

**Leitfaden zur Anwendung des Gesetzes zur  
Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur  
Wohnraumsicherung in der Gemeinde  
Borkheide**

Stand: 27.04.2026

Bei der Entscheidung über die gemeindliche Zustimmung gemäß § 36a BauGB bzw. § 246e BauGB zu Wohnbauvorhaben sind im gesamten Gemeindegebiet im Zuge der Anwendung der **§§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b sowie 246e BauGB** folgende Kriterien zu beachten:

1. Grundsätzliche Kriterien von Wohnbauvorhaben bei Anwendung aller o.g. Paragraphen:

- 1.1. Es sind keine negativen städtebaulichen Spannungen oder nachteiligen Folgewirkungen für das Vorhabengrundstück oder dessen nähere Umgebung zu erwarten.
- 1.2. Die Erschließung ist gesichert. Gilt die Erschließungssituation als kompliziert, erfolgt eine interne Prüfung der möglichen Umsetzung über einen Bebauungsplan.
- 1.3. Der Gebietserhaltungsanspruch von Gewerbe-/ Misch- und Sondergebieten gemäß BauNVO gegenüber einer heranrückenden Wohnbebauung bleibt gewahrt. Sollte nach überschlägiger Prüfung eine Beeinträchtigung dieser entstehen, erfolgt die Ablehnung des Wohnbauvorhabens.
- 1.4. Öffentliche Belange dürfen nach einer überschlägigen Prüfung nicht berührt werden. Die Gemeinde behält sich den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB vor, um die Vereinbarkeit des Wohnbauvorhabens mit den öffentlichen Belangen sicherzustellen. Bei der Notwendigkeit zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages erfolgt eine etwaige gemeindliche Zustimmung zum Bauantrag erst nach vollständiger Vertragsunterzeichnung.
- 1.5. Die nachbarlichen Interessen bleiben gewahrt. Gegebenenfalls wird eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt.

2. Zusätzliche Kriterien für Wohnbauvorhaben im planungsrechtlichen Außenbereich

- 2.1. Das Wohnbauvorhaben nach **§ 246e BauGB** im Außenbereich befindet sich innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen bzw. Wohnbauflächen mit hohem Baumanteil oder in gemischten Bauflächen.
- 2.2. Bei Wohnbauvorhaben, die nach **§ 246e BauGB** im planungsrechtlichen Außenbereich beantragt werden, muss ein räumlicher Zusammenhang mit Flächen, die gemäß § 30 Abs. 1, Abs. 2 oder § 34 BauGB zu beurteilen sind, bestehen.
- 2.3. Bauanträge für Wohnbauvorhaben, für die eine Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB bzw. § 246e BauGB notwendig ist und welche die Kriterien gemäß Absatz 2.1 i.V.m. Absatz 2.2 erfüllen, werden als Geschäft der laufenden Verwaltung behandelt. Bei den nachfolgenden unter Buchstaben a-b aufgelisteten Wohnbauvorhaben entscheidet die Gemeindevertretung per Beschluss über die Zustimmung:
  - a. Wohnbauvorhaben mit mindestens sechs Wohneinheiten,
  - b. Wohnbauvorhaben mit mindestens drei Vollgeschossen, insofern sich dies nicht aus der umliegenden Bebauung ableiten lässt.

3. Zusätzliche Kriterien für Wohnbauvorhaben im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, im Geltungsbereich eines sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes oder in einem faktischen Baugebiet

- 3.1. Es erfolgt keine Zustimmung für Wohnbauvorhaben nach **§ 246e** und nach **§ 31 Abs. 3 BauGB** innerhalb des Geltungsbereiches rechtskräftiger Bebauungspläne.

- 3.2. Ein Vorhaben nach **§ 246e BauGB** im Geltungsbereich eines sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes muss die Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes einhalten. Beurteilt wird nach aktuellem Planungsstand des Bebauungsplanes, jedoch muss bereits Planreife nach § 33 BauGB vorliegen.
- 3.3. Zukünftige Wohnbauvorhaben gemäß §§ 34 Abs. 3b oder 246e BauGB auf den Flurstücken 1100 und 1101, Flur 2, Gemarkung Borkheide müssen die Festsetzungen des Vorentwurfs des Bebauungsplans „Amselgrund/Friedrich-Engels-Straße“ mit Stand Dezember 2022 einhalten (siehe Anlage 1). Dies gilt auch bei einer Änderung der vorgenannten Flurstücke, bspw. der Änderung der Flurstückbezeichnung oder -größe.
- 3.4. Zukünftige Wohnbauvorhaben gemäß §§ 34 Abs. 3b oder 246e BauGB auf den Flurstücken 1013 und 1020, Flur 2, Gemarkung Borkheide müssen die Festsetzungen des Vorentwurfs des Bebauungsplans „Auf der Heide“ mit Stand Dezember 2022 einhalten (siehe Anlage 2). Dies gilt auch bei einer Änderung der vorgenannten Flurstücke, bspw. der Änderung der Flurstückbezeichnung oder -größe.
- 3.5. Die Entscheidung über die Zustimmung gemäß der Absätze 3.1 bis 3.4 fallen unter das Geschäft der laufenden Verwaltung.
4. Zusätzliche Kriterien für Wohnbauvorhaben innerhalb rechtskräftiger Satzungen nach § 34 BauGB, im unbeplanten Innenbereich sowie in faktischen Baugebieten
  - 4.1. Es erfolgt keine Zustimmung für Wohnbauvorhaben nach **§ 246e BauGB oder § 34 Abs. 3b BauGB** innerhalb rechtskräftiger Satzungen nach § 34 BauGB sowie im unbeplanten Innenbereich.
  - 4.2. Es erfolgt keine Zustimmung für Befreiungen nach **§ 31 Abs. 3 BauGB** innerhalb faktischer Baugebiete.
  - 4.3. Absätze 4.1 und 4.2 fallen unter das Geschäft der laufenden Verwaltung.

## **Erläuterung:**

### **Zu 1.:**

**Zu 1.1:** Die städtebauliche Entwicklung innerhalb des Gemeindegebiets soll geordnet und in Einklang mit den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde geschehen. Negative städtebauliche Entwicklungen, wie der unkontrollierte Auswuchs der Bebauung in den Außenbereich oder die Beeinträchtigungen von nachbarrechtlichen Belangen, sind zu vermeiden. Der Gebietscharakter des jeweiligen Siedlungsgebietes soll langfristig gewahrt werden.

**Zu 1.2:** Die Umsetzung eines Wohnbauvorhabens unter Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung darf der Gemeinde keine negativen Folgen bereiten. Insbesondere etwaig entstehende finanzielle Konflikte, Schwierigkeiten bei der Umsetzung von Rettungswegen, der Erschließung oder das Entstehen eines übermäßigen Verwaltungsaufwands sollen verhindert werden. Ziel der Anwendung des o.g. Gesetzes ist nicht, dass das Abstimmungsprozedere zwischen Vorhabenträger und Gemeinde sowie der Prüfaufwand der Amtsverwaltung umfangreich Kapazitäten bindet. Besonders hinsichtlich möglicher Herausforderungen soll der Prüf- und Abstimmungsprozess

keine Ausmaße annehmen, welche einem Bauleitplanverfahren gleich kommen, und die zu einer Verzögerung der laufenden Bauleitplanverfahren führen.

**Zu 1.3:** Die Gewerbe-/ Misch- und Sondergebiete sollen in ihrer Funktion erhalten bleiben. Im Falle des Entstehens von Wohnnutzungen, welche in die Nähe dieser Gebiete rücken, können Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden. Beispielsweise könnten Gewerbegebiete durch das Heranrücken von Wohngebäuden aufgrund immissionsschutzrechtlicher Belange nicht mehr ihren ursprünglichen Zweck erfüllen, was zu einer Einschränkung der gewerblichen Entwicklung der Gemeinde führen würde.

**Zu 1.4:** Öffentliche Belange dürfen grundsätzlich durch das Wohnbauvorhaben nicht berührt sein. Sollte dies doch der Fall sein, wird die Möglichkeit zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrags geprüft. Über einen städtebaulichen Vertrag können Bestimmungen zur Umsetzung des Vorhabens festgelegt werden, um sicher zu stellen, dass das Vorhaben mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Damit sichergestellt ist, dass das Vorhaben die Vertragsbestimmungen auch erfüllt, erfolgt die gemeindliche Zustimmung erst nach Vertragsabschluss.

**Zu 1.5:** Nachbarliche Interessen müssen bei einem Wohnbauprojekt gewahrt bleiben, um Konflikte zu vermeiden und die Lebensqualität aller Beteiligten zu sichern.

## **Zu 2.:**

**Zu 2.1:** Die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen bzw. Wohnbauflächen mit hohem Baumanteil und die gemischten Bauflächen entsprechen den abgewogenen städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde. Eine Entwicklung darüber hinaus widerspricht den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde. Inwieweit etwaige Belange z.B. zum Immissionsschutz oder Naturschutz durch eine Wohnbebauung berührt sind, wird durch die Genehmigungsbehörde im Bauantragsverfahren geprüft.

**Zu 2.2.:** Der räumliche Zusammenhang an Flächen nach § 30 Abs. 1, Abs. 2 oder § 34 BauGB ist eine Voraussetzung des Gesetzgebers, um Wohnbauvorhaben nach § 246e BauGB zuzulassen. Besteht dieser Anschluss nicht, ist das Vorhaben abzulehnen.

**Zu 2.3:** Um den Verwaltungsaufwand und den Aufwand in den Gremien möglichst gering zu halten, fällt die Entscheidung über die Zustimmung für Wohnbauvorhaben gemäß Absatz 2.1 i.V.m. Absatz 2.2 unter das Geschäft der laufenden Verwaltung. Größere Wohnbauprojekte gemäß Absatz 2.3 Buchstaben a-b haben stärkere Auswirkungen auf das Ortsbild, die Bebauungsdichte und die Infrastruktur. Die Zulassung von ortsbildprägenden Wohnbauprojekten kann eine Vorbildwirkung entfalten, sollte sich diese bauliche Struktur noch nicht in der Umgebung befinden. Daher entscheidet hier die Gemeindevertretung über die Zustimmung zu dem entsprechenden Vorhaben per Beschluss.

## **Zu 3.:**

**Zu 3.1:** Die §§ 31 BauGB Abs. 3 und 246e BauGB finden keine Anwendung innerhalb des Geltungsbereiches rechtskräftiger Bebauungspläne. In den Bebauungsplänen werden die städtebaulichen Maßgaben festgelegt. Durch eine bzw. mehrere Abweichungen von Bebauungsplänen besteht die Gefahr der Funktionslosigkeit von Bebauungsplänen. Der jeweilige Bebauungsplan müsste im Falle vermehrter Abweichungen durch ein Änderungsverfahren entsprechend angepasst werden, welches die Gemeinde finanziell zu tragen hätte. Eine rückwirkende Übertragung der

Planungskosten auf die Grundstückseigentümer bzw. Vorhabenträger ist ausgeschlossen.

**Zu 3.2:** Ein sich in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan spiegelt die städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde wider. Sollte bereits vor Rechtskrafterlangen des Bebauungsplans ein Vorhaben umgesetzt werden, muss dieses zwingend die zukünftigen Festsetzungen des jeweiligen Bebauungsplans einhalten, um den Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans sowie den städtebaulichen Zielen zu entsprechen.

**Zu 3.3 und 3.4:** Die o.g. Flurstücke befanden sich ursprünglich im Geltungsbereich der Bebauungspläne „Amselgrund / Friedrich-Engels-Straße“ bzw. „Auf der Heide“. Da über diesen Flurstücken keine Innenbereichssatzung o.ä. liegt und um für die verbliebenen Grundstückseigentümer im Geltungsbereich dieser Bebauungspläne etwaige Nachteile zu reduzieren, müssen sich Wohnbauvorhaben gemäß §§ 34 Abs. 3b oder 246e BauGB an die Festsetzungen des jeweiligen Vorentwurfs halten.

**Zu 3.5:** Um den Verwaltungsaufwand und den Aufwand in den Gremien möglichst gering zu halten, fällt die Entscheidung über die Zustimmung für Wohnbauvorhaben gemäß Absatz 3.1 bis 3.4 unter das Geschäft der laufenden Verwaltung.

#### **Zu 4.:**

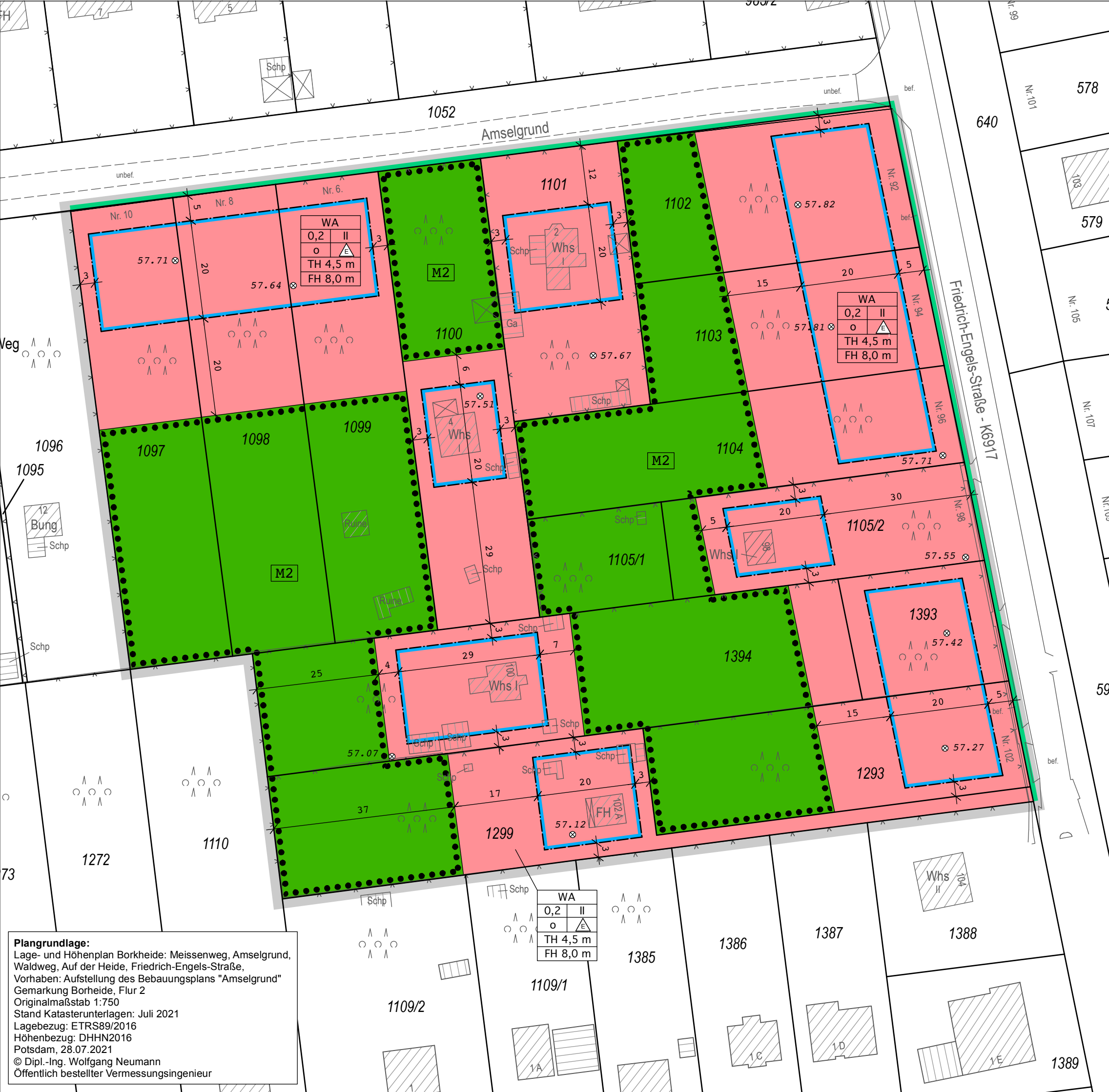
Um eine Funktionslosigkeit der von der Gemeinde aufgestellten Satzungen nach § 34 BauGB zu verhindern, wird der § 246e BauGB und § 34 Abs. 3b BauGB hier nicht angewendet. Durch eine regelmäßige Abweichung von den Satzungen besteht die Gefahr, dass die Gemeinde die Satzungen entsprechend anpassen muss und dadurch Folgekosten entstehen. Die Kosten der Anpassung trägt die Gemeinde. Die Anwendung der §§ 34 Abs. 3b und 246e BauGB entfällt außerdem im unbeplanten Innenbereich sowie des § 31 Abs. 3 BauGB in faktischen Baugebieten, um diese Bereiche vor einer unkontrollierten Entwicklung zu schützen.

#### **Anlagen:**

**Anlage 1:** Vorentwurf Bebauungsplan „Amselgrund/Friedrich-Engels-Straße“, Stand Dezember 2022

**Anlage 2:** Vorentwurf Bebauungsplan „Auf der Heide“, Stand Dezember 2022





TEIL A - ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (PLANZEICHNUNG)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

WA

Allgemeine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 und 19 BauNVO)

O,2

Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH 4,5m

Traufhöhe als Höchstmaß

FH 8,0m

Firsthöhe als Höchstmaß

Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

O

offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

E

nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Festsetzung der Höhenlage

⊕ 34, 21

Höhenbezugspunkt in Metern über NHN (DHHN2016) (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grünflächen

Private Grünflächen, Zweckbestimmung "Private Grünfläche mit Baumbestand" (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

•••••

M2

Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - M2 (§ 9 Abs.1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

3,0

Maß in Metern

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung

WA
0,2
II
O
TH 4,5 m
FH 8,0 m

max. Zahl der Vollgeschosse

Bauweise (hier: nur Einzelhäuser)

max. Traufhöhe

max. Firsthöhe

Zeichen der Kartengrundlage, Bestandsangaben

45

Gebäude (Hausnummer)

Whs II - Wohnhaus, Geschossigkeit

Bung - Bungalow

FH - Ferienhaus

Schp - Schuppen

708

Flurstücke

Zaun

Mischwald

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 Allgemeine Wohngebiete**  
In den allgemeinen Wohngebieten sind die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig: Tankstellen, Gartenbaubetriebe.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- 2.1 Höhe baulicher Anlagen**  
Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf den der jeweiligen baulichen Anlage nächstgelegenen Höhenbezugspunkt in der Planzeichnung, gemessen in Metern über NHN (DHHN2016).  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)
- 3. Größe der Baugrundstücke**  
Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 1.000 qm.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- 4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**  
Auf den privaten Grünflächen ist die Errichtung von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Zufahrten sind bis zu einer Breite von 3,0 m zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 15 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)
- 5. Grünordnerische Festsetzungen**
- M 1 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
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. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- M 2 - Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
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. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)
- M 3 - Mindestbegrünung der Baugrundstücke**  
Mindestbepflanzung der Grundstücke: Je angefangene 500 qm Baugrundstücksfläche ist mindestens ein Baum der Liste der Ersatzpflanzungen der Satzung „Gehölz und Grünordnung im Geltungsbereich der Gemeinde Borkheide“ zu erhalten. (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.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

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.

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

**Straßenbaubeitragsatzung**  
Es gilt die Satzung über die Erhebung von Beiträgen für straßenbauliche Maßnahmen und den Ersatz von Kosten für Grundstückszufahrten der Gemeinde Borkheide, rückwirkend in Kraft getreten am 01.01.2005 und die Fassung der 1. Änderung, rückwirkend in Kraft getreten am 02.01.2012.

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

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 und Archäologischem Museum anzuzeigen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

**Besonderer Artenschutz**  
• Rodungszeitregelung (M1): Zeitliche Beschränkung der Rodung und vorbereitende Maßnahmen: Rodungsarbeiten für die Reduktion von Gehölz- und Gebüschbeständen innerhalb des Planungsraumes sind – soweit überhaupt erforderlich – grundsätzlich außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen. Für den Zeitraum zwischen dem 1. März und 30. September sind keine Rodungen vorzunehmen. Bei einer Rodung innerhalb dieses Zeitraumes kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu einer Zerstörung von Nestern (= Fortpflanzungstätten) 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 nachgewiesenen Vogelarten diesen besiedeln. Auch gelagertes Holz kann attraktive Habitate für europäische Vogelarten darstellen. In diesem Falle können durch die ökologische Baubegleitung in Abstimmung mit der zuständigen Behörde Lenkungsmaßnahmen eingesetzt werden, die eine Besiedlung des Planungsraumes verhindern können.  
• Einweisung der ausführenden Baufirmen in die naturschutzfachlichen Planaussagen (M3): Für die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen ist eine Einweisung der ausführenden Baufirmen erforderlich (vor allem Rodungsbereiche). Dies sind Flächen, in denen Maßnahmen umgesetzt wurden. Diese dürfen durch die fortschreitenden Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt oder anderweitig genutzt werden, da dies wiederum einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand auslösen könnte.  
• Baumschutz (M4): Bestehende Bäume und Gehölzbestände, die erhalten bleiben werden, sind entsprechend DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Gehölzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ vor Beschädigung oder sonstigen Beeinträchtigungen des Kronen-, Stamm- und Wurzelraumbereiches mit einem Bauzaun zu schützen.

• Verhinderung von Vogelschlag an Scheiben (M5): Falls die geplanten Gebäude mit Fenstern ausgestattet werden, deren Größe die normale Fenster in Wohnungen deutlich überschreiten, sind Vermeidungsmaßnahmen gegen Vogelzug 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 kurzzeit 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 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.  
• 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.

RECHTSGRUNDLAGEN

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

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

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

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

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

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

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

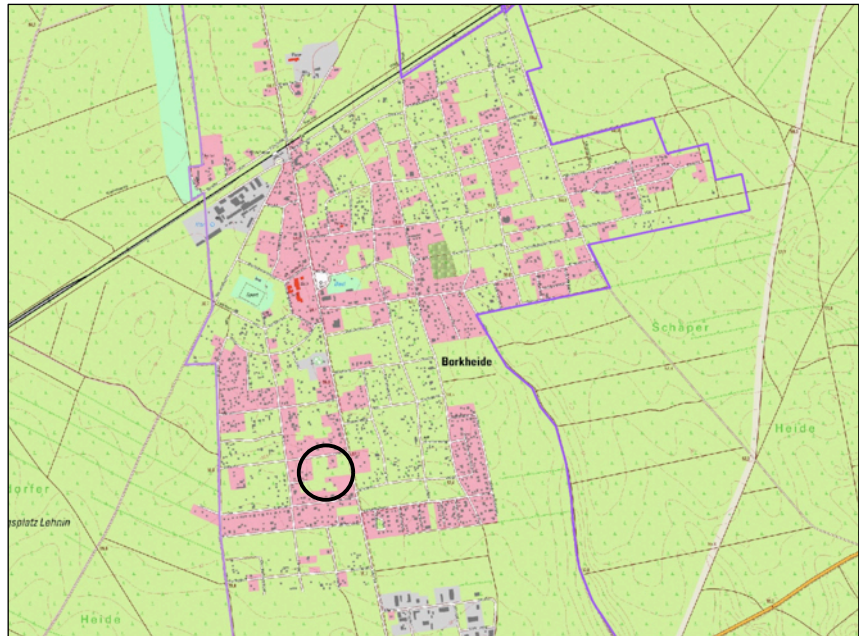
Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl./I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl./I/20, [Nr. 28])

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

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

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

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



VERFAHRENSVERMERKE

**Aufstellungsbeschluss**  
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Borkheide hat am 30.06.2022 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes "Amselgrund/Friedrich-Engels-Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt für das Amt Brück vom 12.08.2022 bekannt gemacht worden.

Brück, den

Der Amtdirektor

Siegel

**Auslegung**  
Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist mit den Angaben und Hinweisen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsätze 1 und 2 BauGB ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt für das Amt Brück vom \_\_\_\_\_ und ergänzend und ergänzend durch Veröffentlichung im Internet (<https://www.amt-brueck.de>) bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung von \_\_\_\_\_ sowie die Begründung haben in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ in der Amtsverwaltung des Amtes Brück während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegen.

Brück, den

Der Amtdirektor

Siegel

**Satzung**  
Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan "Amselgrund/Friedrich-Engels-Straße" am \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

Brück, den

Der Amtdirektor

Siegel

**Ausfertigung**  
Die Satzung über den Bebauungsplan "Amselgrund/Friedrich-Engels-Straße" wird hiermit ausgeteilt.

Brück, den

Der Amtdirektor

Siegel

**Katasterbestätigung**  
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom Juli 2021 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Potsdam, den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

**Inkrafttreten**  
Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt für das Amt Brück vom \_\_\_\_\_ bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen nach §§ 214 f. BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.

Brück, den

Der Amtdirektor

Siegel

Gemeinde Borkheide (Amt Brück)

Bebauungsplan "Amselgrund / Friedrich-Engels-Straße"

Stand: Entwurf, Dezember 2022

Geltungsbereich: Gemarkung Borkheide, Flur 2, Flurstücke 1097, 1098, 1099, 1100, 1101, 1102, 1103, 1104, 1105/1, 1105/2, 1394, 1393, 1299 und 1293

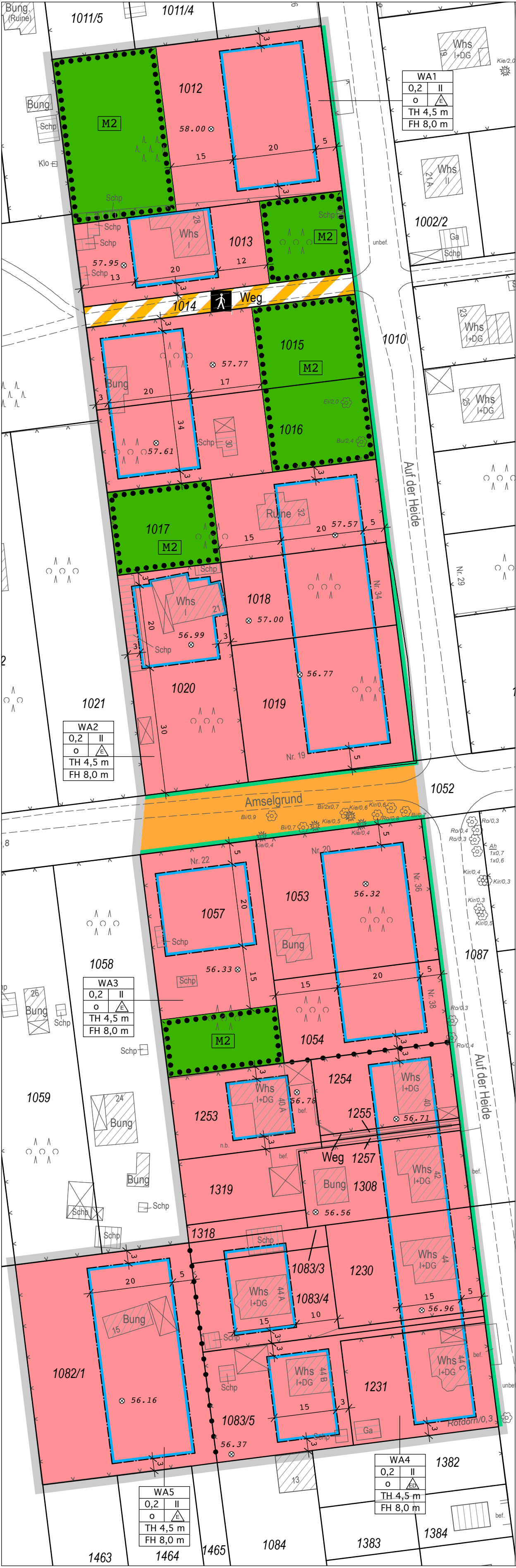
Originalmaßstab: 1:750

0 5 10 20 30 40 50 60 70 80

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

**Planungsbüro**  
Plan-Faktor  
Ralf Rudolf & Dennis Grütters GbR  
Glogauer Str. 20  
10999 Berlin





TEIL A - ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA1	Allgemeine Wohngebiete mit Baugebietsnummer (§ 3 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und 19 BauNVO)	
0,2	Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH 4,5m	Traufhöhe als Höchstmaß
FH 8,0m	Firsthöhe als Höchstmaß

Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze	
offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)	
nur Einzelhäuser /Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)	

Festsetzung der Höhenlage

58.00 Höhenbezugspunkt in Metern über NHN (DHHN2016) (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg	
Straßenbegrenzungslinie	

Grünflächen

Private Grünflächen, Zweckbestimmung "Private Grünfläche mit Baumbestand" (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - M2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)	
Maß in Metern	
Begrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)	

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	WA1	
Grundflächenzahl (GRZ)	0,2	II
Bauweise (hier: offen)	TH 4,5 m	
	FH 8,0 m	
		max. Zahl der Vollgeschosse
		Bauweise (hier: nur Einzelhäuser)
		max. Traufhöhe
		max. Firsthöhe

Zeichen der Kartengrundlage, Bestandsangaben

Gebäude (Hausnummer)	Flurstücke
Whs II - Wohnhaus, Geschossigkeit	
Bung - Bungalow	
FH - Ferienhaus	
Schp - Schuppen	
	Zaun
	Laub- / Mischwald

Plangrundlage:  
Lage- und Höhenplan Borkheide: Meissenweg, Amselgrund, Waldweg, Auf der Heide, Friedrich-Engels-Straße,  
Vorhaben: Aufstellung des Bebauungsplans "Amselgrund"  
Gemarkung Borheide, Flur 2  
Originalmaßstab 1:750  
Stand Katasterunterlagen: Juli 2021  
Lagebezug: ETRS89/2016  
Höhenbezug: DHHN2016  
Potsdam, 28.07.2021  
© Dipl.-Ing. Wolfgang Neumann  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeine Wohngebiete  
In den allgemeinen Wohngebieten sind die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig: Tankstellen, Gartenbaubetriebe, (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ)  
Für das Baugrundstück "Auf der Heide 40A" kann die Überschreitung der Grundflächenzahl um bis zu 75 von Hundert zugelassen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 BauNVO)

2.2 Höhe baulicher Anlagen  
Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf den der jeweiligen baulichen Anlage nächstgelegenen Höhenbezugspunkt in der Planzeichnung, gemessen in Metern über NHN (DHHN2016). (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)

3. Größe der Baugrundstücke  
Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt in den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3 und WA5 1.000 qm. Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt im allgemeinen Wohngebiet WA4 600 qm. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen  
Auf den privaten Grünflächen ist die Errichtung von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Zufahrten sind bis zu einer Breite von 3,0 m zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 15 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

5. Grünordnerische Festsetzungen

M 1 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: 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. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

M 3 - Mindestbegrünung der Baugrundstücke  
Mindestbepflanzung der Grundstücke: Je angefangene 500 qm Baugrundstücksfläche ist mindestens ein Baum der Liste der Ersatzpflanzungen der Satzung "Gehölz und Grünordnung im Geltungsbereich der Gemeinde Borkheide" (Hochstamm, Mindeststammumfang 12 bis 16 cm) zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl zu pflanzender Bäume sind vorhandene Bäume einzuzurechnen, sofern sie den genannten Anforderungen an Art und Qualität entsprechen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

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.

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

Straßenbaubeitragsatzung  
Es gilt die Satzung über die Erhebung von Beiträgen für straßenbauliche Maßnahmen und den Ersatz von Kosten für Grundstückszufahrten der Gemeinde Borkheide, rückwirkend in Kraft getreten am 01.01.2005 und die Fassung der 1. Änderung, rückwirkend in Kraft getreten am 02.01.2012.

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

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 und Archäologischem Museum anzuzeigen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefährden für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§11 Abs. 3 BbgDSchG).

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

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)  
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)  
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)  
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)  
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl./I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl./I/21, [Nr. 5])  
Bundesartenschutzverordnung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)  
Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022  
Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl./I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl./I/20, [Nr. 28])  
Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung - NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl./I/13, [Nr. 43]), zuletzt geändert durch Verordnung vom 19. Juli 2021 (GVBl./I/21, [Nr. 71])  
Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl./I/04, [Nr. 06], S.137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl./I/19, [Nr. 15])  
Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl./I/2, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl./I/17, [Nr. 28])  
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Borkheide hat am 30.06.2022 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes "Auf der Heide" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt für das Amt Brück vom 12.08.2022 bekannt gemacht worden.

Brück, den

Der Amtsdirektor Siegel

Auslegung

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist mit den Angaben und Hinweisen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsätze 1 und 2 BauGB ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt für das Amt Brück vom \_\_\_\_\_ und ergänzend und ergänzend durch Veröffentlichung im Internet (https://www.amt-brueck.de) bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung von \_\_\_\_\_ sowie die Begründung haben in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ in der Amtsverwaltung des Amtes Brück während der üblichen Dienststunden öffentlich ausliegen.

Brück, den

Der Amtsdirektor Siegel

Satzung

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan "Auf der Heide" am \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

Brück, den

Der Amtsdirektor Siegel

Ausfertigung

Die Satzung über den Bebauungsplan "Auf der Heide" wird hiermit ausgefertigt.

Brück, den

Der Amtsdirektor Siegel

Katasterbestätigung

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom Juli 2021 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Potsdam, den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt für das Amt Brück vom \_\_\_\_\_ bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen nach §§ 214 f. BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.

Brück, den

Der Amtsdirektor Siegel

Übersichtskarte (TK10)



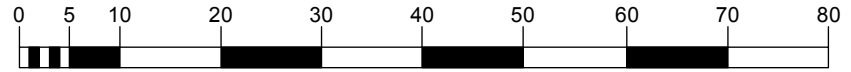
Gemeinde Borkheide (Amt Brück)

Bebauungsplan "Auf der Heide"

Stand: Entwurf, Dezember 2022

Geltungsbereich: Gemarkung Borkheide, Flur 2, Flurstücke 1012, 1013, 1014, 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, 1231

Originalmaßstab: 1:750



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

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