

Gemeinde Borkheide, Amt Brück

Bebauungsplan „Auf der Heide“

Begründung

Stand: Entwurf, Dezember 2022

Planungsträgerin

Gemeinde Borkheide
vertreten durch das Amt Brück
Ernst-Thälmann-Str. 59
14822 Brück

Auftragnehmer

Plan-Faktur
Ralf Rudolf & Dennis Grüters GbR
Glogauer Str. 20
10999 Berlin

Inhalt

1	Gegenstand der Planung	3
1.1	Anlass und Erforderlichkeit	3
2.	Geltungsbereich	6
2.1	Beschaffenheit und aktuelle Nutzung	8
2.2	Erschließung	8
3.	Planerische Ausgangssituation	9
3.1	Übergeordnete Planungen	9
3.2	Denkmalschutz	11
3.3	Wald	11
3.4	Kampfmittelbelastung und Altlasten	11
3.5	Immissionen / Emissionen	12
4.	Planinhalt und Festsetzungen	12
4.1	Art der baulichen Nutzung	14
4.2	Maß der baulichen Nutzung	14
4.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	14
4.4	Zahl der Vollgeschosse	15
4.5	Höhe baulicher Anlagen	15
4.6	Mindestgröße für Baugrundstücke	15
4.7	Verkehrsflächen	16
4.8	Private Grünflächen mit Waldbaumbestand	16
4.9	Grünordnerische Festsetzungen	16
4.10	Hinweise (ohne Normcharakter)	18
5.	Auswirkungen auf die Umwelt	20
5.1	Einleitung	20
5.2	Übergeordnete Planungen und Fachgesetze	20
5.3	Bestand und Bewertung der Schutzgüter von Natur und Landschaft	20
5.4	Konflikte, Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung	23
5.5	Eingriffsregelung	26
6.	Übersicht zum Verfahren	27
7.	Flächenbilanz	27
8.	Rechtsgrundlagen, Gesetze und Verordnungen	28

1 Gegenstand der Planung

1.1 Anlass und Erforderlichkeit

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Borkheide hatte am 12.03.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Amselgrund“ beschlossen. Ziel des Bebauungsplanes war die Umsetzung der im Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungsabsichten; dies umfasst die Ausweisung neuer Wohnbauflächen sowie die Sicherung von Waldflächen. Die Plangebietsgröße betrug ursprünglich die Größe von 21,85 ha.

Da aber in diesem Geltungsbereich Bereiche, die bereits Baurecht über Innenbereichs- und Ergänzungssatzung haben und die Erholungsflächen laut FNP keine Erweiterungsmöglichkeiten besitzen, wurde der Geltungsbereich auf die Flächen reduziert, die noch als Bauland entwickelt werden können.

Da diese Bereiche nicht in räumlichem Zusammenhang stehen, wurden am 30. Juni 2022 Aufstellungsbeschlüsse für drei kleinere B-Pläne gefasst:

"Amselgrund / Friedrich-Engels-Straße"

"Waldweg" (0,9 ha) und der hier vorliegende B-Plan,

"Auf der Heide" (2,5 ha)

Der Bebauungsplan „Amselgrund“ wurde aufgehoben (Bekanntmachung vom 06. Juli 2022).

Zur Erlangung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzung als allgemeines Wohngebiet ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans, der insbesondere Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise sowie den überbaubaren Grundstücksflächen enthält, notwendig.

Nach der Novellierung des Baugesetzbuches vom 4. Mai 2017 wurde der § 13b BauGB eingeführt, der die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB auf Flächen im Außenbereich ausweitet, die an den Innenbereich angrenzen; die notwendigen Voraussetzungen sind gegeben.

Die Flächen des Geltungsbereiches "Auf der Heide" grenzen im Norden und Osten an den gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 Satz 1 BauGB definierten im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Borkheide an (s.u.). Im Süden zudem an den Bebauungsplan "In den Langen Stücken". Der Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile ist somit gewährleistet. Die festzusetzende Grundfläche liegt unter 10.000 qm, weshalb gemäß § 13b BauGB die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB auch für Außenbereichsflächen möglich ist.



Abb. 1: Übersicht über die drei Bebauungspläne, sowie über die Bereiche mit Klarstellungs-, Ergänzungssatzung sowie der B-Plan "In den Langen Stücken"

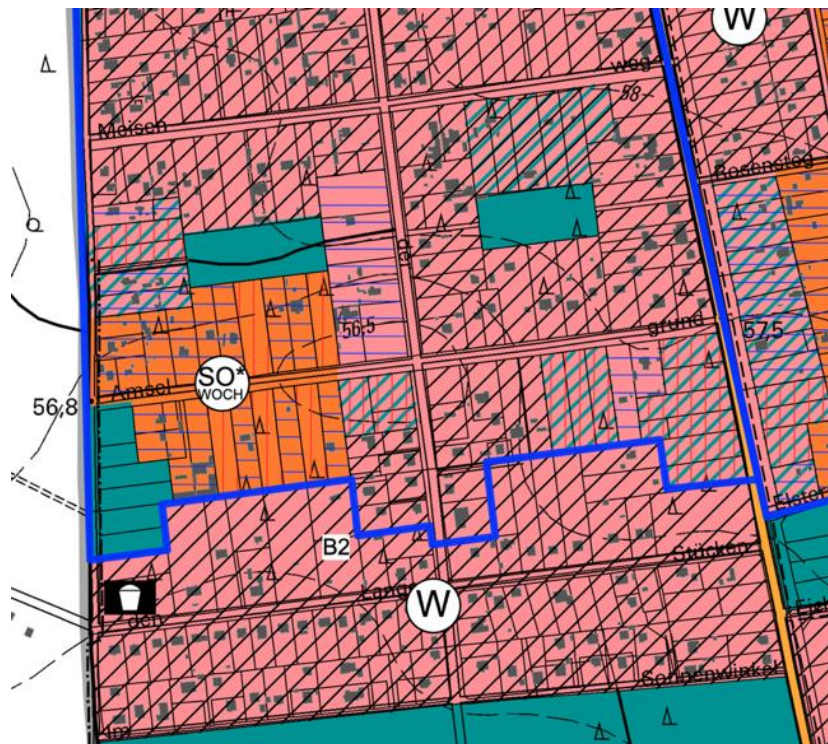
Für das Plangebiet gelten somit folgende Satzungen über die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile:

- Klarstellungssatzung Nr. 1, rechtskräftig seit dem 30. Oktober 1998
- Klarstellungssatzung Nr. 2, rechtskräftig seit dem 7. Mai 1999
- Klarstellungssatzung Nr. 3, rechtskräftig seit dem 27. Oktober 2000

Zudem gilt die folgende Satzung zur Einbeziehung von Flächen des Außenbereichs in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Ergänzungssatzung):

- Ergänzungssatzung, rechtskräftig seit dem 15. März 2002

Übertragen auf den Flächennutzungsplan sieht der planungsrechtliche Status wie folgt aus (Plan-Faktur, 2017):



Planungsrechtlicher Status der im FNP ausgewiesenen Bauflächen

1	Abgrenzung der Quartiere
B1	Rechtskräftige Bebauungspläne (1: "Breite Heide", 2: "Lange Stücken", 3: Gewerbegebiet Borkheide)
	Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
	Außenbereich, bebaut
	Außenbereich, unbebaut

Abb. 2: Planungsrechtlicher Status der im FNP ausgewiesenen Bauflächen (Ausschnitt)

Unter Berücksichtigung des Umstandes, dass durch die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13b BauGB die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird, werden sämtliche Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen, die nicht in Zusammenhang einer Wohnnutzung stehen (vgl. Kap. 4.1 Art der baulichen Nutzung). Darunter fallen alle Nutzungen, die dem Wohnen nicht unmittelbar dienlich sind.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Vorhaben, die gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) einer UVP-Pflicht bedürfen und es erfolgt keine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat-(FFH)-Gebieten sowie Europäischen Vogelschutzgebieten (SPA-Gebiete) (gemäß Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen). Von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und der Öffentlichkeit gemäß §§ 3 und 4 jeweils Abs. 1 BauGB wird daher abgesehen. Weiterhin werden auf die Erarbeitung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4, eines Umweltberichts gemäß § 2a, auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind sowie auf eine zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 verzichtet. Die für das Vorhaben entscheidenden Umweltbelange werden in Kap. 5 der Begründung betrachtet.

Im Einzelnen sollen mit der Planung folgende Zielvorstellungen umgesetzt werden:

- Festlegung als allgemeines Wohngebiet, zur zulässigen Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise
- Grünordnerische Festsetzungen zur Minimierung von Eingriffen und zur Durchgrünung des Plangebiets
- Festsetzung von Verkehrsflächen,
- Festsetzung von privaten Grünflächen.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB hat die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die städtebauliche Entwicklung ergibt sich aus den Darstellungen in den Flächennutzungsplänen der Gemeinde Borkheide. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bestandteil des Bebauungsplans sind der „Teil A - Zeichnerische Festsetzungen“, der „Teil B - Textliche Festsetzungen“ und die Begründung.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans befindet sich im südwestlichen Bereich der Gemeinde Borkheide. Die Gemeinde Borkheide gehört zum Amt Brück und befindet sich im Landkreis Potsdam-Mittelmark des Landes Brandenburg. Borkheide hat etwa 2.000 Einwohner und wird als Waldgemeinde bezeichnet. Den Einwohnern stehen Kinderspielflächen, Supermärkte, ein Ärztehaus, eine Schule, ein Marktplatz, ein Freibad und das Hans-Grade-Museum zur Verfügung.

Die Gemeinde liegt im Westen des Landes Brandenburg, 10 Kilometer westlich der Stadt Beelitz und rund 30 Kilometer südwestlich von Potsdam.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 2,5 ha und umfasst die folgenden Flurstücke der Flur 2 der Gemarkung Borkheide von Nord nach Süd: 1012, 1013, 1014 (Weg), 1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1020, 1052 teilweise (Amselgrund), 1053, 1054, 1057, 1253, 1254, 1255, 1257, 1319, 1308, 1318, 1083/3, 1083/4, 1230, 1082/1, 1083/5, 1231.

Das Plangebiet befindet sich westlich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Auf der Heide (Flurstück 1010), östlich der Flurstücke 1028, 1027, 1021, 1058, 1081, nördlich der Abgrenzung des B-Plan-Gebietes „In den Langen Stücken“ (Flurstücke 1463, 1464, 1465 (Erschließung), 1084, 1382) und südlich der Flurstücke 1011/5, 1011/4, 1011/3.



Abb. 3: Übersicht Geltungsbereich "Auf der Heide"

2.1 Beschaffenheit und aktuelle Nutzung

Das Plangebiet wird teilweise bereits als Wohnbaufläche oder Wochenendhausgebiet genutzt; auf einzelnen Grundstücken befindet sich Kiefernforst.

Die nähere Umgebung wird durch die dörfliche Bebauung der Ortslage geprägt. Der eigentliche Ortskern befindet sich in etwa 1 km Entfernung in nördlicher Richtung. Die westliche Umgebung besteht aus Kiefernforst.

2.2 Erschließung

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Straße "Auf der Heide" ist eine Anliegerstraße, die über Amselgrund, Meisenweg und In den Langen Stücken auf die Friedrich-Engels-Straße führt. Borkheide wird durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Friedrich-Engels-Straße erschlossen, die Richtung Süden auf die Bundesstraße B 246 stößt und von dort aus in wenigen Kilometern die Bundesautobahn A 9 zu erreichen ist.

Der überwiegende Teil der Baugrundstücke wird über die Straße "Auf der Heide" erschlossen. Vier Grundstücke werden über den Amselgrund erschlossen. Eine Besonderheit stellt das Flurstück 1082/1 dar, welches über das Flurstück 1465 Anschluss an die südlich liegende Straße "In den Langen Stücken" herstellt. Dieses Flurstück ist nicht Teil des Geltungsbereichs, da es sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplangebiets "In den Langen Stücken" befindet. Die Erschließung des Grundstückes ist durch Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche jedoch gesichert.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Züge der RE 7 (Regionalexpress Dessau - Potsdam - Berlin - Flughafen Schönefeld - Wünsdorf) fahren derzeit stündlich ab Bahnhof Borkheide. Der Fußweg zum Bahnhof beträgt 1,7 km.

Medientechnische Erschließung

Die Versorgung mit Medien wie Wasser/Abwasser, Strom, Gas und Telefon sollte problemlos möglich sein. Die zuständigen Medienträger werden im Verfahren beteiligt. Die Zuständigkeiten sind wie folgt:

Abwasser: Abwasserzweckverband Planetal mit Sitz in der Stadt Brück.

Trinkwasser: Wasser- und Abwasserzweckverband „Hoher Fläming“.

Strom: E.DIS AG in Fürstenwalde/Spree.

Gas: NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co.KG in Berlin.

Telefon/Internet: Telekom AG.

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser soll unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 1 Brandenburger Wassergesetz (BbgWG) zur Grundwasserneubildung genutzt und örtlich zur Versickerung gebracht werden. Hierzu sollen alle bestehenden Versickerungsmöglichkeiten genutzt werden. So ist z.B. das Niederschlagswasser der Dachflächen auf den Baugrundstücken zu versickern; PKW-Stellplätze und ihre Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Das Regenwasser der Straßenflächen, soweit diese voll versiegelt hergestellt werden, soll in den Grünflächen flächig versickern. Sofern das Niederschlagswasser gesammelt und über Versickerungsanlagen (z. B. Mulden, Rigolen, Sickerschächte) ins Grundwasser abgeleitet werden soll, ist mit dem Antrag auf Baugenehmigung eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 (1) des Wasserhaushaltsgesetzes bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark zu beantragen.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Übergeordnete Planungen

Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den übergeordneten Zielen der Landesplanung und Raumordnung anzupassen. Neben dem ROG (vom 22. Dezember 2008, zuletzt geändert am 03.12.2020) sind insbesondere das Gesetz zum Landesplanungsvertrag (LPV vom 16.12.2011 für Berlin und vom 13.02.2012 für Brandenburg), das Brandenburgische Landesplanungsgesetz (BbgLPIG vom 12.12.2002), das Landesentwicklungsprogramm (LEPro in der Fassung vom 15.12.2007 (Berlin) bzw. vom 18.12.2007 (Brandenburg)) sowie der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) für gemeindliche Planungen zu beachten.

Der LEP HR wurde am 29. April 2019 von den Landesregierungen als Verordnung erlassen und trat am 01. Juli 2019 in Kraft. Mit dem LEP HR wird der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) abgelöst.

Der LEP HR trifft für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung keine flächenbezogenen Festlegungen. Die Gemeinde Borkheide hat keine zentralörtliche Funktion.



Abb. 4: LEP HR, Festlegungskarte (Planausschnitt, Quelle: LEP HR); Plangebiet: roter Kreis

Folgende weitere Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind in Bezug auf des Plangebiet relevant:

Grundsätze gemäß § 5 Abs. 1- 3 LEPro 2007: Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche; Vorrang der Innenentwicklung, dabei Priorität der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen; Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen

→ Die vorliegende Planung wird als Vorhaben der Innenentwicklung gewertet.

Grundsätze gemäß § 6 Abs. 1- 3 LEPro 2007: Sicherung und Entwicklung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken.

→ Bei den in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich nicht um naturschutzfachlich bedeutsame Flächen. Durch grünordnerische Festsetzungen zur Mindestbegrünung und der Begrenzung der Versiegelung werden die Auswirkungen auf den Naturhaushalt verringert. Zusammenhängende Forstflächen werden nicht in Anspruch genommen.

Grundsatz 5.1 LEP HR: Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden.

→ Die vorliegende Planung wird als Vorhaben der Innenentwicklung gewertet. Die Infrastruktur ist bereits vorhanden. An das Plangebiet grenzt Wohnbebauung. Die überörtliche Straßenverbindung ist mit der B246 mit schnellem Anschluss an die A 9 vorhanden. Borkheide hat zudem einen Bahnhof mit einer Anbindung an Berlin, Dessau u.a.

Ziel 5.2 LEP HR: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete.

→ Die Flächen des Geltungsbereiches grenzen an den gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 Satz 1 BauGB definierten im Zusammenhang bebauten Ortsteile an (s. Kap. 1.1). Teile des Plangebietes liegen innerhalb der Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Grundsatz 6.1 LEP HR: Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden.

→ Es werden über den Geltungsbereich hinaus keine naturschutzfachlich hochwertigen Flächen überplant.

Ziel 6.2 LEP HR: Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern.

→ Gemäß Festlegungskarte des LEP HR liegt das Plangebiet nicht im Freiraumverbund.

Regionalplan Havelland-Fläming (RP)

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 wurde am 18.06.2015 genehmigt und am 30.10.2015 im Amtsblatt des Landes Brandenburg, Nr. 43, bekanntgegeben. Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat den Regionalplan Havelland-Fläming 2020 am 05.07.2018 für unwirksam erklärt (2 A 2.16). Eine Revision zum BVerwG wurde nicht zugelassen. Das Urteil im Normenkontrollverfahren vom 05. Juli 2018 ist rechtskräftig. Somit liegen für die Region Havelland-Fläming aktuell keine Ziele und Grundsätze der Regionalplanung vor.

Im Entwurf zum Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 wird das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet Siedlung dargestellt.

Der Sachliche Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ ist mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 in Kraft getreten. Die Festlegung hat keine Auswirkungen auf das Plangebiet.

Flächennutzungsplan Gemeinde Borkheide

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Borkheide ist seit dem 8. November 2019 rechtskräftig.

Das Plangebiet wird als Wohnbaufläche sowie in Teilflächen als Wohnbaufläche mit hohem Baumanteil dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

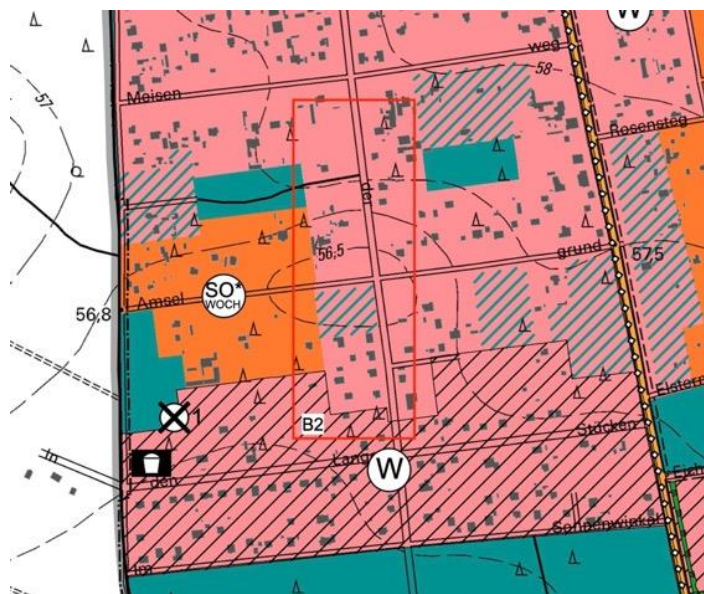


Abb. 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (2019)

3.2 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Die in der Planzeichnung abgedruckten Hinweise ohne Normcharakter sind bei Bauarbeiten zu beachten. Die untere Denkmalbehörde sowie das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum werden an der Planung beteiligt.

3.3 Wald

Bei der Überplanung von Waldflächen ist gemäß § 8 Abs. 1 LWaldG die Genehmigung der Forstbehörde zur Umwandlung in eine andere Nutzungsart notwendig. Hierzu ist ein entsprechender Ausgleich nach Vorgabe der Forstbehörde in Form einer Ersatzaufforstung zu schaffen. Die Feststellung der Überplanung von Waldflächen orientiert sich an der Forstkarte in der folgenden Abbildung. Der Landesbetrieb Forst wird am Verfahren beteiligt.

Folgende Flurstücke weisen Waldeigenschaft auf: 1012, 1013, 1015, 1016, 1018, 1019, 1053 und 1054. Es erfolgt die Festsetzung als Wohnbaufläche sowie private Grünfläche mit Festsetzungen zum Erhalt des Baumbestandes.

Da nicht absehbar ist, ob und wann die betreffenden Grundstücke zu Bauland umgewandelt werden (bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsplan), wird empfohlen, die Waldumwandlung erst im Rahmen des Bauanzeige- oder Baugenehmigungsverfahrens durchzuführen.

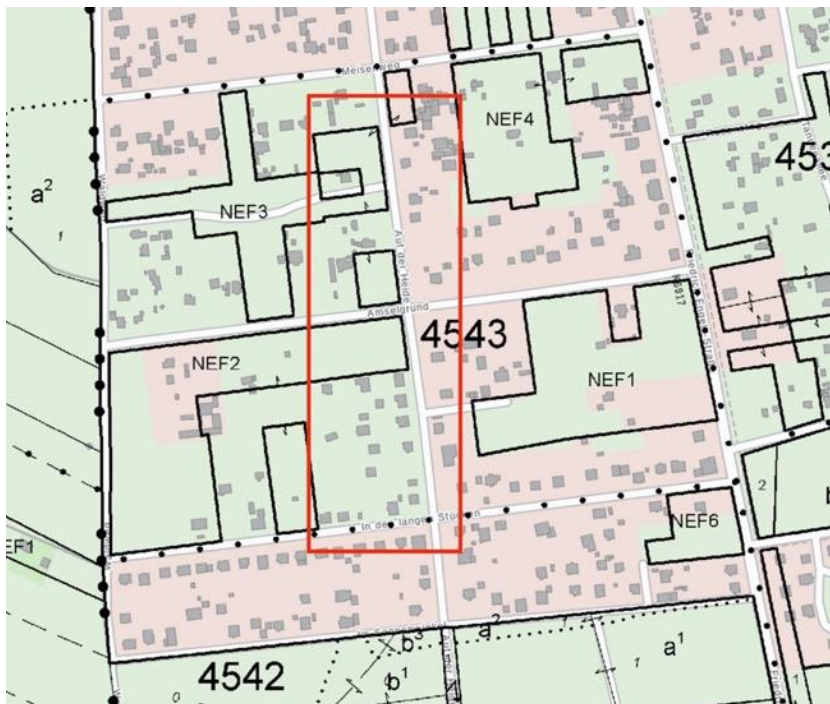


Abb. 6: Auszug aus der Forstkarte (Geoportal des Landesbetriebes Forst Brandenburg, abgerufen am 12. September 2022)

3.4 Kampfmittelbelastung und Altlasten

Ob Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung für die Fläche bestehen, ist im Planverfahren im Rahmen der Beteiligung der Fachbehörden zu klären. Ggf. ist eine gesonderte Munitionsfreiheitsbescheinigung zum konkreten Bauvorhaben erforderlich. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der „Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel“ (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998 verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstücke sind unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Im Bereich des Plangebietes sind keine Altlastenverdachtsflächen vorhanden.

3.5 Immissionen / Emissionen

Auf das Plangebiet wirken weder Schienenlärm, Verkehrslärm oder Gewerbelärm.

4. Planinhalt und Festsetzungen

Planungsabsichten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung von Gebäuden mit Wohnnutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) geschaffen werden. Teile des Plangebietes liegen gemäß gemeindlicher Klarstellungssatzung im Innenbereich (Flurstücke 1253, 1254, 1255, 1257, 1319, 1308, 1318, 1083/3, 1083/4, 1230, 1083/5, 1231).

Bis auf die Grundstücke im Innenbereich sind insgesamt nur wenige Grundstücke im Geltungsbereich mit Wohngebäuden bebaut. Im nachfolgenden Bestandsplan wird die bauliche Nutzung wie folgt gekennzeichnet: Wohngebäude (rot), Wochenend- oder Ferienhäuser (orange), Nebengebäude, wie Schuppen, Unterstände oder Carports (grau).

Vier Baugrundstücke sind komplett unbebaut. Die bestehende Überbauung bebauter Grundstücke ist mit einer GRZ (inklusive Nebenanlagen) von 0 bis 0,12 sehr gering. Lediglich die im Innenbereich liegenden Grundstücke weisen mit einer GRZ von 0,13 bis 0,34 eine dichtere Bebauung auf.

Die Parzellenstruktur ist von mittleren, großen bis vereinzelt sehr großen Grundstücksgrößen von etwa 600 bis 2600 qm gekennzeichnet.

In den Bereichen des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist die Festsetzung einer höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 vorgesehen, um auf den großen Grundstücken die Größe baulicher Anlagen zu beschränken.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Festsetzung von Baugrenzen definiert; die zulässige Bauweise wird ebenso festgesetzt.

Die Erschließung der Wohngrundstücke erfolgt über die öffentlichen Verkehrsflächen Auf der Heide und Amselgrund. Das Flurstück 1082/1 wird über das Wege-Flurstück 1465, das innerhalb des B-Plan-Gebietes "In den Langen Stücken" liegt und damit über die Straße In den Langen Stücken, erschlossen.

Zum Erhalt des Waldsiedlungscharakters der Waldgemeinde Borkheide wird für Teile des Plangebietes eine private Grünfläche mit Baumbestand festgesetzt, auf der der Baumbestand mit Waldbaumarten erhalten werden soll.

Zur Minimierung von Eingriffen in den Boden und zur Durchgrünung des Plangebietes werden grünordnerische Festsetzungen getroffen. Weiterhin werden Erhaltungsfestsetzungen für den vorhandenen Gehölzbestand getroffen. Der naturschutzrechtliche Ausgleich von Eingriffen in die Schutzgüter von Natur und Landschaft muss im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13b BauGB nicht erfolgen, der forstliche Ausgleich erfolgt außerhalb des Plangebietes.



Abb. 7: Bestandsanalyse

4.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Baugrundstücke im Geltungsbereich wird allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Baugebiete werden in die WA-1 bis WA-5 gegliedert. Es werden abweichende Festsetzungen für die Mindestgrundstücksgröße und Bauweise für das WA-4 getroffen. Hier gibt es durch die bestehende Bebauung erhebliche Abweichungen vom Bestand im restlichen Plangebiet.

Allgemeine Wohngebiete

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO und § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

In dem allgemeinen Wohngebiet sind die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig:

- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe.

Begründung der Festsetzung:

Für die geplanten Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereichs wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Gartenbaubetriebe und Tankstellen als gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden in dem allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen. Der Ausschluss von Tankstellen dient vorrangig der Wahrung des Ortsbildes und dem Schutz der Anwohner vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben erfolgt auf Grund des hohen Flächenanspruchs und der dadurch entstehenden Unvereinbarkeit mit der geplanten Parzellenstruktur.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Definition des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche baulicher Anlagen sowie Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse und zur Höhe baulicher Anlagen.

Grundflächenzahl (GRZ / Zulässige Grundfläche (GR))

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)

Um den Waldsiedlungscharakter des Baugebiets zu wahren, wird eine Grundflächenzahl baulicher Anlagen von 0,2 als Höchstmaß festgesetzt. Die Obergrenze der GRZ gemäß § 17 BauNVO von 0,4 wird zur Wahrung des Ortsbildes nicht ausgeschöpft.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) bzw. zulässige Grundfläche (GR) durch Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Anlagen unter der Geländeoberfläche um bis zu 50 % überschritten werden.

Für das Baugrundstück "Auf der Heide 40A" kann die Überschreitung der Grundflächenzahl um bis zu 75 von Hundert zugelassen werden. Hierbei handelt es sich um ein relativ dicht bebautes Grundstück mit Wohnhaus, Nebenanlagen und Zufahrt in zweiter Baureihe, bei dem der Bestand durch die Möglichkeit der Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen über das übliche Maß hinaus gesichert wird.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen in der Planzeichnung. Die Baufenster sind in der Regel so angeordnet, dass nur ein Gebäude pro Baugrundstück möglich ist. Die weitere Errichtung baulicher Hauptanlagen in zweiter Baureihe soll durch die Anordnung der Baufenster verhindert werden. Bei vorhandenem Gebäudebestand richten sich die Baufenster an den Gebäuden.

Ansonsten orientieren sich die Baufenster wie folgt: Die vorderen straßenseitigen Grundstücksteile sollen als Vorgartenzonen mit einer Tiefe von mindestens 5,0 m von Bebauung freigehalten werden. Die Baufenstertiefe beträgt

in der Regel 20,0 m je nach bestehender Situation für die Baugrundstücke innerhalb des Plangebiets. Bei den südlich gelegenen Bestandsgrundstücken und kleineren Grundstücken beträgt die Tiefe 15,0 m.

Sofern seitliche Grenzabstände zu den Grundstücksgrenzen festgesetzt wurden, betragen diese 3,0 m entsprechend den Vorgaben zu den Mindestabstandsflächen gemäß § 6 Abs. 6 BbgBO für Gebäude geringerer Höhe.

Die Baufenster wurden zum Schutz des erhaltenswerten Baumbestands entsprechend dem schützenswerten Baumstandorten angepasst.

Es wird die offene Bauweise mit seitlichen Abstandsflächen sowie maximalen Gebäudelängen bis 50 m festgesetzt. Darüber hinaus wird für die allgemeinen Wohngebiete WA-1 bis WA-3 und WA-5 die Bebauung mit Einzelhäusern zugelassen. Aufgrund der kleineren Grundstücke im WA-4 wird neben Einzelhausbebauung auch eine Bebauung mit Doppelhäusern zugelassen.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Gebäudeteile kann in geringem Maß gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden.

4.4 Zahl der Vollgeschosse

(§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)

Neben der Festlegung der Grundflächenzahl und der überbaubaren Grundstücksflächen werden Festsetzungen zur Begrenzung der Gebäudehöhen im Plangebiet getroffen. Es erfolgen Festsetzungen zur maximalen Anzahl der Vollgeschosse sowie die Beschränkung der Firsthöhen.

Nach der Brandenburgischen Bauordnung gilt die folgende Definition für Vollgeschosse (§ 2 Abs. 4 BbgBO): *„Vollgeschosse sind alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung technischer Gebäudeausrüstungen dienen (Installationsgeschosse) sowie Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, gelten nicht als Vollgeschosse.“*

Im allgemeinen Wohngebiet darf die Anzahl der Vollgeschosse maximal 2 betragen. Die Festsetzung orientiert sich an der Umgebungsbebauung, die über maximal 2 Vollgeschosse verfügt sowie die geplante Gebäudetypologie mit freistehenden Einfamilienhäusern.

4.5 Höhe baulicher Anlagen

(§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen erfolgt über die Beschränkung der Firsthöhe. Als Maßstab für die Festsetzung wurden die Gebäudehöhen der Bestandsbebauung in der näheren Umgebung der Entwicklungsfläche unter Berücksichtigung der Erfahrungen aus der Genehmigungspraxis für die Errichtung neuer Wohngebäude im Gemeindegebiet zu Grunde gelegt.

Entsprechend der beabsichtigten Bebauung mit maximal zweigeschossigen Gebäuden wird eine maximal zulässige Firsthöhe von 8 m und Traufhöhe von 4,5 m festgesetzt.

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf den der jeweiligen baulichen Anlage nächstgelegenen Höhenbezugspunkt in der Planzeichnung, gemessen in Metern über NHN (DHHN2016).

4.6 Mindestgröße für Baugrundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Festsetzung der Mindestgrößen für Baugrundstücke dient dem Erhalt der gebietstypischen Parzellenstruktur, die durch verhältnismäßig große Grundstücke gekennzeichnet ist. Darüber hinaus soll die charakteristische Durchgrünung des Plangebiets erhalten werden.

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt in den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3 und WA5 1.000 qm. Damit wären insgesamt 3 Baugrundstücke innerhalb dieser Baugebiete teilbar. Dabei handelt es sich um alle Baugrundstücke mit mehr als 2.000 qm Grundstücksfläche (siehe Abb. 7).

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt im allgemeinen Wohngebiet WA4 600 qm. Innerhalb des WA4 wäre mit dieser Festsetzung nur ein Baugrundstück teilbar.

4.7 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt an die öffentliche Straßenverkehrsfläche des Amselgrundes und Friedrich-Engels-Straße. Entlang der nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze wird entsprechend eine Straßenbegrenzungslinie dargestellt. Der Teil der Straße Amselgrund, der sich innerhalb des Geltungsbereichs befindet, wird entsprechend der Nutzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

Der bestehende Fußweg auf dem Flurstück 1.014 wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußweg" festgesetzt und damit die öffentliche Zugänglichkeit der östlich des Geltungsbereichs angrenzenden Waldfläche (Flurstück 1027) gesichert.

4.8 Private Grünflächen mit Waldbaumbestand

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Plangebiet werden nur dann Flächen für Wald festgesetzt, wenn gewährleistet ist, dass die Flächen mit Waldbäumen bestockt, öffentlich zugänglich und nicht umzäunt sind. Dies ist im vorliegenden Fall nicht gewährleistet, so dass eine Festsetzung als Wald nicht möglich ist. Nicht öffentlich zugängliche bzw. umzäunte Waldflächen im Plangebiet werden dann als private Grünfläche mit Waldbaumbestand festgesetzt.

4.9 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(9 Abs.1 Nr. 4 und Nr. 15 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Zur Freihaltung der privaten Grünflächen von Bebauung wird festgesetzt, dass dort die Errichtung von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig ist. Zufahrten sind bis zu einer Breite von 3,0 m innerhalb der privaten Grünflächen zulässig, da teilweise die dahinterliegenden Wohn- und Erholungsbauten erschlossen werden.

4.10 Grünordnerische Festsetzungen

Es werden grünordnerische Festsetzungen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von Eingriffen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen formuliert.

Aufgrund der erhöhten Waldbrandgefahr bedingt durch starke Trockenheit in den letzten Jahren, sollen abgängige Kiefern mittel- und langfristig zu Mischbeständen oder Laubbeständen umgewandelt werden (betrifft die grünordnerischen Festsetzungen M 2 und M 3). Es gilt die Satzung "Gehölz und Grünordnung im Geltungsbereich der Gemeinde Borkheide", veröffentlicht am 08.04.2022 im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Brück.

Die grünordnerische Festsetzung M 3 dient zudem der Minimierung der Eingriffe durch Versiegelung und Änderung des Landschaftsbildes und des Klimas aufgrund der Baumaßnahme.

Der Verlust von Einzelbäumen innerhalb des Geltungsbereiches durch die Baumaßnahme regelt die Baumschutzsatzung der Gemeinde "Gehölz und Grünordnung im Geltungsbereich der Gemeinde Borkheide" vom 09.04.2022 sofern es sich nicht um Wald nach LWaldG handelt.

Nach dieser Satzung sind u.a. geschützt (Auszug; ersetzt nicht den vollständigen Satzungstext):

1. Alle Laubbäume mit einem Stammumfang größer 60 cm gelten als geschützt.*

Alle Nadelbäume mit einem Stammumfang größer 90 cm gelten als geschützt, mit Ausnahme der Kiefer, diese erst ab einem Stammumfang von 120 cm.*

**Stammumfang gemessen in 1 m Höhe über dem Boden oder bei kleinwüchsigen Bäumen unterhalb der Krone.*

2. Mehrstämmig ausgebildete Bäume, wenn wenigstens zwei Stämme einen Stammumfang von jeweils 40 cm aufweisen.

Alle Bäume sind im Verhältnis 1:1 durch Bäume mit einem Stammumfang von 12-16 cm zu ersetzen, das heißt ein Bestandsbaum wird durch einen neu gepflanzten, möglich ist auch einer, einer anderen Baumart, ersetzt.

M 1 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Minimierung der Versiegelung: PKW-Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Grundstückszufahrten sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. Kies- und Schottergärten in Form loser Material- und Steinschüttungen sind nicht zulässig.

M 2 - Private Grünfläche mit Baumbestand: Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzte „Private Grünfläche mit Baumbestand“ ist zu erhalten und zu entwickeln. Abgängige Bäume sind jeweils mit mindestens einem Baum der Liste der Ersatzpflanzungen der Satzung "Gehölz und Grünordnung im Geltungsbereich der Gemeinde Borkheide" zu ersetzen.

Baumverluste

M 3 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Mindestbepflanzung der Grundstücke: Je angefangene 500 qm Baugrundstücksfläche ist mindestens ein Baum der Liste der Ersatzpflanzungen der Satzung "Gehölz und Grünordnung im Geltungsbereich der Gemeinde Borkheide" (Hochstamm, Mindeststammumfang 12 bis 16 cm) zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl zu pflanzender Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie den genannten Anforderungen an Art und Qualität entsprechen.

Ersatzpflanzungen der Satzung "Gehölz und Grünordnung im Geltungsbereich der Gemeinde Borkheide"

Amerikanische Gleditschie (*Gleditsia triacanthos*)

Bastardulme (*Ulmus x hollandica*)

Baumhasel (*Corylus colurna*)

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Bergulme (*Ulmus glabra*)

Bruchweide (*Salix fragilis*)

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Eibe (*Taxus baccata*)

Elsbeere (*Sorbus torminalis*)

Esche (*Fraxinus excelsior*)

Ess-Kastanie (*Castanea sativa*)

Feldahorn (*Acer campestre*)

Feldulme (*Ulmus minor*)

Flatterulme (*Ulmus laevis*)

Ginkgo (*Ginkgo biloba*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Mehlbeere (*Sorbus aria*)

Moorbirke (*Betula pubescens*)

Pflaume (*Prunus domestica*)

Platane (*Platanus acerifolia*)

Robinie (*Robinia pseudoacacia*)

Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*)

Rotblühende Rosskastanie (*Aesculus carnea*)

Rotbuche (*Fagus sylvatica*)

Roteiche (*Quercus rubra*)

Salweide (*Salix caprea*)

Sandbirke (*Betula pendula*)

Schnurbaum (*Sophora japonica*)

Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)

Schwarzpappel (*Populus nigra*)

Silberweide (*Salix alba*)

Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)

Speierling (*Sorbus domestica*)

Spitzahorn (*Acer platanoides*)

Stieleiche (*Quercus robur*)

Traubeneiche (*Quercus petraea*)

Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Wild-Apfel (*Malus sylvestris*)
Wild-Birne (*Pyrus pyraeaster*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Zitterpappel (*Populus tremula*)

Sortenempfehlungen zur Verwendung alter Obstsorten für Hausgärten:

Äpfel:

Alantapfel, Langtons Sondergleichen, Albrecht von Preußen, Lausitzer Nelkenapfel, Baumannrenette, London Pepping, Bischofshut, Martini, Boiken, Muskatrenette, Boskoop, Ontario, Champagner Renette, Orleansrenette, Charlamowski, Pfirsichroter Sommerapfel, Claudius Herbstapfel, Prinzenapfel, Cox Orange, Rheinischer Bohnapfel, Danziger Kantapfel, Rippston Pepping, Geflammtter Kardinal, Rote Sternrenette, Gelber Bellefleure, Roter Eisenapfel, Gelber Richard, Roter Herbstkalvill, Graue französische Renette, Roter Taubenapfel, Graue Herbstrenette, Schafsnase, Großer Bohnapfel, Spitaler Renette, Großer Fürstenapfel, Stettiner, Herrenhut, Trierer Weinapfel, Kaiser Alexander, Weißer Astrachan, Kaiser Wilhelm, Weißer Winterkalvill, Kanada Renette, Weißer Wintertaffetapfel, Landsberger Renette, Edelborsdorfer.

Birnen:

Köstliche von Charneux, Clapps Liebliche, Diels Butterbirne, Gute Luise, Hardenponte, Pastorenbirne, Sommermagdalene, Williams Christ.

4.11 Nachrichtliche Übernahmen

Satzung zum Schutz von Gehölzen und zur Grünordnung

Es gilt die Satzung Gehölz und Grünordnung in der Gemeinde Borkheide vom 09.04.2022 in der jeweils gültigen Fassung.

Erschließungsbeitragssatzung

Es gilt die Satzung zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Gemeinde Borkheide vom 20.03.2008 in der jeweils gültigen Fassung.

Straßenbaubeitragssatzung

Es gilt die Satzung über die Erhebung von Beträgen für straßenbauliche Maßnahmen und den Ersatz von Kosten für Grundstückszufahrten der Gemeinde Borkheide in der jeweils gültigen Fassung. Die Satzung ist rückwirkend zum 01.01.2005 in Kraft getreten. Die 1. Änderung ist rückwirkend zum 02.01.2012 in Kraft getreten.

Versickerung von Niederschlagswasser

Auf den Baugrundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Auf den Verkehrsflächen anfallendes Niederschlagswasser ist in Mulden oder Rigolen zu versickern. Wenn das Niederschlagswasser gesammelt und über Versickerungsanlagen (z. B. Mulden, Rigolen, Sickerschächte) ins Grundwasser abgeleitet werden soll, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 (1) des Wasserhaushaltsgesetzes bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark zu beantragen.

4.12 Hinweise (ohne Normcharakter)

Denkmalschutz

Sollten bei Erdarbeiten unvermutet Bodendenkmale (z.B. Scherben, Knochen, Stein und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach 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 (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem

Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§11 Abs. 3 BbgDSchG).

Besonderer Artenschutz

- Rodungszeitregelung (M1): Zeitliche Beschränkung der Rodung und vorbereitende Maßnahmen: Rodungsarbeiten für die Reduktion von Gehölz- und Gebüschbeständen innerhalb des Planungsraumes sind – soweit überhaupt erforderlich - grundsätzlich außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen. Für den Zeitraum zwischen dem 1. März und 30. September sind keine Rodungen vorzunehmen. Bei einer Rodung innerhalb dieses Zeitraumes kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu einer Zerstörung von Nestern (= Fortpflanzungsstätten) kommt.
- Maßnahmen zur Lenkung europäischer Vogelarten (M2): Sollte der Geltungsbereich nach der Rodung für längere Zeit in den darauf folgenden Vegetationsperioden ungenutzt bleiben oder die Bebauung sich verzögern, können andere als die bisher nachgewiesene Vogelarten diesen besiedeln. Auch gelagertes Holz kann attraktive Habitate für europäische Vogelarten darstellen. In diesem Falle können durch die ökologische Baubegleitung in Abstimmung mit der zuständigen Behörde Lenkungsmaßnahmen eingesetzt werden, die eine Besiedlung des Planungsraumes verhindern können.
- Einweisung der ausführenden Baufirmen in die naturschutzfachlichen Planaussagen (M3): Für die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen ist eine Einweisung der ausführenden Baufirmen erforderlich (vor allem Rodungsbereiche). Dies sind Flächen, in denen Maßnahmen umgesetzt wurden. Diese dürfen durch die fortschreitenden Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt oder anderweitig genutzt werden, da dies wiederum einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand auslösen könnte.
- Baumschutz (M4): Bestehende Bäume und Gehölzbestände, die erhalten bleiben werden, sind entsprechend DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Gehölzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ vor Beschädigung oder sonstigen Beeinträchtigungen des Kronen-, Stamm- und Wurzelraumbereiches mit einem Bauzaun zu schützen.
- Verhinderung von Vogelschlag an Scheiben (M5): Falls die geplanten Gebäude mit Fenstern ausgestattet werden, deren Größe die normaler Fenster in Wohnungen deutlich überschreiten, sind Vermeidungsmaßnahmen gegen Vogelanzug erforderlich. Es sind Glassorten zu verwenden, die aufgrund ihrer UV-Reflexion von Vögeln wahrgenommen werden können, um Vogelschlag an Glasfenstern zu vermeiden.
- Beleuchtung (M6): Für die Außenbeleuchtung sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von 3000 K oder weniger Kelvin). Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelmräume außerhalb des Grundstücks sind zu erhalten. Dazu sind Lampen möglichst niedrig aufzustellen. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.
- Einbringen von künstlichen Nisthöhlen und Quartierkästen (M7): Für die Verluste von Höhlen sowie des vorhandenen Höhlenpotenzials sind 10 künstliche Nisthöhlen für europäische Vogelarten sowie 10 Kästen für Fledermäuse anzubringen. Diese sollten in nahe gelegene Waldbereiche oder Baumreihen eingebracht werden, die ein Alter von unter 50 Jahren aufweisen. So kann eine deutliche ökologische Steigerung dieser Waldbereiche in Bezug auf die höhlennutzenden Tierarten erzielt werden. Die Dokumentation der Anbringung erfolgt in Text, Karte und Bild. Für den Ersatz der potentiellen natürlichen Höhlen durch künstliche Nisthöhlen ist keine Befreiung von den Verbotstatbeständen des §44 BNatSchG erforderlich. Eine Befreiung von den Verbotstatbeständen des §44 BNatSchG ist nur dann erforderlich, wenn diese nicht im Vorfeld wirksam ausgeglichen werden können, was in diesem Fall durch die Einbringung von künstlichen Höhlen nicht der Fall ist. Der Umfang dieser Vermeidungsmaßnahme ist so bemessen, dass in je-dem Falle mehr Nisthöhlen eingebracht werden, als verloren gehen könnten. Ausgeprägte Altholzinseln sind nicht von dem Vorhaben betroffen, so dass der Verlust größerer Höhlenbestände ausgeschlossen und damit der Verbotstatbestand der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht einschlägig ist. Eine Befreiung entsprechend §45 BNatSchG ist nicht erforderlich.
- Ökologische Baubegleitung (M8): Im Rahmen der Vorbereitung zur Umsetzung des Vorhabens (mögliche Rodung, Baufeldfreimachung) können die umgesetzten Schutzmaßnahmen durch eine Ökologische Baubegleitung dokumentiert werden. Prüfung auf Baumhöhlen, Inspektion und möglicher Verschluss von Baumhöhlen sowie weitere möglicherweise erforderliche Maßnahmen werden durch die ökologische

Baubegleitung durchgeführt und dokumentiert. Der Naturschutzbehörde wird eine schriftliche Dokumentation über die Umsetzung der Maßnahmen vorgelegt bzw. die umzusetzenden Maßnahmen werden mit der Naturschutzbehörde abgestimmt. Die ökologische Baubegleitung sollte zumindest für die Dokumentation der Umsetzung der Maßnahmen und zur Baumhöhlenkontrolle bis zum Ende der Baufeldfreimachung eingesetzt werden.

5. Auswirkungen auf die Umwelt

5.1 Einleitung

Es ist beabsichtigt, das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB anzuwenden; die notwendigen Voraussetzungen sind gegeben (s. Kap. 1). Die Umweltprüfung kann damit entfallen. Die folgenden Auswirkungen auf die Umwelt basieren vorwiegend auf den Auswertungen des Landschaftsplanes sowie mehreren Vor-Ort-Begehungen.

5.2 Übergeordnete Planungen und Fachgesetze

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) wurde 1996 für das Gebiet des Landkreises Potsdam-Mittelmark aufgestellt und im Juli 2006 fortgeschrieben. Er stellt die Grundzüge der Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Landkreis Potsdam-Mittelmark dar.

Das Plangebiet wird mit dem allgemeinen Entwicklungsziel „Aufwertung sonstiger Siedlungsbereiche“ dargestellt.

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan der Gemeinde (Entwicklungskonzept) wird das Plangebiet als Wohnbaufläche sowie teilweise als Wohnbaufläche mit Erhalt des Waldsiedlungscharakters dargestellt. Die weiteren Inhalte werden in den Kapiteln der jeweiligen Schutzgüter übernommen.

5.3 Bestand und Bewertung der Schutzgüter von Natur und Landschaft

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, Schutzgebiete

Es gibt keine Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder sonstige Schutzgebiete. Das Plangebiet liegt weder in einem Schutzgebiet (NSG (Naturschutzgebiet), LSG (Landschaftsschutzgebiet), FFH- (Fauna-Flora-Habitat-Gebiet) oder SPA- (Vogelschutz-) Gebiet) noch liegen Schutzobjekte innerhalb des Plangebiets. Zum Biotopschutz von vorkommenden Biotoptypen siehe das folgende Kapitel zu "Arten und Lebensgemeinschaften".

Schutzgut Fläche, Boden, Grund- und Oberflächenwasser

Unter dem Schutzgut Fläche ist der Aspekt des flächensparenden Bauens zu verstehen. Dabei steht der qualitative Flächenbegriff stärker im Vordergrund als der quantitative, der unter dem Schutzgut Boden zu beurteilen ist. Die Flächen sind in gärtnerischer Privatnutzung oder Forstflächen.

Die Böden sind im Plangebiet laut Landschaftsplan Podsol-Braunerden. Die Bodeneigenschaften ermöglichen ein allgemeines Biotopentwicklungspotenzial. Besonders ertragsreiche oder seltene / gefährdete Böden und besondere geologische Bildungen liegen nicht vor. Der Standort ermöglicht in seiner heutigen Ausprägung geringe bis allgemeine Bodenfunktionen.

Im Landschaftsplan wird die Empfindlichkeit des oberen Grundwasserleiters gegenüber stofflichen Verunreinigungen als mittel eingestuft. Der Grundwasserflurabstand liegt laut diesem Planwerk bei > 10 m. Das Plangebiet hat eine mittlere Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Durch die vollständige Bestockung mit Wald wird eine stärkere Verdunstung der Niederschläge bewirkt als in offenen Bereichen. Aufgrund der guten Filterwirkung von Wäldern, ist die Qualität des gebildeten Grundwassers jedoch als höher einzustufen als z. B. bei landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Im Plangebiet liegen weder stehende noch fließende Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

Schutzgut Klima, Luft

Das Plangebiet liegt im Bereich des Übergangsklimas zwischen dem maritimen Westen und dem kontinentalen Osten Europas. Charakteristisch sind warme Sommer und mäßig kalte Winter. Für das Amt Brück werden mittlere Jahresniederschlagssummen von 500 bis 560 mm angegeben. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 8,3 bis 8,5°C. Die häufigsten Windrichtungen sind West bis Südwest.

Das Plangebiet befindet sich in einer Umgebung, die durch Waldflächen gekennzeichnet ist. Der Landschaftsplan bezeichnet die höher versiegelten Bereiche Borkheides als bioklimatisch belastetes Siedlungsgebiet (Wirkraum), die waldgeprägten Bereiche sind Frischluftentstehungsgebiete. Die Siedlungsflächen im Geltungsbereich zeichnen sich überwiegend durch ein ausgeglichenes Klima ohne größere Belastungen aus.

Schutzgut Mensch, Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholung, Kultur und Sachgüter

Charakteristisch für das Landschaftsbild bzw. das Ortsbild von Borkheide ist der Waldsiedlungscharakter, d.h. die Siedlungsbereiche sind eng verzahnt mit den Waldbereichen. Die flächigen Waldbereiche sind durch Kiefernforste mit wenig Abwechslung in der Struktur geprägt. Das betrachtete Plangebiet befindet sich in einen Siedlungsbereich mit hohem Waldanteil. Die meisten Grundstücke sind eingezäunt und damit für die Öffentlichkeit nicht als Erholungsfläche nutzbar. Kultur- und Sachgüter sind nicht vorhanden.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Geprägt wird der Planungsraum durch einen alten bis mittelalten Baumbestand vorwiegend aus Kiefern. Eine Strauchschicht ist kaum ausgebildet; jüngere Laubbäume bilden den Unterwuchs. In sehr geringem Umfang sind einzelne Laubbaumarten oder weitere Nadelbäume vorhanden. Neun Grünstücke sind bereits mit Einfamilienhäusern bebaut, vier Grundstücke haben eine sonstige Bebauung (Wochenendhäuser, Schuppen).

Die zu überbauende Fläche hat aufgrund der Artenausstattung eine insgesamt mittlere Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften. Im Zuge des Planverfahrens ist deshalb der teilweise Erhalt des Altholzbestandes Planungsziel.

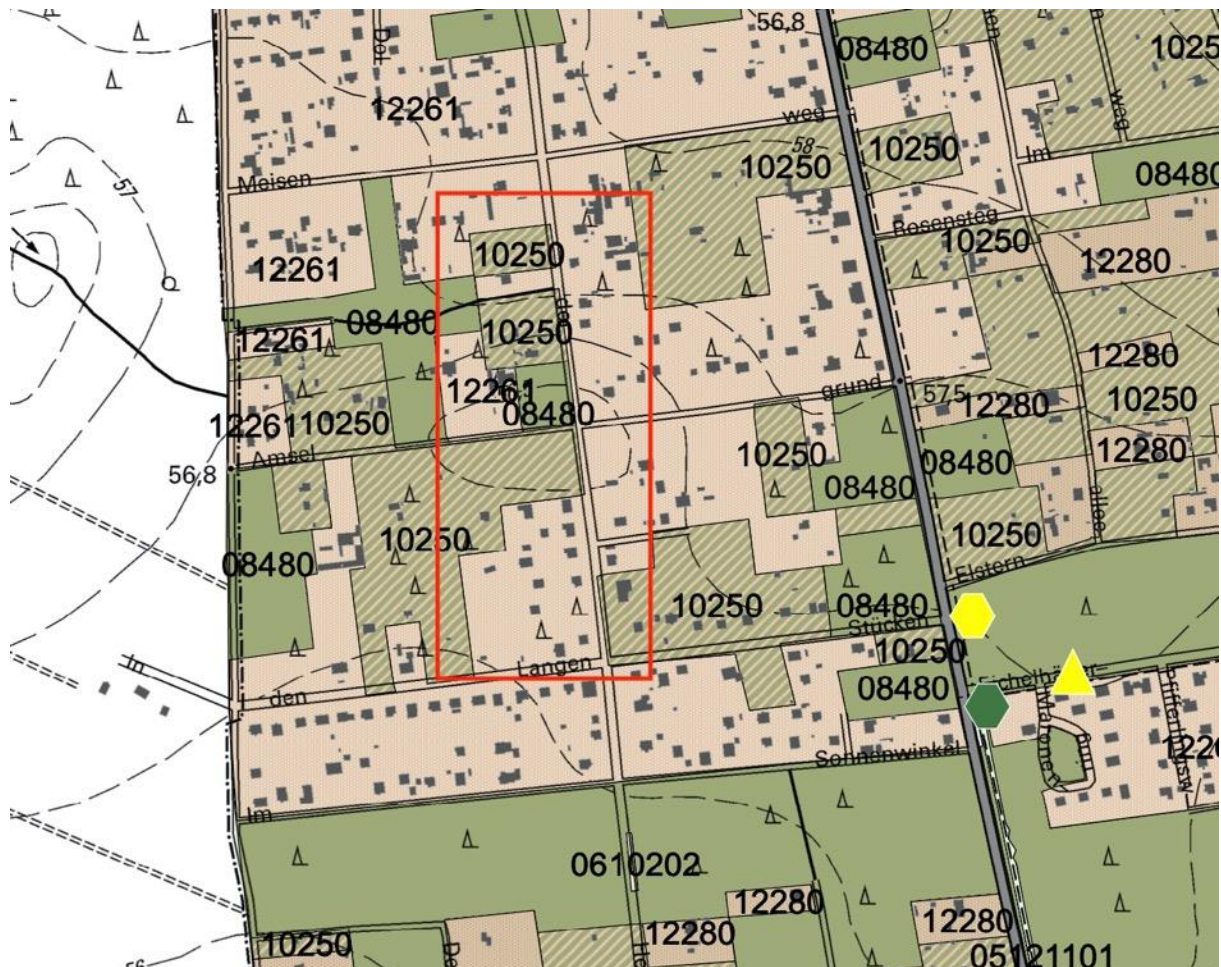


Abb. 8: Biotoptypen (Landschaftsplan der Gemeinde Borkheide, Plan-Faktur 19.05.2016)

Biotoptypenkartierung nach Brandenburgischem Kartierungsschlüssel:

Code	Biototyp	Schutzstatus	Bedeutung im Plangebiet
08480	Kiefernforst	-	mittel
10250	Wochenend- und Ferienhausbebauung	-	mittel
12261	Einzelhausbebauung mit Ziergärten	-	gering

Tab. 1: Biotoptypen

Baumbestand

Baumschutz: Es gilt die Satzung "Gehölz und Grünordnung im Geltungsbereich der Gemeinde Borkheide", veröffentlicht am 08.04.2022 im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Brück.

Besonderer Artenschutz

Zur Behandlung des Besonderen Artenschutzes werden in Brandenburg wildlebend vorkommende Tier- und Pflanzenarten, die im Sinne von § 7 Absatz 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) national besonders bzw. streng geschützt sind und für die damit die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes insbesondere die Schutzbestimmungen des § 44 BNatSchG zur Anwendung kommen, berücksichtigt.

Zu den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG zählen:

Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Störungsverbot: Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Tötungsverbot: Signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für die jeweiligen Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadensvermeidungsmaßnahmen durch Nutzung oder Betrieb, unabhängig von oben behandelter Tötung im Zusammenhang mit der Entfernung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

Als besonders geschützte Arten gelten die Arten der Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV), Arten des Anhangs B der EU-Artenschutzverordnung (EUArtSchV), Europäische Vogelarten und - als streng geschützte Arten - Arten der Anlage 1 der BArtSchV mit Kreuz in Spalte 3, Arten des Anhangs A der EUArtSchV, Arten der Anlage IV der RL 92/43/EG (FFH-Richtlinie).

Artenschutzrechtliche Regelungen leiten sich ab aus dem Ziel der FFH-Richtlinie, die natürlichen Lebensräume und die Populationen wildlebender Tier- und Pflanzenarten in einem günstigen Erhaltungszustand zu erhalten oder diesen wiederherzustellen (Art. 1 FFHRL).

Weiterhin liegt gemäß § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Für das Plangebiet wurde eine artenschutzrechtliche Potentialabschätzung durchgeführt (Frank W. Henning, Fernwald), die Teil der Planungsunterlagen ist. Auf der Grundlage der Analyse der Lebensraumstrukturen des Planungsraumes sowie der im Jahr 2022 durchgeführten Erfassungen wurden unter den Pflanzen keine geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nachgewiesen, die im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung Berücksichtigung finden. Für die Tierarten nach Anhang IV und europäische Vogelarten werden innerhalb des Eingriffsbereiches unter Berücksichtigung der formulierten Vermeidungsmaßnahmen keine Arten geschädigt.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass aus artenschutzrechtlicher Sicht keine Verbotstatbestände offensichtlich sind, die gegen eine Bebauung in der geplanten Form sprechen.

5.4 Konflikte, Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung

Die Realisierung des Bauvorhabens ist ein Eingriff in Natur und Landschaft, da die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nachhaltig beeinträchtigt wird. Mit der Umsetzung der Planung ist davon auszugehen, dass Flächen versiegelt werden können und damit als Funktionsraum von Boden- und Lebensraumfunktionen nicht mehr zur Verfügung stehen.

Boden

Folgende Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche und Boden werden prognostiziert:

Baubedingte Auswirkungen werden nicht erwartet. Die Planungsrealisierung ist jedoch überwiegend mit anlagebedingten Auswirkungen, der Überbauung sowie Versiegelung unversiegelter Böden verbunden. Natürliche Bodenfunktionen werden hierdurch weiter reduziert. Betriebsbedingte Auswirkungen werden nicht erwartet.

Die Beeinträchtigungen sind unter der Voraussetzung der angestrebten Nutzung unvermeidbar, werden jedoch durch entsprechende Festsetzungen gemindert.

Ableitung von Empfehlungen zur Minimierung und Vermeidung:

- Begrenzung von Versiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß.
- Die Befestigung von Flächen (Zufahrten, Stellflächen) sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich behindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Kies- und Schottergärten in Form loser Material- und Steinschüttungen sind nicht zulässig.
- Erhaltung von Oberboden: Während der Bauphase ist auf eine sachgemäße Verwendung, Lagerung und Transport von Boden zu achten. Anstehender Oberboden ist vor Baubeginn gesondert abzutragen, getrennt zu lagern und sinnvoll wieder zu verwenden. Anfallender Bodenaushub, Straßen-/Gebäudeabbruch, Rest-, Abfall- oder ähnliche Stoffe etc. sind mit Baufortschritt sukzessive, vollständig und ordnungsgemäß zu beraäumen, zu entsorgen bzw. einer zulässigen Verwertung zuzuführen. Die Bodenbearbeitung im Rahmen der Bautätigkeit ist auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren. Verdichteter Boden, der nicht versiegelt wird, ist zu lockern und mit standortgerechten Pflanzen zu versehen (§ 1a Abs. 1 BauGB).

Wasser

Die Flächen sind in ihrer Wertigkeit bezüglich Oberflächenwasserabfluss, Grundwasserneubildung und Grundwasserempfindlichkeit von allgemeiner Bedeutung. Durch Bestimmungen zur Versickerung (sämtliches Niederschlagswasser bleibt vor Ort) ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Baubedingte Auswirkungen ergeben sich nicht. Die Planungsrealisierung ist überwiegend mit anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut verbunden, indem weitgehend unversiegelter Boden mit Grundfunktionen der Grundwasserneubildung versiegelt bzw. bebaut werden kann. Funktionsverluste durch die Verringerung der Grundwasserneubildung werden nicht erwartet. Betriebsbedingte Auswirkungen werden nicht erwartet.

Eingriffsbewertung: mittlere Eingriffsintensität, vor allem durch verringerte Neubildung und die mögliche Gefährdung von Grundwasser. Die Beeinträchtigungen sind unter der Voraussetzung der angestrebten Nutzung unvermeidbar, werden jedoch durch entsprechende Festsetzungen gemindert.

Ableitung von Empfehlungen zur Minimierung und Vermeidung

- Dauerhafte Begrünung der nicht überbaubaren Flächen für die Grundwasserneubildung, der Oberflächenwasseraufnahme des Bodens zur Reduzierung der Auswirkung von Starkregenereignisse sowie insgesamt die Reduzierung lokaler Temperaturspitzen bei hoher Sonneneinstrahlung,
- Versickerung unbelasteten Oberflächenwassers (Hinweis: die Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser über bauliche Anlagen (z. B. Rigolen, Sickerschächte, Muldenrigolen) ist erlaubnispflichtig. Im Zuge der konkreten Bauausführung ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu prüfen.
- Befestigung von Flächen (Zufahrten, Stellflächen) nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau. Auch Was-

ser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich behindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

- Verzicht auf umweltschädigende Stoffe: Im gesamten Plangebiet ist zum Schutz des Grundwassers und des Bodens auf die Verwendung von Tausalzen, Bioziden und chemischen Düngemitteln zu verzichten. Keine Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen durch Öle, Treibstoffe etc. bei Bauarbeiten. Baubedingte Bodenverdichtungen sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen.

Klima

Die Realisierung des Vorhabens bedingt Veränderungen von Flächen, die neu versiegelt werden, und zwar durch Verringerung der Luftfeuchte und Förderung der Erwärmung. Weitere Belastungen durch zusätzliche Verkehre entstehen ebenfalls.

Eingriffsbewertung: Die Einwirkungen auf Klima, Luftgüte und Ruhe sind überwiegend von mittlerer Intensität (Klima, Ruhe, Luftgüte). Die Auswirkungen belasteten zudem weniger den Naturhaushalt als vielmehr anthropogene Nutzungen.

Vermeidungsempfehlungen:

- Reduzierung des Anstieges von Kohlendioxid in der Atmosphäre sowie die Verringerung der Luftfeuchte durch Begrenzung der Versiegelung und Vermeidung der Anlage von Schottergärten,
- dauerhafte Begrünung der nicht überbaubaren Flächen zur Reduzierung lokaler Temperaturspitzen bei hoher Sonneneinstrahlung.

Schutzgut Mensch, Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholung

Folgende Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung werden prognostiziert:

Planungsauswirkungen / Eingriffsbeschreibung: Die Ergänzungsfläche befindet sich in einem bereits bestehenden bebauten Siedlungsgebiet. Landschaftsbezogene Erholungsnutzungen sind außerhalb der Plangrenzen in Form von Spaziergängen möglich.

Der Siedlungsbereich wird erweitert und bewirkt vorwiegend Änderungen im Schutzgut Landschaftsbild.

Eingriffsbewertung: Die Reduzierung von Forstflächen bedingt zwar eine Veränderung des Landschaftsbildes (Veränderung des Landschaftsbildcharakters und der Eigenart) als anlagebedingte Auswirkungen; die Realisierung der grünordnerischen Festsetzungen vermindert die Auswirkungen.

Vermeidungsempfehlungen:

- Durchgrünung des Plangebietes mit einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Folgende Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope werden prognostiziert:

Das Plangebiet erfüllt Lebensraumfunktionen geringer Bedeutung. Die Biotoptypen im Planungsraum sind anthropogen überprägt, wertvolle Einzelbäume sind nicht vorhanden.

Eingriffsbeschreibung: Die Beeinträchtigungen sind anlagebedingt und resultieren aus der möglichen Versiegelung und Befestigung von Flächen und damit der Beseitigung von Gartenflächen. Die Beeinträchtigungen sind unter der Voraussetzung der angestrebten Nutzung unvermeidbar, werden jedoch durch entsprechende Festsetzungen gemindert.

Vermeidungsempfehlungen:

- Schutz von Bäumen: Es sind so viele Bäume wie möglich im Plangebiet zu erhalten.
- Begrenzung der Versiegelung auf Grunderfordernisse.

Jede Baugrenze wurde im Rahmen einer Vor-Ort-Begehung gemeinsam mit dem Artengutachter festgelegt, um den Eingriff in das Schutzgut so gering wie möglich zu halten.

Außenbeleuchtungen

Lichtintensive Außenbeleuchtungen der Flächen sollen zum Schutz der Insekten- und Vogelwelt vermieden bzw. auf gering störende Leuchtkörper (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen) begrenzt werden.

Nach Maßgabe der Licht-Leitlinie vom 16. April 2014 (Leitlinie des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen) sollten die folgenden Hinweise beachtet werden:

- Vermeidung heller weitreichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft
- Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen (das heißt Abstrahlung nach oben oder in horizontaler Richtung vermeiden)
- Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum (vorzugsweise monochromatisches Licht der Natriumdampf-Niederdrucklampe oder LED-Leuchten mit warm- und neutralweißer Lichtfarbe; Verzicht auf Quecksilber- und Halogendampflampen)
- Verwendung von vollständig geschlossenen staubdichten Leuchten
- Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit

Artenschutz

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sollten durchgeführt werden, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu vermeiden oder zu mindern und um artenschutz-rechtliche Verbotstatbestände im Rahmen der Umsetzung des geplanten Vorhabens auszuschließen. Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen dienen folgende Festlegungen und Auflagen zu allgemeinen Bauausführung:

- Für Baustelleneinrichtungsflächen und Lagerplätze werden ausschließlich solche Bereiche oder Flächen herangezogen, die im Rahmen der Bebauung ohnehin überbaut oder in anderer Weise neugestaltet werden, also in jedem Fall eine Veränderung erfahren. Andere Flächen, die nicht Bestandteil des Geltungsbereiches sind, werden dafür nicht verwendet werden.
- Beim Einsatz der Maschinen und Fahrzeuge ist darauf zu achten, dass es auf der Baustelle und den Zufahrten zu keinen Verunreinigungen von Böden durch Betriebsstoffe oder Schmiermittel infolge von Leckagen oder durch unsachgemäße Handhabung kommt.
- Rodungszeitregelung (M1): Zeitliche Beschränkung der Rodung und vorbereitende Maßnahmen: Rodungsarbeiten für die Reduktion von Gehölz- und Gebüschbeständen innerhalb des Planungsraumes sind – soweit überhaupt erforderlich - grundsätzlich außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen. Für den Zeitraum zwischen dem 1. März und 30. September sind keine Rodungen vorzunehmen. Bei einer Rodung innerhalb dieses Zeitraumes kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu einer Zerstörung von Nestern (= Fortpflanzungsstätten) kommt.
- Maßnahmen zur Lenkung europäischer Vogelarten (M2): Sollte der Geltungsbereich nach der Rodung für längere Zeit in den darauf folgenden Vegetationsperioden ungenutzt bleiben oder die Bebauung sich verzögern, können andere als die bisher nachgewiesene Vogelarten diesen besiedeln. Auch gelagertes Holz kann attraktive Habitate für europäische Vogelarten darstellen. In diesem Falle können durch die ökologische Baubegleitung in Abstimmung mit der zuständigen Behörde Lenkungsmaßnahmen eingesetzt werden, die eine Besiedlung des Planungsraumes verhindern können.
- Einweisung der ausführenden Baufirmen in die naturschutzfachlichen Planaussagen (M3): Für die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen ist eine Einweisung der ausführenden Baufirmen erforderlich (vor allem Rodungsbereiche). Dies sind Flächen, in denen Maßnahmen umgesetzt wurden. Diese dürfen durch die fortschreitenden Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt oder anderweitig genutzt werden, da dies wiederum einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand auslösen könnte.
- Baumschutz (M4): Bestehende Bäume und Gehölzbestände, die erhalten bleiben werden, sind entsprechend DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Gehölzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ vor Beschädigung oder sonstigen Beeinträchtigungen des Kronen-, Stamm- und Wurzelraumbereiches mit einem Bauzaun zu schützen.
- Verhinderung von Vogelschlag an Scheiben (M5): Falls die geplanten Gebäude mit Fenstern ausgestattet werden, deren Größe die normaler Fenster in Wohnungen deutlich überschreiten, sind Vermeidungsmaßnahmen gegen Vogelanzug erforderlich. Es sind Glassorten zu verwenden, die aufgrund ihrer UV-Reflexion von Vögeln wahrgenommen werden können, um Vogelschlag an Glasfenstern zu vermeiden.
- Beleuchtung (M6): Für die Außenbeleuchtung sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02

% zulässig (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von 3000 K oder weniger Kelvin). Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume außerhalb des Grundstücks sind zu erhalten. Dazu sind Lampen möglichst niedrig aufzustellen. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

- Einbringen von künstlichen Nisthöhlen und Quartierkästen (M7): Für die Verluste von Höhlen sowie des vorhandenen Höhlenpotenzials sind 10 künstliche Nisthöhlen für europäische Vogelarten sowie 10 Kästen für Fledermäuse anzubringen. Diese sollten in nahe gelegene Waldbereiche oder Baumreihen eingebracht werden, die ein Alter von unter 50 Jahren aufweisen. So kann eine deutliche ökologische Steigerung dieser Waldbereiche in Bezug auf die höhlennutzenden Tierarten erzielt werden. Die Dokumentation der Anbringung erfolgt in Text, Karte und Bild. Für den Ersatz der potentiellen natürlichen Höhlen durch künstliche Nisthöhlen ist keine Befreiung von den Verbotstatbeständen des §44 BNatSchG erforderlich. Eine Befreiung von den Verbotstatbeständen des §44 BNatSchG ist nur dann erforderlich, wenn diese nicht im Vorfeld wirksam ausgeglichen werden können, was in diesem Fall durch die Einbringung von künstlichen Höhlen nicht der Fall ist. Der Umfang dieser Vermeidungsmaßnahme ist so bemessen, dass in je-dem Falle mehr Nisthöhlen eingebracht werden, als verloren gehen könnten. Ausgeprägte Altholzinseln sind nicht von dem Vorhaben betroffen, so dass der Verlust größerer Höhlenbestände ausgeschlossen und damit der Verbotstatbestand der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht einschlägig ist. Eine Befreiung entsprechend §45 BNatSchG ist nicht erforderlich.
- Ökologische Baubegleitung (M8): Im Rahmen der Vorbereitung zur Umsetzung des Vorhabens (mögliche Rodung, Baufeldfreimachung) können die umgesetzten Schutzmaßnahmen durch eine Ökologische Baubegleitung dokumentiert werden. Prüfung auf Baumhöhlen, Inspektion und möglicher Verschluss von Baumhöhlen sowie weitere möglicherweise erforderliche Maßnahmen werden durch die ökologische Baubegleitung durchgeführt und dokumentiert. Der Naturschutzbehörde wird eine schriftliche Dokumentation über die Umsetzung der Maßnahmen vorgelegt bzw. die umzusetzenden Maßnahmen werden mit der Naturschutzbehörde abgestimmt. Die ökologische Baubegleitung sollte zumindest für die Dokumentation der Umsetzung der Maßnahmen und zur Baumhöhlenkontrolle bis zum Ende der Baufeldfreimachung eingesetzt werden.

5.5 Eingriffsregelung

Die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG entfällt bei Plänen im beschleunigten Verfahren nach § 13b, bei denen die Grundfläche von 10.000 m² unterschritten wird. Eingriffe in Natur und Landschaft werden Eingriffen gleichgestellt, die gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Eingriffe in den Baumbestand sind gemäß Satzung "Gehölz und Grünordnung im Geltungsbereich der Gemeinde Borkheide" auszugleichen.

6. Übersicht zum Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	Beschluss vom 30.06.2022
Bekanntmachung	Amtsblatt vom 12.08.2022
Billigung des Entwurfes	Beschluss vom
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	Amtsblatt vom vom
Bekanntmachung	
Auslegung (Zeitraum)	
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	Schreiben vom
Abwägungsbeschluss	Beschluss vom
Mitteilung Abwägungsergebnis	Schreiben vom
Satzungsbeschluss	Beschluss vom
Inkrafttreten	Amtsblatt vom
Bekanntmachung im Amtsblatt	

Tab. 2: Verfahrensübersicht

7. Flächenbilanz

Die Flächenermittlung erfolgte digital am CAD-Arbeitsplatz

Flächenkategorie	Fläche	
	(m ²)	(%)
Allgemeine Wohngebiete	21.005	82
Private Grünfläche mit Baumbestand	3.295	13
Verkehrsflächen	1.257	5
- davon öffentliche Straßenverkehrsfläche	930	
- davon Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußweg"	327	
Geltungsbereich	25.557	100

Tab. 3: Flächenbilanz

8. Rechtsgrundlagen, Gesetze und Verordnungen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5])

Bundesartenschutzverordnung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])

Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung- NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl.II/13, [Nr. 43]), zuletzt geändert durch Verordnung vom 19. Juli 2021 (GVBl.II/21, [Nr. 71])

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I /04, [Nr.09], S.215)

Verordnung über die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadhlose Versickerung (Versickerungsfreistellungsverordnung - BbgVersFreiV) vom 25. April 2019 (GVBl.II/19, Nr. 32)

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 06], S.137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl.I/19, [Nr. 15])

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 28])

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237)