden. Zusätzlich sollte die Pflanzung von Sträuchern in den Planungen festgelegt werden. Bei der Vorgabe der Ersatzpflanzungen werden einheimische Gehölze empfohlen. Die Berücksichtigung des Bienenschutzes bei der Auswahl der Gehölze wird empfohlen.

Stellungnahme:

Wird nicht berücksichtigt.

Für eine derartige Festsetzung besteht kein planungsrechtliches Erfordernis. Ein planungsrechtlicher Eingriff liegt in Folge der Durchführung im Verfahren gemäß 13b BauGB gemäß § 13b Abs.1 Satz 1 in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 4 nicht vor bzw. gilt als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Eine Begrünung der Grundstücke ist auf Grund der geringen zulässigen Versiegelung in jedem Fall zu erwarten, da die Brandenburgische Bauordnung in § 8 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 entsprechende Regelungen für nicht überbaute Grundstücksflächen enthält.

Im artenschutzrechtlichen Beitrag wird auf die Nutzung der Planungsfläche durch Vögel und Fledermäuse hingewiesen.

Stellungnahme:

Kenntnisnahme.

Die artenschutzrechtlichen Belange sind im Bebauungsplan hinreichend berücksichtigt (s.o.). Die für den Artenschutz zuständige Fachbehörde beim Landkreis Oberhavel hat mitgeteilt, dass keine Einwände hinsichtlich des Artenschutzes mehr bestehen.

Landkreis Oberhavel (Schreiben vom 01.02.2019) (gekürzt auf die relevanten Inhalte)

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung entsprechen die Festsetzungen eher einem Reinem Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO denn einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts besteht bei der Festsetzung des von Baugebieten in einem Bebauungsplan für die Gemeinde kein bauplanerisches "Festsetzungsfindungsrecht" (vgl. BVerwG, Urteil vom 11.2.1993 – 4 C 18/91). Vielmehr besteht insoweit "Typenzwang" (vgl. BVerwG, Urteil vom 15.08.1991 – 4 N 1/89). Dieser Sachverhalt ist zu prüfen.

Stellungnahme:

Kenntnisnahme

Die angeregte Prüfung ist erfolgt, verändert den Inhalt der Planung jedoch nicht. Das geplante Baugebiet ist dem WR nicht vergleichbar und unterscheidet sich in seinem Zulässigkeitsrahmen ausreichend deutlich, z.B. in seinem weiter gefassten Rahmen der allgemein zulässigen Gebäude für soziale Zwecke. Innerhalb der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen befinden sich zudem Anlagen, die im WR ausgeschlossen sind, z.B. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Der Gesetzgeber hat im § 1 Abs. 4-9 BauNVO dem Satzungsgeber einen Ermessensspielraum und Instrumente zur Feingliederung der Baugebiete zur Verfügung gestellt. Diese können unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung der Baugebiete verwendet werden. Dies ist im vorliegenden Fall erfolgt.

Die textliche Festsetzung Nr. 2 setzt als abweichende Bauweise fest, dass die Länge der Gebäude nicht 15,0 m überschreiten darf. Diese Angabe ist nicht eindeutig. Aus Gründen der Rechtseindeutigkeit ist bei der überbaubaren Grundstücksgrenze auf Außenmaße pro Seite abzustellen (Länge, Tiefe).

Stellungnahme:

Wird teilweise berücksichtigt.

Die Bemessung von Gebäuden erfolgt grundsätzlich nach Gebäudeaußenmaßen (vgl. § 20 Abs. 3 BauNVO). Insofern wird hier keine Regelungslücke bzw. Unschärfe gesehen. Es erfolgt aber eine Klarstellung in der Begründung zum Bebauungsplan.

Die textliche Festsetzung Nr. 6 ist baugestalterisch und nicht planungsrechtlich. Insofern ist ihr eine eigene Überschrift "Baugestalterische Festsetzungen" zuzuordnen.

Stellungnahme:

Wird berücksichtigt.

Da die Rechtsfolgen und die Anwendbarkeit unabhängig von der zwecklichen Zuordnung gleich ist, erfolgt ein entsprechender Zusatz in der Begründung zum Bebauungsplan.

Bei der Neuanlage von Straßen ist die Angabe eines Höhenpunktes erforderlich.

Stellungnahme:

Wird nicht berücksichtigt.

Der Bebauungsplan enthält keine festgesetzte Straße, sondern eine örtliche private Verkehrsfläche. Für diese gelten die allgemeinen Zulässigkeitsvoraussetzungen über Vorhaben inkl. der Regelungen über die Zulässigkeit von wesentlichen Aufschüttungen und Abgrabungen. Insofern ist ein städtebaulicher Grund für eine derartige Festsetzung nicht ersichtlich.

Das amtliche, bundesweit einheitliche Höhenbezugssystem Deutschlands ist durch die Normalhöhen der Höhenfestpunkte des Deutschen Haupthöhennetzes 2016 (DHHN2016) realisiert. Amtliche Höhen werden als "Höhen über Normalhöhennull (NHN) im DHHN2016" bezeichnet (Bezugssystem Pkt. 3.1 des Landes Brandenburg/Erlass des Ministeriums des Innern und für Kommunales vom 01.12.2016). Die Festsetzung ist zu konkretisieren.

Stellungnahme:

Kenntnisnahme

Die Abweichung zwischen DHHN 92 zum DHHN 2016 nur wenige Zentimeter. Zudem stehen die vom ÖbVI in der Plangrundlage verwendeten Höhenangaben und die Festsetzung der Traufhöhe in einer inhaltlichen Verbindung. Eine städtebaulich relevante Unklarheit ist nicht zu erkennen.

Die Ausfertigung eines Bebauungsplans durch den Bürgermeister muss bestätigen, dass die Satzung – mit ihrem letztlich maßgeblichen Inhalt – an einem bestimmten Tag von der Gemeindevertretung beschlossen worden und die ausgefertigte Satzung (Planzeichnung inkl. Text) mit dem beschlossenen Inhalt der Satzung identisch ist. Insofern ist der bisherige Satz "Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt" in den Verfahrensvermerken der Planzeichnung um diese Angaben zu ergänzen. Ein Vorschlag wäre: "Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung von übereinstimmen." Der Ausfertigungsvermerk ist zu überarbeiten.

Stellungnahme:

Wird nicht berücksichtigt.

Die Anforderungen an die Ausfertigung sind einvernehmlich und eindeutig. Zudem entspricht dieser Ausfertigungsvermerk dem üblicherweise verwendeten.

Der gekennzeichnete Denkmalbereich ist außerhalb des Plangebiets und kann somit nachrichtlich nicht übernommen werden. Das Denkmal "Gutspark (Gesamtanlage)" kann als Hinweis aufgeführt werden.

Stellungnahme:

Wird berücksichtigt.

Redaktionelle Anpassung der Legende der Planzeichnung und der Begründung.

Belange der unteren Naturschutzbehörde

Die vorgebrachten Bedenken der vergangenen Stellungnahmen wurden im aktuellen Entwurf durch die Aufnahme des Artenschutzbeitrages des Ingenieurbüros Kramer und Partner vom Dezember 2016 hinreichend berücksichtigt. Gegen den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 19.09.2018 bestehen aus naturschutzrechtlicher Sicht somit keine Bedenken.

Stellungnahme:

Kenntnisnahme.

Keine weitere Abwägung erforderlich.

Zur Gewährleistung der Passierbarkeit des Vorhabengebietes insbesondere für Amphibien ist bei einer späteren Einfriedung desselben eine Mindestbodenfreiheit von 10 cm einzuhalten.

Stellungnahme:

Wird berücksichtigt.

Redaktionelle Ergänzung der nachrichtlichen Übernahmen in die Planzeichnung und die Begründung.

Der besondere Artenschutz ist bei konkreten Vorhaben auch zukünftig zu beachten. Insbesondere gilt dies im Zusammenhang mit Abriss- und Sanierungsvorhaben, aber auch bei Gehözfällungen.

Stellungnahme:

Kenntnisnahme.

Die Hinweise betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren als solches, sondern dem Verfahren nachgelagerte Genehmigungsverfahren sowie die Bauvorbereitungs-, Erschließungs- und Baumaßnahmen.

Belange des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers

Aus den Planungsunterlagen geht hervor, dass die Wohngrundstücke über eine private Verkehrsfläche (Sackgasse) erschlossen werden sollen. Die Stellungnahme vom 01.12.2015 behält ihre Gültigkeit, Änderungen oder Ergänzungen sind nicht erforderlich.

Stellungnahme vom 01.12.2015:

Der Landkreis Oberhavel entsorgt die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle im Rahmen der Gesetze und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung.

Aus den Planungsunterlagen geht hervor, dass die Wohngrundstücke über eine private Verkehrsfläche (Sackgasse) erschlossen werden sollen. Zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Abfallentsorgung für die angeschlossenen Grundstücke gelten folgende Voraussetzungen:

Stellungnahme:

Kenntnisnahme

Die vorgebrachten Anregungen beziehen sich überwiegend auf die Durchführung der Planung und sind bei der Ausführung zu beachten. Nach derzeitigem Projektkenntnisstand soll die Übergabe unmittelbar am Mühlenweg erfolgen.

Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass alle Grundstücke an die Abfallentsorgung angeschlossen werden können. Dazu sind beim Befestigen, Aus- und Neubau von Erschließungsstraßen Fahrbahnbreiten und Fahrkurven für die Benutzung durch 3-achsige Müllfahrzeuge auszulegen. Die Richtlinien für die Anlage von Straßen (RASt 06) sind zu beachten.

Bei Sackgassen sind Wendeanlagen (Wendehammer, Wendeschleife, Wendekreis) nach RASt für ein 3-achsiges Müllfahrzeug zu planen bzw. zu berücksichtigen, da ein Rückwärtsfahrverbot für Müllfahrzeuge gemäß Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung (GUV-V C27 in der Fassung vom Januar 1997) besteht.

Die Belastbarkeit der zu befahrenden Verkehrsflächen ist gemäß § 34 Absatz 4 Punkt 1 Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung sicherzustellen. Die Erfordernisse der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel, nachzulesen unter www.oberhavel.de, sind zu berücksichtigen.

Die an die Verkehrsflächen angrenzenden Randbereiche sind so auszuführen, dass die Voraussetzungen zur satzungsgemäßen Aufstellung der Abfallbehälter vor dem angeschlossenen Grundstück erfüllt werden.

Stellungnahme:

Die Baugrundstücke sind über eine private Verkehrsfläche an den Mühlenweg angemessen und ausreichend angeschlossen. Wegen der bestehenden Grundstücksverhältnisse ist eine Erweiterung der Verkehrsfläche nicht möglich.

6. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Für das Bebauungsplanverfahren wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Auslegung des Bebauungsplans erfolgte in der Zeit vom 07. Januar 2019 bis einschließlich 07. Februar 2019. Während der Auslegungsfrist konnten Stellungnahmen abgegeben werden.

Im Rahmen des Verfahrensschritts wurde 1 Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf vorgebracht, die nach Abwägung aller Belange wie folgt Berücksichtigung findet.

Die Auswertung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat zu keiner Änderung im Bebauungsplanentwurf geführt.

Die Begründung wurde bezüglich der folgenden Punkte fortgeschrieben:

- Hinweis zur stadträumlichen Einbindung und zur Bedeutung der Siedlungsentwicklung

Folgende Sachverhalte wurden vorgebracht (Stellungnahme gekürzt, siehe Abwägungsvorlage):

Wir haben uns die ausgelegten und im Internet veröffentlichten Unterlagen zum Bebauungsplan angesehen und möchten unsere erneuten Bedenken dazu äußern. Wir erwarten eine genaue Prüfung und Stellungnahme der Gemeinde zu unseren Bedenken. Dazu zählen u.a.:

das Grundstück liegt nicht im Innenbereich der Gemeinde, damit ist die Entwicklung eines Bebauungsplanes für den Innenbereich nicht zulässig

Stellungnahme:

Ist bereits berücksichtigt.

Das Bebauungsplanverfahren wurde durch Beschluss der Gemeindevertreterversammlung im Dezember 2018 von einem Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB („Bebauungsplan der Innenentwicklung“) auf ein Bebauungsplanverfahren gemäß § 13b BauGB umgestellt. § 13b BauGB lässt ausdrücklich die Einbeziehung von bisherigen Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren zu. Voraussetzung hierfür ist, dass die durch den Bebauungsplan zulässig gemachte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO kleiner als 10.000 m² ist und durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Plangebiet erfüllt diese Voraussetzungen, wie auf Seite 28ff der Begründung umfassend dargelegt wird.

Müllfahrzeuge können den Stichweg zum Grundstück Mühlenweg 16A nicht befahren, Mülltonnen von 5 Einfamilienhäusern, zzgl. Papiertonne sollen daher auf einer Länge von über 50 m zum Mühlenweg gezogen werden. Dies ist laut, stört andere Anwohner. Gleichzeitig stellt sich die Frage: Wenn ein Müllfahrzeug den Weg aus Platzgründen nicht befahren kann, wie sieht es mit der Feuerwehr aus? Für eine Wegstrecke von deutlich über 50 m müsste eine ausreichende Feuerwehrezufahrt gewährleistet werden.

Stellungnahme:

Der Einwand wird zurückgewiesen.

Es ist nicht erkennbar, dass das Bewegen von Mülltonnen auf einer befestigten Fläche in nennenswertem Umfang Lärm verursacht, der sich erheblich störend auf die Anwohner auswirkt. Im Übrigen sei darauf verwiesen, dass ein Befahren des Stichwegs mit einem Müllfahrzeug und die Entleerung der Tonnen ebenfalls eine Lärmquelle darstellen. Die Abholung des Mülls stellt insgesamt eine in allgemeinen Wohngebieten übliche Tätigkeit dar, deren Auswirkungen hinzunehmen sind.

Grundsätzlich ist der Stichweg einschließlich des Wendehammers für LKW befahrbar. Allerdings ist der Wendehammer nicht zum Wenden eines dreiachsigen Müllfahrzeugs geeignet, was Voraussetzung für eine Abholung auf den Grundstücken ist, da diese keine längere Strecke zurücksetzen dürfen. Feuerwehrfahrzeuge, die im Regelfall kleiner als Müllfahrzeuge sind, können im Stichweg wenden oder – sofern erforderlich – das Gelände rückwärts verlassen. Da dies absolute Einzelereignisse im Gefahrenfall betrifft, ist eine solche Lösung zumutbar und führt nicht zu Beschränkungen der Sicherheit bzw. des Brandschutzes oder der sonstigen Gefahrenabwehr.

aufstauendes Sickerwasser ist bereits bei 1,40 m bis 1,60 m Bodentiefe, der Boden ist sehr undurchlässig, Regenwasser sickert nur schwer ab, insbesondere vor dem Hintergrund der Regenereignisse in 2017 mit bis zu 250 Liter pro Quadratmeter in unserer Ortschaft, ist eine weitere Versiegelung durch zusätzliche Bebauung, auch wenn es sich nur um eine kleinteilige Einfamilienhausbebauung handelt, nicht nachvollziehbar,

Stellungnahme:

Der Einwand wird zurückgewiesen.

Durch die geringe zulässige Versiegelung der Baugrundstücke von maximal 30 % (GRZ 0,2 zzgl. 50 %ige Überschreitungsmöglichkeit durch Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze (§ 19 Abs. 4 BauNVO => $0,2+0,1=0,3$) verbleiben in ausreichendem Umfang Freiflächen für eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers. Gemäß § 8 Abs. 1 Nr. 1 der Brandenburgischen Bauordnung sind die nicht überbauten Grundstücksflächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen.

auch in 2018 hat die Gemeinde bzw. der Baulastträger des Mühlenwegs weiterhin keine funktionierende Regenwasser-Entwässerung in der Straße sichergestellt; die Forderungen der Anwohner des Mühlenwegs wurden weiterhin nicht umgesetzt; die angestrebte Entwässerung wird Jahr um Jahr wegen fehlender Haushaltsmittel verschoben; zuletzt auf 2020,

Anwohner im oberen Teil der Straße leiten überschüssiges Regenwasser per Schlauch auf den Mühlenweg zurück, Anwohner im unteren Teil der Straße waren bisher froh, dass dieses Wasser in den Stichweg einlaufen und auf besagtem Grundstück versickern konnte (Seite 6, Seite 48), dies ist mit einer Bebauung nicht mehr möglich, wohin mit dem Regenwasser?

Stellungnahme:

Der Einwand wird zurückgewiesen.

Die Sicherung einer ordnungsgemäßen Entwässerung der öffentlichen Verkehrsfläche des Mühlenwegs ist nicht Aufgabe der angrenzenden Grundstückseigentümer, sondern des Baulastträgers der Straße. Es besteht keine gesetzliche Verpflichtung zur Aufnahme und Versickerung des auf der Straße anfallenden Regenwassers für die anliegenden privaten Grundstücke. Insofern stellt die beschriebene Situation keinen dauerhaft zu erhaltenden bzw. zu duldenden Zustand dar. Im Rahmen der Realisierung sind ggf. durch den Straßenbaulastträger Maßnahmen zu ergreifen, die eine ordnungsgemäße Entwässerung der Verkehrsfläche sichern.

die Breite des Stichweges ist nicht für schwere Baufahrzeuge geeignet, auch das Wenden bzw. die Einfahrt vom schmalen Mühlenweg aus ist kaum möglich, die Stellungnahme der Gemeinde dazu ist realitätsfern, auch kleine Einfamilienhäuser benötigen einen Kran für den Dachstuhl, ein Fahrzeug mit Betonpumpe für das Gießen der Bodenplatte,

Stellungnahme:

Der Einwand wird zurückgewiesen.

Der Hinweis die Abwicklung von Baustellenverkehr ist aufgrund seines nur temporären Auftretens nicht Gegenstand (dauerhafter) bauleitplanerischer Betrachtungen. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass nach den „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95“ das Grundmaß für den Verkehrsraum eines LKW (3,00 m) durch die Raumbreite der geplanten Verkehrsfläche eingehalten wird. Auch die Ein- bzw. Ausfahrt in die Stichstraße ist – ggf. mit kurzen Zurücksetzen möglich. Bei besonders großen Fahrzeugen, z. B. Sattelschleppern muss ggf. eine Entladung im Bereich des Mühlenwegs erfolgen, was für andere anliegende Grundstücke gleichermaßen notwendig ist.

der Stichweg wird mindestens von ein bis zwei Fahrzeugen je Haus genutzt; dazu kommen ggf. größere Kinder mit eigenem Auto; Lieferanten, wie Post, Paketzusteller und Baufirmen werden ebenfalls regelmäßig den Weg befahren; unsere Meinung nach wird das täglich sehr wohl erheblichen Verkehrslärm verursachen,

Stellungnahme:

Der Einwand wird zurückgewiesen.

Es ist zwar richtig, dass durch die geplante Nutzung des Grundstückes Verkehr durch maximal 5 Baugrundstücke erzeugt wird, jedoch wird dieser als geringfügig eingeschätzt und für die nachbarlichen Nutzungen als nicht wesentlich belästigend. Berücksichtigt wurde hierbei auch, dass das Grundstück zwar im planungsrechtlichen Außenbereich liegt, aber die Nutzungsmöglichkeiten des § 35 BauGB zulässig sind. Der brachliegende Zustand des Grundstückes ist insofern nicht maßgebend. Auf die Bearbeitung einer Verkehrsprognose wurde verzichtet, da die Verkehrsmenge so gering ist, dass relevante Ergebnisse nicht erwartet werden.

aktuell nutzen Igel, Blindschleichen, Fischreiher, Fledermäuse, Waschbären und Rehe dieses Grundstück, eine Bebauung mit 4 neuen und einem instandgesetzten Haus würde dies unterbinden und den natürlichen Lebensraum deutlich einschränken, der Bebauungsplan wird dem nicht gerecht,

Stellungnahme:

Der Einwand wird zurückgewiesen.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchungen wurde der Planbereich u.a. auf das Vorkommen von Reptilien, Brutvögeln und Fledermäusen untersucht. Reptilien konnten nicht festgestellt werden. Im Hinblick auf Brutvögel und Fledermäuse konnten bei Einhaltung der Zeitbeschränkungen aus dem Bundesnaturschutzgesetz (§§ 39 und 44) keine potentiellen Verstöße gegen das Artenschutzrecht erkannt werden. Die zuständige Naturschutzbehörde (Landkreis Oberhavel) hat den Ergebnissen zugestimmt. Für Igel, Fischreiher, Waschbären und Rehe stehen im Umfeld des Plangebiets insbesondere mit dem Schlossparkgelände ausreichend Ausweichmöglichkeiten zur Verfügung.

Oberkrämer ist stark vom Zuzug, insbesondere junger Familien geprägt; siehe Marwitzer Heide, vom Hinweis auf Seite 17 bzgl. Stärkung und Revitalisierung des historischen Ortskerns kann keine Rede sein; der Ortskern wird vom Mühlenweg in keiner Weise beeinflusst,

Stellungnahme:

Dem Einwand wird gefolgt.

Die Begründung wird redaktionell überarbeitet. Änderungen der Schlussfolgerungen zur Beachtung der Ziele der Raumordnung ergeben sich hieraus nicht.

laut Bebauungsplan (Seite 51) können in dem allgemeinen Wohngebiet auch ein Handwerksbetrieb, Läden oder kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes entstehen; damit widerspricht sich die Gemeinde bzgl. einer kleinteiligen Einfamilienhausbebauung.

Stellungnahme:

Der Einwand wird zurückgewiesen.

Wie in der Begründung auf S. 24ff umfassend erläutert, sind die genannten Einrichtungen auf Grundlage der textlichen Festsetzung Nr. 1 gerade nicht wie in § 4 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) – allgemeines Wohngebiet – vorgesehen, allgemein im Plangebiet zulässig, sondern ihre Zulässigkeit wird eben auf den Ausnahmefall beschränkt, um negative Auswirkungen auf die benachbarten Nutzungen auszuschließen. Im genannten Umfang widersprechen sie auch nicht den Planungszielen einer grundsätzlichen Entwicklung des Plangebiets zu einem kleinteilig und durch Einfamilienhäuser genutzten Wohngebiet. Es spricht im Einzelfall nichts dagegen, dass in einem Einfamilienhaus z. B. das Büro eines Handwerksbetriebs, eine Ferienwohnung als Einliegerwohnung oder eine kleine Verkaufsstätte für die Nachbarschaft betrieben werden, sofern sie sich in ihren Auswirkungen nicht wesentlich von einer ausschließlichen Wohnnutzung unterscheiden. Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit besteht diesbezüglich eine Steuerungsmöglichkeit nach Art und Umfang seitens der Gemeinde.

Diese Themen werden nicht ausreichend im Bebauungsplan berücksichtigt. Anwohner fürchten daher erhebliche Beeinträchtigung in ihrer Wohn- und Lebensqualität einhergehend mit Lärmbelästigung. Wir bitten daher um ausgiebige und erneute Prüfung, sowie Ablehnung zu diesem Bebauungsplan.

Stellungnahme:

Der Einwand wird zurückgewiesen.

vgl. vorangegangene Abwägung zu den Inhalten der Stellungnahme.

Die Prüfung ergab, dass im Rahmen der Abwägung der öffentlichen und der privaten Belange gegeneinander und untereinander eine Weiterführung der Planung erfolgt.

7. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Art. 2 HochwasserschutzG II vom 30.6.2017 (BGBl. I S. 2193).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) .

8. Anlagen

1. Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:

- Wohngebäude,
- der Versorgung des Gebiets dienende Anlagen für soziale Zwecke.

Im allgemeinen Wohngebiet sind ausnahmsweise zulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke, die der Versorgung des Gebiets dienen,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- nicht störende Handwerksbetriebe
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO

2. Für das allgemeine Wohngebiet wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Die Gebäude sind als Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 15,0 m nicht überschreiten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3. Die Mindestgröße der Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet beträgt 700 m².

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

4. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten a und b ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO

5. Im allgemeinen Wohngebiet dürfen bauliche Anlagen eine Traufhöhe (TH) von 43,5 m über NHN nicht überschreiten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BgbBO

6. Im allgemeinen Wohngebiet ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachraum mit einer mindestens zweiseitigen symmetrischen Dachneigung von mindestens 30 und maximal 50 Grad auszubilden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BgbBO

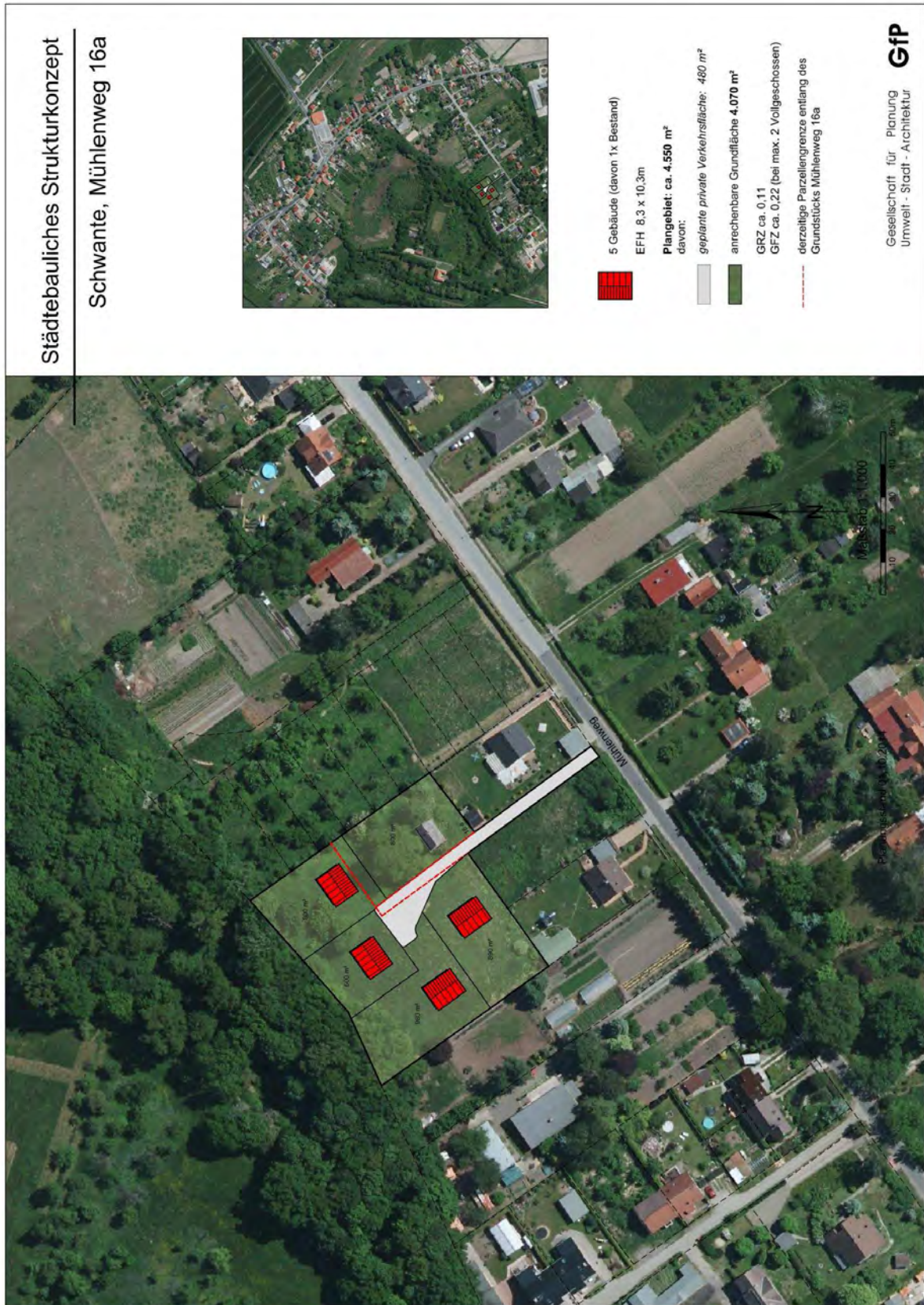
Nachrichtliche Übernahmen

1. Für das Plangebiet gilt die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer (Stellplatzsatzung) in der jeweils rechtskräftigen Fassung.

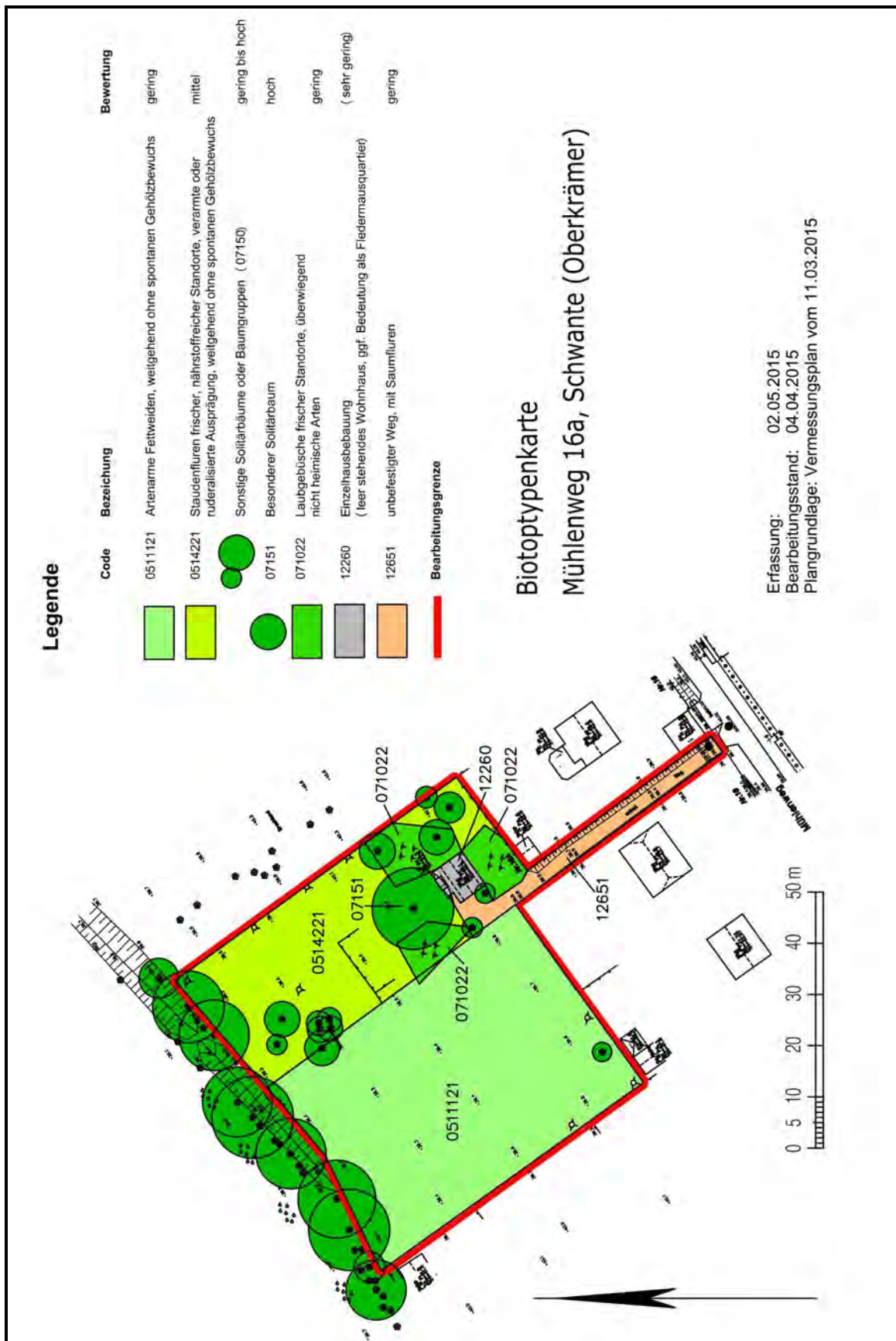
2. Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer (Baumschutzsatzung).

3. Es gelten die Bestimmungen der Bundesnaturschutzgesetzes zum Artenschutz. Zur Herstellung der Vereinbarkeit mit den naturschutzrechtlichen Belangen sind Schutzzeiten einzuhalten. Bei Einfriedungen sind 10 cm Bodenfreiheit einzuhalten.

2. Städtebauliches Strukturkonzept



3. Biotoptypenkartierung



4. Stellplatzsatzung

SATZUNG ÜBER DIE HERSTELLUNG NOTWENDIGER STELLPLÄTZE IN DER GEMEINDE OBERKRÄMER

Aufgrund des § 5 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Oktober 2001 (GVBl. I S. 154) zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes zur Änderung des Landesbeamtengesetzes und anderer dienstrechtlicher Vorschriften vom 22. März 2004 (GVBl. I S. 59, in Verbindung mit § 81 Abs. 4 Satz 1 und Satz 2 Nr. 2 und 3 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210) , geändert durch Gesetz vom 9. Oktober 2003 (GVBl. I S. 273), hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer in ihrer Sitzung am 17.02.2005 und 01.09.2005 folgende Satzung beschlossen.

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Die Stellplatzsatzung gilt im gesamten Gemeindegebiet der Gemeinde Oberkrämer.
- (2) Die Stellplatzsatzung gilt für die Errichtung oder die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist.

§ 2

Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze

- (1) Bei der Errichtung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, müssen die notwendigen Stellplätze gemäß den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf nach Anlage 1 dieser Satzung hergestellt werden.
- (2) Bei Nutzungsarten, die in den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf nach Anlage 1 nicht genannt, jedoch mit einer genannten Nutzungsart vergleichbar sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Nutzungsarten mit vergleichbarem Stellplatzbedarf zu ermitteln.
- (3) Bei baulichen Anlagen mit regelmäßigem An- oder Auslieferungsverkehr kann zusätzlich eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen verlangt werden.
- (4) Bei baulichen Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr mit Autobussen oder Motorrädern zu erwarten ist kann zusätzlich eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Autobusse oder Motorräder verlangt werden.
- (5) Die Absätze 1 bis 4 gelten entsprechend bei der Errichtung oder Nutzungsänderung anderer Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist.

§ 3

Ermittlung des Stellplatzbedarfs bei der Errichtung baulicher Anlagen

- (1) Soweit der Stellplatzbedarf nach der Fläche von Bauwerken zu bemessen ist, sind die Flächen nach DIN 277 – Teil 1 und 2; 1987 – 06 zu ermitteln.
- (2) Bei baulichen Anlagen mit unterschiedlicher Nutzung ist der Bedarf für die jeweilige Nutzungsart getrennt zu ermitteln. Erfolgen unterschiedliche Nutzungen zu verschiedenen Tageszeiten, so ist eine zeitlich gestaffelte Mehrfachnutzung der Stellplätze zulässig. Eine Mehrfachnutzung darf sich zeitlich nicht überschneiden. Bei Mehrfachnutzung ist die Nutzung mit dem größten Stellplatzbedarf maßgebend.

§ 4

Ermittlung des Stellplatzbedarfs bei der Nutzungsänderung baulicher Anlagen

- (1) Bei einer Nutzungsänderung einer baulichen Anlage ist der Stellplatzbedarf neu zu ermitteln.
- (2) Der Bestand an vorhandenen notwendigen Stellplätzen wird angerechnet.

- (3) Ist der Bestandschutz für eine bauliche Anlage vor der Nutzungsänderung der baulichen Anlage erloschen, erfolgt die Ermittlung des Stellplatzbedarfs nach § 2 und § 3 entsprechend der aktuellen Nutzung. Bereits vorhandene Stellplätze werden angerechnet.

Dies gilt entsprechend, wenn es sich um eine früher militärisch genutzte Anlage handelt, die mit Aufgabe der militärischen Nutzung erstmals unter die gemeindliche Planungshoheit und den Anwendungsbereich der Brandenburgischen Bauordnung gefallen ist.

§ 5

Zulassung einer Abweichung von den Richtzahlen, Minderung des Stellplatzbedarfs

- (1) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze kann erhöht oder verringert werden, wenn die Verhältnisse auf dem Baugrundstück oder am angrenzenden öffentlichen Bereich oder die besondere Art oder Nutzung der baulichen Anlage dies erfordern oder zulassen.
- (2) Eine Minderung des Stellplatzbedarfs ist nicht zulässig, wenn notwendige Stellplätze ganz oder teilweise nach § 43 Abs. 3 der Brandenburgischen Bauordnung abgelöst werden.

§ 6

Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 79 Abs. 3 Nr. 2 der Brandenburgischen Bauordnung handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen § 2 dieser Stellplatzsatzung seiner Herstellungspflicht für Stellplätze nicht nachkommt.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 79 Abs. 5 der Brandenburgischen Bauordnung mit einer Geldbuße bis 10.000,00 Euro geahndet werden.

§ 7

In-Kraft-Treten

Diese Stellplatzsatzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Oberkrämer, den 02.12.2005

gez. Jilg
Bürgermeister

**Anlage 1 zur Stellplatzsatzung
-Richtzahlen für den Stellplatzbedarf-**

Nr.	Nutzungsarten	Zahl der Stellplätze
1	Wohngebäude	
1.1	Einfamilien-/ Mehrfamilienhäuser	1 je Wohnung bis 80 qm Hauptnutzfläche 2 je Wohnung über 80 qm Hauptnutzfläche
1.2	Wochenend- und Ferienhäuser	1 je Wohnung
1.3	Wohnheime	1 je 5 Betten
2	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen	
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 je 20 qm Hauptnutzfläche
2.2	Beratungsräume, Kanzleien oder Praxen	1 je 15 qm Hauptnutzfläche
3	Verkaufsstätten	
3.1	Läden, Geschäftshäuser, großflächige Einzelhandelsbetriebe	1 je 20 qm Hauptnutzfläche
4	Versammlungsstätten Kirchen	
4.1	Versammlungsstätten, Mehrzweckhallen	1 je 5 Besucherplätze
4.2	Kirchen	1 je 10 Besucherplätze
5	Sportstätten	
5.1	Tennisplätze	1 je 150 qm Hauptnutzfläche
5.2	Sportplätze	1 je 200 qm Hauptnutzfläche
5.3	Sporthallen	1 je 30 qm Hauptnutzfläche
6	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe	
6.1	Gaststätten, Diskotheken, Vereinsheime	1 je 10 qm Hauptnutzfläche
6.2	Beherbergungsbetriebe (außer Jugendherberge)	1 je 2 Betten
6.3	Jugendherbergen	1 je 10 Betten
7	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung	
7.1	Grundschulen	1 je Klasse
7.2	Kindertagesstätten	1 je Gruppenraum
8	Gewerbliche Anlagen	
8.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 je 60 qm Hauptnutzfläche
8.2	Lagerräume, Lagerplätze	1 je 100 qm Hauptnutzfläche
8.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 je Reparaturstand
9	Verschiedenes	
9.1	Kleingartenanlagen	1 je Kleingarten
9.2	Spiel- und Automatenhallen	1 je 10 qm Hauptnutzfläche

5. Baumschutzsatzung

Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer -Baumschutzsatzung-

Auf Grund der §§ 3 und 28 Abs. 2 Nr. 9 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. September 2008 (GVBl. I S. 202) in Verbindung mit § 24 Abs. 3 Satz 2 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I/08 S. 350) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. Oktober 2008 (GVBl. I/08 S. 266, 271) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer in ihrer Sitzung am 30. September 2010 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Anwendungsbereich

(1) Der Geltungsbereich dieser Satzung beschränkt sich auf die im Zusammenhang bebauten Ortsteile und den Geltungsbereich der Bebauungspläne im Gebiet der Gemeinde Oberkrämer.

(2) Aufgrund dieser Satzung werden Bäume im Gebiet der Gemeinde Oberkrämer als geschützte Landschaftsbestandteile festgesetzt

1. mit einem Stammumfang von mindestens 60 Zentimetern (das entspricht einem Stammdurchmesser von 19 Zentimetern);
2. mit einem geringeren Stammumfang, wenn sie aus landeskulturellen Gründen, einschließlich der Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen gem. §§ 12 oder 14 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes, oder als Ersatzpflanzung gem. der Baumschutzverordnung vom 28.05.1981 (GBl. I Nr. 22 S. 273), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 21.07.2000 (GVBl. II S. 251), oder gem. § 5 Abs. 4 dieser Satzung gepflanzt wurden.
3. Der Stammumfang wird jeweils in 1,30 Meter Höhe über dem Erdboden gemessen.

§ 2 Ausnahmen vom Anwendungsbereich

(1) Diese Satzung findet **keine** Anwendung auf

1. Bäume auf Grundstücken mit einer vorhandenen Bebauung bis zu zwei Wohneinheiten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Rotbuchen, die in 1,30 Meter Höhe über dem Erdboden gemessen einen Stammumfang von mehr als 190 Zentimetern (das entspricht einem Stammdurchmesser von 60 Zentimetern) aufweisen;
2. Obstbäume, Pappeln, Baumweiden sowie abgestorbene Bäume innerhalb des besiedelten Bereichs;
3. Bäume, die aufgrund eines Eingriffs gemäß § 10 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes gefällt werden und der nach § 17 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes zugelassen worden ist;

4. gewerblichen Zwecken dienende Bäume in Gartenbaubetrieben im Sinne der Baunutzungsverordnung;
5. Bäume in kleingärtnerisch genutzten Einzelgärten einer Kleingartenanlage i. S. des § 1 Abs. 1 des Bundeskleingartengesetzes;
6. Wald i. S. des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg.

(2) Die zuständige untere Naturschutzbehörde kann Parkanlagen, öffentlich zugängliche botanische Schau- und Lehrgärten sowie ähnliche Einrichtungen, die unter geeigneter fachlicher Leitung stehen, auf Antrag unter Nachweis eines ausreichenden Pflegekonzeptes von der Anwendung dieser Satzung ausnehmen.

(3) Festsetzungen des Landkreises in einer Verordnung nach § 24 Abs. 3 Satz 1 in Verbindung mit § 24 Abs. 2 Nr. 4 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes gehen den Regelungen dieser Satzung vor.

(4) Unberührt bleibt der Schutz von Bäumen auf Grund anderweitiger Rechtsvorschriften, insbesondere zum Schutz

1. von Nist-, Brut- und Lebensstätten wild lebender Tiere nach §§ 34 Nr. 1 und 3 und 72 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes;
2. von Alleen und Streuobstbeständen nach §§ 31, 32 und 72 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes;
3. von Teilen von Natur und Landschaft nach Abschnitt 4 und § 78 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes.

§ 3

Schutzzweck

Schutzzweck dieser Satzung ist die Erhaltung des Baumbestandes, insbesondere

1. zur Belebung, Gliederung oder Pflege des Orts- und Landschaftsbildes und wegen seiner besonderen Bedeutung für den Erlebnis- und Erholungswert von Landschaften;
2. auf Grund seiner ökologischen Funktionen für die Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes;
3. wegen seiner Bedeutung als Lebensstätte wild lebender Tierarten;
4. zur Abwehr schädlicher Einwirkungen (wie Luftverunreinigung, Staub, Lärm) sowie im Sinne einer Erhaltung und Verbesserung des Kleinklimas.

§ 4

Verbote, zulässige Handlungen

(1) Es ist verboten, geschützte Bäume zu beseitigen, zu beschädigen, in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern oder durch andere Maßnahmen nachhaltig zu beeinträchtigen. Verboten sind auch alle Einwirkungen auf den Wurzelbereich von geschützten Bäumen, welche zur nachhaltigen Schädigung oder zum Absterben des Baumes führen können. Der Wurzelbereich eines Baumes umfasst dabei die Bodenfläche unter der Krone von Bäumen (Kronentraufe) zuzüglich 1,50 m, bei Säulenformen zuzüglich 5 Meter nach allen Seiten.

(2) Als Verbote nach Abs. 1 sind insbesondere die folgenden Einwirkungen auf den Wurzel- und Kronenbereich der geschützten Landschaftsbestandteile anzusehen:

1. Befestigung des durch die Kronentraufe begrenzten Wurzelbereiches mit einer wasserundurchlässigen Decke (z. B. Asphalt, Beton usw.);
2. Abgrabungen, Ausschachtungen oder Aufschüttungen und Grundwasserabsenkungen;
3. Lagern, Ausschütten oder Ausgießen von Wachstum schädigenden Stoffen wie Salzen, Säuren, Ölen, Laugen, Farben, Abwässern, Baumaterialien usw.;
4. Ausbringen von Herbiziden;
5. Austreten von Gasen oder anderen schädlichen Stoffen aus Leitungen;
6. Anwendung von Streusalzen, soweit dies nicht in der Straßenreinigungssatzung anders bestimmt ist;
7. Abstellen von Kraftfahrzeugen aller Art, Parken.

(3) Ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie die Beseitigung von Bäumen im Rahmen der Umgestaltung oder Erneuerung von linearen Flurgehölzen auf der Grundlage eines Maßnahmenkonzeptes, dem die zuständige untere Naturschutzbehörde zugestimmt hat, fallen nicht unter das Verbot des Absatzes 1.

(4) Maßnahmen zur Abwehr einer unmittelbar drohenden Gefahr für Leben und Gesundheit von Personen oder Sachen von bedeutendem Wert fallen nicht unter die Verbote des Absatzes 1. Die getroffenen Maßnahmen sind der zuständigen örtlichen Ordnungsbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der gefällte Baum oder die entfernten Teile sind mindestens zehn Tage nach der Mitteilung zur Kontrolle bereitzuhalten. Bei Maßnahmen, die von der zuständigen Ordnungsbehörde und den Katastrophenschutzdiensten im Rahmen der Gefahrenabwehr ausgeführt oder angeordnet werden, entfällt eine entsprechende Nachweispflicht.

§ 5

Genehmigung, Ersatzpflanzung, Ausgleichpflanzung

(1) Eine nach § 4 Abs. 1 verbotene Maßnahme bedarf der vorherigen Genehmigung durch die Gemeinde Oberkrämer. Anträge auf Genehmigung sind schriftlich unter Angabe von Gründen an die Gemeinde Oberkrämer zu richten. Einem Genehmigungsantrag ist ein durch Fotos ergänzter Bestandsplan beizufügen, in dem mindestens die auf dem betreffenden Grundstücksteil befindlichen geschützten Bäume unter Angabe von Baumart und Stammumfang eingetragen sind.

(2) Die Genehmigung nach Absatz 1 kann erteilt werden, wenn

1. ein nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann,
2. der Baum für den Eigentümer oder sonstigen Nutzungsberechtigten zu unzumutbaren Nachteilen oder Beeinträchtigungen führt;
3. von dem Baum Gefahr für Personen oder für Sachen von bedeutendem Wert ausgehen und die Gefahren nicht auf andere Weise mit zumutbarem Aufwand beseitigt werden können;
4. Bäume im Interesse der Erhaltung und Entwicklung des übrigen Baumbestandes entfernt werden müssen;
§ 72 Abs. 3 Brandenburgischen Naturschutzgesetzes bleibt unberührt.

(3) Die Entscheidung über einen Ausnahmeantrag ist von der Gemeinde Oberkrämer schriftlich zu erteilen; sie kann mit Nebenbestimmungen, insbesondere mit einem Widerrufsvorbehalt verbunden werden. Die Genehmigung ist auf 1 Jahr nach ihrer Bekanntmachung zu befristen. Auf Antrag kann die Frist um jeweils 1 Jahr verlängert werden.

(4) Mit der Genehmigung zur Beseitigung soll dem Antragsteller auferlegt werden, als Ersatz Bäume in bestimmter Anzahl, Art und Größe zu pflanzen und zu erhalten; dies gilt nicht für abgestorbene Bäume. Die Bemessung der Auflage zur Ersatzpflanzung richtet sich unter Berücksichtigung des Schutzzweckes in § 3 nach dem Wert des beseitigten Baumbestandes. Der Wert eines geschützten Baumes ergibt sich aus dem Stammumfang, der Baumart, dem Habitus und der Vitalität. Für jeden aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht pflanzbaren Ersatzbaum wird ein Geldbetrag festgesetzt, dessen Höhe dem ortsüblichen Preis (Ballenware) des Baumes entspricht, mit dem ansonsten die Ersatzpflanzung hätte erfolgen müssen. Mit diesem können bis zu 100 Prozent des Bruttoerwerbspreises für Pflanz- und Pflegekosten festgesetzt werden. Der Geldbetrag ist zweckgebunden für die Pflanzung oder Pflege von Bäumen im Geltungsbereich dieser Satzung zu verwenden und vor Beginn des Eingriffs zu leisten. In der Zulassung kann auch eine andere Fälligkeit bestimmt werden, in diesen Fällen soll Sicherheit geleistet werden. Die Sicherheitsleistung kann bis zur Höhe der voraussichtlichen Kosten für die Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahme verlangt werden. Für die Sicherheitsleistung gelten die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches sinngemäß.

(5) Absatz 4 gilt entsprechend, wenn Maßnahmen im Sinne des § 4 Abs. 1 ohne die nach Absatz 1 erforderliche Genehmigung durchgeführt worden sind.

(6) Die Erfüllung der Verpflichtungen nach Absatz 4 geht auf den Rechtsnachfolger des Grundstückseigentümers oder Nutzungsberechtigten über.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig im Sinne dieser Satzung handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. Bäume entgegen den Verboten des § 4 Abs. 1 ohne die erforderliche Genehmigung beseitigt, beschädigt, in ihrem Aufbau wesentlich verändert oder durch andere Maßnahmen nachhaltig beeinträchtigt;
2. entgegen § 4 Abs. 2 Befestigungen im Wurzelbereich vornimmt, Abgrabungen, Ausschachtungen oder Aufschüttungen und Grundwasserabsenkungen vornimmt; Lagerungen, Ausschüttungen oder Ausgießen von Salzen, Säuren, Ölen, Laugen, Farben, Abwässern oder Baumaterialien vornimmt oder veranlasst; Herbizide ausbringt; Austreten von Gasen oder anderen schädlichen Stoffen aus Leitungen verursacht; Streusalze anwendet; Fahrzeuge aller Art abstellt oder parkt;
3. entgegen § 4 Abs. 4 die vorgeschriebene Mitteilung an die Gemeinde Oberkrämer unterlässt oder den gefälltten Baum oder die entfernten Teile nicht mindestens zehn Tage nach der schriftlichen Mitteilung zur Kontrolle bereithält;
4. entgegen § 5 Abs. 4 der Auflage nach einer Ersatzpflanzung gar nicht, nicht vollständig oder nicht fristgerecht oder der Ausgleichszahlung nicht fristgemäß nachkommt.

(2) Die Ordnungswidrigkeiten nach Absatz 1 können mit einer Geldbuße bis zu 10.000 (in Worten zehntausend) Euro, in den Fällen der Nummer 1 bis zu 50.000 (in Worten: fünfzigtausend) Euro geahndet werden.

§ 7
In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am 01.01.2011 in Kraft.

Oberkrämer, den 01. Oktober 2010


.....
Peter Leys
Bürgermeister

6. Relevanzprüfung

Inhaltsverzeichnis		Seite
1	Zu prüfendes Artenspektrum	1
1.1	Arten des Anhangs IV der FFH-RL	2
1.2	Europäische Vogelarten	11
2	Zusammenfassung Relevanzprüfung	16

Tabellenverzeichnis		Seite
Tabelle 1:	Säugetiere	2
Tabelle 2:	Reptilien.....	4
Tabelle 3:	Amphibien.....	5
Tabelle 4:	Käfer.....	6
Tabelle 5:	Schmetterlinge.....	7
Tabelle 6:	Libellen	8
Tabelle 7:	Schnecken und Muscheln.....	9
Tabelle 8:	Gefäßpflanzen	10

2. Zu prüfendes Artenspektrum

Die Relevanzprüfung erfolgt in Anlehnung an die „Arbeitshilfe Artenschutz in der Bebauungsplanung“ (MIL 2009) sowie an der Methodik „Hinweise zur Erstellung des Artenschutzbeitrags (ASB) bei Straßenbauvorhaben im Land Brandenburg“ (2008) und deren Ergänzungspapier (2011).

Die Tabellen vereinen die in Brandenburg vorkommenden

- Arten des Anhangs IV der FFH-RL
- europäische Vogelarten (gefährdete Arten mit RL-Status 3 oder höher, Arten nach Anh. I VSchRL)

Es wird geprüft, welche der Arten des Anhangs IV der FFH-RL und der gefährdeten/ geschützten europäischen Vogelarten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen oder zu erwarten sind. Weiterhin erfolgt eine Abschichtung des artenschutzrechtlich zu prüfenden Artenspektrums aufgrund von Wirkungsempfindlichkeiten gegenüber dem Bauvorhaben.

Die Gruppe der ungefährdeten Brutvögel wird ebenfalls im ASB betrachtet. Da sie je nach Brutplatzpräferenz in Gilden eingeteilt werden können, werden sie als solche in den Formblättern betrachtet, jedoch nicht in der Relevanzprüfung einzeln abgeprüft.

Erläuterungen:

Rote Liste Brandenburg (RL BB)/Rote Liste Deutschland (RL D):

0 = ausgestorben oder verschollen

1 = vom Aussterben bedroht

2 = stark gefährdet

3 = gefährdet

4 = potenziell gefährdet

R = extrem seltene Art mit geographischer Restriktion,

G = Gefährdung anzunehmen aber Status unbekannt,

D = Daten defizitär

Erhaltungszustand:

FV = günstig, U1 = ungünstig-unzureichend, U2 = ungünstig-schlecht, xx = unbekannt

1.1 Arten des Anhangs IV der FFH-RL

Tabelle 1: Säugetiere

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RL BB	RL D	Erhaltungszustand BB	Nachweis im UR	potenzielles Vorkommen im UR	wesentliche Empfindlichkeiten gegenüber den zu erwartenden Wirkfaktoren des Vorhabens	artenschutzrechtlich relevante Auswirkungen möglich (wenn ja, erfolgt detaillierte Betrachtung im LBP)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Biber	<i>Castor fiber</i>	1	V	FV	-	- → potenzielle Habitats kommen im UG nicht vor (Gewässer und angrenzende Gehölbereiche mit Weichhölzern) (BfN 2004)	nicht relevant	nein
Feldhamster	<i>Cricetus cricetus</i>	1	1	U2	-	- → potenzielle Habitats kommen im UG nicht vor (lehmige, trockene, schwere Böden, grundwasserfern) (BfN 2004)	nicht relevant	nein
Fischotter	<i>Lutra lutra</i>	1	3	U1	-	- → potenzielle Habitats kommen im UG nicht vor (naturnahe Gewässerläufe und Uferabschnitte) (BfN 2004)	nicht relevant	nein
Wolf	<i>Canis lupus</i>	0	1	U2*	-	- → für den Wolf liegen keine Nachweise im Landkreis Oberhavel vor (LUA 2016), Wanderrouten in die besiedelte Kyritz-Ruppiner Heide verlaufen offenbar durch den nördlichen Landkreis	nicht relevant	nein
Bechsteinfledermaus	<i>Myotis bechsteinii</i>	1	2	U1	Kein Nachweis Gebäude- und Baumhöhlenkontrolle 2016		nicht relevant	nein
Braunes Langohr	<i>Plecotus auritus</i>	3	V	FV			nicht relevant	nein
Breitflügelfledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	3	G	FV			nicht relevant	nein
Fransenfledermaus	<i>Myotis nattereri</i>	2	-	U1			nicht relevant	nein
Graues Langohr	<i>Plecotus austriacus</i>	2	2	FV			nicht relevant	nein
Große Bartfledermaus	<i>Myotis brandtii</i>	2	V	U1			nicht relevant	nein
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	3	V	U1			nicht relevant	nein
Großes Mausohr	<i>Myotis myotis</i>	1	V	U1			nicht relevant	nein

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RL BB	RL D	Erhaltungszustand BB	Nachweis im UR	potenzielles Vorkommen im UR	wesentliche Empfindlichkeiten gegenüber den zu erwartenden Wirkfaktoren des Vorhabens	artenschutzrechtlich relevante Auswirkungen möglich (wenn ja, erfolgt detaillierte Betrachtung im LBP)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Kleine Bartfledermaus	<i>Myotis mystacinus</i>	1	V	U1	Kein Nachweis Gebäude- und Baumhöhlenkontrolle 2016		nicht relevant	nein
Kleiner Abendsegler	<i>Nyctalus leisleri</i>	2	-	U1			nicht relevant	nein
Mopsfledermaus	<i>Barbastella barbastellus</i>	1	2	U1			nicht relevant	nein
Mückenfledermaus	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	-	-	U1			nicht relevant	nein
Nordfledermaus	<i>Eptesicus nilssonii</i>	1	G	U1			nicht relevant	nein
Rauhautfledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	3	-	U1			nicht relevant	nein
Teichfledermaus	<i>Myotis dasycneme</i>	1	-	XX			nicht relevant	nein
Wasserfledermaus	<i>Myotis daubentonii</i>	4	-	U1			nicht relevant	nein
Zweifarb- fledermaus	<i>Vespertilio murinus</i>	1	-	U1			nicht relevant	nein
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	4	-	FV			nicht relevant	nein

RL BB: Dolch et al. (1992), RL D (Meining et al. 2008)

* EHZ für BB nicht bekannt, daher Angabe EHZ Biogeografische Region BRD (kontinental)

Tabelle 2: Reptilien

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RL BB	RL D	Erhaltungszustand BB	Nachweis im UR	potenzielles Vorkommen im UR	wesentliche Empfindlichkeiten gegenüber den zu erwartenden Wirkfaktoren des Vorhabens	artenschutzrechtlich relevante Auswirkungen möglich (wenn ja, erfolgt detaillierte Betrachtung im LBP)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Kriechtiere								
Europäische Sumpfschildkröte	<i>Emys orbicularis</i>	1	1	U2	-	- →potenzielle Habitate kommen im UG nicht vor (ruhige Weiher mit gutem Schilf- und Wasserpflanzenbewuchs, besonnte Sandflächen im Uferbereich (BfN 2004))	nicht relevant	nein
Schlingnatter	<i>Coronella austriaca</i>	2	3	U1	-	- →potenzielle Habitate kommen im UG nicht vor (lichte Wälder und wärmebegünstigte gebüschreiche Offenlandschaften; Hochmoore; Heiden und sonnige Waldlichtungen (BfN 2004))	nicht relevant	nein
Smaragdeidechse	<i>Lacerta viridis</i>	1	1	U2	-	- → Nachweise in Bbg nur in der Niederlausitz (BfN 2004, RL BB 2004) →Potenzielle Habitate kommen im UG nicht vor (wärmebegünstigte Hanglagen, buschreiche Wiesen, Streuobstwiesen, Halbtrockenrasen, auch Bahntrassen; Mosaikstruktur wichtig)	nicht relevant	nein
Zauneidechse	<i>Lacerta agilis</i>	3	V	U1	Keine Nachweise im UG bei Reptilienkartierung 2016	-	nicht relevant	nein

RL BB (Schneeweiß 2004), RL D: (Kühnel et al. 2008)

Tabelle 3: Amphibien

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RL BB	RL D	Erhaltungszustand BB	Nachweis im UR	potenzielles Vorkommen im UR	wesentliche Empfindlichkeiten gegenüber den zu erwartenden Wirkfaktoren des Vorhabens	artenschutzrechtlich relevante Auswirkungen möglich (wenn ja, erfolgt detaillierte Betrachtung im LBP)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Lurche								
Kammolch	<i>Triturus cristatus</i>	3	V	U1	Keine Nachweise im UG bei Amphibienkartierung 2016		nicht relevant	nein
Kleiner Wasserfrosch	<i>Rana lessonae</i>	3	G	U1			nicht relevant	nein
Knoblauchkröte	<i>Pelobates fuscus</i>	-	3	U1			nicht relevant	nein
Kreuzkröte	<i>Bufo calamita</i>	3	V	U2			nicht relevant	nein
Laubfrosch	<i>Hyla arborea</i>	2	3	U2			nicht relevant	nein
Moorfrosch	<i>Rana arvalis</i>		3	U1			nicht relevant	nein
Rotbauchunke	<i>Bombina bombina</i>	2	2	U2			nicht relevant	nein
Springfrosch	<i>Rana dalmatina</i>	R	-	U2			nicht relevant	nein
Wechselkröte	<i>Bufo viridis</i>	3	3	U2			nicht relevant	nein

RL BB (Schneeweiß 2004), RL D: (Kühnel et al. 2008)

Tabelle 4: Käfer

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RL BB	RL D	Erhaltungszustand BB	Nachweis im UR	potenzielles Vorkommen im UR	wesentliche Empfindlichkeiten gegenüber den zu erwartenden Wirkfaktoren des Vorhabens	artenschutzrechtlich relevante Auswirkungen möglich (wenn ja, erfolgt detaillierte Betrachtung im LBP)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Käfer								
Breitrand	<i>Dytiscus latissimus</i>	1	1	XX	-	- →Potenzielle Habitate kommen im UG nicht vor (große Standgewässer mit dichtem Pflanzenwuchs in den Flachwasserzonen (BfN 2004))	nicht relevant	nein
Eichenbock	<i>Cerambyx cerdo</i>	1	1	U1	-	- →Potenzielle Habitate kommen im UG nicht vor (geschwächte Alteichen, einzeln stehend oder in Waldrandlagen (BfN 2004))	nicht relevant	nein
Eremit	<i>Osmoderma eremita</i>	2	2	U1	-	- →Potenzielle Habitate kommen im UG nicht vor (Altbäume mit mulmreichen Hohlräumen (BfN 2004))	nicht relevant	nein
Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	<i>Graphoderus bilineatus</i>	1	1	XX	-	- →Potenzielle Habitate kommen im UG nicht vor (große Standgewässer, auch Moorgewässer oder Kiesteiche (BfN 2004))	nicht relevant	nein

Käfer: RL BB Braasch (2000), MUNR (1992), RL D: Binot-Hafke (2011)

Tabelle 5: Schmetterlinge

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RL BB	RL D	Erhaltungszustand BB	Nachweis im UR	potenzielles Vorkommen im UR	wesentliche Empfindlichkeiten gegenüber den zu erwartenden Wirkfaktoren des Vorhabens	artenschutzrechtlich relevante Auswirkungen möglich (wenn ja, erfolgt detaillierte Betrachtung im LBP)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Schmetterlinge								
Großer Feuerfalter	<i>Lycaena dispar</i>	2	2	U1	-	- →Potenzielle Habitats kommen im UG nicht vor (Ampferreiche Feucht- und Nasswiesen (Binsen-, Kohldistel-, Pfeifengras- und Flachmoorwiesen) und deren Brachestadien, auch an ungemähten Gräben, Seen- und Flachufern, Feuchtgebüsch; <u>Futterpflanze</u> : nicht saure Ampfer (vor allem Rumex hydrolapathum und Rumex obtusifolius) (BfN 2003))	nicht relevant	nein
Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (Schwarzblauer Bläuling)	<i>Glaucopsyche nausithous</i> (<i>Maculinea nausithous</i>)	1	3	U1	-	- →Potenzielle Habitats kommen im UG nicht vor (wechselfeuchtes Grünland, Brachen, Säume, Koppeln auf denen die Futterpflanze Großer Wiesenknopf und die Wirtsameise <i>Myrmica spec.</i> Vorkommt (BfN 2003))	nicht relevant	nein
Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling	<i>Maculinea teleius</i>	1	2	U1	-	- →Potenzielle Habitats kommen im UG nicht vor (frische bis wechselfeuchte Wiesen, auf denen die Futterpflanze Großer Wiesenknopf und die Wirtsameise <i>Myrmica spec.</i> Vorkommt; aktuell einziges Vorkommen in Brandenburg bei Kreuzbruch/ Liebenwalde (BfN 2003/ 2006))	nicht relevant	nein
Nachtkerzenschwärmer	<i>Proserpinus proserpina</i>	V	V	XX	-	- →Potenzielle Habitats kommen im UG nicht vor (nasse Staudenfluren an Wiesengräben, Bach- und Flussufer mit Nachtkerzengeväschsen, häufig auf Ruderalfluren und Sekundärstandorten, auch an Bahndämmen, maßgebend sind sonnenexponierte Standorte mit reichhaltigem Nektarpflanzenangebot (Futterpflanze: Weidenröschen (<i>Epilobium spec.</i>), Gewöhnliche Nachtkerze (<i>Oenothera biennis</i>) (BfN 2003))	nicht relevant	nein

Schmetterling: RL BB: Gelbrecht (2001), RL D: Binot-Hafke (2011)

Tabelle 6: Libellen

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RL BB	RL D	Erhaltungszustand BB	Nachweis im UR	potenzielles Vorkommen im UR	wesentliche Empfindlichkeiten gegenüber den zu erwartenden Wirkfaktoren des Vorhabens	artenschutzrechtlich relevante Auswirkungen möglich (wenn ja, erfolgt detaillierte Betrachtung im LBP)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Libellen								
Asiatische Keiljungfer	<i>Gomphus flavipes</i>	3	G	U1		Im UG befinden sich keine Gewässer und somit keine (potenziellen) Lebensräume von Libellen	nicht relevant	nein
Große Moosjungfer	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	3	2	U1			nicht relevant	nein
Grüne Keiljungfer	<i>Ophiogomphus cecilia</i>	2	2	U1			nicht relevant	nein
Grüne Mosaikjungfer	<i>Aeshna viridis</i>	2	1	U1			nicht relevant	nein
Östliche Moosjungfer	<i>Leucorrhinia albifrons</i>	2	1	U2			nicht relevant	nein
Sibirische Winterlibelle	<i>Sympecma paedisca</i>	2	2	U1*			nicht relevant	nein
Zierliche Moosjungfer	<i>Leucorrhinia caudalis</i>	2	1	FV			nicht relevant	nein

Libellen :RL BB: Mauerberger (2000), RL D: Binot-Hafke (2011)

* EHZ für BB nicht bekannt, daher Angabe EHZ Biogeografische Region BRD (kontinental)

Tabelle 7: Schnecken und Muscheln

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RL BB	RL D	Erhaltungszustand BB	Nachweis im UR	potenzielles Vorkommen im UR	wesentliche Empfindlichkeiten gegenüber den zu erwartenden Wirkfaktoren des Vorhabens	artenschutzrechtlich relevante Auswirkungen möglich (wenn ja, erfolgt detaillierte Betrachtung im LBP)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Weichtiere								
Kleine Flussmuschel	<i>Unio crassus</i>	1	1	U2	-	- →potenzielle Habitate kommen im UG nicht vor (Flüsse und Bäche mit sandig-kiesigem Substrat sowie durchflossene Seen, v.a. an den Ausflüssen) (BfN 2003)	nicht relevant	nein
Zierliche Tellerschnecke	<i>Anisus vorticulus</i>	2	1	FV	-	- →potenzielle Habitate kommen im UG nicht vor (Verlandungszone vegetationsreicher Stillgewässer sowie in langsam fließenden Wiesengräben zwischen dichten Wasserpflanzenbeständen vor. Die besiedelten Standorte weisen stets ein sauberes, kalkhaltig-basenreiches Wasser auf) (BfN 2003)	nicht relevant	nein

RL BB (Herdam & Illig 1992), RL D: Binot-Hafke (2011)

Tabelle 8: Gefäßpflanzen

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RL BB	RL D	Erhaltungszustand BB	Nachweis im UR	potenzielles Vorkommen im UR	wesentliche Empfindlichkeiten gegenüber den zu erwartenden Wirkfaktoren des Vorhabens	artenschutzrechtlich relevante Auswirkungen möglich (wenn ja, erfolgt detaillierte Betrachtung im LBP)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Höhere Pflanzen								
Frauenschuh	<i>Cypripedium calceolus</i>	1	3	U2	-	Im Zuge der Biotopkartierung für den LBP (Stauch 2015) wurde im Untersuchungsraum kein Nachweis von Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie erbracht. Ein Vorkommen von Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Vorhabensbereich, einhergehend mit einer Überbauung des Standortes und einer Betroffenheit von Arten, wird ausgeschlossen und keine weitere detaillierte Prüfung vorgenommen.	nicht relevant	nein
Kriech-Scheiberich	<i>Apium repens</i>	2	1	U2	-		nicht relevant	nein
Sand-Silberscharte	<i>Jurinea cyanooides</i>	1	2	U2	-		nicht relevant	nein
Schwimmendes Froschkraut	<i>Luronium natans</i>	1	2	U2	-		nicht relevant	nein
Sumpf-Engelwurz	<i>Angelica palustris</i>	1	2	U2	-		nicht relevant	nein
Sumpf-Glanzkraut	<i>Liparis loeselii</i>	1	2	U2	-		nicht relevant	nein
Vorblattloses Vermeinkraut	<i>Thesium ebracteatum</i>	1	1	U2	-		nicht relevant	nein
Wasserfalle	<i>Aldrovanda vesiculosa</i>	1	1	U2	-		nicht relevant	nein

RL BB (Ristow et al. 2006), RL D (Ludwig & Schnittler 1996)

2.2 Europäische Vogelarten

Tabelle 9: Europäische Vogelarten

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RL BB	RL D	Anhang I VSRL	Nachweis im UG	potenzielles Vorkommen im UG	als Fortpflanzungsstätte nach § 44 Abs. 1 BNatSchG geschützt*	wesentliche Empfindlichkeiten gegenüber den zu erwartenden Wirkfaktoren des Vorhabens	artenschutzrechtlich relevante Auswirkungen möglich (wenn ja, erfolgt detaillierte Konfliktanalyse im ASB)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Baumfalke	<i>Falco subbuteo</i>	2	3		Keine Nachweise bei Avifaunakartierung 2016	-	nicht relevant	nicht relevant	nein
Bekassine	<i>Gallinago gallinago</i>	2	1			-	nicht relevant	nicht relevant	nein
Birkhuhn	<i>Tetrao tetrix</i>	1	1			-	nicht relevant	nicht relevant	nein
Blaukehlchen	<i>Luscinia svecica</i>	3	-			-	nicht relevant	nicht relevant	nein
Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	3	3			-	nicht relevant	nicht relevant	nein
Brachpieper	<i>Anthus campestris</i>	2	1	I		-	nicht relevant	nicht relevant	nein
Braunkehlchen	<i>Saxicola rubetra</i>	2	2			-	nicht relevant	nicht relevant	nein
Dohle	<i>Corvus monedula</i>	1	-			-	nicht relevant	nicht relevant	nein
Eisvogel	<i>Alcedo atthis</i>	3	-	I		-	nicht relevant	nicht relevant	nein
Erlenzeisig	<i>Carduelis spinus</i>	3	-			-	nicht relevant	nicht relevant	nein
Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	3	3			-	nicht relevant	nicht relevant	nein
Fischadler	<i>Pandion haliaetus</i>	-	3	I		-	nicht relevant	nicht relevant	nein
Flußregenpfeifer	<i>Charadrius dubius</i>	1	-			-	nicht relevant	nicht relevant	nein
Flußseeschwalbe	<i>Sterna hirunda</i>	3	2	I		-	nicht relevant	nicht relevant	nein
Flußuferläufer	<i>Actitis hypoleucos</i>	2	2			-	nicht relevant	nicht relevant	nein
Gänsesäger	<i>Mergus merganser</i>	2	V		-	nicht relevant	nicht relevant	nein	

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RL BB	RL D	Anhang I VSRL	Nachweis im UG	potenzielles Vorkommen im UG	als Fortpflanzungsstätte nach § 44 Abs. 1 BNatSchG geschützt*	wesentliche Empfindlichkeiten gegenüber den zu erwartenden Wirkfaktoren des Vorhabens	artenschutzrechtlich relevante Auswirkungen möglich (wenn ja, erfolgt detaillierte Konfliktanalyse im ASB)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Graureiher	<i>Ardea cinerea</i>	-	-		Keine Nachweise bei Avifaunakartierung 2016	-	nicht relevant	nicht relevant	nein
Grauspecht	<i>Picus canus</i>	3	2	I		-	nicht relevant	nicht relevant	nein
Großer Brachvogel	<i>Numerius arquata</i>	1	1			-	nicht relevant	nicht relevant	nein
Großtrappe	<i>Otis tarda</i>	1	1			-	nicht relevant	nicht relevant	nein
Haubenlerche	<i>Galeria cristata</i>	2	1			-	nicht relevant	nicht relevant	nein
Heidelerche	<i>Lullula arborea</i>	-	V	I		-	nicht relevant	nicht relevant	nein
Hohltaube	<i>Columba oenas</i>	-	-			-	nicht relevant	nicht relevant	nein
Kampfläufer	<i>Philomachus pugnax</i>	1	1	I		-	nicht relevant	nicht relevant	nein
Karmingimpel	<i>Carpodacus erythrinus</i>	3	-			-	nicht relevant	nicht relevant	nein
Kiebitz	<i>Vanellus vanellus</i>	2	2			-	nicht relevant	nicht relevant	nein
Kleine Ralle/ Kleines Sumpfhuhn	<i>Porzana parva</i>	2	3	I		-	nicht relevant	nicht relevant	nein
Knäkente	<i>Anas querquedula</i>	3	2			-	nicht relevant	nicht relevant	nein
Kranich	<i>Grus grus</i>	-	-	I		-	nicht relevant	nicht relevant	nein
Krickente	<i>Anas crecca</i>	1	3			-	nicht relevant	nicht relevant	nein
Löffelente	<i>Anas clypeata</i>	2	3			-	nicht relevant	nicht relevant	nein
Mittelspecht	<i>Dendrocopus medius</i>	-	-	I		-	nicht relevant	nicht relevant	nein
Moorente	<i>Aythya nyroca</i>	1	1	I		-	nicht relevant	nicht relevant	nein
Neuntöter	<i>Lanius collurio</i>	V		I		-	nicht relevant	nicht relevant	nein
Ortolan	<i>Emberiza hortulana</i>	V	3	I	-	nicht relevant	nicht relevant	nein	
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	3	3		-	nicht relevant	nicht relevant	nein	
Rauhfußkauz	<i>Aegolius funereus</i>	-	-	I	-	nicht relevant	nicht relevant	nein	

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RL BB	RL D	Anhang I VSRL	Nachweis im UG	potenzielles Vorkommen im UG	als Fortpflanzungsstätte nach § 44 Abs. 1 BNatSchG geschützt*	wesentliche Empfindlichkeiten gegenüber den zu erwartenden Wirkfaktoren des Vorhabens	artenschutzrechtlich relevante Auswirkungen möglich (wenn ja, erfolgt detaillierte Konfliktanalyse im ASB)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Rebhuhn	<i>Perdix perdix</i>	2	2		Keine Nachweise bei Avifaunakartierung 2016	-	nicht relevant	nicht relevant	nein
Rohrdommel	<i>Botaurus stellaris</i>	3	3	I		-	nicht relevant	nicht relevant	nein
Rohrweihe	<i>Circus aeruginosus</i>	3	-	I		-	nicht relevant	nicht relevant	ja
Rothalstaucher	<i>Podiceps grisegena</i>	1	-			-	nicht relevant	nicht relevant	nein
Rotmilan	<i>Milvus milvus</i>	3	V	I		-	nicht relevant	nicht relevant	nein
Rotschenkel	<i>Tringa totanus</i>	1	3			-	nicht relevant	nicht relevant	nein
Saatkrähe	<i>Corvus frugilegus</i>	2	-			-	nicht relevant	nicht relevant	nein
Säbelschnäbler	<i>Recurvirostra avosetta</i>	R	-	I		-	nicht relevant	nicht relevant	nein
Sandregenpfeifer	<i>Charadrius hiaticula</i>	1	1			-	nicht relevant	nicht relevant	nein
Schleiereule	<i>Tyto alba</i>	3	-			-	nicht relevant	nicht relevant	nein
Schreiadler	<i>Aquila promarina</i>	1	1	I		-	nicht relevant	nicht relevant	nein
Schwarzhalstaucher	<i>Podiceps nigricollis</i>	1	-			-	nicht relevant	nicht relevant	nein
Schwarzkopfmöwe	<i>Larus melanocephalus</i>	R	-	I		-	nicht relevant	nicht relevant	nein
Schwarzmilan	<i>Milvus migrans</i>	-	-	I		-	nicht relevant	nicht relevant	nein
Schwarzspecht	<i>Dryocopus martius</i>	-	-	I		-	nicht relevant	nicht relevant	nein
Schwarzstorch	<i>Ciconia nigra</i>	3	-	I		-	nicht relevant	nicht relevant	nein
Seeadler	<i>Haliaeetus albicilla</i>	-	-	I		-	nicht relevant	nicht relevant	nein
Seggenrohrsänger	<i>Acrocephalus paludicola</i>	1	1	I	-	nicht relevant	nicht relevant	nein	
Singschwan	<i>Cygnus cygnus</i>	R	R	I	-	nicht relevant	nicht relevant	nein	

Artenschutzbeitrag

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RL BB	RL D	Anhang I VSRL	Nachweis im UG	potenzielles Vorkommen im UG	als Fortpflanzungsstätte nach § 44 Abs. 1 BNatSchG geschützt*	wesentliche Empfindlichkeiten gegenüber den zu erwartenden Wirkfaktoren des Vorhabens	artenschutzrechtlich relevante Auswirkungen möglich (wenn ja, erfolgt detaillierte Konfliktanalyse im ASB)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Sperbergrasmücke	<i>Sylvia nisoria</i>	3	3	I		-	nicht relevant	nicht relevant	nein
Sperlingskauz	<i>Glaucidium passerinum</i>	V	-	I	Keine Nachweise bei Avifaunakartierung 2016	-	nicht relevant	nicht relevant	nein
Spießente	<i>Anas acuta</i>	1	3			-	nicht relevant	nicht relevant	nein
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	-	3		Brutnachweis in einem an das Grundstück grenzenden Baum (Avifaunakartierung 2016)	-	System mehrerer i.d.R. jährlich abwechselnd genutzter Nester/Nistplätze; Beeinträchtigung eines o. mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte	- Brutbaum (sowie weitere potenziell genutzte Höhlenbäume außerhalb des UG) bleibt erhalten – kein Verlust von Niststätten - die Fluchtdistanz des Stars beträgt 15 m → Störungen können nicht ausgeschlossen werden	ja
Steinkauz	<i>Athene noctua</i>	2	3		Keine Nachweise bei Avifaunakartierung 2016	-	nicht relevant	nicht relevant	nein
Steinschmätzer	<i>Oenanthe oenanthe</i>	1	1			-	nicht relevant	nicht relevant	nein
Sumpfohreule	<i>Asio flammea</i>	1	1	I		-	nicht relevant	nicht relevant	nein
Tafelente	<i>Aythya ferina</i>	1				-	nicht relevant	nicht relevant	nein
Trauerseeschwalbe	<i>Chlidonias niger</i>	2	1	I		-	nicht relevant	nicht relevant	nein
Tüpfelralle/ Tüpfelsumpfhuhn	<i>Porzana porzana</i>	1	3	I		-	nicht relevant	nicht relevant	nein
Turteltaube	<i>Streptopelia turtur</i>	2	2			-	nicht relevant	nicht relevant	nein
Uferschnepfe	<i>Limosa limosa</i>	1	1			-	nicht relevant	nicht relevant	nein
Uferschwalbe	<i>Riparia riparia</i>	2	-			-	nicht relevant	nicht relevant	nein
Uhu	<i>Bubo bubo</i>	1	-	I		-	nicht relevant	nicht relevant	nein
Wachtelkönig	<i>Crex crex</i>	1	2	I		-	nicht relevant	nicht relevant	nein
Waldkauz	<i>Strix aluco</i>	-	-			-	nicht relevant	nicht relevant	nein
Waldohreule	<i>Asio otus</i>	-	-		-	nicht relevant	nicht relevant	nein	

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RL BB	RL D	Anhang I VSRL	Nachweis im UG	potenzielles Vorkommen im UG	als Fortpflanzungsstätte nach § 44 Abs. 1 BNatSchG geschützt*	wesentliche Empfindlichkeiten gegenüber den zu erwartenden Wirkfaktoren des Vorhabens	artenschutzrechtlich relevante Auswirkungen möglich (wenn ja, erfolgt detaillierte Konfliktanalyse im ASB)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Wanderfalke	<i>Falco peregrinus</i>	2	-		Kein Nachweise bei Kartierung 2016	-	nicht relevant	nicht relevant	nein
Weißflügelseeschwalbe	<i>Chlidonias leucopterus</i>	R	R			-	nicht relevant	nicht relevant	nein
Weißstorch	<i>Ciconia ciconia</i>	3	3	I		-	nicht relevant	nicht relevant	nein
Wendehals	<i>Jynx torquilla</i>	2	2			-	nicht relevant	nicht relevant	nein
Wespenbussard	<i>Pernis apivorus</i>	2	3	I		-	nicht relevant	nicht relevant	nein
Wiedehopf	<i>Upupa epops</i>	3	3			-	nicht relevant	nicht relevant	nein
Wiesenpieper	<i>Anthus pratensis</i>	2	2			-	nicht relevant	nicht relevant	nein
Wiesenweihe	<i>Circus pygargus</i>	2	2	I		-	nicht relevant	nicht relevant	nein
Ziegenmelker	<i>Caprimulgus europaeus</i>	3	3	I		-	nicht relevant	nicht relevant	nein
Zwergdommel	<i>Ixobrychus minutus</i>	2	2	I		-	nicht relevant	nicht relevant	nein
Zwergschnäpper	<i>Ficedula parva</i>	3	V	I		-	nicht relevant	nicht relevant	nein
Zwergseeschwalbe	<i>Sterna albifrons</i>	1	1	I	-	nicht relevant	nicht relevant	nein	

RL BB (Ryslavy 2008), RL D (Grünberg et al. 2015)

3. Zusammenfassung Relevanzprüfung

Als Ergebnis der Relevanzprüfung konnte zum einen aufgrund der Kartiererergebnisse und zum anderen durch Habitatausstattung, Vorbelastung und den vergleichsweise geringen baulichen Eingriffen für eine Vielzahl von Tier- und Pflanzenarten eine Betroffenheit durch das Bauvorhaben ausgeschlossen werden.

Für keine Art des Anhang IV FFH-RL wurde im UG eine mögliche Beeinträchtigung festgestellt. Unter den bedrohten Vogelarten oder Arten nach Anhang I der VSRL bestehen für den Star mögliche Beeinträchtigungen, für die übrigen Arten können jedoch Beeinträchtigungen sicher ausgeschlossen werden.

Weiterhin kann eine Beeinträchtigungen der ungefährdeten, ubiquitären Brutvögel im UG nicht ausgeschlossen werden. Diese sind:

- Amsel
- Blaumeise
- Buchfink
- Haussperling
- Kohlmeise
- Mönchsgrasmücke
- Ringeltaube
- Rotkehlchen
- Zilpzalp

Diese Arten lassen sich in den Gilden der freibrütenden Vogelarten an Gehölzen, der Baumhöhlenbrüter und der gebäudebewohnenden (Haussperling) Brutvögel zusammenfassen.

(Der Star ist gemäß neuer Roter Liste Deutschland "gefährdet" – die Liste wurde am 25.08.2016 offiziell veröffentlicht. Das Faunagutachten wurde Anfang August erstellt, dazu wurde die Rote Liste Deutschlands von 2008 verwendet.)

Weiterführend gilt es, die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG Abs. (1) Nr. 1 (Nachstellen, Fangen, Verletzen, Töten), Abs. 1 Nr. 2 (Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, Wanderungszeiten) sowie Abs. 3 Nr. 1 BNatSchG (Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) bezogen auf das Bauvorhaben zu prüfen. Dies geschieht in einem Formblatt des Artenschutzbeitrages.