



TEIL A - ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	Straßenbegrenzungslinie		
WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)			
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 19 BauNVO)			
0,3 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß			
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß			
TH/FH Trauf- / Firsthöhe in Metern als Höchstmaß			
Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)			
a Baugrenze			
a abweichende Bauweise (Textfestsetzung Nr. 3)			
Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)			
33,56 Höhenbezugspunkt in Metern über NNH (DHHN2016) (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)			
Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)			
Öffentliche Straßenverkehrsfläche			
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung			
Flächen für Versorgungsanlagen			
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, Zweckbestimmung, Abwasser (hier: Regenwasserrückhaltebecken) (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)			
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)			
öffentliche Grünfläche mit Angabe der Zweckbestimmung			
Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)			
Flächen für die Landwirtschaft			
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft			
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)			
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)			
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und zund für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)			
Nachrichtliche Übernahmen			
Hochwasserrisikogebiet HQ ₁₀₀ (mittlere Wahrscheinlichkeit)			
Nutzungsschablone			
Art der baulichen Nutzung	<table border="1"><tr><td>WA</td></tr><tr><td>II 0,3</td></tr></table>	WA	II 0,3
WA			
II 0,3			
Grundflächenzahl	0,3 II		
Bauweise 1	a ED		
Bauweise 2	II		
maximale Trauf- / Firsthöhe	TH = 6,0m FH = 9,0m		
Sonstige Planzeichen			
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)			
Maß in Metern			
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)			
Zeichen der Kartgrundlage, Bestandsangaben			
Flurstücke	Zaun		
Flurgrenze	Gebäude / Unterstand		
Weg (befestigt)	Laubbaum / Nadelbaum (Nr. siehe Baumliste)		
Weg (unbefestigt)			

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
Allgemeine Wohngebiete:
 In dem besonderen Wohngebiet sind die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig: Vergnügungsläden, Tankstellen.
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
Höhe baulicher Anlagen:
 Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt für das jeweilige Baugelände.
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 1 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

3. Bauweise
Abweichende Bauweise:
 Für die allgemeinen Wohngebiete gilt die abweichende Bauweise. Gebäude sind mit seitlichen Grenzabständen zu errichten. Die Kantengänge baulicher Anlagen darf für Einzelhäuser maximal 15 m, für Doppelhäuser jeweils maximal 10m betragen.
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 Nr. 4 BauNVO)

4. Verkehrsfächen
 Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans.
 Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Landwirtschaftlicher Weg" bleibt unversiegelt.
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5. Grünordnerische Festsetzungen
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, Grundstückszufahrten sowie die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "landwirtschaftlicher Weg" sind wasserdurchlässig herzustellen. Kies- und Schottergärten in Form loser Material- und Steinschüttungen sind nicht zulässig.
M 2 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Fläche zur Kompensation von Eingriffen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 Für die allgemeinen Wohngebiete gilt die abweichende Bauweise. Gebäude sind mit seitlichen Grenzabständen zu errichten. Die Kantengänge baulicher Anlagen darf für Einzelhäuser maximal 15 m, für Doppelhäuser jeweils maximal 10m betragen.
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 Nr. 4 BauNVO)
M 3 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:
Mindestbepflanzung der Grundstücke: Baumbestand (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 1. Mindestbepflanzung der Baugrundstücke: Je angefangene 500 qm Baugrundstücksfläche sind mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 (Hochstamm, Mindest-SIU 12/14 cm) oder je 2 Obstbäume der Pflanzliste 2 (Hochstamm, Mindest-SIU 10/12 cm) zu pflanzen und zu erhalten.
 2. Eingriffe in den vorhandenen Baumbestand: Bei Verlust von Bäumen von 60 bis 100 cm Stammumfang, gemessen in 130 cm Höhe ab Stammfuß, ist je Baum ein Ersatzbaum gemäß Pflanzliste 1 in der Baumschulqualität 12 bis 14 cm Stammumfang zu pflanzen. Darüber hinaus ist bei Bäumen über 100 cm Stammumfang, gemessen in 130 cm Höhe ab Stammfuß, pro angefangene 40 cm Stammumfang ein weiterer Ersatzbaum gemäß Pflanzliste 1 in der Baumschulqualität 12 bis 14 cm Stammumfang zu pflanzen. Eingriffe in den Baumbestand sind innerhalb eines Jahres durch Neupflanzung auszugleichen.
M 4 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:
Mindestbepflanzung der Grundstücke: Feldgehölz (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 Innerhalb der in der Planzeichnung mit M 4 gekennzeichneten Fläche ist eine Neuanpflanzung eines Feldgehölzes gemäß Pflanzliste 2 vorzusehen; vorhandene Gehölzstrukturen sind zu integrieren.
 Pro Quadratmeter Pflanzfläche ist ein Strauch in der Qualität 2xv 60-100 (dreitriebig) aus gebietseigenen Herkünften zu pflanzen.
M 5 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:
Mindestbepflanzung der Grundstücke: Streuobstwiese (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 Innerhalb der in der Planzeichnung mit M 5 gekennzeichneten Fläche ist eine Neuanpflanzung einer Streuobstwiese gemäß Pflanzliste 2 vorzusehen. Die Fläche ist als extensives Dauergrünland (kein Umbruch, keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel, keine Beweidung) mit ein- bis zweimaliger Mahd im Jahr ab Ende Juli anzulegen. Das Mähgut ist zu beräumen. Auf der Fläche darf kein Umbruch erfolgen. Auf der Grünfläche ist die Bepflanzung von Obstbäumen vorgesehen. Hierfür sind Obstbäume der Pflanzliste 2 (Hochstamm, Mindest-SIU 10/12 cm) zu verwenden, mit mindestens einem Baum pro 150 qm. Dabei sind alte regionale starkwüchsige und langlebige Obstbaumarten in Mischung zu pflanzen. Es besteht ein Anwendungs- und Lagerungsverbot von Dünger und Bioziden (Herbizide, Fungizide, Insektizide, Rodentizide etc.).
 Bei der Anlage dieser Streuobstwiese sollen folgende Hinweise beachtet werden: Der Streuobstbestand ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgänger Bäume sind adäquat zu ersetzen. Hinsichtlich der Entwicklungs- und Unterhaltungsphase ist auf Folgendes zu achten: Erziehungsschnitt, Sonnenschutz (Schutzanstrich), Verbiß-Schutz, fachgerechtes Anbinden der Hochstämme, regelmäßiges Wässern, Schädlingskontrolle, keine Beschädigung bei Mahd des Grünlandes (Stammshächeln durch Trimmer oder Freischneider vermeiden).
 Auf der Grünfläche bzw. Streuobstwiese dürfen keine baulichen Anlagen (Carport, Schuppen, Erdwoll) errichtet werden und die Fläche darf keiner anderen Nutzung ganz oder teilweise zugeführt werden (keine Lagerfläche, kein Teich, keine Tierhaltung, keine Gartenerkennung, kein Aufstellen von Spielgeräten) oder durch andere Nutzungen (z.B. Kompostplatz, Lagerung von Material, Grabungen) beeinträchtigt werden. Einfriedungen sind auf der privaten Grünfläche nicht zulässig, alternativ ist ein Einzelstammenschutz oder eine Einfriedung als Hecke mit standortgerechten und einheimischen Gehölzen möglich.
M 6 - Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Gehölzfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 Innerhalb der in der Planzeichnung mit M 6 gekennzeichneten Fläche ist zu erhalten. Abgänger Bäume oder Sträucher sind gleichwertig und in Anlehnung an die Pflanzlisten 1, 2 und 3 zu ersetzen.

Pflanzlisten
Pflanzliste 1: Bäume: Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) • Feldahorn (*Acer campestre*) • Spitzahorn (*Acer platanoides*) • Moorbirke (*Betula pubescens*) • Sandbirke (*Betula pendula*) • Rotbuche (*Fagus sylvatica*) • Eberesche (*Sorbus aucuparia*) • Steineiche (*Quercus robur*) • Traubeneiche (*Quercus petraea*) • Elsenerle (*Sorbus torminalis*) • Esche (*Fraxinus excelsior*) • Hainbuche (*Carpinus betulus*) • Kiefer (*Pinus sylvestris*) • Schwarzpappel (*Populus nigra*) • Zitterpappel (*Populus tremula*) • Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*) • Winterlinde (*Tilia cordata*) • Bastardulme (*Ulmus x hollandica*) • Bergulme (*Ulmus glabra*) • Feldulme (*Ulmus minor*) • Flatterulme (*Ulmus laevis*) • Schwarzerle (*Alnus glutinosa*) • Bruchweide (*Salix fragilis*) • Salweide (*Salix caprea*) • Silberweide (*Salix alba*)
 Nichtheimische Bäume zusätzlich für Siedlungsbereiche: Baumhasel (*Corylus colurna*) • Eibe (*Taxus baccata*) • Ess-Kastanie (*Castanea sativa*) • Mehlbeere (*Sorbus aria*) • Platane (*Platanus orientalis*) • Robinie (*Robinia pseudoacacia*) • Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*) • Roteiche (*Quercus rubra*) • Speierling (*Sorbus domestica*)
Pflanzliste 2: Obstgehölze: Wildapfel (*Malus sylvestris*) • Wildbirne (*Pyrus pyrastris*) • Wildkirsche (*Prunus avium*)
Pflanzliste 3: Sträucher, Beisengrüner (*Cytisus scoparius*) • Faulbaum (*Frangula alnus*) • Haselnuss (*Corylus avellana*) • Pfaffenhütchen (*Elyonurus europaeus*) • Stieleiche (*Quercus robur*) • Purgier-Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*) • Filzrose (*Rosa tomentosa* agg.) • Heckenrose (*Rosa carolina*) • Hundrose (*Rosa canina*) • Rote Kiefernkiehe (*Lonicera xylosteum*) • Roter Hartweigen (*Coronaria sanguinea*) • Schlehe (*Prunus spinosa*) • Schneeball (*Viburnum opulus*) • Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) • Traubenkirsche (*Prunus padus*) • Grauweide (*Salix ciner*) • Korbweide (*Salix viminalis*) • Lorbeerweide (*Salix pentandra*) • Ohrwiede (*Salix auria*) • Weißdorn Artengruppe (*Crataegus monogyna* agg.)

6. Bauliche Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien
 Innerhalb des Plangebietes sind die Dachflächen der Hauptgebäude zu mindestens 50 % mit Anlagen für die Sonnenenergienutzung zu versehen. Darüber hinaus sind bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen wie Leutungsstränge, Schächte und statische Aufwendungen im Dachbereich für den Einsatz erneuerbarer Energien (Solarenergie, Wärmepumpen) vorzusehen.
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

HINWEISE (ohne Normcharakter)

Denkmalschutz
 Sollten bei Erdarbeiten unvermutet Bodendenkmale (z.B. Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verlärfungen) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Museum anzuzeigen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungslage 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).

Artenschutz
 Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sollten durchgeführt werden, um Gefährdungen von Tieren 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:
 • Baustelleneinrichtungsflächen (M1): Für Baustelleneinrichtungsflächen und Lagerplätze werden ausschließlich solche Bereiche oder Flächen herangezogen, die im Rahmen der Bebauung ohnehin überbaut oder in anderer Weise neugegastet werden, sind in jedem Fall eine Veränderung erfahren. Andere Flächen, die nicht Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind, werden dafür nicht verwendet.
 • Baustellenzufahrt (M2): Als Baustellenzufahrt dient das vorhandene Wegnetz. Es werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes keine neuen Straßen oder Wege angelegt soweit dies nicht für das Zwangerecht erforderlich ist.
 • Vermeidung von Verunreinigungen (M3): Beim Einsatz der Maschinen und Fahrzeuge ist darauf zu achten, dass es auf der Baustelle und den Zufahrten zu keiner Verunreinigung von Böden durch Betriebsstoffe oder Schmiermittel infolge von Leckagen oder durch unsachgemäße Handhabung kommt.
 • Rodungszeiten und Rückbauregelung (M4): 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 Vogel 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. Der Rückbau von Gebäuden darf zum Schutz von Fledermäusen und europäischen Vogelarten nur zwischen dem 01.11. und 28.02. erfolgen.
 • Kontrolle von Baumhöhlen (M5): Im Rahmen der Rodung können Bäume gefällt werden, die Baumhöhlen enthalten können. Derzeit wird nicht davon ausgegangen, dass Baumhöhlen verloren gehen. Bevor Bäume mit Baumhöhlen gefällt werden, sollte im Rahmen der ökologischen Baubegleitung eine Kontrolle der Höhlen mit Hilfe einer Endoskopkamera erfolgen. Unbesetzte Höhlen sind unmittelbar zu roden oder Verschluss vor einer Besiedlung zu sichern.
 • Maßnahmen zur Lenkung europäischer Vogelarten (M6): Sollte der Geltungsbereich nach der Rodung für längere Zeit in den darauffolgenden Vegetationsperioden ungenutzt bleiben oder die Bebauung sich verzögern, können andere als die bisher nachgewiesenen Vogelarten dieses Gebietesiedeln. 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 (M7): Für die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen ist eine Einweisung der ausführenden Baufirmen in Bezug auf „Tatübungen“ erforderlich. Dies sind Flächen, in denen Maßnahmen umgesetzt werden. Diese dürfen durch die fortschreitende Bauarbeiten nicht beeinträchtigt oder anderweitig genutzt werden, da dies wiederum einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand auslösen könnte.
 • Baumschutz (M8): 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 Wurzelbereiches mit einem Bauzaun zu schützen.
 • Vermeidung von Vogelschlag (M9): Die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegleriger Glasstrukturen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 Quadratmetern ist in der Regel unzulässig. Bei Neubau und grundlegender Sanierung bestehender Baukörper sind großflächige Glasfassaden und spieglerige Fassaden zu vermeiden und dort, wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden ist.
 • Beleuchtung (M10): Zum Schutz nachtaktiver Insekten und von Vögeln ist für die Beleuchtung der Verkehrsflächen nach Maßgabe der Licht-Leitlinie vom 16. April 2014 Folgendes zu beachten:
 - Vermeidung heller weitreichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft
 - Lichtenung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen (das heißt Abstrahlung nach oben oder in horizontaler Richtung vermeiden)
 - Für die Außenbeleuchtung sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptstrahlkraft des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zuzulassen (geeignete marktängliche Leuchtmittel sind zurecht 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 der Grundstücke 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. Verwendung von vollständig geschlossenen steubelichten Leuchten
 - Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit
 - Einbringen von künstlichen Nisthöhlen und Quartierkästen (M11): Der Verlust von Fortpflanzungsstätten innerhalb der in der Planzeichnung mit M 5 gekennzeichneten Fläche ist eine Verbotstatbestimmung auslösend und vermeiden oder auszugleichen werden müssen. Aufgrund des Verlustes zumindest des zukünftigen Baumhöhlenpotenzials sind somit 10 künstliche Nisthöhlen für europäische Vogelarten und 10 Quartierkästen für Fledermäuse anzubringen. Es bietet sich an, Nistkästen der Fis- oder Schwelger bzw. Häba zu verwenden (1B oder 2M für europäische Vogelarten sowie Schwelger 00139/9 Fledermaushöhlen 14 x 27 x 43cm). Diese müssen innerhalb des Baumbestands zeitlich vor der Rodung angebracht werden. So kann eine deutliche ökologische Steigerung des Geltungsbereiches in Bezug auf die höhlennutzenden Tieren erzielt werden. Die Dokumentation der Anbringung erfolgt in Text, Karte und Bild. Für den Einsatz der potenziellen 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 auszugleichen werden können, was in diesem Fall durch die Einbringung von künstlichen Höhlen nicht der Fall ist. Der Umfang dieser Vermeidungsmaßnahmen 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 Höhenbestände ausgeschlossen und damit der Verbotstatbestand der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht einschlägig ist. Eine Befreiung entsprechend § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.
 • Ökologische Baubegleitung (M12): Im Rahmen der Vorbereitung zur Umsetzung des Vorhabens (bzw. 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.
 • Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF)
 • Heckenpflanzung für die Dorngrasmücke (CEF-1): Für den Verlust des Lebensraumes einer Dorngrasmücke ist die Pflanzung einer lückigen und niedrigen Hecke erforderlich. Diese sollte eine Länge von 50m besitzen und innerhalb des Geltungsbereiches angelegt werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 Baupläne 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.1/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.1/23, 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 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert
 Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Ausführungsgesetz - BbgNatSchG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.1/13, Nr. 3) zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl./24, Nr. 9), S. 11) Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung-NatSchVZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl./13, Nr. 43), zuletzt geändert durch Verordnung vom 19. Juli 2023 (GVBl./23, Nr. 20) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. Juli 2009 (BGBl. I S. 2598, 2716) Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2010 (GVBl. I 04, [Nr.09], S.215), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl./24, Nr. 9), S. 9) Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.1/12, Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl./24, Nr. 9), S. 14) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) Ordnungsbefehlende Verordnung zur Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 9. November 2018 (GVBl./18, Nr. 82) Verordnung über die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadenlose Versickerung (Versickerungsfreistellungsverordnung - BbgVersFreiV) vom 25. April 2019 (GVBl./19, Nr. 32)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
 Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kloster Lehnin hat am _____ in öffentlicher Sitzung die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Gemeinde Kloster Lehnin Nr. ____ vom _____ (Beschluss-Nr. ____/____) bekannt gemacht worden.
 Kloster Lehnin, den _____

Der Bürgermeister 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 die Gemeinde Kloster Lehnin Nr. ____ vom _____ und ergänzend durch Veröffentlichung im Internet (http://www.klosterlehnin.de) bekannt gemacht worden.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung von _____ bestehend aus Teil A Planzeichnung, Teil B Textliche Festsetzungen und Begründung hat in der Zeit _____ bis einschließlich _____ in der Gemeindeverwaltung während der üblichen Dienststunden öffentlich ausliegen und wurde zusätzlich im Internet unter www.klosterlehnin.de veröffentlicht. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich vorgebracht werden können, ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Kloster Lehnin, den _____

Der Bürgermeister Siegel

Satzung
 Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Kloster Lehnin hat die 1. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet", bestehend aus Teil I Planzeichnung, Teil II Textliche Festsetzungen und Begründung am _____ als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.
 Kloster Lehnin, den _____

Der Bürgermeister Siegel

Ausfertigung
 Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet", bestehend aus Teil A Planzeichnung, Teil B Textliche Festsetzungen und Begründung wird hiermit ausfertigt.
 Kloster Lehnin, den _____

Der Bürgermeister Siegel

Katasterbesättigung
 Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 22.03.2024 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragung der neuzubildenden Grenzen in die Orthotik ist eindeutig möglich.
 Ort, Datum _____

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 erheben ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Gemeinde Kloster Lehnin Nr. ____ 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 Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 f. BauGB) hingewiesen worden.
 Die Satzung ist am _____ in Kraft getreten.
 Kloster Lehnin, den _____

Der Bürgermeister Siegel

Übersichtskarte (TK10) (c) GeoBasis DE/LBG

Gemeinde Kloster Lehnin
OT Reckahn
1. Änderung Bebauungsplan "Gewerbegebiet"

Planungsstand: Vorentwurf, 27.01.2025

Gemarkung Reckahn, Flur 1, Flurstücke 303 (teilweise), 306/7 (teilweise), 696, 698 (teilweise), 700, 701 (teilweise), 708

Auftraggeber: Gemeinde Kloster Lehnin Friedensstraße 3 14797 Kloster Lehnin	Auftragnehmer: Plan-Faktor Ralf Rudolf & Dennis Grüters GbR Glogauer Straße 20 10999 Berlin
--	---

Originalmaßstab: 1:1.000

0 50 100