

Gemeinde Borkheide, Amt Brück

Bebauungsplan „Auf der Heide“

Begründung mit Umweltbericht

Stand: Entwurf, Februar 2026

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	3
2.1	Beschaffenheit und aktuelle Nutzung	5
2.2	Erschließung	5
3.	Planerische Ausgangssituation	6
3.1	Übergeordnete Planungen	6
3.2	Denkmalschutz	9
3.3	Wald	9
3.4	Kampfmittelbelastung und Altlasten	11
3.5	Immissionen / Emissionen	11
4.	Planinhalt und Festsetzungen	12
4.1	Art der baulichen Nutzung	13
4.2	Maß der baulichen Nutzung	13
4.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	14
4.4	Zahl der Vollgeschosse	14
4.5	Höhe baulicher Anlagen	15
4.6	Mindestgröße für Baugrundstücke	15
4.7	Verkehrsflächen	15
4.8	Private Grünflächen mit Baumbestand	15
4.9	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	16
4.10	Grünordnerische Festsetzungen	16
4.11	Nachrichtliche Übernahmen	18
4.12	Hinweise (ohne Normcharakter)	18
5.	Umweltbericht	19
5.1	Einleitung	19
5.2	Übergeordnete Planungen und Fachgesetze	19
5.3	Bestand und Bewertung der Schutzgüter von Natur und Landschaft	20
5.4	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	22
5.4.1	Auswirkungen auf die Schutzgüter	22
5.4.2	Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung des Projektes	25
5.4.3	Anfälligkeit des Projektes für schwere Unfälle oder Katastrophen	25
5.4.4	Vermeidungsmaßnahmen	25
5.5	Grünordnerische Festsetzungen	27
5.6	Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen: Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	29
5.7	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	32
6.	Übersicht zum Verfahren	33
7.	Flächenbilanz	34
8.	Rechtsgrundlagen, Gesetze und Verordnungen	35
Anhang: :	Feststellung der UV-Pflicht von forstlichen Vorhaben	36

1 Gegenstand der Planung

1.1 Anlass und Erforderlichkeit

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Borkheide hatte am 30. Juni 2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf der Heide“ gemäß § 13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren - beschlossen. Aufgrund des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens (BVerwG 4 CN 3.22) wurde der § 13b BauGB als mit dem Unionsrecht unvereinbar erkannt. Die Planaufstellung wurde deshalb in das Regelverfahren überführt.

Die erfolgte Beteiligung vom 20.03.2023 bis einschließlich 21.04.2023 wird als frühzeitige Beteiligung gewertet. Der Geltungsbereich umfasste zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung 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.

Aufgrund inzwischen bereits vorhandener Bestandsbebauung haben sich einzelne Eigentümer dazu entschlossen, sich nicht mehr am Planverfahren zu beteiligen. Zudem lagen einige Grundstücke im Bereich der vorhandenen Klarstellungssatzung Nr. 1 (vom 30.10.1998). Dies betrifft Flurstück 1013, 1020, 1253, 1254, 1255, 1257, 1308, 1318, 1319, 1083/3, 1083/4, 1083/5, 1230, 1231. Der neue Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 1,58 ha.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Umsetzung der im Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungsabsichten; dies umfasst die Ausweisung neuer Wohnbauflächen.

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.

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 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 1,58 ha und umfasst die folgenden Flurstücke der Flur 2 der Gemarkung Borkheide von Nord nach Süd in drei Teilflächen:

1. Nördliche Teilfläche: 1012
2. Mittlere Teilfläche: 1014 (Weg), 1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1052 teilweise (Amselgrund), 1053, 1054, 1057
3. Südliche Teilfläche: 1082/1

Das Plangebiet befindet sich (mit Ausnahme der südlichen Teilfläche) westlich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Auf der Heide (Flurstück 1010) und hat drei Teilflächen: Die nördliche Teilfläche wird umgrenzt von 1011/5, 1011/4, 1011/3 im Norden, 1027/1028 im Westen, 1013 im Süden; die mittlere Teilfläche wird umgrenzt von 1013 im Norden, 1027, 1021, 1020, 1058 im Westen, 1253, 1254 im Süden; die südliche Teilfläche wird umgrenzt von 1058 und 1059 im Norden, 1081 im Westen, 1463, 1464 und 1465 im Süden und 1083/3, 1083/4 und 1083/5 im Osten.



Abb. 1: 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. Drei 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 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 ist möglich. Die zuständigen Medienräger wurden im Verfahren beteiligt. Die Zuständigkeiten sind wie folgt:

Trinkwasser: Wasser- und Abwasserzweckverband „Hoher Fläming“.

Gegen den o.g. Bebauungsplan gibt es von Seiten des Wasser- und Abwasserzweckverband „Hoher Fläming“ unter Beachtung folgender Hinweise keine grundsätzlichen Einwände. Der o.g. Bebauungsplan weist Siedlungsgebiete aus, die trinkwasserseitig erschlossen sind.

Es befindet sich in der Straße „Auf der Heide“ eine Trinkwasserversorgungsleitung.

Eine rechtzeitige Abstimmung mit dem Wasser- und Abwasserzweckverband "Hoher Fläming" zur Dimensionierung der benötigten Hausanschlüsse bzw. zur trinkwassertechnischen Erschließung ist zu empfehlen.

Die Herstellung der Trinkwasserhausanschlüsse für die jeweiligen Grundstücke sind rechtzeitig beim WAV „Hoher Fläming“ zu beantragen. Der Kostenersatz hierfür wird nach der Gebührenordnung des WAV (in der jeweils gültigen Fassung) erhoben.

Abwasser: Abwasserzweckverband Planetal mit Sitz in der Stadt Brück:

Hinsichtlich der anliegenden B-Planbereiche bestehen unsererseits keine Bedenken.

Wir möchten in Bezug auf den Waldweg aber anmerken, dass wir im Zuge der letzten Erschließung innerhalb des Waldweges einen Kanal vom Meisenweg bis zum Flurstück 1050 verlegt haben. Also am Flurstück 1049 vorbei. Das Flurstück 1050 wurde aktuell bebaut und ist jetzt zentral entsorgt.

Hinter dem Flurstück 1049 liegt ebenfalls ein festbewohntes Grundstück.

Aus Gründen der Effizienz der Auslastung unserer Anlagen wäre es daher zu begrüßen, wenn das Flurstück 1049 ebenfalls bebaubar wäre.

Strom: E.DIS AG in Fürstenwalde/Spree: Keine Stellungnahme abgegeben.

Gas: NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG in Berlin: Keine Einwände oder Betroffenheiten

Telefon/Internet: Telekom AG: Keine Einwände

Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken versickert. Es gilt die Verordnung über die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung (Versickerungsfreistellungsverordnung - BbgVersFreiV) vom 25. April 2019 (GVBl.II/19, Nr. 32).

Löschwasser

Nach den Vorgaben des BauGB sind u. a. die Belange der Versorgung mit Wasser bei der Aufstellung der Bauleitpläne besonders zu berücksichtigen [§ 1 (6) Nr. 8e BauGB]. Daher ist darauf zu achten, dass eine für die Feuerwehr ausreichende Löschwasserversorgung, auf Grund der vorgesehenen Nutzung sind mindestens 800 l x min⁻¹ für zwei Stunden erforderlich, sichergestellt ist. Die gesamte Löschwassermenge muss dabei in einem Umkreis von 300 Metern um jedes Bauvorhaben zur Verfügung stehen. [§ 14 BbgBO in Verbindung mit § 3 (1) Nr. 1 BbgBKG und dem Arbeitsblatt des DVGW W 405]

Die nächstgelegene Löschwasserentnahmestelle mit einer Durchflussleistung von 800 l/min über 2 Stunden befindet sich innerhalb von 300 Metern zum Grundstück.

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 12.08.2025) 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.

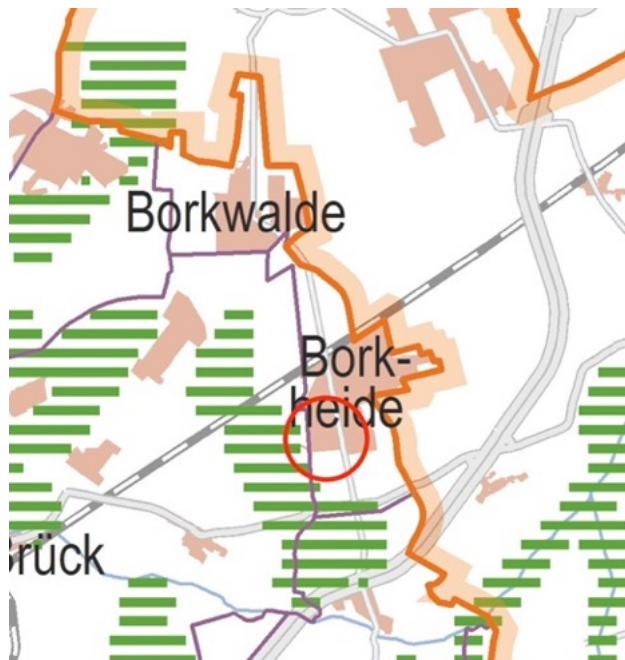


Abb. 2: LEP HR, Festlegungskarte (Planausschnitt, Quelle: LEP HR); Plangebiet: roter Kreis

Folgende weitere Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind in Bezug auf das 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 Ortsteil an.

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.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat am 31.03.2023 die Planungsabsicht wie folgt beurteilt:

Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

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.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hat am 31.03.2023 die Planungsabsicht wie folgt beurteilt:

Im Rahmen der o.g. Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden geschaffen werden. Regionalplanerische Belange stehen der o.g. Planung nicht entgegen.

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.

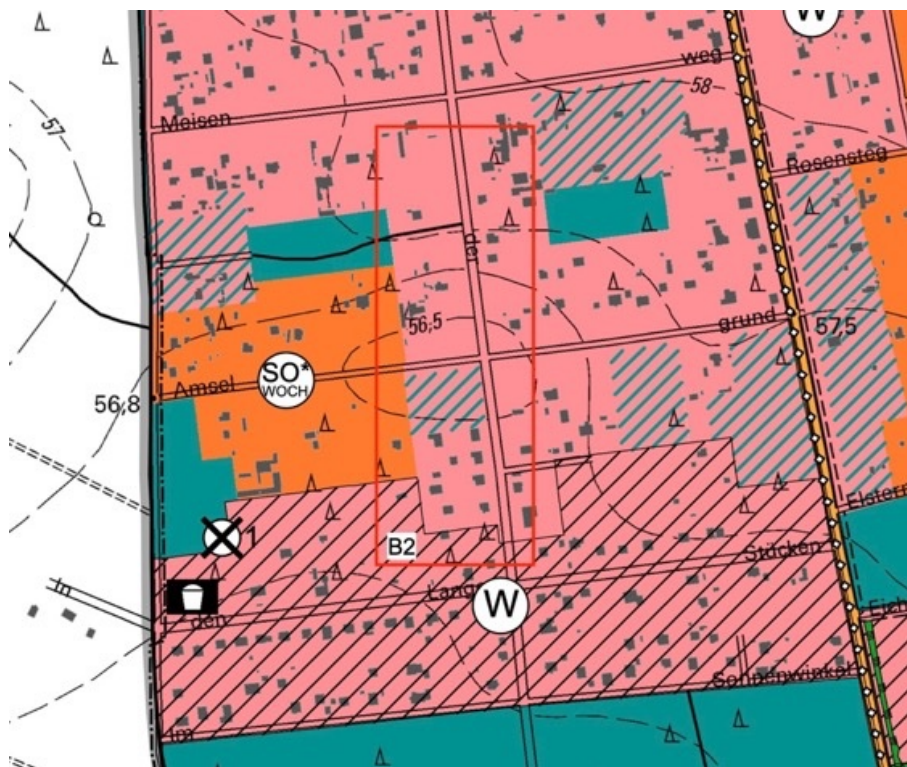


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (2019)

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

Die Gemeinde Borkheide verfügt über einen hohen Anteil von Waldflächen. Die forstliche Nutzung nimmt einen Flächenanteil von 57 % ein. Die Waldflächen sind eng mit den Siedlungsflächen verzahnt. Der ortstypische Waldsiedlungscharakter ist - als Ziel der Gemeinde - zu erhalten.

Borkheide ist 1928 auf dem Beelitzer Sander entstanden. Zu diesem Zeitpunkt wurde „jedem Siedler sein Wald“ versprochen. Dadurch ist der Charakter einer Waldsiedlung entstanden. Die Gebäude stehen dabei scheinbar im Wald und der Übergang zu den angrenzenden Kiefernforsten ist fließend. Die bebauten Grundstücke sind mit älteren Kiefern in der Baumholz- oder Reifephase bestanden und in die Grundstücksgestaltung einbezogen. Dieses Bild ist in Teilen auch noch heute vorhanden. Insbesondere ältere Gebäude mit geringer Grundfläche, die häufig - aber nicht immer - für die Wochenenderholung genutzt werden, befinden sich regelmäßig unter einem geschlossenen Kiefernschirm. Bei der Neuerrichtung von Wohnhäusern lässt sich dieses Bild allerdings kaum erhalten. Kiefern, die aus dem geschlossenen Kronenverbund herausgelöst werden, weisen aufgrund ihrer Wuchsform mit einer Kronenausprägung nur im oberen Bereich eine geringe Standfestigkeit auf und sind im Regelfall nicht dauerhaft zu erhalten. Das Ergebnis dieser Entwicklung lässt sich in Borkheide im gesamten Siedlungsbereich beobachten. Neu bebaute Bereiche sind als weitgehend baumfreie Flächen erkennbar, während ältere - insbesondere mit Wochenendhäusern bebaute - Siedlungsbereiche im Luftbild kaum von Waldflächen zu unterscheiden sind. Aus dieser Situation folgten Vorgaben für die Flächennutzungsplanung.

1. Der dörfliche Charakter der Siedlungsfläche und der Waldsiedlungscharakter der Gemeinde sind zu erhalten. Wünsche nach Siedlungsverdichtung, -ergänzung und -neuausweisung sind mit besonderer Sorgfalt zu begegnen. Die landschaftliche Einbindung der Siedlungskörper in die bestehenden Waldflächen hat in Borkheide einen hohen Stellenwert für Natur, Landschaft und Erholungsvorsorge. Der Waldsiedlungscharakter vieler Siedlungsteile soll auch dieses Etikett weiterhin tragen; es sollte keinen Waldverlust in rückwärtigen Grundstücken zugunsten von Gartenland geben.

2. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung werden größere zusammenhängende Flächen mit unbebauten Grundstücken und Baumbestand innerhalb zusammenhängender Wohngebiete als Grünflächen ausgewiesen, die einer Bebauung unzugänglich sind. Mit dem flächigen Erhalt des Baumbestandes bzw. mit der Maßgabe zum Ersatz und Aufwertung durch Neuanpflanzungen von Gehölzen und Bäumen innerhalb der Flächen verbleiben zusammenhängende Waldflächen umgeben von Bauflächen.

3. Die Grundflächenzahl (GRZ) von Flächen mit Waldsiedlungscharakter sollte im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. als Grundlage gemeindlicher Entscheidungen auf maximal 0,2 festgesetzt werden. Ebenso sollten in diesen Bereichen Grundstücksteilungen und somit die Möglichkeit einer kleinteiligen und dichten Bebauung vermieden werden.

4. Als Waldgemeinde wird bei jeder Neuausweisung von Siedlungsflächen Wald in Anspruch genommen. Planerische Alternativen sind über die Inanspruchnahme bestehender Siedlungsflächen hinaus nicht gegeben. Die bestehenden bislang nicht genutzten Potenziale für die Errichtung zusätzlichen Wohnraums sind vorrangig zu nutzen. Jedoch handelt es sich in der Regel um Flächen in Privateigentum, die in vielen Fällen auf dem Markt nicht angeboten werden und aus diesem Grund für eine Bebauung in einem kurz- bis mittelfristigen Zeitraum nicht zur Verfügung stehen. Diese Grundstücke entziehen sich damit der gemeindlichen Planungen zur Sicherung einer städtebaulichen Ordnung. Darüber hinaus ist in den letzten Jahren ein nennenswerter Einwohnerzuwachs zu verzeichnen.

5. Zusätzlich wurden im Rahmen der Flächennutzungsplanung Splittersiedlungen bei der planerischen Konzeption der Flächenneuausweisung nicht mehr berücksichtigt, sondern nur Gebiete, die Anschluss an die bereits bebauten Siedlungsflächen um den Ortskern der Gemeinde Borkheide besitzen. Mit einer mehrfachen Reduzierung der Siedlungsflächenneuausweisung im Flächennutzungsplan sowie der Konzentration auf das Ortszentrum wurde dem Erfordernis der Innenentwicklung Rechnung getragen. Diese Abstimmung erfolgte 2017 mit der Forstbehörde.

Der vorliegende Bebauungsplan beachtet die Vorgaben des Flächennutzungsplanes; Teile einzelner Grundstücke (Fst. 1012, 1015, 1016, 1017, 1057) werden nicht als Bauland ausgewiesen. Allerdings können diese Grundstücke formal nicht als Wald ausgewiesen werden, da sie nicht öffentlich zugänglich sind. Sie werden deshalb als private Grünfläche mit Baumbestand und einer Erhaltungsbindung festgesetzt. Diese Waldflächen müssen ebenfalls als geplante Waldinanspruchnahme umgewandelt werden.

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 wurde am Verfahren beteiligt.

Folgende Flurstücke weisen Waldeigenschaft auf: 1012, 1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1053, 1054 und 1057. Es erfolgt die Festsetzung als Wohnbaufläche sowie private Grünfläche mit Festsetzungen zum Erhalt des Baumbestandes.

Die Forstbehörde hat im Rahmen der Beteiligung am 18.04.2023 eine Stellungnahme abgegeben. Darin wurden zwei Varianten der geplanten Waldinanspruchnahme formuliert, einmal die Waldrechtliche Qualifizierung des Bebauungsplans, in dem schon im Bebauungsplan die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 8 Abs. 2 LWaldG festgesetzt und abschließend dargelegt werden, oder die Regelung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im späteren Baugenehmigungsverfahren.

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

Zudem forderte die Forstbehörde eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend der Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ Nr. 17.2.3 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) bei der Rodung von 1 ha bis weniger als 5 ha Wald zum Zwecke der Umwandlung in eine andere Nutzungsart durchgeführt wird. Die Waldinanspruchnahme betrug zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung 1,05 ha. Diese Vorprüfung wurde durchgeführt und von Seiten der Forstbehörde bestätigt, dass die Durchführung einer UVP nicht notwendig ist (siehe Anhang).

Waldfunktionen sind nicht betroffen.

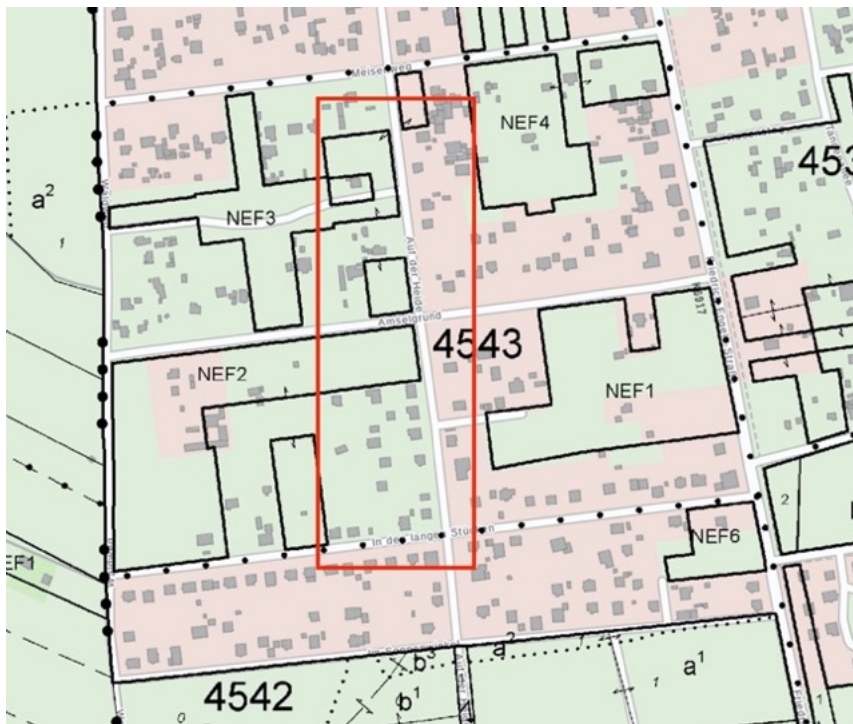


Abb. 4: Auszug aus der Forstkarte (Geoportal des Landesbetriebes Forst Brandenburg, abgerufen am 12. September 2022)

Vereinbarkeit der Waldinanspruchnahme mit Zielen der Raumordnung und Risikovorsorge

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat am 31.03.2023 die Planungsabsicht wie folgt beurteilt:

Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Die vorliegende Planung wird als Vorhaben der Innenentwicklung gewertet, eine Anrechnung auf die Eigenentwicklungsoptionen gem. LEP HR ist nicht notwendig. Die Infrastruktur ist bereits vorhanden. An das Plangebiet grenzt Wohnbebauung. Die überörtliche Straßenverbindung ist mit der B246 mit schnellem Anschluss an die A9 vorhanden. Borkheide hat zudem einen Bahnhof mit einer Anbindung an Berlin oder Dessau.

Alternativenprüfung i.S.d. §1a Abs.2 BauGB

Das Baugesetzbuch schreibt hierzu:

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Die Gemeinde beruft sich hierbei auf den Passus "Nachverdichtung und Maßnahmen zur Innenentwicklung", der mit der vorliegenden Planungsabsicht erfüllt wird. Ein Baugebiet in einer Größenordnung von 1,58 ha kann in Borkheide im Bereich von Klarstellungs- oder Ergänzungssatzungen nicht verifiziert werden, die waldfrei ist. Unabhängig davon befinden sich die meisten unbebauten Grundstücke im Bereich von Klarstellungs- oder Ergänzungssatzungen in Privatbesitz und sind bewaldet. Die Gemeinde beruft sich ausdrücklich auf den rechtskräftigen Flächennutzungsplan, der das Plangebiet als Wohnbaufläche ausweist.

Die Gemeinde sieht sich zudem mit einer Nachfrage an Wohngrundstücken konfrontiert; allein in den letzten zehn Jahren gab es einen Zuwachs von 600 Einwohnern (2015: 1.656 E, 2025: 2.247 E). Der Bedarf an neuen Wohnbauflächen möchte die Gemeinde im Gemeindegebiet im Rahmen der Innenentwicklung und unter Nutzung vorhandener Infrastruktur befriedigen und stellt damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicher.

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 der „Ordnungsbehördliche Verordnung zur Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg“ (KampfmV) vom 09.11.2018 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

Das Landesamt für Umwelt wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung am Planverfahren beteiligt. Die Behörde schreibt in der Stellungnahme vom 19.04.2023:

Planumfeld

Das Plangebiet wird teilweise bereits als Wohnbaufläche oder Wochenendhausgebiet genutzt, in anderen Bereichen befinden sich Wald- und Grünflächen. Das Planumfeld lässt sich wie folgt beschreiben: im Osten wird das Plangebiet durch die Straße „Auf der Heide“ begrenzt, weiterhin durchquert die Straße Amselgrund das Plangebiet. Daran anschließend befindet sich in alle Himmelsrichtungen die gewachsene Bebauung der Ortslage Borkheide.

Der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG wird erfüllt.

Schutzanspruch

Das allgemeine Wohngebiet besitzt gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 einen Schutzanspruch von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) nachts bzw. 45 dB(A) für Verkehrslärm in der Nacht.

Immissionssituation

Vom Plangebiet gehen bei üblicher Nutzung keine Emissionen aus, die geeignet wären, in angrenzenden schutzwürdigen Gebieten zu Überschreitungen von Grenz-, Richt- oder Orientierungswerten zu führen.

Auf das Plangebiet wirken im Wesentlichen Geräuschimmissionen durch den Fahrverkehr auf den angrenzenden Straßen (Auf der Heide, Amselgrund) sowie durch die Nutzung des Truppenübungsplatzes (TrÜbPl) Lehnin.

Hinsichtlich des TrÜbPl gehe ich davon aus, dass die bundeswehreigenen Immissionswerte im Plangebiet nicht überschritten werden, da sich bestehende Bebauung gleichen Schutzanspruchs in geringerem Abstand zum TrÜbPl befindet. Bei den Straßen Auf der Heide und Amselgrund handelt es sich um Anliegerstraßen, so dass durch den Verkehr auf diesen Straßen die o.g. Orientierungswerte nicht überschritten werden.

In einem relevanten Abstand zum Plangebiet befinden sich keine mir bekannten Anlagen, welche der 12. BImSchV8 unterliegen. Weitergehende Angaben zum Thema Störfall erübrigen sich somit.

3. Fazit

Somit kann dem Vorhaben hinsichtlich der hier zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes zugestimmt werden.

Hinweis:

Der Punkt 3.5 „Immissionen / Emissionen“ der Begründung ist um die Geräusche durch den TrÜbPl verbal zu ergänzen, welche erheblich auf das Plangebiet einwirken.

Lärm

Es besteht eine potentielle Lärmbelastung durch den Truppenübungsplatz Lehnin. Das Landesamt für Umwelt geht davon aus, dass die bundeswehreigenen Immissionswerte im Plangebiet nicht überschritten werden, da sich bestehende Bebauung gleichen Schutzanspruchs in geringerem Abstand zum TrÜbPl befindet.

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 und gleichzeitig der Waldsiedlungscharakter erhalten werden.

Die Parzellenstruktur ist von mittleren, großen bis vereinzelt sehr großen Grundstücksgrößen von etwa 800 bis 2.600 qm gekennzeichnet.

In den Bereichen des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist die Festsetzung einer höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 vorgesehen, die die aufgelockerte Bebauungsstruktur im Umfeld des Plangebietes aufnimmt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Festsetzung von Baugrenzen als Baufenster definiert; die zulässige Bauweise wird 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 private Grünfläche mit Erhaltungsbindung festgesetzt, um den vorhandenen Baumbestand mit Waldbaumarten zu erhalten.

Zur Minimierung von Eingriffen in den Boden und zur Durchgrünung des Plangebietes werden grünordnerische Festsetzungen getroffen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Baugrundstücke im Geltungsbereich wird allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

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

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

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)

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) durch Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Anlagen unter der Geländeoberfläche um bis zu 50 % überschritten werden.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und §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 Baufensertiefe 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. 5 und 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 im allgemeinen Wohngebiet nur die Bebauung mit Einzelhäusern 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.

Für den Begriff der Vollgeschosse gilt gemäß Brandenburgischen Bauordnung die Definition für Geschosse (§ 2 Abs. 6 BbgBO): Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen; im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.

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 große bis sehr große Grundstücke gekennzeichnet ist. Darüber hinaus soll die charakteristische Durchgrünung des Plangebiets erhalten werden.

Gemäß Vorgabe des Bauausschusses der Gemeinde Borkheide wird die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 1.000 qm umgesetzt. Mit der Festsetzung wären noch zwei Baugrundstücke teilbar, welche über mehr als 2.000 qm Fläche verfügen. Zwei Baugrundstücke besitzen eine Größe von weniger als 1.000 qm. Für diese Baugrundstücke werden Ausnahmen formuliert.

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt in den allgemeinen Wohngebieten 1.000 qm. Ausnahmsweise dürfen die aufgeführten Flurstücke die folgenden Baugrundstücksgrößen besitzen:

Flur 2, Flurstück 1018 Auf der Heide Nr. 34: 803 qm (gem. Liegenschaftskataster)

Flur 2, Flurstück 1054 Auf der Heide Nr. 38: 799 qm (gem. Liegenschaftskataster)

4.7 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt an die öffentliche Straßenverkehrsfläche des Amselgrundes und Auf der Heide. 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 1014 wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußweg" festgesetzt und damit die öffentliche Zugänglichkeit der westlich des Geltungsbereichs angrenzenden Waldfläche (Flurstück 1027) gesichert.

4.8 Private Grünflächen mit Baumbestand

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Plangebiet würden 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 Baumbestand 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.

M 3 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Mindestbepflanzung der Grundstücke: Je angefangene 200 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 pyraster*)

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, Geflammter Kardinal, Rote Sternrenette, Gelber Bellefleure, Roter Eisenapfel, Gelber Richard, Roter Herbstkalvill, Graue französische Renette, Ro-

ter 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, Hardenponts, 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 Beiträgen 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

Unverschmutztes Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken versickert. Es gilt die Verordnung über die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung (Versickerungsfreistellungsverordnung - BbgVersFreiV) vom 25. April 2019 (GVBl.II/19, Nr. 32).

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. 1 und 2 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. 4 und §12 BbgDSchG).

Besonderer Artenschutz

Die Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz (s. Kap. 5.4) werden auf der Plankarte abgebildet.

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

Die ursprüngliche Absicht das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB anzuwenden ist aufgrund des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens (BVerwG 4 CN 3.22; entfallen (s. Kap. 1)). Die Planaufstellung wurde deshalb in das Regelverfahren überführt und eine Umweltprüfung erstellt.

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.

Der LRP liegt in einer neuen Entwurfsfassung von Juni 2025 vor und ist aktuell noch nicht rechtskräftig. In der Zielkarte der Schutzgüter "Biotope" und "Boden" werden für das Plangebiet keine Aussagen getroffen. In der Zielkarte "Arten" wird als Ziel "Erhalt und Entwicklung besonders strukturreicher Laub- und Mischwälder, Umbau von Kiefernforsten" für größere zusammenhängende Waldbereiche getroffen. In der Zielkarte Landschaftsbild erfolgt die Darstellung "Schwerpunkt Erhalt und Entwicklung von Siedlungsfreiflächen für die wohnungs- und siedlungsnaher Erholung" und "Verbesserung des stark beeinträchtigten Landschaftsbildes". In der Zielkarte "Wasser" werden das Ziel "Erhalt oder Wiederherstellung der Grundwassermenge, Förderung der Grundwasserneubildung und des Wasserrückhaltes in der Landschaft: Schutz vor weiterem Absinken des Grundwasserspiegels in Gebieten mit negativem Trend ($f < -10 \text{ mm/a}$)" sowie "Prioritärer Waldumbau von Kiefernforsten in Gebieten mit Trend $f < -10 \text{ mm/a}$ " und das Ziel "Erhalt oder Wiederherstellung der Grundwassergüte: Vorbeugung vor und Verminderung von Verschmutzung des Grundwassers in gefährdeten Gebieten" genannt.

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.

Neben dem Bundesnaturschutzgesetz und dem Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz sind weiterhin sind die folgenden gesetzlichen Regelungen zu beachten:

Im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) als Rahmengesetz des Bodenschutzes sind die Ziele in § 1 vorrangestellt. Danach ist der Zweck des Gesetzes, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Gem. § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Vorgaben des übergeordneten Rahmengesetzes Wasserhaushaltsgesetz (WHG) werden in Brandenburg durch das Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) ausgefüllt. Das Gesetz trifft beispielsweise Vorgaben zur Versickerung des in Baugebieten und Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers. Zielsetzungen zum Schutz der Gewässer und des Wasserhaushalts finden sich in verschiedenen gesetzlichen Regelungen des BauGB, der Naturschutzgesetze und Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes und des Landes.

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. Auf 5 Grünstücken ist eine Bebauung vorhanden.

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.

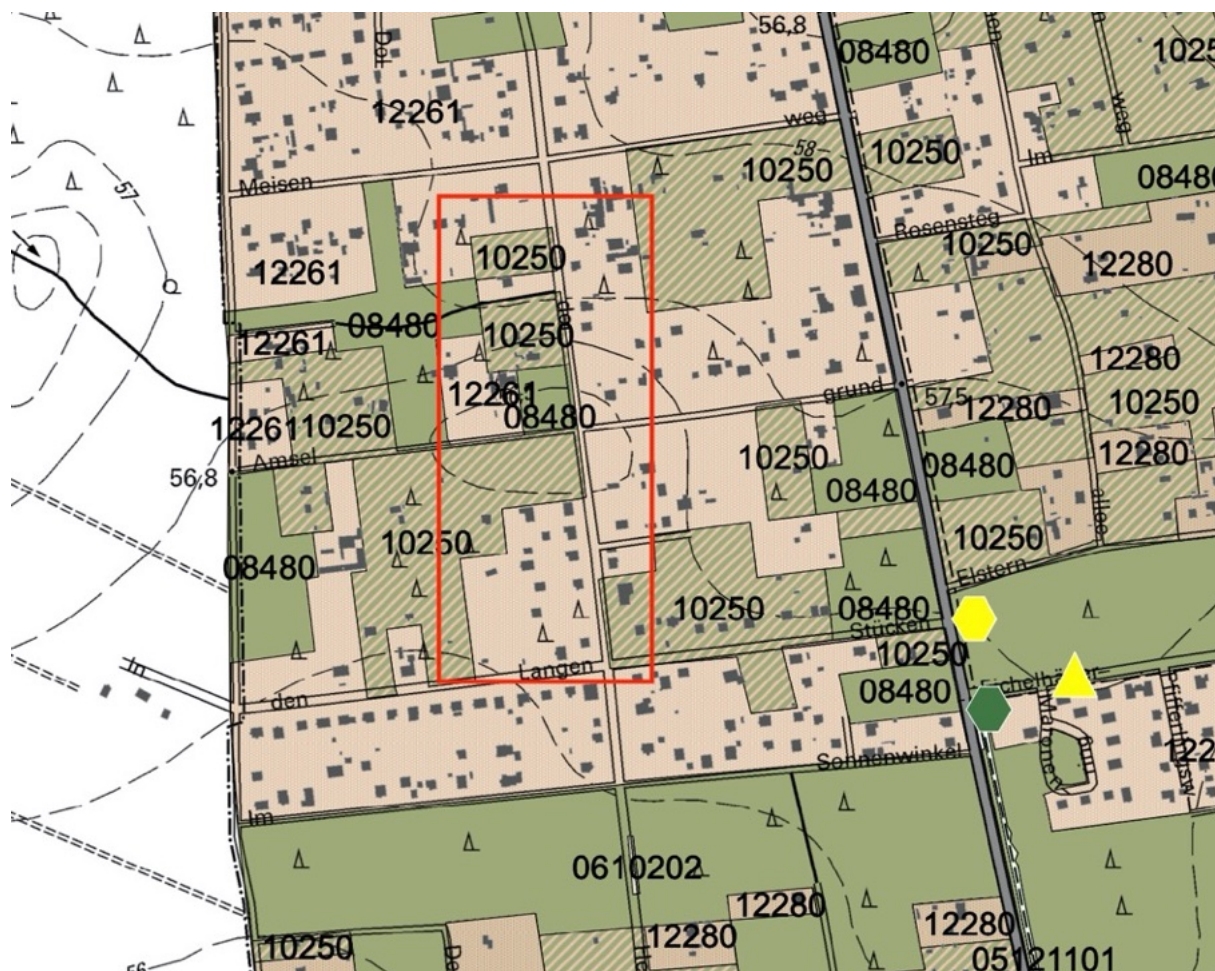


Abb. 5: Biotoptypen (Landschaftsplan der Gemeinde Borkheide, Plan-Faktur 19.05.2016)

Biotoptypenkartierung nach Brandenburgischem Kartierungsschlüssel:

Code	Biotoptyp	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 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

5.4.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter

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).
- Die vorgesehenen Baubedarfsflächen, d. h. alle Lager-, Auftrags- und Baustelleneinrichtungsflächen, sind vor Baubeginn zu ermitteln und durch geeignete Maßnahmen gegen ungewollte Bodenverdichtung zu schützen (z. B. nur trockenen Boden befahren oder Verwendung Lastverteilungsplatten). Für Flächen, die nicht baulich oder im Rahmen der Baumaßnahmen temporär genutzt werden, sind ggf. Schutzmaßnahmen gegen Befahren oder Materialablagen einzuplanen (z. B. Bauzaun).
- Der durch das Bauvorhaben betroffene Boden außerhalb der Bauflächen mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen sowie der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, u. a. auch zum Schutz des Grundwassers (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 Pkt. b und c BBodSchG) ist insbesondere vor Verdichtung und Verminderung des Kf-Wertes (Durchlässigkeitsbeiwert) zu schützen. Verdichtungen führen unter anderem zur Minderung der Wasseraufnahmekapazität von Böden, die wiederum in niederschlagsreichen Zeiten wichtig für den Schutz vor lokaler Vernässung und lokalem Hochwasser ist. Bodenverdichtungen vermindern auch das Pflanzenwachstum erheblich.
- Darüber hinaus ist gemäß § 7 BBodSchG derjenige, der Vorrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können.

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 Wasser- 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.

Gesamtbewertung der Umweltauswirkung

Alle Schutzgüter stehen in engem Zusammenhang zueinander. Wichtige prägende und empfindliche Landschaftselemente sind im Plangebiet nicht vorhanden. Für dieses Vorhaben ist eine Abwägung der einzelnen Belange der Schutzgüter untereinander nicht notwendig.

Kumulierung mit Auswirkungen benachbarter Plangebiete: Der Bebauungsplan erzeugt keine erheblichen Umweltauswirkungen in Kombination mit den Auswirkungen anderer, bereits existierender oder in Planung befindlicher Vorhaben in der Umgebung. Es sind auf längerfristiger Sicht maßvolle Verdichtungen eines bestehenden Siedlungsgebietes möglich. Die Grundflächenzahl ist mit 0,2 deutlich unter dem gesetzlich möglichen Wert für allgemeine Wohngebiete.

Alternativenprüfung i.S.d. §1a Abs.2 BauGB in Bezug auf die Inanspruchnahme von Wald: Siehe hierzu Kap. 3.3.

5.4.2 Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung des Projektes

Ohne das Vorhaben ist weitere Entwicklung als Wohngebiet nicht möglich, die jetzige Situation bleibt bestehen.

5.4.3 Anfälligkeit des Projektes für schwere Unfälle oder Katastrophen

Erhebliche Umweltgefahren, schwerwiegende Unfälle (Katastrophen) sind mit Realisierung des Vorhabens und dessen Betrieb nicht zu erwarten. Gefährliche Stoffe im Sinne des Anhangs I der 12. BImSchV (Störfallverordnung) werden nicht gelagert.

5.4.4 Vermeidungsmaßnahmen

Allgemeine Vermeidungsmaßnahmen der Schutzgüter von Natur und Landschaft sind in Kap. 5.4.1 genannt. Die Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz sind zwingend zu beachten und auch auf der Plankarte abgebildet.

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 artenschutzrechtliche 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, Pflanzenbeständen 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 Vogelanflug 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.

5.5 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.

M 3 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Mindestbepflanzung der Grundstücke: Je angefangene 200 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 pyrausta*)

Winterlinde (*Tilia cordata*)

Zitterpappel (*Populus tremula*)

Sortenempfehlungen zur Verwendung alter Obstsorten für Hausgärten:

Äpfel:

Alantapfel, Langtons Sondergleichen, Albrecht von Preußen, Lausitzer Nelkenapfel, Baumannrenette, Lon-

don Pepping, Bischofshut, Martini, Boiken, Muskatrenette, Boskoop, Ontario, Champagner Renette, Orleansrenette, Charlamowski, Pfirsichroter Sommerapfel, Claudius Herbstapfel, Prinzenapfel, Cox Orange, Rheinischer Bohnapfel, Danziger Kantapfel, Rippston Pepping, Geflammter 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, Edlborsdorfer.

Birnen:

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

5.6 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen: Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Eingriffe im Bereich des Plangebietes

In der Eingriffsregelung sind 2 Eingriffstypen zu unterscheiden, die einer Kompensationsverpflichtung unterliegen. Unter Berücksichtigung aller Vermeidungsmaßnahmen sind dann die anderen Schutzgüter von Natur und Landschaft mit kompensiert.

- Flächige Eingriffe durch Versiegelung von Boden (Schutzgut Boden)
- Entzug der forstwirtschaftlichen Nutzung (Schutzgut Fläche, Arten und Lebensgemeinschaften)

Die Eingriffe werden entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,2 ermittelt. Bei einer Erhöhung von maximal 50% gemäß BauNVO für Nebenanlagen liegt die zulässige Versiegelung bei 30%. Vorhandene rechtmäßig erfolgte Versiegelungen werden bei der Eingriffsermittlung nicht berücksichtigt.

Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereiches werden nicht berücksichtigt, sie sind im Bestand vorhanden (Amselfeld, Fst. 1052, Weg, Fst. 1014). Die Eingriffsregelung erfolgt grundstücksbezogen.

Flurstück	Grundstücksgröße in qm	bebaubare Fläche in qm	aktuelle GRZ (insgesamt qm)	maximale Neu-Versiegelung in qm	maximale Neu-Versiegelung abzgl. Bestand in qm
1012	2.593	1.600	0	480	480
1015+1016	1.297 / 1.301	1.598	0,04 (64 qm)	479	415
1017	1.301	800	0,06 (48 qm)	240	192
1018 804 qm	803	803	0	241	241
1019: 1321 qm	1.318	1.318	0	395	395
1053 1360 qm	1.359	1.359	0,04 (54 qm)	408	354
1054 800 qm	799	799	0	240	240
1057 1514 qm	1.512	1.121	0,02 (22 qm)	336	314
1082/1 2593 qm	2.245	2.245	0,04 (104 qm)	674	570
Summe	14.528	11.643		3.493	3.201

Tab. 2: Flächengrößen

Hinweis: Grundlage für die Ermittlung der Flächengrößen sind die Angaben im Liegenschaftskataster. Die Größe der bebaubaren Fläche basiert auf der Planzeichnung (CAD). Die Fläche für die notwendige Waldumwandlung wird von der Forstbehörde im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

Eingriffe in den Baumbestand (Einzelbäume)

Zu fällende Einzelbäume werden nicht ausgeglichen, da es sich bei den Grundstücken um Wald nach LWaldG handelt.

Eingriffe in Wald nach LWaldG

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. Diese soll gemäß Angaben der Gemeinde im Zuge der Baugenehmigung erfolgen. Weitere Hinweise zur Waldeigenschaft und zur Waldumwandlung sind dem Kap. 3.3 zu entnehmen.

Kompensationsmaßnahmen

Maßgeblich für den Faktor anzurechnender Ausgleichsmaßnahmen ist der Wert der aktuell vorhandenen Flächennutzung für den Arten- und Biotopschutz sowie der Wert der Kompensationsmaßnahme. Grünordnerische Festsetzungen können als Ausgleich der Versiegelung nur dann herangezogen werden, wenn Bodenfunktionen aufgewertet werden: Die Flächen müssen aufwertungsfähig sein, sie müssen aufwertungsbedürftig sein, sie müssen dauerhaft wirksam betreut und gesichert werden. Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen gehören nicht dazu.

Geeignete Flächenverhältnisse zwischen Eingriffs- und Kompensationsfläche benennt die HVE des Landes Brandenburg.

Vorschläge für Ersatzmaßnahmen zur Kompensation Ermöglichter Beeinträchtigungen, jeweils alternativ	
Entsiegelung von Boden - Natürliche Entwicklung von Gras- und Staudenfluren	E/A-Verhältnis 1 : 1 V E/A-Verhältnis 1 : 0,5 TV
Gehölzpflanzungen - minimal 3-reihig oder 5 m breit, mind. 100 m ²	E/A-Verhältnis 1 : 2 V E/A-Verhältnis 1 : 1 TV
Umwandlung von Intensivacker in Extensivgrünland	E/A-Verhältnis 1 : 2 V E/A-Verhältnis 1 : 1 TV
Umwandlung von Intensivgrünland in Extensivgrünland	E/A-Verhältnis 1 : 3 V E/A-Verhältnis 1 : 1,5 TV

V = Versiegelung, TV = Teilversiegelung

Tab. 3: Kompensationsmaßnahmen gemäß HVE 2009

Die grünordnerischen Maßnahmen sind nach Vorgabe der Tab. 3 nicht geeignet, die Versiegelung zu kompensieren. Folgende Varianten stehen für die Kompensation zur Verfügung; bis zum Satzungsbeschluss muss eine der Varianten vertraglich gebunden werden, es sei denn, es finden sich geeignete Maßnahmen im Gemeindegebiet.

Variante 1: Kompensation der Versiegelung über einen Flächenpool der Flächenagentur Brandenburg GmbH

Diese können im Regelfall - je nach verfügbarer Maßnahme - im Eingriffs-/Ausgleichsverhältnis 1:2 anzurechnen werden. Eine vollständige Kompensation der Eingriffe erfordert folgende Flächenkulisse: Bei 3.201 m² für Vollversiegelung entsteht gemäß den Vorgaben im Land Brandenburg eine Kompensationsverpflichtung von 6.402 m².

Die notwendigen vertraglichen Regelungen zwischen der Gemeinde und dem Flächenpoolanbieter werden vor Satzungsbeschluss getroffen. Die Kosten tragen die Vorhabenträger; die Verträge werden von der Gemeinde geschlossen.

Variante 2: Kompensationsmaßnahme - Ökologischer Waldumbau

Eine weitere mögliche Maßnahme ist der ökologische Waldumbau bzw. Waldvorbau. Waldumbau ist in der HVE von 2009 nicht mehr als Kompensationsmaßnahme vorgesehen. Die untere Naturschutzbehörde erkennt diese Maßnahme als Einzelfall ausnahmsweise unter den folgenden Bedingungen an:

Der Kompensationsansatz liegt bei 1:8 für Vollversiegelungen; Hintergrund ist, dass der Waldboden durch den Umbau nicht gravierend renaturiert oder verbessert, sondern nur geringfügig aufgewertet wird.

Es sollten weiterhin die folgenden Voraussetzungen zutreffen:

- a) Es besteht keine gesetzliche oder sonstige rechtsverbindliche Verpflichtung zur forstlichen Maßnahmen-durchführung.
- b) Die Maßnahme des ökologischen Waldumbaus dient der Umsetzung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß den Darstellungen der Landschaftsplanung.
- c) Die Maßnahmenfläche ist hinsichtlich seiner Bodenfunktionsausprägung in erheblichem Umfang aufwertungsfähig und aufwertungsbedürftig.
- d) In Schutzgebieten und geschützten Biotopen werden die Schutzvorschriften eingehalten.
- e) Die forstlichen Maßnahmen sind der Waldbaurichtlinie 2004 „Grüner Ordner“ der Landesforstverwaltung Brandenburg entlehnt.
- f) Mit der Maßnahme des ökologischen Waldumbaus wird auf Dauer ein Wald begründet, dessen Artenzusammensetzung der potenziell natürlichen Vegetation unter Berücksichtigung der aktuellen örtlichen Standortbedingungen entspricht. Gebietsfremde Arten werden nicht eingebracht.
- g) Die Maßnahme ist rechtlich zu sichern.
- h) Der Kompensationsfaktor beträgt mindestens 1:8 (Verhältnis zwischen vollversiegelten Böden allgemeiner Funktionsausprägung zur Maßnahmenfläche des ökologischen Waldumbaus).

Bei einem Eingriffs- / Ausgleichs-Verhältnis von 1:8 (3.201 m² x 8) müssen ca. 25.608 m² umgebaut werden. Die notwendigen vertraglichen Regelungen zwischen der Gemeinde und dem Landesbetrieb Forst Brandenburg werden vor Satzungsbeschluss getroffen. Die Kosten tragen die Vorhabenträger; die Verträge werden von der Gemeinde geschlossen.

Hinweis: Bei dem ökologischen Waldumbau handelt es sich um einen Ausgleich der Neuversiegelung. Es handelt sich dabei nicht um einen Ausgleich der Waldumwandlung. Diese ist nur durch eine Erstaufforstung abzulösen.

Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung stützt sich auf eine Biotoptypen- und Nutzungskartierungen von 2024 sowie auf die Auswertung folgende Pläne und Unterlagen:

- die für das Vorhaben weiteren relevanten Fachpläne der Landschaftsplanung (LaPro, LRP, LP),
- die relevanten Fachpläne der Raumordnung (LEPeV, RP, FNP),
- digitale Fachinformationen des Landes und des Landkreises (Geologische Karten, Bodenkarten, Karten zu Schutzgebieten, Karten zu Wasserschutzgebieten, Überschwemmungsgebieten, Boddendenkmale).
- erstellte Gutachten (Artenschutzgutachten)

Weitergehende Untersuchungen als Grundlage der Umweltprüfung erfolgten nicht.

Erforderliche Fachgutachten

Innerhalb der Umweltprüfung wurde eine artenschutzfachliche Prüfung durchgeführt. Weitere Fachgutachten sind nicht erforderlich.

Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Gemeinden überwachen gemäß § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen; Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB.

Für den Fall, dass artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen keinen hinreichenden Erfolg haben, sind sie anzupassen oder alternative Maßnahmen zu entwickeln und bis zum Einstellen des Erfolges durchzuführen. Sie sind so lange zu unterhalten, wie die ihr zugrundeliegenden Beeinträchtigung von Arten anhält.

Das Amt Brück wird die Einhaltung der in dem Bebauungsplan getroffenen Regelungen und Festsetzungen überwachen.

5.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Zulässigkeit von ca. 12-14 Wohngebäuden. Die geplanten Wohnbauflächen liegen innerhalb der Waldgemeinde Borkheide und sind größtenteils mit waldartigen Strukturen bestanden.

Das Plangebiet liegt weder in einem Schutzgebiet (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Fauna-Flora-Habitat-Gebiet oder Vogelschutzgebiet (SPA)) noch liegen Schutzgebiete im Plangebiet.

Das Vorhaben unterliegt der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Rechtlich liegt ein Eingriff in Natur und Landschaft vor, wenn geplante Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen im besiedelten wie im unbesiedelten Bereich, die Leistungsfähigkeit des Naturlands, das Landschaftsbild oder den Erholungswert der Landschaft erheblich beeinträchtigen können (§ 14 BNatSchG).

Die Einschätzung der Erheblichkeit erfolgt verbal-argumentativ und bezogen auf den Einzelfall, da es keine exakten, allgemein gültigen Maßstäbe zur Bestimmung gibt. Grundsätzlich sind die regionalen und kommunalen Leitbilder des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die tatsächliche Ausprägung der Schutzgüter bei der Beurteilung der qualitativen und quantitativen Dimensionen einer Beeinträchtigung heranzuziehen.

Die Neuversiegelung beträgt insgesamt 3.201 qm. Vertragliche Vereinbarungen zum Ausgleich sind bis zum Satzungsbeschluss zu erfolgen.

Die Flächenagentur Brandenburg bietet verschiedene Maßnahmenflächen an, diese können im Regelfall - je nach verfügbarer Maßnahme - im Eingriffs-/Ausgleichsverhältnis 1:2 angerechnet werden. Eine vollständige Kompensation der Eingriffe erfordert folgende Flächenkulisse: Bei 3.201 m² für Vollversiegelung entsteht gemäß den Vorgaben im Land Brandenburg eine Kompensationsverpflichtung von 6.402 m².

Der Landesforst Brandenburg kann Flächen des ökologischen Waldumbaus (Umbau von Kiefernforste in Mischwald) im Naturraum Mittelmark anbieten; diese werden von der unteren Naturschutzbehörde ebenfalls anerkannt. Allerdings ist - im Gegensatz zu den Flächen der Flächenagentur Brandenburg - ein Ausgleichsverhältnis von 1:8 notwendig.

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. Diese soll im Zuge der Baugenehmigung erfolgen.

6. Übersicht zum Verfahren

Die ursprüngliche Absicht das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB anzuwenden ist aufgrund des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens (BVerwG 4 CN 3.22; entfallen. Die Planaufstellung wurde deshalb in das Regelverfahren überführt.

Die erfolgte öffentliche Beteiligung des Entwurfs vom 20.03.2023 bis einschließlich 21.04.2023 sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (mit Anschreiben vom 14.03.2023) wird als frühzeitige Beteiligung gewertet und nicht in der folgenden Tabelle aufgeführt. Die abgegebenen Stellungnahmen wurden für den vorliegenden Entwurf ausgewertet und berücksichtigt.

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)	Schreiben vom
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	
Abwägungsbeschluss	Beschluss vom
Mitteilung Abwägungsergebnis	Schreiben vom
Satzungsbeschluss	Beschluss vom
Inkrafttreten	Amtsblatt vom
Bekanntmachung im Amtsblatt	

Tab. 4: Verfahrensübersicht

7. Flächenbilanz

Die Flächenermittlung erfolgte digital am CAD-Arbeitsplatz

Flächenkategorie	Fläche	
	(m²)	(%)
Allgemeine Wohngebiete	11.644	74
Private Grünfläche mit Baumbestand	2.895	18
Verkehrsflächen	1.257	8
- davon öffentliche Straßenverkehrsfläche	930	
- davon Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußweg"	327	
Geltungsbereich	15.796	100

Tab. 5: Flächenbilanz

8. Rechtsgrundlagen, Gesetze und Verordnungen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])

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 durch Artikel 5 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])

Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung - NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl.II/13, [Nr. 43]), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. Oktober 2024 (GVBl.II/24, [Nr. 92])

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.9)

Ordnungsbehördliche Verordnung zur Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 9. November 2018 (GVBl.II/18, [Nr. 82])

Verordnung über die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 24], S.16, ber. [Nr. 40])

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 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4) geändert worden ist

für Pflanzlisten:

Gehölzerlass Brandenburg - Gebietseigene Gehölze. Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zum Vollzug von § 40 des Bundesnaturschutzgesetzes - Brandenburg - vom 15. Juli 2024 (ABl. Nr. 31 vom 07.08.2024 S.667)

Anhang: : Feststellung der UVP-Pflicht von forstlichen Vorhaben

Hinweis: Die hier vorliegende Feststellung der UVP-Pflicht entspricht der Gebietskulisse des Vorentwurfs zum B-Plan. Der zum Entwurf vorliegende Geltungsbereich umfasst nur noch die folgenden Flurstücke der Flur 2: 1012, 1014 (Weg), 1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1052 teilweise (Amselgrund), 1053, 1054, 1057, 1082/1.

Feststellung der UVP-Pflicht von forstlichen Vorhaben (Waldumwandlung) gemäß § 3c UVPG

Vorhaben: Bebauungsplan „Auf der Heide“ der Gemeinde Borkheide, vertreten durch das Amt Brück	
Fläche des Plangebietes Fläche der Waldumwandlung	2,5 ha 1,05 ha
Flurstück Nr.	1012, 1013, 1014 (Weg), 1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1020, 1052 teilweise, 1053, 1054, 1057, 1253, 1254, 1255, 1257, 1319, 1308, 1318, 1083/3, 1083/4, 1230, 1082/1, 1083/5 und 1231 der Flur 2
Gemarkung	Borkheide
Gemeinde	Borkheide
Vorhabensträger	Gemeinde Borkheide

Vorprüfung bei Neuvorhaben gemäß § 7 UVPG; Anlage 1 des UVPG „UVP-pflichtige Vorhaben“	
Waldumwandlung von Flächen von 1 ha bis weniger als 5 ha (Nr. 17.2.3 der Anlage 1 UVPG)	standortbezogene Vorprüfung
<p style="text-align: center;">Vorhabenbeschreibung im Überblick</p> <p>Die Gemeindevertretung der Gemeinde Borkheide hatte am 30.06.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf der Heide“ beschlossen. Ziel des Bebauungsplanes war die Umsetzung der im Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungsabsichten; dies umfasst die Ausweisung neuer Wohnbauflächen sowie die Sicherung von Waldflächen. Durch den Bebauungsplan können etwa 10 Wohngebäude entwickelt werden, 13 Gebäude sind bereits im Bestand vorhanden. Damit wird das Plangebiet teilweise bereits als Wohnbaufläche oder Wochenendhausgebiet genutzt; auf einzelnen Grundstücken befindet sich Kiefernforst.</p> <p>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. Da nicht absehbar ist, ob und wann die betreffenden Grundstücke zu Bauland umgewandelt werden (bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsplan), wird die Waldumwandlung erst im Rahmen des Bauanzeige- oder Baugenehmigungsverfahrens durchgeführt. 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. Von den ca. 2,5 ha Fläche des Geltungsbereiches wird ca. 0,3 ha rechtsverbindlich als private Grünfläche mit hohem Baumbestand festgesetzt. Um den Walsiedlungscharakter des Baugebiets zu wahren, wird die Grundflächenzahl baulicher Anlagen von 0,2 als Höchstmaß festgesetzt. 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.</p> <p>Im Entwurf zum Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 wird das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet Siedlung dargestellt.</p>	

Unterlagen
der Vorprüfung liegen nachfolgend aufgelistete Unterlagen zu Grunde:

Bebauungsplan mit Begründung und Beurteilung der Umweltbelange
 Fachbeitrag zum Artenschutz für den Bebauungsplan

Durchführung der allgemeinen Vorprüfung

Kriterien zur Feststellung der UVP-Pflicht im Rahmen einer <u>standortbezogenen</u> Vorprüfung des Einzelfalls		
1	Merkmale der Vorhaben Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:	
1.1	Größe des Vorhabens	2,5 ha
1.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung	Die Größe der umzuwandelnden Waldfläche beträgt 1,05 ha. Die Umwandlung soll erst im Zuge einzelner Bauanträge (für ca. 10 Wohngebäude) erfolgen. Zum Einschlag kommen überwiegend alte oder mittelalte Kiefern. Es liegen keine weiteren Planungen vor.
1.3	Abfallerzeugung	keine Betroffenheit
1.4	Umweltverschmutzung und Belästigungen	trifft anlagebedingt nicht zu Temporäre Belästigungen im Zuge der Baufeldfreimachung sind möglich.
1.5	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	keine Betroffenheit
2	Standort der Vorhaben Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:	
2.1	Bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien),	Geprägt wird der Planungsraum durch ein waldgeprägtes Siedlungsgebiet mit Erschließungsstraßen sowie alten bis mittelalten Baumbestand vorwiegend aus Kiefern. Der Baumbestand weist eine Altersdifferenzierung auf. Jüngere Laubbäume bilden den Unterwuchs. In sehr geringem Umfang sind einzelne Eichen vorhanden. Es sind 9 Wohnhäuser und 4 Ferien-/Wochenendhäuser sowie eine Ruine vorhanden.
2.2	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien)	Es ergeben sich keine Vorgaben aus übergeordneten Planungen bzw. Landschaftsrahmenplanung. Im Landschaftsplan wird das Plangebiet als Wohnbaufläche sowie teilweise als Wohnbaufläche mit Erhalt des Waldsiedlungscharakters dargestellt. <u>Schutzgut Fläche, Boden, Grund- und Oberflächenwasser</u>

		<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Im Plangebiet liegen weder stehende noch fließende Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet.</p> <p><u>Schutzgut Klima, Luft</u> 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.</p> <p><u>Schutzgut Mensch, Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholung, Kultur und Sachgüter</u> Charakteristisch für das Landschaftsbild bzw. das Ortsbild von Borkheide ist der Walsiedlungscharakter, 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.</p> <p><u>Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften</u> Die zu überbauende Fläche hat aufgrund der Artenausstattung (Siedlungsgebiet mit gärtnerischer Nutzung, Kiefernforst) eine insgesamt mittlere Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften.</p>
2.3	Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):	
2.3.1	Im Amtsblatt Brandenburg (2002, S. 278 ff und Nr. 34, vom 31. August 2005) gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte und gemeldete Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete,	keine Ausweisung im Plangebiet
2.3.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes	keine Ausweisung im Plangebiet

2.3.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes	keine Ausweisung im Plangebiet
2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes	keine Ausweisung im Plangebiet
2.3.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	keine Ausweisung im Plangebiet
2.3.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 des Wasserhaushaltsgesetzes	keine Ausweisung im Plangebiet
2.3.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	keine Betroffenheit
2.3.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes	keine Betroffenheit
2.3.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	keine Betroffenheit
3	Merkmale der möglichen Auswirkungen Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist Folgendem Rechnung zu tragen:	
3.1	dem Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)	Die Auswirkungen bleiben auf das Vorhaben begrenzt, eine Betroffenheit liegt nur für die unmittelbar neben dem Baugrundstück liegenden Nachbarn vor.
3.2	dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	keine Betroffenheit

3.3	der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen	Es erfolgen keine nachteiligen und schwerwiegenden Umweltauswirkungen durch die Waldumwandlung. Eine Versiegelung ist nur in engen Grenzen möglich.
3.4	der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen	Es erfolgen keine nachteiligen und schwerwiegenden Umweltauswirkungen durch die Waldumwandlung.
3.5	der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen	Die Auswirkungen treten zum Zeitpunkt der Umsetzung ein und sind kontinuierlicher Art.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen		
1	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen: Schutzgüter von Natur und Landschaft	<p>Boden Ableitung von Empfehlungen zur Minimierung und Vermeidung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Begrenzung von Versiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß. <input type="checkbox"/> 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. <input type="checkbox"/> Erhaltung von Oberboden. <p>Wasser Ableitung von Empfehlungen zur Minimierung und Vermeidung</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 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, <input type="checkbox"/> 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. <input type="checkbox"/> Befestigung von Flächen (Zufahrten, Stellflächen) nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich behindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. <input type="checkbox"/> 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. <p>Klima Vermeidungsempfehlungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Reduzierung des Anstieges von Kohlendioxid in der Atmosphäre sowie die Verringerung der Luftfeuchte durch Begrenzung der Versiegelung und Vermeidung der Anlage von Schottergärten, <input type="checkbox"/> dauerhafte Begrünung der nicht überbaubaren Flächen zur Reduzierung lokaler Temperaturspitzen bei hoher Sonneneinstrahlung.

		<p>Schutzgut Mensch, Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholung Vermeidungsempfehlungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Durchgrünung des Plangebietes mit einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen. <p>Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften Vermeidungsempfehlungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Schutz von Bäumen: Es sind so viele Bäume wie möglich im Plangebiet zu erhalten. <input type="checkbox"/> Begrenzung der Versiegelung auf Grunderfordernisse.
2	Maßnahmen zum Artenschutz	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 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. <input type="checkbox"/> 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. <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 Vogelanflug erforderlich. Es sind Glassorten zu verwenden, die aufgrund ihrer UV-Reflexion von Vögeln wahrgenommen werden können, um Vogelschlag an Glasfenstern zu vermeiden.</p> <p>Beleuchtung (M6): Für die Außenbeleuchtung sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des</p>

		<p>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.</p> <p>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 jedem 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.</p> <p>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.</p>
3	Kompensationsmaßnahmen	Der jeweilige Vorhabenträger wird die Waldumwandlung und die damit verbundenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im späteren Baugenehmigungsverfahren beantragen.

Abschließende Gesamteinschätzung der Forstbehörde			
Behörde		Landesbetrieb Forst Brandenburg, Oberförsterei Potsdam 14478 Potsdam, Heinrich-Mann-Allee 93 a	
Referat			
Aktenzeichen		LFB 15.05-7026-31/10/23/BH	
Bearbeiter/in		Herr Hendtke	
Datum		18.07.2023	
Auf Grund der Waldumwandlung sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten.		Die Durchführung einer UVP ist erforderlich.	
nein	ja	nein	ja
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Landesbetrieb Forst Brandenburg
Oberförsterei Potsdam
Heinrich-Mann-Allee 93 a
14478 Potsdam



Unterschrift