



Bebauungsplan
„Wohnen am Schmargendorfer Weg“

1. Entwurf

Verfasser:

Dipl.-Ing. Stefan Bolck, Büro für
Stadt • Dorf • und Freiraumplanung
Am Wasserturm 39, 13089 Berlin
Tel.: 030/9253260, Fax.: 030/9253760

**Stadt
Angermünde**
Ortsteil Angermünde



Bebauungsplan
„Wohnen am Schmargendorfer Weg“

1. Entwurf

Planzeichnung

Textliche Festsetzungen - Teil B

Teil B I: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 4 BauNVO)

- 1. Allgemeines Wohngebiet
Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- 1.1 Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.2 Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen.
- 1.3 Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

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

- 2. Für die Flurstücke 233/1 und 631 ist abweichend von der in der Planzeichnung festgesetzten GRZ eine GRZ von 0,6 zulässig und eine Überschreitung durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen auf 0,8.
- 3. Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen um 0,3 m für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist zulässig.

Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- 4. Baugrundstücke innerhalb der allgemeinen Wohngebiete müssen folgende Mindestgrößen aufweisen:
WA1 und WA2: 600 m² WA3: 1.000 m²

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. §§ 12 Abs. 6 und 23 Abs. 5 BauNVO)

- 5.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind angrenzend an die festgesetzten Verkehrsflächen auf einem 3 m breiten Streifen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen, Garagen und Carports unzulässig. Hiervon abweichend sind die genannten Anlagen innerhalb des WA2 angrenzend an die Verkehrsfläche V1 auf einem 1 m breiten Streifen der nicht überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.
- 5.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA1 sind angrenzend an das Flurstück 607 (Schmargendorfer Weg) auf einem 9 m breiten Streifen der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen, Garagen und Carports unzulässig.

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

- 6. Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 7. Die Befestigung von Zufahrten und Stellplätzen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete ist wasser- und luftdurchlässig herzustellen. Die Flurstücke 233/1 und 631 sind von der Festsetzung ausgenommen.
- 8. Einfriedungen sind ohne Sockel zu errichten. Der Mindestabstand von der Geländeoberfläche bis zur unteren Zaunkante muss mindestens 15 cm betragen. Die Flurstücke 233/1 und 631 sind von der Festsetzung ausgenommen.

Verfahrensvermerke

- 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom _____ mit Beschluss Nr. _____. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt der Stadt Angermünde Nr. ____ vom _____.

Stadt Angermünde, der _____ Bürgermeisterin _____ Siegel _____

- 2. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am _____ mit Beschluss-Nr. _____ von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen.

Stadt Angermünde, der _____ Bürgermeisterin _____ Siegel _____

- 3. Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), mit Beschluss Nr. _____ vom _____, wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Angermünde, der _____ Bürgermeisterin _____ Siegel _____

- 4. Die ortsübliche Bekanntmachung der Satzung ist am _____ im Amtsblatt der Stadt Angermünde Nr. _____ erfolgt.

Stadt Angermünde, der _____ Bürgermeisterin _____ Siegel _____

- 5. Die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am _____ im Amtsblatt der Stadt Angermünde Nr. _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Stadt Angermünde, der _____ Bürgermeisterin _____ Siegel _____

Katastervermerk

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

Ort, Datum _____ Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur _____ Siegel _____

- 9. Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung bis 10 Grad sind extensiv zu begrünen. Es ist eine Mindeststärke der durchwurzelten Schicht von 15 cm herzustellen. Von der Festsetzung ausgenommen sind technische Aufbauten und Beleuchtungsflächen. Die Flurstücke 233/1 und 631 sind von der Festsetzung ausgenommen.
- 10. **[E4]** In der Verkehrsfläche V1 sind 7 mittelkronige Bäume zu pflanzen. Für die Gehölze besteht keine Standortfestsetzung. Es wird die Verwendung von Gehölzen der Pflanzliste C empfohlen.
- 11. **[E5]** In der Verkehrsfläche V2 sind 5 mittelkronige Bäume zu pflanzen. Für die Gehölze besteht keine Standortfestsetzung. Es wird die Verwendung von Gehölzen der Pflanzliste C empfohlen.
- 12. **[E1 und E2]** Auf den Flächen **[SPE 1]** und **[SPE 2]** sind auf insgesamt 1.600 m² eine heimische, standortgerechte 3-reihige Hecke aus 300 Sträuchern und 7 mittelkronige Überhälter zu pflanzen. Es ist ein beidseitiger 1,5 m breiter Krautsaum aus einer artenreichen Gräser- und Kräutermischung mit heimischen Saatgut anzusäen. Für die Gehölze besteht keine Standortfestsetzung. Es wird die Verwendung von Gehölzen der Pflanzlisten A und B empfohlen. Auf der Fläche SPE2 sind Anlagen zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen zulässig.
- 13. **[E3]** Auf der Fläche **[SPE 3]** ist auf insgesamt 150 m² eine offene, unterbrochene Hecke mit 3 Pflanzabschnitten von jeweils 5 x 10 m² aus heimischen, standortgerechten Gehölzen (mindestens 15 Sträucher) und 7 mittelkronigen Überhältern zu pflanzen. Auf der restlichen Fläche ist ein Krautsaum aus einer artenreichen Gräser- und Kräutermischung mit heimischen Saatgut anzulegen. Es ist jeweils ein Totholz- und Lesesteinhaufen anzulegen. Für die Gehölze besteht keine Standortfestsetzung. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten. Es wird die Verwendung von Gehölzen der Pflanzlisten A und B empfohlen.
- 14. **[E6]** Auf den Flurstücken 435 und 436, Flur 10, Gemarkung Angermünde, außerhalb des Geltungsbereichs, ist entlang der südlichen Flurstücksgrenzen auf insgesamt 700 m² eine heimische, standortgerechte 3-reihige Hecke aus 150 Sträuchern zu pflanzen. Es ist ein beidseitiger 2 m breiter Krautsaum aus einer artenreichen Gräser- und Kräutermischung mit heimischen Saatgut anzusäen. Es wird die Verwendung von Gehölzen der Pflanzliste A empfohlen.
- 15. **[E7]** Auf den Flurstücken 243 und 245, Flur 3, Gemarkung Crussow, außerhalb des Geltungsbereichs, sind insgesamt 8.000m² Intensivacker dauerhaft durch die Anlage einer Dauerblühfläche zu extensivieren. Für die Dauerblühfläche ist eine mehrjährige Blütmischung mit hohem Wildkräuteranteil auszubringen.
- 16. Innerhalb des Geltungsbereichs sind folgende Maßnahmen zur Entsiegelung durchzuführen:
 - **[A1]** Flurstück 233/6 und 632: insgesamt 93 m² Entsiegelung befestigter Flächen (Betonplatten)
 - **[A2]** Flurstück 232/6: 167 m² Rückbau Schuppen und Entsiegelung befestigter Flächen (Betonplatten)
 - **[A3]** Flurstück 232/5: 135 m² Entsiegelung befestigter Flächen (teilversiegelter Weg)
 - **[A4]** Flurstück 462: 114 m² Rückbau Hühnerstall und Entsiegelung
 - **[A5]** Flurstück 232/5: 47 m² Entsiegelung befestigter Flächen
 - **[A6]** Flurstück 233/5: 330 m² Entsiegelung befestigter Flächen (teilversiegelter Weg)

Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

- 17.1 Den Eingriffen in WA1 werden die Maßnahmen A2 und E7 (anteilig) zugeordnet.
- 17.2 Den Eingriffen in WA2 werden die Maßnahmen A1 und E7 (anteilig) zugeordnet.
- 17.3 Den Eingriffen in WA1 werden die Maßnahmen A2 und E7 (anteilig) zugeordnet.
- 17.4 Den Eingriffen in WA3 (ohne Gehölzverlust) werden die Maßnahmen A4, A5, E1 und E2 zugeordnet.
- 17.5 Den Eingriffen in V2 (ohne Gehölzverlust) werden die Maßnahmen A3, E3 und E5 zugeordnet.
- 17.6 Den Eingriffen in V3 und V4 wird die Maßnahme E7 (anteilig) zugeordnet.
- 17.7 Den Eingriffen in WA3 und V2 durch Gehölzverlust wird die Maßnahme E6 zugeordnet.
- 17.8 Den Eingriffen in der Verkehrsfläche V1 werden die Maßnahmen A6 und E4 zugeordnet.

Teil B II: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach BbgBO

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 und 9 BbgBO)

Dachform und -Gestaltung

- 18. Innerhalb des Geltungsbereiches sind Dachflächen mit roten oder anthrazitfarbenen Dachsteinen oder –Ziegeln einzudecken.

Gestaltung von Doppelhäusern

- 19. Auf Doppelhäusern sind Dachform und -Eindeckung, Farbgebung sowie Aufbauten auf der gesamten Dachfläche einheitlich auszuführen. Die Dachneigung muss gleich sein.

Einfriedungen

- 20. Entlang von Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig, geschlossene Einfriedungen sind unzulässig. Die Flurstücke 233/1 und 631 sind von der Festsetzung ausgenommen.

Schottergärten, Gestaltung unbebauter Flächen

- 21. Die Anlage von Schottergärten ist unzulässig. Dem Spritzwasserschutz dienende Hausumrandungen mit einer Breite bis 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand sind von der Festsetzung ausgenommen. Die nicht überbauten Flächen müssen wasseraufnahmefähig sein und begrünt werden.

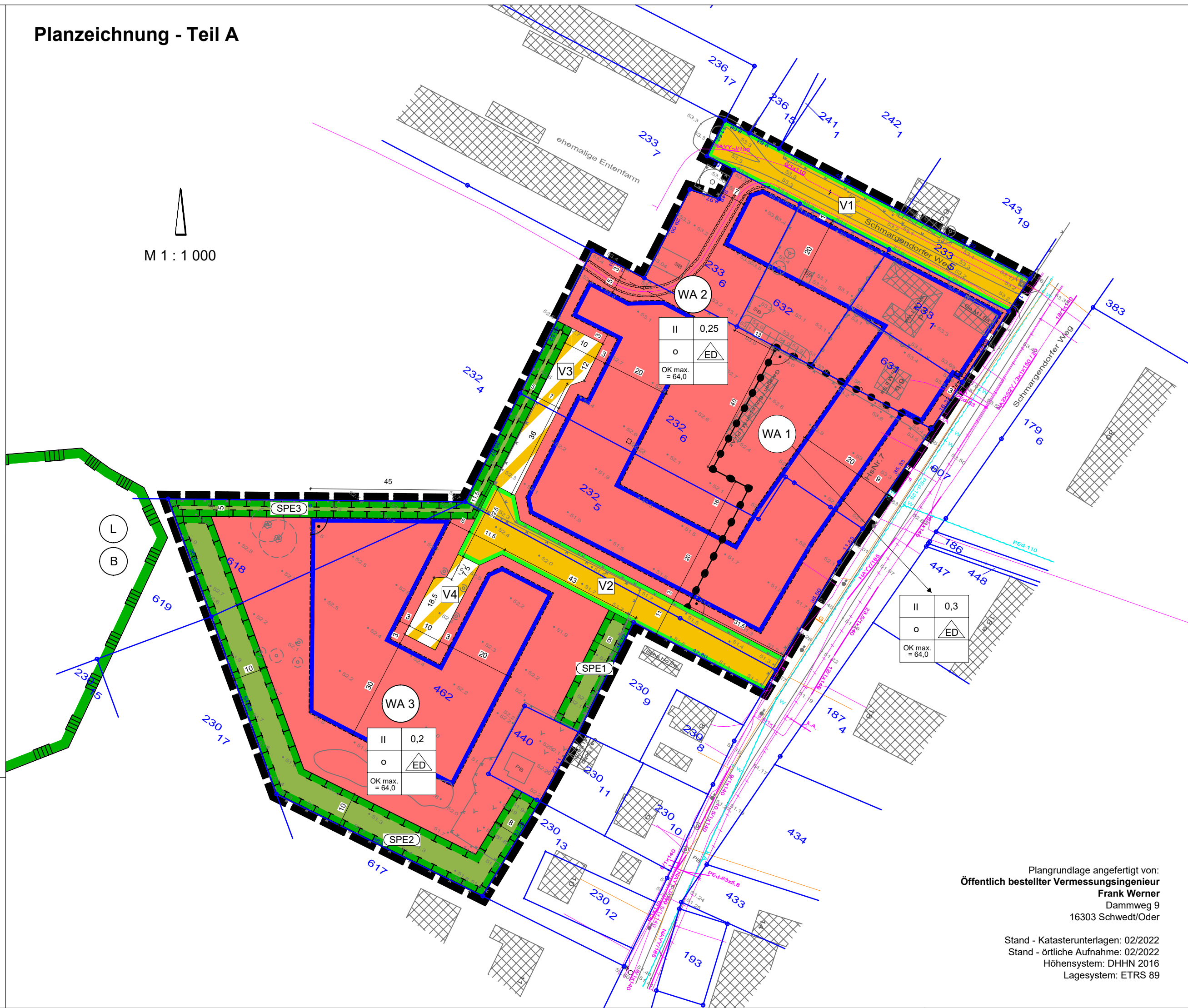
Werbeanlagen

- 22. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Gestaltung von Werbeanlagen mit Tagesleucht- und Reflexfarben sowie bewegte, blinkende, rotierende oder mit wechselndem Licht ausgestattete Werbeanlagen sind unzulässig. Die Werbeanlagen dürfen je Baugrundstück 1,0 m² Fläche nicht überschreiten.

Teil B IV: Hinweise ohne Normcharakter

- 1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem siedlungstopographisch günstigen Gebiet, in dem sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit bisher nicht entdeckte Bodendenkmale befinden. Nahe des Plangebiets sind Bodendenkmale bekannt. Sämtliche Eingriffe bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.
- 2. Bei Umsetzung des Bebauungsplanes sind folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten:
 - Sämtliche bauvorbereitenden Maßnahmen und Baumaßnahmen, einschließlich Gehölzentnahme, sind ausschließlich vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig. Außerhalb dieser Zeit sind Eingriffe nur nach vorheriger Kontrolle einer fachkundigen Person zulässig, bei der ein Vorkommen von Boden- und Gebäudebrütern mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Baumaßnahmen sollten ohne Unterbrechung stattfinden.
 - Während der Baumaßnahmen sind Reptilienschutzzäune zu errichten. Die Reptilienschutzzäune sind während der Winterruhe dieser Arten (Zeitraum November bis März des Folgejahres) zu errichten.
 - Bauliche Eingriffe an Gebäuden sind nur außerhalb der Sommerquartierszeit von Fleder-

Planzeichnung - Teil A



- (Empfehlung: Oktober – März) zulässig. Ein Eingriff während der Sommerquartierszeit ist nur nach vorheriger Kontrolle einer fachkundigen Person zulässig, bei der ein Vorkommen von Fledermäusen mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann.
- 3. Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen (E1 – E6) sind 1 Jahr Fertigstellungspflege und 3 Jahre Entwicklungspflege durchzuführen. Der anzulegende Krautsaum (E1 – E3, E6) ist einmal im Jahr ab dem 15. Juni (nach Wiesenkräuterblüte) und unter Beachtung der Brutzeit von Bodenbrütern zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen. Düngung und Biozideinsatz ist auszuschließen.
- 4. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Für anschließende Baugenehmigungsverfahren ist vom Zentraldienst der Polizei (Kampfmittelbeseitigungsdienst) eine Munitionsfreiheitsbescheinigung einzuholen.

Pflanzlisten

Pflanzliste A – Sträucher zur Eingrünung und Ortsrand

3-jährig verpflanzte Sämlinge oder Heister

Acer campestre (Feld-Ahorn), *Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn), *Amelanchier lamarckii* (Kupfer-Felsenbirne), *Berberis vulgaris* L. (Gemeine Berberitze), *Betula pendula* (Sand-Birke), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Cotoneaster bullatus* (Runzelige Zwergmispel), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Forsythia x intermedia* (Forsythies), *Malus sylvestris* agg. (Wild-Apfel), *Prunus cerasifera* (Kirschpflaume), *Prunus padus* (Traubenkirsche), *Pyrus pyrastrer* agg. (Wild-Birne), *Rhamnus cartharticus* (Kreuzdorn), *Rosa canina* agg. (Hunds-Rose), *Rosa corymbifera* agg. (Heckenrose), *Rosa rubiginosa* agg. (Wein-Rose), *Rosa rugosa* (Kartoffelrose), *Rosa tomentosa* agg. (Filz-Rose), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Sorbus torminalis* (Elsbeere), *Syringa vulgaris* (Gemeiner Flieder), *Viburnum opulus* (Gemeiner Schneeball)

Pflanzliste B – Bäume zur Ortsrandeingrünungen

Hochstämmе, Stammumfang 12 bis 14 cm, 3x verpflanzt, mit Ballen

Acer campestre (Feld-Ahorn), *Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn), *Betula pendula* (Sand-Birke), *Carpinus betulus* (Gemeine Hainbuche), *Prunus padus* (Traubenkirsche), *Quercus robur* (Stiel-Eiche), *Sophora japonica* (Japanischer Schnurbaum), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Sorbus domestica* (Speierling), *Sorbus torminalis* (Elsbeere), *Tilia cordata* (Winter-Linde), *Ulmus glabra* (Berg-Ulme), *Ulmus laevis* (Flatter-Ulme), *Ulmus minor* (Feld-Ulme)

Pflanzliste C – Bäume im Straßenraum

Hochstämmе, Stammumfang 14 bis 16 cm, 3x verpflanzt, mit Ballen

Acer freemanii „Armstrong“ (Schmalkroniger Rot-Ahorn), *Prunus avium „Plena“* (Gefüllte Vogel-Kirsche), *Prunus padus* (Traubenkirsche), *Sorbus aria* (Echte Mehlbeere), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Sorbus intermedia „Brouwers“* (Schmalkronige Mehlbeere)

*Bei der Ausführung der Pflanzungen ist darauf zu achten, dass aktuelle Erkenntnisse zur Verbreitung der Miniermotte (zuletzt bekannt geworden für bestimmte Acer-Arten) berücksichtigt und diese Baumarten möglichst ausgeschlossen werden.

Zeichenerklärung - Teil A

Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- WA 1** Allgemeines Wohngebiet mit Nummerierung
- 0,25** Grundflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise u. überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- O** offene Bauweise
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze**
- OK max = 64,0** maximale Oberkante baulicher Anlagen in m über NHN

Verkehrsflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie**
- Private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich"**

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- [SPE1]** Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Nachrichtliche Übernahmen

§ 9 Abs. 6 BauGB

- L** Landschaftsschutzgebiet "Schorfheide Chorin"
- B** Biosphärenreservat "Schorfheide Chorin"

Sonstige Planzeichen

- Geltungsbereich des Bebauungsplans**
- Bemaßung in m**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße**

Nachrichtliche Übernahme

- Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers**

Ausgewählte Bestandsangaben

- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer**
- Geländehöhe in m über NHN**
- Gebäude**
- Böschung**
- Laubbaum / Nadelbaum (Krone maßstäblich)**
- Gasleitung**
- Stromleitung unterirdisch**
- Fernmeldeleitung unterirdisch**
- Trinkwasserleitung**
- Schmutzwasserleitung**

Stadt Angermünde, OT Angermünde
Bebauungsplan "Wohnen am Schmargendorfer Weg"

1. Entwurf

Februar 2025

Dipl.-Ing. Stefan Bolck, Büro für Stadt - Dorf - und Freiraumplanung



**Stadt
Angermünde**
Ortsteil Angermünde



Bebauungsplan
„Wohnen am Schmargendorfer Weg“

1. Entwurf

Begründung

Bebauungsplan

„Wohnen am Schmargendorfer Weg“

Begründung zum 1. Entwurf

Inhalt

1.	Anlass der Planung	1
2.	Hinweise zum Verfahren	1
3.	Das Plangebiet	4
3.1	Geltungsbereich	4
3.2	Lage in der Gemarkung	5
3.3	Gegenwärtige Bebauung, Nutzung und Erschließung	7
4.	Übergeordnete Planungen	10
4.1	Landes- und Regionalplanung	10
4.2	Landkreis Uckermark	12
4.3	Kommunale Planungen	13
5.	Planungsziele und städtebauliches Entwicklungskonzept	14
5.1	Planungsziele	14
5.2	Städtebauliches Entwicklungskonzept	15
5.3	Erschließung	16
6.	Planinhalt – Begründung der Festsetzungen	19
6.1	Teil B I: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB	19
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	19
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung	20
6.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen	22
6.1.4	Größe der Baugrundstücke	22
6.1.5	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	23
6.1.6	Verkehrsflächen	24
6.1.7	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen	25
6.1.8	Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	31
6.2	Teil B II: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach BbgBO	32
6.2.1	Dachgestaltung und -Form	32
6.2.2	Gestaltung von Doppelhäusern	32
6.2.3	Einfriedungen	33
6.2.4	Schottergärten, Gestaltung unbebauter Flächen	33
6.2.5	Werbeanlagen	34
6.3	Teil B III: Nachrichtliche Übernahmen	34
6.4	Teil B IV: Hinweise ohne Normcharakter	34

7.	Auswirkungen der Planung	36
7.1	Umweltauswirkungen	36
7.2	Weitere Auswirkungen	36
8.	Flächenbilanz	37

Der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB liegt als gesondertes Dokument vor.

Anlagen, Karten und Pläne

- Anlage 1: Ortsbildanalyse Schmargendorfer Weg
- Anlage 2: Änderung des Flächennutzungsplanes
- Anlage 3: Städtebauliches Entwicklungskonzept

Rechtsgrundlagen *(Auswahl)*

- Baugesetzbuch (BauGB) 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 (BauNVO) 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)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt 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 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03]), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.11)

1. Anlass der Planung

Anlass der Planung sind die Absichten eines Flächeneigentümers zur Aktivierung von Wohnraumpotenzial am Schmargendorfer Weg. In einer vorhandenen Baulücke soll westlich des Schmargendorfer Weges straßenbegleitende Wohnbebauung ermöglicht werden sowie weitere Bereiche in „zweiter und teilweise dritter Reihe“ erschlossen werden. Die vorhandene Baulücke wird geschlossen und zusätzlich Außenbereichsflächen zu Wohnbauland umgewandelt. Aufgrund bereits vorhandener Bebauung auch in den rückwärtigen Bereichen entlang des Schmargendorfer Weges stellt dies eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung des bestehenden Siedlungsgefüges dar. Die vorhandene Bebauung entlang des Schmargendorfer Weges wird künftig zu einer im Zusammenhang bebauten Siedlungsfläche nordöstlich des Schmargendorfer Weges führen. Teilbereiche des Plangebietes sind im Flächennutzungsplan bereits als Bauflächen ausgewiesen. Die rückwärtig gelegenen Flächen sind planungsrechtlich dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuweisen, was die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfordert.

Ziel der Planung ist somit unter Rückgriff auf bereits vorhandene Infrastruktur die Entwicklung von Wohnbauflächen, wobei in Fortführung bereits vorhandener Wohnbebauung am Schmargendorfer Weg vordergründig Einfamilien- und Doppelhäuser planungsrechtlich ermöglicht werden sollen. An das Plangebiet angrenzende gewerbliche Nutzungen sollen durch großzügige Grünflächen abgeschirmt werden.

Die Stadtverordnetenversammlung Angermünde hat vor diesem Hintergrund zur Abrundung und Ergänzung des Siedlungsgefüges in ihrer Sitzung am 15.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnen am Schmargendorfer Weg“ beschlossen (Beschl.-Nr. BV-162/2021).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte zunächst gemäß § 13b BauGB unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB und wird unter Beachtung des BVerwG-Urteils vom 18.07.2023 (4 CN 3.22) im Regelverfahren nach BauGB zu Ende geführt (siehe auch Kapitel 2).

Da der vorgesehene Bebauungsplan nur teilweise aus den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann, erfolgt gemäß Entwicklungsgebot die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

2. Hinweise zum Verfahren

– *Verfahrenswechsel ins Regelverfahren*

Gemäß Aufstellungsbeschluss vom 15.12.2021 (Beschl.-Nr. BV-162/2021) erfolgte die Aufstellung des Bebauungsplanes zunächst gemäß § 13b BauGB unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB mit den entsprechenden Verfahrenserleichterungen nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1. Eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurde zugunsten der Planungssicherheit dennoch durchgeführt, auch wenn diese im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich ist. Aufbauend auf den Ergebnissen der frühzeitigen Beteiligung wurde der 1. Entwurf erarbeitet und durch die Stadtverordnetenversammlung am 12.07.2023 mit Beschl.-Nr. BV-077/2023 gebilligt und zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Mit Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 (4 CN 3.22) wurde § 13b BauGB für unanwendbar erklärt und kann nicht mehr für die Aufstellung von Bebauungsplänen herangezogen werden. Für den vorliegenden Bebauungsplan bedeutet dies, dass ein Verfahrenswechsel in das Regelverfahren erforderlich ist, für das sämtliche angewandte Verfahrenserleichterungen des § 13a nicht greifen. Ein Abschluss im beschleunigten Verfahren nach Maßgabe des § 215a Abs. 1 BauGB ist aufgrund der zu erwartenden Umweltauswirkungen auszuschließen. Dies hat eine Vorprüfung des Einzelfalls nach Abs. 3 unter Beteiligung der betroffenen Behörden ergeben. Der Verfahrenswechsel wurde mit Beschl.-Nr. BV-154/2023 vom 13.12.2023 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Für den Bebauungsplan ist demnach insbesondere die Durchführung der Umweltprüfung einschließlich Erstellung eines Umweltberichts erforderlich. Ebenfalls ist die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB im Rahmen der Umweltprüfung abzuarbeiten. Da eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB bereits durchgeführt wurde, ist keine Wiederholung von Verfahrensschritten notwendig. Aufbauend auf dem durch die Stadtverordnetenversammlung am 12.07.2023 gebilligten 1. Entwurf in der Fassung vom Mai 2023 wurde daher eine Umweltprüfung durchgeführt und der Umweltbericht erarbeitet. Die Ergebnisse wurden in die Planung integriert und der Entwurf entsprechend ergänzt (siehe Kapitel 6.1.7). Wesentliche Änderungen der Planung ergeben sich hieraus nicht (siehe unten). Mit Ergänzung der Planunterlagen schließen sich die Beteiligungsschritte nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB an. Der 1. Entwurf in der aktualisierten Fassung Februar 2025 wird durch die Stadtverordneten gebilligt.

– Zusammenfassung wesentlicher Verfahrensschritte

- Aufstellungsbeschluss.....	15.12.2021
- frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB einschließlich Planungsanzeige	mit Schreiben vom 27.10.2022
- frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	28.11.2022 – 13.01.2023
- Abwägungsbeschluss.....	12.07.2023
- Billigungsbeschluss 1. Entwurf, Fassung Mai 2023.....	12.07.2023
- Beschluss Verfahrenswechsel	13.12.2023
- Billigungsbeschluss 1. Entwurf, Fassung Februar 2025.....	_____
- Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum 1. Entwurf	_____
- Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum 1. Entwurf	_____
- Abwägungs- und Satzungsbeschluss	_____

– Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind 21 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Grundlegende Einwenden oder Bedenken gegen die Planung wurden hierbei nicht übermittelt. In diesem Zusammenhang wurden außerdem verschiedene Festsetzungsvorschläge aus der Bauverwaltung geprüft. Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden nicht abgegeben.

Das Landesamt für Umwelt übermittelte bezüglich potenzieller immissionsschutzrechtlicher Konflikte Hinweise zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, die in Umweltprüfung / Umweltbericht eingestellt wurden. Weiterhin sollte die zusätzliche Versiegelung der Bebauungsflächen auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden, um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen. Das anfallende Niederschlagswasser sollte unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG zur Versickerung gebracht werden, was auch durch das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände gefordert wird. Dies wird durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan (u.a. zu GRZ, nicht überbaubare Grundstücksflächen, Grünflächen) beachtet.

Das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände fordert unter Beachtung des im INSEK der Stadt Angermünde formulierten Entwicklungsziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ weiterhin die Reduzierung der festgesetzten Wohnbauflächen und nur eine „Lückenbebauung“ am Schmargendorfer Weg zuzulassen. Unter dem Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung als grundlegendes Leitziel ist wichtiges Handlungsfeld des INSEK eine nachhaltige Entwicklung der Siedlungs- und Landschaftsräume. Die Siedlungsentwicklung soll hierbei mit möglichst geringen Eingriffen in Landschaft und Umwelt verbunden sein (vgl. INSEK, S. 55f). Mit der Planung erfolgen die Nachverdichtung einer größeren Baulücke entlang des Schmargendorfer Weges sowie eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung der Siedlungsfläche durch eine teilweise bereits erschlossene und durch unmittelbar angrenzenden Bebauungs- und Nutzungsstrukturen baulich vorgeprägte Fläche. Besondere Landschaftsräume oder für den Natur- und Umweltschutz besonders wertvolle Flächen werden mit der Planung im Sinne des Handlungsfeldes „Siedlungs- und Landschaftsräume nachhaltig entwickeln“ nicht beansprucht. Die Planung ist somit mit den Planungs- und Entwicklungszielen des INSEK vereinbar, eine Reduzierung der Wohnbaufläche erfolgt nicht.

Weiterhin werden Hinweise für die Bestandsnutzung / Biotoperfassung übermittelt und die vollständige Kompensation des Eingriffs und die Berücksichtigung von Belangen des Artenschutzes gefordert. Die Hinweise wurden bei der Biotopkartierung geprüft und im Umweltbericht eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz sowie Vorschläge für Kompensationsmaßnahmen erarbeitet. Im Ergebnis kann der mit dem Bebauungsplan vorbereitete Eingriff vollständig durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden, entsprechende Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe Kapitel 6.1.7 und 6.1.8). Der Artenschutz wird entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen berücksichtigt und die Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG in die Planung integriert (siehe Umweltbericht, dort Kapitel 6). Weiterhin wurden verschiedene Festsetzungen/Maßnahmen gefordert, die in den Bebauungsplan integriert wurden (u.a. zur Durchlässigkeit von Einfriedungen für Kleintiere, Teilversiegelung, Bauzeitenregelung, Reptilienschutzzäune, Dacheindeckung und Gestaltung von Doppelhäusern). Einzelne Festsetzungen wurden hingegen nicht aufgenommen, da hierfür entweder keine Rechtsgrundlage vorliegt (Errichtung/Ausrichtung von Glasfronten, Pflanzlisten) oder diese nicht erforderlich sind (u.a. Schutz des Oberbodens, Firstrichtung, um Solarnutzung zu ermöglichen). Bezüglich der Pflanzlisten wurde jedoch eine Empfehlung aufgenommen.

Die verschiedenen Versorgungsträger übermittelten Hinweise zum vorhandenen Leitungsbestand innerhalb des Geltungsbereiches sowie angrenzend. Demnach ist ein Anschluss der Erweiterungsflächen an die bestehenden Systeme grundsätzlich möglich, Einwände gegen die Planung wurden diesbezüglich nicht geltend gemacht.

Die Abwägung der Belange der verschiedenen Fachämter des Landkreis Uckermark ist darüber hinaus Kapitel 4.2 zu entnehmen.

Außerdem erfolgten verschiedene Hinweise für die Umsetzungsebene des Bebauungsplanes (z.B. bezüglich Bauarbeiten im Bereich der angrenzenden Waldfläche, Umgang mit bestehenden Versorgungsleitungen), die bei Umsetzung oder auch der Genehmigung entsprechend zu beachten sind. Diesbezüglich wurden zusammenfassende Hinweise in die Begründung aufgenommen.

– *Wesentliche Änderungen und Ergänzungen nach der frühzeitigen Beteiligung*

Auf Grundlage der Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung wurde der 1. Entwurf in der Fassung vom Mai 2023 erarbeitet. Im Einzelnen ergeben sich folgende Änderungen zum Vorentwurf:

- Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG. Die Ergebnisse wurden in die Planung integriert.
- Ergänzung und Präzisierung des Festsetzungskatalogs, insbesondere:
 - Konkretisierung der Nutzungsart
 - Konkretisierung und Ergänzung des Maßes der baulichen Nutzung
 - Anpassung von Baugrenzen
 - Aufnahme einer Festsetzung für die Mindestgröße von Baugrundstücken
 - Anpassung und Reduzierung der Verkehrsflächen
 - Anpassung und Konkretisierung von Pflanzbindungen, SPE-Flächen und –Maßnahmen
 - Ergänzung und Konkretisierung von Gestaltungsfestsetzungen
- Nachrichtliche Übernahme von Schutzgebieten (LSG, Biosphärenreservat)
- Aufnahme von Hinweisen ohne Normcharakter (u.a. denkmalrechtliche Erlaubnis, artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen),
- Ergänzung und Präzisierung der Begründung.

Eine grundlegende Änderung der Planung erfolgte nicht. Die Festsetzungen im Vorentwurf wurden unter Beachtung der übermittelten Hinweise sowie der betroffenen Eigentümerbelange im Wesentlichen ausdifferenziert, konkretisiert und ergänzt.

Nach Billigung des 1. Entwurfes wurde im Rahmen des Verfahrenswechsels (siehe Abschnitt oben) die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und der Umweltbericht nach § 2a erarbeitet. Die Ergebnisse wurden in die Planung integriert und zusätzliche Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Weiterhin ergibt sich aufgrund des Verfahrenswechsels die Anpassung der zulässigen Nutzungsarten (textliche Festsetzung 1).

Darüber hinaus wurden in diesem Zeitraum zwei weitere Belange bekannt und nach Abwägung in die aktualisierte Entwurfsfassung mit Stand Februar 2025 eingearbeitet. Dies betrifft zum einen ein eingetragenes Leitungsrecht innerhalb des WA2. Die in diesem Bereich liegenden Baugrenzen wurden geringfügig eingerückt, sodass eine Bebauung der Leitung ausgeschlossen werden kann. Zum anderen forderte der Eigentümer eines bereits bebauten Grundstücks innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Versiegelung und der umliegenden Bebauung eine höhere Grundflächenzahl. Dem wurde unter Beachtung der Bestandsbebauung nachgekommen und die GRZ in diesem Bereich erhöht. Weiterhin wurden Festsetzungen zur Dachgestaltung angepasst. Das der Entwurfsfassung zugrunde liegende städtebauliche Entwicklungskonzept bleibt von den Änderungen unberührt.

3. Das Plangebiet

3.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst rund 2,4 ha und beinhaltet folgende Flurstücke in Flur 10 der Gemarkung Angermünde:

232/5, 232/6, 233/1, 233/5, 233/6, 440, 462, 618, 631 und 632.

Einbezogen werden neben den zu Wohnbauland zu entwickelnden Bereichen auch einzelne bebaute Bereiche im Nordosten (Flurstücke 233/1 und 631) sowie zur Sicherung der Erschließung der Weg zur ehemaligen Entenfarm (Flurstück 233/5). Der Geltungsbereich ist im Einzelnen in Abbildung 1 abgebildet. Es wird darauf hingewiesen, dass das Flurstück 233/3 während des Bauleitplanverfahrens geteilt wurde (jetzt Flurstück 632 und 631).

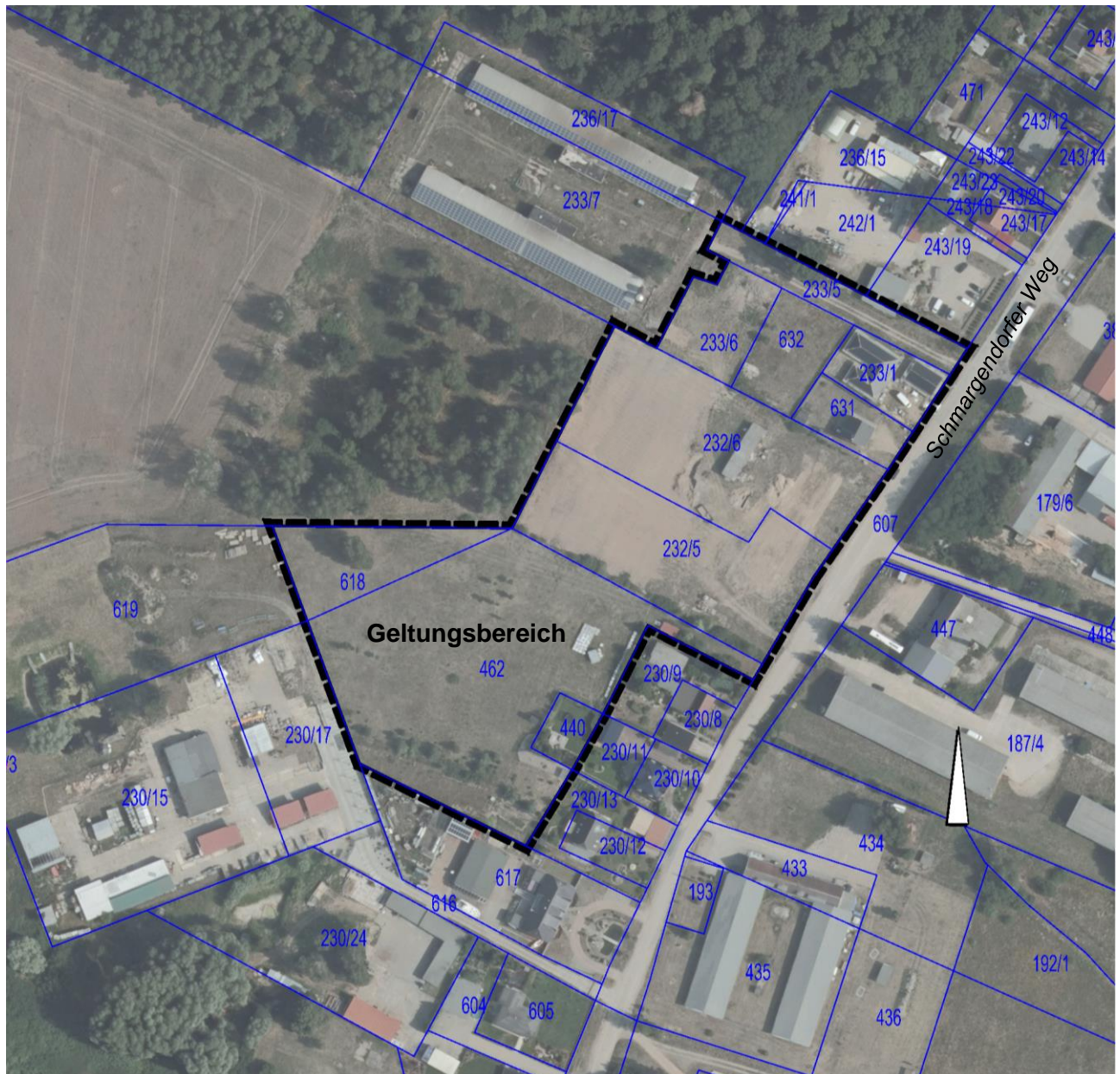


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans (unmaßstäblich), Kartengrundlage © GeoBasis-DE/LGB (2022), dl-de/by-2-0

3.2 Lage in der Gemarkung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Südstadt des Ortsteils Angermünde (siehe Abbildung 2), rund 3 km südlich des Stadtkernes (Marktplatz). Über den Schmargendorfer Weg ist das Plangebiet hervorragend an das öffentliche Straßennetz, lokal sowie überörtlich, angebunden. Im Süden führt der Schmargendorfer Weg ins rund 1,8 km entfernte Schmargendorf, nördlich mündet er in die Sternfelder Straße mit direktem Anschluss an das Wohngebiet Sternfeld sowie an die B198 (Berliner Tor). Östlich des Geltungsbereiches befindet sich die B2 (Berliner Tor), die über die Puschkinallee (B198) auf kurzem Weg den historischen Stadtkern und Bahnhof anbindet. An der Puschkinallee liegt auch der Angermünder Tierpark mit erheblichem Baumbestand. Eine zusammenhängende Grünverbindung in die Stadt hinein besteht jedoch nicht.

Das Plangebiet bildet am Schmargendorfer Weg einen Lückenschluss zwischen der direkt angrenzenden Bebauung nördlich und südlich des Geltungsbereichs. Im Osten wird der Geltungsbereich

durch den Schmargendorfer Weg begrenzt, auf dessen Ostseite (gegenüber liegend) gewerblich genutzte Bebauung vorhanden ist. Bis auf kleinteilige Abrundungsflächen im Außenbereich ist der gesamte straßenbegleitende Bereich am Schmargendorfer Weg im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Hierin spiegelt sich der ursprüngliche Bestand mit seiner aktuellen Entwicklung bereits wider, es handelt sich um ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe. Dabei konzentrieren sich auf der östlichen Seite des Schmargendorfer Weges fast ausschließlich verschiedene Gewerbenutzungen in zumeist großflächigen Hallen, während auf der westlichen Straßenseite überwiegend Einfamilienhäuser mit nur vereinzelt und kleinteiligen gewerblichen Nutzungen vorhanden sind. Auf der Westseite hat sich die vorhandene Wohnnutzung in diesem Sinne verstetigt und fortgesetzt – aktuell erkennbar durch die Genehmigung/Neubau eines Wohngebäudes auf Flurstück 233/1, das in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen wurde. Unmittelbar gegenüberliegend befinden sich auf der Ostseite des Schmargendorfer außerdem von Nord nach Süd eine Tischlerei (Flurstück 179/6) gegenüber von Wohnnutzungen im Bestand, ein Bus- und Taxiunternehmen (Flurstück 447) und ein Heizungs- und Sanitärgrößhandel (Flurstück 187/4). Ein weiter südlich gelegenes Möbelhaus (Flurstück 435) wird durch die vorhandene Wohnnutzung auf der Ostseite des Schmargendorfer Weges vom Plangebiet abgeschirmt. Weiterhin befindet sich östlich des Plangebietes eine nach BImSchG genehmigte Nutzung (Zwischenlager Altpapier, 4. BImSchV, Anhang 1 Nr. 8.12.2V) der Firma Euba Logistik GmbH.

Entsprechend der Darstellungen im Flächennutzungsplan (gemischte Bauflächen) ist das vorhandene Gewerbe als nicht erheblich störende Gewerbebetriebe einzustufen, sodass keine erhebliche Beeinträchtigung des Wohnens durch Immissionen, die im Mischgebiet verursacht werden, zu erwarten sind (siehe auch Umweltbericht, dort Kapitel 2.7 und 3.4).

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich im Süden und Norden neben Einfamilienhäusern Baugewerbe (Betriebssitz, teilweise mit Lagerflächen) sowie alte Stallanlagen (ehemalige Entenfarm). Die Nutzungsgenehmigung für die Stallanlagen ist laut Stellungnahme der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreis Märkisch-Oderland vom 20.06.2024 mittlerweile erloschen. Es werden nur noch die Dachflächen durch Solarpaneele zur Stromerzeugung genutzt. Eine Nutzung ohne erneute Baugenehmigung ist somit nicht möglich. Das nördlich angrenzende Baugewerbe soll künftig aufgegeben und durch Wohnnutzung ersetzt werden. Insgesamt kann aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur von einem faktischen WA auf der Westseite des Schmargendorfer Weges ausgegangen werden.

Eine besondere städtebauliche Prägung entlang des Schmargendorfer Weges ist nicht vorhanden. Auf der östlichen Seite befinden sich überwiegend gewerblich genutzte Lagerhallen mit grauen, vereinzelt auch roten, flach geneigten Satteldächern. Auf der westlichen Seite befinden sich in der Hauptsache Wohngebäude als Einfamilien- und Doppelhäuser sowie einzelne kleinteilige gewerbliche Nutzungen. Die Wohngebäude weisen rote und graue Dacheindeckungen auf. Südlich des Plangebietes befinden sich vereinzelt auch blaue und braune Dächer. Eine einheitliche Gestaltung lässt sich entlang des Schmargendorfer Weges aus dem Bestand nicht ableiten. Die Wohnbebauung sowie teilweise auch die gewerblich genutzten Gebäude auf der östlichen Straßenseite weisen eine traufseitige Gebäudeausrichtung auf. Weitere charakteristische, das Ortsbild prägende Gestaltungselemente (z.B. Gestaltung von Drexeln, besondere Fassadenelemente, Dachaufbauten, Einfriedungen usw.) sind nicht vorhanden (siehe auch Anlage 1 – Ortsbildanalyse).

Westlich des Plangebietes erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet und Biosphärenreservat „Schorfheide – Chorin“. Für einen kleinen Teilbereich führen die in diesem Bereich als Intensivacker genutzten Flächen des Schutzgebietes bis nah an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes heran. Eine Überplanung des Schutzgebietes erfolgt nicht. Nordwestlich grenzen Waldflächen i.S.d. Landeswaldgesetz an den Geltungsbereich. Eine Überplanung dieser Flächen erfolgt nicht.

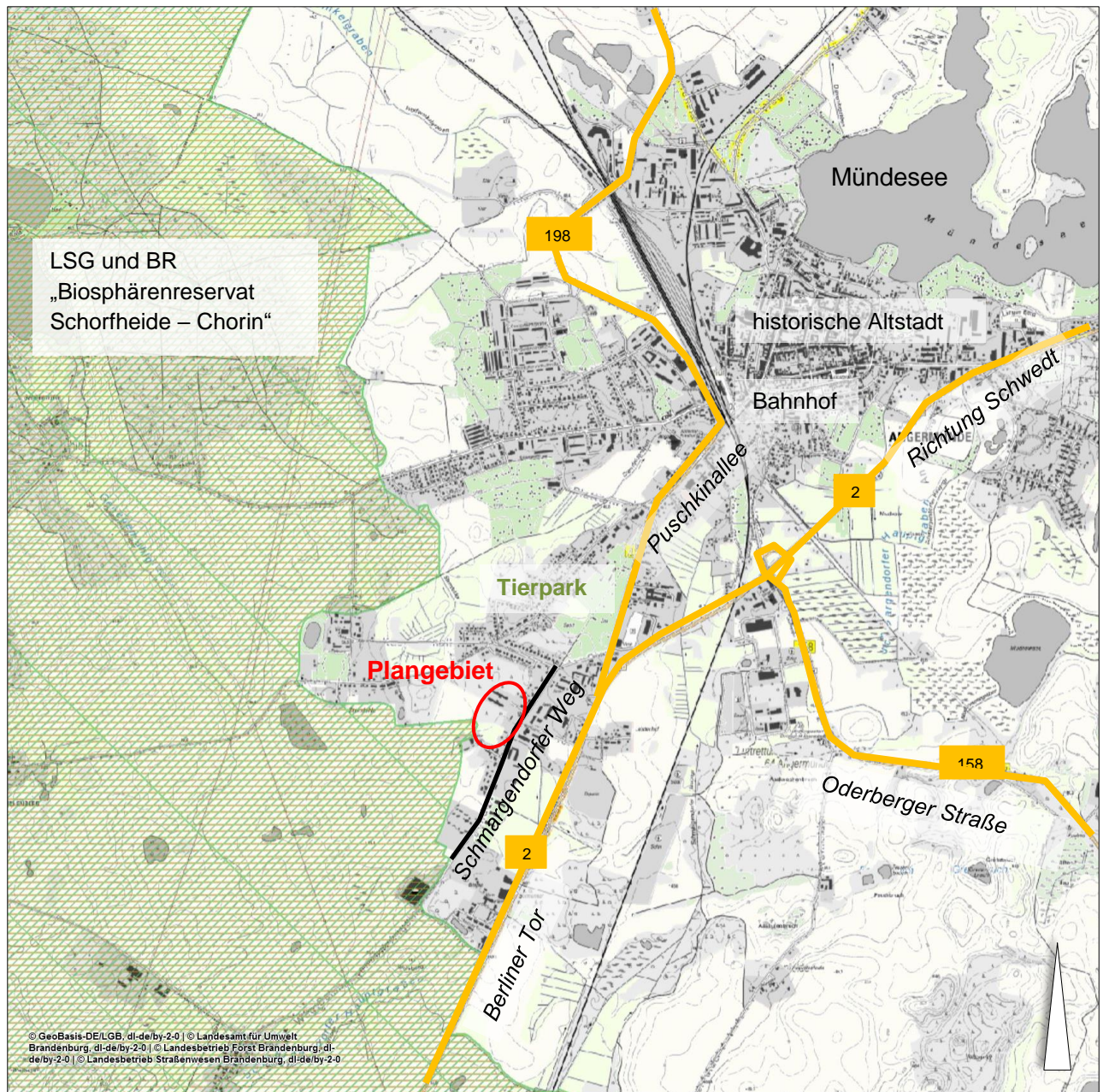


Abbildung 2 Lage in der Gemarkung (unmaßstäblich), Kartengrundlage © GeoBasis-DE/LGB (2021), dl-de/by-2-0

3.3 Gegenwärtige Bebauung, Nutzung und Erschließung

Bei den Flächen handelt sich um ein durch Bebauung vorgeprägtes Gebiet, im Wesentlichen innerhalb eines mehr oder weniger im Zusammenhang bebauten Bereichs der Stadt Angermünde. Planungsrechtlich sind jedoch nur Teile der Fläche dem Innenbereich zuzuordnen. Diese sollen durch Flächen, die gegenwärtig im Außenbereich liegen, ergänzt und abgerundet werden. Die vorhandene Bebauung entlang des Schmargendorfer Weges wird städtebaulich sinnvoll ergänzt, so dass eine im Zusammenhang bebaute Siedlungsfläche nordwestlich des Schmargendorfer Weges entsteht. Das Gebiet angrenzend an den Geltungsbereich setzt sich aus einer Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern und gewerblichen Anlagen (vorrangig Betriebssitz und Lagerflächen) zusammen, wobei die Bebauung auf der westlichen Seite des Schmargendorfer Weges von Wohnbebauung mit vereinzelt gewerblichen Nutzungen geprägt ist und die östliche Seite vorrangig gewerblich genutzt wird.

(vgl. Kapitel 3.2). Von einer Verschärfung immissionsschutzrechtlicher Konflikte ist aufgrund der gemischten Bestandsnutzungen nicht auszugehen, vielmehr ist bei der weiteren gewerblichen Entwicklung verstärkt der Bestand an Wohnnutzungen auf der nordwestlichen Seite des Schmargendorfer Weges entsprechend Darstellung im Flächennutzungsplan (gemischte Bauflächen) zu berücksichtigen (weitere Ausführungen hierzu erfolgen im Umweltbericht – Schutzgut Mensch).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt teilweise straßenbegleitend am Schmargendorfer Weg, teilweise auch auf rückwärtig gelegenen Flächen, die durch eine entsprechende Planung erschlossen werden müssen. Somit kann ein Teil des Gebietes über die Straße „Schmargendorfer Weg“ erschlossen werden – auch über die Stichstraße zur ehemaligen Entenfarm. Für die weitere Erschließung wird eine ausreichend breite Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt. Der Schmargendorfer Weg ist eine kommunale Verbindungs- und Erschließungsstraße, die überwiegend auf rund 3 bis 3,50 m ausgebaut ist. Langfristig besteht Sanierungsbedarf. Fuß- oder Radwege sind nicht vorhanden.

Bei den zu überplanenden Flächen handelt es sich überwiegend um Gartenbrachen (Frischwiesen), die im Wesentlichen ungenutzt sind. Im südlichen Bereich erstreckt sich der rückwärtig gelegene Garten eines Wohnhauses am Schmargendorfer Weg in den Geltungsbereich (Flurstück 440) und im nördlichen Bereich befindet sich ein alter Schuppen, der abgerissen werden soll.

Der größte Teil der Fläche befindet sich im Eigentum des Entwicklers und ist somit verfügbar. In den Geltungsbereich eingeschlossen werden zwei Flurstücke entlang des Schmargendorfer Wegs / Ecke Zufahrt zur ehemaligen Entenfarm (Flurstücke 233/1, 631 und 632), die teilweise bereits mit Einfamilienhäusern bebaut sind und sich in Privateigentum befinden. Diese werden im Kontext der künftigen Festsetzungen gesichert. Weiterhin ist die Straße zur ehemaligen Entenfarm Teil des Geltungsbereichs (Flurstück 233/5), welche im Eigentum der Stadt Angermünde ist.

Im folgenden Abschnitt sind die hier getroffenen Aussagen durch Fotos aus mehreren Vor-Ort-Begehungen im Jahr 2019 bis 2022 untersetzt. Eine detaillierte Biotoperfassung erfolgt im Umweltbericht (dort Kapitel 2.4).

– Fotodokumentation und -Analyse



Bild 1: Straße zur ehemaligen Entenfarm (Blick Richtung Schmargendorfer Weg), links angrenzend befinden sich gewerbliche Nutzungen. Das Plangebiet schließt die Zuwegung als Verkehrsfläche ein, ebenso die Wohnbebauung im Bestand bzw. im Bau (hier rechts im Bild). Die Zufahrt zur Entenfarm kann auch künftig zur Entwicklung der Fläche genutzt werden.



Bild 2: Nördlicher Teil des Plangebietes. Artenarme Frischwiese mit Schuppen, der abgerissen wird.



Bild 3: Bereich der geplanten öffentlichen Straße als Haupteinfahrt (Blick vom Schmargendorfer Weg ins Plangebiet).



Bild 4: Der Schmargendorfer Weg mit Wohnbebauung im Bestand (Blick in Richtung Norden). Langfristig besteht hier Sanierungsbedarf. Im Bild rechts deuten sich die gewerblichen Nutzungen auf der östlichen Seite an.



Bild 5 und 6: Südlicher und südwestlicher Bereich des Plangebietes mit angrenzenden Nutzungen. Das Gebiet wird größtenteils gärtnerisch genutzt. Es handelt sich hauptsächlich um eine artenarme Frischwiese. Im Süden (Bild 5) grenzen kleinteilige Gewerbenutzungen und im südwestlichen Bereich (Bild 6) ein Birken-Vorwald an.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Landes- und Regionalplanung

In § 1 Abs. 4 BauGB ist festgelegt, dass Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind. Im Rahmen der Planungsanzeige und frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden die betroffenen Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung abgefragt und sind im Folgenden dargestellt.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Planung mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung übereinstimmt. Der Sachverhalt wurde durch die gemeinsame Landesplanung bestätigt. **Widersprüche zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung liegen nicht vor.**

– Landesplanung

Gemäß Ziel (Z) 3.6 des **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)** ist die Stadt Angermünde ein Mittelzentrum im Weiteren Metropolraum (WMR) und als solches ein Schwerpunkt der Wohnsiedlungsentwicklung (Z 5.6). Die Planung dient der Erweiterung, Abrundung und Lückenschließung der bereits vorhandenen Bebauung und ist somit mit Z 5.2 – dem Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete – vereinbar. Mit der Planung werden darüber hinaus im Sinne des Grundsatzes (G) 5.1 – Innenentwicklung und Funktionsmischung – Innenentwicklungspotenziale aktiviert. Die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung kann entsprechend Z 5.4 ausgeschlossen werden. Der Freiraumverbund (Z 6.2) befindet sich westlich des Plangebietes in über 1 km Entfernung und wird von der Planung nicht berührt. Unberührte oder naturnahe Freiflächen sowie Landwirtschaftsflächen werden mit der Planung im Sinne des G 6.1 nicht in Anspruch genommen. Die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung wird durch die gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg bestätigt, Einwände gegen die Planung werden nicht übermittelt:

„Es ist derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen.“

*„Mit der Planung wird die mittelzentrale Funktion der Stadt Angermünde bestärkt (Z 3.1 LEP HR)“
(Auszug aus der Stellungnahme vom 04.01.2023)*

– Regionalplanung

Die Stadt Angermünde befindet sich im Bereich der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim. Laut sachlichen Teilregionalplan **„Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ (2020)** gliedert sich der im LEP HR ausgewiesene weitere Metropolraum in die Teilräume „Ländlich-periphere Teilräume“ und „Weiterer Verflechtungsraum der Metropolen“, zu welchem die Stadt Angermünde gehört (G 1.1).

Im **Entwurf des integrierten Regionalplans** vom 28.06.2023 befindet sich das Plangebiet teilweise innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Tourismus (G 3.1), welches sich westlich von Angermünde in Nord-Süd-Ausdehnung im Wesentlichen von Prenzlau bis nach Niederfinow erstreckt und einen Großteil der Stadt Angermünde einschließt. *„In den Vorbehaltsgebieten Tourismus (VB Tourismus) ist der Entwicklung ihrer Eignung und Funktion für Tourismus und Erholung eine besondere Bedeutung beizumessen.“* (Begründung zum 1. Entwurf, S. 15) Das Plangebiet befindet sich im Randbereich des Vorbehaltsgebietes und wird beinahe vollständig von bebauten Siedlungsflächen umschlossen, im westlichen Bereich wird es darüber hinaus von einer kleinen Waldfläche begrenzt, die nicht

überplant wird. Die Fläche weist keine besondere Bedeutung oder Entwicklungspotenziale für den Tourismus auf. In die westlich angrenzenden Schutzgebiete (LSG und Biosphärenreservat) wird nicht eingegriffen. Vielmehr erfolgt mit der Planung eine Ergänzung und städtebaulich sinnvolle Abrundung der Siedlungsfläche entlang des Schmargendorfer Weges bis zur Tiefe angrenzender Nutzungen und zu Waldflächen als natürliche Siedlungsgrenze. Eine Beeinträchtigung der Entwicklungsziele des ausgewiesenen VB Tourismus ist daher nicht zu erwarten.

„U.a. konkretisiert der Regionalplan-Entwurf Vorbehaltsgebiete Siedlung und weist somit Bereiche aus, in denen neue Wohnsiedlungsflächen bevorzugt entwickelt werden sollen. Die Vorbehaltsgebiete Siedlung befinden sich nördlich des Plangebietes, im Bereich der Kernstadt.“

(Auszug aus der Stellungnahme der GL vom 04.01.2023)

Die Regionale Planungsstelle präzisierte diese Aussage im Rahmen der Vorprüfung nach § 215a BauGB (siehe Kapitel 2):

„Im Bereich des B-Plans ist teilweise gemäß Grundsatz G 4.1 ein Vorbehaltsgebiet Siedlung vorgesehen. In diesen Gebieten sollen bevorzugt neue Wohnsiedlungsflächen entwickelt werden. Den Prinzipien des flächensparenden Bauens soll in den Vorbehaltsgebieten Siedlung ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“

(Auszug aus der Stellungnahme der regionalen Planungsstelle vom 28.03.2024)

Bei den als Vorbehaltsgebiet Siedlung ausgewiesenen Flächen handelt es sich der Festlegungskarte des Entwurfs des Regionalplans nach um die entlang des Schmargendorfer Weges liegenden Bereiche, was den Geltungsbereich des Bebauungsplanes teilweise umfasst und den Entwicklungszielen des Bebauungsplanes entspricht. Mit der Planung erfolgt darüber hinaus im Zusammenwirken mit dem straßenseitigen Lückenschluss die städtebaulich sinnvolle Erweiterung des vorhandenen Siedlungsbereiches entlang des Schmargendorfer Weges. Maßgeblich hierfür sind die angrenzenden Wohn- und Gewerbenutzungen sowie eine kleinere Waldfläche, die als natürliche Siedlungsgrenze verstanden werden kann. Diese wird mit der Planung nicht überschritten (siehe auch Kapitel 5). Gemäß G 4.1 sind Vorbehaltsgebiete Siedlung bevorzugt für die Entwicklung von Wohnbauflächen zu nutzen, schließen die Wohnentwicklung an anderer Stelle jedoch nicht aus. Die Planung steht den Zielen und Grundsätzen des Regionalplanentwurfs somit nicht entgegen. Vielmehr werden unter Einbeziehung einer kleinen Außenbereichsfläche vorhandene Innenentwicklungspotenziale der Stadt Angermünde aktiviert, was auch G 4.2 – ressourcenschonende Siedlungsentwicklung und flächensparendes Bauen – entspricht. Auf Grundlage der Geodaten zum Regionalplanentwurf 2023 befindet sich das Plangebiet darüber hinaus vollständig innerhalb der Kulisse über ein Vorbehaltsgebiet Siedlung.

Westlich des Schmargendorfer Weges wird auf Grundlage des vorhandenen Gewerbebesatzes ein Vorbehaltsgebiet „regional bedeutsames Gewerbegebiet“ (G 1.2) ausgewiesen. In den als Vorbehaltsgebiet „Regional bedeutsames Gewerbegebiet“ gekennzeichneten Gebieten ist der Flächenvorsorge für überörtlich bedeutsame gewerbliche Ansiedlungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen (Begründung zum 1. Entwurf, S. 13). Die Stadt Angermünde plant für diesen Bereich ein immissionsarmes Gewerbegebiet in Kombination mit Wohnen und Einrichtungen der Daseinsvorsorge (siehe Kapitel 4.3). Eine gegenseitige Beeinträchtigung beider Planungen – und damit der langfristigen Gesamtentwicklung des Bereiches – kann daher ausgeschlossen werden.

Grundlegende Einwände gegen die Planung wurden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nicht übermittelt. Widersprüche zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung liegen nicht vor.

4.2 Landkreis Uckermark

Die verschiedenen Fachämter des Landkreis Uckermark wurden frühzeitig gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung beteiligt. Grundlegende Einwände gegen die Planung wurden hierbei nicht übermittelt. Die wesentlichen Aussagen der Stellungnahmen sind im Einzelnen auszugsweise zusammengefasst:

- Seitens des **Bauordnungsamtes [FD technische Bauaufsicht]** besteht „*Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung*“ (Stellungnahme vom 13.01.2023). Konkrete Hinweise zu einzelnen Festsetzungen wurden beachtet und in die Planung eingearbeitet. Weiterhin erfolgten Hinweise zur Anwendung des § 13b BauGB. Mit der grundlegenden Unanwendbarkeit des § 13 b im Zuge des Urteils des BVerwG erübrigt sich dies. Es erfolgt ein Verfahrenswechsel und das Bauleitplanverfahren wird im Regelverfahren zu Ende geführt (siehe Kapitel 2).
- Für das **Amt für Bau- und Liegenschaften [FD Verkehrliche Infrastruktur]** besteht „*Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung*“. Ein Hinweis [vom **FD Technische Infrastruktur**] zur Kampfmittelbelastung wurde auf die Planzeichnung aufgenommen. (Stellungnahmen vom 13.01.2023)
- Hinweise vom **Ordnungsamt [Brandschutzdienststelle]** zur Löschwasserversorgung (Stellungnahme vom 13.01.2023) wurden beachtet und zusammenfassend in die Planung eingearbeitet.
- Die **Untere Wasserbehörde** und die **Untere Abfallwirtschaftsbehörde** haben keine Einwände gegen die Planung (Stellungnahmen von 14.02.2023).
- Die **Untere Denkmalschutzbehörde** mit Stellungnahme vom 14.02.2023 weist darauf hin, dass sich das Plangebiet innerhalb eines siedlungstopographisch günstigen Gebiets befindet, in dem mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit bisher nicht entdeckte Bodendenkmale vorhanden sind. Der Sachverhalt ist nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen.
→ Der Sachverhalt wird als Hinweis ohne Normcharakter aufgenommen (nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB erfolgen u.a. für denkmalrechtliche Unterschutzstellungen, die gegenwärtig nicht vorliegen).
- Die **Untere Naturschutzbehörde** hat mit Stellungnahme vom 14.02.2023 keine grundlegenden Einwände gegen die Planung übermittelt. Einzelne Hinweise zur Begründung, Kataster und textlichen Festsetzungen werden in die Planung aufgenommen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Biosphärenreservat „Schorfheide-Chorin“ außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet.

4.3 Kommunale Planungen

– Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtswirksame Teil-Flächennutzungsplan der Stadt Angermünde von 2005 stellt entlang des Schmargendorfer Weges – und somit für einen Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes – eine Gemischte Baufläche dar. Im Anschluss hieran werden für das Plangebiet Grünflächen / Grabeland und Flächen für die Landwirtschaft dargestellt (siehe Abbildung 3). Dies entspricht weder der gegenwärtigen Realnutzung noch der geplanten Nutzung des Gebietes.

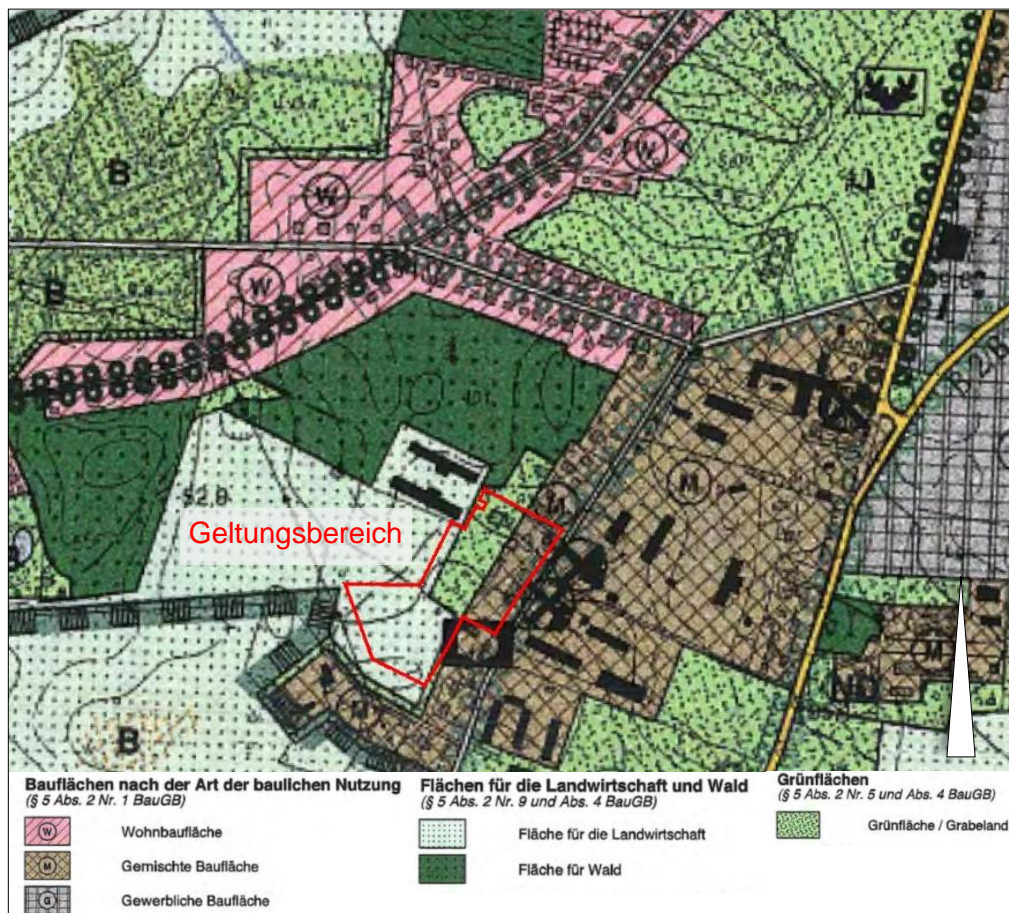


Abbildung 3
Auszug aus dem Teil-Flächennutzungsplan der Stadt Angermünde von 2005
(unmaßstäblich)

Der gesamte Bereich entlang des Schmargendorfer Weges ist entsprechend der Darstellungen über ein Mischgebiet durch ein Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzungen geprägt, wobei der Anteil gewerblicher Nutzungen insgesamt leicht überwiegt. Die mit dem Bebauungsplan vorgesehene Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes entspricht somit den grundlegenden Darstellungen des FNP und kann zumindest teilweise aus dessen rechtskräftigen Darstellungen entwickelt werden. Die Festsetzung einer gemischten Baufläche auch im Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Die beabsichtigte Nutzungsmischung ist über die gesamte im FNP dargestellte gemischte Baufläche entlang des Schmargendorfer Weges zu bewerten und muss nicht für jeden Teilbereich in sich erfolgen. Vielmehr möchte die Stadt Angermünde auf der nachfolgenden Bebauungsplanebene bewusst differenzieren und gliedern (siehe auch Kapitel 6.1.1).

Aufgrund des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist teilweise die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Dies erfolgt im Parallelverfahren nach Abs. 3. Vorgesehen ist im Wesentlichen die Änderung der Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft und Grünfläche/ Grabeland in eine gemischte Baufläche, wie sie straßenbegleitend zum Schmargendorfer Weg bereits vorhanden ist (siehe Anlage 2).

– *Integriertes Stadtentwicklungskonzept Angermünde 2040*

Für die Stadt Angermünde liegt ein integriertes Stadtentwicklungskonzept aus dem Jahr 2019 vor. Demnach befindet sich das Plangebiet in der Südstadt, welche überwiegend von Wohn- und Gewerbenutzung geprägt ist. Südwestlich von der Altstadt und vom Bahnhof gelegen, schließen sich hauptsächlich freistehende Einfamilienhäuser sowie der Tierpark an. Weiter südlich folgen auch großflächige Gewerbenutzungen (INSEK Angermünde 2019: S. 70).

In Leitziel 2 des INSEK ist der Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung als grundlegendes Planungs- und Entwicklungsziel verankert, nachdem vorzugsweise Flächenreserven innerhalb der bestehenden Stadt- und Dorfstrukturen entwickelt werden sollen (vgl. S. 50). Wichtiges Handlungsfeld ist darauf aufbauend u.a. eine nachhaltige Entwicklung der Siedlungs- und Landschaftsräume. Die Siedlungsentwicklung soll hierbei mit möglichst geringen Eingriffen in Landschaft und Umwelt verbunden sein (vgl. S. 55f). Mit der Planung erfolgen die Nachverdichtung einer größeren Baulücke entlang des Schmargendorfer Weges sowie die aufgrund der unmittelbar angrenzenden Bebauungsstrukturen städtebaulich sinnvolle Erweiterung der Siedlungsfläche. Mit der Planung erfolgt keine besonders großflächige Ausdehnung des Siedlungsbereiches, vielmehr werden durch unmittelbar angrenzende Gewerbe- und Wohnnutzungen geprägte Bereiche bis zu angrenzenden Waldflächen als „natürliche Siedlungsgrenze“ entwickelt. Besondere Landschaftsräume oder für den Natur- und Umweltschutz bedeutsame Flächen werden mit der Planung im Sinne des genannten Handlungsfeldes nicht beansprucht. Die Planung ist somit mit den Planungs- und Entwicklungszielen des INSEK vereinbar.

– *Bebauungsplan „Klimaneutrales Südquartier“*

Die Stadt Angermünde plant nahezu für den gesamten Bereich zwischen Schmargendorfer Weg und Berliner Tor (B2) die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Klimaneutrales Südquartier“ einschließlich Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich (Aufstellungsbeschluss BV-017/2023 vom 22.02.2023). Der Geltungsbereich grenzt westlich unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnen am Schmargendorfer Weg“ an.

Ziel der Planung ist die Errichtung eines Mischgebietes mit einem ausgewogenen Mix aus Gewerbe, Wohnen und Einrichtungen der Daseinsvorsorge, wobei Schwerpunkt die Entwicklung von verträglichem, immissionsarmen Gewerbe ist, was gemeinsames Arbeiten und Leben in einem Stadtteil ermöglicht. Im Kontext dieser Weiterentwicklung und Differenzierung der Planungsziele des ursprünglich dargestellten Mischgebietes passt die Wohnentwicklung auf der Westseite des Schmargendorfer Weges im Geltungsbereich des aktuellen Bebauungsplanverfahrens.

Andere kommunale Planungen treffen keine für das Plangebiet relevanten Aussagen.

5. Planungsziele und städtebauliches Entwicklungskonzept

5.1 Planungsziele

Grundlegendes Planungsziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von rund 17 Einfamilien- und Doppelhäusern in einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO als bauliche Nachverdichtung sowie städtebaulich sinnvolle Erweiterung der vorhandenen Bebauung entlang des Schmargendorfer Weges. Ziel ist, die vorhandene Bebauungslücke entsprechend der vorhandenen Bebauungsstruktur zu schließen und im Zusammenhang mit der nördlich und südlich in zweiter und dritter Reihe angrenzenden Bebauung städte-

baulich sinnvoll zu ergänzen und abzurunden. Im Einzelnen lassen sich folgende wesentlich Planungs- und Entwicklungsziele zusammenfassen:

- Bauliche Nachverdichtung, Ergänzung und Abrundung der Wohnbebauung am Schmargendorfer Weg durch eine lockere Einfamilienhausbebauung in offener Bauweise, max. zweigeschossig,
- Sicherung der Erschließung über Verkehrsflächen mit ausreichend Breite für eine offene Versickerung des Regenwassers in Mulden, Medienkorridor und Baumpflanzungen,
- Gestaltung des Ortsrandes mit Übergängen in die Landschaft sowie Abschirmung des Gebietes zur Nachbarbebauung durch Grünflächen.

5.2 Städtebauliches Entwicklungskonzept

Das städtebauliche Entwicklungskonzept ist im Einzelnen in Anlage 3 dargestellt. Da die Darstellung selbsterklärend ist, wird auf eine detaillierte Beschreibung verzichtet und im Folgenden nur die wesentlichen Eckpunkte des Entwicklungskonzeptes erläutert.

In Umsetzung der Planungs- und Entwicklungsziele sieht das städtebauliche Konzept entlang des Schmargendorfer Weges die Einordnung von vier Einfamilienhäusern vor. Die vorhandene **Baulücke** wird hierdurch in **Fortführung der vorhandenen Wohnbebauung** angrenzend an das Plangebiet geschlossen und das Siedlungsgefüge im Sinne der Innenentwicklung ergänzt. Im Zusammenhang mit der nördlich und südlich in zweiter und dritter Reihe an das Plangebiet angrenzenden Bebauung erfolgt darüber hinaus die **Abrundung der Siedlungsfläche durch Ergänzung** von rund dreizehn Einfamilienhäusern hinter der straßenseitigen Wohnbebauung am Schmargendorfer Weg. Unter Berücksichtigung dieser angrenzenden Bebauung einschließlich Lagerflächen sowie auch der an das Plangebiet angrenzenden Waldfläche als natürliche Siedlungsgrenze stellt dies eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung der vorhandenen Bebauungsstruktur dar. Insgesamt entstehen in einer lockeren Bebauung mit großzügig durchgrüneten Bereichen **rund 17 Einfamilienhäuser auf unterschiedlichen Grundstücksgrößen zwischen rund 600 und 1.100 m²**, alternativ sind auch Doppelhäuser möglich. Die **Entwicklung der Wohnbauflächen soll abschnittsweise erfolgen**, wobei zunächst die Nachverdichtung entlang des Schmargendorfer Weges (WA1) vorgesehen ist.

Zu den unmittelbar angrenzenden Wohn- sowie insbesondere auch gewerblichen Nutzungen erfolgt eine **Trennung und Gliederung durch großzügige Bepflanzungen**, die im westlichen Bereich gleichzeitig der Eingrünung des Ortsrandes im Übergang zum anschließenden Landschaftsraum dienen. Durch die großzügigen Grundstücksgrößen mit ausreichend Raum für Gartenbereiche entstehen darüber hinaus ausreichend Frei- und Abstandsflächen zwischen der Bebauung in erster und zweiter bzw. dritter Reihe.

Die **Erschließung** erfolgt im südlichen Bereich über eine neue öffentliche Stichstraße, die gegebenenfalls für zukünftige Planungen auch in Richtung Westen fortgeführt werden könnte. Nördlich und südlich schließen sich hieran schmale Wohnwege als Stichstraßen. Im nördlichen Bereich erfolgt die Erschließung über den vorhandenen Weg zur ehemaligen Entenfarm.

– Planungsalternativen

Zur Umsetzung der Planungs- und Entwicklungsziele wurden verschiedenen Bebauungs- und Erschließungsvarianten untersucht. Die wesentlichen, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung diskutierten Planungsalternativen sind in Anlage 3 dargestellt.

Der wesentliche Unterschied der Varianten liegt in der Erschließung mit einer in der Folge veränderten Bebauungsstruktur. Zur Vermeidung der Erschließung über Stichstraßen war zunächst die Verbindung dieser vorgesehen. Da hierfür jedoch die erforderlichen Flächen nicht in ausreichendem Umfang abschließend gesichert werden konnten, ist diese verkehrstechnisch zu favorisierende Variante jedoch nicht umsetzbar und musste daher verworfen werden.

Alternativ besteht auch die Option die Wohnbaufläche in Ergänzung des Lückenschlusses zu reduzieren und einen breiteren Grüngürtel zu den anschließenden Waldflächen sowie Nutzungen einzuordnen. In Abwägung aller betroffenen öffentlichen und privaten Belange soll jedoch im Wesentlichen eine Ergänzung bis an die Grenze des Plangebietes erfolgen. Die südwestlich angrenzende gewerbliche Bebauung mit ihren nördlich liegenden Lagerflächen und die westlich liegende Waldfläche als natürliche Siedlungsgrenzen bilden ein geeignetes Abrundungs- und Ergänzungspotenzial im Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung. Einwände, die die vorgesehene Ausdehnung der Wohnbauflächen im Grundsatz ausschließen, wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nicht übermittelt.

Aufgrund der Entwicklungsabsichten weiterer Flächeneigentümer wurden zunächst auch Möglichkeiten zur weiterführenden Entwicklung von Wohnbauflächen im Anschluss an den Bebauungsplan diskutiert und im Vorentwurf durch entsprechende Festsetzungen von Verkehrsflächen berücksichtigt. In Abstimmung mit der Stadtverwaltung sind derartige weitere Entwicklungsoptionen in Richtung Westen jedoch nicht mehr vorgesehen, weshalb zum 1. Entwurf eine Anpassung und Reduzierung der festgesetzten Verkehrsflächen in diesem Bereich erfolgte. Der Weg zur ehemaligen Entenfarm wird hingegen weiterhin gesichert und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

5.3 Erschließung

Das Plangebiet grenzt an den mit Wohn- und Gewerbenutzungen bestandenen Schmargendorfer Weg, sodass weitestgehend an vorhandene Erschließungssysteme angeknüpft werden kann. Es kann davon ausgegangen werden, dass die erforderlichen Anschlüsse bzw. Anschlussleitungen problemlos verlegt werden können. Die betroffenen Medienträger wurden frühzeitig gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Bauleitplanverfahren beteiligt, die Kernaussagen der übermittelten Hinweise sind im Folgenden auszugsweise zusammengefasst. Grundlegende Einwände gegen die Planung wurden nicht übermittelt. Die Erschließung ist auf der Ebene der Bebauungsplanung ausreichend gesichert.

– Verkehrstechnische Erschließung

Das Plangebiet ist über den Schmargendorfer Weg an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt über eine nördliche und eine südliche Verbindung (Wohnweg). Im südlichen Bereich wird eine neue Straße zur Erschließung der allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 eingeordnet. Diese gabelt sich im Plangebiet, sodass davon abführend zwei kleine Stichstraßen die hier liegenden Gebäude erschließen. Im nördlichen Bereich wird der Weg zur ehemaligen Entenfarm gesichert und erschließt zugleich die nordöstlich liegenden Gebäude des WA1. Ein Ausbau ist gegenwärtig nicht vorgesehen.

Die Erschließung für den Bau sowie der späteren Unterhaltung der Anbindungen sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.

– *Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung*

„Am Schmargendorfer Weg liegen ausreichend dimensionierte Wasserleitungen und Anlagen zur Schmutzwasserableitung. Somit kann die Ver- und Entsorgung (TW/SW) für geplante Einfamilienhäuser sichergestellt werden. Dies bedarf jedoch einer genauen Planung, da möglicherweise Stichleitungen verlegt werden müssen.“

(Stellungnahme des Zweckverbands Ostuckermärkischer Wasserversorgung und Abwasserbehandlung (ZOWA) vom 29.11.2022)

– *Löschwasser*

„Die erforderliche Löschwassermenge wird von der Brandschutzdienststelle in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO festgelegt und ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Der Löschwasserbedarf beträgt in Wohngebieten bei mindestens feuerhemmenden Umfassungen und harter Bedachung 48 m³ / Stunde für die Dauer von 2 Stunden (Gesamtbedarf: 96 m³), bei nicht feuerhemmenden Umfassungen oder weichen Bedachungen, ausgemauertem Holzfachwerk, stark behinderter Zugänglichkeit, Häufung von Feuerbrücken etc. 96 m³ / Stunde für die Dauer von 2 Stunden (Gesamtbedarf: 192 m³).

Die erforderliche Löschwasserentnahmemöglichkeit muss im Umkreis von 300 m um das zu errichtende Objekt (Löschbereich) vorhanden und ganzjährig uneingeschränkt für den gesamten Nutzungszeitraum nutzbar sein (§ 14 BbgBO i.V.m. Arbeitsblatt W 405 des DVGW).

Die erforderlichen Flächen für die Feuerwehr müssen gemäß § 86a (1) der Brandenburgischen Bauordnung den Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr in der gültigen Fassung entsprechen (VV TB Bbg).“

(Stellungnahme der Brandschutzdienststelle des LK Uckermark vom 13.01.2023)

Der Sachverhalt ist im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes abschließend zu klären bzw. auf Ebene der Baugenehmigung für das einzelne Vorhaben (schrittweise) nachzuweisen. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand kann die Löschwasserversorgung schrittweise gesichert werden durch vorhandene Leitungen bzw. Hydranten. Kann eine Lösung nicht innerhalb der vorhandenen Netze gefunden werden, bestehen andere technische Lösungen (z.B. Anlegung eines Löschwasserteichs), wofür durch den Vorhabenträger ausreichend Flächen innerhalb sowie auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zur Verfügung gestellt werden können.

– *Niederschlagsentwässerung*

Gemäß § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG ist anfallender Niederschlag zu versickern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen. Anfallender Niederschlag kann auch weiterhin innerhalb des Plangebietes über die belebte Bodenzone versickert werden. Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes (hier insbesondere niedrige GRZ, nicht überbaubare Grundstücksflächen, Teilversiegelung) bleiben ausreichend Freiflächen für die Niederschlagsversickerung zur Verfügung. Die festgesetzten Verkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert, um neben dem Straßenkörper u.a. auch ausreichend Raum für Versickerungsmulden oder zusätzliche Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung zu ermöglichen. Ein versickerungsfähiger Boden ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand vorhanden (vgl. Umweltbericht, Kapitel 2.1). Eine Einleitung ist nicht vorgesehen. Im weiteren Verfahren wird ein Boden- / Baugrundgutachten einschließlich Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens erarbeitet und die Ergebnisse in die Planung eingestellt.

– Elektroenergie

„Für den Anschluss an das Versorgungsnetz der Stromversorgung Angermünde GmbH (SVA) ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu sind die SVA auf geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 angewiesen, wobei eine Verlegetiefe für Kabel von 0,60 bis 0,80 m vorgesehen ist.“ (Stellungnahme der e.dis Netz GmbH vom 18.08.2022) Die Verkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert, um neben dem Straßenkörper auch die erforderlichen Medienkorridore zu fassen.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich das Netzanschlusskabel zur ehemaligen Entenfarm. Gemäß Vermessungsgrundlage befindet sich dieses entlang des Schmargendorfer Weges, im Abzweig zur ehemaligen Entenfarm. „Einer Überbauung dieser Anlagen mit Gebäuden, Asphaltmaterial oder Beton (insbesondere Rückenstütze, Borde) stimmen wir nicht zu. Die Veränderung der Höhenlage der Kabel sind zu vermeiden. Sollte die Umverlegung bzw. Tieferlegung von Kabeln oder Schutzmaßnahmen erforderlich sein, bitten wir um rechtzeitige Antragstellung durch den Baulastträger. Die SVA reicht dann die konkreten Umverlegungsverträge aus.“ (Stellungnahme der e.dis Netz GmbH vom 18.08.2022)

– Gas

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gingen hierzu keine Stellungnahmen ein. Die EWE Netz GmbH sowie die e.dis Netz GmbH betreiben im angefragten Bereich keine Versorgungsleitungen. Der Anschluss an das Gasnetz ist bei Bedarf auf den nachfolgenden Planungsebenen zu prüfen. Die Verkehrsflächen sind ausreichend bemessen, um Medienkorridore zu fassen. Gemäß Vermessungsgrundlage verläuft entlang des Schmargendorfer Weges eine Gasleitung.

– Telekommunikation

Entlang des Schmargendorfer Weges verlaufen Telekommunikationslinien der Telekom mit verschiedenen Hausanschlüssen. Gemäß Stellungnahme der Telekom ist zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur die Verlegung neuer Telekommunikationslinien innerhalb und außerhalb des Plangebiets erforderlich. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind hierfür geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen gewährleistet bleiben. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Bei Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Eine Beeinträchtigung des Anlagenbestandes durch die Planung ist nicht zu erwarten. Einwände gegen die Planung werden nicht übermittelt.

– Abfallentsorgung

Der Anschluss an die öffentliche Abfallentsorgung erfolgt über den Schmargendorfer Weg sowie die festgesetzten Verkehrsflächen. Für die neu herzustellende Erschließungsstraße (V2) besteht ausreichend Raum zur Einordnung eines Wendehammers für 3-achsige Müllfahrzeuge gemäß der technischen Anforderungen nach RAS06.

Alternativ können die Abfallbehälter am Abholtag am Schmargendorfer Weg bereitgestellt werden.

6. Planinhalt – Begründung der Festsetzungen

6.1 Teil B I: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

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

– **Textliche Festsetzung 1**

Allgemeines Wohngebiet

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

- 1.1 Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*
- 1.2 Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen.*
- 1.2 Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen.*

Begründung: Die Wohngebiete werden in Umsetzung der Planungsziele – der Entwicklung von Wohnbauflächen – als allgemeine Wohngebiete WA1 bis WA3 gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Unter Beachtung des angrenzenden Bestandes, in dem sowohl Wohn- als auch Gewerbenutzungen vorhanden sind, sowie auch den Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Bereich des Schmargendorfer Weges (gemischte Bauflächen) wurde auch die Festsetzung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO geprüft. Die gewerblichen Nutzungen konzentrieren sich jedoch in der Hauptsache auf der östliche Seite des Schmargendorfer Weges, westlich überwiegen im Sinne eines faktischen WA Wohngebäude mit nur vereinzelt Gewerbeflächen. Ziel des Bebauungsplanes ist in Fortführung dieser Nutzungsstruktur die Entwicklung von Wohnbauflächen im Sinne eines WA, eine kleinteilige Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe innerhalb des Plangebietes soll nicht erfolgen. Die Stadt Angermünde möchte die im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Bauflächen vor diesem Hintergrund bewusst differenzieren und unter Fortführung der vorhandenen Nutzung ein WA festsetzen. Die bereits vorhandene Wohnbebauung wird hierdurch fortgesetzt und städtebaulich sinnvoll ergänzt. Zur Abgrenzung der angrenzenden Nutzungen erfolgt die Gliederung bzw. Trennung durch Grünstrukturen. Unter Beachtung der Gewerbenutzungen auf der östlichen Seite des Schmargendorfer Weges wurden die Baugrenzen zum 1. Entwurf zudem zurückversetzt, sodass ein größerer Abstand zwischen Wohn- und gegenüberliegender Gewerbenutzung eingehalten wird. Die Funktion und Wertigkeit der entlang des Schmargendorfer Weges im FNP dargestellten gemischten Baufläche ist im städtebaulichen Gefüge insgesamt zu betrachten und durch die Festsetzung eines WA innerhalb des Plangebietes nicht beeinträchtigt wird. Insgesamt wird durch die Darstellung einer Mischgebietsfläche im FNP eine breite Nutzungspalette vorbereitet, aus der im konkret vorliegenden Fall auch ein WA entwickelbar ist. Die Option zur Festsetzung eines MI wurde daher ausgeschlossen. Ein Widerspruch zum Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG wird durch ein Nebeneinander von WA und MI in der Regel ebenfalls nicht ausgelöst. Vielmehr wird durch die Festsetzung eines WA die vorhandene Nutzungsstruktur unterstützt und fortgeführt.

Die Festsetzung eines reinen Wohngebietes nach § 3 BauNVO ist mit einem sehr hohen Schutzanspruch des Wohnens verbunden und ergibt sich allein aufgrund der vorherrschenden Nutzungsstrukturen nicht. Im Gegensatz zum reinen Wohngebiet ermöglicht die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes deutlich flexibler auch andere Nutzungen als eine ausschließliche Wohnnutzung und entspricht somit den Anforderungen an ländlich geprägten Wohnsiedlungen in

Angermünde sowie auch der angrenzenden und abzurundenden Wohnsiedlung entlang des Schmargendorfer Wegs mit auch gewerblichen Nutzungen. Deren Zulässigkeit müsste in einem reinen Wohngebiet kritisch betrachtet werden. Mit der Festsetzung eines WA erfolgt somit eine verträgliche Einbindung in den vorhandenen Siedlungscharakter.

Im Zuge der Anwendung des § 13b BauGB ergab sich im Hinblick auf Art 3 Abs. 3 Plan-UP-RL (juris: EGRL 42/2001) aufgrund ihres möglichen Beeinträchtigungspotentials der Ausschluss der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (vgl. Bayrischer VGH, Beschl. V. 09.05.18 – 2 NE 17.2528, juris). Die Festsetzung wurde zum 1. Entwurf (Fassung Mai 2023) entsprechend angepasst, so auch vom Bauordnungsamt mit Stellungnahme vom 13.01.2023 gefordert. Mit dem Wechsel in das Regelverfahren liegen die Gründe, die zum Ausschluss dieser Nutzungen geführt haben nicht mehr vor und sollen insbesondere auch unter Beachtung der vorhandenen Nutzungsstruktur am Schmargendorfer Weg sowie der Darstellungen im FNP gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sein. Einzig die Zulässigkeit von Tankstellen und Gartenbaubetrieben soll aufgrund ihrer Unvereinbarkeit mit dem städtebaulichen Entwicklungskonzept weiterhin ausgeschlossen sein.

Die Zulässigkeit von Räumen und Gebäuden für freie Berufe richtet sich nach den Regelungsinhalten des § 13 BauNVO.

– **Begründung der zeichnerischen Festsetzungen**

Die Ausdehnung der zeichnerisch festgesetzten allgemeinen Wohngebiete erfolgt auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes (siehe Kapitel 5.2). Darin wurden wesentliche Belange wie die innere und äußere Erschließung des Plangebietes berücksichtigt und mit den zuständigen Behörden, Stadtverordneten sowie dem Eigentümer abgestimmt.

Die Unterteilung der Wohngebiete WA1 bis WA3 erfolgt insbesondere aufgrund differenzierter Festsetzungen zum Nutzungsmaß und zur Gestaltung.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 bis 20 BauNVO)

– **Begründung der zeichnerischen Festsetzungen**

Um ein Einfügen der geplanten Wohnbebauung in die bestehende Bebauungsstruktur zu gewährleisten, setzt der Bebauungsplan Grundflächenzahl (GRZ), Anzahl zulässiger Vollgeschosse und die maximal zulässige Gebäudehöhe fest. Weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (z.B. GFZ) sind zur Umsetzung der Planungsziele und unter Beachtung der vorhandenen Bebauung nicht erforderlich und werden zugunsten eigentumsrechtlicher Belange nicht getroffen.

Zur Begrenzung der zusätzlichen Bodenversiegelung und im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB wird für die allgemeinen Wohngebiete WA1 bis WA3 eine **Grundflächenzahl** von 0,2, 0,25 und 0,3 festgesetzt. Die Grundflächenzahl orientiert sich an dem der Planung zugrunde liegenden städtebaulichen Entwicklungskonzept und sichert die in den Planungszielen vorgesehene lockere Bebauung in Fortsetzung der angrenzenden Wohnbebauung. In Verbindung mit großen Grundstücken kann der städtebauliche Entwurf flexibel umgesetzt werden und ausreichend Gestaltungsspielraum gewährleistet werden. Gleichzeitig bleiben mit der Festsetzung ausreichend Freiflächen für die Niederschlagsversickerung vorhanden. Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ richtet sich nach den Regelungsinhalten des § 19 Abs. 4 BauNVO.

Für die bereits mit Wohnbebauung bestandenen Flurstücke 233/1 und 631 ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Versiegelung eine höhere GRZ von 0,6 mit Überschreitung durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Grundflächen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen) bis zur Kappungsgrenze (0,8) zulässig (textliche Festsetzung 2). Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete nach § 17 BauNVO wird hierdurch überschritten. In Abwägung aller betroffenen Belange ist dies jedoch vertretbar und erfolgt zugunsten der betroffenen Eigentümerbelange. Der Bestand einschließlich Erweiterungsoptionen wird hierdurch gesichert.

Die **Anzahl der Vollgeschosse** wird in Anlehnung an die Bestandsbebauung entlang des Schmargendorfer Weges auf 2 Vollgeschosse begrenzt. Hierdurch soll sich das neue Wohngebiet harmonisch an die bestehenden Strukturen anschließen und eine möglichst einheitliche städtebauliche Prägung gewährleistet werden. Die Bildung eines einheitlichen Orts- und Landschaftsbildes wird unterstützt.

Zusätzlich erfolgt die Festsetzung der **Oberkante baulicher Anlagen als maximal zulässige Gebäudehöhe (OK max.)**. Hiermit sollen für das Ortsbild untypische Gebäudehöhen vermieden werden. Die festgesetzte Höhe erfolgt in diesem Sinne unter Berücksichtigung der vorherrschenden Geländehöhen sowie der durchschnittlichen Gebäudehöhen in der Umgebung des Plangebietes und ermöglicht insgesamt eine Gebäudehöhe (einschließlich Dach) zwischen 10 - 12 m. Dem Ortsbild widersprechende Gebäudehöhen können hierdurch sicher vermieden werden.

Die vorhandene Bebauung auf den Flurstücken 233/1 und 631 wird von der getroffenen Festsetzung erfasst und unter Beachtung bisherigen Zulässigkeitsmaßstabs nach § 34 BauGB und der vorhandenen Gebäudehöhen angrenzend an das Plangebiet sowie entlang des Schmargendorfer Weges nicht eingeschränkt.

Die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen bezieht sich regelmäßig auf das höchste das Orts- oder Landschaftsbild noch prägende Bauteil (z.B. Fahrstuhlschacht), technische Aufbauten sehr untergeordneter Dimensionen (z.B. Antennen, Schornsteine, Lüftungsrohre etc.) werden davon nicht erfasst. Darüber hinaus soll regulär eine Überschreitung von 0,3 m für technische Aufbauten, hier insbesondere auch zur Förderung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, zulässig sein (textliche Festsetzung 3 – siehe unten). Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ist durch diese geringfügige Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe nicht zu erwarten.

Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO ist die Höhe des Meeresspiegels, die Festsetzungen erfolgen in Meter über Normalhöhennull (NHN) nach dem deutschen Haupt Höhenetz (DHHN2016). Dies steht in Übereinstimmung mit den zugrundeliegenden Geländehöhenpunkten in der Vermessung.

– **Textliche Festsetzung 2**

Für die Flurstücke 233/1 und 631 ist abweichend von der in der Planzeichnung festgesetzten GRZ eine GRZ von 0,6 zulässig und eine Überschreitung durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen auf 0,8.

– **Textliche Festsetzung 3**

Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen um 0,3 m für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist zulässig.

Begründung der textlichen Festsetzungen 2 und 3: Siehe Begründung der zeichnerischen Festsetzungen.

6.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

– **zeichnerische Festsetzungen**

In Fortführung des Gebietscharakters erfolgt gemäß Planungsziel für eine offene, lockere Bebauung die Festsetzung einer **offenen Bauweise** gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, zulässig sind **Einzel- und Doppelhäuser**. Hierdurch kann eine städtebauliche Ordnung gefördert und ein zusammenhangloses Nebeneinander verschiedenster Hausformen verhindert werden.

Zur Sicherung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen, zur Einhaltung von Abstandsflächen sowie zur Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes erfolgt die Festsetzung von Baufenstern mittels **Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO**. Grundsätzlich werden hierbei große zusammenhängende Baufenster festgesetzt, um eine entlang der Verkehrsflächen konzentrierte Bebauung sowie gleichzeitig eine gewisse Flexibilität in der Bebauung zu gewährleisten. Die Festsetzung von Baulinien gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO ist städtebaulich nicht erforderlich und soll daher zugunsten der betroffenen Eigentümerbelange nicht erfolgen.

Die Dimensionierung der Baufenster berücksichtigt im Wesentlichen eine Tiefe von 20 m sowie einen Mindestabstand zu Grundstücksgrenzen von 3 m gemäß Brandenburger Bauordnung. Angrenzend an den Schmargendorfer Weg werden hiervon abweichende Regelungen getroffen. Zum 1. Entwurf erfolgte entlang des Schmargendorfer Weges die Zurücksetzung der Baugrenzen auf 9 m, was die durchschnittliche Bauflucht der vorhandenen Gebäude aufgreift (siehe auch Anlage 1 – Ortsbildanalyse) sowie gleichzeitig einen erhöhten Abstand zu den gegenüberliegenden Gewerbenutzungen sichert. Ausgenommen hiervon werden zugunsten der betroffenen Eigentümerbelange lediglich die Grundstücke mit vorhandener Wohnbebauung, um diese einzufangen sowie entlang der Verkehrsfläche V1 eine einheitliche Bauflucht zu ermöglichen. Innerhalb des WA3 wird bedingt durch die künftigen Grundstückszuschnitte zudem eine hiervon abweichende Tiefe festgesetzt, um eine städtebaulich sinnvolle Einordnung der Gebäude und lockere Bebauung zu ermöglichen. Innerhalb des WA2, auf den Flurstücken 232/6 und 233/6, werden die äußeren Grenzen der Baufenster zudem durch ein eingetragenes Leitungsrecht bestimmt.

6.1.4 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

– **Textliche Festsetzung 4**

Baugrundstücke innerhalb der allgemeinen Wohngebiete müssen folgende Mindestgrößen aufweisen:

WA1 und WA2: 600 m ²	WA3: 1.000 m ²
---------------------------------	---------------------------

Begründung: Zur Sicherung des Planungsziels einer lockeren Wohnbebauung wird im Zusammenwirken mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise (Kapitel 6.1.2 und 6.1.3) die Mindestgröße der Baugrundstücke festgesetzt. Eine spätere Teilung der Grundstücke – oftmals einhergehend mit einer starken und städtebaulich nicht gewollten Verdichtung – kann auf diese Weise sicher vermieden werden.

Die gewählten Grundstücksgrößen orientieren sich am städtebaulichen Entwurf mit durchschnittlichen Grundstücksgrößen zwischen 600 m² und 1.100 m², die im Sinne eines differenzierten Angebotes kleine und große Grundstücke erlauben und im Schnitt den im Schmargendorfer Weg ortstypischen Grundstücksgrößen entsprechen. In Verbindung mit der Festsetzung einer niedrigen GRZ dient die Festsetzung zeitgleich der Minimierung der zusätzlichen Flächenversiegelung

und einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Sinne des §1a Abs. 2 BauGB.

Eine Grundstücksteilung, wie beispielsweise im städtebaulichen Konzept dargestellt, soll darüber hinaus nicht festgesetzt werden, um eine flexible Grundstücksteilung und Bebauung zu ermöglichen.

Die bereits mit Wohnbebauung bestandenen Flurstücke 233/1 und 631 sowie das Flurstück 632 weisen eine Größe von rd. 700 bis 1.000 m² auf und erfüllen somit die festgesetzte Mindestgröße.

6.1.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

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

– **Textliche Festsetzung 5**

5.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind angrenzend an die festgesetzten Verkehrsflächen auf einem 3 m breiten Streifen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen, Garagen und Carports unzulässig. Hiervon abweichend sind die genannten Anlagen innerhalb des WA2 angrenzend an die Verkehrsfläche V1 auf einem 1 m breiten Streifen der nicht überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

5.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA1 sind angrenzend an das Flurstück 607 (Schmargendorfer Weg) auf einem 9 m breiten Streifen der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen, Garagen und Carports unzulässig.

Begründung: Die Festsetzung wird zugunsten einer einheitlichen Bebauungsstruktur und eines einheitlichen Siedlungsbildes getroffen. Hierfür werden angrenzend an die festgesetzten Verkehrsflächen auf einem 3 m breiten Streifen der nicht überbaubaren Grundstücksfläche „Vorgartenzonen“ von baulichen Anlagen freigehalten. Die Tiefe der Vorgartenzone richtet sich im Wesentlichen nach dem gemäß Brandenburger Bauordnung einzuhaltenden Mindestabstand zu Grundstücksgrenzen von 3 m.

Die Festsetzung wurde zum 1. Entwurf präzisiert. Im Bereich des Schmargendorfer Weges wird unter Beachtung der vorhandenen Bebauung und Baufluchten entlang des Schmargendorfer Weges (siehe auch Anlage 1) eine breitere Vorgartenzone von 9 m festgesetzt. Entlang der Verkehrsfläche V2 erfolgt eine Reduzierung auf 1 m, um eine einheitliche Flucht mit den in diesem Bereich vorhandenen Gebäuden zu ermöglichen. Davon abgesehen sind die bebauten Flurstücke 233/1 und 631 in Richtung Schmargendorfer Weg zu Gunsten der betroffenen Eigentümer von der Festsetzung ausgenommen.

Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen können problemlos hinter dieser Tiefe bzw. neben oder auch hinter den Hauptgebäuden eingeordnet werden, sodass die Einschränkung der baulichen Nutzung der Grundstücke vergleichsweise gering ist. Die Flurstücke mit der Bestandsbebauung sind zugunsten der betroffenen Eigentümerbelange von dieser Festsetzung ausgeschlossen.

6.1.6 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

– Begründung der zeichnerischen Festsetzungen

Zur Sicherung der inneren Erschließung erfolgt in Umsetzung des zugrundeliegenden städtebaulichen Entwicklungskonzeptes die Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche (V2) mit Straßenbegrenzungslinien. Die Straßenverkehrsfläche weist eine Breite von 11 m auf und ist für die zu entwickelnden Wohnbauflächen ausreichend dimensioniert, um neben dem Straßenkörper auch die erforderlichen Medienkörper für die Ver- und Entsorgung, Anlagen zur Straßenbeleuchtung sowie insbesondere Flächen für eine offene Regenwasserversickerung zu integrieren (siehe Abbildung 4). Die Straßenverkehrsfläche wurde zum 1. Entwurf unter Berücksichtigung kommunaler Belange geringfügig reduziert. Am Ende der Fläche, im Übergang zu V3 und V4, wurde mit einer Fläche von 11,5 x 22,5 m ausreichend Raum zur Einordnung einer Wendeanlage für Müllfahrzeuge gemäß technischer Anforderungen nach RAST06 berücksichtigt.

Im nördlichen Bereich wird der Abzweig zur ehemaligen Entenfarm (Flurstück 233/5) als öffentliche Verkehrsfläche (V1) gesichert. Ein Ausbau ist gegenwärtig nicht vorgesehen und kann, sofern erforderlich, zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Die Verkehrsfläche weist eine Breite von rund 11 m auf und ist im oben genannten Sinne ausreichend dimensioniert.

Im Bereich der Verkehrsfläche V1 befindet sich teilweise ein gewerblich genutztes Gebäude des an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Flurstücks 243/19, welches über die Flurstücksgrenzen hinweg errichtet wurde. Nach der Stadtverwaltung vorliegenden Informationen soll die gewerbliche Nutzung auf diesem Flurstück aufgegeben werden und eine neue bauliche Entwicklung (einschließlich Rückbau des genannten Gebäudes) erfolgen.

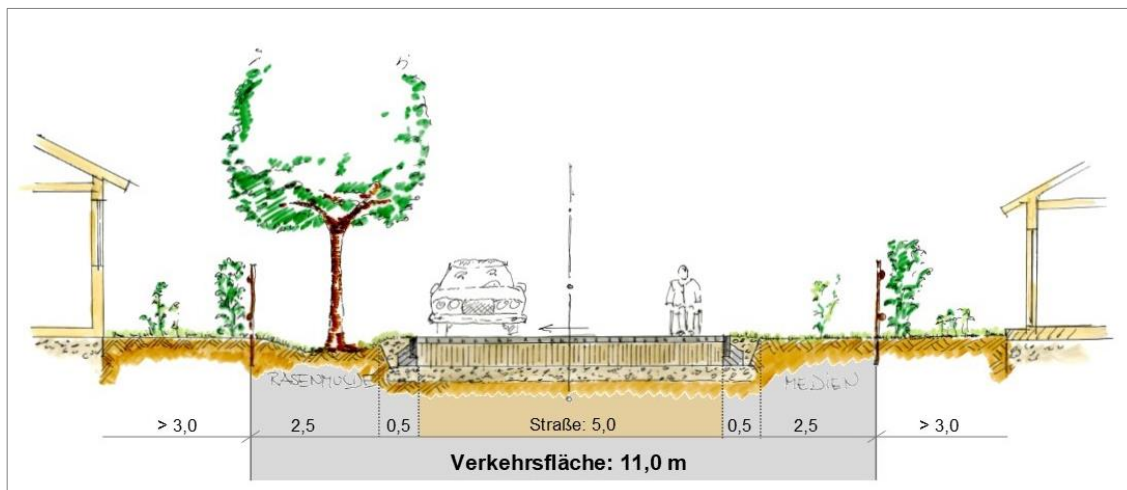


Abbildung 4 Vorschlag zur Aufteilung der Verkehrsfläche V2, unmaßstäblich

Der nordwestliche sowie südwestliche Bereich des Plangebietes innerhalb von WA2 und WA3 wird über zwei private Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ erschlossen (V3 und V4). Mit dieser Festsetzung soll ein attraktives, sicheres kleines „Quartier“ entwickelt werden. Verkehrsberuhigte Straßen dienen neben der Fortbewegung gleichrangig auch der Kommunikation, dem Aufenthalt und dem Spiel (Spielstraße). Die Umsetzung des verkehrsberuhigten Bereiches erfolgt durch die straßenrechtliche Widmung und bedarf einer entsprechenden Beschilderung. Eine Bindung der zuständigen Straßenverkehrsbehörde wird durch die Festsetzung nicht erzeugt.

Die Wohnwege dienen ausschließlich der inneren Erschließung für maximal sechs Wohngebäude, anderweitiger Durchgangs- oder Ziel- und Quellverkehr wird nicht erzeugt, sodass die Voraussetzungen für die Festsetzung privater Verkehrsflächen erfüllt werden.

Die Festsetzungen in diesem Bereich wurden zum 1. Entwurf angepasst, da Entwicklungsoptionen im unmittelbaren Anschluss an den Bebauungsplan verworfen wurden (siehe auch Kapitel 5.2).

– **Textliche Festsetzung 6**

Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Begründung: Die innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen dargestellten Flächen in der Plangrundlage sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes und bilden lediglich die bestehenden Nutzungsarten ab. Die Festsetzung gewährt darüber hinaus den größtmöglichen Gestaltungsraum für Fachplanungen bei der technischen und gestalterischen Umsetzung der Bauleitplanung. Den gesondert zu erarbeitenden Ausführungsplanungen wird nicht vorgegriffen.

6.1.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

Zur Reduzierung der mit dem Bebauungsplan verbundenen Umwelteinwirkungen sowie zur Ortsrandgestaltung und Abschirmung des Gebiets entsprechend der Planungsziele erfolgen insbesondere verschiedene Festsetzungen für den Erhalt und die Entwicklung von Grün- und Gehölzstrukturen. Diese dienen gleichzeitig auch der Kompensation des Eingriffs (SPE-Maßnahmen).

Mit den Festsetzungen erfolgt außerdem die Integration der im Umweltbericht formulierten landschaftspflegerischen Maßnahmen sowie der erforderlichen Maßnahmen zum Ersatz und Ausgleich. Die dort in Kapitel 4.3 formulierten landschaftspflegerischen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen wurden hinsichtlich ihrer landschaftspflegerischen Zielstellung, Erforderlichkeit und des bodenrechtlichen Bezuges geprüft und nach Abwägung in den Festsetzungskatalog gemäß § 9 Abs. 1 BauGB aufgenommen. Ein Grünordnungsplan liegt nicht vor, sodass keine Übernahme der Festsetzungen auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 5 Abs. 2 BbgNatSchAG erfolgen kann. Für die im Umweltbericht formulierten Maßnahmen bedeutet dies, dass insbesondere die Pflegemaßnahmen und Gehölzlisten nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden können. Diese werden stattdessen als Empfehlungen integriert, die Umsetzung ist über einen städtebaulichen Vertrag zu sichern. Die wesentlichen Inhalte und Entwicklungsziele der vorgeschlagenen Maßnahmen sind in diesem Sinne vollständig in die Festsetzungen des Bebauungsplanes integriert. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden auf Grundlage des Umweltberichtes teilweise präzisiert und ergänzt.

Im Ergebnis kann der mit dem Bebauungsplan vorbereitete Eingriff vollständig durch SPE-Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes kompensiert werden (siehe auch Ausführungen im Umweltbericht, insbesondere Kapitel 3 - 5).

Im Folgenden werden insbesondere die gestalterischen und planungsrechtlichen Belange der festgesetzten Maßnahmen erläutert. Im Umweltbericht werden sämtliche Maßnahmen darüber hinaus im Einzelnen detailliert beschrieben, ihre ökologische Zielstellung erläutert und das Aufwertungspotenzial definiert (siehe dort Kapitel 4).

– **Textliche Festsetzung 7**

Die Befestigung von Zufahrten und Stellplätzen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete ist wasser- und luftdurchlässig herzustellen. Die Flurstücke 233/1 und 631 sind von der Festsetzung ausgenommen.

Begründung: Mit dieser Festsetzung wird auf die Anforderungen des § 1a BauGB reagiert, nachdem mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken sind. Die Festsetzung dient in diesem Zusammenhang dem Schutz des Bodens und des Wasserhaushalts, unter anderem wird die Regenwasserversickerung sowie die Grundwasserneubildung positiv unterstützt.

Im Rahmen der Festsetzungen sind die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie z.B. Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung nicht zulässig.

Die Nutzung der Grundstücke ist durch das Erfordernis zur Teilversiegelung von Zufahrten und Stellplätzen kaum eingeschränkt und unter Berücksichtigung der Umweltschutzbelange zumutbar.

Die bebauten Grundstücke sind zugunsten der betroffenen Eigentümerbelange von der Festsetzung ausgenommen, der Bestand soll auch weiterhin in unveränderter Form zulässig sein.

Die Festsetzung integriert gleichzeitig die im Umweltbericht formulierte Minderungsmaßnahme M1.

– **Textliche Festsetzung 8**

Einfriedungen sind ohne Sockel zu errichten. Der Mindestabstand von der Geländeoberfläche bis zur unteren Zaunkante muss mindestens 15 cm betragen. Die Flurstücke 233/1 und 631 sind von der Festsetzung ausgenommen.

Begründung: Zur Minderung der Barrierewirkung und Gewährleistung der Durchlässigkeit der erforderlichen Einzäunung für Kleintiere, wie z.B. Kleinsäuger und Amphibien, erfolgt die Festsetzung eines Mindestabstandes zwischen Geländeoberfläche und unterer Zaunkante von 15 cm, sowie der Ausschluss von Einzäunungen mit Sockeln.

Die bebauten Grundstücke sind zugunsten der betroffenen Eigentümerbelange von der Festsetzung ausgenommen.

Die Festsetzung integriert gleichzeitig die im Umweltbericht formulierte Vermeidungsmaßnahme V9.

– **Textliche Festsetzung 9**

Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung bis 10 Grad sind extensiv zu begrünen. Es ist eine Mindeststärke der durchwurzelter Schicht von 15 cm herzustellen. Von der Festsetzung ausgenommen sind technische Aufbauten und Beleuchtungsflächen. Die Flurstücke 233/1 und 631 sind von der Festsetzung ausgenommen.

Begründung: Die Festsetzung dient dem Umweltschutz sowie der Minderung des mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffs. Begrünte Dächer können ein beachtliches Regenrückhaltevermögen aufweisen und die Abflussmenge merkbar mindern und somit verschiedene positive Effekte insbesondere auf die Schutzgüter Wasser und Boden sowie Klima entfalten. Gleichzeitig werden neue Biotop- und Habitatstrukturen geschaffen.

Die Festsetzung integriert gleichzeitig die im Umweltbericht formulierte Minderungsmaßnahme M8.

Die Festsetzung gilt unter Berücksichtigung der betroffenen Eigentümerbelange und des bisherigen

Zulässigkeitsmaßstabs nicht für die bebauten Grundstücke.

– **Textliche Festsetzung 10**

[E4] In der Verkehrsfläche V1 sind 7 mittelkronige Bäume zu pflanzen. Für die Gehölze besteht keine Standortfestsetzung. Es wird die Verwendung von Gehölzen der Pflanzliste C empfohlen.

– **Textliche Festsetzung 11**

[E5] In der Verkehrsfläche V2 sind 5 mittelkronige Bäume zu pflanzen. Für die Gehölze besteht keine Standortfestsetzung. Es wird die Verwendung von Gehölzen der Pflanzliste C empfohlen.

Begründung der textlichen Festsetzungen 10 und 11: Die Festsetzungen dienen der Gestaltung und Durchgrünung des Gebietes und unterstützen im Zusammenwirken mit den weiteren Maßnahmen zur Eingrünung des Plangebietes (textliche Festsetzungen 12 und 13) die Einbindung des Baugebietes in den angrenzenden Landschaftsraum. Gleichzeitig werden neue Biotop- und Habitatstrukturen mit positiven Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Klima sowie Flora und Fauna innerhalb des Plangebietes geschaffen.

Die Festsetzungen integrieren die im Umweltbericht beschriebenen Ersatzmaßnahmen E4 und E5 und dienen gleichzeitig dem Ersatz der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe. Die Festsetzungen wurden auf Grundlage des Umweltberichts geringfügig angepasst. Es wird ein Jahr Fertigstellungs- und 3 Jahre Entwicklungspflege gemäß einschlägiger Richtlinien empfohlen. Eine ausführliche Beschreibung der Maßnahmen einschließlich Ausführungen zur Umsetzung und Pflege erfolgt im Umweltbericht (dort Kapitel 4). Die Umsetzung der Maßnahmen einschließlich der Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung wird vertraglich gesichert und die Maßnahme E5 in der Verkehrsfläche V2 dem Vorhabenträger zugeordnet (siehe auch Kapitel 6.1.8).

– **Textliche Festsetzung 12**

[E1 und E2] Auf den Flächen SPE 1 und SPE 2 sind auf insgesamt 1.600 m² eine heimische, standortgerechte 3-reihige Hecke aus 300 Sträuchern und 7 mittelkronige Überhälter zu pflanzen. Es ist ein beidseitiger 1,5 m breiter Krautsaum aus einer artenreichen Gräser- und Kräutermischung mit heimischen Saatgut anzusäen. Für die Gehölze besteht keine Standortfestsetzung. Es wird die Verwendung von Gehölzen der Pflanzlisten A und B empfohlen. Auf der Fläche SPE2 sind Anlagen zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen zulässig.

– **Textliche Festsetzung 13**

[E3] Auf der Fläche SPE 3 ist auf insgesamt 150 m² eine offene, unterbrochene Hecke mit 3 Pflanzabschnitten von jeweils 5 x 10 m² aus heimischen, standortgerechten Gehölzen (mindestens 15 Sträucher) und 7 mittelkronigen Überhältern zu pflanzen. Es ist jeweils ein Totholz- und Lesesteinhaufen anzulegen. Für die Gehölze besteht keine Standortfestsetzung. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten. Es wird die Verwendung von Gehölzen der Pflanzlisten A und B empfohlen.

Begründung der textlichen Festsetzungen 12 und 13: Die Festsetzungen dienen entsprechend der zugrundeliegenden Planungs- und Entwicklungsziele der Abgrenzung und Abschirmung zwischen

den neuen Wohnbauflächen und den unmittelbar an das Plangebiet grenzenden Wohn- und Gewerbenutzungen sowie der Einbindung des Baugebietes in den angrenzenden Landschaftsraum. Unter Berücksichtigung der benachbarten gewerblichen Nutzung wurde die Fläche SPE2 zum 1. Entwurf teilweise verbreitert. Mit Umsetzung der Maßnahmen erfolgt eine Extensivierung der Flächen einhergehend mit einer Aufwertung der Biotopstrukturen. Mit den Pflanzmaßnahmen werden gleichzeitig neue und artenreiche Biotop- und Habitatstrukturen mit positiven Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Klima sowie Flora und Fauna geschaffen. Im westlichen Bereich dienen die Maßnahmen darüber hinaus als Abstands- und Pufferfläche zu dem vorhandenen Landschaftsschutzgebiet und Biosphärenreservat „Schorfheide-Chorin“.

Im östlichen Bereich ist in Reaktion auf den rückwärtigen Garten eines Wohnhauses am Schmargendorfer Weg (Flurstück 440) die zu pflanzende Hecke (SPE1 und SPE2) unterbrochen. Eine Nutzungsaufgabe ist gegenwärtig durch die Eigentümer nicht vorgesehen, langfristig kann dieser Bereich jedoch einem Baugrundstück innerhalb des WA3 zugeordnet werden.

Die Festsetzungen integrieren die im Umweltbericht beschriebenen Ersatzmaßnahmen E1 bis E3 und dienen gleichzeitig dem Ersatz der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe. Die Festsetzungen wurden auf Grundlage des Umweltberichts geringfügig angepasst. Es wird ein Jahr Fertigstellungs- und 3 Jahre Entwicklungspflege gemäß einschlägiger Richtlinien empfohlen, wesentlich ist insbesondere der Zurückschnitt der Gehölzpflanzungen und die Mahd des Krautsaums. Eine ausführliche Beschreibung der Maßnahmen einschließlich Ausführungen zur Umsetzung und Pflege erfolgt im Umweltbericht (dort Kapitel 4). Die Umsetzung der Maßnahmen einschließlich der Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung wird vertraglich gesichert und die Flächen dem Vorhabenträger bzw. den künftigen Grundstückseigentümern zugeordnet.

Auf der Fläche SPE2 sind unter Berücksichtigung der angrenzenden gewerblichen Nutzung zusätzlich Anlagen zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen zulässig (z.B. Lärmschutzwand, Lärmschutzwall). Bei einer aufeinander abgestimmten Planung steht dies den Pflanz- und Entwicklungszielen nicht entgegen.

– **Textliche Festsetzung 14**

[E6] Auf den Flurstücken 435 und 436, Flur 10, Gemarkung Angermünde, außerhalb des Geltungsbereichs, ist entlang der südlichen Flurstücksgrenzen auf insgesamt 700 m² eine heimische, standortgerechte 3-reihige Hecke aus 150 Sträuchern zu pflanzen. Es ist ein beidseitiger 2 m breiter Krautsaum aus einer artenreichen Gräser- und Kräutermischung mit heimischen Saatgut anzusäen. Es sind 1 Jahr Fertigstellungspflege und 3 Jahre Entwicklungspflege durchzuführen. Es wird die Verwendung von Gehölzen der Pflanzliste A empfohlen.

– **Textliche Festsetzung 15**

[E7] Auf den Flurstücken 243 und 245, Flur 3, Gemarkung Crussow, außerhalb des Geltungsbereichs, sind insgesamt 8.000m² Intensivacker dauerhaft durch die Anlage einer Dauerblühfläche zu extensivieren. Für die Dauerblühfläche ist eine mehrjährige Blütmischung mit hohem Wildkräuteranteil auszubringen.

Begründung der textlichen Festsetzungen 14 und 15: Die Festsetzungen integrieren die im Umweltbericht beschriebenen Ersatzmaßnahmen E6 bis E7 und dienen dem Ersatz der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe. Die Festsetzungen wurden auf Grundlage des Umweltberichts in

den Bebauungsplan aufgenommen. Für die Maßnahmen E6 wird ein Jahr Fertigstellungs- und 3 Jahre Entwicklungspflege gemäß einschlägiger Richtlinien empfohlen, wesentlich ist insbesondere der Zurückschnitt der Gehölzpflanzungen und die Mahd des Krautsaums. Eine ausführliche Beschreibung der Maßnahmen einschließlich Ausführungen zur Umsetzung und Pflege erfolgt im Umweltbericht (dort Kapitel 4 sowie in Anlage 8 und 9 (Maßnahmenblätter)).

Die Flächen befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und erfolgen im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff. Die Flächen für die Maßnahme E6 befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers und sind einschließlich Umsetzung vertraglich zu sichern. Die Maßnahme E7 befindet sich in Privateigentum und erfolgt in Zusammenarbeit mit dem Landschaftspflegeverband Uckermark-Schorfheide e.V. Die Verfügbarkeit ist durch entsprechende Nutzungs- und Gestattungsverträge zu sichern. Eine ausführliche Beschreibung der Maßnahmen einschließlich Ausführungen zur Umsetzung und Pflege erfolgt im Umweltbericht (dort Kapitel 4 sowie in Anlage 8 und 9 (Maßnahmenblätter)).

– **Textliche Festsetzung 16**

Innerhalb des Geltungsbereichs sind folgende Maßnahmen zur Entsiegelung durchzuführen:

- [A1] Flurstück 233/6 und 632: insgesamt 93 m² Entsiegelung befestigter Flächen (Betonplatten)
- [A2] Flurstück 232/6: 167 m² Rückbau Schuppen und Entsiegelung befestigter Flächen (Betonplatten)
- [A3] Flurstück 232/5: 135 m² Entsiegelung befestigter Flächen (teilversiegelter Weg)
- [A4] Flurstück 462: 114 m² Rückbau Hühnerstall und Entsiegelung
- [A5] Flurstück 232/5: 47 m² Entsiegelung befestigter Flächen
- [A6] Flurstück 233/5: 330 m² Entsiegelung befestigter Flächen (teilversiegelter Weg)

Begründung: Die Festsetzung integriert die im Umweltbericht beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen A1 bis A6 und dient der Kompensation der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe. Mit den festgesetzten Maßnahmen werden vorhandene bauliche Anlagen und Ähnliches (Schuppen, Auslauf Hühnerstall) sowie Versiegelungen (alte Bodenplatte, Betonplatten, teilversiegelte Wege etc.) innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes entfernt und entsiegelt. Durch die Entsiegelung im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen können verlorengegangene Bodeneigenschaften wiederhergestellt und Bodenfunktionen gefördert werden. Es handelt sich um versiegelte Böden mit unterschiedlichem Versiegelungsgrad. Die Entsiegelung wird mit einem Faktor zwischen 0,3 und 1 angerechnet (siehe Ausführungen im Umweltbericht). Die Festsetzung wurde auf Grundlage des Umweltberichts in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Bereich der Zuwegung zur ehemaligen Entenfarm (Maßnahme A6) kann der teilversiegelte Weg auf dem Flurstück 233/5 zurückgebaut bzw. angerechnet werden. Der Ausbau des Weges ist gegenwärtig jedoch nicht vorgesehen und ist insbesondere auch von der künftigen Nutzung der anliegenden Flurstücke, z.B. der ehemaligen Entenfarm, abhängig. Eine Umsetzung der Maßnahme A6 wird erst mit dem Eingriff erforderlich.

Pflanzlisten und Hinweise für die Realisierung

Die folgenden Pflanzlisten enthalten geeignete Baum- und Straucharten, die für die Pflanzung der im Bebauungsplan festgesetzten Hecken- und Baumpflanzungen geeignet sind. Die Pflanzlisten stellen geeignete Vorschläge dar. Eine Festsetzung der zu pflanzenden Baum- und Straucharten erfolgt nicht (siehe oben).

Pflanzliste A – Sträucher zur Eingrünung und Ortsrandbildung (SPE1 – SPE3, E6)

3-jährig verpflanzte Sämlinge oder Heister

Acer campestre (Feld-Ahorn), *Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn), *Amelanchier lamarckii* (Kupfer-Felsenbirne), *Berberis vulgaris* L. (Gemeine Berberitze), *Betula pendula* (Sand-Birke), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Cotoneaster bullatus* (Runzelige Zwergmispel), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Forsythia x intermedia* (Forsythies), *Malus sylvestris* agg. (Wild-Apfel), *Prunus cerasifera* (Kirschpflaume), *Prunus padus* (Traubenkirsche), *Pyrus pyraeaster* agg. (Wild-Birne), *Rhamnus cartharticus* (Kreuzdorn), *Rosa canina* agg. (Hunds-Rose), *Rosa corymbifera* agg. (Heckenrose), *Rosa rubiginosa* agg. (Wein-Rose), *Rosa rugosa* (Kartoffelrose), *Rosa tomentosa* agg. (Filz-Rose), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Sorbus aucuparia* (Ebersesche), *Sorbus torminalis* (Elsbeere), *Syringa vulgaris* (Gemeiner Flieder), *Viburnum opulus* (Gemeiner Schneeball)

Pflanzliste B – Bäume zur Ortsrandeingrünungen (SPE1 – SPE3)

Hochstämme, Stammumfang 12 bis 14 cm, 3x verpflanz, mit Ballen

Acer campestre (Feld-Ahorn), *Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn), *Betula pendula* (Sand-Birke), *Carpinus betulus* (Gemeine Hainbuche), *Prunus padus* (Traubenkirsche), *Quercus robur* (Stiel-Eiche), *Sophora japonica* (Japanischer Schnurbaum), *Sorbus aucuparia* (Ebersesche), *Sorbus domestica* (Speierling), *Sorbus torminalis* (Elsbeere), *Tilia cordata* (Winter-Linde), *Ulmus glabra* (Berg-Ulme), *Ulmus laevis* (Flatter-Ulme), *Ulmus minor* (Feld-Ulme)

Pflanzliste C – Bäume im Straßenraum (V1 und V2)

Hochstämme, Stammumfang 14 bis 16 cm, 3x verpflanz, mit Ballen

Acer freemanii „Armstrong“ (Schmalkroniger Rot-Ahorn), *Prunus avium* „Plena“ (Gefüllte Vogel-Kirsche), *Prunus padus* (Traubenkirsche), *Sorbus aria* (Echte Mehlbeere), *Sorbus aucuparia* (Ebersesche), *Sorbus intermedia* „Brouwers“ (Schmalkronige Mehlbeere)

Bei der Ausführung der Pflanzungen ist darauf zu achten, dass aktuelle Erkenntnisse zur Verbreitung der Miniermotte (zuletzt bekannt geworden für bestimmte Acer-Arten) berücksichtigt und diese Baumarten möglichst ausgeschlossen werden.

Die Pflanzungen sind entsprechend DIN 18916 „Pflanzen und Pflanzarbeiten“ durchzuführen. Eine Herbstpflanzung (Oktober – November) ist einer Frühjahrspflanzung (April – Mai) vorzuziehen. Die nach DIN 18916 erforderliche Fertigstellungspflege ist durchzuführen. Ebenso sollte die erfolgreiche Fertigstellung mittels einer Entwicklungspflege über drei Vegetationsperioden nach DIN 18919 „Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen“ durchgeführt werden. Die Pflegemaßnahmen sind zu kontrollieren. Im Rahmen der Bautätigkeit sind die einschlägigen Baumschutzvorschriften (DIN 18920, „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, RAS-LG 4) zu beachten. Obstbäume sollen gemäß des bisherigen Betreiberkonzeptes aus regionaler Herkunft sein. Es sollen grundsätzlich alte regionale Obstsorten gepflanzt werden.

6.1.8 Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

- **Textliche Festsetzung 17.1 – 17.8:**

-
- 17.1 *Den Eingriffen in WA1 werden die Maßnahmen A2 und E7 (anteilig) zugeordnet.*
 - 17.2 *Den Eingriffen in WA2 werden die Maßnahmen A1 und E7 (anteilig) zugeordnet.*
 - 17.3 *Den Eingriffen in WA1 werden die Maßnahmen A2 und E7 (anteilig) zugeordnet.*
 - 17.4 *Den Eingriffen in WA3 (ohne Gehölzverlust) werden die Maßnahmen A4, A5, E1 und E2 zugeordnet.*
 - 17.5 *Den Eingriffen in V2 (ohne Gehölzverlust) werden die Maßnahmen A3, E3 und E5 zugeordnet.*
 - 17.6 *Den Eingriffen in V3 und V4 wird die Maßnahme E7 (anteilig) zugeordnet.*
 - 17.7 *Den Eingriffen in WA3 und V2 durch Gehölzverlust werden die Maßnahmen E6 zugeordnet.*
 - 17.8 *Den Eingriffen in V1 werden die Maßnahmen A6 und E4 zugeordnet.*

Begründung: Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA1 – WA3 und den Verkehrsflächen V1 bis V4 werden durch die Maßnahmen E1 bis E7 und A1 bis A6 innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes **vollständig kompensiert**. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden vollständig in die Festsetzungen des Bebauungsplanes integriert (textliche Festsetzungen 10 – 16).

Mit der Zuordnung von Ersatz- und Ausgleichsflächen sowie –Maßnahmen im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1a i.V.m. § 200a BauGB wird der Zusammenhang zwischen vorbereitetem Eingriff und Ausgleich verbindlich geregelt. Hierfür sind in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des Umweltberichts entsprechend der im Land Brandenburg üblichen verbal-argumentativen Betrachtung Festsetzungsvorschläge enthalten, die in den Festsetzungskatalog des Bebauungsplanes integriert sind. Die Bilanzierung der Eingriffe sowie Zuordnung der Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen ist vollständig im Umweltbericht vorgenommen und detailliert erläutert. Es wird deshalb an dieser Stelle auf die entsprechenden Kapitel im Umweltbericht verwiesen (dort insb. Kapitel 3 – 5). Die Festsetzung wurde im Zuge des Verfahrenswechsels auf Grundlage des Umweltberichts in die Entwurfsfassung aufgenommen.

Die Stadt Angermünde ist für die Umsetzung und Koordinierung der Kompensationsmaßnahmen verantwortlich. Durch städtebauliche Verträge soll die Umsetzung und Durchführung der festgesetzten Maßnahmen auf den Vorhabenträger oder an Dritte übertragen werden. Die Flächen befinden sich überwiegend bereits im Eigentum bzw. der Verfügbarkeit des Vorhabenträgers und sind durch entsprechende Nutzungs- und Gestattungsverträge zu sichern.

Die Flächen für die Maßnahme E7 außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindet sich in Privateigentum und erfolgt in Zusammenarbeit mit dem Landschaftspflegeverband Uckermark-Schorfheide e.V. Die Verfügbarkeit ist durch entsprechende Nutzungs- und Gestattungsverträge zu sichern.

Für die Kompensation von zukünftigen Eingriffen durch den Ausbau der Erschließungsstraße zur ehemaligen Entenfarm (Verkehrsfläche V1) und die Umsetzung der zugeordneten Kompensationsmaßnahmen A6 und E4 ist zunächst die Kommune zuständig. Ein Ausbau ist gegenwärtig noch nicht vorgesehen. Die Umsetzung der Maßnahmen wird erst mit Durchführung bzw. Abschluss der Baumaßnahme erforderlich. Die Kommune kann die Maßnahmen später einem Dritten zuordnen und deren Umsetzung vertraglich regeln. Hierzu sind die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan verankert.

6.2 Teil B II: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach BbgBO

6.2.1 Dachgestaltung und -Form

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

– **Textliche Festsetzung 18**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Dachflächen mit roten oder anthrazitfarbenen Dachsteinen oder -Ziegeln einzudecken.

Begründung: Aufgrund ihrer besonderen Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zur Dachgestalt. Um ein harmonisches Einfügen in das Ortsbild zu unterstützen, werden hierfür die am Schmargendorfer Weg vorherrschenden Dacheindeckungen mit roter oder anthrazitfarbener (grauer) Dacheindeckung aufgegriffen und festgesetzt. Die Festsetzung „rot“ und „anthrazit“ kann hierbei unterschiedliche Ausprägungen bezüglich Helligkeit und Intensität umfassen. Die Festsetzung ist unter Beachtung der betroffenen Eigentümerbelange einerseits und des bisherigen Zulässigkeitsmaßstabes gemäß § 34 BauGB geeignet, um ein Mindestmaß an gestalterischer Gemeinsamkeit zu schaffen entlang des Schmargendorfer Weges fortzuführen und zu erhalten. Weitere das Ortsbild wesentlich prägende Elemente sind nicht vorhanden, sodass unter Beachtung der vergleichsweise geringen zusätzlichen Anzahl neuer Gebäude sowie der betroffenen Eigentümerbelange auf weitere Festsetzungen zur Dachgestaltung und -form verzichtet wird. Die Festsetzung wurde zum 1. Entwurf in den Bebauungsplan aufgenommen.

Flachdächer und flach geneigte Dächer sind zu begrünen (textliche Festsetzung 9 – siehe Kapitel 6.1.7).

6.2.2 Gestaltung von Doppelhäusern

– **Textliche Festsetzung 19**

Auf Doppelhäusern sind Dachform und -Eindeckung, Farbgebung sowie Aufbauten auf der gesamten Dachfläche einheitlich auszuführen. Die Dachneigung muss gleich sein.

Begründung: Innerhalb des Plangebietes sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Zugunsten der Belange des Ortsbildes sind Dachgestalt und -farbe sowie Fassadengestaltung bei Doppelhäusern als gestalterische Einheit auszubilden. Eine unterschiedliche und einander entgegenstehende Gestaltung der Haushälften mit negativen Auswirkungen auf das Ortsbild können hierdurch vermieden werden. Bei einem einheitlichen Architekturkonzept können Ausnahmen zugelassen werden. Da Doppelhäuser ihrer Natur nach eine erhöhte Rücksichtnahme zwischen den Hauseigentümern erfordern, ist diese Festsetzung unter Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange vertretbar.

6.2.3 Einfriedungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

– **Textliche Festsetzung 20**

Entlang von Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig, geschlossene Einfriedungen sind unzulässig. Die Flurstücke 233/1 und 631 sind von der Festsetzung ausgenommen.

Begründung: Der Bebauungsplan setzt aus gestalterischen Gründen zum öffentlichen Straßenraum einschränkende Festsetzungen für die Ausbildung von Einfriedungen fest. Mit der Festsetzung einer maximalen Höhe und der Unzulässigkeit geschlossener Einfriedungen wird eine lockere und offene städtebaulich-räumliche Situation innerhalb der öffentlichen Straßenräume bewusst gefördert. Gestalterisches Ziel dieser Festsetzung ist auch das Freihalten von Blickbeziehungen und damit eine landschaftsgerechte Einordnung, was durch geschlossene Einfriedungen beeinträchtigt wäre. Die festgesetzte Höhe von 1,50 orientiert sich hierfür an den vorhandenen Einfriedungen entlang des Schmargendorfer Weges (siehe auch Anlage 1) sowie an den Regelungsinhalten des Brandenburgischen Nachbarrechtsgesetzes (BbgNRG) und wurde aus städtebaulichen Gründen zum 1. Entwurf reduziert. Einfriedungen sind außerdem durchlässig für Kleintiere zu gestalten (textliche Festsetzung 8).

Die Festsetzung gilt nicht für die bebauten Grundstücke, der Bestand soll auch weiterhin ohne Einschränkung zulässig sein.

6.2.4 Schottergärten, Gestaltung unbebauter Flächen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO, § 8 Abs. 1 BbgBO)

– **Textliche Festsetzung 21**

Die Anlage von Schottergärten ist unzulässig. Dem Spritzwasserschutz dienende Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand sind von der Festsetzung ausgenommen. Die nicht überbauten Flächen müssen wasseraufnahmefähig sein und begrünt werden.

Begründung: Vorgärten mit Kies oder Schotter auf Folie werden immer beliebter, werden jedoch aus Gründen des Umweltschutzes (u.a. nicht wasseraufnahmefähig, keine wertvollen Biotop- und Habitatstrukturen, starke Aufheizung usw.) sowie aus Gründen der Ortsgestaltung innerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Mit der Festsetzung werden darüber hinaus die Regelungsinhalte des § 8 Abs. 1 BbgBO in den Bebauungsplan übernommen, nachdem unbebaute Grundstücksflächen wasseraufnahmefähig sein und begrünt werden müssen.

Mit der Festsetzung werden nicht grundsätzlich alle Schotterflächen ausgeschlossen. Diese sind z.B. angrenzend an Gebäude in einem schmalen Streifen üblich und sollen in diesem verträglichen Maße auch weiterhin möglich sein.

Die Nutzung der Grundstücke sowie die Gestaltung dieser wird durch die Festsetzung unter Beachtung der positiven Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter sowie das Ortsbild vergleichsweise gering eingeschränkt, sodass die Festsetzung für den gesamten Geltungsbereich, einschließlich der bebauten Grundstücke, gilt.

6.2.5 Werbeanlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO)

– **Textliche Festsetzung 22**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Gestaltung von Werbeanlagen mit Tagesleucht- und Reflexfarben sowie bewegte, blinkende, rotierende oder mit wechselndem Licht ausgestattete Werbeanlagen sind unzulässig. Die Werbeanlagen dürfen je Baugrundstück 1,0 m² Fläche nicht überschreiten.

Begründung: Mit der Festsetzung zu Art, Gestaltung und Anbringungsort von Werbeanlagen in den allgemeinen Wohngebieten soll sichergestellt werden, dass das charakteristische Ortsbild nicht wesentlich gestört wird. Daher sind Werbeanlagen in begrenzter Größe jeweils nur an der Stätte der Leistung zulässig. Bewegte, blinkende, rotierende oder mit wechselndem Licht ausgestattete Werbeanlagen sind unzulässig, da dies den Wohncharakter des Gebiets stören würde (Blendwirkung). Gleichzeitig ermöglicht die Festsetzung das Anbringen von Werbeanlagen für kleine Gewerbebetriebe, freie Berufe usw. in einem gestalterisch verträglichen Maß auf dem jeweiligen Grundstück.

6.3 Teil B III: Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Das **Landschaftsschutzgebiet und Biosphärenreservat „Schorfheide-Chorin“** erstreckt sich westlich des Geltungsbereiches und reicht für einen Teilbereich bis auf wenige Meter an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes heran. In die Schutzgebiete wird nicht hineingeplant, eine Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden (vgl. Umweltbericht, dort Kapitel 1.3). Gegenteilige Hinweise wurden auch im Rahmen der Behördenbeteiligung nicht übermittelt. Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden die Schutzgebiete nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Darstellung der Schutzgebietsgrenzen in der Planzeichnung erfolgt auf Grundlage entsprechender Geofachdaten des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation (LGB).

Auf den Flurstücken 232/6 und 233/6 innerhalb des WA2 besteht ein **eingetragenes Leitungsrecht** zugunsten des Leitungsträgers. Dieses ist nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen, wobei die Abgrenzung entlang des Leitungsverlaufes einschließlich Schutzkorridor erfolgt. Der Bereich befindet sich außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen.

6.4 Teil B IV: Hinweise ohne Normcharakter

– **Hinweis 1**

„Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem siedlungstopographisch günstigen Gebiet, in dem sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit bisher nicht entdeckte Bodendenkmale befinden. Nahe des Plangebiets sind Bodendenkmale bekannt. Sämtliche Erdeingriffe bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.“

Begründung: Der Hinweis wird auf Grundlage der Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde vom 14.02.23 auf die Planzeichnung aufgenommen. Grundlegende Einwände gegen die Planung oder besondere Anforderungen wurden darüber hinaus nicht übermittelt. Es gelten die Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG), die für alle Bodendenkmale, bekannt und vermutet, gelten.

Bodendenkmale werden durch Erdeingriffe berührt, sind somit in ihrer Substanz gefährdet und können gem. § 7 (1) u. (2) BbgDSchG nicht auf Dauer erhalten werden. Erdeingriffe stellen eine Veränderung der Denkmale dar, die gem. § 9 (1) BbgDSchG der Erlaubnis der unteren Denkmalschutzbehörde bedarf. Veränderungen an Denkmalen sind lt. § 9 (3) BbgDSchG dokumentationspflichtig. Verantwortlich für die Dokumentation (hier: Veranlassung von archäologischen Untersuchungen) ist der Veranlasser (z.B. Bauherr) der Maßnahme, er trägt auch die Kosten (§ 7(3) BbgDSchG).

– **Hinweis 2**

„Bei Umsetzung des Bebauungsplanes sind folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten:

- *Sämtliche bauvorbereitenden Maßnahmen und Baumaßnahmen, einschließlich Gehölzentnahme, sind ausschließlich vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig. Außerhalb dieser Zeit sind Eingriffe nur nach vorheriger Kontrolle einer fachkundigen Person zulässig, bei der ein Vorkommen von Boden- und Gebäudebrütern mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Baumaßnahmen sollten ohne Unterbrechung stattfinden.*
- *Während der Baumaßnahmen sind Reptilienschutzzäune zu errichten. Die Reptilienschutzzäune sind während der Winterruhe dieser Arten (Zeitraum November bis März des Folgejahres) zu errichten.*
- *Bauliche Eingriffe an Gebäuden sind nur außerhalb der Sommerquartierszeit von Fledermäusen (Empfehlung: Oktober – März) zulässig. Ein Eingriff während der Sommerquartierszeit ist nur nach vorheriger Kontrolle einer fachkundigen Person zulässig, bei der ein Vorkommen von Fledermäusen mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann.“*

Begründung: Die genannten Maßnahmen sind als Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Nur unter Beachtung der Maßnahmen liegen keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. Abs. 5 BNatSchG vor. Für detaillierte Erläuterungen zum Artenschutz und zu den erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen im Einzelnen wird auf die entsprechenden Ausführungen im Umweltbericht (dort insb. Kapitel 6.3) verwiesen.

– **Hinweis 3**

„Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen (E1 – E6) sind 1 Jahr Fertigstellungspflege und 3 Jahre Entwicklungspflege durchzuführen. Der anzulegende Krautsaum (E1 – E3, E6) ist einmal im Jahr ab dem 15. Juni (nach Wiesenkräuterblüte) und unter Beachtung der Brutzeit von Bodenbrütern zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen. Düngung und Biozideinsatz ist auszuschließen.“

Begründung: Die Umsetzung und Sicherung der Pflegemaßnahmen ist im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags zu sichern. Für weitere Ausführungen hierzu wird auf Kapitel 4.3 im Umweltbericht verwiesen.

– **Hinweis 4**

„Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Für anschließende Baugenehmigungsverfahren ist vom Zentraldienst der Polizei (Kampfmittelbeseitigungsdienst) eine Munitionsfreiheitsbescheinigung einzuholen.“

Begründung: Der Hinweis erfolgt auf Grundlage der Stellungnahme des Bauordnungsamtes vom

13.01.2023. Grundlegende Einwände gegen die Planung bestehen diesbezüglich jedoch nicht. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst übermittelte ebenfalls keine grundsätzlichen Einwände gegen die Planung.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Umweltauswirkungen

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen einschließlich Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und der artenschutzrechtlichen Anforderungen nach § 44 BNatSchG werden im Rahmen der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt und im Umweltbericht nach § 2a beschrieben und bewertet. **Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und liegt in einem gesonderten Dokument vor.** Im Ergebnis können die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe vollständig durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes kompensiert werden. Die Maßnahmen wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes integriert (vgl. Kapitel 6.1.7 und 6.1.8).

7.2 Weitere Auswirkungen

– Verkehr

Mit dem Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Grundlage für rund 17 Ein- oder Doppelhäuser geschaffen. Der mit der Planung induzierte Verkehr wird sich mit Ausnahme der Bauphase auf den reinen Anwohnerverkehr beschränken und für den Schmargendorfer Weg keine wesentlich höhere Verkehrsbelastung darstellen. Nach einer überschlägigen Berechnung sind zu Spitzenzeiten deutlich weniger als 50 KFZ pro Stunde zu erwarten. Dieses Aufkommen entspricht gemäß Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) der Kategorie „Wohnweg“.

– Angrenzende Waldflächen

Nordwestlich grenzen Waldflächen im Sinne des Landeswaldgesetzes unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an. Eine Überplanung der Flächen erfolgt nicht. Bei der Schaffung der Baufreiheit sowie bei den Bauarbeiten ist darauf zu achten, kein Wald in Anspruch zu nehmen. Grundsätzlich besteht bei allen Bodenarbeiten die Pflicht, Wurzelbeschädigungen an angrenzenden Waldbäumen zu vermeiden. Während der Bauarbeiten im Bereich von Waldflächen, insbesondere mit schweren Geräten, ist der jeweils angrenzende Baumbestand zweckentsprechend zu schützen (z.B. durch Bretter, Matten etc.). Falls Kranarbeiten geplant sind ist darauf zu achten, dass Kronen- oder höhere Stammbereiche nicht verletzt werden. Die gesetzlichen Regelungen zum Schutz von Bäumen sind zu beachten. (Stellungnahme des Landesbetriebs Forst vom 19.12.2022)

– Dränanlagen

Der Wasser- und Bodenverband „Welse“ weist in seiner Stellungnahme vom 28.11.2022 auf Folgendes hin: *„Dränanlagen können insbesondere dort, wo die Trassenführung/Bauvorhaben über Ackerland erfolgt, angetroffen werden. Ich empfehle deshalb, dazu die Bewirtschafter der betreffenden Flächen anzuhören. Hervorheben möchte ich in diesem Zusammenhang, dass grundsätzlich alle Entwässerungsanlagen, soweit es von deren Nutznießern keine gegenteilige Meinung gibt, durch geeignete Vorkehrungen erhalten werden sollten.“*

8. Flächenbilanz

Tabelle 1 Flächenbilanz

Planbezeichnung	Bebauungsplan „Wohnen am Schmargendorfer Weg“	
Gemeinde / Ortsteil	Stadt Angermünde / Ortsteil Angermünde	
Amt	--	
Landkreis	Uckermark	
Reg. Nr. GL	Referat GL 5	
	Bestand	Planung
Geltungsbereich, davon:	2,4 ha	
Allgemeines Wohngebiet	0,3 ha	1,85 ha
Verkehrsflächen	0,1 ha	0,3 ha
SPE-Flächen	--	0,25 ha
Landwirtschaftsflächen	2,0 ha	--

Quelle: eigene Ermittlungen (Angaben gerundet)

Anlagen, Karten und Pläne

- Anlage 1: Ortsbildanalyse Schmargendorfer Weg
- Anlage 2: Änderung des Flächennutzungsplanes
- Anlage 3: Städtebauliches Entwicklungskonzept



- zweigeschossiges Gebäude mit flach geneigtem, schwarz gedecktem Zeltdach, Putzfassade weiß
- Traufhöhe: rd. 6 m + Dach mit ca. 20° bis 25° Neigung
- keine Einfriedung
- Garage eingeschossig mit Flachdach



- zweigeschossiges Gebäude mit steil ausgebautem Krüppelwalmdach, schwarz eingedeckt,
- Schleppgaupen untypisch proportioniert
- Fassade mit rot-bunten Klinkern verblendet
- weißer Lattenzaun ohne Sockel



- zweigeschossiges Gebäude mit ausgebautem Mansarddach, Putzfassade, Eindeckung blauengobiert und Dachgauben
- Gebäudehöhe: rd. 9 m
- grauer Metallzaun, rd. 1,40 m ohne Sockel



- eingeschossiges Gebäude mit Sockel und rotem, flach geneigtem Dach (nicht ausgebaut)
- Gebäudehöhe: rd. 7 m
- schwarzer Metallzaun ohne Sockel, rd. 1,20 m



- zweigeschossiges Gebäude mit Sockel und steilem Satteldach, 2. Geschoss im Dach ausgebaut, rote Dachsteine, Putzfassade
- Gebäudehöhe: rd. 8 m
- Metallzaun mit Sockel, rd. 1,20 m



- eingeschossiges Gebäude mit Sockel und schwarzen Flachdach (minimale Neigung), Eindeckung Dachpappe
- Gebäudehöhe: rd. 4 m
- Metallzaun mit Sockel, rd. 1 m

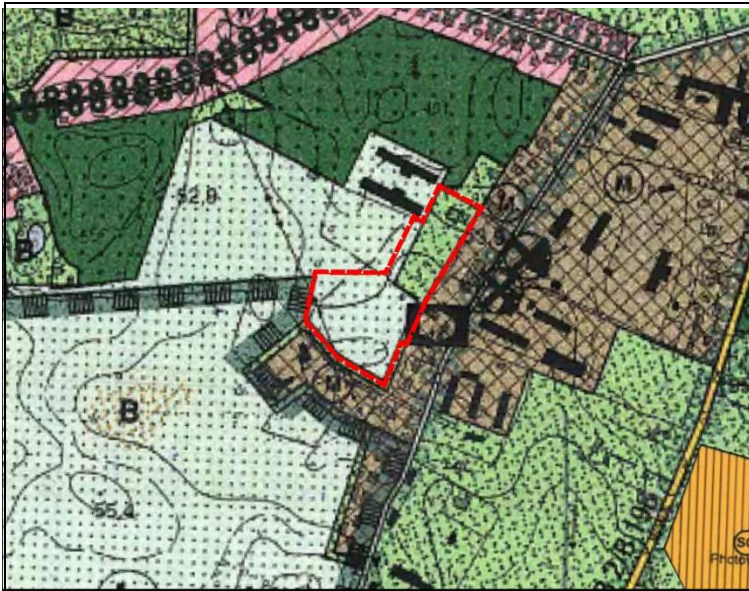


Stadt Angermünde, OT Angermünde

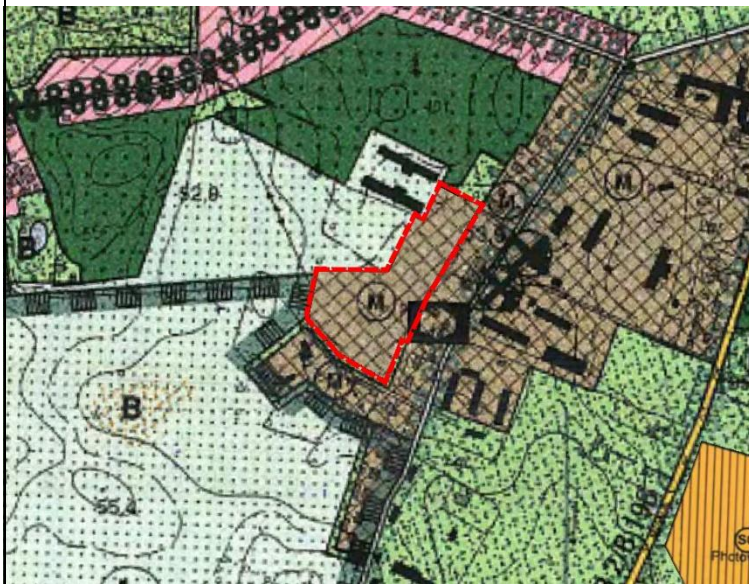
Bebauungsplan „Wohnen am Schmargendorfer Weg“

Anlage 1: Ortsbildanalyse Schmargendorfer Weg





**Ausschnitt aus dem rechtskräftigen
Teil-Flächennutzungsplan**
in der Fassung der 2. Änderung



**Änderung des
Teil-Flächennutzungsplanes**
Stand: 1. Entwurf



Zeichenerklärung

	Gemischte Baufläche		Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
	Wohnbaufläche		Zweckbestimmung: Landschaftsschutzgebiet
	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen		geplante Allee
	Grünfläche / Grabeland		Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind ohne Flächendarstellung
	Fläche für die Landwirtschaft		Änderungsbereich
	Fläche für Wald		

Stadt Angermünde

Bebauungsplan „Wohnen am Schmargendorfer Weg“

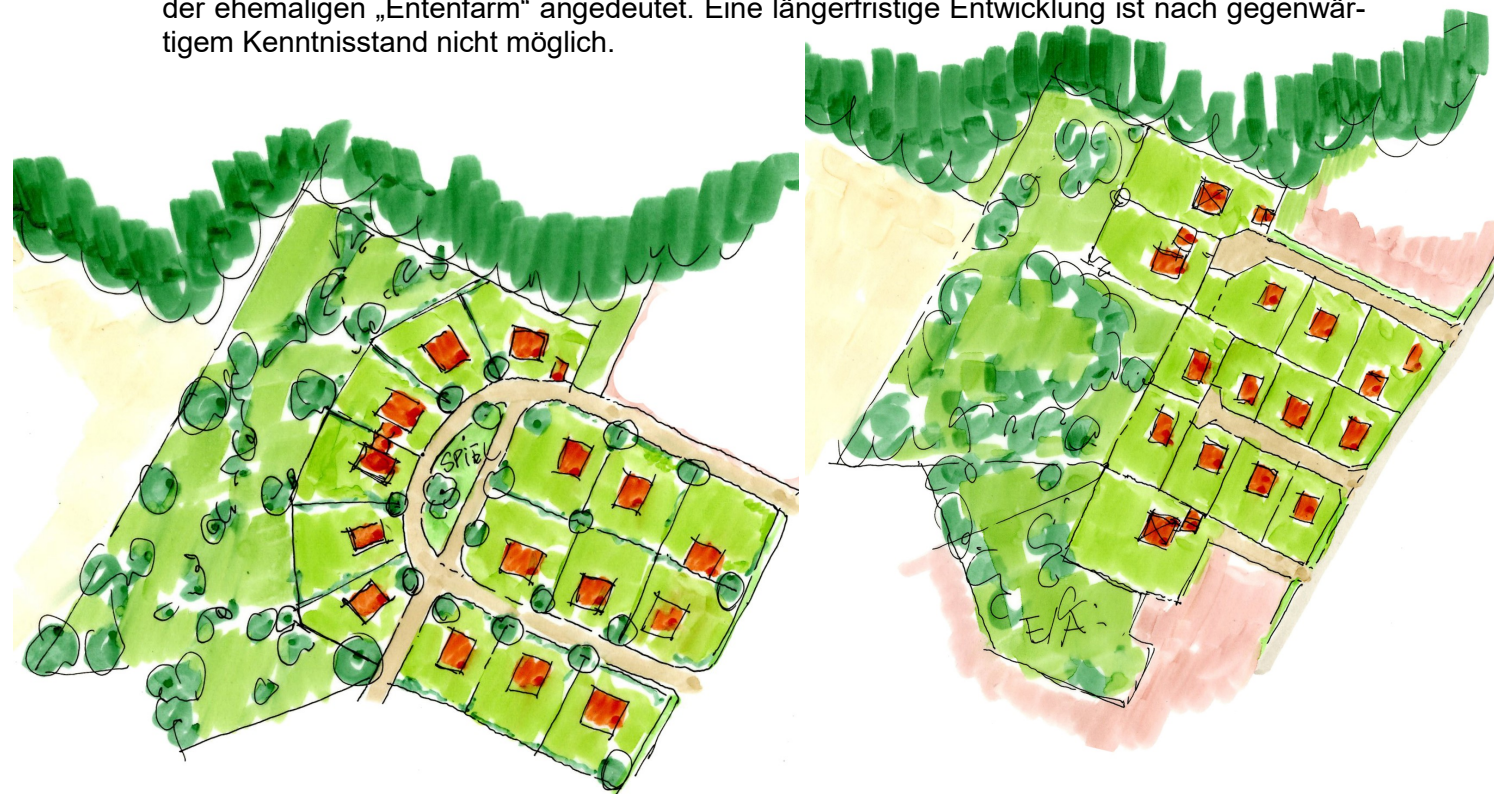
Anlage 2: Änderung des Flächennutzungsplanes

unmaßstäblich



Planungsalternativen (verworfen)

Reduzierte Wohnbaufläche in zweiter und dritter Reihe. Als Angebot wird eine Nachnutzung der ehemaligen „Entenfarm“ angedeutet. Eine längerfristige Entwicklung ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht möglich.



Zur Verbindung der beiden Stichstraßen wird eine Straßenverbindung eingeordnet, die jedoch aufgrund eigentumsrechtlicher Belange nicht umsetzbar ist. Diese Variante wurde optimiert, die Verkehrsflächen minimiert und die Baugebiete entsprechend angepasst.



Städtebauliches Entwicklungskonzept

Durch Nachverdichtung innerhalb einer Baulücke am Schmargendorfer Weg sowie durch bauliche Ergänzung bis zu den angrenzenden Grünstrukturen und gewerblichen Nutzungen heran können voraussichtlich rund 15 Einfamilienhäuser auf unterschiedlichen Grundstücksgrößen in einem sehr großzügig durchgrüntem Bereich entstehen. Zu den angrenzenden Wohn- und Gewerbenutzungen erfolgt eine großzügige Trennung durch Bepflanzung sowie die Eingrünung des neu entstehenden Ortsrandes. Entlang des Weges zur ehemaligen Entenfarm ist zusätzlich die Einordnung von zwei Wohngebäuden möglich.

Die Erschließung erfolgt über eine neu herzustellende, öffentliche Stichstraße. Nördlich und südlich schließen sich zwei schmale Wohnwege als Stichstraßen an. Die Verkehrsflächen sind so bemessen, dass neben der versiegelten Straßenfläche Rasenmulden zur Versickerung des Regenwassers, Medienkorridor und Bäume eingeordnet werden können. Die Erschließung der ehemaligen Entenfarm wird gesichert.

Die Entwicklung der Wohnbauflächen soll abschnittsweise erfolgen, wobei zunächst die Nachverdichtung entlang des Schmargendorfer Weges vorgesehen ist.



Stadt Angermünde

Bebauungsplan „Wohnen am Schmargendorfer Weg“

Anlage 3: Städtebauliche Entwicklungskonzept



Stadt Angermünde



Ortsteil Angermünde

Umweltbericht

zum Bebauungsplan
„Wohnen am Schmargendorfer Weg“

einschließlich artenschutzrechtlicher
Prüfung nach § 44 BNatSchG

1. Entwurf

Verfasser:

Dipl.-Ing. Stefan Bolck, Büro für
Stadt • Dorf • und Freiraumplanung
Am Wasserturm 39, 13089 Berlin
Tel.: 030/9253260, Fax.: 030/9253760

Februar 2025

Umweltbericht zum Bebauungsplan „Wohnen am Schmargendorfer Weg“

1. Entwurf

Inhalt

1	Einleitung	1
1.1	Anlass und Ziel der Planung	2
1.2	Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplanes	3
1.3	Ziele des Umweltschutzes und zu berücksichtigende Umweltbelange	4
2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	6
2.1	Schutzgut Boden und Fläche	6
2.2	Schutzgut Wasserhaushalt.....	7
2.3	Schutzgut Klima und Luft	8
2.4	Schutzgüter Flora und Biotope sowie biologische Vielfalt.....	9
2.5	Schutzgut Fauna.....	12
2.6	Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung	14
2.7	Schutzgüter Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	15
2.8	Zusammenfassung	16
3	Eingriffs- und Konfliktdarstellung	18
3.1	Art und Umfang des Eingriffs	18
3.2	Prüfung der Varianten im Vergleich – Anderweitige Planungsmöglichkeiten	20
3.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	20
3.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung / Schutzgutbezogene Darstellung unvermeidbarer Beeinträchtigungen.....	20
4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Minderung oder	29
	zum Ersatz/Ausgleich von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen	29
4.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Minderung	29
4.2	Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität.....	31
4.3	Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen (Kompensationsmaßnahmen)	31
4.4	Zuordnung der Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen.....	40
5	Schutzgutbezogene Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz	45
5.1	Schutzgut Boden und Fläche	45
5.2	Schutzgut Wasserhaushalt.....	47
5.3	Schutzgut Klima und Luft	48
5.4	Schutzgut Flora und Biotope, biologische Vielfalt sowie Fauna.....	49
5.5	Schutzgut Landschaftsbild und Erholungswert, Mensch, Kultur und Sachgüter.....	52
6	Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG	53
6.1	Relevanzprüfung	54
6.2	Prüfung der Verbotstatbestände.....	60

6.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Minderung / Maßnahmen.....	
	zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität.....	66
6.4	Zusammenfassende Wertung der artenschutzrechtlichen Prüfung nach	
	§ 44 Abs. 1 BNatSchG	67
7	Zusätzliche Angaben	69
7.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten	
	bei der Zusammenstellung der Angaben	69
7.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	
	der Durchführung des Bebauungsplanes	69
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	71
9	Literatur- und Quellenverzeichnis	77

Karten, Pläne und Abbildungen

Abbildung 1 - Lage in der Gemarkung	unmaßstäblich
Abbildung 2 - Geltungsbereich des Bebauungsplans	unmaßstäblich
Abbildung 3 - Reptilienfunde bei den Begehungen	unmaßstäblich
Abbildung 4 - Lage der Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen	unmaßstäblich

Anlagen

Anlage 1 - Schutzgebiete
Anlage 2 - Biotoptypenerfassung
Anlage 3 - Relevanzprüfung zum Artenschutz
Anlage 4 - Artenblätter für die artenschutzrechtliche Prüfung
Anlage 5 - Versiegelung im Bestand
Anlage 6 - Ermittlung der zu erwartenden Versiegelung durch die Planung
Anlage 7 - Fotodokumentation
Anlage 8 - Maßnahme Heckenpflanzung
Anlage 9 - Maßnahme Extensivierung Blühacker Crussow

Tabellen

Tabelle 1 - Biotoptypen und ökologische Wertigkeit im Plangebiet
Tabelle 2 - Gegenüberstellung der Versiegelung im Bestand und in der Planung für die Wohnbebauung (WA1 – WA3)
Tabelle 3 - Gegenüberstellung der Versiegelung im Bestand und in der Planung für die Verkehrsflächen (V1 – V4)
Tabelle 4 - Gegenüberstellung der Versiegelung im Bestand und in der Planung für die geplanten SPE-Flächen (SPE1 – SPE 3)
Tabelle 5 - Übersicht Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Plangebiets
Tabelle 6 - Übersicht Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebiets
Tabelle 7 - bestehender Kompensationsbedarf nach Abzug der innerhalb des Geltungsbereiches geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Tabelle 8 - Eingriffs- / Ausgleichsbilanz für das Schutzgut Boden und Fläche
Tabelle 9 - Eingriffs- / Ausgleichsbilanz für das Schutzgut Wasserhaushalt
Tabelle 10 - Eingriffs- / Ausgleichsbilanz für das Schutzgut Klima und Luft
Tabelle 11 - Eingriffs- / Ausgleichsbilanz für das Schutzgut Flora und Biotope, biologische Vielfalt sowie Fauna
Tabelle 12 - Eingriffs- / Ausgleichsbilanz für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholungswert, Mensch, Kultur- und Sachgüter
Tabelle 13 - Übersicht über die relevanten Tierarten (Relevanzprüfung)
Tabelle 14 - Monitoring

Rechtsgrundlagen (Auswahl*)

- Baugesetzbuch (BauGB) 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 (BauNVO) 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)
- Bundesamt für Naturschutz (2020): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands, Naturschutz und Biologische Vielfalt 170.
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 3.7.2024 I Nr. 225, Nr. 340
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 G v. 23.10.2024 I Nr. 323
- Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03]), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.11)
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.14)
- Landesamt für Umwelt (LfU) (2019): Rote Liste und Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg 2019. Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg 28 (2, 3).
- Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen
- Richtlinie 2009/147/EG (Vogelschutzrichtlinie) des europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten
- Richtlinie 2012/18/EU des europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates
- 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)

**Die Rechtsgrundlagen werden im laufenden Verfahren aktualisiert*

1 Einleitung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnen am Schmargendorfer Weg“ soll die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes mit bis zu 17 Einfamilien- oder Doppelhäusern im Süden der Stadt Angermünde planerisch vorbereitet werden. Das Plangebiet liegt auf der Nordwestseite des Schmargendorfer Weges, der seinerseits nordwestlich zur Bundesstraße 2 verläuft (siehe Abbildung 1).

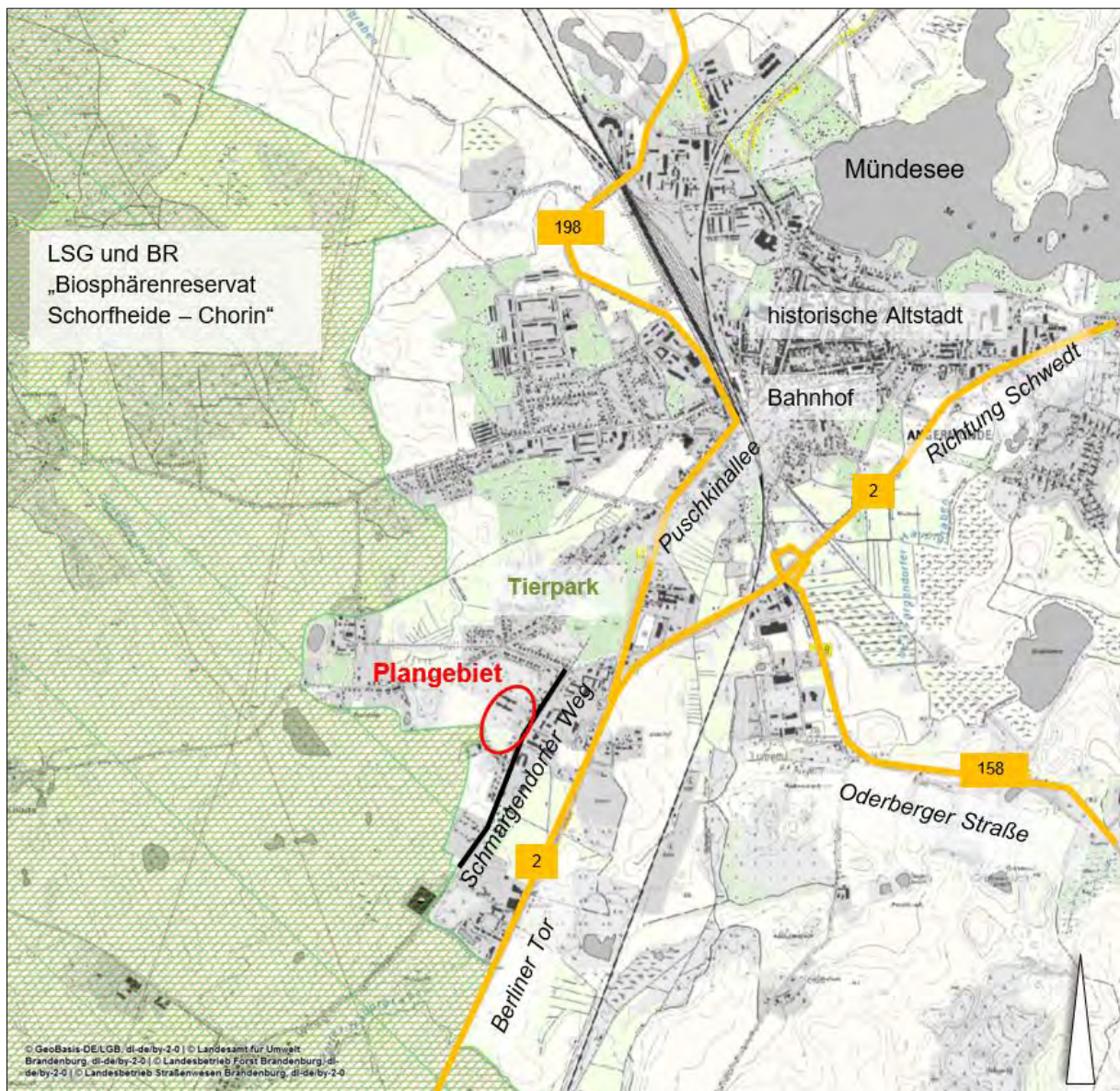


Abbildung 1: Lage in der Gemarkung (unmaßstäblich), Kartengrundlage © GeoBasis-DE/LGB (2021), dl-de/by-2-0

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte ursprünglich gemäß § 13b BauGB unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren. Der Bebauungsplan dient der Wohnflächenentwicklung durch Nachverdichtung und Ergänzung des vorhandenen Siedlungsbereiches.

Aufgrund der Unvereinbarkeit von § 13b BauGB mit dem Recht der Europäischen Union (siehe Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 18.07.2023 - 4 CN 3.22) wird im weiteren Verlauf der

Planung von der Anwendung des Paragraphen abgesehen. Ein Abschluss des Verfahrens im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB i.V.m § 215a BauGB wurde im Rahmen einer Vorprüfung des Einzelfalles untersucht. Aufgrund der fehlenden Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde kann das Verfahren jedoch nicht auf diesem Weg abgeschlossen werden. Die laufende Planung wird daher in das Regelverfahren nach BauGB überführt. Sämtliche Verfahrensmodifikationen auf Grundlage des § 13b BauGB greifen in der Folge nicht und werden nachgeholt bzw. ergänzt. Dies betrifft im vorliegenden Fall insbesondere die Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, die Erarbeitung des Umweltberichtes nach § 2a BauGB sowie die Ermittlung und Kompensation des Eingriffs, der mit der Planung vorbereitet wird gemäß § 1a Abs. 3 BauGB. Eine ausführliche Beschreibung des Verfahrenswechsels ins Regelverfahren ist dem Kapitel 2 der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planung sind die Absichten eines Flächeneigentümers zur Aktivierung von Wohnraumpotenzial am Schmargendorfer Weg im Süden der Stadt Angermünde. In einer vorhandenen Baulücke mit kleinteiliger Flächenarrondierung soll westlich des Schmargendorfer Weges straßenbegleitende Wohnbebauung ermöglicht sowie weitere Bereiche in „zweiter und teilweise dritter Reihe“ erschlossen werden. Aufgrund bereits vorhandener Bebauung auch in den rückwärtigen Bereichen stellt dies eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung des bestehenden Siedlungsgefüges dar. Die vorhandene Bebauung entlang des Schmargendorfer Weges wird mit der geplanten Wohnbebauung künftig zu einer im Zusammenhang bebauten Siedlungsfläche westlich des Schmargendorfer Weges führen.

Grundlegendes Planungsziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von voraussichtlich bis zu 17 Einfamilien- oder Doppelhäusern in einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO als bauliche Nachverdichtung sowie städtebaulich sinnvolle Erweiterung der vorhandenen Bebauung entlang des Schmargendorfer Weges. Ziel ist, die vorhandene Bebauungslücke entsprechend der vorhandenen Bebauungsstruktur zu schließen und städtebaulich sinnvoll zu ergänzen und abzurunden. Im Einzelnen lassen sich folgende, wesentliche Planungs- und Entwicklungsziele zusammenfassen:

- Bauliche Nachverdichtung, Ergänzung und Abrundung der Wohnbebauung am Schmargendorfer Weg durch eine lockere Einfamilienhausbebauung in offener Bauweise, max. zweigeschossig,
- Sicherung der Erschließung über Verkehrsflächen mit ausreichend Breite für eine offene Versickerung des Regenwassers in Mulden, Medienkorridor und Baumpflanzungen,
- Gestaltung des Ortsrandes mit Übergängen in die Landschaft sowie Abschirmung des Gebietes zur Nachbarbebauung durch Grünflächen mit artenreicher Bepflanzung.

Die Stadtverordnetenversammlung Angermünde hat vor diesem Hintergrund in ihrer Sitzung am 15.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnen am Schmargendorfer Weg“ beschlossen (Beschl.-Nr. BV-162/2021). Mit der Planung wird eine größere Baulücke am Schmargendorfer Weg geschlossen und angrenzend kleinteilig Außenbereichsflächen zu Wohnbauland umgewandelt. Der Bebauungsplan dient somit der Abrundung und Ergänzung des Siedlungsgefüges und grenzt unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.

1.2 Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplanes

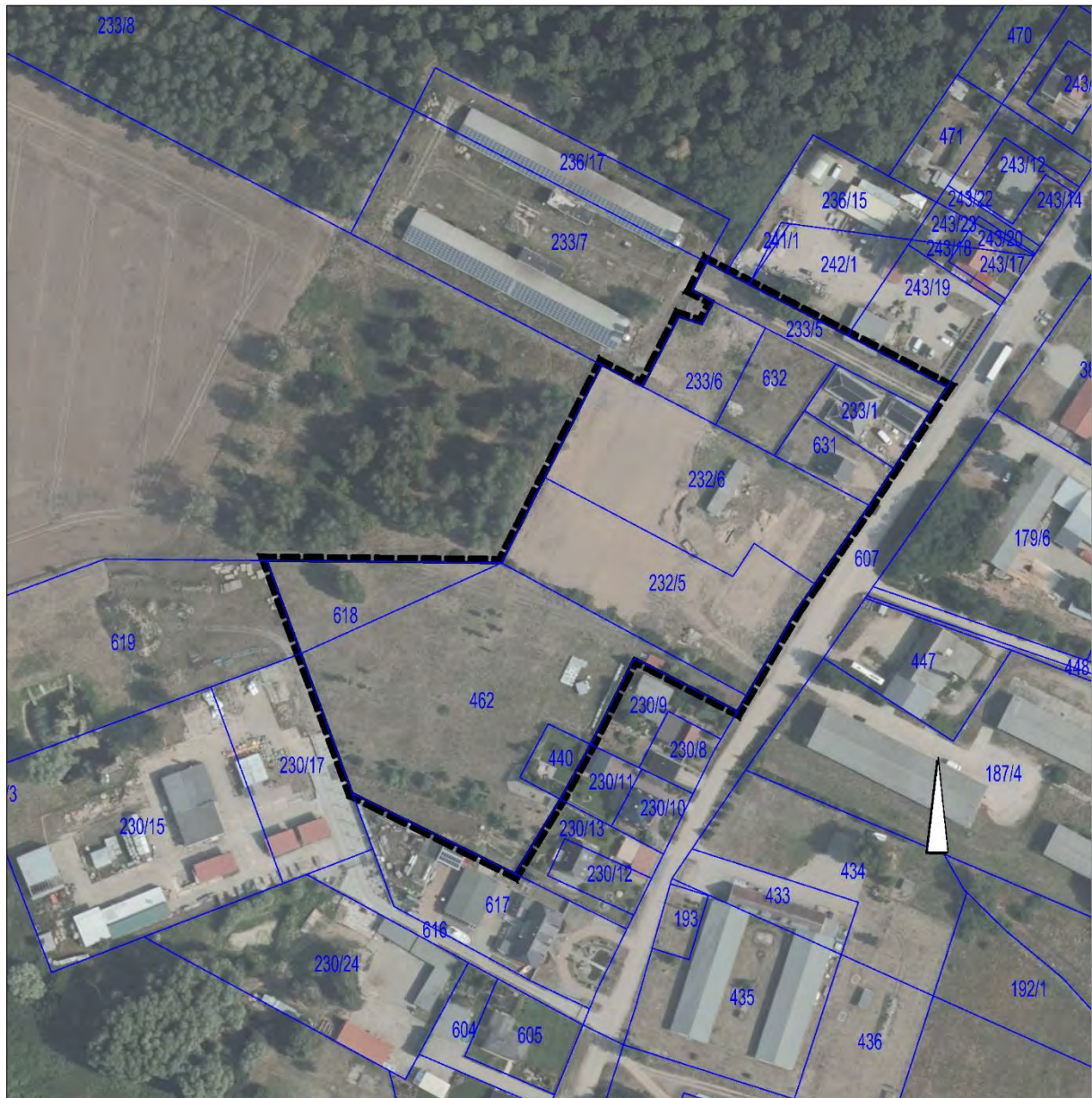


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans (unmaßstäblich), Kartengrundlage © GeoBasis-DE/LGB (2022), dl-de/by-2-0

Der Geltungsbereich (Plangebiet) des Bebauungsplans „Wohnen am Schmargendorfer Weg“ liegt westlich des Schmargendorfer Weges im Süden der Stadt Angermünde. Die im Plangebiet liegenden Frischwiesen, Hecken, Gärten, Gartenbrachen und ruderalen Pionier-, Gras- und Staudenfluren (siehe Anlage 2 - *Biotoptypenerfassung*) sollen zu einem allgemeinen Wohngebiet mit dazugehöriger Erschließung entwickelt werden. Dazu erfolgt im Bebauungsplan in der Hauptsache die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes inklusive der erforderlichen Verkehrsflächen sowie Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE-Flächen), die der Kompensation unvermeidbarer Eingriffe innerhalb des Plangebietes dienen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat insgesamt eine Fläche von rund 2,4 ha. Für die Wohngebiete (WA 1 – WA 3) werden GRZ zwischen 0,2 und maximal 0,3 festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig. Eine Ausnahme bilden die Festsetzungen, die

auf den Flurstücken 233/1 und 631 im Wesentlichen zur Sicherung der Bestandsnutzungen getroffen werden. Für die Flurstücke 233/1 und 631 ist eine maximale GRZ von 0,6 festgesetzt sowie eine Überschreitung auf 0,8 zulässig.

Zur Sicherung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen, zur Einhaltung von Abstandsflächen sowie zur Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes erfolgt die Festsetzung von Baufenstern mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO. Grundsätzlich werden hierbei große zusammenhängende Baufenster festgesetzt, um eine entlang der Verkehrsflächen konzentrierte Bebauung in Verbindung mit nicht überbauten grünen Gartenflächen zu gewährleisten.

Der Anschluss an das kommunale und übergeordnete Straßennetz erfolgt über eine neu herzustellende Erschließungsstraße sowie über die bereits bestehende Zuwegung zur ehemaligen Entenfarm im Norden des Plangebietes. Beide Erschließungswege schließen direkt an den Schmargendorfer Weg an.

1.3 Ziele des Umweltschutzes und zu berücksichtigende Umweltbelange

- *Natur- und Landschaftsschutz (siehe auch Anlage 1 - Schutzgebiete)*

Bei den nächstgelegenen Schutzgebieten handelt es sich um das angrenzende Landschaftsschutzgebiet und das Biosphärenreservat „Schorfheide - Chorin“ im Westen des Plangebiets (siehe Abbildung 1 und Anlage 1 - Schutzgebiete). Die an das Plangebiet grenzenden Bereiche der Schutzgebiete sind durch intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen geprägt.

Die Schutzgebiete werden von der Planung nicht berührt. Die Schutzzwecke der Schutzgebiete können der Anlage 1 entnommen werden. Diese werden durch die Planung eines lockeren Wohngebiets im Bereich bestehender Siedlungsstrukturen nicht beeinträchtigt. Aufgrund der niedrigen Biotopwerte und der damit einhergehenden niedrigen naturschutzfachlichen Bedeutung des Plangebietes am Ortsrand von Angermünde (mit deutlicher anthropogener Vorprägung) sowie der zu erwartenden geringen Nutzungsintensität des geplanten Wohngebietes, sind mit der vorliegenden Planung keine naturschutzfachlichen neuen Konflikte in Bezug auf die umliegenden Schutzgebiete zu erwarten.

- *Andere Schutzausweisungen*

Im Plangebiet befinden sich nach aktuellem Stand (Januar 2025) keine Bodendenkmale oder Grabungsschutzgebiete. Nahe des Plangebiets sind Bodendenkmale bekannt, die von der vorliegenden Planung allerdings nicht betroffen sind. Die Untere Denkmalschutzbehörde weist mit Stellungnahme vom 14.02.2023 darauf hin, dass sich das Plangebiet in einem siedlungstopographisch günstigen Gebiet befindet, in dem sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit bisher nicht entdeckte Bodendenkmale befinden. Sämtliche Erdeingriffe bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Der Hinweis wurde aufgrund der Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde als Hinweis auf der Planzeichnung verzeichnet.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem rechtskräftigen oder geplanten Wasserschutzgebiet. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gingen diesbezüglich keine anderslautenden Stellungnahmen ein.

– *FNP und Landschaftsplan*

Der rechtswirksame Teil-Flächennutzungsplan der Stadt Angermünde von 2005 stellt entlang des Schmargendorfer Weges – und somit für einen Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes – eine gemischte Baufläche dar. Im Anschluss hieran werden für das Plangebiet Grünflächen/Grabeland und Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Im Umkreis des Plangebietes stellt der Teil-Flächennutzungsplan der Stadt Angermünde Flächen für Wald, Flächen für die Landwirtschaft und gemischte Bauflächen dar.

Der aktuell gültige Landschaftsplan der Stadt Angermünde (Gesellschaft für Umweltplanung, Forschung und Beratung (GbR) 1995, Karte 14) stellt für das Plangebiet die bevorzugte Wiederverwertung bestehender Industrie-, Gewerbe- und Verkehrsflächen durch Neubebauung als Entwicklungsziel dar. Die vorliegende Planung berücksichtigt dieses Ziel durch die Nutzung vorhandener Verkehrsflächen.

Entlang des Schmargendorfer Weges wird eine engmaschige Biotopvernetzung aus Alleen, Baumreihen und anderen Gehölz- und Saumstrukturen empfohlen. Südlich des Plangebietes ist die vorrangige Entwicklung der land- und fischereiwirtschaftlichen Betriebe auf den bestehenden Betriebsflächen als Entwicklungsziel dargestellt. Für die Landwirtschaftsflächen westlich des Plangebietes ist eine Verminderung der Erosionsgefährdung der Ackerflächen Entwicklungsziel. Hinsichtlich der Wertigkeit der im Plangebiet vorhandenen Biotope stellt der Landschaftsplan in Karte 7 ausschließlich Flächen mit geringer bis mäßiger Bedeutung als Lebensraum dar. Gleiches gilt für einen Großteil der direkten Umgebung. Lediglich südwestlich des Plangebietes befinden sich kleinflächige Biotope mit mittlerer Bedeutung als Lebensraum. Eine Beeinträchtigung dieser Lebensräume durch die vorliegende Planung kann ausgeschlossen werden.

In Karte 15 des Landschaftsplans werden Erfordernisse und Maßnahmen zur Umsetzung der Entwicklungsziele dargestellt. Für das Plangebiet soll unter anderem die großflächige Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert werden. Außerdem sind bei Neuversiegelung durchlässige Materialien zu verwenden. Beide Erfordernisse werden in der vorliegenden Planung durch die niedrige GRZ von 0,2 bis maximal 0,3, nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie wasser- und luftdurchlässige Zufahrten und Stellplätze usw. berücksichtigt und über verbindliche Festsetzungen definiert.

Westlich des Plangebietes sind nach Karte 15 des Landschaftsplanes Gehölzgürtel mit heimischen und standortgerechten Gehölzen oder Obsthochstämmen anzulegen. Dies gilt für bestehende und neu geschaffene Ortsränder und wird im Rahmen der vorliegenden Planung mit den geplanten hochwertigen Maßnahmen auf den festgesetzten SPE-Flächen umgesetzt.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die beabsichtigten Nutzungen im Rahmen der Planung mit den damals überschaubaren Grundgedanken und Zielen der Entwicklung des betroffenen Landschaftsraumes in groben Zügen übereinstimmen und im Rahmen der Bauleitplanung mit vorliegender Umweltprüfung umgesetzt werden können.

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Bei der folgenden Darstellung der verschiedenen Schutzgüter handelt es sich um aktuelle Daten (Stand Januar 2025) vom Online-Portal des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) des Landes Brandenburg, des Online-Portals Geoportal Brandenburg, der Auskunftsplattform Wasser (APW) des Landes Brandenburg sowie des Geoportals Brandenburg-viewer.

2.1 Schutzgut Boden und Fläche

Bei den Flächen des Plangebiets handelt es sich um durch Schmelzwasser abgelagerte Sande im Vorland von Eisrandlagen. Das Substrat setzt sich aus verschiedenenkörnigen Sanden bis kiesigen Sanden zusammen. Im Plangebiet sind Böden aus glazialen Sedimenten vorhanden, einschließlich ihrer periglazialen Überprägungen. Als dominierende Oberbodenart sind sandige Böden (feinsandiger Mittelsand) vorhanden. Das Plangebiet befindet sich nach der Bodengeologischen Übersichtskarte (BÜK 300) vom LBGR Brandenburg in Bereichen mit Braunerden, z.T. podsolig aus Sand über Schmelzwassersand, Erdniedermoore aus Torf über Flusssand und gering verbreitet Humus- und Reliktanmoorgleye aus Flusssand.

Die Hangneigung im gesamten Gebiet ist sehr schwach ausgeprägt. Der Bereich, in dem das Plangebiet liegt, besteht aus den Hangneigungsflächentypen eben, sehr flach und flach. Die Verdichtungsempfindlichkeit der Böden im Bereich des Plangebiets ist überwiegend sehr gering, verbreitet extrem hoch (Geoportal Brandenburg).

Der potentielle Bodenfeuchteindex zeigt Werte zwischen 10,00 und 15,00 (Geoportal Brandenburg). Die Wasserdurchlässigkeit wassergesättigter Böden (1m) liegt mit <300 cm/d im sehr hohen Bereich. In 2 m Tiefe liegt sie mit <300 cm/d ebenfalls im sehr hohen Bereich (Geoportal Brandenburg). Die Böden um das Plangebiet sind von überwiegend niedrigem, verbreitet allerdings auch hohem Grundwassereinfluss geprägt (LBGR). Im Plangebiet liegt der Grundwasserflurabstand größtenteils bei 2-3 m unter GOK (APW). Laut LBGR befinden sich in der Umgebung des Plangebiets Flächen mit überwiegend verbreiteten Niedermoorböden, meist in Niederungsgebieten. Diese haben ein hohes Retentionspotenzial in der Einzugsgebietsfläche. Im Plangebiet selbst befinden sich allerdings keine Moorböden (LBGR). Wie bereits beschrieben sind sandige Böden die dominierende Oberbodenart im Plangebiet. Das Rückhaltevermögen der Böden im Plangebiet durch Geschiebemergel, Schluff und Ton ist laut LBGR nicht vorhanden bis gering. Es handelt sich nicht um retentionsrelevante Böden.

Die potentielle Wassererosionsgefahr im Plangebiet ist aufgrund fehlender Hangneigung sowie sandiger und grobporiger Böden, auf denen Wasser schnell versickert, als gering einzuschätzen. Sowohl die aktuelle Nutzung des Plangebiets als Wiese, als auch die zukünftige Nutzung vermeiden eine Wassererosion und damit die Abtragung von Bodenmaterial. Durch die lockere Bebauung mit einer GRZ zwischen 0,2 und maximal 0,3 bleiben große Bereiche in Form von Gärten und SPE-Flächen unversiegelt, auf denen Niederschlagswasser auch zukünftig versickern kann. Daher ist nicht von einer Erhöhung der Wassererosionsgefahr durch das geplante Bauvorhaben auszugehen. Aus dem Geoportal Brandenburg lassen sich aufgrund fehlender Daten keine genauen Angaben zur Sickerwasserrate im Plangebiet ableiten. Aufgrund der sandigen und daher grobporigen Böden ist allerdings grundsätzlich von einer relativ schnellen Versickerung im Plangebiet auszugehen.

Die standortbedingte Erosionsgefahr durch Wind liegt im sehr hohen Bereich (LBGR). Da die unversiegelten Flächen des Plangebiets mit der Umsetzung der Planung künftig vor allem als

Gärten genutzt werden und eine weitestgehend geschlossene Pflanzendecke aufweisen werden, erhöht sich die Erosionsgefahr durch Wind nicht. Durch Hecken auf den SPE-Flächen im Randbereich wird einer Bodenerosion durch Wind zusätzlich entgegengewirkt.

Die Bodenzahlen für das landwirtschaftliche Ertragspotenzial rund um das Plangebiet liegen laut Geoportal Brandenburg überwiegend bei 30 bis 50 und verbreitet unter 30. Im Brandenburgviewer werden für den südlichen Teil der Frischwiesenfläche Bodenzahlen zwischen 23 und 30 angegeben. Genauere Bodenzahlen für den nördlichen Teil des Plangebietes liegen nicht vor. Deutlich höhere Werte sind aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sowie derselben Vorprägung auch nicht zu erwarten. Somit kann keine hohe Eignung des Plangebietes als landwirtschaftliche Fläche festgestellt werden. Ertragreiche Böden werden von der Planung nicht berührt oder beeinträchtigt.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind laut Geoportal Brandenburg keine Bodendenkmäler bekannt.

Innerhalb des Plangebietes sowie in dessen unmittelbarer Umgebung befindet sich eine Vielzahl verschiedener Bodenversiegelungen, die sich vorprägend auf das Schutzgut Boden und Fläche auswirken. Im Bereich der Frischwiesen und Gartenbrachen stellen insbesondere der bestehende Schuppen und die vorhandenen, flächigen Betonplatten eine Beeinträchtigung des Bodens dar. Gleiches gilt für teilversiegelte und unbefestigte Wege und Zufahrten. Außerhalb des Plangebietes befinden sich neben dem Schmargendorfer Weg und der daran angrenzenden bestehenden Bebauung (Wohnbebauung und Gewerbeflächen) zudem Bodenversiegelungen im Bereich der ehemaligen Entenfarm. Insgesamt können die Böden im Bereich des Plangebietes aufgrund der beschriebenen Bodenversiegelungen sowie der vorhandenen Nutzung als anthropogen vorgeprägt beschrieben werden. Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Eine zusätzliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Fläche ist zukünftig durch Versiegelung zu erwarten. Die zu erwartende Neuversiegelung wird durch verschiedene Festsetzungen und Maßnahmen, wie der Entsiegelungen bestehender Bodenversiegelungen, den geplanten unversiegelten SPE-Flächen, der festgesetzte GRZ von 0,2 bis maximal 0,3 sowie der Nutzung von bereits bestehenden Verkehrsflächen auf ein notwendiges und verträgliches Maß beschränkt. Die geplante zusätzliche Bodenversiegelung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend § 14 BNatSchG dar, der nach § 13 BNatSchG durch geeignete Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren ist. Ausführliche Darstellungen des zu erwartenden Eingriffs in das Schutzgut Boden und Fläche sowie die zur Kompensation notwendigen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen sind dem Kapitel 5.1 sowie der Tabelle 8 der schutzgutbezogenen Eingriffs- /Ausgleichsbilanz zu entnehmen.

2.2 Schutzgut Wasserhaushalt

Das Plangebiet liegt nach GeoPortal des LBGR im hydrogeologischen Großraum „Nord- und mitteldeutsches Lockergesteinsgebiet“ in der naturräumlichen Haupteinheit „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“. Laut dem APW-Onlineportal liegt das Plangebiet nicht im Bereich von Wasserschutzgebieten. Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet (Görlsdorf (ID: 7374)) liegt über 4 km entfernt im Nordwesten des Plangebietes. Eine Beeinträchtigung durch das Bauvorhaben kann aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden. Im Plangebiet befinden sich keine (temporären) Oberflächengewässer. Laut der Moorkarte Brandenburg sind

im Bereich des Plangebiets keine moorigen oder anmoorigen Böden oder weitere Moorbodenstandorte vorhanden. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete und ist nicht als Hochwasserrisikogebiet eingestuft.

Die Vernässungsverhältnisse im Umkreis des Plangebiets sind laut (LBGR) überwiegend durch niedrigen und verbreitet durch hohen Grundwassereinfluss geprägt. Der Grundwasserflurabstand im Plangebiet liegt laut APW bei 2-3 m unter der GOK. Daher kann ein hoher Grundwassereinfluss (< 4 dm u. GOK) im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Grundwassereinfluss im Plangebiet ist niedrig.

Eine Funktionsstörung des Schutzgutes Wasserhaushalt ergibt sich hauptsächlich durch die Versiegelung und Verdichtung von Flächen. Durch die vorhandene Straßenverkehrsfläche, Bestandsgebäude, Betonplatten und zwei unbefestigte/teilversiegelte Wege liegt bereits eine gestörte Abflusssituation im Plangebiet vor. Die Bestandswege werden zukünftig für die weitere Erschließung genutzt und verbreitert, um die zusätzliche Versiegelung zu minimieren.

Mit der geplanten zusätzlichen Versiegelung durch Wohnbebauung und Erschließungsflächen sind weitere Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes zu erwarten. Durch eine lockere Bebauung (GRZ von 0,2 bis maximal 0,3) mit Gärten, nicht überbaubare Grundstücksflächen, Festsetzungen zur Teilversiegelung und die Sicherung großzügiger SPE-Flächen werden ausreichend Freiflächen zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Gebiets zur Verfügung stehen. Die sandigen Böden im Plangebiet haben eine sehr hohe Wasserdurchlässigkeit (siehe Kapitel 2.1 - *Schutzgut Boden*), Niederschlagswasser kann schnell über die belebte Bodenzone versickern. Einem gesteigerten Oberflächenabfluss kann auf diese Weise entgegengewirkt werden. Das Sickerwasser trägt auch nach der Umsetzung des Planvorhabens zur Grundwasserneubildung bei. Über das Plangebiet hinaus sind keine Veränderungen des Wasserhaushalts zu erwarten.

2.3 Schutzgut Klima und Luft

Der Landschaftsplan der Stadt Angermünde (1995) stellt für das Plangebiet in Bezug auf das Schutzgut Klima und Luft keine bedeutenden Funktionen oder geländeklimatische Wirkungen dar. Das Plangebiet ist kein relevantes frischluft- oder kaltluftbildendes Gebiet. Nördlich des Plangebietes stellt der Landschaftsplan ein klimatisch begünstigtes Gebiet dar. Dieses wird von der vorliegenden Planung nicht beeinträchtigt. Westlich des Plangebietes im Bereich der intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen ist ein bedeutender Kaltlufteinzugsbereich dargestellt. Dieser wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt. Im Umkreis des Plangebietes gebildete Kaltluft kann sich aufgrund der geplanten lockeren Bebauung sowie der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen (64 m über NHN) weiterhin in das Stadtgebiet von Angermünde bewegen. Das geplante Wohngebiet stellt kein erhebliches Hindernis dar.

Aktuelle lärm- und schadstoffemittierende Einträge in maßvollem Umfang ergeben sich durch den Schmargendorfer Weg sowie durch die vorhandene umliegende Bebauung (Wohn- und Gewerbeflächen). Mit der Planung werden keine wesentlichen zusätzlichen Emissionen durch Verkehr (Lärm, Licht, Erschütterungen, Schadstoffe) erwartet. Die zusätzliche Verkehrsbelastung wird sich auf den reinen Anwohnerverkehr beschränken und nicht erheblich sein. Mit der neuen Bebauung (voraussichtlich bis zu 17 Einfamilien- oder Doppelhäusern auf Grundstücken zwischen rund 600 bis 1.100 m²) wird auch keine wesentlich höhere Verkehrsbelastung in der Umgebung erwartet. Dadurch ergeben sich auch keine erheblichen Auswirkungen auf

die Schutzgüter Klima und Luft. Auch bei der Kumulation von Vorbelastung und Neuplanung sind keine erheblichen Veränderungen des lokalen Klimas zu erwarten. Ein zusätzlicher Ausstoß von Treibhausgasen über das allgemein zu erwartende Maß hinaus ist durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten.

2.4 Schutzgüter Flora und Biotope sowie biologische Vielfalt

Die potenzielle natürliche Vegetation des Plangebietes nach Hofmann und Pommer (2005) ist Hainbuchen-Buchenwald. Die gegenwärtig vorhandenen Biotope entsprechen nicht der potenziell natürlichen Vegetation. Vielmehr befinden sich zum Großteil anthropogen geprägte Biotope mit nur geringem bis mittlerem Biotopwert im Plangebiet. Hierzu zählen, die einen Großteil des Plangebiets einnehmende Frischwiesenfläche mit Schuppen, Flächen brachliegender Ziergärten mit versiegelten Bereichen und neu gebaute Einfamilienhäuser im Norden sowie Gartenflächen im Süden. Im nördlichen Randbereich ist ein teilversiegelter Weg vorhanden, welcher zur ehemaligen Entenfarm führt (siehe Anlage 7 – Fotodokumentation).

Entlang des unbefestigten Weges im Osten des Plangebietes ist weiterführend entlang der Grenze von Flurstück 232/5 und 462 (Hecke ohne Überhälter) eine gebietsweise lückige Fließerhecke vorhanden. Insgesamt ist das Plangebiet von typischen und in anthropogen geprägten Bereichen häufig vorkommenden Pflanzen geprägt. Seltene oder geschützte Arten kommen nicht vor. Bei den Gehölzen im Bereich der Gartenfläche im Süden handelt es sich um angepflanzte junge Zier- und Gartengehölze, nicht um natürlich gewachsene, hochwertige heimische Gehölzbestände. Im Westen sind zwei mehrstämmige Birken vorhanden, auf den nördlichen Gartenbrachen stehen zwei junge Kiefern mit geringem Stammumfang. Mit der Durchführung der Planung kommt es zu Gehölzverlusten, die jedoch kein Baumhöhlenvorkommen aufweisen. Die Gehölzverluste beschränken sich auf junge Gehölze mit geringem Alter und Stammumfang. Mit der Planung wird kein Eingriff in hochwertige oder geschützte Biotope und Gehölze vorbereitet, sodass maximal ein Eingriff in gering- bis mittelwertige Biotope erfolgen wird. Unvermeidbare Gehölzverluste und die damit verbundenen potenziellen Habitatverluste der Fauna können durch die geplanten Maßnahmen zur Eingrünung vollständig kompensiert werden. Durch die geplanten Maßnahmen können erhebliche Biotopverluste innerhalb des Plangebietes vermieden werden und es werden neue, hochwertige Biotope geschaffen, sodass ein erheblicher Rückgang der Biodiversität nicht zu erwarten ist. Auf der Grundlage mehrerer Erfassungen im September 2020, September 2021, März 2022, Mai 2022 und Oktober 2023 werden die einzelnen vorhandenen Biotoptypen im Folgenden kurz zusammengefasst und beschrieben.

Biotoptypen

Im Folgenden werden die Biotope des Untersuchungsgebietes mit der Zahlenkodierung der *Brandenburger Kartieranleitung* aufgelistet, kurz charakterisiert und bewertet (siehe auch Anlage 2: *Biotoptypenerfassung* sowie Anlage 7 – *Fotodokumentation*).

03200 *ruderales Pionier-, Gras- und Staudenfluren*

Entlang des Schmargendorfer Weges sind artenarme, ruderales Fluren vorhanden. Sie haben einen geringen Biotopwert.

05112 *Frischwiesen*

Zum Großteil besteht das Plangebiet aus Frischwiesen. Diese sind als artenarm zu beschreiben. Insgesamt ist die Fläche von verschiedenen Gräsern und typischen, weit verbreiteten Pflanzenarten geprägt. Aus den Randbereichen drängen gebietsweise konkurrenzstarke Arten wie die kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*) auf die Fläche. Die Frischwiesen werden durch Mahd und/oder Beweidung anthropogen genutzt. Die Fliederhecke entlang des unbefestigten Weges teilt die Frischwiesenflächen in einen nördlichen und einen südlichen Bereich. Auf der nördlichen Frischwiese befindet sich ein Schuppen, welcher im Zuge der Planung abgerissen wird. Die Frischwiesen besitzen einen geringen bis mittleren Biotopwert.

07131 *Hecken ohne Überschirmung (Flieder)*

Entlang des unbefestigten Weges sowie der Grenze der Flurstücke 462 und 232/5 befindet sich eine linienhafte einreihige Fliederhecke (*Syringa vulgaris*), die Richtung Westen zunehmend lückiger wird. Sie besitzt einen mittleren Biotopwert.

07152 *sonstige Solitärbäume (Stammumfang mindestens 60 cm)*

Im nördlichen Randbereich sind zwei mehrstämmige Birken (*Betula pendula*) vorhanden. Es handelt sich um einen zwei- und einen dreistämmigen Baum, jeweils ohne Baumhöhlenvorkommen. Diese sollen innerhalb einer SPE-Fläche gesichert werden. Die Bäume besitzen einen mittleren Biotopwert.

10111 *Gärten (junge Anpflanzung von Zier- und Gartengehölzen)*

Im Süden des Plangebietes befindet sich eine Gartenfläche die durch unterschiedliche gärtnerische Nutzungen geprägt ist. Innerhalb des Gartens befinden sich kleinflächige Bereiche mit Zierrasen und Gemüsebeeten sowie der Außenbereich eines Hühnerstalls. Im Nordwesten des Gartens wurden verschiedene junge Zier- und Gartengehölze angepflanzt. Vorwiegend handelt es sich um unterschiedliche Nadelgehölze mit geringem Stammumfang. Zwischen den Nadelgehölzen kommen vereinzelt Birken vor. Die vorhandenen Gehölze stellen kein natürliches Biotop dar. Die Gartenfläche besitzt einen niedrigen bis mittleren Biotopwert.

10113 *Gartenbrachen*

Im nördlichen Bereich sind neben neuen Einfamilienhausgrundstücken Gartenbrachen mit zum Teil versiegelten Bereichen vorhanden. In diesem Bereich gibt es zwei Bodenplatten aus Beton sowie Böden, die mit Bauschutt vermischt wurden. Die Fläche ist bis auf zwei junge Kiefern vollständig gehölzfrei. Sie besitzt einen geringen Biotopwert.

12261 Einzel- und Reihenhausbebauung mit Ziergärten

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich die Angermünder Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern und Ziergärten. Diese besitzt einen geringen bis mittleren Biotopwert.

12651 unbefestigte Wege

Innerhalb des Plangebiets verläuft ein unbefestigter Weg, der von Flieder begleitet wird. Dieser wird zukünftig ausgebaut und der Erschließung des Wohngebietes dienen. Er besitzt einen geringen Biotopwert.

12653 teilversiegelte Wege

Das Plangebiet wird im Norden von einem Teil des Schmargendorfer Weges begrenzt. Dieser weist eine Teilversiegelung auf, wird zukünftig ausgebaut und der Erschließung des Wohngebietes dienen. Er besitzt einen geringen Biotopwert.

Tabelle 1: Biotoptypen und ökologische Wertigkeit im Plangebiet

Code	Biototyp	Biotopwert
03200	ruderales Pionier-, Gras- und Staudenfluren	gering
05111	Frischwiesen	gering bis mittel
07152	sonstige Solitärbäume	mittel
10111	Gärten	gering bis mittel
10113	Gartenbrachen	gering
12261	Einzel- und Reihenhausbebauung mit Ziergärten	gering bis mittel
12651	unbefestigte Wege	gering
12653	teilversiegelte Wege	gering

Quelle: eigene Erfassungen

Außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich im Untersuchungsraum weitere Biotoptypen, die in der Folge kurz beschrieben und erläutert werden. Sie werden von dem Vorhaben nicht beeinträchtigt.

01130 Gräben

Östlich des Schmargendorfer Weges verläuft entlang der Gewerbegebiete ein Graben. Dieser besitzt einen mittleren Biotopwert.

082826 Birken-Vorwald frischer Standorte

Direkt angrenzend an das Plangebiet ist eine Senke vorhanden, die von jungen Birken dominiert wird. Der Bereich weist verschiedene Bodenverhältnisse mit feuchten und trockeneren Stellen auf und wies zum Begehungszeitpunkt schattige sowie lichte Bereiche auf. Im Randbereich der Gehölze konnten entlang des Plangebiets Reptilien (Zauneidechse, Blindschleiche) erfasst werden. Die Fläche besitzt einen hohen Biotopwert.

08500 Laubholzforste mit Nadelholzarten

Im Norden sind Forstflächen vorhanden. Diese besitzen einen hohen Biotopwert.

09130 *intensiv genutzte Äcker*

Westlich des Birken-Vorwaldes sind Ackerflächen mit geringem Biotopwert vorhanden.

12310 *Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb)*

Der Bereich angrenzend an das Plangebiet ist geprägt durch Gewerbeflächen, die einen geringen Biotopwert aufweisen.

12420 *Gebäude industrieller Landwirtschaft (nicht in Betrieb)*

Nördlich angrenzend an das Plangebiet ist eine ehemalige Entenfarm vorhanden. Diese wird mit einem geringen Biotopwert bewertet.

12610 *Straßen mit Asphalt- oder Betondecke*

Entlang des östlichen Plangebiets verläuft der Schmargendorfer Weg. Es handelt sich um eine vollversiegelte Verkehrsfläche mit einem sehr geringen Biotopwert.

12654 *versiegelte Wege*

Entlang der Gewerbegebiete verlaufen versiegelte Wege mit einem sehr geringen Biotopwert.

2.5 Schutzgut Fauna

Das gesamte Untersuchungsgebiet unterliegt einem hohen anthropogenen Nutzungsdruck durch die angrenzenden Wohnbebauungen, Gewerbe- und Verkehrsflächen. Es gibt innerhalb des Plangebiets oder direkt angrenzend nur wenige naturnahe Rückzugsbereiche für die Fauna. Hinsichtlich der geschützten Arten wirken die bestehenden Vorbelastungen durch die Straße Am Schmargendorfer Weg, die umgebene Wohnbebauung und die Gewerbeflächen vorprägend. Insgesamt ist das Plangebiet strukturarm, es besteht hauptsächlich aus artenarmer Frischwiese, einer Hecke (Flieder) sowie einigen wenigen jungen Bäumen im Bereich der Gartenfläche. Ausschließlich im Randbereich der Frischwiesen sind zwei mehrstämmige Birken (*Betula pendula*) vorhanden, diese sollen innerhalb einer SPE-Fläche erhalten bleiben. Bei den Gehölzen innerhalb des Plangebiets konnte bei genauer Begutachtung kein Baumhöhlenvorkommen festgestellt werden, die als Habitate für geschützte Tierarten dienen können. Ein Vorkommen von Bodenbrütern innerhalb des Plangebiets kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, da es sich um keine stark vorgeprägte Fläche handelt.

Innerhalb des Plangebiets sind Gebäude vorhanden, die Spalten- oder Gebäudequartiere für geschützte Arten bieten können. Ausschließlich innerhalb des alten Schuppens (wird aktuell als Lagerraum genutzt und mit der Umsetzung der Planung abgerissen) findet ein Eingriff statt. Bei mehreren Begehungen der Innenräume des Schuppens konnte festgestellt werden, dass diese vereinzelt von Gebäudebrütern für die Brut genutzt werden (Nest vorhanden). Im Gemäuer befinden sich Öffnungen zum Innenbereich. Spuren von Fledermäusen (Fraß-, Kot-, Urin-, Fettspuren) konnten nicht nachgewiesen werden. Eine Eignung des Schuppens als Wochenendstube und Winterquartier ist nicht vorhanden. Eine Nutzung als Tages- und Sommerquartier durch Fledermäuse kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

Es sind entsprechende Maßnahmen für Gehölz- und Gebäudebrüter sowie Fledermäuse umzusetzen, um einen Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG zu vermeiden (Siehe Kapitel 6 – Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG).

Das Plangebiet wurde bei Begehungen der Flächen in den Jahren 2020 (September), 2021 (September) und 2022 (März, Mai, August und Oktober) mehrfach auf das Vorkommen von Reptilien geprüft. Dabei konnten im nördlichen Randbereich und im Bereich des unversiegelten Weges mit wegbegleitenden Gehölzen (Flieder) Reptilien kartiert werden (siehe Abbildung 3). Einzelne Individuen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) wurden in diesen Randbereichen des Plangebiets vorgefunden. Sie dringen aus ihren Hauptlebensräumen (lichtes Birkenwäldchen im Nordwesten und Gärten entlang des Schmargendorfer Weges) in das Plangebiet ein und nutzen Randstrukturen mit Wellblech und Steinen zum Sonnen. Innerhalb des Plangebiets wurde am nördlichen Bereich entlang der Birken ebenfalls ein Individuum der Blindschleiche (*Anguis fragilis*) nachgewiesen (siehe Abbildung 3). Ein Vorkommen von Reptilien auf den Frischwiesenflächen außerhalb der Randbereiche konnte nicht nachgewiesen werden. Somit stellt der Großteil der Fläche keinen geeigneten Lebensraum von Reptilien dar, da Unterschlupfmöglichkeiten wie Totholz- oder Steinhaufen sowie grabbare Böden für die Eiablage vollständig fehlen.



Abbildung 3: Reptilienfunde der Begehungen in den Jahren 2020, 2021 und 2022 , Kartengrundlage © GeoBasis-DE/LGB (2022), dl-de/by-2-0

Durch mehrfache Begehungen des Plangebiets konnten die Ergebnisse der Relevanzprüfung (siehe Kapitel 6.1), insbesondere im Hinblick auf ein mögliches Reptilienvorkommen im Plangebiet, mit ausreichender Sicherheit bestätigt werden. Daher sind keine weiteren Erfassungen von Reptilien im Plangebiet notwendig. Vielmehr müssen Maßnahmen umgesetzt werden, um eine Beeinträchtigung von Reptilien durch das Vorhaben zu vermeiden (beispielsweise durch Lenkung mit Reptilienzaun). Außerdem ist die Einordnung von SPE-Flächen im westlichen Randbereich entlang des Birken-Vorwaldes und entlang der Gärten geplant, um extensive Grünflächen und Grenzstrukturen für Reptilien weiterhin nutzbar zu machen und mit strukturaufwertenden Maßnahmen (Totholz- und Lesesteinhaufen) aufzuwerten.

Ein Vorkommen von Amphibien innerhalb des Plangebiets ist nicht zu erwarten, es befinden sich keine Gewässer, geeigneten Gehölze oder gut grabbaren Böden im Plangebiet. Wanderbewegungen durch das Plangebiet sind ebenfalls nicht zu erwarten. Bei einem möglichen Vorkommen im Bereich des westlich im Abstand von ca. 100 m entfernten Gewässers, wären Wanderbewegungen eher in Richtung der nördlichen Acker- und Waldflächen zu erwarten. Während der Begehungen konnten ebenfalls keine Amphibien nachgewiesen werden. Eine Betroffenheit von Amphibien durch das Vorhaben kann mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

Naturnahe Rückzugsbereiche für die Fauna bestehen vor allem außerhalb des Plangebietes sowohl in den Gehölzbereichen nördlich des Plangebiets als auch in den angrenzenden LSG und BR „Biosphärenreservat Schorfheide - Chorin“ (siehe Anlage 1 - *Schutzgebiete*). Ein Eingriff innerhalb dieser Bereiche ist nicht geplant.

Ausgehend von mehreren Bestandserfassungen ist das Untersuchungsgebiet potenzieller Lebensraum und / oder Nahrungsbiotop für verschiedene weit verbreitete Kleinsäuger, Vogelarten und Insekten. Individuen geschützter Arten können das Gebiet zur Nahrungssuche oder die vorhandenen Gehölze und Gebäude als Fortpflanzungs- und Ruhestätte nutzen.

Die artschutzrechtliche Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfolgt gesondert in Kapitel 6.

2.6 Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung

Das Landschaftsbild im Untersuchungsgebiet wird von der angrenzenden Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern, Gewerbeflächen, Verkehrsflächen und (Vor-)Waldbereichen bestimmt und ist stark anthropogen vorgeprägt. Innerhalb des Plangebiets sind hauptsächlich Frischwiesenflächen und im Randbereich brachliegende sowie genutzte Gartenflächen und Einfamilienhausbebauung mit Ziergärten vorhanden. (Siehe Anlage 7 – *Fotodokumentation* sowie Kapitel 3.3 – *Fotodokumentation und –Analyse* der Begründung zum Bebauungsplan)

Der Erholungswert der Fläche ist als gering einzuordnen. Da es sich überwiegend um ein anthropogen geprägtes Gebiet handelt, werden das Landschaftsbild und der Erholungswert der näheren Umgebung durch die geplante Bebauung nicht erheblich zusätzlich beeinträchtigt. Landschaftselemente wie Alleen, als Elemente mit positiver Wirkung auf das Landschafts- und Ortsbild mit hoher Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen, sind im und angrenzend an das Plangebiet nicht vorhanden. Eine geringe zusätzliche Störung für die Erholungsnutzung kann von der neuen Verkehrsfläche innerhalb des Plangebiets ausgehen.

Durch das Vorhaben wird eine Wohnbebauung als maßvolle Ergänzung der umgebenden Bebauungs- und Siedlungsstruktur ermöglicht. Die Bebauung fügt sich zukünftig harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild ein. Die städtebauliche Eigenart bleibt durch die Festsetzung von SPE-Flächen die von Bebauung freizuhalten sind und durch die mit der GRZ von 0,2 bis maximal 0,3 gesicherten großzügigen Gärten gewahrt. Die Errichtung einer geringen Anzahl neuer Gebäude (voraussichtlich bis zu 17 Einfamilien- oder Doppelhäusern auf Grundstücken zwischen rund 600 bis 1.100 m²) verändert das Landschaftsbild nur geringfügig. Eine erhebliche Beeinträchtigung erfolgt jedoch nicht. Das Landschaftsbild und der Erholungswert werden unter Berücksichtigung der Vorprägung des Gebietes durch die Planung nicht wesentlich zusätzlich beeinträchtigt.

2.7 Schutzgüter Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter

Bezogen auf das Schutzgut Mensch besteht eine Vorprägung des Bereiches am Schmargendorfer Weg durch die vorhandenen Siedlungsflächen (Wohnen, Gewerbe, Verkehrsfläche). Im Rahmen der Darstellungen im Flächennutzungsplan (gemischte Bauflächen) haben sich hierbei vordergründig auf der Ostseite des Schmargendorfer Weges verschiedene gewerbliche Nutzungen angesiedelt, während auf der Westseite hauptsächlich Einfamilienhäuser mit lediglich vereinzelt, kleinteiligen gewerblichen Nutzungen vorhanden sind. Innerhalb gemischter Bauflächen, wie bisher im FNP dargestellt, sind nur solche Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (kein lärmintensives Gewerbe). Eine erhebliche Beeinträchtigung des Wohnens durch Immissionen von störendem Gewerbe kann somit sicher ausgeschlossen werden.

Laut Stellungnahme des LfU vom 24.01.2023 und vom 08.04.2024 können Bedenken zum Immissionsschutz nicht ausgeschlossen werden. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Situation mit angrenzender gewerblicher Nutzung sei der Störgrad der Nutzungen zu ermitteln, um ausschließen zu können, dass dem *„Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes im Sinne der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau“* widersprochen wird. Außerdem sei zu prüfen, *„dass der Geltungsbereich zu den vorhandenen Nutzungen keine heranrückende schutzbedürftige Bebauung darstellt, der das zu berücksichtigende Schutzniveau [der vorhandenen Gewerbenutzungen] ungünstig verändert“*. *„Bisher wurde der Schutzanspruch der maßgeblichen Immissionsorte nach der tatsächlichen Nutzung als Mischgebiet bewertet.“*

Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die umliegenden Gewerbenutzungen zu erwarten. Da es sich beim westlichen Bereich des Schmargendorfer Weges um ein faktisches WA handelt (siehe auch Kapitel 3.2 in der Begründung zum Bebauungsplan), kommt es auch zu keiner heranrückenden schützenswerten Nutzung. Die bereits vorhandene Wohnbebauung wird fortgesetzt und städtebaulich sinnvoll ergänzt.

Die nach BImSchG genehmigte Nutzung (Zwischenlager Altpapier, 4. BImSchV, Anhang 1 Nr. 8.12.2V – Firma Euba Logistik GmbH) befindet sich östlich, rund 90m vom Plangebiet (mit bereits vorhandener Wohnbebauung auf Flurstück 233/1) entfernt und wird durch eine Riegelbebauung vom Plangebiet abgeschirmt. Deren Schutzniveau (Mischgebiet) darf nicht negativ verändert werden. Eine gegenseitige Beeinträchtigung kann – insbesondere auch unter Beachtung der bereits vorhandenen Wohnbereiche – ausgeschlossen werden. Zusätzlich kommt es zu einer Abgrenzung der vorhandenen und geplanten Nutzung mit Grünstrukturen innerhalb festgesetzter SPE-Flächen. Zur gewerblichen Nutzung gegenüber des Schmargendorfer Weges wird mit der geplanten Wohnnutzung ein ausreichender Abstand von mindestens 40m eingehalten.

Das LfU äußert im Schreiben vom 08.04.2024 Bedenken bzgl. der gewerblichen Nutzungen auf angrenzenden Flurstücken, da mögliche Störungen innerhalb des Geltungsbereiches mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes auftreten können. Laut Schreiben der technischen Bauaufsichtsbehörde vom 20.06.2024 konnten die genehmigten Nutzungen angrenzender Flurstücke ermittelt werden, um eine gegenseitige Beeinträchtigung auszuschließen. Für die ehemalige „Entenfarm“ (Flst. 233/7 und 236/17) wurde die Nutzung der Anlage als Entenfarm im Jahr 2011 untersagt und die Nutzungsuntersagung durchgesetzt. Die später erteilte Baugenehmigung ist ohne deren Nutzung seit dem Jahr 2021 erloschen und somit eine weitere Nutzung ohne Baugenehmigung nicht möglich.

Auf den angrenzenden Flurstücken 243/19, 242/1, 241/1 und 236/15 ist laut dem Schreiben der technischen Bauaufsichtsbehörde seit 1990 die Nutzung als Betriebssitz für ein Straßenbauunternehmen zulässig. Gleiches gilt für die angrenzenden Flurstücke 230/15, 230/17 sowie 617, auf denen der Betriebssitz sowie Lagerflächen der ansässigen Firma zulässig ist. Der

Betriebssitz auf den Flurstücken 230/15 und 230/17 wird aktuell auf Grundlage der Darstellungen im FNP (gemischte Bauflächen) geringfügig Richtung Norden (Flurstück 619) erweitert. U.a. wird eine Halle im Grenzbereich zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes errichtet, die schallschutzmindernd wirkt. Die Abstandsfläche in diesem Bereich (SPE2) wurde zum 1. Entwurf erhöht. Eine weitere Ausdehnung der gewerblichen Nutzung ist unter Beachtung des dort angrenzenden Landschaftsschutzgebiets und Biosphärenreservat nicht zu erwarten. Produktionsflächen oder andere störintensive gewerbliche Nutzungen sind somit angrenzend an das Plangebiet nicht vorhanden oder zulässig. Die zulässigen Nutzungen auf den genannten Flurstücken korrelieren somit nicht mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes, aus immissionsschutzfachlicher Sicht können Beeinträchtigungen durch direkt angrenzende Nutzungen ausgeschlossen werden.

Beeinträchtigungen durch oder auf die anderen Gewerbenutzungen östlich des Schmargendorfer Wegs können aufgrund Lage und Art der Gewerbebetriebe (Tischlerei, Bus- und Taxiunternehmen, Heizungs- und Sanitärgrößhandel, Möbelhaus – vgl. Kapitel 3.2 der Begründung zum Bebauungsplan) ebenfalls ausgeschlossen werden.

Ein Widerspruch zum Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG wird durch ein Nebeneinander von WA und MI in der Regel ebenfalls nicht ausgelöst. Spezielle schalltechnische Untersuchungen sind daher nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht erforderlich. Unter diesen Voraussetzungen sind (auch kumulativ) keine zusätzlichen immissionsschutzrechtlichen Konflikte zwischen den vorhandenen Gewerbenutzungen und dem künftig festgesetzten WA oder ein Überschreiten der einschlägigen Schallschutzgrenzen zu erwarten. Der westliche Bereich des Schmargendorfer Wegs stellt ein faktisches WA dar, sodass es sich hier nicht um eine heranrückende schutzbedürftige Bebauung handelt.

Von dem geplanten Wohngebiet mit Verkehrsflächen geht somit kein erhebliches zusätzliches Störpotenzial für die in den umliegenden Wohnbereichen lebenden Menschen aus. Die Gliederung des Gebietes insgesamt und die Ausrichtung und Abgrenzung der Baufenster führen mit Sicherheit zu keinen zusätzlichen Belastungen der angrenzenden Anwohner.

Von beeinträchtigenden Lärmimmissionen oder neu entstehenden Konflikten, die erhebliche Nachteile oder Belästigungen für die Wohngebiete darstellen, ist nicht auszugehen. Zum aktuellen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass kein Störpotenzial und kein zusätzlicher Nutzungskonflikt für die geplante oder bestehende Wohnbebauung entstehen.

Im Geltungsbereich sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden bzw. bekannt. Negative Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten. Es gingen keine gegenteiligen Stellungnahmen ein. Weitere besonders schützenswerte Anlagen, beispielsweise im Sinne des Denkmalschutzes, sind in der näheren Umgebung nach aktuellem Kenntnisstand nicht vorhanden.

2.8 Zusammenfassung

Zusammenfassend kann eingeschätzt werden, dass das Untersuchungsgebiet durch die Nutzung der Frischwiese durch den Besitzer, die Versiegelung durch Wege und den Schuppen sowie die umliegenden Gewerbe- und Siedlungsgebiete stark anthropogen vorgeprägt ist.

Das Landschaftsbild ist insbesondere durch die Siedlungsstruktur mit Wohn- und Gewerbeflächen, Verkehrsflächen sowie Waldbereichen geprägt. Landschaftselemente mit positiver Wirkung sind innerhalb oder direkt angrenzend an das Plangebiet nicht vorhanden. Der Erholungswert der Fläche ist als gering einzuordnen. Da es sich überwiegend um ein anthropogen

geprägtes Gebiet handelt, werden das Landschaftsbild und der Erholungswert der näheren Umgebung durch die geplante Bebauung nicht erheblich zusätzlich beeinträchtigt.

Hochwertige Biotop- oder Lebensräume und Habitate für die Fauna sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Außerdem beinhaltet das Plangebiet keine Flächen mit besonderer Bedeutung oder hoher Wertigkeit für die Schutzgüter Mensch, Klima und Luft, Landschaftsbild sowie Wasserhaushalt.

Durch die geplante Nutzung wird aufgrund der Vorbelastungen kein zusätzliches erhebliches Störpotenzial für den Menschen erwartet. Zusätzliche erhebliche Beeinträchtigungen bestehen vor allem für die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt durch Versiegelung und Teilversiegelung. Diese können jedoch durch geeignete Maßnahmen innerhalb und außerhalb (siehe Kapitel 4.3 und Anlagen 8 und 9) des Plangebiets vollständig kompensiert werden.

Durch die zusätzliche Bebauung für diesen Bereich werden mit der Umsetzung des Bebauungsplanes keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter erwartet, die nicht durch geeignete hochwertige, struktur- und artenreiche Maßnahmen kompensiert werden können. Die geplanten Ausgleichs-Maßnahmen führen zu einer Aufwertung der Schutzgüter in großen Bereichen des Plangebietes und in der nahen Umgebung.

Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter werden im Kapitel 3 – *Eingriffs- und Konfliktdarstellung* genauer beschrieben.

3 Eingriffs- und Konfliktdarstellung

3.1 Art und Umfang des Eingriffs

Mit dem Bebauungsplan sollen die bestehenden Frischwiesen, Gartenbrachen und Gartenflächen zu einem Wohngebiet mit lockerer, stark durchgrünter Bauweise, Gärten und Verkehrsflächen entwickelt werden. Vor Baubeginn sollen der im Plangebiet bestehende Schuppen und mehrere großflächige Betonplatten abgerissen und zurückgebaut werden. Als Vorprägung des Bodens sind die Versiegelung im Bestand (u.a. Schuppen, Betonplatten, unbefestigte und teilversiegelte Wege) und die landwirtschaftliche Nutzung als Grünland (Frischwiese) zu beachten. Auf vermeidbare Vollversiegelungen wird unter anderem durch die festgesetzte GRZ von 0,2 bis maximal 0,3 und die Nutzung von Flächen mit bestehenden Beeinträchtigungen (teilversiegelte und unbefestigte Wege) für die geplanten Verkehrsflächen verzichtet.

Zusätzlich werden hochwertige und artenreiche SPE-Flächen innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt, die eine Aufwertung und Eingrünung des neu entstehenden Ortsrandes darstellen. Das westlich des Plangebietes liegende Biosphärenreservat Schorfheide – Chorin sowie das gleichnamige Landschaftsschutzgebiet befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes und werden von der Planung nicht erheblich beeinträchtigt (siehe Kapitel 1.3 – *Ziele des Umweltschutzes und zu berücksichtigende Umweltbelange*)

Insgesamt führt der geplante Eingriff zu nachhaltigen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen und der Grundwasseranreicherung durch eine zusätzliche Vollversiegelung auf insgesamt **6.650 m²**. Nach Abzug der Bodenversiegelung im Bestand (siehe Anlage 5) bleibt ein Kompensationserfordernis von **6.080 m²** welches durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren ist (siehe Tabelle 2 bis 4).

Mit dem Verfahrenswechsel in das Regelverfahren nach BauGB wird die Kompensation des zu erwartenden Eingriffs in das Schutzgut Boden und Fläche notwendig. Da die im Plangebiet festgesetzten Maßnahmen zur Kompensation nicht ausreichen, sind zwei weitere Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes vorgesehen (siehe Anlagen 8 und 9). Eine vollständige Übersicht der geplanten Kompensationsmaßnahmen ist dem Kapitel 4.3 – *Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen* zu entnehmen.

Tabelle 2: Gegenüberstellung der Versiegelung im Bestand und in der Planung für die Wohnbebauung (WA1 – WA3)

	<i>Bestand</i>	<i>Planung</i>	<i>Verhältnis Eingriff/ Ausgleich</i>	<i>Erforderlicher Ausgleich in Vollversiegelung</i>
Vollversiegelung	310 m² Schuppen Betonplatten	4.100 m²	1:1	+ 3.790 m²
Teilversiegelung	0 m²	2.000 m²	1:0,5	+1.000 m²
Gesamt in Vollversiegelung	310 m²	5.100 m²		+ 4.790 m²

Quelle: eigene Erfassungen, Werte gerundet, detaillierte Ermittlungen siehe Anlage 5 und 6

Tabelle 3: Gegenüberstellung der Versiegelung im Bestand und in der Planung für die Verkehrsfläche (V1 – V4)

	<i>Bestand</i>	<i>Planung</i>	<i>Verhältnis Eingriff/ Ausgleich</i>	<i>Erforderlicher Ausgleich in Vollversiegelung</i>
Vollversiegelung	0 m ²	1.550 m ²	1:1	+ 1.550 m ²
Teilversiegelung	330 m ² (165 m ² in Vollv.) Weg zur Entenfarm	0 m ²	1:0,5	- 165 m ²
	135 m ² (40 m ² in Vollv.) Unbefestigter Weg (anteilig)	0 m ²	1:0,3	- 40 m ²
Gesamt in Voll- versiegelung	205 m²	1.550 m²		+ 1.345 m²

Quelle: eigene Erfassungen, Werte gerundet, detaillierte Ermittlungen siehe Anlage 5 und 6

Tabelle 4: Gegenüberstellung der Versiegelung im Bestand und in der Planung für die geplanten SPE-Flächen (SPE1 – SPE3)

	<i>Bestand</i>	<i>Planung</i>	<i>Verhältnis Eingriff/ Ausgleich</i>	<i>Erforderlicher Ausgleich in Vollversiegelung</i>
Vollversiegelung	0 m ²	0 m ²	1:1	0 m ²
Teilversiegelung	110 m ² (55 m ² in Vollv.) Hühnerstall	0 m ²	1:0,5	-55 m ²
Gesamt in Voll- versiegelung	55 m²	0 m²		-55 m²

Quelle: eigene Erfassungen, Werte gerundet, detaillierte Ermittlungen siehe Anlage 5 und 6

Mit der Umsetzung der Planung kommt es außerdem zu jungen **Baum- und Gehölzverlusten** und dem damit verbundenen Verlust von Lebensräumen der lokal vorkommenden Tierarten. Der zu erwartende Biotopverlust beläuft sich insgesamt auf rund 700 m² und ist durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren. Bei den vom Eingriff betroffenen Gehölzen handelt es sich größtenteils um junge Anpflanzungen von Zier- und Gartengehölzen mit geringem Stammumfang (siehe Anlage 7 Fotodokumentation, Bild 3) und eine gebietsweise lückige Flie-derhecke (siehe Anlage 7 Fotodokumentation, Bild 6). Die Bäume und Gehölze weisen keine hohe Natürlichkeit und Wertigkeit auf und besitzen im Bereich des Plangebietes sowie der unmittelbaren Umgebung keine besondere Einzigartigkeit. Aufgrund der anthropogenen Über-prägung und der eher geringen naturschutzfachlichen Bedeutung der zu fällenden jungen Bäume und Gehölze sind diese im Verhältnis 1:1 zu kompensieren. Die zur Kompensation notwendigen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen werden im Kapitel 4.3 – *Ersatz- und Aus-gleichsmaßnahmen* und in den Anlagen 8 und 9 beschrieben und im Kapitel 4.4 – *Zuordnung der Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen* dem zu erwartenden Eingriff zugeordnet.

3.2 Prüfung der Varianten im Vergleich – Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Zur Umsetzung der Planungs- und Entwicklungsziele wurden verschiedene Bebauungs- und Erschließungsvarianten untersucht. Die wesentlichen, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung diskutierten Planungsalternativen sind in Anlage 3 zum Bebauungsplan - *städtebauliches Entwicklungskonzept* dargestellt. Unterschiedliche Varianten zur Erschließung mit einer in der Folge veränderten Bebauungsstruktur wurden geprüft. Hinsichtlich der zu erwartenden Umweltauswirkungen unterscheiden sich die Varianten nicht erheblich.

Das gewählte städtebauliche Entwicklungskonzept ermöglicht durch Nachverdichtung innerhalb der Baulücke entlang des Schmargendorfer Weges sowie durch maßvolle bauliche Ergänzung bis zu den angrenzenden Grünstrukturen heran den Bau von bis zu 17 Einfamilien- oder Doppelhäusern in einer stark durchgrünten Bauweise. Mit festzusetzenden Pflanzungen als SPE-Maßnahmen wird der Randbereich des Wohngebiets als Übergang und gleichzeitige Abgrenzung zur Umgebung mit hochwertigen Gehölzpflanzungen aufgewertet. Gleichzeitig besitzen die Maßnahmen eine Pufferwirkung zu umliegenden Nutzungen.

Durch die geplanten SPE-Flächen wird der neu entstehende Ortsrand gestaltet und eingegrünt. Die auf den SPE-Flächen geplanten hochwertigen Maßnahmen schaffen geeignete Lebensräume (Hecken, Lesestein- und Totholzhaufen) für verschiedene im Plangebiet nachgewiesene Artengruppen wie Reptilien oder gehölzbrütende Vogelarten. Einwände, die die vorgesehene Ausdehnung der Wohnbauflächen im Grundsatz ausschließen, wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nicht übermittelt.

3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen vermutlich weiterhin in ihrer aktuell bestehenden Nutzung als Frischwiesen weiter bestehen. Die Gartenbrachen im Norden würden im Laufe der Zeit verbuschen, sofern die Flächen nicht genutzt oder gepflegt werden. Aufgrund der vielfältigen Vorprägungen (u.a. Bodenversiegelung durch Wege, Schuppen oder Betonplatten, Ablagerungen von Baumaterialien, anthropogene Nutzung der umliegenden Flächen) ist eine von ruderalen und konkurrenzstarken Arten dominierte Sukzession zu erwarten. Eine Sukzession und Entwicklung naturnaher Biotope würde sich in den Bereichen des Plangebietes nicht einstellen. Eine Verbesserung des Natürlichkeitsgrades sowie eine Erhöhung der Artenvielfalt wären langfristig nicht zu erwarten.

Insgesamt lässt sich einschätzen, dass sich der Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung im Verhältnis zur derzeitigen Nutzung nicht wesentlich verändern würde. Es würde keine Versiegelung, aber auch keine Aufwertung der Fläche durch hochwertige SPE-Maßnahmen erfolgen.

3.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung / Schutzgutbezogene Darstellung der unvermeidbare Beeinträchtigungen

Bei der Beschreibung der Beeinträchtigungen und Auswirkungen der Planung wird, soweit sinnvoll und im konkreten Fall möglich, zwischen den Auswirkungen in der Bau- und Betriebsphase unterschieden.

Zu den baubedingten Auswirkungen zählen u.a. Bodenverdichtungen durch Baumaschinen, mögliche Gefährdung von Flora und Fauna sowie des Grundwassers durch den Betrieb der

Technik, Lärm, Erschütterungen, Abgas- und Staubbelastrung durch Baumaschinen und Transporttechnik. Sie sind auf den Bauzeitraum begrenzt.

Die anlagebedingten Auswirkungen bilden den Schwerpunkt der Flächenverluste (Bodenverbrauch, Verlust von Lebensräumen für Flora und Fauna) durch Überbauung und Versiegelung. Zusätzlich können Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes, die Veränderung des Landschaftsbildes sowie die Beeinträchtigung des Kleinklimas von Bedeutung sein.

Von den betriebsbedingten Auswirkungen sind im Wesentlichen die durch das Befahren der Wege und das Parken der Fahrzeuge verursachten Immissionen und die Gefährdung von Grundwasser durch auslaufende und versickernde Stoffe und Abwässer zu beachten.

- *Schutzgut Boden und Fläche*

Mit der vorliegenden Planung wird die Errichtung von bis zu 17 Einfamilien- oder Doppelhäusern vorbereitet. Durch die Wohnbebauung sowie die zur Erschließung notwendigen Verkehrsflächen kommt es zur Versiegelung von Boden sowie Inanspruchnahme von Fläche und damit zu einer Beeinträchtigung des Schutzgutes. Durch geeignete Festsetzungen und Maßnahmen werden die unvermeidbaren Auswirkungen auf ein vertretbares Maß reduziert.

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden und Fläche ergibt sich hauptsächlich aus der zusätzlichen Versiegelung. Mit dem Bebauungsplan sollen im Wesentlichen bestehende Frischwiesen, Gärten und Gartenbrachen sowie ruderaler Pionier-, Gras- und Staudenfluren und junge Gehölze in ein Wohngebiet inklusive Verkehrsflächen umgewandelt werden. Die bestehende Vorprägung der Böden im Plangebiet durch Versiegelung (u.A. Schuppen, Betonplatten, Wege) ist bei der Bewertung der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden zu berücksichtigen. Durch die zusätzliche Versiegelung ist eine Beeinträchtigung der Bodenfunktion, der Niederschlagsversickerung und der Grundwasserneubildung (Schutzgut Wasserhaushalt) im Bereich der Wohngebiete WA1 bis WA3 zu erwarten. Aufgrund der GRZ zwischen 0,2 und maximal 0,3 festgesetzten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen, teilversiegelt herzustellenden Nebenanlagen sowie den geplanten SPE-Flächen können die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden und Fläche auf ein notwendiges Minimum reduziert werden. Auch auf den Verkehrsflächen (V1 – V4) wurde die Bodenversiegelung minimiert, sodass Teile der Verkehrsflächen unversiegelt bleiben. Eingriffe in das Schutzgut Boden in Form von Versiegelung werden vollständig durch geeignete Kompensationsmaßnahmen innerhalb der SPE-Flächen und außerhalb des Plangebiets (Extensivierungsmaßnahme in Crussow mit der Umwandlung von Intensivacker in Blühfläche/Blühbrache, siehe Anlage 9) ausgeglichen, sodass Eingriffe in das Schutzgut Boden und Fläche ausreichend kompensiert werden können. Neben diesen anlagebedingten Auswirkungen kommt es mit dem geplanten Vorhaben außerdem zu baubedingten Auswirkungen in Form von Bodenverdichtung durch Baumaschinen und Schadstoffeinträgen während der Bauzeit. Diese Auswirkungen können durch die Maßnahmen M3, M4 und M5 gemindert werden, sodass keine erheblichen negativen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden während der Bauzeit zu erwarten sind. Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in den Boden nach der Umsetzung der Planung (betriebsbedingte Auswirkungen) soll auf den Einsatz von Bioziden verzichtet werden (Maßnahme V12).

Insgesamt ist festzustellen, dass der Flächenverbrauch und die damit verbundene Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden durch verschiedene Maßnahmen und die Optimierung der Planung auf ein verträgliches Maß minimiert werden kann. Die unvermeidbaren Eingriffe werden durch geeignete Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb sowie außerhalb des Plangebietes kompensiert (siehe Kapitel 4.3 – Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen). Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden und Fläche sowie eine damit verbundene negative

Entwicklung des Umweltzustandes sind auszuschließen. Eine Gegenüberstellung des zu erwartenden Eingriffs in das Schutzgut mit den im Rahmen der Planung getroffenen Maßnahmen ist der schutzgutbezogenen Eingriffs- Ausgleichsbilanz (siehe Kapitel 5.1) zu entnehmen.

- *Schutzgut Wasserhaushalt*

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasserhaushalt ergibt sich hauptsächlich aus der geplanten zusätzlichen Versiegelung und den damit verbundenen anlagebedingten Auswirkungen auf die Niederschlagsversickerung und die Grundwasserneubildung. Aufgrund der festgesetzten niedrigen GRZ von 0,2 bis maximal 0,3 und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden großzügige Grünflächen im Plangebiet gesichert, die auch nach der Durchführung der Planung zur Versickerung des Niederschlagswassers und der damit verbundenen Grundwasserneubildung beitragen können. Gleiches gilt für die im Bebauungsplan festgesetzte wasser- und luftdurchlässige Teilversiegelung von Zufahrten und Stellplätzen. Außerdem sind die festgesetzten Verkehrsflächen ausreichend dimensioniert, um neben dem Straßenkörper u.a. auch ausreichend Versickerungsmulden oder zusätzliche Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung zu ermöglichen.

Während der geplanten Baumaßnahmen besteht die Gefahr von baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasserhaushalt durch Schadstoffeintrag, z.B. durch Baumaschinen. Durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen während der Bauphase und die Einhaltung der einschlägigen Sicherheitsbestimmungen (§ 1 BbgWG, § 5 Abs. 1 WHG, Allgemeine Sorgfaltspflichten) kann diese Beeinträchtigung jedoch vermieden werden. Um einen möglichen Schadstoffeintrag in den Wasserhaushalt nach der Umsetzung der Planung (betriebsbedingte Auswirkung) zu vermeiden, soll im Plangebiet auf den Einsatz von Bioziden (Maßnahme V12) verzichtet werden.

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen und Maßnahmen ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung sowie einer negativen Entwicklung des Schutzgutes Wasserhaushalt zu rechnen. Eine Gegenüberstellung des zu erwartenden Eingriffs in das Schutzgut mit den im Rahmen der Planung getroffenen Maßnahmen ist der schutzgutbezogenen Eingriffs- Ausgleichsbilanz (siehe Kapitel 5.2) zu entnehmen.

- *Schutzgut Klima und Luft*

Die Vorbelastung des Klimas und der Luft im Untersuchungsgebiet ergeben sich vorwiegend aus der bisherigen Vorprägung durch Versiegelungen im Bestand und durch die Verkehrsbelegung der umliegenden Straßen (Schmargendorfer Weg). Während der geplanten Baumaßnahmen wird es zu baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft kommen (zusätzlicher Schadstoffausstoß durch Baufahrzeuge und Technik). Erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen über die Bauzeit hinaus sind nicht zu erwarten.

Die mit der Planung zu erwartende Steigerung des Autoverkehrs innerhalb des Plangebietes trägt zu einer sehr geringen Erhöhung der Schadstoffbelastung bei, die aufgrund des zu erwartenden Ausmaßes (reiner Anwohnerverkehr) sowie der bestehenden Vorprägung nicht als erheblich zu betrachten ist. Die mit der Planung einhergehende Versiegelung von Böden im Plangebiet führt zu einer Beeinträchtigung der Kaltluftbildung im Plangebiet. Aufgrund der festgesetzten geringen GRZ von 0,2 bis maximal 0,3 kann eine erhebliche Beeinträchtigung der Kaltluftbildung im Plangebiet vermieden werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung der westlich liegenden Kaltlufteinzugsbereiche in das Stadtgebiet von Angermünde kann aufgrund der lockeren Bebauung sowie der festgesetzten Maximalhöhe der geplanten baulichen Anlagen ausgeschlossen werden.

Die im Bebauungsplan festgesetzte extensive Begrünung von Flachdächern und Dächern mit einer Neigung bis 10 Grad werden sich ebenso positiv auf das Schutzgut Klima und Luft auswirken wie die festgesetzte Pflanzung von Bäumen und Sträuchern im Bereich der Verkehrs- und SPE-Flächen. Die getroffenen Festsetzungen und Maßnahmen mindern außerdem die Anfälligkeit des geplanten Wohngebietes gegenüber den Folgen des Klimawandels. Die festgesetzten SPE-Flächen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Dachbegrünungen und Baumpflanzungen wirken den Auswirkungen des Klimawandels auf die geplante Wohnbebauung entgegen. Durch die geplante lockerer Bebauung und einen hohen Anteil von Grünflächen und Gärten kann eine erhebliche negative Entwicklung des Schutzgutes ausgeschlossen werden. Eine Gegenüberstellung des zu erwartenden Eingriffs in das Schutzgut mit den im Rahmen der Planung getroffenen Maßnahmen ist der schutzgutbezogenen Eingriffs- Ausgleichsbilanz (siehe Kapitel 5.3) zu entnehmen. Insgesamt sind mit der vorliegenden Planung sowie deren Durchführung keine erheblichen negativen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

- *Schutzgüter Flora und Biotope sowie biologische Vielfalt*

Der Vegetationsbestand im Plangebiet entspricht aufgrund der aktuellen Nutzung und der vielfältigen anthropogenen Vorprägungen sowohl im Plangebiet als auch in der Umgebung nicht der potenziell natürlichen Vegetation. Die Vegetation im Plangebiet ist nicht als artenreich zu beschreiben. Sie ist von typischen Gräsern, Stauden und Sträuchern geprägt. Mit der Durchführung der Planung gehen keine hochwertigen oder geschützten Biotope verloren, die von der Planung betroffenen Biotope haben einen geringen bis mittleren Biotopwert. Dabei handelt es sich größtenteils um Frischwiesen (05111), ruderale Pionier-, Gras- und Staudenfluren (03200) sowie Gärten (10111) und Gartenbrachen (10113). Der Verlust von bestehenden Biotopen sowie der unvermeidbare Gehölzverlust im Bereich der Gärten sowie entlang des unbefestigten Weges (Fließerhecke) sind als anlagenbedingte Auswirkungen einzuordnen. Durch die festgesetzte geringe GRZ von 0,2 bis maximal 0,3 sowie nicht überbaubare Grundstücksflächen werden großzügige Gärten und Grünflächen innerhalb des Plangebietes gesichert. Die geplanten großflächigen Gärten der Einzel- und Doppelhäuser wirken sich positiv auf die Strukturvielfalt im Plangebiet aus. Im Vergleich zu der vorhandenen Frischwiesenfläche, die als relativ struktur- und artenarm zu beschreiben ist, bieten die geplanten Gärten Lebensräume für eine Vielzahl verschiedener Arten der lokalen Fauna.

Eine besondere Aufwertung des Schutzgutes Flora und Biotope erfolgt durch die geplanten hochwertigen und heimischen Hecken und Gehölzpflanzungen auf den drei festgesetzten SPE-Flächen, die zu einer Steigerung der Artenvielfalt im Plangebiet beitragen werden. Innerhalb der SPE-Fläche 3 stehen zwei mehrstämmige Birken, die durch die Festsetzung der SPE- Fläche gesichert werden sollen. Entlang der geplanten Verkehrsflächen sind Baumpflanzungen geplant. Baubedingte Auswirkungen sind durch die zusätzliche Belastung durch Baufahrzeuge zu erwarten. Diese sind aufgrund der Vorprägung durch die umliegenden Verkehrsflächen, Gewerbe- sowie Siedlungsgebiete und dem zu erwartenden Vorkommen von störungsunempfindlichen Arten nicht als erheblich zu bewerten. Weitere baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut können bei unsachgemäßer Bauausführung oder mangelndem Baumschutz auftreten.

Insgesamt ist bei Durchführung der Planung nicht mit einer erheblichen negativen Beeinträchtigung des Schutzgutes Flora und Biotope sowie biologische Vielfalt zu rechnen. Langfristig werden sich vermutlich vor allem die SPE-Flächen sowie die darin geplanten Maßnahmen in hohem Maße positiv auf die biologische Vielfalt im Plangebiet auswirken. Eine Gegenüberstellung des

zu erwartenden Eingriffs in das Schutzgut mit den im Rahmen der Planung getroffenen Maßnahmen ist der schutzgutbezogenen Eingriffs- Ausgleichsbilanz (siehe Kapitel 5.4) zu entnehmen.

- *Schutzgut Fauna*

Die vorliegende Planung wirkt sich mit der Umsetzung auf das Schutzgut Fauna und die im Bereich des Plangebietes vorkommenden Tierarten aus. Dabei ist die Vorprägung durch die umliegenden Verkehrs-, Gewerbe- und Siedlungsflächen sowie die aktuelle Nutzung von Teilen des Plangebietes als Frischwiese und Garten zu berücksichtigen. Aufgrund der Vorprägung ist im Umkreis des Plangebietes hauptsächlich mit störungsunempfindlichen Arten zu rechnen. Es kann von einem Gewöhnungseffekt der bestehenden Siedlungsbereiche auf vorkommende Arten und Individuen ausgegangen werden. Im Rahmen der Relevanzprüfung (siehe Anlage 3) wurden potenziell von der Planung betroffene Artengruppen herausgefiltert. Dabei konnte eine Betroffenheit hinsichtlich eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG für die Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien im Rahmen der Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG nicht vollständig ausgeschlossen werden (siehe Kapitel 6). Um das Auslösen eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind für die entsprechenden Artengruppen geeignete Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen (siehe Anlage 4 – *Artenblätter*), die eine erhebliche Beeinträchtigung ausschließen. Dabei werden sowohl baubedingte Auswirkungen, durch Baumaschinen als auch anlagebedingte Auswirkungen wie potenzielle Habitatverluste (u.a. Schuppen, Gehölze) berücksichtigt. Mit den zu erwartenden Gehölzverlusten sowie dem Abriss des Schuppens gehen keine hochwertigen, naturnahen Lebensräume verloren. Die betroffenen Habitate besitzen im Untersuchungsgebiet und der Umgebung des Plangebietes keine besondere Seltenheit. Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, insbesondere die Festsetzungen 10. bis 13. (Baum- und Heckenpflanzungen, Lesestein- und Totholzhaufen), wirken sich langfristig positiv auf das Schutzgut Fauna aus. Die geplanten Biotop stellen abwechslungsreiche und hochwertige Habitate für viele im Plangebiet vorkommende Arten dar und gleichen den mit der Umsetzung der Planung zu erwartenden Verlust von verschiedenen Habitaten langfristig aus. Betriebsbedingte Beeinträchtigungen durch das geplante allgemeine Wohngebiet sind durch den zusätzlichen Verkehr zu erwarten. Dieser beschränkt sich allerdings auf den reinen Anwohnerverkehr der geplanten Einzel- und Doppelhäuser. Durch Festsetzungen und Maßnahmen (u.a. Herstellung von Einfriedungen ohne Sockel, Spielstraßen) kann die Beeinträchtigung der lokalen Fauna zusätzlich reduziert werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung der lokalen Fauna ist daher nicht zu erwarten.

Mit der Durchführung der Planung sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Zustand des Schutzgutes Fauna zu erwarten. Die Beeinträchtigung von potenziell betroffenen planungsrelevanten Arten kann durch geeignete Maßnahmen vermieden werden. Auf den SPE-Flächen entstehen mit der Umsetzung der Planung hochwertige Lebensräume, die sich langfristig positiv auf die Entwicklung der lokalen Fauna auswirken werden. Eine Ausführliche artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG erfolgt im weiteren Verlauf des Umweltberichts in Kapitel 6. Unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen wird nicht in Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzes hineingeplant. Eine Gegenüberstellung des zu erwartenden Eingriffs in das Schutzgut mit den im Rahmen der Planung getroffenen Maßnahmen ist der schutzgutbezogenen Eingriffs- Ausgleichsbilanz (siehe Kapitel 5.4) zu entnehmen.

- *Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung*

Das Landschaftsbild im Plangebiet sowie in dessen Umgebung ist von landwirtschaftlichen Flächen unterschiedlicher Nutzungsintensität (u.a. Frischwiese innerhalb und Intensivacker außerhalb des Plangebiets), Verkehrsflächen (Schmargendorfer Weg), Gewerbeflächen (Baugewerbe im Süden und Norden, stillgelegte Entenfarm) und Wohngebieten (Einfamilienhäuser entlang des Schmargendorfer Weges) stark anthropogen vorgeprägt. Nördlich des Plangebietes befinden sich außerdem Waldbereiche. Der Erholungswert im Bereich des Plangebietes ist als gering einzuschätzen. Die zusätzliche anlagebedingte Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Umsetzung der Planung ist aufgrund der vielfältigen anthropogenen Vorprägung nicht als erheblich zu beschreiben. Vielmehr ergänzt das Vorhaben die Bebauungs- und Siedlungsstruktur in der Umgebung. Die Bebauung fügt sich zukünftig harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild ein. Die städtebauliche Eigenart bleibt durch die Festsetzung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen (SPE-Flächen) im Randbereich des Plangebiets und die großzügigen Gärten gewahrt. Temporäre baubedingte Auswirkungen durch Ablagerungen von Baumaterialien und Baustelleneinrichtungen sind zu erwarten.

Insgesamt sind mit der Umsetzung der Planung keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion im Plangebiet zu erwarten. Dies ist besonders auf die anthropogene Vorprägung im Plangebiet zurückzuführen. Eine Gegenüberstellung des zu erwartenden Eingriffs in das Schutzgut mit den im Rahmen der Planung getroffenen Maßnahmen ist der schutzgutbezogenen Eingriffs- Ausgleichsbilanz (siehe Kapitel 5.5) zu entnehmen.

- *Schutzgüter Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter*

Bezogen auf das Schutzgut Mensch ist das Plangebiet durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung sowie die Verkehrs-, Gewerbe- und Siedlungsflächen bereits erheblich vorgeprägt. Durch die geplante lockere Bebauung mit bis zu 17 Einfamilien- oder Doppelhäusern ist eine erhebliche zusätzliche anlagebedingte Beeinträchtigung der Menschen in den umliegenden Wohnbereichen durch die Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Vielmehr ergänzt die Planung die Konzentration von Wohngebieten mit kleinteiligen gewerblichen Nutzungen westlich des Schmargendorfer Weges. Während der Bauzeit sind baubedingte Beeinträchtigungen und Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch in Form von zusätzlichen Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterung und Licht zu erwarten. Diese sind auf die Bauzeit begrenzt. Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch zusätzliche Emission von Schadstoffen, Lärm, Erschütterung und Licht durch die vorliegende Planung sind in einem für ein allgemeines Wohngebiet typischen Umfang zu erwarten, welcher nicht als erheblich zu beschreiben ist. Gleiches gilt für die Emission von Wärme und Strahlung. Das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen beschränkt sich auf den reinen Anwohnerverkehr und kann als unerheblich beschrieben werden. Eine erheblich erhöhte Verkehrsbelastung des Schmargendorfer Weges ist daher nicht zu erwarten. Von dem geplanten Wohngebiet mit Verkehrsflächen geht kein erhebliches zusätzliches Störpotenzial aus.

Auch zusätzliche Lärmimmissionen oder neu entstehende Konflikte, die erhebliche Nachteile oder Belästigungen für die Anwohner in der Umgebung des Plangebietes darstellen, sind mit der Umsetzung des Planvorhabens nicht zu erwarten. Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass mit der Umsetzung der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch sowie die damit verbundene negative Entwicklung des Umweltzustandes zu erwarten sind.

Wie bereits in Kapitel 2.7 näher ausgeführt, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch umliegende Gewerbenutzungen für die geplante Wohnbebauung und deren Bewohner zu erwarten. Die nach BImSchG genehmigte Nutzung in rd. 90m Entfernung zum Plangebiet wird durch eine Riegelbebauung abgeschirmt. Zur gewerblichen Nutzung gegenüber des geplanten Wohngebiets auf der anderen Seite des Schmargendorfer Weges wird ein Abstand von mindestens 40 m eingehalten. Laut Schreiben der technischen Bauaufsichtsbehörde vom 20.06.2024 konnten die genehmigten Nutzungen angrenzender Flurstücke ermittelt werden, um eine gegenseitige Beeinträchtigung auszuschließen (siehe Kapitel 2.7). Die zulässigen Nutzungen auf den angrenzenden Flurstücken korrelieren nicht mit der zukünftigen faktischen Nutzung als WA, aus immissionsschutzfachlicher Sicht können Beeinträchtigungen durch zulässige Nutzungen ausgeschlossen werden. Unter Berücksichtigung bereits vorhandener Wohnbebauung (Flst. 233/1) kann eine gegenseitige Beeinträchtigung von umliegenden zulässigen Nutzungen und dem geplanten Wohngebiet ebenfalls mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine bekannten Kultur- und Sachgüter. Eine negative Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern durch die Umsetzung der Planung ist demnach auszuschließen. Gleiches gilt für besonders schützenswerte Anlagen, beispielsweise im Sinne des Denkmalschutzes. Eine Gegenüberstellung des zu erwartenden Eingriffs in das Schutzgut mit den in Rahmen der Planung getroffenen Maßnahmen ist der schutzgutbezogenen Eingriffs- Ausgleichsbilanz (siehe Kapitel 5.5) zu entnehmen.

- *Weitere Auswirkungen der Planung*

Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihre Beseitigung und Verwertung

Bei den zu erwartenden Abfällen handelt es sich um die im Alltag entstehenden Abfälle der maximal 17 geplanten Einzel- und Doppelhäuser. Die Entsorgung des zukünftigen Wohngebiets ist vollständig gesichert und erfolgt über den Schmargendorfer Weg sowie die festgesetzten Verkehrsflächen, alternativ können die Abfallbehälter am Abholtag am Schmargendorfer Weg bereitgestellt werden. Für die neu herzustellende Erschließungsstraße (V2) besteht ausreichend Raum für entsprechende Müllfahrzeuge. Weitere Informationen zur Abfallentsorgung können dem Kapitel 5.3 des Begründungstextes zum Bebauungsplan entnommen werden.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen

Mit der vorliegenden Planung ist keine erhebliche Steigerung der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen zu erwarten. Störfallbetriebe sind innerhalb des Plangebietes weder geplant noch zulässig. Mit der Planung werden Frischwiesen, Gärten mit jungen Zier- und Gartengehölzen, Gartenbrachen, ruderale Pionier-, Gras- und Staudenfluren sowie eine Fliederhecke zu einem locker bebauten, allgemeinen Wohngebiet mit Verkehrerschließung und SPE-Flächen entwickelt. Mit der Planung werden rund 0,68 ha Boden versiegelt, es ist bereits versiegelte Bestandsflächen vorhanden und die Plangebietsfläche ist anthropogen vorgeprägt. Eine erhebliche Erhöhung des Hochwasserrisikos besteht nicht, da sich das Plangebiet nicht in einem Überschwemmungs- oder Hochwasserrisikogebiet befindet und durch die festgesetzte niedrige

GRZ von 0,2 bis maximal 0,3 sowie die großzügig gesicherten Grünflächen weiterhin ausreichend Fläche zur Versickerung von Niederschlagswasser zur Verfügung steht. Die Risiken durch Überschwemmung steigen mit der Durchführung der Planung nicht.

Wechselwirkungen

Zwischen den einzelnen Schutzgütern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis d) bestehen komplexe, unterschiedliche Wechselwirkungen. Die gegebenen Standortverhältnisse des Bodens (Schutzgut Boden) beeinflussen unter anderem die Verfügbarkeit von Wasser (Schutzgut Wasserhaushalt) für die im Plangebiet wachsende Flora (Schutzgut Flora und Biologische Vielfalt). Die Zusammensetzung und Anpassung der lokalen Flora an die abiotischen Standortfaktoren beeinflusst wiederum, welche Tierarten (Schutzgut Fauna) das Plangebiet nutzen.

Erhebliche, sich negativ verstärkende Wechselwirkungen durch die Umsetzung der Planung sind aufgrund der Vorprägung und dem damit verbundenen Vorkommen von störungsunempfindlichen Arten (Gewöhnungseffekt) sowie dem Maß der Bebauung und der geplanten Nutzung nicht zu erkennen. Vielmehr ist zu erwarten, dass unvermeidbare Eingriffe (u.a. Bodenversiegelung, Gehölzverluste) kurzfristige, geringfügige Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern haben. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Wechselwirkungen durch die Umsetzung der vorliegenden Planung ist nicht zu erwarten.

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Zum jetzigen Stand der Planung gibt es im Untersuchungsgebiet keine weiteren geplanten Vorhaben, deren Auswirkungen mit denen der vorliegenden Planung kumulieren könnten. Die vorliegende Planung schließt eine Lücke am Ortsrand von Angermünde und fügt sich dabei sinnvoll in die bestehenden Nutzungen der Umgebung ein. Die Auswirkungen der vorliegenden Planung kumulieren sich somit nur mit den Umweltauswirkungen benachbarter, bereits bestehender Plangebiete (in der Hauptsache Wohngebiete sowie Gewerbe- und Verkehrsflächen). Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Immissionen umliegender Gewerbenutzungen für die geplante Wohnbebauung und deren Bewohner zu erwarten (Abschirmung durch Riegelbebauung und durch ausreichenden Abstand). Die zulässigen Nutzungen auf den angrenzenden Flurstücken korrelieren nicht mit der zukünftigen faktischen Nutzung als WA, aus immissionsschutzfachlicher Sicht können Beeinträchtigungen durch zulässige Nutzungen ausgeschlossen werden. Unter Berücksichtigung der innerhalb des Plangebiets und angrenzend bereits vorhandenen Wohnbebauung kann eine gegenseitige Beeinträchtigung von umliegenden zulässigen Nutzungen und dem geplanten Wohngebiet ebenfalls mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

Aufgrund der lockeren Bebauung sowie den getroffenen Ausgleichs-, Ersatz-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen und den daraus resultierenden nicht erheblichen negativen Umwelteinwirkungen sind keine nennenswerten Kumulierungen von Umweltauswirkungen durch die vorliegende Planung zu erwarten. Eine Betroffenheit der umliegenden Schutzgebiete (LSG und BR „Schorfheide – Chorin“) durch mit der vorliegenden Planung entstehende kumulierende Umweltauswirkungen kann ausgeschlossen werden.

Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe

Die Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe sind zum jetzigen Zeitpunkt der Planung noch nicht absehbar. Auswirkungen, die über das für eine entsprechende Bebauung übliche Maß hinausgehen sind nicht zu erwarten.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen nach §1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe j BauGB

Mit der vorliegenden Planung sind keine erheblichen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe j BauGB zu erwarten. Störfallbetriebe sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Die Ansiedlung von Störfallbetrieben (Anlagen mit einem Betriebsbereich im Sinne § 3 Abs. 5a BImSchG) innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes ist nicht zulässig, sodass keine speziellen Maßnahmen zur Verhinderung von erheblichen Umweltbeeinträchtigungen im Sinne der Störfallverordnung erforderlich werden. Auf diese Weise können die hervorgerufenen Auswirkungen von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen ausgeschlossen werden.

- Zusammenfassung

Das Plangebiet wird mit der Umsetzung der Planung zu einem allgemeinen Wohngebiet entwickelt, welches durch großzügige Grünflächen (SPE-Flächen, Gärten, straßenbegleitende Versickerungsflächen) und eine lockere Bebauung geprägt ist. Die mit der Durchführung der Planung zu erwartenden Auswirkungen und Beeinträchtigungen des Umweltzustandes sowie der verschiedenen Schutzgüter sind vor dem Hintergrund der hohen anthropogenen Vorprägung zu betrachten. Sowohl die aktuelle Nutzung des Plangebietes als Frischwiese und Gärten, als auch die unterschiedlichen Flächennutzungen in der Umgebung des Plangebietes (Verkehrs- und Gewerbeflächen, Wohnbebauung) wirken in hohem Maß vorprägend auf den Zustand der Umwelt. Naturnahe Biotope sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Die beschriebenen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter können durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sowie die in Kapitel 4 beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderungen, Minderung oder zum Ausgleich von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen reduziert und minimiert werden. Durch geplante hochwertige Maßnahmen z.B. auf den festgesetzten SPE-Flächen ist mit der Umsetzung der Planung eine Aufwertung der Schutzgüter Flora und Biotope zu erwarten, die sich langfristig auch positiv auf weitere Schutzgüter (u.a. Fauna, biologische Vielfalt) auswirken wird. Vor diesem Hintergrund sind erhebliche zusätzliche negative Auswirkungen auf den Umweltzustand mit der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Minderung oder zum Ersatz/Ausgleich von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Um erhebliche negative Beeinträchtigungen oder Auswirkungen auf den Umweltzustand auszuschließen werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Minderung oder zum Ersatz/Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen festgesetzt.

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Minderung

Vermeidungsmaßnahmen:

(V 1) Auf vermeidbare Eingriffe durch Neuversiegelung wird durch die Reduzierung der zulässigen überbaubaren Fläche (GRZ) und die Festsetzung von SPE-Flächen innerhalb des Plangebietes verzichtet. Damit wird auf die Inanspruchnahme von Flächen mit besonderer Bedeutung von Natur und Landschaft verzichtet.

(V 2) Aufgrund der Orientierung der geplanten Erschließung an dem vorhandenen Weg werden Flächen in Anspruch genommen, die bereits als Wege genutzt werden sowie Flächen, die unmittelbar an diese angrenzen und eine geringe Wertigkeit aufweisen. Damit wird auf die Inanspruchnahme von Flächen mit besonderer Bedeutung von Natur und Landschaft verzichtet und das Maß der neu zu versiegelnden Fläche reduziert.

(V 3) Gemäß des § 39 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind die Fällung bzw. Beseitigung von Gehölzen im Zeitraum vom 01. März bis 30. September (Brutzeit) zu vermeiden (Vermeidung der Tötung und des Verlustes von Brutstätten).

(V 4) Die Anlage von Schottergärten ist unzulässig. Die nicht überbauten Flächen müssen wasseraufnahmefähig sein und begrünt werden.

(V 5) Entlang der geplanten Verkehrsflächen V1 und V2 besteht ausreichend Platz für Anlagen zur Regenwasserversickerung wie Versickerungsmulden oder zusätzliche Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung.

(V 6) Zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen von Bodenbrütern sind Bodenarbeiten außerhalb der Brutzeit (Brutzeit: 1. März bis 30. September) durchzuführen. Sollten Bauarbeiten innerhalb der Brutzeit beginnen, sind die betroffenen Flächen durch eine sachverständige Person auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Bauarbeiten sollten möglichst ohne Unterbrechung erfolgen.

(V 7) Zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen von gebäudebrütenden Vogelarten durch den Abriss von bestehenden Gebäuden (Schuppen), sind Eingriffe in Gebäude nur außerhalb der Brutzeit (1. März- 30. September) oder nach der Kontrolle einer fachkundigen Person zulässig, welche ein Vorkommen von gebäudebrütenden Vögeln mit Sicherheit ausschließt.

(V 8) Zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen von gebäudenutzenden Fledermausarten durch den Abriss von bestehenden Gebäuden (Schuppen), sind Eingriffe in Gebäude nur außerhalb der Sommerquartierszeit (Mitte April – Mitte August) oder nach der Kontrolle einer fachkundigen Person zulässig, welche ein Vorkommen von gebäudenutzenden Fledermäusen mit Sicherheit ausschließt.

(V 9) Zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen von Kleinsäugern, Amphibien und anderen Kleintieren ist bei Einfriedungen ein Abstand von 15 cm zum Boden freizuhalten, der einen ausreichenden Durchlass gewährleistet.

(V 10) Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Reptilien (Zauneidechse, Blindschleiche) sind die Flächen, die für die Baumaßnahmen genutzt werden, entlang des Birken-Vorwaldes (Flurstücke 618, 232/5, 232/6) nach Norden und Nordwesten sowie der ehemaligen Entenfarm (Flurstücke 232/6 und 233/6) nach Nordwesten, bis an die Stichstraße des Schmargendorfer Wegs, mit geeigneten temporären Reptilienschutzzäunen zu sichern. Außerdem sind Reptilienschutzzäune entlang der Gärten im Süden aufzustellen, die das Baugebiet (Flurstück 462) von den Gärten (Flurstück 230/9) abgrenzen. Dies verhindert ein Einwandern von Reptilien während der Baumaßnahmen auf die Frischwiesenflächen. Die Reptilienschutzzäune sind während der Winterruhe der Reptilien (Zeitraum November bis März des Folgejahres) zu errichten. Der Standzeitraum des Zaunes hängt von der Dauer der Bautätigkeit ab und endet mit Abschluss der Baumaßnahmen. Daran anschließend kann der Zaun wieder zurückgebaut werden. Der durch die Reptilien genutzte Waldrandbereich soll dauerhaft innerhalb einer SPE-Fläche gesichert bleiben und mit Totholz- und Steinhaufen aufgewertet werden.

(V 11) Baumerhalt der beiden Birken im Westen des Plangebietes im Bereich der Frischwiesen.

(V 12) Zur Vermeidung von Schadstoffeintrag in den Boden soll auf den Einsatz von Bioziden im Plangebiet verzichtet werden.

Minderungsmaßnahmen:

(M 1) Die Befestigung von Zufahrten und Stellplätzen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete ist wasser- und luftdurchlässig herzustellen (Flurstücke 233/1 und 631 sind ausgenommen), um die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen und des Wasserhaushaltes durch Versiegelung zu minimieren. (Minimierung anlagebedingter Konflikte)

(M 2) Beachtung von DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen. (Minimierung baubedingter Konflikte)

(M 3) Während der Bodenarbeiten ist die DIN 18915 zu beachten, dementsprechend sind ein fachgerechter Abtrag, Lagerung und Verwertung des ausgehobenen Bodens durchzuführen. Humushaltiger Oberboden soll wieder verwendet werden. (Minimierung baubedingter Konflikte)

(M 4) Die Flächen der Baustelleneinrichtung werden so gesichert, dass Schadstoffeinträge in die Schutzgüter Boden und Wasser verhindert werden. (Minimierung baubedingter Konflikte)

(M 5) Verzicht auf die Befahrung zu nasser Böden, um Bodenverdichtungen zu verhindern. (Minimierung baubedingter Konflikte)

(M 6) Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird durch Festsetzung der maximalen Geschosshöhe, einer GRZ von 0,2 bis maximal 0,3, der maximalen Überschreitungsmöglichkeit von 0,15, eine lockere Bauweise sowie umfangreiche Pflanzmaßnahmen im Baugebiet gemindert. (Minimierung anlagenbedingter Konflikte)

(M 7) Das Niederschlagswasser versickert innerhalb des Plangebietes (Minimierung anlagenbedingter Konflikte)

(M 8) Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung bis 10 Grad sind extensiv zu begrünen. Es ist eine Mindeststärke der durchwurzelteten Schicht von 15 cm herzustellen.

4.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

(vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG, CEF-Maßnahmen)

CEF- Maßnahmen sind für die vorliegende Planung nicht erforderlich.

4.3 Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen (Kompensationsmaßnahmen)

Die im Folgenden beschriebenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dienen gleichzeitig der Kompensation von Beeinträchtigungen mehrerer Schutzgüter (siehe Kapitel 5 – *Schutzgutbezogene Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz*). Durch die Pflanzung von Bäumen im Bereich der Verkehrsflächen können beispielsweise zu erwartende Eingriffe durch zusätzliche Bodenversiegelung, entsprechend Handbuch für die Landschaftspflegerische Begleitplanung bei Straßenausbauvorhaben im Land Brandenburg (Stand 11/2021) und Beeinträchtigungen der Schutzgüter Flora und Fauna kompensiert werden. Zusätzlich wirken sich die geplanten Pflanzmaßnahmen auch positiv auf die Schutzgüter Klima und Luft sowie Mensch und Erholungswirkung aus. Die geplanten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE-Maßnahmen/-Flächen) grenzen das Plangebiet gegenüber den umliegenden Nutzungen ab und grünen den neu entstehenden Siedlungsrand ein. Durch die auf den SPE-Flächen geplanten Maßnahmen werden hochwertige Biotope entwickelt, die einen potenziellen Lebensraum von verschiedenen heimischen Tierarten (u.a. Gehölz- und Gebüschbrüter sowie Reptilien) darstellen. Die im BP festgesetzte Breite der SPE-Flächen ermöglicht die Herstellung neuer artenreicher und aus naturschutzfachlicher Sicht hochwertiger Biotopstrukturen. Zur Verortung der SPE-Flächen ist die Planzeichnung zum Bebauungsplan (Stand Januar 2025) und die folgende Abbildung 4 heranzuziehen. Die Verortung der zu entsiegelnden Flächen der Ausgleichsmaßnahmen kann ebenfalls der folgenden Abbildung 4 sowie der Biotopkarte (Anlage 2) entnommen werden. Da innerhalb des Plangebiets das Kompensationserfordernis nicht vollständig ausgeglichen werden kann, werden mit den Ersatzmaßnahmen E6 und E7 weitere hochwertige Maßnahmen im umliegenden Naturraum umgesetzt (siehe Anlage 8 und 9). Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im Folgenden beschrieben:

- **Ausgleichsmaßnahmen**

Ausgleichsmaßnahme (A1):

Im Bereich der Gartenbrachen im Norden des Plangebietes befinden sich auf den Flurstücken 233/6 und 632 (Flur 10, Gemarkung Angermünde) mehrere Betonplatten, die eine Vollversiegelung des Bodens auf insgesamt 93 m² darstellen. Die Entsiegelung des Bodens kann im Verhältnis 1:1 angerechnet werden und wird in die Bilanz der Planung eingestellt.

Ausgleichsmaßnahme (A2):

Im nördlichen Bereich der Frischwiese wird auf dem Flurstück 232/6 (Flur 10, Gemarkung Angermünde) der vorhandene Schuppen abgerissen, entlang des unbefestigten Weges werden

außerdem vorhandene Betonplatten entfernt. Durch die Maßnahme können 167 m² vollversiegelter Boden entsiegelt werden. Dies wird im Verhältnis 1:1 angerechnet und in die Bilanz der Planung eingestellt.

Ausgleichsmaßnahme (A3):

Der südliche Teil der Frischwiesen ist auf dem Flurstück 232/5 (Flur 10, Gemarkung Angermünde) über einen unbefestigten Weg an den Schmargendorfer Weg angebunden. Der unbefestigte Weg weist aufgrund der Nutzung durch Fahrzeuge (inkl. Fahrzeuge der Bau- und Landwirtschaft) einen hohen Grad der Bodenverdichtung auf, welche eine erhebliche Beeinträchtigung des Bodengefüges darstellt und daher einer Teilversiegelung entspricht. Die natürlichen Bodenfunktionen sind auf 135 m² als gestört zu beschreiben. Die Entsiegelung des unbefestigten Weges wird aufgrund der Beeinträchtigung des Bodens mit einem Faktor von 0,3 in die Bilanz eingestellt. Die Maßnahme A3 kann daher eine Bodenversiegelung von rund 40 m² Vollversiegelung kompensieren.

Ausgleichsmaßnahme (A4):

Im Bereich der Gärten befindet sich auf dem Flurstück 462 (Flur 10, Gemarkung Angermünde) auf 114 m² der teilversiegelte Auslauf eines Hühnerstalls, der im Rahmen der Planung zurückgebaut und entsiegelt wird. Die Entsiegelung von teilversiegeltem Boden wird mit einem Faktor von 0,5 in die Bilanz der Planung eingestellt. Demnach lassen sich durch die Maßnahme A4 57 m² Vollversiegelung von Boden kompensieren.

Ausgleichsmaßnahme (A5):

Im Bereich der Ziergärten der an das Plangebiet angrenzenden Einzel- und Reihenhausbauung befindet sich auf dem Flurstück 232/5 (Flur 10, Gemarkung Angermünde) eine 47 m² große vollversiegelte Fläche, die im Rahmen der Planung entsiegelt werden kann. Die Entsiegelung vollversiegelter Flächen wird im Verhältnis 1:1 in die Bilanz der Planung eingestellt.

Ausgleichsmaßnahme (A6):

Im Bereich der Zuwegung zur ehemaligen Entenfarm kann der teilversiegelte Weg auf dem Flurstück 233/5 (Flur 10, Gemarkung Angermünde) zurückgebaut bzw. angerechnet werden. Die Beeinträchtigung des Bodens durch Teilversiegelung beläuft sich auf 330 m² und wird mit einem Faktor von 0,5 in die Bilanz der Planung eingestellt. Demnach lassen sich durch die Maßnahme A6 165 m² Vollversiegelung kompensieren. Da der eventuell notwendige Ausbau gegenwärtig nicht vorgesehen ist und von der künftigen Nutzung der anliegenden Flurstücke, z.B. der ehemaligen Entenfarm, abhängt, wird A6 zunächst der Kommune zugeordnet. Diese kann die Maßnahme später auch einem Dritten zur Umsetzung zuordnen.

Durch die Entsiegelung im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen A1 – A6 können verlorengegangene Bodeneigenschaften wiederhergestellt und Bodenfunktionen gefördert werden. Es handelt sich um versiegelte Böden mit unterschiedlichem Versiegelungsgrad. Die Entsiegelung wird mit einem Faktor zwischen 0,3 und 1 angerechnet (siehe einzelne Maßnahmenbeschreibung).

- **Ersatzmaßnahmen**

Ersatzmaßnahmen (E1 – SPE 1) und (E2 – SPE 2):

Auf den Flächen SPE 1 und SPE 2 sind auf insgesamt 1.600 m² eine heimische, standortgerechte 3-reihige Hecke aus 300 Sträuchern und 7 mittelkronigen Überhältern zu pflanzen. Es ist ein beidseitiger 1,5 m breiter Krautsaum aus einer artenreichen Gräser- und Kräutermischung mit heimischem Saatgut anzusäen. Es besteht für die Gehölze keine Standortfestsetzung. Geeignete Straucharten zur Pflanzung der Hecken sind der Pflanzliste A zu entnehmen. Für die Überhälter sind Bäume der Pflanzliste B zu pflanzen. Insgesamt lassen sich durch die beiden Ersatzmaßnahmen rund 1.185 m² Vollversiegelung kompensieren.

Die geplanten hochwertigen SPE-Flächen 1 (Flst. 462 tw.) und 2 (Flst. 462 tw. und 618 tw.) grenzen das Plangebiet von der umliegenden Bebauung ab und besitzen ein hohes Aufwertungspotenzial für verschiedene Schutzgüter. Die Pflanzung einer artenreichen Hecke mit Bäumen (Überhälter) wirkt sich in hohem Maße positiv auf die biologische Vielfalt im Plangebiet aus und stellt einen geeigneten und hochwertigen Lebensraum für unterschiedliche Artengruppen der Fauna dar. Es wird eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege von jeweils vier Jahren gemäß einschlägiger Richtlinien empfohlen. Des Weiteren wird empfohlen, den Krautsaum innerhalb der Fläche durch Mahd einmal pro Jahr, ab dem 15. Juni (nach Wiesenkräuterblüte) und unter Beachtung der Brutzeit von Bodenbrütern, zu pflegen. Neupflanzungen sind durch Wildschutzzäune vor Verbiss zu schützen.

Pflegemaßnahmen:

Es sind 1 Jahr Fertigstellungspflege (nach DIN 18916) und 3 Jahre Entwicklungspflege (nach DIN 18919) durchzuführen.

Gehölzpflanzung Auf-den-Stock-setzen:

Die Gehölzpflanzung muss alle 10 bis 25 Jahre in Etappen (Abschnitte max. 25m, etwa 20-40 cm über dem Boden) zurückgeschnitten werden, um die natürlich aufkommenden Bäume zeitgerecht zu entfernen. Die Übersattung des Krautsaumes ist zu verhindern und eine enge Verzahnung mit dem Krautsaum zu fördern. Das anfallende Totholz soll selektiv erhalten werden.

Krautsaum mähen:

Der Krautsaum ist einmal im Jahr ab dem 15. Juni (nach Wiesenkräuterblüte) und unter Beachtung der Brutzeit von Bodenbrütern zu mähen, um eine Verbuschung zu verhindern und die Artenvielfalt zu fördern. Das Mähgut ist zu entfernen. Es erfolgen keine Düngung und kein Biozideinsatz.

Ersatzmaßnahme (E3 – SPE 3):

Auf der Fläche SPE 3 ist auf insgesamt 150 m² eine offene, unterbrochene Hecke mit 3 Pflanzabschnitten von jeweils 5 x 10 m² aus heimischen, standortgerechten Gehölzen (mindestens 15 Sträucher) und 7 mittelkronigen Überhältern zu pflanzen. Auf der restlichen Fläche ist ein Krautsaum aus einer artenreichen Gräser- und Kräutermischung mit heimischem Saatgut anzulegen. Es sind ein Totholz- und ein Lesesteinhaufen anzulegen. Es besteht für die Gehölze keine Standortfestsetzung. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten. Geeignete Straucharten zur Pflanzung der Hecke sind der Pflanzliste A zu entnehmen. Für die zu pflanzenden Bäume sind

mittelkronige Bäume der Pflanzliste B zu pflanzen. Insgesamt lässt sich durch die geplante Ersatzmaßnahme rund 370 m² Vollversiegelung kompensieren.

Die Ersatzmaßnahme E3 innerhalb der SPE3 (Flst. 232/5 tw., 232/6 tw., 462 tw. und 618 tw) stellt in ihrer Gesamtheit eine Aufwertung der bestehenden Fläche dar, die sich positiv auf unterschiedliche Schutzgüter auswirken wird. Durch den Wechsel von offenen und bepflanzten Bereichen in Kombination mit Totholz- und Lesesteinhaufen entsteht ein abwechslungs- und strukturreiches Habitat, welches insbesondere für die vorkommenden Reptilien (Zauneidechse und Blindschleiche) einen geeigneten Lebensraum darstellt und die gegebenen Strukturen im Norden des Plangebietes (Birken-Vorwald) aufgreift und weiterführt. Es wird eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege von jeweils vier Jahren gemäß einschlägiger Richtlinien empfohlen. Des Weiteren wird empfohlen, den Krautsaum innerhalb der Fläche durch Mahd einmal pro Jahr, ab dem 15. Juni (nach Wiesenkräuterblüte) und unter Beachtung der Brutzeit von Bodenbrütern, zu pflegen. Neupflanzungen sind durch Wildschutzzäune vor Verbiss zu schützen.

Pflegemaßnahmen:

Es sind 1 Jahr Fertigstellungspflege (nach DIN 18916) und 3 Jahre Entwicklungspflege (nach DIN 18919) durchzuführen.

Gehölzpflanzung Auf-den-Stock-setzen:

Die Gehölzpflanzung muss alle 10 bis 25 Jahre in Etappen (Abschnitte max. 25m, etwa 20-40 cm über dem Boden) zurückgeschnitten werden, um die natürlich aufkommenden Bäume zeitgerecht zu entfernen. Die Überschattung des Krautsaumes ist zu verhindern und eine enge Verzahnung mit dem Krautsaum zu fördern. Das anfallende Totholz soll selektiv erhalten werden.

Krautsaum mähen:

Der Krautsaum ist einmal im Jahr ab dem 15. Juni (nach Wiesenkräuterblüte) und unter Beachtung der Brutzeit von Bodenbrütern zu mähen, um eine Verbuschung zu verhindern und die Artenvielfalt zu fördern. Das Mähgut ist zu entfernen. Es erfolgen keine Düngung und kein Biozideinsatz.

Ersatzmaßnahme (E4):

Im Bereich der geplanten Verkehrsfläche V1 sind 7 mittelkronige Bäume der Pflanzliste C zu pflanzen. Eine Standortfestsetzung für die Gehölze besteht nicht. Entsprechend des Handbuchs für die landschaftsplanerische Begleitplanung bei Straßenbauvorhaben im Land Brandenburg (MIL 2021) lassen sich durch die Pflanzung eines Hochstammes 50 m² Vollversiegelung kompensieren. Dementsprechend können mit der Ersatzmaßnahme (E 4) 350 m² Vollversiegelung von Boden kompensiert werden.

Da der eventuell notwendige Ausbau gegenwärtig nicht vorgesehen ist und von der künftigen Nutzung der anliegenden Flurstücke, z.B. der ehemaligen Entenfarm, abhängt, wird die Umsetzung der Maßnahme E4 zunächst der Kommune zugeordnet. Diese kann die Maßnahme später auch einem Dritten zur Umsetzung zuordnen.

Durch die Maßnahme wird eine Durchgrünung und Strukturierung des Baugebietes gesichert und der Straßenraum gegliedert. Die Grünstrukturen fördernd sorgen sie für eine harmonische Einbindung des geplanten Baugebietes in den Landschaftsraum und haben positive Wirkung auf das Lokalklima. Die Bäume sind neuer potenzieller Lebensraum für Baumbrüter.

Pflegemaßnahmen:

Es sind 1 Jahr Fertigstellungspflege (nach DIN 18916) und 3 Jahre Entwicklungspflege (nach DIN 18919) durchzuführen.

Ersatzmaßnahme (E5):

Im Bereich der geplanten Verkehrsfläche V2 sind 5 mittelkronige Bäume der Pflanzliste C zu pflanzen. Eine Standortfestsetzung für die Gehölze besteht nicht. Entsprechend des Handbuchs für die landschaftsplanerische Begleitplanung bei Straßenbauvorhaben im Land Brandenburg (MIL 2021) lassen sich durch die Pflanzung eines Hochstammes 50 m² Vollversiegelung kompensieren. Dementsprechend können mit der Ersatzmaßnahme (E5) 250 m² Vollversiegelung von Boden kompensiert werden.

Durch die Maßnahme wird eine Durchgrünung und Strukturierung des Baugebietes gesichert und der Straßenraum gegliedert. Die Grünstrukturen fördernd sorgen sie für eine harmonische Einbindung des geplanten Baugebietes in den Landschaftsraum und haben positive Wirkung auf das Lokalklima. Die Bäume sind neuer potenzieller Lebensraum für Baumbrüter.

Pflegemaßnahmen:

Es sind 1 Jahr Fertigstellungspflege (nach DIN 18916) und 3 Jahre Entwicklungspflege (nach DIN 18919) durchzuführen.

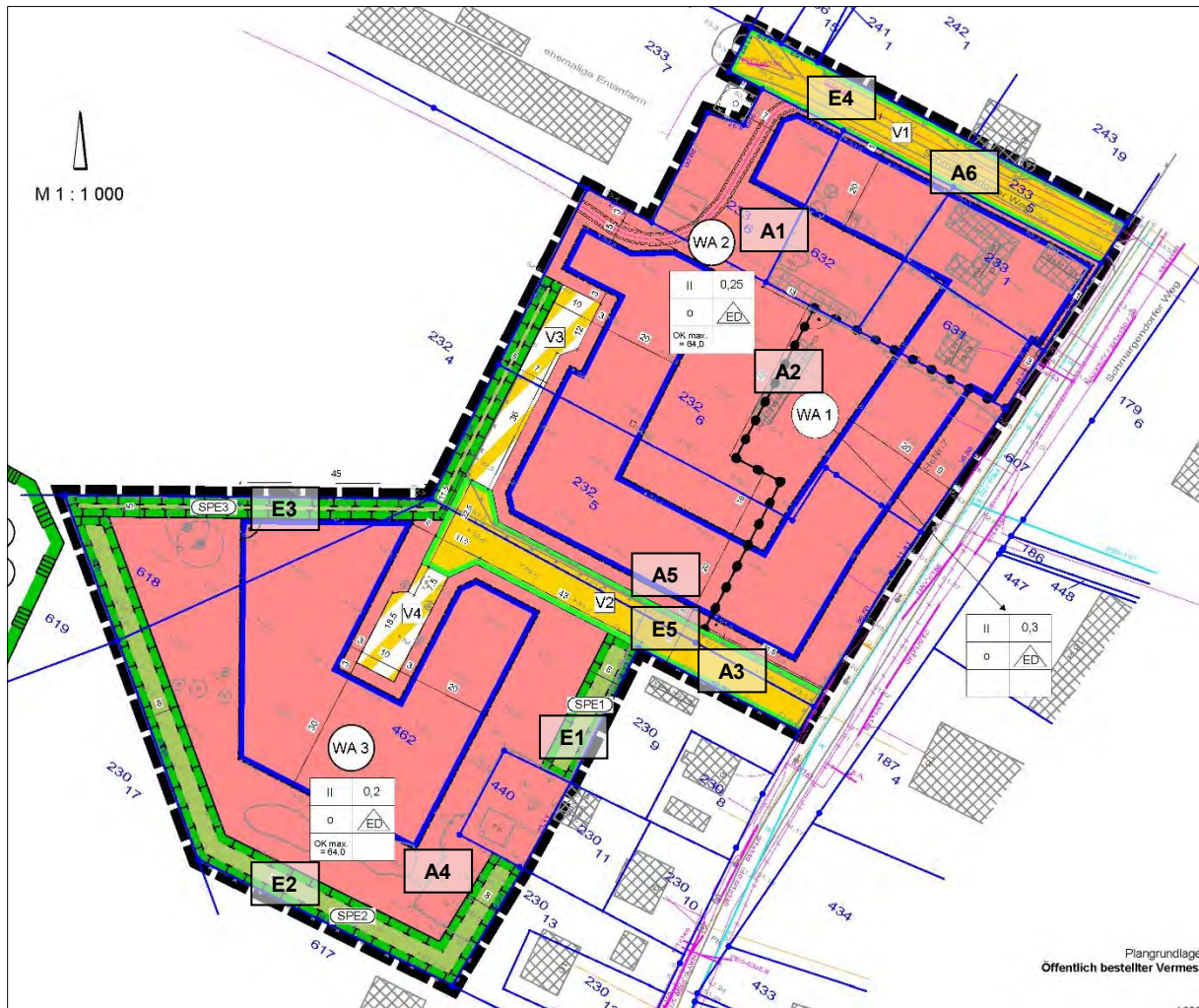


Abbildung 4: **A1** zeigt Lage der Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets, Kartengrundlage Planzeichnung des Bebauungsplans (Stand Januar 2025, unmaßstäblich)

Weiterhin werden außerhalb des Plangebiets folgende Maßnahmen durchgeführt, die in Kapitel 4.5 und in den Anlagen 8 und 9 ausführlich erläutert werden:

Ersatzmaßnahme (E6) - Heckenpflanzung auf den Flurstücken 435 und 436 (Flur 10, Gemarkung Angermünde):

Außerhalb des Plangebiets ist entlang der südlichen Flurstücksgrenze der Flurstücke auf insgesamt 700 m² eine heimische, standortgerechte 3-reihige Hecke aus 150 Sträuchern mit beidseitigem 2m breitem Krautsaum aus einer artenreichen Gräser- und Kräutermischung mit heimischem Saatgut zu pflanzen. Es besteht für die Gehölze keine Standortfestsetzung. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten. Geeignete Straucharten zur Pflanzung der Hecke sind der Pflanzliste A zu entnehmen. Insgesamt lässt sich mit der Maßnahme der Gehölzverlust auf insgesamt 700 m² vollständig ausgleichen.

Pflegemaßnahmen:

Es sind 1 Jahr Fertigstellungspflege (nach DIN 18916) und 3 Jahre Entwicklungspflege (nach DIN 18919) durchzuführen.

Gehölzpflanzung Auf-den-Stock-setzen:

Die Gehölzpflanzung muss alle 10 bis 25 Jahre in Etappen (Abschnitte max. 25m, etwa 20-40 cm über dem Boden) zurückgeschnitten werden, um die natürlich aufkommenden Bäume zeitgerecht zu entfernen. Die Überschattung des Krautsaumes ist zu verhindern und eine enge Verzahnung mit dem Krautsaum zu fördern. Das anfallende Totholz soll selektiv erhalten werden.

Krautsaum mähen:

Der Krautsaum ist einmal im Jahr ab dem 15. Juni (nach Wiesenkräuterblüte) und unter Beachtung der Brutzeit von Bodenbrütern zu mähen, um eine Verbuschung zu verhindern und die Artenvielfalt zu fördern. Das Mähgut ist zu entfernen. Es erfolgen keine Düngung und kein Biozideinsatz.

Ersatzmaßnahme (E7) – Anlage, dauerhafte Extensivierung und Bewirtschaftung einer Blühfläche in Crussow:

Im Bereich der geplanten Maßnahmenfläche ist der vorhandene Intensivacker auf insgesamt 8.000 m² dauerhaft zu extensivieren und zu pflegen. Die Fläche ist als Dauerblühfläche anzulegen und es ist eine mehrjährige Blühmischung mit hohem Wildkräuteranteil auszusäen. Dementsprechend können mit der Ersatzmaßnahme 4.000 m² Vollversiegelung von Boden kompensiert werden.

Bei der Maßnahme E7 handelt es sich um eine Kompensationsmaßnahme des Landschaftspflegeverbandes Uckermark-Schorfheide. Die genaue Maßnahmenbeschreibung, das Biotopentwicklungs- und Nutzungskonzept und nähere Informationen zur Ersatzmaßnahme E7 sind der Anlage 9 zu entnehmen.

Tabelle 5: Übersicht Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Plangebiets

Bezeichnung Maßnahme	Entsiegelung (in Vollversiegelung)	Extensivie- rungsfläche	Fläche für Gehölzpflanzungen	Baumpflan- zungen
A1 – Entsiegelung Betonplat- ten	93 m ² (93 m ² Gesamtversie- gelung)	---	---	---
A2 – Abriss und Entsiegelung Schuppen und Betonplatten	167 m ² (167 m ² Gesamtver- siegelung)	---	---	---
A3 – gestörte Bodenfunktion teilversiegelter Weg	40 m ² (135 m ² Gesamtver- siegelung)	---	---	---
A4 – Entsiegelung Hühner- auslauf	57 m ² (114 m ² Gesamtver- siegelung)	---	---	---
A5 – Entsiegelung innerhalb der Ziergärten	47 m ² (47 m ² Gesamtversie- gelung)	---	---	---
A6 – Entsiegelung teilversie- gelte Zuwegung Entenfarm	165 m ² (330 m ² Gesamtver- siegelung)	---	---	---
E1 – Extensivierung und Bio- topentwicklung als Feldge- hölzhecke mit Überhältern	---	286 m ²	272 m ²	2
E2 – Extensivierung und Bio- topentwicklung als Feldge- hölzhecke mit Überhältern	---	1.385 m ²	1.328 m ²	5
E3 – Extensivierung und Bio- topentwicklung als Feldge- hölzhecke mit Überhältern	---	739 m ²	150 m ²	7
E4 – Baumpflanzungen inner- halb Verkehrsfläche V1	---	---	---	4
E5 – Baumpflanzungen inner- halb Verkehrsfläche V2	---	---	---	5
Gesamt	569 m²	2.410 m²	1.750 m²	23

Quelle: eigene Erfassungen

Tabelle 6: Übersicht Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebiets

Bezeichnung Maßnahme	Entsiegelung (in Vollversiegelung)	Extensivie- rungsfläche	Fläche für Gehölzpflanzungen	Baumpflan- zungen
E6 – Biotopentwicklung als Feldgehölzhecke	---	---	700 m ²	---
E7 – dauerhafte Extensivie- rung Intensivacker und An- lage Blühfläche	---	8.000 m ²	---	---
Gesamt	0 m²	8.000 m²	700 m²	0

Quelle: eigene Erfassungen

• Pflanzlisten und Hinweise für die Realisierung

Die folgenden Pflanzlisten enthalten geeignete Baum- und Straucharten, die für die Pflanzung der im Bebauungsplan festgesetzten Hecken- und Baumpflanzungen geeignet sind. Die Pflanzlisten stellen geeignete Vorschläge dar. Eine Festsetzung der zu pflanzenden Baum- und Straucharten erfolgt nicht.

Pflanzliste A zur Sträucher zur Eingrünung von Plangebiet und Ortsrand (SPE1, 2, 3 und E6)

3-jährig verpflanzte Sämlinge oder Heister

Acer campestre (Feld-Ahorn), *Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn), *Amelanchier lamarckii* (Kupfer-Felsenbirne), *Berberis vulgaris* L. (Gemeine Berberitze), *Betula pendula* (Sand-Birke), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Cotoneaster bullatus* (Runzelige Zwergmispel), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Forsythia x intermedia* (Forsythies), *Malus sylvestris* agg. (Wild-Apfel), *Prunus cerasifera* (Kirschpflaume), *Prunus padus* (Traubenkirsche), *Pyrus pyrausta* agg. (Wild-Birne), *Rhamnus cartharticus* (Kreuzdorn), *Rosa canina* agg. (Hunds-Rose), *Rosa corymbifera* agg. (Heckenrose), *Rosa rubiginosa* agg. (Wein-Rose), *Rosa rugosa* (Kartoffelrose), *Rosa tomentosa* agg. (Filz-Rose), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Sorbus aucuparia* (Ebersesche), *Sorbus torminalis* (Elsbeere), *Syringa vulgaris* (Gemeiner Flieder), *Viburnum opulus* (Gemeiner Schneeball)

Pflanzliste B Ortsrandeingrünungen – Bäume – SPE 1, 2 und 3

Hochstämme, Stammumfang 12 bis 14 cm, 3x verpflanzt, mit Ballen

Acer campestre (Feld-Ahorn), *Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn), *Betula pendula* (Sand-Birke), *Carpinus betulus* (Gemeine Hainbuche), *Prunus padus* (Traubenkirsche), *Quercus robur* (Stiel-Eiche), *Sophora japonica* (Japanischer Schnurbaum), *Sorbus aucuparia* (Ebersesche), *Sorbus domestica* (Speierling), *Sorbus torminalis* (Elsbeere), *Tilia cordata* (Winter-Linde), *Ulmus glabra* (Berg-Ulme), *Ulmus laevis* (Flatter-Ulme), *Ulmus minor* (Feld-Ulme)

Pflanzliste C –Bäume auf Verkehrsflächen (V1 und V2)

(Bäume - Straßenraum)

Hochstämme, Stammumfang 14 bis 16 cm, 3x verpflanzt, mit Ballen

Acer freemanii „Armstrong“ (Schmalkroniger Rot-Ahorn), *Prunus avium* „Plena“ (Gefüllte Vogel-Kirsche), *Prunus padus* (Traubenkirsche), *Sorbus aria* (Echte Mehlbeere), *Sorbus aucuparia* (Ebersesche), *Sorbus intermedia* „Brouwers“ (Schmalkronige Mehlbeere)

Bei der Ausführung der Pflanzungen ist darauf zu achten, dass aktuelle Erkenntnisse zur Verbreitung der Miniermotte (zuletzt bekannt geworden für bestimmte *Acer*-Arten) berücksichtigt und diese Baumarten möglichst ausgeschlossen werden.

Die Pflanzungen sind entsprechend DIN 18916 „Pflanzen und Pflanzarbeiten“ durchzuführen. Eine Herbstpflanzung (Oktober – November) ist einer Frühjahrspflanzung (April – Mai) vorzuziehen. Die nach DIN 18916 erforderliche Fertigstellungspflege ist durchzuführen. Ebenso sollte die erfolgreiche Fertigstellung mittels einer Entwicklungspflege über drei Vegetationsperioden nach DIN 18919 „Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von

Grünflächen“ durchgeführt werden. Die Pflegemaßnahmen sind zu kontrollieren. Im Rahmen der Bautätigkeit sind die einschlägigen Baumschutzvorschriften (DIN 18920, „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, RAS-LG 4) zu beachten.

Obstbäume sollen gemäß des bisherigen Betreiberkonzeptes aus regionaler Herkunft sein. Es sollen grundsätzlich alte regionale Obstsorten gepflanzt werden.

4.4 Zuordnung der Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans „Wohnen am Schmargendorfer Weg“ erfolgte ursprünglich unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß §13b BauGB im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB. Aufgrund der Unvereinbarkeit von §13b BauGB mit dem Recht der Europäischen Union (Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 18.07.2023 - 4 CN 3.22), wurde das Verfahren in das Regelverfahren nach BauGB überführt. Somit greifen die Verfahrensmodifikationen nach §13 BauGB für die vorliegende Planung nicht mehr, es ist ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erforderlich. Die mit der Planung entstehenden Eingriffe in Natur und Umwelt sind dementsprechend gemäß § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichen.

Eine ausführliche schutzgutbezogene Darstellung der mit der Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft, sowie deren Ausgleich ist dem Kapitel 5 – schutzgutbezogene Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz zu entnehmen. Der Ausgleich des zu erwartenden Eingriffs in das Schutzgut Boden und Fläche durch Versiegelung wird im Folgenden genauer dargestellt. Dafür werden den einzelnen allgemeinen Wohngebieten (WA1 – WA3) sowie den Verkehrsflächen (V1 – V4) die in Kapitel 4.3 beschriebenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zugeordnet. Da geeignete Kompensationsmaßnahmen zum vollständigen Ausgleich der Bodenversiegelung im Plangebiet nicht vorhanden sind, ist das nach der Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bestehende Kompensationsdefizit durch Bodenversiegelung und Gehölzentnahme mit weiteren Maßnahmen im umliegenden Landschaftsraum zu kompensieren (siehe Ersatzmaßnahmen E6 – Anlage 8 und E7 – Anlage 9).

Wie bereits in Kapitel 3.1 dargestellt, führt die Entwicklung des geplanten Wohngebietes mit Einzel- und Doppelhäusern sowie den notwendigen Verkehrsflächen zur Versiegelung von Boden und Fläche innerhalb des Plangebietes. Insgesamt kommt es mit der Umsetzung der Planung zu einer zusätzlichen Vollversiegelung von rund 6.650 m². Den einzelnen allgemeinen Wohngebieten (WA) und Verkehrsflächen (V) werden folgende Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet (siehe Abbildung 4 auf Seite 36, Anlage 8 für E6 und Anlage 9 für E7):

- Die Maßnahme **A2** und **E7 (anteilig)** wird den Eingriffen im Allgemeinen Wohngebiet **WA1** zugeordnet.
- Die Maßnahme **A1** und **E7 (anteilig)** wird den Eingriffen im Allgemeinen Wohngebiet **WA2** zugeordnet.
- Die Maßnahmen **A4** und **A5** sowie **E1** und **E2** werden den Eingriffen im Allgemeinen Wohngebiet **WA3** (ohne Gehölzverlust) zugeordnet.
- Die Maßnahme **A3**, **E3** und **E5** wird den Eingriffen in der Verkehrsfläche **V2** (ohne Gehölzverlust) zugeordnet.
- Die Maßnahme **E7** wird anteilig den Eingriffen innerhalb der Verkehrsflächen **V3** und **V4** zugeordnet.

- Die Maßnahme **E6** wird dem Verlust der Gehölze innerhalb von **V2** und **WA3** zugeordnet.
- Maßnahmen **A6** (Entsiegelung auf 165 m²) und **E4** (7 Baumpflanzungen innerhalb V1 mit Kompensationsäquivalent von 350 m²): **A6** und **E4** werden zunächst den Eingriffen innerhalb der **V1** zugeordnet. Der eventuell notwendige Ausbau der **V1** ist gegenwärtig nicht vorgesehen und hängt von der künftigen Nutzung der anliegenden Flurstücke, z.B. der ehemaligen Entenfarm, ab. Für die Kompensation von zukünftigen Eingriffen innerhalb der Fläche V1 und die Umsetzung von A6 und E4 ist zunächst die Kommune zuständig. Die Kommune kann die Maßnahmen später einem Dritten zuordnen und deren Umsetzung vertraglich regeln. Hierzu sind die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan verankert.

WA1:

Im Bereich des geplanten WA1 ist eine Vollversiegelung auf rund 1.200 m² zulässig. Der Eingriff wird innerhalb des Plangebietes anteilig durch die Maßnahmen A2 kompensiert (Entsiegelung von Vollversiegelung auf 170 m²). Der darüber hinaus bestehende Kompensationsbedarf ist Tabelle 7 zu entnehmen und wird vollständig durch die Ersatzmaßnahme E7 außerhalb des Plangebiets kompensiert.

WA2:

Im Bereich des geplanten WA2 ist eine Vollversiegelung auf rund 2.100 m² zulässig. Der Eingriff wird innerhalb des Plangebietes anteilig durch die Maßnahmen A1 kompensiert (Entsiegelung von Vollversiegelung auf 100 m²). Der darüber hinaus bestehende Kompensationsbedarf ist Tabelle 7 zu entnehmen und wird vollständig durch die Ersatzmaßnahme E7 außerhalb des Plangebiets kompensiert.

WA3:

Im Bereich des geplanten WA3 ist eine Vollversiegelung auf rund 1.810 m² zulässig. Der Eingriff wird innerhalb des Plangebietes anteilig durch die Maßnahmen A4, A5 (Entsiegelung von Vollversiegelung auf insgesamt 105 m²) sowie E1 und E2 kompensiert (Extensivierung auf insgesamt 1.670 m² und Baumpflanzungen mit Kompensationsäquivalent von 350 m²). Der darüber hinaus bestehende Kompensationsbedarf ist Tabelle 7 zu entnehmen und wird durch die Ersatzmaßnahme E7 außerhalb des Plangebiets kompensiert.

Außerdem kommt es innerhalb der WA3 zu Gehölzverlusten von Zier- und Gartengehölzen auf rund 500 m². Gehölzverluste werden vollständig durch die Maßnahme E6 außerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Planung kompensiert.

V1:

Ein Eingriff innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche V1 wird mit der vorliegenden Planung nicht konkret vorbereitet. Innerhalb der Fläche V1 soll die bestehende Verkehrsfläche zunächst planungsrechtlich lediglich gesichert werden. Sollte zukünftig ein Ausbau der Verkehrsfläche erfolgen, wird innerhalb der V1 vorsorglich mit einer zusätzlichen Vollversiegelung auf rund 500 m² im Rahmen der Bilanz gerechnet. Für die Kompensation von zukünftigen Eingriffen innerhalb der Fläche V1 ist zunächst die Kommune zuständig. Diese kann die Maßnahmen

später einem Dritten zuordnen und deren Umsetzung vertraglich regeln. Ein zukünftiger Eingriff auf 500 m² Vollversiegelung innerhalb der V1 kann mit den Maßnahmen A6 (Entsiegelung von Vollversiegelung auf 165 m²) und E4 (7 Baumpflanzungen für E5 mit Kompensationsäquivalent von 350 m²) kompensiert werden.

V2:

Mit der geplanten Verkehrsfläche V2 ist eine zusätzliche Vollversiegelung auf rund 620 m² zulässig. Der Eingriff wird innerhalb des Plangebietes anteilig durch die Maßnahmen A3 (Entsiegelung von Vollversiegelung auf 40 m²), E3 und E5 kompensiert (Biotopentwicklung auf insgesamt 740 m² und 5 Baumpflanzungen für E5 mit Kompensationsäquivalent von 250 m²). Eingriffe durch Bodenversiegelung innerhalb der V2 werden vollständig innerhalb des Plangebiets kompensiert.

Außerdem kommt es innerhalb der Verkehrsfläche V2 zum Verlust einer Fliederhecke auf rund 200 m². Dieser wird durch die Maßnahme E6 außerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Planung kompensiert.

V3:

Mit der geplanten Verkehrsfläche V3 ist eine zusätzliche Vollversiegelung auf rund 240 m² zulässig. Diese kann aufgrund fehlender Maßnahmen nicht innerhalb des Plangebietes kompensiert werden und wird daher durch die Ersatzmaßnahme E7 außerhalb des Plangebiets kompensiert.

V4:

Mit der geplanten Verkehrsfläche V4 ist eine zusätzliche Vollversiegelung auf rund 190 m² zulässig. Diese kann aufgrund fehlender Maßnahmen nicht innerhalb des Plangebietes kompensiert werden und wird daher durch die Ersatzmaßnahme E7 außerhalb des Plangebiets kompensiert.

Tabelle 7: bestehender Kompensationsbedarf nach Abzug der innerhalb des Geltungsbereiches geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Fläche	Planung: Zulässige Vollversiegelung	Kompensation im Geltungsbereich durch Entsiegelung und Biotopentwicklung in Vollversiegelung	Bedarf als Entsiegelung: Kompensationsdefizit in Entsiegelung von Vollversiegelung (1:1)	O D E R	Bedarf als Gehölz- pflanzungen: Kompensationsdefizit in Pflanzungen von Gehölzen (1:2)
WA1	1200 m ²	170 m ²	1030 m ²		2060 m ²
WA2	2100 m ²	100 m ²	2000 m ²		4000 m ²
WA3	1810 m ²	1290 m ²	520 m ²		1040 m ²
V1*	ortsüblich erschlossen, ggf. Ausbau später auf ca. 500 m ²	515 m ²	0 m ²		0 m ²
V2	620 m ²	660 m ²	0 m ²		0 m ²
V3	240 m ²	0	240 m ²		480 m ²
V4	190 m ²	0	190 m ²		380 m ²
Gesamt	6.660 m²	2.735 m²	3980 m² Entsiegelung		7960 m² Gehölzpflanzungen
Fläche	Planung: Gehölzverluste	Kompensation im Geltungsbereich	Bedarf als Gehölzpflanzungen Kompensationsdefizit in Pflanzungen von Gehölzen (1:1)		Bedarf als Gehölz- pflanzungen: Kompensationsdefizit in Pflanzungen von Gehölzen (1:1)
Gehölzverluste **	700 m ²	0 m ²	700 m ² (1:1)		700 m ² (1:1)
Gesamt			3980 m ² Entsiegelung + 700 m ² Gehölzpflanzungen		8660 m ² Gehölzpflanzungen

Quelle: eigene Ermittlungen (Angaben gerundet)

* Die Tabelle beinhaltet den Kompensationsbedarf der Verkehrsfläche V1 (später ortsübliche Erschließung auf 500 m² Vollversiegelung möglich), deren Ausbau gegenwärtig nicht vorgesehen ist. Der Kompensationsbedarf von V1 wird deshalb der Kommune zugeordnet, die diesen einem dritten Vorhabenträger zuordnen kann. Innerhalb der Tabelle 7 wurden die Maßnahmen A6 und E4 dem möglichen Ausbau der V1 gegengerechnet (Kompensationszuordnung siehe Seite 41). Somit reduziert sich der Kompensationsbedarf der Planung entsprechend insgesamt um 500 m² VV auf 3.980 m² Entsiegelung und 700 m² Gehölzpflanzungen, die dem Vorhabenträger als Kompensationserfordernis zugeordnet werden.

** Gehölzverluste werden aufgrund der niedrigen naturschutzfachlichen Wertigkeit der zu fällenden Gartengehölze im Verhältnis 1:1 kompensiert.

Der nach Abzug der Kompensationspotenziale der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes bestehende Kompensationsbedarf beläuft sich entweder auf 3.980 m² Entsiegelungen von Vollversiegelungen sowie 700 m² Gehölzpflanzungen oder auf 8.660 m² Gehölzpflanzungen (siehe Tabelle 7).

Sollte zukünftig ein Ausbau der Verkehrsfläche erfolgen, wurde für die V1 vorsorglich mit einer zusätzlichen Vollversiegelung auf rund 500 m² im Rahmen der Bilanz gerechnet. Für die Kompensation von zukünftigen Eingriffen innerhalb der Fläche V1 ist zunächst die Kommune zuständig.

Für das restliche Kompensationserfordernis von 3.980 m² Entsiegelung von Vollversiegelung und 700 m² Gehölzpflanzungen ist der Vorhabenträger zuständig, die Eingriffe werden durch diesen mit geeigneten hochwertigen Maßnahmen außerhalb des Plangebiets kompensiert. Für die 3.980 m² Kompensationsbedarf von Vollversiegelung wird die Ersatzmaßnahme E7 in Crussow (dauerhafte Extensivierung Intensivacker und Anlage sowie Pflege einer Dauerblühfläche auf 8.000 m², siehe Anlage 9) umgesetzt.

Für den Gehölzverlust der geringwertigen Gehölze auf 700 m² wird die Ersatzmaßnahme E6 (Heckenpflanzung, siehe Anlage 8) umgesetzt.

5 Schutzgutbezogene Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz

In der folgenden Zusammenstellung sind die Eingriffs- und Konfliktdarstellungen den vorgeschlagenen grünordnerischen Maßnahmen gegenübergestellt, um verbal argumentativ den angestrebten Ausgleich und Ersatz herauszuarbeiten. Die Tabellen 8-12 stellen jeweils die Eingriffs- / Ausgleichsbilanz für die einzelnen Schutzgüter dar.

5.1 Schutzgut Boden und Fläche

Tabelle 8: Eingriffs- / Ausgleichsbilanz für das Schutzgut Boden und Fläche

Eingriffsart und -umfang und erforderliche Kompensation	Vermeidungs- (V), Minderungs- (M), Ausgleich- (A) und Ersatzmaßnahmen (E) Art und Umfang der Maßnahmen	Wertung des Ausgleichs / verbleibende Wirkung / Bemerkungen
<p>vollständiger Verlust der Bodenfunktionen durch Neuversiegelung (Neubebauung, Nebenanlagen, Straßen)</p> <p>6.660 m² zusätzliche Vollversiegelung</p> <p>Erford. Kompensation: Vermeidung und Minderung von Flächeninanspruchnahme; Entsiegelung von Boden im Verhältnis 1:1, Verbesserung der Bodenfunktionen durch Anpflanzungen und Extensivierung im Verhältnis 1:2</p>	<p>(V 1) Auf vermeidbare Eingriffe durch Neuversiegelung wird durch die Reduzierung der zulässigen überbaubaren Fläche (GRZ) und die Festsetzung von SPE-Flächen innerhalb des Plangebietes verzichtet. Damit wird auf die Inanspruchnahme von Flächen mit besonderer Bedeutung von Natur und Landschaft verzichtet.</p> <p>(V 2) Aufgrund der Orientierung der geplanten Erschließung an dem vorhandenen Weg werden Flächen in Anspruch genommen, die bereits als Wege genutzt werden sowie Flächen, die unmittelbar an diese angrenzen und eine geringe Wertigkeit aufweisen. Damit wird auf die Inanspruchnahme von Flächen mit besonderer Bedeutung von Natur und Landschaft verzichtet.</p> <p>(V 4) Die Anlage von Schottergärten ist unzulässig. Die nicht überbauten Flächen müssen wasseraufnahmefähig sein und begrünt werden.</p> <p>(M 1) Die Befestigung von Zufahrten und Stellplätze innerhalb der allgemeinen Wohngebiete ist wasser- und luftdurchlässig herzustellen (Flurstücke 233/1 und 631 sind ausgenommen), um die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen und des Wasserhaushaltes durch Versiegelung zu minimieren (Minimierung baubedingter Konflikte)</p> <p>(M 3) Während der Bodenarbeiten ist die DIN 18 920 zu beachten, dementsprechend sind ein fachgerechter Abtrag, Lagerung und Verwertung des ausgehobenen Bodens durchzuführen. Humushaltiger Oberboden soll wieder verwendet werden. (Minimierung baubedingter Konflikte)</p> <p>(M 4) Die Flächen der Baustelleneinrichtung werden so gesichert, dass Schadstoffeinträge in die Schutzgüter Boden und Wasser verhindert werden. (Minimierung baubedingter Konflikte)</p> <p>(M 5) Verzicht auf die Befahrung zu nasser Böden, um Bodenverdichtungen zu verhindern. (Minimierung baubedingter Konflikte)</p> <p>(A 1) Abriss und Entsiegelung vollversiegelter Flächen (Betonplatten) auf insgesamt 93 m².</p> <p>(A 2) Abriss der Gebäude und Entsiegelung vollversiegelter Flächen (Schuppen, Betonplatten) auf insgesamt 167 m².</p> <p>(A 3) Entsiegelung teilversiegelter Verkehrsflächen (Wege) auf insgesamt 135 m² (40 m² in Vollversiegelung).</p> <p>(A 4) Entsiegelung teilversiegelter Flächen (Auslauf Hühnerstall) auf insgesamt 114 m² (57 m² in Vollversiegelung).</p> <p>(A 5) Entsiegelung vollversiegelter Flächen im Bereich der Gärten (Grillstelle) auf insgesamt 47 m².</p> <p>(A 6) Entsiegelung teilversiegelter Verkehrsflächen (Wege) auf insgesamt 330 m² (165 m² in Vollversiegelung).</p> <p>(E1 - SPE 1) Extensivierung auf 286 m² mit Gehölzpflanzungen auf 272 m² und 2 Baumpflanzungen.</p> <p>(E2 - SPE 2) Extensivierung auf 1385 m² mit Gehölzpflanzungen auf 1328 m² und 5 Baumpflanzungen.</p> <p>(E3 - SPE 3) Herstellung hochwertiger Biotope auf 739 m² mit Gehölzpflanzungen auf 150 m² und 7 Baumpflanzungen.</p> <p>(E4) Baumpflanzungen entlang der Verkehrsfläche V1 (4 Einzelbäume).</p>	<p>- vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden und gemindert</p> <p>- Die Versiegelung des Bodens wird durch die Pflanz- und Entwicklungsmaßnahmen, Entsiegelung im Bestand sowie Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebiets kompensiert</p> <p>- die Anpflanzungen bieten Schutz vor Wind- und Wasserosion</p> <p>- die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch Versiegelung können vollständig kompensiert werden</p> <p>- überlagernde Kompensationswirkung mit den anderen Schutzgütern</p>

	<p>(E5) Baumpflanzungen entlang der Verkehrsfläche V2 (5 Einzelbäume).</p> <p>(E7) Anlage, dauerhafte Extensivierung und Bewirtschaftung einer Blühfläche in Crussow auf 8.000 m²</p>	
<p>Schadstoffeintrag (bau- und betriebsbedingte Auswirkungen)</p> <p>Erford. Vermeidung/ Kompensation: Vermeidung und Minderung während der Bautätigkeit und des Betriebes</p>	<p>(V 12) Zur Vermeidung von Schadstoffeintrag in den Boden soll auf den Einsatz von Bioziden und Dünger im Plangebiet verzichtet werden.</p> <p>(M 3) Während der Bodenarbeiten ist die DIN 18915 zu beachten, dementsprechend sind ein fachgerechter Abtrag, Lagerung und Verwertung des ausgehobenen Bodens durchzuführen. Humushaltiger Oberboden soll wieder verwendet werden. (Minimierung baubedingter Konflikte)</p> <p>(M 4) Die Flächen der Baustelleneinrichtung werden so gesichert, dass Schadstoffeinträge in die Schutzgüter Boden und Wasser verhindert werden. (Minimierung baubedingter Konflikte)</p>	<p>- vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden und gemindert</p>
<p>Verdichtung und Veränderung des natürlichen Bodengefüges durch Baumaßnahmen (baubedingte Auswirkungen)</p> <p>Erford. Kompensation: Minderung während der Bautätigkeit, bodenverbessernde Maßnahmen, aufwertende Pflanzmaßnahmen</p>	<p>(M 1) Die Befestigung von Zufahrten und Stellplätze innerhalb der allgemeinen Wohngebiete ist wasser- und luftdurchlässig herzustellen (Flurstücke 233/1 und 631 sind ausgenommen), um die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen und des Wasserhaushaltes durch Versiegelung zu minimieren. (Minimierung baubedingter Konflikte)</p> <p>(M 3) Während der Bodenarbeiten ist die DIN 18915 zu beachten, dementsprechend sind ein fachgerechter Abtrag, Lagerung und Verwertung des ausgehobenen Bodens durchzuführen. Humushaltiger Oberboden soll wieder verwendet werden. (Minimierung baubedingter Konflikte)</p> <p>(M 5) Verzicht auf die Befahrung zu nasser Böden, um Bodenverdichtungen zu verhindern. (Minimierung baubedingter Konflikte)</p> <p>(A 1) Abriss und Entsiegelung vollversiegelter Flächen (Betonplatten) auf insgesamt 93 m².</p> <p>(A 2) Abriss der Gebäude und Entsiegelung vollversiegelter Flächen (Schuppen, Betonplatten) auf insgesamt 167 m².</p> <p>(A 3) Entsiegelung teilversiegelter Verkehrsflächen (Wege) auf insgesamt 135 m² (40 m² in Vollversiegelung).</p> <p>(A 4) Entsiegelung teilversiegelter Flächen (Auslauf Hühnerstall) auf insgesamt 114 m² (57 m² in Vollversiegelung).</p> <p>(A 5) Entsiegelung vollversiegelter Flächen im Bereich der Gärten (Grillstelle) auf insgesamt 47 m².</p> <p>(A 6) Entsiegelung teilversiegelter Verkehrsflächen (Wege) auf insgesamt 330 m² (165 m² in Vollversiegelung).</p> <p>(E1 - SPE 1) Extensivierung auf 286 m² mit Gehölzpflanzungen auf 272 m² und 2 Baumpflanzungen.</p> <p>(E2 - SPE 2) Extensivierung auf 1385 m² mit Gehölzpflanzungen auf 1328 m² und 5 Baumpflanzungen.</p> <p>(E3 - SPE 3) Herstellung hochwertiger Biotope auf 739 m² mit Gehölzpflanzungen auf 150 m² und 7 Baumpflanzungen.</p> <p>(E 4) Baumpflanzungen entlang der Verkehrsfläche V1 (4 Einzelbäume).</p> <p>(E 5) Baumpflanzungen entlang der Verkehrsfläche V2 (5 Einzelbäume).</p> <p>(E6) Gehölzpflanzungen auf 700 m².</p> <p>(E7) Anlage, dauerhafte Extensivierung und Bewirtschaftung einer Blühfläche in Crussow auf 8.000 m².</p>	<p>- vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden und gemindert</p> <p>- die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen können vollständig kompensiert werden</p> <p>- überlagernde Kompensationswirkung mit den anderen Schutzgütern</p>
<p>Unter Berücksichtigung der Vorprägung durch bestehende Versiegelung kann der Eingriff in das Schutzgut Boden durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen minimiert und durch Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebiets vollständig kompensiert werden.</p>		

5.2 Schutzgut Wasserhaushalt

Tabelle 9: Eingriffs-/Ausgleichsbilanz für das Schutzgut Wasserhaushalt

Eingriffsart und -umfang und erforderliche Kompensation	Vermeidungs- (V), Minderungs- (M), Ausgleich- (A) und Ersatzmaßnahmen (E) Art und Umfang der Maßnahmen	Wertung des Ausgleichs / verbleibende Wirkung / Bemerkungen
<p>Beeinträchtigung des Wasserhaushalts durch Neuversiegelung (Neubebauung, Nebenanlagen, Straßen und Stellplätze)</p> <p>6.660 m² zusätzliche Vollversiegelung</p> <p>Erford. Kompensation: Vermeidung und Minderung von Versiegelung; Verbesserung des Grundwasserhaushalts durch bodenaufwertende Maßnahmen und Reduzierung des Oberflächenabflusses durch Anpflanzungen im Verhältnis 1:2 oder Extensivierung im Verhältnis 1:2</p>	<p>(V1) Auf vermeidbare Eingriffe durch Neuversiegelung wird durch Reduzierung der zulässigen überbaubaren Fläche (GRZ) und die Festsetzung von SPE-Flächen innerhalb des Plangebietes verzichtet. Damit wird auf die Inanspruchnahme von Flächen mit besonderer Bedeutung von Natur und Landschaft verzichtet.</p> <p>(V2) Aufgrund der Orientierung der geplanten Erschließung an dem vorhandenen Weg werden Flächen in Anspruch genommen, die bereits als Wege genutzt werden sowie Flächen, die unmittelbar an diese angrenzen und eine geringe Wertigkeit aufweisen. Damit wird auf die Inanspruchnahme von Flächen mit besonderer Bedeutung von Natur und Landschaft verzichtet.</p> <p>(V 4) Die Anlage von Schottergärten ist unzulässig. Die nicht überbauten Flächen müssen wasseraufnahmefähig sein und begrünt werden.</p> <p>(V5) Entlang der geplanten Verkehrsflächen V1 und V2 besteht ausreichend Platz für Anlagen zur Regenwasserversickerung wie Versickerungsmulden oder zusätzliche Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung.</p> <p>(M1) Die Befestigung von Zufahrten und Stellplätze innerhalb der allgemeinen Wohngebiete ist wasser- und luftdurchlässig herzustellen (Flurstücke 233/1 und 631 sind ausgenommen), um die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen und des Wasserhaushalts durch Versiegelung zu minimieren. (Minimierung baubedingter Konflikte)</p> <p>(M3) Während der Bodenarbeiten ist die DIN 18 920 zu beachten, dementsprechend sind ein fachgerechter Abtrag, Lagerung und Verwertung des ausgehobenen Bodens durchzuführen. Humushaltiger Oberboden soll wieder verwendet werden. (Minimierung baubedingter Konflikte)</p> <p>(M 4) Die Flächen der Baustelleneinrichtung werden so gesichert, dass Schadstoffeinträge in die Schutzgüter Boden und Wasser verhindert werden. (Minimierung baubedingter Konflikte).</p> <p>(M5) Verzicht auf die Befahrung zu nasser Böden, um Bodenverdichtungen zu verhindern. (Minimierung baubedingter Konflikte)</p> <p>(M 7) Das Niederschlagswasser versickert auf den Grünflächen innerhalb des Plangebietes. (Minimierung anlagenbedingter Konflikte)</p> <p>(M 8) Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung bis 10 Grad sind extensiv zu begrünen. Es ist eine Mindeststärke der durchwurzelten Schicht von 15 cm herzustellen.</p> <p>(A1) Abriss und Entsiegelung vollversiegelter Flächen (Betonplatten) auf insgesamt 93 m².</p> <p>(A2) Abriss der Gebäude und Entsiegelung vollversiegelter Flächen (Schuppen, Betonplatten) auf insgesamt 167 m².</p> <p>(A3) Entsiegelung teilversiegelter Verkehrsflächen (Wege) auf insgesamt 135 m² (40 m² in Vollversiegelung).</p> <p>(A4) Entsiegelung teilversiegelter Flächen (Auslauf Hühnerstall) auf insgesamt 114 m² (57 m² in Vollversiegelung).</p> <p>(A5) Entsiegelung vollversiegelter Flächen im Bereich der Gärten (Grillstelle) auf insgesamt 47 m².</p> <p>(A6) Entsiegelung teilversiegelter Verkehrsflächen (Wege) auf insgesamt 330 m² (165 m² in Vollversiegelung).</p> <p>(E1 - SPE 1) Extensivierung auf 286 m² mit Gehölzpflanzungen auf 272 m² und 2 Baumpflanzungen.</p> <p>(E2 - SPE 2) Extensivierung auf 1385 m² mit Gehölzpflanzungen auf 1328 m² und 5 Baumpflanzungen.</p> <p>(E3 - SPE 3) Herstellung hochwertiger Biotope auf 739 m² mit Gehölzpflanzungen auf 150 m² und 7 Baumpflanzungen.</p> <p>(E4) Baumpflanzungen entlang der Verkehrsfläche V1 (4 Einzelbäume).</p> <p>(E5) Baumpflanzungen entlang der Verkehrsfläche V2 (5 Einzelbäume).</p> <p>(E6) Gehölzpflanzungen auf 700 m².</p> <p>(E7) Anlage, dauerhafte Extensivierung und Bewirtschaftung einer Blühfläche in Crussow auf 8.000 m².</p>	<p>- vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden und gemindert</p> <p>- Die Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb der Grünflächen und der teilversiegelten Stellflächen und Verkehrsflächen im Planungsgebiet hat positive Wirkung auf die Grundwasserneubildungsrate</p> <p>- weitere Versickerungsflächen stehen auf den zu entwickelnden Extensivierungs- und Pflanzflächen unmittelbar angrenzend an das Plangebiet zur Verfügung</p> <p>- Anlagen zur Regenwasserversickerung im Bereich der Verkehrsflächen V1 und V2 wirken sich positiv auf die Grundwasserneubildung im Plangebiet aus.</p> <p>- Die Pflanz- und Entwicklungsmaßnahmen wirken durch die dauerhafte extensive Nutzung positiv auf die Grundwasserneubildung</p> <p>- die Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts durch Versiegelung können vollständig kompensiert werden</p> <p>- überlagernde Kompensationswirkung mit den anderen Schutzgütern</p>

<p>Schadstoffeintrag (bau- und betriebsbedingte Auswirkungen)</p> <p>Erford. Vermeidung/ Kompensation: Vermeidung und Minderung während der Bautätigkeit und des Betriebes</p>	<p>(V12) Zur Vermeidung von Schadstoffeintrag in den Boden soll auf den Einsatz von Bioziden und Dünger im Plangebiet verzichtet werden.</p> <p>(M1) Die Befestigung von Zufahrten und Stellplätze innerhalb der allgemeinen Wohngebiete ist wasser- und luftdurchlässig herzustellen (Flurstücke 233/1 und 631 sind ausgenommen), um die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen und des Wasserhaushaltes durch Versiegelung zu minimieren. (Minimierung baubedingter Konflikte)</p> <p>(M 4) Die Flächen der Baustelleneinrichtung werden so gesichert, dass Schadstoffeinträge in die Schutzgüter Boden und Wasser verhindert werden. (Minimierung baubedingter Konflikte)</p>	<p>- Beeinträchtigungen können vermieden und gemindert werden</p>
<p>Unter Berücksichtigung der Vorprägung können Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasserhaushalt durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen minimiert und durch Ersatzmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebiets vollständig kompensiert werden.</p>		

5.3 Schutzgut Klima und Luft

Tabelle 10: Eingriffs-/Ausgleichsbilanz für das Schutzgut Klima und Luft

Eingriffsart und -umfang / erforderliche Kompensation	Vermeidungs- (V), Minderungs- (M), Ausgleich- (A) und Ersatzmaßnahmen (E) Art und Umfang der Maßnahmen	Wertung des Ausgleichs / verbleibende Wirkung / Bemerkungen
<p>Veränderung des Mikroklimas durch Flächenversiegelung und gering erhöhte Verkehrsbelastung (anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen)</p> <p>Erford. Kompensation: Minderung der Versiegelung, Verbesserung des Mikroklimas durch Schaffung von Vegetation</p>	<p>(V1) Auf vermeidbare Eingriffe durch Neuversiegelung wird durch die Reduzierung der zulässigen überbaubaren Fläche (GRZ) und die Festsetzung von SPE-Flächen innerhalb des Plangebietes verzichtet. Damit wird auf die Inanspruchnahme von Flächen mit besonderer Bedeutung von Natur und Landschaft verzichtet.</p> <p>(V2) Aufgrund der Orientierung der geplanten Erschließung an dem vorhandenen Weg werden Flächen in Anspruch genommen, die bereits als Wege genutzt werden sowie Flächen, die unmittelbar an diese angrenzen und eine geringe Wertigkeit aufweisen. Damit wird auf die Inanspruchnahme von Flächen mit besonderer Bedeutung von Natur und Landschaft verzichtet und das Maß der neu zu versiegelnden Fläche reduziert.</p> <p>(V4) Die Anlage von Schottergärten ist unzulässig. Die nicht überbauten Flächen müssen wasseraufnahmefähig sein und begrünt werden.</p> <p>(V11) Baumerhalt der beiden Birken im Westen des Plangebietes im Bereich der Frischwiesen.</p> <p>(M 1) Die Befestigung von Zufahrten und Stellplätzen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete ist wasser- und luftdurchlässig herzustellen (Flurstücke 233/1 und 631 sind ausgenommen), um die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen und des Wasserhaushaltes durch Versiegelung zu minimieren. (Minimierung anlagebedingter Konflikte)</p> <p>(M2) Beachtung von DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen. (Minimierung baubedingter Konflikte)</p> <p>(M7) Das Niederschlagswasser versickert auf den Grünflächen innerhalb des Plangebietes. (Minimierung anlagenbedingter Konflikte)</p> <p>(M8) Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung bis 10 Grad sind extensiv zu begrünen. Es ist eine Mindeststärke der durchwurzelten Schicht von 15 cm herzustellen.</p> <p>(A1) Abriss und Entsiegelung vollversiegelter Flächen (Betonplatten) auf insgesamt 93 m².</p> <p>(A2) Abriss der Gebäude und Entsiegelung vollversiegelter Flächen (Schuppen, Betonplatten) auf insgesamt 167 m².</p> <p>(A3) Entsiegelung teilversiegelter Verkehrsflächen (Wege) auf insgesamt 135 m² (40 m² in Vollversiegelung).</p> <p>(A4) Entsiegelung teilversiegelter Flächen (Auslauf Hühnerstall) auf insgesamt 114 m² (57 m² in Vollversiegelung).</p>	<p>- vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden</p> <p>- die Versickerung des Niederschlagswassers in den Grünflächen, teilversiegelten Stellflächen und Verkehrsflächen vor Ort hat positive Wirkung auf die Kaltluftbildung durch Verdunstung</p> <p>- die Pflanz- und Entwicklungsmaßnahmen wirken positiv auf die Kaltluftbildung und Verdunstungsrate</p> <p>- Anpflanzungen am Gebietsrand (SPE 2 und 3) haben positive Staub- und Schadstofffilterwirkung</p> <p>- überlagernde Kompensationswirkung mit den anderen Schutzgütern</p>

	<p>(A5) Entsiegelung vollversiegelter Flächen im Bereich der Gärten (Grillstelle) auf insgesamt 47 m².</p> <p>(A6) Entsiegelung teilversiegelter Verkehrsflächen (Wege) auf insgesamt 330 m² (165 m² in Vollversiegelung).</p> <p>(E1 - SPE 1) Extensivierung auf 286 m² mit Gehölzpflanzungen auf 272 m² und 2 Baumpflanzungen.</p> <p>(E2 - SPE 2) Extensivierung auf 1385 m² mit Gehölzpflanzungen auf 1328 m² und 5 Baumpflanzungen.</p> <p>(E3 - SPE 3) Herstellung hochwertiger Biotope auf 739 m² mit Gehölzpflanzungen auf 150 m² und 7 Baumpflanzungen.</p> <p>(E4) Baumpflanzungen entlang der Verkehrsfläche V1 (4 Einzelbäume).</p> <p>(E5) Baumpflanzungen entlang der Verkehrsfläche V2 (5 Einzelbäume).</p> <p>(E6) Gehölzpflanzungen auf 700 m².</p> <p>(E7) Anlage, dauerhafte Extensivierung und Bewirtschaftung einer Blühfläche in Crussow auf 8.000 m².</p>	
<p>Es sind keine zusätzlichen erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Klima zu erwarten. Unter Berücksichtigung der Vorprägung können Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima vermieden und gemindert und durch die Entwicklung von Vegetationsflächen vollständig kompensiert und verbessert werden.</p>		

5.4 Schutzgut Flora und Biotope, biologische Vielfalt sowie Fauna

Tabelle 11: Eingriffs-/Ausgleichsbilanz für das Schutzgut Biotope, biologische Vielfalt sowie Fauna

Eingriffsart und -umfang / erforderliche Kompensation	Vermeidungs- (V), Minderungs- (M), Ausgleich- (A) und Ersatzmaßnahmen (E) Art und Umfang der Maßnahmen	Wertung des Ausgleichs / verbleibende Wirkung / Bemerkungen
<p>Verlust von Frischwiesen, Gartenbrachen, Gärten und Hecken, als Lebensraum durch Überbauung (Neubau, Nebenanlagen, Straßen und Stellplätze) (anlagenbedingte Auswirkung)</p> <p>geringer bis mittlerer Biotopwert</p> <p>6.660 m² zusätzliche Vollversiegelung</p> <p>Erford. Kompensation: Schaffung und Aufwertung gleichwertiger Lebensräume</p>	<p>(V1) Auf vermeidbare Eingriffe durch Neuversiegelung wird durch die Reduzierung der zulässigen überbaubaren Fläche (GRZ) und die Festsetzung von SPE-Flächen innerhalb des Plangebietes verzichtet. Damit wird auf die Inanspruchnahme von Flächen mit besonderer Bedeutung von Natur und Landschaft verzichtet.</p> <p>(V2) Aufgrund der Orientierung der geplanten Erschließung an dem vorhandenen Weg werden Flächen in Anspruch genommen, die bereits als Wege genutzt werden sowie Flächen, die unmittelbar an diese angrenzen und eine geringe Wertigkeit aufweisen. Damit wird auf die Inanspruchnahme von Flächen mit besonderer Bedeutung von Natur und Landschaft verzichtet.</p> <p>(V3) Gemäß des § 39 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind die Fällung bzw. Beseitigung von Gehölzen im Zeitraum vom 01. März bis 30. September (Brutzeit) zu vermeiden (Vermeidung der Tötung und des Verlustes von Brutstätten).</p> <p>(V4) Die Anlage von Schottergärten ist unzulässig. Die nicht überbauten Flächen müssen wasseraufnahmefähig sein und begrünt werden.</p> <p>(V6) Zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen von Bodenbrütern sind Bodenarbeiten außerhalb der Brutzeit (Brutzeit: 1. März bis 30. September) durchzuführen. Sollten Bauarbeiten innerhalb der Brutzeit beginnen, sind die betroffenen Flächen durch eine sachverständige Person auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Bauarbeiten sollten möglichst ohne Unterbrechungen erfolgen.</p> <p>(V7) Zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen von gebäudebrütenden Vogelarten durch den Abriss von bestehenden Gebäuden (Schuppen), sind Eingriffe</p>	<p>- vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden</p> <p>- der Biotopverlust kann durch die Schaffung verschiedener, artenreicher Biotope und Lebensräume höherer Qualität innerhalb und außerhalb des Plangebietes (SPE-Flächen, Baum- und Heckenpflanzungen) vollständig kompensiert werden</p> <p>- überlagernde Kompensationswirkung mit den anderen Schutzgütern</p>

	<p>in Gebäude nur außerhalb der Brutzeit (1. März – 3ß. September) oder nach der Kontrolle einer fachkundigen Person zulässig, welche ein Vorkommen von gebäudebrütenden Vögeln mit Sicherheit ausschließt.</p> <p>(V8) Zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen von gebäudenutzenden Fledermausarten durch den Abriss von bestehenden Gebäuden (Schuppen), sind Eingriffe in Gebäude nur außerhalb der Sommerquartierszeit (Mitte April – Mitte August) oder nach der Kontrolle einer fachkundigen Person zulässig, welche ein Vorkommen von gebäudebrütenden Fledermäusen mit Sicherheit ausschließt.</p> <p>(V9) Zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen von Kleinsäugern, Amphibien und anderen Kleintieren ist bei Einfriedungen ein Abstand von 15 cm zum Boden freizuhalten, der einen ausreichenden Durchlass gewährleistet.</p> <p>(V10) Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Reptilien (Zauneidechse, Blindschleiche) sind die Flächen, die für die Baumaßnahmen genutzt werden, entlang des Birken-Vorwaldes (Flurstücke 618, 232/5, 232/6) nach Norden und Nordwesten sowie der ehemaligen Entenfarm (Flurstücke 232/6 und 233/6) nach Nordwesten, bis an die Stichstraße des Schmargendorfer Wegs, mit geeigneten temporären Reptilienschutzzäunen zu sichern. Außerdem sind Reptilienschutzzäune entlang der Gärten im Süden aufzustellen, die das Baugebiet (Flurstück 462) von den Gärten (Flurstück 230/9) abgrenzt. Dies verhindert ein Einwandern von Reptilien während der Baumaßnahmen auf die Frischwiesenflächen. Die Reptilienschutzzäune sind während der Winterruhe der Reptilien (Zeitraum November bis März des Folgejahres) zu errichten. Der Standzeitraum des Zaunes hängt von der Dauer der Bautätigkeit ab und endet mit Abschluss der Baumaßnahmen. Daran anschließend kann der Zaun wieder zurückgebaut werden. Der durch die Reptilien genutzte Waldrandbereich soll dauerhaft innerhalb einer SPE-Fläche gesichert bleiben und mit Totholz- und Steinhäufen aufgewertet werden.</p> <p>(V11) Baumerhalt der beiden Birken im Westen des Plangebietes im Bereich der Frischwiesen</p> <p>(V12) Zur Vermeidung von Schadstoffeintrag in den Boden soll auf den Einsatz von Bioziden und Dünger im Plangebiet verzichtet werden.</p> <p>(M2) Beachtung von DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen. (Minimierung baubedingter Konflikte)</p> <p>(M8) Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung bis 10 Grad sind extensiv zu begrünen. Es ist eine Mindeststärke der durchwurzelter Schicht von 15 cm herzustellen.</p> <p>(A1) Abriss und Entsiegelung vollversiegelter Flächen (Betonplatten) auf insgesamt 93 m².</p> <p>(A2) Abriss der Gebäude und Entsiegelung vollversiegelter Flächen (Schuppen, Betonplatten) auf insgesamt 167 m².</p> <p>(A3) Entsiegelung teilversiegelter Verkehrsflächen (Wege) auf insgesamt 135 m² (40 m² in Vollversiegelung).</p> <p>(A4) Entsiegelung teilversiegelter Flächen (Auslauf Hühnerstall) auf insgesamt 114 m² (57 m² in Vollversiegelung).</p> <p>(A5) Entsiegelung vollversiegelter Flächen im Bereich der Gärten (Grillstelle) auf insgesamt 47 m².</p> <p>(A6) Entsiegelung teilversiegelter Verkehrsflächen (Wege) auf insgesamt 330 m² (165 m² in Vollversiegelung).</p>	
--	---	--

	<p>(E1 - SPE 1) Extensivierung auf 286 m² mit Gehölzpflanzungen auf 272 m² und 2 Baumpflanzungen.</p> <p>(E2 - SPE 2) Extensivierung auf 1385 m² mit Gehölzpflanzungen auf 1328 m² und 5 Baumpflanzungen.</p> <p>(E3 - SPE 3) Herstellung hochwertiger Biotop auf 739 m² mit Gehölzpflanzungen auf 150 m² und 7 Baumpflanzungen.</p> <p>(E 4) Baumpflanzungen entlang der Verkehrsfläche V1 (4 Einzelbäume).</p> <p>(E 5) Baumpflanzungen entlang der Verkehrsfläche V2 (5 Einzelbäume).</p> <p>(E7) Anlage, dauerhafte Extensivierung und Bewirtschaftung einer Blühfläche in Crussow auf 8.000 m².</p>	
<p>Verlust von jungen Anpflanzungen von Zier- und Gartengehölzen (ca. 500 m²) sowie einer lückigen und artenarmen Fliederhecke (ca. 200 m²)</p> <p>Erford. Kompensation: Schaffung höherwertiger Biotop im Verhältnis 1:1 durch Extensivierung oder Gehölzpflanzung</p>	<p>(V2) Aufgrund der Orientierung der geplanten Erschließung an dem vorhandenen Weg werden Flächen in Anspruch genommen, die bereits als Wege genutzt werden sowie Flächen, die unmittelbar an diese angrenzen und eine geringe Wertigkeit aufweisen. Damit wird auf die Inanspruchnahme von Flächen mit besonderer Bedeutung von Natur und Landschaft verzichtet.</p> <p>(V3) Gemäß des § 39 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind die Fällung bzw. Beseitigung von Gehölzen im Zeitraum vom 01. März bis 30. September (Brutzeit) zu vermeiden (Vermeidung der Tötung und des Verlustes von Brutstätten).</p> <p>(V6) Zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen von Bodenbrütern sind Bodenarbeiten außerhalb der Brutzeit (Brutzeit: 1. März bis 30. September) durchzuführen. Sollten Bauarbeiten innerhalb der Brutzeit beginnen, sind die betroffenen Flächen durch eine sachverständige Person auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Bauarbeiten sollten möglichst ohne Unterbrechungen erfolgen.</p> <p>(V11) Baumerhalt der beiden Birken im Westen des Plangebietes im Bereich der Frischwiesen.</p> <p>(M2) Beachtung von DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen. (Minimierung baubedingter Konflikte)</p> <p>(E6) Gehölzpflanzungen auf 700 m².</p>	<p>- vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden</p> <p>- der Gehölzverlust kann durch die geplanten Pflanzmaßnahmen von heimischen und standortgerechten Gehölzen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen und kompensiert werden.</p> <p>- überlagernde Kompensationswirkung mit den anderen Schutzgütern</p>
<p>- Unter Berücksichtigung der Vorprägung durch artenarme und größtenteils geringwertige Biotop können Beeinträchtigungen des Schutzgutes durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen minimiert und durch hochwertige Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert werden.</p> <p>- Die Entwicklung großflächiger, artenreicher und zusammenhängender Grünstrukturen schafft ein ökologisch wertvolles Biotopverbundsystem und ist Lebensraum vieler Tierarten.</p> <p>- Die festgesetzte GRZ von 0,2 bis maximal 0,3 sowie die SPE-Flächen sichern eine hohe Durchgrünung des Plangebietes. Die Gärten der geplanten Einzel- und Doppelhäuser stellen zukünftig ebenfalls strukturreiche Lebensräume für die vorkommenden Arten der Fauna dar.</p>		

5.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholungswert, Mensch, Kultur und Sachgüter

Tabelle 12: Eingriffs-/Ausgleichsbilanz für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholungswert, Mensch, Kultur- und Sachgüter

Eingriffsart und -umfang / erforderliche Kompensation	Vermeidungs- (V), Minderungs- (M), Ausgleich- (A) und Ersatzmaßnahmen (E) Art und Umfang der Maßnahmen	Wertung des Ausgleichs / verbleibende Wirkung / Bemerkungen
<p>Überprägung des Landschaftsbildes durch Neubebauung</p> <p>Erford. Kompensation: Herstellung naturraumtypischer und strukturierender Landschaftselemente</p>	<p>(V1) Auf vermeidbare Eingriffe durch Neuversiegelung wird durch die Reduzierung der zulässigen überbaubaren Fläche (GRZ) und die Festsetzung von SPE-Flächen innerhalb des Plangebietes verzichtet. Damit wird auf die Inanspruchnahme von Flächen mit besonderer Bedeutung von Natur und Landschaft verzichtet.</p> <p>(V2) Aufgrund der Orientierung der geplanten Erschließung an dem vorhandenen Weg werden Flächen in Anspruch genommen, die bereits als Wege genutzt werden sowie Flächen, die unmittelbar an diese angrenzen und eine geringe Wertigkeit aufweisen. Damit wird auf die Inanspruchnahme von Flächen mit besonderer Bedeutung von Natur und Landschaft verzichtet.</p> <p>(V4) Die Anlage von Schottergärten ist unzulässig. Die nicht überbauten Flächen müssen wasseraufnahmefähig sein und begrünt werden.</p> <p>(V11) Baumerhalt der beiden Birken im Westen des Plangebietes im Bereich der Frischwiesen</p> <p>(M6) Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird durch Festsetzung der maximalen Geschosshöhe, einer GRZ von 0,2 bis maximal 0,3, der maximalen Überschreitungsmöglichkeit von 0,15, eine lockere Bauweise sowie umfangreiche Pflanzmaßnahmen im Baugebiet gemindert. (Minimierung anlagenbedingter Konflikte)</p> <p>(A1) Abriss und Entsiegelung vollversiegelter Flächen (Betonplatten) auf insgesamt 93 m².</p> <p>(A2) Abriss der Gebäude und Entsiegelung vollversiegelter Flächen (Schuppen, Betonplatten) auf insgesamt 167 m²</p> <p>(A3) Entsiegelung teilversiegelter Verkehrsflächen (Wege) auf insgesamt 135 m² (40 m² in Vollversiegelung).</p> <p>(A4) Entsiegelung teilversiegelter Flächen (Auslauf Hühnerstall) auf insgesamt 114 m² (57 m² in Vollversiegelung).</p> <p>(A5) Entsiegelung vollversiegelter Flächen im Bereich der Gärten (Grillstelle) auf insgesamt 47 m².</p> <p>(A6) Entsiegelung teilversiegelter Verkehrsflächen (Wege) auf insgesamt 330 m² (165 m² in Vollversiegelung).</p> <p>(E1 - SPE 1) Extensivierung auf 286 m² mit Gehölzpflanzungen auf 272 m² und 2 Baumpflanzungen.</p> <p>(E2 - SPE 2) Extensivierung auf 1385 m² mit Gehölzpflanzungen auf 1328 m² und 5 Baumpflanzungen.</p> <p>(E3 - SPE 3) Herstellung hochwertiger Biotopflächen auf 739 m² mit Gehölzpflanzungen auf 150 m² und 7 Baumpflanzungen.</p> <p>(E 4) Baumpflanzungen entlang der Verkehrsfläche V1 (4 Einzelbäume).</p> <p>(E 5) Baumpflanzungen entlang der Verkehrsfläche V2 (5 Einzelbäume).</p> <p>(E6) Gehölzpflanzungen auf 700 m².</p> <p>(E7) Anlage, dauerhafte Extensivierung und Bewirtschaftung einer Blühfläche in Crussow auf 8.000 m².</p>	<p>- vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden</p> <p>- die Eingrünung ordnet das Plangebiet harmonisch im Landschaftsraum ein, schafft landschaftsbildprägende Strukturen und einen Puffer zwischen Baugebiet und Umgebung</p> <p>- die geplanten SPE-Flächen tragen zur Erhöhung des Erholungswertes des Landschaftsraumes bei</p> <p>- überlagernde Kompensationswirkung mit den anderen Schutzgütern</p>
<p>Es sind keine zusätzlichen erheblichen Eingriffe in die Schutzgüter Landschaftsbild und Erholungswert, Mensch, Kultur und Sachgüter zu erwarten. Durch die Ersatzmaßnahmen in Form von zusammenhängenden Grünstrukturen wird der Landschaftsraum insgesamt in seiner Bedeutung als Kulturlandschaft aufgewertet.</p>		

6 Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG

Vorbemerkung und Methodik

Zur Prüfung der potenziellen Verletzungen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wurden in einer Relevanzprüfung zunächst aus allen besonders geschützten Arten (Europäische Artenschutzverordnung Anhang B, Vogelschutz-Richtlinie, Anlage 1 Spalte 2) und streng geschützten Arten (Europäische Artenschutzverordnung Anhang A, FFH-Richtlinie Anhang IV, Bundesartenschutzverordnung Anlage 1, Rote Liste Deutschland und Rote Liste Brandenburg) die möglichen betroffenen Arten bzw. Artengruppen herausgefiltert. Anschließend wird geprüft, ob mit dem Bebauungsplan die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden. Die zu prüfenden Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten lauten:

„(1) *Es ist verboten,*

- 1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
- 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).[...]*“

Die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäisch geschützter Arten, die damit im Zusammenhang stehende Tötung geschützter Arten und die Zerstörung geschützter Pflanzen und ihrer Standorte ist dann keine Verbotsverletzung, wenn die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt bleibt.

Ist eine Verletzung der genannten Verbote erkennbar, sind Maßnahmen zu benennen, mit denen die Verletzung vermieden werden kann und die ökologische Funktion des Lebensraumes gesichert wird. Diese können neben den klassischen Vermeidungsmaßnahmen auch CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) sein.

In der Anlage 4 - *Artenblätter* werden die jeweils erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotsverletzungen für diese Arten aufgelistet, Verbotsverletzungen und deren Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der Arten prognostiziert.

Auf der Grundlage der vorhandenen Biotope (Habitate) – siehe Anlage 2 – *Biotoptypenerfassung* und mehreren Bestandserfassungen vor Ort, wurde eine Relevanzprüfung der möglichen betroffenen Arten durchgeführt (siehe Anlage 3 - *Relevanzprüfung*).

6.1 Relevanzprüfung

In der Relevanzprüfung werden die, für das mit dem Bebauungsplan vorbereitete Vorhaben, relevanten Arten (national bzw. europarechtlich geschützt), ihre ökologischen Erfordernisse und Gefährdungen herausgefiltert.

Mittels einer eigenen Bestandserfassung durch mehrere Ortsbegehungen in den Jahren 2020 (September), 2021 (September) und 2022 (März, Mai, August, Oktober) und auf Grundlage der Vermessung sowie anhand des Luftbildes wurden die im Plangebiet vorhandenen Biotope und Nutzungen ermittelt (siehe Bewertung der Biotoptypen im Kapitel 2.3 – *Schutzgut Flora und Biotope* sowie Anlage 2 – *Biotoptypenerfassung*).

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Bereich der Gemeinde Angermünde. Im Osten trennt der Schmargendorfer Weg den Geltungsbereich von einer Gewerbefläche ab. Eine Stichstraße, die vom Schmargendorfer Weg abgeht, grenzt den Geltungsbereich, von stillgelegten Industrieflächen sowie einer ehemaligen Entenfarm ab. Im Westen grenzt das Plangebiet an ein Waldstück, im Süden an eine Gewerbefläche und im Südosten und Nordosten an Flächen mit Einzel- und Reihenhausbauung. Innerhalb des Plangebiets liegen keine Schutzgebiete. Westlich des Plangebiets grenzt das Landschaftsschutzgebiet und Biosphärenreservat „Biosphärenreservat Schorfheide – Chorin“ an (siehe Anlage 1 - *Schutzgebiete*). Eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete durch die zukünftige Ergänzung des bereits vorhandenen Wohngebiets ist nicht zu erwarten (siehe Kapitel 1.3 – *Ziele des Umweltschutzes und zu berücksichtigende Umweltbelange*).

Das Plangebiet gliedert sich in mehrere Bereiche. Mittig sowie südwestlich besteht das Plangebiet aus Frischwiesen (05112). Südlich der Frischwiesenfläche liegt ein Bereich, der als Garten (10111) genutzt wird. Im Norden setzt sich das Plangebiet aus Gartenbrachen (10113), Einzel- und Reihenhausbauung (12261) sowie einem teilversiegeltem Weg (12653), begrenzt von ruderalen Pionier-, Gras-, und Staudenfluren (03200), zusammen. Geringfügiger Gehölzbestand im Plangebiet ist im Wesentlichen auf die Fliederhecke sowie die Gartenfläche (angepflanzte Zier- und Gartengehölze) beschränkt. Sowohl auf den Frischwiesen, als auch im Bereich der Gartenbrachen, befinden sich versiegelte Flächen in Form von Schuppen und Bodenplatten.

Insgesamt gilt das Plangebiet als stark anthropogen geprägter Bereich. Die einzelnen Biotope des Plangebiets haben nur geringe bis mittlere Biotopwerte. Ausgehend von der Bestandserfassung stellt das Untersuchungsgebiet einen potenziellen Lebensraum, teilweise auch ein Nahrungshabitat für verschiedene Säugetiere, Vogelarten und Reptilien dar. Ein Vorkommen seltener und vom Aussterben bedrohter Arten kann im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Durch die Lage inmitten vorhandener Gewerbegebiete und Siedlungsstrukturen ist überwiegend mit weit verbreiteten, störungsunempfindlichen Arten zu rechnen.

- *Vorprägung (Vorbelastung)*

Hinsichtlich der geschützten Arten wirken der bestehende Zustand und die Nutzung des Gebietes im Untersuchungsraum vorprägend. Durch die umgebende Wohnbauung sowie angrenzende Gewerbe- und Verkehrsflächen ist das Plangebiet stark anthropogen vorgeprägt. Aufgrund der anthropogenen Vorprägung der umliegenden Flächen, ist davon auszugehen, dass das Plangebiet überwiegend von weit verbreiteten, störungsunempfindlichen Arten ge-

nutzt wird. Rückzugsbereiche für die Fauna befinden sich vermutlich eher außerhalb des Plan-gebiets, wie beispielsweise im Landschaftsschutzgebiet und Biosphärenreservat „Biosphären-reservat Schorfheide – Chorin“ oder in den nördlich und westlich vorhandenen Waldgebieten und Offenflächen, welche durch diese Planung weder berührt noch beeinträchtigt werden.

• **Relevanzprüfung / Potenzialanalyse**

Durch das Vorhaben gehen voraussichtlich folgende Biotope verloren, in denen die jeweils zugeordneten, geschützten Arten vorkommen können:

- Frischwiesen (05112)
- Hecken ohne Überschildung (07131)
- Gärten (junge Anpflanzungen von Zier- und Gartengehölzen) (10111)
- Gartenbrachen (10113)
- ruderaler Pionier-, Gras- und Staudenfluren (03200)
- unbefestigte Wege (12651)
- teilversiegelte Wege (12653)

Für folgenden besonders geschützten (national) und streng geschützten Arten ist ein Vorkom-men im Untersuchungsgebiet wahrscheinlich (Tabelle 13). Sie sind für die weitere Untersu-chung relevant.

Tabelle 13: Übersicht über die relevanten Tierarten (Relevanzprüfung)

Art	Schutzstatus
Amsel (<i>Turdus merula</i>)	BNatSchG(b)
Bechsteinfledermaus (<i>Myotis bechsteinii</i>)	RL(Bbg)1, RL(D)2, FFH II, IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s)
Blaumeise (<i>Parus caeruleus</i>)	BNatSchG(b)
Blindschleiche (<i>Anguis fragilis</i>)	BNatSchG(b)
Bachstelze (<i>Motacilla alba</i>)	BNatSchG(b)
Braunes Langohr (<i>Plecotus auritus</i>)	RL(Bbg)3, RL(D)3, FFH IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s)
Braunkehlchen (<i>Saxicola rubetra</i>)	BNatSchG(b), RL(Bbg)2, RL(D)3
Breitflügelfledermaus (<i>Eptesicus serotinus</i>)	RL(Bbg)3, RL(D)3, FFH IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s)
Buchfink (<i>Fringilla coelebs</i>)	BNatSchG(b)
Buntspecht (<i>Dendrocopos major</i>)	BNatSchG(b)
Dorngrasmücke (<i>Sylvia communis</i>)	BNatSchG(b), RL(Bbg)V
Fasan (<i>Phasianus colchicus</i>)	BNatSchG(b)
Fitis (<i>Phylloscopus trochilus</i>)	BNatSchG(b)
Feldlerche (<i>Alauda arvensis</i>)	BNatSchG(b), RL(Bbg)3, RL(D)3
Feldsperling (<i>Passer montanus</i>)	BNatSchG(b), RL(Bbg)V, RL(D)V
Fransenfledermaus (<i>Myotis natterii</i>)	RL(Bbg)2, FFH IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s)
Gartenrotschwanz (<i>Phoenicurus phoenicurus</i>)	BNatSchG(b), RL(D)V
Goldammer (<i>Emberiza citrinella</i>)	BNatSchG(b)
Graues Langohr (<i>Plecotus austriacus</i>)	RL(Bbg)2, RL(D)1, FFH IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s)
Großer Abendsegler (<i>Nyctalus noctula</i>)	RL(Bbg)3, RL(D)V, FFH IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s)
Große Bartfledermaus (<i>Myotis brandtii</i>)	RL(Bbg)2, FFH IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s)
Großes Mausohr (<i>Myotis myotis</i>)	RL(Bbg)1, FFH II, IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s)
Grünfink (<i>Carduelis chloris</i>)	BNatSchG(b)

Hausrotschwanz (<i>Phoenicurus ochruros</i>)	BNatSchG(b)
Haussperling (<i>Passer domesticus</i>)	BNatSchG(b), RL(D)V
Kiebitz (<i>Vanellus vanellus</i>)	EU-VRL(A1), RL(D)2, RL(Bbg)2, BNatSchG(b),
Kleiner Abendsegler (<i>Nyctalus leisleri</i>)	RL(Bbg)2, RL(D)D, FFH IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s)
Kleine Bartfledermaus (<i>Myotis mystacinus</i>)	RL(Bbg)1, FFH IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s)
Kohlmeise (<i>Parus major</i>)	BNatSchG(b)
Mönchsgrasmücke (<i>Sylvia atricapilla</i>)	BNatSchG(b)
Mückenfledermaus (<i>Pipistrellus pygmaeus</i>)	FFH IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s)
Nachtigall (<i>Luscinia megarhynchos</i>)	BNatSchG(b)
Nebelkrähe (<i>Corvus cornix</i>)	BNatSchG(b)
Neuntöter (<i>Lanius collurio</i>)	BNatSchG(b), RL(Bbg)3
Rauhautfledermaus (<i>Pipistrellus nathusii</i>)	RL(Bbg)3, FFH IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s)
Ringeltaube (<i>Columba palumbus</i>)	BNatSchG(b)
Rotkehlchen (<i>Erithacus rubecula</i>)	BNatSchG(b)
Rotmilan (<i>Milvus milvus</i>)	EG-VO1332/2005, EU-VRL(A1), BNatSchG(b), BNatSchG(s)
Schafstelze (<i>Motacilla flava</i>)	BNatSchG(b), RL(Bbg)V
Schwarzmilan (<i>Milvus migrans</i>)	EU-VRL(A1), EG-VO1332/2005, BNatSchG(b), BNatSchG(s)
Sperber (<i>Accipiter nisus</i>)	RL(Bbg)3, BNatSchG(b), BNatSchG(s)
Star (<i>Sturnus vulgaris</i>)	BNatSchG(b)
Wacholderdrossel (<i>Turdus pilaris</i>)	BNatSchG(b)
Zauneidechse (<i>Lacerta agilis</i>)	RL(Bbg)3, RL(D)V, FFH IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s)
Zilpzalp (<i>Phylloscopus collybita</i>)	BNatSchG(b)
Zweifarbflodermäus (<i>Vespertilio murinus</i>)	RL(Bbg)1, RL(D)D, FFH IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s)
Zwergfledermaus (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>)	RL(Bbg)4, FFH IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s)

Quelle: eigene Erfassungen

In Anlage 3 - *Relevanzprüfung* sind alle streng und besonders geschützten Arten, von denen ein potenzielles Vorkommen möglich wäre, aufgelistet. Zudem können in den entfernten, außerhalb des Plangebiets vorhandenen Gewässern, Fische und Amphibien vorkommen. In der Umgebung des Plangebiets befindet sich ein Teich, der 80 m entfernt vom Plangebiet im Westen liegt. Im Süden des Plangebiets befindet sich ein weiterer Teich, im Osten ein Graben. Beide sind über 100 m vom Plangebiet entfernt und durch den Schmargendorfer Weg räumlich vom Plangebiet abgegrenzt. In diese Bereiche findet kein Eingriff statt. Die Auswahl wurde auf solche Tier- und Pflanzenarten begrenzt, deren Vorkommen im Untersuchungsraum aufgrund der Lage und Ausstattung und eine Beeinträchtigung durch die Planung möglich wären. Darauf bauen die folgenden Einschätzungen auf:

Säugetiere

Das Vorkommen von Fledermäusen im Plangebiet kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Das Plangebiet kann Fledermäusen als Jagdgebiet dienen. Es stehen in der Umgebung weiterhin weiträumige Freiflächen für die Jagd zur Verfügung. Das Plangebiet kann nach der Bebauung weiterhin als Jagdgebiet genutzt werden.

Ein Gebäude in Form eines Schuppens wird mit der Durchführung des Bauvorhabens abgerissen. Der Schuppen ist nicht als Wochenstube und Winterquartier geeignet, da er weder zugluftfrei noch frostsicher ist. In den Innenräumen konnten bei mehreren Begehungen keine

Nachweise oder Spuren (Fraß-, Urin-, Kot-, Fettspuren) von Fledermäusen nachgewiesen werden. Dennoch kann eine Nutzung als Tages- oder Sommerquartier durch Einzelindividuen von gebäudenutzende Fledermausarten nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Fledermausarten wie Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), Fransenfledermaus (*Myotis natterii*), Graues Langohr (*Plecotus austriacus*), Große Bartfledermaus (*Myotis brandtii*), Kleiner Abendsegler (*Nyctalus leisleri*), Kleine Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*), Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*), Zweifarbfledermaus (*Vespertilio murinus*) und Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) nutzen Gebäude und teilweise kleine Löcher und Spalten in und an Gebäuden. Durch geeignete Maßnahmen werden Beeinträchtigungen dieser Arten, die durch den Abriss des Schuppens entstehen können, ausgeschlossen.

Innerhalb des Plangebiets sind keine Gehölze/Bäume vorhanden, die geeignete Höhlen oder Spalten aufweisen. Eingriffe in angrenzende Waldgebiete finden nicht statt. Daher kann eine Beeinträchtigung von baumhöhlennutzenden Fledermausarten ausgeschlossen werden. Dazu gehören zum Beispiel die Bechsteinfledermaus (*Myotis bechsteinii*), das braune Langohr (*Plecotus auritus*), der große Abendsegler (*Nyctalus noctula*), die große Bartfledermaus (*Myotis brandtii*), der kleine Abendsegler (*Nyctalus leisleri*) und die Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*).

Avifauna

Die Nutzung des Plangebiets durch Brutvögel kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Durch die Lage und Ausstattung des Untersuchungsgebiets kann mit dem Vorkommen geschützter Vogelarten gerechnet werden. Durch die Lage im Siedlungsbereich ist insgesamt nur mit störungsunempfindlichen Arten zu rechnen. Ein Vorkommen von Gebäude- und Höhlenbrütern wie beispielsweise Blaumeise (*Parus caeruleus*), Feldsperling (*Passer montanus*), Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*) oder Star (*Sturnus vulgaris*) kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Es befinden sich keine Bäume mit Baumhöhlenvorkommen im Plangebiet. Bäume und Gehölze außerhalb des Plangebiets sind nicht vom Bauvorhaben betroffen. Ein Gebäude (Schuppen) innerhalb des Plangebiets im Bereich der Frischwiesen stellt einen potenziellen Lebensraum von Gebäudebrütern dar. Um eine Beeinträchtigung zu vermeiden sind Eingriffe in das Gebäude außerhalb der Vogelschutzzeit durchzuführen.

Ein Vorkommen von Gehölz- und Nischenbrütern kann aufgrund von Gehölzen innerhalb der Frischwiesenflächen und Gartenbrachen nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Um Beeinträchtigungen von Gehölz- und Nischenbrütern wie Amsel (*Turdus merula*), Bachstelze (*Motacilla alba*) oder Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*) zu vermeiden, sind Gehölze nur außerhalb der Vogelschutzzeiten zu fällen.

Ein Vorkommen von Bodenbrütern kann aufgrund des Vorhandenseins potenzieller Habitate im Plangebiet (Frischwiesenfläche) nicht ausgeschlossen werden. Eine Beeinträchtigung von beispielsweise Dorngrasmücke (*Sylvia communis*), Feldlerche (*Alauda arvensis*) oder Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*) soll durch geeignete Maßnahmen vermieden werden.

Brutstätten von Greifvögeln sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Eine Nutzung der Forste, in der Umgebung des Plangebiets durch Greifvögel kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Allerdings finden innerhalb der Forste keine Eingriffe statt, sodass Beeinträchtigungen von Greifvögeln, wie beispielsweise Rotmilan (*Milvus milvus*) oder Sperber (*Accipiter nisus*), mit Sicherheit ausgeschlossen werden können.

Reptilien

Ein Vorkommen und eine Beeinträchtigung von Reptilien konnte im Rahmen der Flächenbegehungen, Potenzialanalyse und Relevanzprüfung nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Es sind potenzielle Habitate von Reptilien vorhanden (Wege entlang von Gärten, Waldrandbereiche), in denen ein Vorkommen von Reptilien wahrscheinlich ist. Anhand mehrerer Begehungen durch sachkundiges Fachpersonal wurden die Ergebnisse der Relevanzprüfung auf ein mögliches Vorkommen von Reptilien bestätigt: Im Plangebiet konnten sowohl Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) als auch der Blindschleiche (*Anguis fragilis*) festgestellt werden (12.05.23, 10.08.23). Die Zauneidechse wurde entlang des unbefestigten Weges im Randbereich der Frischwiesen sowie in den Waldrandbereichen der westlich angrenzenden Waldflächen festgestellt. Die genutzten Bereiche dienen der Art als Sonnenplatz und bieten geeignete Versteckmöglichkeiten in der direkten Umgebung. Auf den Frischwiesen konnte aufgrund fehlender struktureller Vielfalt und ungeeigneten Habitatbedingungen kein Vorkommen der Zauneidechse nachgewiesen werden. Die Blindschleiche konnte im westlichen Waldrandbereich festgestellt werden. Sie bevorzugt deckungsreiche, krautige Vegetation sowie mosaikartige struktureiche Habitate. Innerhalb der weiteren Bereiche des Plangebiets konnte die Blindschleiche aufgrund fehlender Sonnenplätze und Versteckmöglichkeiten nicht nachgewiesen werden. Sowohl für die Zauneidechse, als auch die Blindschleiche, sind Beeinträchtigungen durch das geplante Vorhaben zu erwarten. Daher werden geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen umgesetzt. Außerdem werden die Randbereiche in Form von SPE-Flächen gesichert, um den Lebensraum von Reptilien zu erhalten und mit Totholz- und Lesesteinhaufen aufzuwerten.

Amphibien

Dauerhaft wasserführende Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet ist nicht als Habitat für geschützte Amphibienarten geeignet, da keine attraktiven Strukturen (Gewässer, Gehölzstrukturen, grabbare Böden) für Amphibien vorhanden sind. Das nächstgelegene Gewässer befindet sich ca. 100 m westlich des Plangebiets. Eine Wanderbewegung, ausgehend von diesem Gewässer ist eher in nördliche Acker- und Waldflächen und nicht innerhalb des Plangebiets zu erwarten. Ein Vorkommen sowie eine Beeinträchtigung von Amphibien im Plangebiet können mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

Käfer, Hautflügler, Schmetterlinge, Heuschrecken, Libellen, Spinnen

Auf Grund der Biotopausstattung werden keine besonders geschützten Arten erwartet.

Fische und Rundmäuler, Krebstiere, Muscheln, Schnecken

Es sind nicht die erforderlichen Habitate / Standortbedingungen vorhanden.

Im Vorhabengebiet konnten keine geschützten Pflanzenarten nachgewiesen werden.

Fazit der Relevanzprüfung

Eine Betroffenheit hinsichtlich eines Verbotstatbestandes kann bei folgenden Tierarten nicht völlig ausgeschlossen werden:

Fledermäuse:

- Das Plangebiet stellt ein potenzielles Jagdgebiet für Fledermausarten wie z.B. Fransenfledermaus oder Großer Abendsegler dar. Das Plangebiet kann zukünftig weiterhin als Jagdgebiet genutzt werden.
- Eine Betroffenheit/ Beeinträchtigung für einzelne Individuen gebäudenutzender Arten durch den Abriss vorhandener Gebäude (Schuppen) im Plangebiet ist nicht auszuschließen (Nutzung als Tages-/Sommerquartier möglich).

Avifauna:

- Höhlen- und Gebäudebrüter (z.B. Feldsperling, Blaumeise): Eine geringe Betroffenheit/ Beeinträchtigung für einzelne Individuen durch Abriss des vorhandenen Schuppens ist nicht auszuschließen. Eine Betroffenheit/ Beeinträchtigung von Arten, die Baumhöhlen als Brutstätte nutzen ist auszuschließen.
- Gehölz- und Nischenbrüter (z.B. Amsel, Grünfink): Eine geringe Betroffenheit/ Beeinträchtigung für einzelne Individuen einiger Arten durch die Entnahme von wenigen Gehölzen auf den Frischwiesen ist nicht auszuschließen.
- Bodenbrüter (z.B. Feldlerche, Zilpzalp): Eine Betroffenheit/ Beeinträchtigung einzelner Individuen einiger Arten im Bereich der Frischwiesen ist nicht völlig auszuschließen.

Reptilien:

- Im Plangebiet konnten Nachweise (Wald- und Wegränder, Randstrukturen) für Zauneidechse und Blindschleiche festgestellt werden. Eine Betroffenheit/ Beeinträchtigung einzelner Individuen beider Arten durch das Bauvorhaben ist nicht auszuschließen.

Ausschlussgründe sind u.a.:

- die Art kommt im Untersuchungsraum mit hoher Wahrscheinlichkeit aufgrund fehlender Habitateignung nicht vor,
- die Art kommt im weiteren Umfeld des Eingriffsraumes nicht vor,
- die Art kann im Umfeld oder Eingriffsraum vorkommen, ist jedoch aufgrund der zu erwartenden Eingriffstatbestände nicht betroffen.

6.2 Prüfung der Verbotstatbestände

Aufbauend auf die Relevanzprüfung werden für die dort ermittelten Arten die Verbotstatbestände im Folgenden geprüft.

Avifauna

Prüfung des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung, Verletzung, Fang oder Nachstellung besonders geschützter Tiere)

Zur Vermeidung der Tötung oder Verletzung von Nischen- und Gehölzbrütern, sind vor Beginn der Baumaßnahmen Kontrollen der zu fällenden Gehölze auf Brutstätten durchzuführen. Grundsätzlich sind die gesetzlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) anzuwenden, nach dem es unzulässig ist, Bäume und Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden bzw. zu beseitigen (§ 39 BNatSchG) (siehe Anlage 4 – *Artenblätter*, Vermeidungsmaßnahme Nr. 3, Kapitel 4.1). Das im Plangebiet vorhandene Gebäude (Schuppen) wird nachweislich von Höhlen- und Gebäudebrütern genutzt. Um eine Tötung oder Verletzung von Gebäudebrütern zu vermeiden, werden alle Maßnahmen und Eingriffe am betroffenen Gebäude außerhalb der Brutzeit durchgeführt (01. März - 30. September, siehe Anlage 4 - *Artenblätter*, Vermeidungsmaßnahme Nr. 7, Kapitel 4.1). Eingriffe während der Brutzeit sind ausschließlich nach der Kontrolle durch fachkundige Personen zulässig. Insgesamt führt der Abriss des Gebäudes nicht zu einer Beeinträchtigung von lokalen Populationen einzelner Arten, da sich in der Umgebung (Siedlungs- und Gewerbeflächen) des Plangebiets geeignete Strukturen befinden, die als Ausweichhabitate genutzt werden können. Die Frischwiesen, Gärten und Gartenbrachen im Plangebiet sind ein potentieller Lebensraum von bodenbrütenden Vogelarten. Um die Tötung oder Verletzung von Bodenbrütern zu vermeiden sind bauvorbereitende Maßnahmen sowie alle Baumaßnahmen nur außerhalb der Brutzeit (01. März - 30. September) zulässig. Eingriffe auf den Flächen sind nur nach vorheriger Kontrolle durch fachkundige Personen zulässig, bei der ein Vorkommen von Bodenbrütern mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Baumaßnahmen sollten ohne Unterbrechung stattfinden (siehe Anlage 4 - *Artenblätter*, Vermeidungsmaßnahme Nr. 6, Kapitel 4.1). Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass sich durch die Baumaßnahmen der Erhaltungszustand einer lokalen Population nicht verschlechtert. Somit liegt **kein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG** (Tötung, Verletzung, Fang oder Nachstellung besonders geschützter Tiere) vor.

Prüfung des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, Wanderungszeiten)

Mit erheblichen Störungen während der Bauphase wird aufgrund des zu erwartenden Vorkommens von eher störungsunempfindlichen Arten und der zeitlichen Begrenzung der Baufeldfreimachung und Baumaßnahmen nicht gerechnet. Das Gebiet ist durch Lärm- und Lichtimmissionen der umgebenen Nutzungen (Wohnnutzung, Straßenraum, Gewerbeflächen) vorgeprägt. Auf Grund der Vorbelastung sind keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen durch Lärm oder Schadstoffe zu erwarten.

Zur Vermeidung der Störung von Nischen- und Gehölzbrütern während der Fortpflanzungszeit sind vor Beginn der Baumaßnahmen Kontrollen der zu fällenden Gehölze auf Brutstätten durchzuführen. Grundsätzlich sind die gesetzlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) anzuwenden, nach dem es unzulässig ist, Bäume und Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden bzw. zu beseitigen (§ 39 BNatSchG)

(siehe Anlage 4 - *Artenblätter*, Vermeidungsmaßnahme Nr. 3, Kapitel 4.1). In der direkten Umgebung des Plangebiets befinden sich ausreichend Gehölze, die als Ausweichhabitate dienen können. Mit Durchführung des Vorhabens gehen voraussichtlich nur wenige geringwertige Gehölze verloren. Außerdem entstehen innerhalb der Gärten und SPE-Flächen neue hochwertige Gehölze, die zukünftig als Lebensraum dienen können.

Zur Vermeidung der Störung von Höhlen- und Gebäudebrütern werden sämtliche Eingriffe an Gebäuden innerhalb des Plangebiets außerhalb der Brutzeit vom 01. März bis 30. September oder nach Kontrolle durch eine fachkundige Person, welche ein Vorkommen von Gebäudebrütern mit Sicherheit ausschließt, durchgeführt (siehe Anlage 4 - *Artenblätter*, Vermeidungsmaßnahme Nr. 7, Kapitel 4.1). Zur Vermeidung der Störung von Bodenbrütern werden bauvorbereitende Maßnahmen sowie alle Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeit vom 01. März bis 30. September oder nach Kontrolle durch eine fachkundige Person, welche ein Vorkommen von Bodenbrütern mit Sicherheit ausschließt, durchgeführt (siehe Anlage 4 – *Artenblätter*, Vermeidungsmaßnahme Nr. 6, Kapitel 4.1). Aufgrund der Vorprägung des Gebiets und unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass sich durch die Baumaßnahmen der Erhaltungszustand einer lokalen Population nicht verschlechtert. Somit liegt **kein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 Abs.1 Nr. 2 BNatSchG** (Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, Wanderungszeiten) vor.

Prüfung des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG **(Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzung- oder Ruhestätten)**

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets besteht aufgrund von verschiedenen Störfaktoren (Wohn- und Gewerbeflächen, Verkehrsflächen) eine Vorbelastung. Daher ist anzunehmen, dass Vogelarten, die das Plangebiet nutzen überwiegend störungsunempfindlich sind. Die Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten entspricht nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG einem Verbotstatbestand. Mit der Umsetzung des Bauvorhabens werden vorhandene Gehölze, Gebäude und Frischwiesen als potentieller Lebensraum verloren gehen. Der Schutz von Nestern oder Nistplätzen erlischt nach dem Ende der jeweiligen Brutperiode. Ein Eingriff nach dem Ende der Brutperiode bei mit Sicherheit nachgewiesener Nichtnutzung stellt demnach kein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dar.

Um eine Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Nischen- und Gehölzbrütern zu vermeiden, werden Gehölze (Gebüsch und Bäume) ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (01. März – 30. September) gefällt (siehe Anlage 4 - *Artenblätter*, Vermeidungsmaßnahme Nr. 3, Kapitel 4.1). In der Umgebung (angrenzende Wohn- und Gewerbeflächen) des Plangebiets befinden sich geeignete Ausweichhabitate in den Gärten der Siedlungsbebauung oder der angrenzenden Waldfläche. Außerdem entstehen innerhalb der Gärten und SPE-Flächen neue hochwertige Gehölze, die zukünftig als Lebensraum dienen können.

Eine Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Höhlen- und Gebäudebrütern wird vermieden, indem Eingriffe an Gebäuden (Schuppen) nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (01. März – 30. September) zulässig sind. Ein Eingriff in Gebäude ist auch innerhalb der Brutzeit möglich, wenn eine fachkundige Person ein Vorkommen und eine Nutzung von Gebäudebrütern mit Sicherheit ausschließen kann (siehe Anlage 4 - *Artenblätter*, Vermeidungsmaßnahme Nr. 7, Kapitel 4.1). In der Umgebung befinden sich unterschiedliche Gebäude (Wohn- und Gewerbegebiet), die von dem Bauvorhaben nicht betroffen sind und den Arten als Ausweichhabitat dienen können. Eine Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Höhlenbrütern kann mit Sicherheit ausgeschlossen werden, da sich keine Bäume mit Baumhöhlenvorkommen im Plangebiet befinden.

Bodenbrüter wie die Feldlerche (*Alauda arvensis*) können die Frischwiesenfläche, die Gärten sowie die Gartenbrachen als Niststätte nutzen. Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Bodenbrütern sind bauvorbereitende Maßnahmen und Baumaßnahmen außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen (Brutzeit: 1. März bis 30. September). Vor Beginn der Baumaßnahmen werden die potenziellen Brutstätten von fachkundigem Personal auf eine Nutzung durch bodenbrütende Vogelarten kontrolliert. Wenn eine Nutzung der Fläche durch Bodenbrüter mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann, können Baumaßnahmen auch innerhalb der Brutzeit auf der Frischwiesenfläche stattfinden. Bauarbeiten sollten möglichst ohne Unterbrechung erfolgen (siehe Anlage 4 - *Artenblätter*, Vermeidungsmaßnahme Nr. 6, Kapitel 4.1).

Insgesamt führt der Verlust der Habitate nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der lokalen Populationen der unterschiedlichen Vogelarten, da sich unterschiedliche Ausweichhabitate im angrenzenden Landschaftsraum befinden und mit dem Bauvorhaben neue hochwertige Lebensräume in Form von Gehölzpflanzungen geschaffen werden. Durch die insgesamt lockere Bebauung des Plangebiets mit Garten- und SPE-Flächen werden neue wertvolle Habitate sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten für potentiell vorkommende Vogelarten geschaffen. Auf Grund der Vorprägung des Gebietes und unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen ist keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes potenziell vorkommender Populationen im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu erwarten. Somit liegt kein Verbotstatbestand im Sinne des **§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG** (Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) vor.

Säugetiere

Fledermäuse

Prüfung des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG **(Tötung, Verletzung, Fang oder Nachstellung besonders geschützter Tiere)**

Der Schuppen im Plangebiet kann verschiedenen gebäudenutzenden Fledermausarten wie der Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), der Fransenfledermaus (*Myotis natteri*) oder dem Grauen Langohr (*Plecotus austriacus*) als potentielles Sommerquartier dienen. Im Rahmen des geplanten Bauvorhabens wird der Schuppen abgerissen. Um eine Tötung oder Verletzung von gebäudenutzenden Fledermäusen im Bereich des Schuppens zu vermeiden, sind Eingriffe in das Gebäude während der Sommerquartierszeit zwischen Mitte April und Ende August nicht zulässig. Ein Eingriff in der Sommerquartierszeit ist nur nach vorheriger Kontrolle durch eine fachkundige Person zulässig, bei der ein Vorkommen von gebäudenutzenden Fledermäusen mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann (siehe Anlage 4 - *Artenblätter*, Vermeidungsmaßnahme Nr. 8, Kapitel 4.1). Eingriffe während der Winterquartierszeit sind zulässig, da der Schuppen weder zuglufffrei noch frostsicher ist und sich somit nicht als Winterquartier für Fledermäuse eignet. Außerdem ist keine Eignung als Wochenstube vorhanden. In der direkten Umgebung des Plangebiets befinden sich unterschiedliche Gebäude (Wohn- und Gewerbeflächen), die Fledermausarten als Ausweichhabitate (Sommerquartiere) dienen können. Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahme ist somit nicht anzunehmen, dass sich durch die Baumaßnahmen der Erhaltungszustand einer lokalen Population verschlechtert. Somit liegt **kein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG** (Tötung, Verletzung, Fang oder Nachstellung besonders geschützter Tiere) vor.

**Prüfung des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG
(Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, Wanderungszeiten)**

Der Schuppen im Plangebiet ist weder zuglufffrei noch frostsicher und eignet sich daher nicht als Winterquartier oder Wochenstube. Daher kann eine Störung von gebäudenutzenden Fledermäusen, aufgrund der Eigenschaften des vorhandenen Gebäudes, im Plangebiet während der Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Überwinterungszeit ausgeschlossen werden.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme ist somit nicht anzunehmen, dass sich durch die Baumaßnahmen der Erhaltungszustand einer lokalen Population verschlechtert. Somit liegt **kein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG** (Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, Wanderungszeiten) vor.

**Prüfung des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG
(Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzung- oder Ruhestätten)**

Der im Plangebiet stehende Schuppen ist weder zuglufffrei noch frostsicher. Daher eignet er sich weder als Winterquartier noch als Wochenstube und stellt ausschließlich in der Sommerquartierszeit ein geeignetes Habitat (Ruhestätte) für gebäudenutzende Fledermausarten dar. Um eine Beschädigung oder Zerstörung von Fledermaushabitaten in genutzten Gebäudequartieren (Ruhestätten) zu vermeiden, sind Eingriffe in das Gebäude während der Sommerquartierszeit zwischen Mitte April und Mitte August nicht zulässig. Ein Eingriff in Gebäude während der Sommerquartierszeit ist nur nach vorheriger Kontrolle einer fachkundigen Person zulässig, die ein Vorkommen von gebäudenutzenden Fledermäusen mit Sicherheit ausschließt (siehe Anlage 4 - *Artenblätter*, Vermeidungsmaßnahme Nr. 8, Kapitel 4.1).

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen ist keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes potenziell vorkommender Populationen im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu erwarten. Somit liegt kein Verbotstatbestand im Sinne des **§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG** (Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) vor.

Reptilien

**Prüfung des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG
(Tötung, Verletzung, Fang oder Nachstellung besonders geschützter Tiere)**

Die im Plangebiet nachgewiesenen Reptilienarten (Zauneidechse, Blindschleiche) nutzen nachweislich ausschließlich die Randbereiche des Plangebiets. Die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) konnte im Waldrandbereich im Nordwesten des Plangebiets sowie entlang des unbefestigten Weges am südöstlichen Rand des Plangebiets erfasst werden. Die Blindschleiche (*Anguis fragilis*) wurde ebenfalls ausschließlich im Waldrandbereich erfasst. Die Bereiche der Frischwiesen eignen sich aufgrund ihrer Ausstattung (fehlende strukturelle Vielfalt, Grabeland) nicht als Reptilienhabitat, eine Tötung oder Verletzung von Reptilien in diesen Bereichen kann daher mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Dass die Frischwiesenflächen außerhalb der Randbereiche nicht durch Reptilien genutzt werden, wurde auch bei den Begehungen bestätigt. Um die Tötung oder Verletzung von Zauneidechsen und Blindschleichen während der Umsetzung des Planvorhabens zu vermeiden, ist ein Reptilienschutzzaun zur Abschirmung des Birkenwäldchens und der ehemaligen Entenfarm im Nordwesten sowie zur Abschirmung der südlichen Grundstücke (Flurstück 230/9) zu errichten. Dies erfolgt entsprechend der jeweiligen Baumaßnahmen abschnittsweise. Die Umsetzung ist vor dem Beginn der jährlichen Aktivitätsperiode von Zauneidechsen und Blindschleichen im März durchzuführen und stellt so

sicher, dass Reptilien nicht aus ihren Winterquartieren, in den Gärten oder dem strukturreichen Waldrandbereich, in das Plangebiet einwandern (siehe Anlage 4 – *Artenblätter*, Vermeidungsmaßnahme Nr. 10, Kapitel 4.1). Da sich keine geeigneten Winterquartiere (Totholzhaufen, Lesesteinhaufen) im Plangebiet befinden und der Reptilienzaun vor dem Beginn der Aktivitätsperiode der Reptilien aufgestellt wird, kann ein Vorkommen von Reptilien im Baufeld ausgeschlossen werden.

Um eine Gefährdung während der gesamten Dauer der Bautätigkeiten zu vermeiden werden die Reptilienzäune erst nach der Beendigung sämtlicher Baumaßnahmen zurückgebaut. Da die Tiere durch den Reptilienzaun frühzeitig an einem Einwandern in das Plangebiet gehindert werden, kann eine Tötung oder Verletzung während der bauvorbereitenden Maßnahmen und Baumaßnahmen mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Der durch die Reptilien genutzte Waldrandbereich soll dauerhaft innerhalb einer SPE-Fläche gesichert bleiben und mit Totholz- und Steinhaufen aufgewertet werden. Außerdem können zukünftig die Gartenflächen als Lebensraum dienen, da die Einfriedungen mit einem Mindestabstand von 15 cm zum Boden keine Barrieren darstellen (siehe Vermeidungsmaßnahme Nr. 9, Kapitel 4.1).

Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen ist nicht anzunehmen, dass sich durch die Baumaßnahmen der Erhaltungszustand der lokalen Reptilienpopulationen verschlechtert. Somit liegt **kein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG** (Tötung, Verletzung, Fang oder Nachstellung besonders geschützter Tiere) vor.

Prüfung des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, Wanderungszeiten)

Bei Begehungen des Plangebiets (12.05 & 10.08.2022) wurden Zauneidechsen und Blindschleichen an unterschiedlichen Strukturen (alter Reifen, Wellblech, Waldrand) erfasst. Reptilien nutzen Strukturen mit geeigneten thermischen Eigenschaften (hoher Temperaturgradient) und schnell zu erreichenden Versteckmöglichkeiten um beim Sonnenbaden die eigene Körpertemperatur zu regulieren. Dafür eignen sich im Plangebiet besonders die Randbereiche zwischen Waldrand, Garten oder Gehölzen und der angrenzenden Frischwiese. Ein Vorkommen innerhalb der Frischwiesenbereiche, wurde bei den Begehungen geprüft und konnte mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist eine zeitlich begrenzte Beeinträchtigung von Reptilien durch Störung während der Baumaßnahmen möglich. Um eine Störung von Reptilien zu vermeiden, sind die Randbereiche entlang der Gärten nach Süden (Flurstück 230/9) sowie entlang des Waldrandbereichs nach Norden und Nordwesten mit einem temporären Reptilienschutzzaun vom Baufeld abzugrenzen. Der Reptilienschutzzaun ist entsprechend der Baumaßnahmen jeweils abschnittsweise vor dem Beginn der Aktivitätsperiode der Reptilien im März zu errichten und verhindert somit ein Eindringen aus der Umgebung in das Plangebiet (siehe Anlage 4 - *Artenblätter*, Vermeidungsmaßnahme Nr. 10, Kapitel 4.1). Der durch die Reptilien genutzte Waldrandbereich soll dauerhaft innerhalb einer SPE-Fläche gesichert bleiben und mit Totholz- und Lesesteinhaufen aufgewertet werden. Eine Störung von Reptilien in der Überwinterungszeit kann aufgrund fehlender, als Winterversteck geeigneter Strukturelemente wie Totholz- oder Lesesteinhaufen und schlecht grabbaren, festen Böden für das Plangebiet ausgeschlossen werden.

Die Frischwiesen eignen sich aufgrund fehlender struktureller Vielfalt und Versteckmöglichkeiten nicht als Reptilienhabitat. Eine Störung während Fortpflanzungs-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten durch das Bauvorhaben in diesen Bereichen ist daher auszuschließen.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen ist somit nicht anzunehmen, dass sich durch die Baumaßnahmen der Erhaltungszustand der lokalen Reptilienpopulationen verschlechtert. Somit liegt **kein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 Abs.1 Nr. 2 BNatSchG**

(Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, Wanderungszeiten) vor.

Prüfung des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG
(Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzung- oder Ruhestätten)

Zur Vermeidung der Entnahme und Beschädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Reptilien, ist die zu bebauende Fläche vor Beginn der Baumaßnahmen mit einem temporären Reptilienschutzzaun in Richtung der Gärten (Flurstück 230/9) nach Süden des Plangebiets sowie entlang des Waldrandbereichs und der ehemaligen Entenfarm nach Norden und Nordwesten abzusperren (siehe Anlage 4 - *Artenblätter*, Vermeidungsmaßnahme Nr. 10, Kapitel 4.1). Dies verhindert ein Eindringen von Reptilien auf die Frischwiesenfläche während der bauvorbereitenden Maßnahmen und Baumaßnahmen und schließt damit die Nutzung des Baufelds als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte aus. Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme ist keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes vorkommender Reptilienpopulationen im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu erwarten. Somit liegt kein Verbotstatbestand im Sinne des **§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG** (Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) vor.

Amphibien, Käfer, Hautflügler, Schmetterlinge, Heuschrecken, Libellen, Spinnen, Fische und Rundmäuler, Krebstiere, Muscheln, Schnecken,
sind auf Grund der bestehenden Biotope nicht zu erwarten bzw. werden nicht beeinträchtigt. Somit begründet das Vorhaben **keinen Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG**.

Pflanzenarten

Im Untersuchungsraum wurden keine Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL nachgewiesen, es werden auch keine Anhang IV-Pflanzenarten potenziell erwartet. Durch das Vorhaben werden keine wild lebenden, besonders geschützten Pflanzenarten oder ihre Entwicklungsformen entnommen, beschädigt oder zerstört, so dass **kein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG** vorliegt.

Zusammenfassende Wertung – Fazit

Mit den genannten Maßnahmen zur Vermeidung können Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden. Populationen werden durch die Planung nicht gefährdet.

Mit der Planung wird nicht in artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände hineingeplant. Der Plan ist unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen vollziehbar. Eine Ausnahmeprüfung ist nicht erforderlich.

6.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Minderung / Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung oder Minderung von Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten sind bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen um nicht in Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG hineinzuplanen:

- **Vermeidungsmaßnahmen**

(V 1) Auf vermeidbare Eingriffe durch Neuversiegelung wird durch die Reduzierung der zulässigen überbaubaren Fläche (GRZ) und die Festsetzung von SPE-Flächen innerhalb des Plangebietes verzichtet. Damit wird auf die Inanspruchnahme von Flächen mit besonderer Bedeutung von Natur und Landschaft verzichtet.

(V 2) Aufgrund der Orientierung der geplanten Erschließung an dem vorhandenen Weg werden Flächen in Anspruch genommen, die bereits als Wege genutzt werden sowie Flächen, die unmittelbar an diese angrenzen und eine geringe Wertigkeit aufweisen. Damit wird auf die Inanspruchnahme von Flächen mit besonderer Bedeutung von Natur und Landschaft verzichtet und das Maß der neu zu versiegelnden Fläche reduziert.

(V 3) Gemäß des § 39 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind die Fällung bzw. Beseitigung von Gehölzen im Zeitraum vom 01. März bis 30. September (Brutzeit) zu vermeiden (Vermeidung der Tötung und des Verlustes von Brutstätten).

(V 4) Die Anlage von Schottergärten ist unzulässig. Die nicht überbauten Flächen müssen wasseraufnahmefähig sein und begrünt werden.

(V 6) Zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen von Bodenbrütern sind Bodenarbeiten außerhalb der Brutzeit (Brutzeit: 1. März bis 30. September) durchzuführen. Sollten Bauarbeiten innerhalb der Brutzeit beginnen, sind die betroffenen Flächen durch eine sachverständige Person auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Bauarbeiten sollten möglichst ohne Unterbrechung erfolgen.

(V 7) Zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen von gebäudebrütenden Vogelarten durch den Abriss von bestehenden Gebäuden (Schuppen), sind Eingriffe in Gebäude nur außerhalb der Brutzeit (1. März- 30. September) oder nach der Kontrolle einer fachkundigen Person zulässig, welche ein Vorkommen von gebäudebrütenden Vögeln mit Sicherheit ausschließt.

(V 8) Zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen von gebäudenutzenden Fledermausarten durch den Abriss von bestehenden Gebäuden (Schuppen), sind Eingriffe in Gebäude nur außerhalb der Sommerquartierszeit (Mitte April – Mitte August) oder nach der Kontrolle einer fachkundigen Person zulässig, welche ein Vorkommen von gebäudenutzenden Fledermäusen mit Sicherheit ausschließt.

(V 9) Zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen von Kleinsäugern, Amphibien und anderen Kleintieren ist bei Einfriedungen ein Abstand von 15 cm zum Boden freizuhalten, der einen ausreichenden Durchlass gewährleistet.

(V 10) Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Reptilien (Zauneidechse, Blindschleiche) sind die Flächen, die für die Baumaßnahmen genutzt werden, entlang des Birken-Vorwaldes (Flurstücke 618, 232/5, 232/6) nach Norden und Nordwesten sowie der ehemaligen Entenfarm

(Flurstücke 232/6 und 233/6) nach Nordwesten, bis an die Stichstraße des Schmargendorfer Wegs, mit geeigneten temporären Reptilienschutzgittern zu sichern. Außerdem sind Reptilienschutzgitter entlang der Gärten im Süden aufzustellen, die das Baugebiet (Flurstück 462) von den Gärten (Flurstück 230/9) abgrenzen. Dies verhindert ein Einwandern von Reptilien während der Baumaßnahmen auf die Frischwiesenflächen. Die Reptilienschutzgitter sind während der Winterruhe der Reptilien (Zeitraum November bis März des Folgejahres) zu errichten. Der Standzeitraum des Gitters hängt von der Dauer der Bautätigkeit ab und endet mit Abschluss der Baumaßnahmen. Danach anschließend kann der Zaun wieder zurückgebaut werden. Der durch die Reptilien genutzte Waldrandbereich soll dauerhaft innerhalb einer SPE-Fläche gesichert bleiben und mit Totholz- und Steinhäufen aufgewertet werden.

(V 12) Zur Vermeidung von Schadstoffeintrag in den Boden soll auf den Einsatz von Bioziden im Plangebiet verzichtet werden.

- **Minderungsmaßnahmen**

(M 2) Beachtung von DIN 18 920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen. (Minimierung baubedingter Konflikte)

(M 4) Die Flächen der Baustelleneinrichtung werden so gesichert, dass Schadstoffeinträge in die Schutzgüter Boden und Wasser verhindert werden. (Minimierung baubedingter Konflikte)

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

(vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG, CEF-Maßnahmen)

CEF- Maßnahmen sind für die vorliegende Planung nicht erforderlich.

6.4 Zusammenfassende Wertung der artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 Abs. 1 BNatSchG

Die Untersuchung zu möglichen Verletzungen von artenschutzrechtlichen Verbotsbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG, die infolge der Umsetzung des Bebauungsplanes auftreten könnten, kommt zu folgendem Schluss:

Hinsichtlich der geschützten Arten wirkt die bestehende Nutzung der Fläche im Untersuchungsraum sowie in der Umgebung vorprägend. Das Plangebiet besteht aus Frischwiesen (05112), Gärten (10111) Gartenbrachen (10113), Einzel- und Reihenhausbau (12261), einem teilversiegeltem Weg (12653) sowie ruderalen Pionier-, Gras-, und Staudenfluren (03200) und einer Hecke (07131), die durch das Vorhaben verloren gehen. In der Umgebung des Plangebiets stehen allerdings vielfältige Ausweichhabitate (Birken-Vorwald, Gärten) zur Verfügung, die nicht durch das Vorhaben beeinträchtigt werden.

In einer umfangreichen Relevanzprüfung (siehe Anlage 3) wurden die besonders geschützten und streng geschützten Arten herausgefiltert, für die ein Vorkommen nicht ausgeschlossen werden kann. Potenziell betroffen sind boden-, gehölz-, nischen- sowie gebäudebrütende Vogelarten, gebäudenutzende Fledermausarten und Reptilien.

Die Potentiell betroffenen Artengruppen wurden, anschließend an die Relevanzprüfung, einzeln auf eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs.1 Nr. 1 bis 3 überprüft (siehe Kapitel 6.2). Es wurden Maßnahmen festgesetzt, um eine Beeinträchtigung von potentiell vorkommenden Arten durch das Bauvorhaben sowie die Planung zu vermeiden.

Mit den genannten Maßnahmen (siehe Kapitel 6.3) zur Vermeidung können Verbotsverletzungen des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG vermieden werden. Populationen werden durch die Planung nicht gefährdet.

Mit der Planung wird nicht in artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände hineingeplant. Der Plan ist vollziehbar. Eine Ausnahmeprüfung ist nicht erforderlich.

7 Zusätzliche Angaben

7.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es wurden keine besonderen technischen Verfahren für die Untersuchung der zu erwartenden Umweltauswirkungen herangezogen. Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs.1 BauGB sowie einer Vorprüfung im Einzelfall nach § 215a Abs. 1 wurden seitens des Landesamtes für Umwelt (LfU) Forderungen hinsichtlich des Immissionsschutzes erhoben. Gefordert wurde die Ermittlung des Störgrades vorhandener gewerblicher Nutzungen im Umfeld des Geltungsgebietes auch unter Beachtung der Kumulation der relevanten Geräuschemissionen. Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgten unter Beachtung vorhandener Baugenehmigungen eine Bestandsaufnahme der vorhandenen Gewerbebetriebe und eine Bewertung der Geräuschemissionen anhand Art und Lage der Betriebe. Die Ergebnisse wurden im Umweltbericht dargestellt sowie die Ausführungen in der Begründung des Bebauungsplans diesbezüglich präzisiert. Weitere spezielle schalltechnische Gutachten sind somit nach gegenwärtigen Kenntnisstand nicht erforderlich.

Bezüglich der herangezogenen technischen Verfahren wurden darüber hinaus keine weiteren Bedenken geäußert oder Forderungen erhoben.

Für bestimmte Einwirkungen können nur Wirkungsabschätzungen getätigt werden, da Detailuntersuchungen nicht vorliegen. So können beispielsweise mögliche Auswirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse als potenzielle Beeinträchtigungen erfasst werden, ohne diese jedoch genau zu beziffern. Der Aufwand für derartig spezifische Untersuchungen und Gutachten wäre im Verhältnis zu den dabei für die vorliegende Planung zu gewinnenden Erkenntnissen unverhältnismäßig hoch und ist im vorliegenden Planungsfall zur Beurteilung der Umweltauswirkungen auch nicht erforderlich.

Aufgrund der mit Urteil des BVerwG vom 18.07.2023 (4 CN 3.22) festgestellten Unvereinbarkeit des § 13b BauGB mit EU-Recht kann § 13b nicht mehr für die Aufstellung von Bebauungsplänen herangezogen werden. Da die Aufstellung des Bebauungsplanes unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13 b im beschleunigten Verfahren nach § 13a erfolgte, wurde mit dem 1. Entwurf ein Verfahrenswechsel in das Regelverfahren erforderlich. Die Erstellung des im Regelverfahren nach § 2a BauGB erforderlichen Umweltberichtes (einschließlich Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4) wurde dementsprechend nachgeholt und liegt mit diesem Umweltbericht nun vollständig vor.

Darüber hinaus sind keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten.

7.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes

Erhebliche Auswirkungen der Planung sind insbesondere die Neuversiegelung von Böden sowie der Verlust geringwertiger Biotope wie Frischwiesen, Gärten und Gartenbrachen, ruderaler Pionier-, Gras- und Staudenfluren und eine lückige Fliederhecke. Außerdem kommt es mit der Planung zu geringfügigen Gehölzverlusten im Bereich der Frischwiesen. Die zu erwartenden Auswirkungen bzw. die vorgesehenen Maßnahmen zum Schutz, zum Ausgleich und Ersatz sollen, wie folgt, beschrieben, begleitet und überwacht werden.

Tabelle 14: Monitoring

<i>Auswirkungen / Festsetzung</i>	<i>Maßnahme</i>	<i>Verantwortlich</i>
Voll-/Teilversiegelung durch die geplante Überbebauung	Überprüfung der festgesetzten GRZ in den Baugebieten im Rahmen der erforderlichen Bauanträge	Stadt Angermünde
Eingriffe in Gehölze und Gebäude	Kontrolle der Einhaltung und Wirksamkeit der getroffenen Festsetzungen (Eingriffszeiten)	Stadt Angermünde
Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Minderung oder zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	Kontrolle der Umsetzung von Maßnahmen im Rahmen der erforderlichen Bauanträge und Genehmigungen	Stadt Angermünde
Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen	Kontrolle der Einhaltung und Wirksamkeit der festgesetzten Maßnahmen durch jährliche Vorortbegehung	Stadt Angermünde

Quelle: eigene Darstellung

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

- Ziel, Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplanes

Grundlegendes Planungsziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Aktivierung von Wohnraumpotenzial am Schmargendorfer Weg. Insgesamt soll auf den vorhandenen Frischwiesenflächen, Gärten und Gartenbrachen, ruderalen Pionier-, Gras- und Staudenfluren sowie den unbefestigten und teilversiegelten Wegen die Errichtung von bis zu 17 Einfamilien- oder Doppelhäusern in einem allgemeinen Wohngebiet (2,4 ha) gemäß § 4 BauNVO ermöglicht werden. Dies stellt eine sinnvolle städtebauliche Ergänzung und Abrundung des Ortsrandes dar. Die wesentlichen Planungsziele des Bebauungsplanes lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Bauliche Nachverdichtung, Ergänzung und Abrundung der Wohnbebauung am Schmargendorfer Weg durch eine lockere Einfamilienhausbebauung in offener Bauweise, max. zweigeschossig,
- Sicherung der Erschließung über Verkehrsflächen mit ausreichend Breite für eine offene Versickerung des Regenwassers in Mulden, Medienkorridor und Baumpflanzungen,
- Gestaltung des Ortsrandes mit Übergängen in die Landschaft sowie Abschirmung des Gebietes zur Nachbarbebauung durch Grünflächen

Neben der Festsetzung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet (WA) werden im Bebauungsplan weitere Festsetzungen getroffen. Es werden Wohngebiete (WA1- WA3), Verkehrsflächen (V1-V4) und SPE-Flächen (SPE1- SPE3) festgesetzt. Hinzu kommen u.a. Festsetzungen bezüglich der GRZ, der zulässigen Überschreitung, nicht überbaubarer Grundstücksflächen und der Herstellung von Nebenanlagen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnen am Schmargendorfer Weg“ erfolgte ursprünglich unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß §13b BauGB im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB. Aufgrund der Unvereinbarkeit von §13b BauGB mit dem Recht der Europäischen Union (Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 18.07.2023 - 4 CN 3.22), wurde das Verfahren in das Regelverfahren nach BauGB überführt. Somit greifen die Verfahrensmodifikationen nach §13 BauGB für die vorliegende Planung nicht mehr, es ist ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erforderlich. Die mit der Planung entstehenden Eingriffe in Natur und Umwelt sind dementsprechend gemäß § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichen.

- Ziele des Umweltschutzes und zu berücksichtigende Umweltbelange

Das Plangebiet liegt östlich des Biosphärenreservats und gleichnamigen Landschaftsschutzgebietes „Schorfheide – Chorin“. Da sich das Plangebiet nicht innerhalb von Schutzgebieten befindet und nicht innerhalb von Schutzgebieten gebaut werden soll, kann mit Umsetzung der Planung eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten sicher ausgeschlossen werden. Darüber hinaus sind ebenfalls keine gravierenden naturschutzfachlichen Konflikte in diesem Bereich zu erwarten, da die Flächen des Plangebiets durch die aktuelle Nutzung sowie die umliegenden Siedlungsbereiche stark anthropogen vorgeprägt sind und einen geringen Natürlichkeitsgrad und niedrige Biotopwerte aufweisen. Aufgrund der Vorprägung und dem überschaubaren Umfang der Planung (lockeren Bauweise, niedrige GRZ, SPE-Flächen) werden die Schutzzwecke der angrenzenden Schutzgebiete nicht gefährdet oder beeinträchtigt.

Der aktuell rechtswirksame Teil-FNP der Stadt Angermünde von 2005 stellt für das Plangebiet eine gemischte Baufläche entlang des Schmargendorfer Weges sowie Grünflächen /Grabeland und Flächen für die Landwirtschaft dar, wobei diese Nutzungen nicht mehr der Realnutzung im Plangebiet entspricht. Im gültigen Landschaftsplan von Angermünde (1995) werden u.a. folgende Entwicklungsziele für das Untersuchungsgebiet dargestellt:

- Wiederverwertung bestehender Industrie-, Gewerbe- und Verkehrsflächen bei Neubebauungen
- Entwicklung engmaschiger Biotopvernetzung durch Alleen, Baumreihen und andere Gehölz- und Saumstrukturen entlang des Schmargendorfer Weges
- Verminderung der Erosionsgefährdung der Ackerflächen

Diese Ziele sollen durch folgende Maßnahmen und Erfordernisse umgesetzt werden:

- Reduzierung der großflächigen Versiegelung auf unbedingt erforderliches Maß
- Verwendung von durchlässigen Materialien bei Neuversiegelung
- Anlegen von Gehölzgürteln mit heimischen und standortgerechten Gehölzen oder Obsthochstämmen entlang der Ortsränder

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die vorliegende Planung mit den Zielen der Entwicklung des Landschaftsraumes im Bereich des Untersuchungsgebietes in groben Zügen übereinstimmt. Die in den Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes finden sich in der vorliegenden Planung wieder und werden im weiteren Planverfahren berücksichtigt.

- Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Zusammenfassend kann eingeschätzt werden, dass das Untersuchungsgebiet durch vorhandene versiegelte (Verkehrs-) Flächen, gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzung stark anthropogen vorgeprägt ist. Das Landschaftsbild ist insbesondere durch die umliegende Siedlungsstruktur, bestehend aus Wohn-, Gewerbe- und Verkehrsflächen, sowie Landwirtschaftsflächen, Gartenbrachen, Waldflächen und die ehemalige Entenfarm geprägt. Der Untersuchungsraum weist eine geringe Einzigartigkeit, Schönheit und Erholungswert auf.

Innerhalb des Plangebietes ist keine potenziell natürliche Vegetation mehr vorhanden, die Flächen sind stark anthropogen geprägt. Große Teile des Plangebietes werden als Frischwiese genutzt.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes haben eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Insgesamt bilden die vorhandenen Habitate keine wertvollen, seltenen und schützenswerten Biotoptypen ab. Die artenarmen, anthropogen genutzten Frischwiesen, Gärten und Gartenbrachen sowie die ruderalen Pionier-, Gras- und Staudenfluren besitzen eine geringe bis mittlere Wertigkeit.

Ausgehend von den kartierten Biotoptypen (siehe Anlage 2 – Biotoptypenerfassung) und den angrenzenden Freiräumen ist das Untersuchungsgebiet potenzieller Lebensraum und/oder Nahrungsbiotop für verschiedene typische Arten der Fauna. Das Vorkommen geschützter Arten (hier Avifauna, Fledermäuse und Reptilien) kann nicht vollständig ausgeschlossen werden und eine Betroffenheit dieser Arten wurde im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 BNatSchG geprüft.

Das Plangebiet schließt unmittelbar an bestehende Siedlungsstrukturen entlang des Schmargendorfer Weges an. Die nächstgelegenen Wohnstandorte befinden sich direkt angrenzend am südöstlichen Rand des Plangebietes entlang des Schmargendorfer Weges. Weiter südlich

befinden sich weitere Wohnbereiche, ebenfalls westlich des Schmargendorfer Weges. Nördlich und südwestlich des Plangebietes befinden sich zwei Betriebe des Baugewerbes. Der Betrieb im Norden soll in Zukunft aufgegeben werden und ebenfalls als Wohnbereich entwickelt werden. Östlich des Plangebietes befinden sich weitere Gewerbebetriebe (u.a. Tischlerei, Taxiunternehmen, Großhandel, nach BImSchG genehmigtes Lager für Altpapier), die durch den Schmargendorfer Weg vom Plangebiet abgegrenzt werden. Immissionsschutzrechtliche Beeinträchtigungen wurden für die potenziell betroffenen Schutzgüter geprüft, aus immissionsschutzfachlicher Sicht können Beeinträchtigungen durch direkt angrenzende Nutzungen für die Anwohner der zukünftigen Wohnbebauung ausgeschlossen werden. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem rechtskräftigen oder geplanten Wasserschutzgebiet. Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. Im Geltungsbereich sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden bzw. bekannt. Weitere besonders schützenswerte Anlagen, beispielsweise im Sinne des Denkmalschutzes, sind in der näheren Umgebung nach aktuellem Kenntnisstand nicht vorhanden.

- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen vermutlich weiterhin in ihrer aktuell bestehenden Nutzung als Frischwiesen genutzt werden. Auf nicht genutzten oder gepflegten Flächen würde die Sukzession und Verbuschung voranschreiten. Eine Entwicklung naturnaher Biotope würde sich in den Bereichen des Plangebietes nicht einstellen. Eine Verbesserung des Natürlichkeitsgrades sowie eine Erhöhung der Artenvielfalt wären auf den Flächen langfristig nicht zu erwarten. Vielmehr wäre von einer Dominanz von konkurrenzstarken ruderalen Pflanzenarten auszugehen.

- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen im Wesentlichen die bestehenden Frischwiesen, ruderalen Pionier-, Gras- und Staudenfluren, Gärten sowie Gartenbrachen in ein allgemeines Wohngebiet und dazugehörige Verkehrsflächen umgewandelt werden. Außerdem werden SPE-Flächen entlang des neu entstehenden Ortsrandes geplant, die durch Pflanzmaßnahmen zu hochwertigen Biotopen entwickelt werden.

Insgesamt führt der Eingriff zu Beeinträchtigungen verschiedener Schutzgüter innerhalb des Plangebietes. Neben der Versiegelung von Boden und Fläche und der daraus resultierenden Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes (Niederschlagsversickerung, Grundwasserneubildung) kommt es zu geringfügigen Gehölzverlusten sowie dem damit verbundenen Verlust von Lebensräumen der lokalen Fauna. Durch die lockere Bebauung und die verschiedenen getroffenen Festsetzungen und Maßnahmen können die Beeinträchtigungen der Umwelt auf ein unbedingt erforderliches Maß reduziert werden, sodass keine erhebliche negative Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung zu erwarten ist. Dabei sind insbesondere die hochwertigen Pflanzmaßnahmen im Bereich der SPE-Flächen und Verkehrsflächen zu beachten, die eine Eingrünung des neu entstehenden Ortsrandes abbilden und zu hochwertigen, artenreichen Biotopen entwickelt werden. Dies wird sich positiv auf das Schutzgut Fauna sowie den Zustand verschiedenen Arten und Artengruppen im Planungsgebiet auswirken. Erhebliche negative Entwicklungen bezüglich der Schutzgüter Landschaftsbild, Mensch und Erholung sind mit der vorliegenden Planung nicht zu erwarten. Mit dem Bebauungsplan wird eine sinnvolle Ergänzung der bestehenden Siedlungsstruktur vorbereitet, die zu einer Gliede-

rung der Flächennutzung am Schmargendorfer Weg beiträgt. Zusätzliche erhebliche Lärmimmissionen oder neu entstehende Konflikte die zu erheblichen Nachteilen der Anwohner in der Umgebung führen sind nicht zu erwarten.

- Eingriffs- und Konfliktdarstellung

Aufgrund des Verfahrenswechsels in das Regelverfahren nach BauGB ist ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erforderlich und es besteht die Notwendigkeit der Kompensation von erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft entsprechend § 13 BNatSchG. In Kapitel 5 werden die zu erwartenden Eingriffe und die dazugehörigen Kompensationsmaßnahmen (Ausgleichs-, Ersatz, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen) schutzgutbezogen gegeneinander abgewogen. Dabei ist festzustellen, dass die Belange der Umwelt durch verschiedene Festsetzungen und Maßnahmen in der vorliegenden Planung in hohem Maße berücksichtigt werden.

Insgesamt führt der geplante Eingriff zu nachhaltigen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen und der Grundwasseranreicherung durch eine zusätzliche Vollversiegelung auf insgesamt 6.650 m². Nach Abzug der Bodenversiegelung im Bestand (siehe Anlage 5) bleibt ein Kompensationserfordernis von 6.080 m² welches durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren ist.

Dem gegenüber stehen Ausgleichsmaßnahmen (A1-A6) mit einem Kompensationsäquivalent von 569 m² Vollversiegelung und Ersatzmaßnahmen (E1-E5) mit Extensivierungsmaßnahmen auf 2.410 m², Gehölzpflanzungen auf 1.750 m² sowie 23 Baumpflanzungen innerhalb des Plangebiets.

Das übrige Kompensationsdefizit, das nicht innerhalb des Plangebiets kompensiert werden kann, wird mit zwei weiteren Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebiets ausgeglichen. Mit diesen Maßnahmen (E6 und E7) werden insgesamt weitere 8.000 m² dauerhaft extensiviert sowie auf 700 m² Gehölze gepflanzt.

Unvermeidbare Eingriffe und Beeinträchtigungen werden durch verschiedenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf ein vertretbares Maß reduziert. Die Planung stellt eine ausgewogene naturschutzfachliche Entwicklung des Plangebietes dar.

- Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Minderung oder zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Zur Vermeidung, Verhinderung, Minderung und zur Kompensation von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen werden verschiedene Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebiets durchgeführt. Diese sind in Kapitel 4 aufgelistet und näher beschrieben. Die geplanten Maßnahmen sind in Vermeidungsmaßnahmen (V1-V12), Minderungsmaßnahmen (M1-M8) sowie Ersatz- (E1-E7) und Ausgleichsmaßnahmen (A1-A6) unterteilt. Es werden zwei Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets durchgeführt (Maßnahme E6 und E7), um das nicht innerhalb des Plangebiets ausgleichbare Kompensationsdefizit im umliegenden Naturraum kompensieren zu können. Der eventuell notwendige Ausbau der V1 ist gegenwärtig nicht vorgesehen und hängt von der künftigen Nutzung der anliegenden Flurstücke, z.B. der ehemaligen Entenfarm, ab. Für die Kompensation von zukünftigen Eingriffen innerhalb der Fläche V1 und die Umsetzung von A6 und E4 ist zunächst die Kommune zuständig. Die Kommune kann die Maßnahmen später einem Dritten zuordnen und deren Umsetzung

vertraglich regeln. Hierzu sind die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan verankert.

Außerdem werden drei verschiedene Pflanzlisten für die jeweiligen Maßnahmen definiert. CEF-Maßnahmen sind für die vorliegende Planung nicht notwendig.

- Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Zur Umsetzung der Planungs- und Entwicklungsziele wurden verschiedene Bebauungs- und Erschließungsvarianten untersucht. Unterschiedliche Varianten zur Erschließung mit einer in der Folge veränderten Bebauungsstruktur wurden geprüft. Hinsichtlich der zu erwartenden Umweltauswirkungen unterscheiden sich die Varianten nicht erheblich.

Das gewählte städtebauliche Entwicklungskonzept ermöglicht durch Nachverdichtung innerhalb der Baulücke entlang des Schmargendorfer Weges sowie durch maßvolle bauliche Ergänzung bis zu den angrenzenden Grünstrukturen heran den Bau von bis zu 17 Einfamilien- oder Doppelhäusern in einer stark durchgrünten Bauweise. Mit festzusetzenden Pflanzungen als SPE-Maßnahmen wird der Randbereich des Wohngebiets als Übergang und gleichzeitige Abgrenzung zur Umgebung mit hochwertigen Gehölzpflanzungen aufgewertet. Gleichzeitig besitzen die Maßnahmen eine Pufferwirkung zu umliegenden Nutzungen. Durch die geplanten SPE-Flächen wird der neu entstehende Ortsrand gestaltet und eingegrünt. Die auf den SPE-Flächen geplanten hochwertigen Maßnahmen schaffen geeignete Lebensräume für verschiedene im Plangebiet nachgewiesene Artengruppen.

- Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG

Zur Prüfung der potenziellen Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch die Umsetzung des Bebauungsplans „Wohnen am Schmargendorfer Weg“ wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG durchgeführt. Im Rahmen einer Relevanzprüfung wurden die besonders und streng geschützten Arten herausgefiltert, deren Betroffenheit durch die Umsetzung des Planvorhabens nicht ausgeschlossen werden kann. Dabei wurde festgestellt, dass eine Betroffenheit hinsichtlich der Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG für Fledermäuse, Avifauna und Reptilien nicht vollständig ausgeschlossen werden kann. Anschließend wurde für die in der Relevanzprüfung ermittelten Arten und Artengruppen dezidiert geprüft, ob mit dem vorliegenden Bebauungsplan Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Um mit der Planung nicht in artenschutzrechtliche Verbotstatbestände hineinzuplanen, wurden Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotsverletzungen festgesetzt. Durch die geplanten Maßnahmen können Verbotsverletzungen § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG vermieden werden. Populationen werden durch die Planung nicht gefährdet. Der Plan ist unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen vollziehbar.

- Zusammenfassende Gesamteinschätzung

Zusammenfassend kann eingeschätzt werden, dass das Untersuchungsgebiet durch die umliegenden Siedlungsbereiche (Wohn- und Gewerbegebiete), die vorhandenen Verkehrsflächen (Schmargendorfer Weg), die landwirtschaftliche oder anthropogene Nutzung als Frischwiese und Gartenbrache stark anthropogen vorgeprägt ist. Die Schutzgüter weisen eine entsprechende Vorbelastung auf.

Durch die Planung wird in der Hauptsache eine Umwandlung der Frischwiesen, Gärten, Gartenbrachen und ruderalen Pionier-, Gras- und Staudenfluren sowie von ökologisch nicht sehr hochwertigen Gehölzen in ein allgemeines Wohngebiet inklusive Verkehrsflächen und SPE-Flächen vorbereitet. Das geplante Wohngebiet ermöglicht eine lockere Bebauung mit bis zu

17 Einfamilien- oder Doppelhäusern und stellt eine geeignete Ergänzung des Ortsrandes von Angermünde dar. Die Entwicklungsziele der gültigen Fachpläne (FNP, Landschaftsplan) werden von der Planung aufgegriffen und weiterentwickelt. Die Planung stimmt mit den Grundgedanken und Zielen des betroffenen Landschaftsraumes in groben Zügen überein.

Durch hochwertige Maßnahmen und geeignete Festsetzungen werden große Grün- und Gehölzflächen innerhalb des Plangebietes gesichert (SPE-Flächen, nicht überbaubare Grundstücksflächen, Versickerungsflächen entlang der geplanten Verkehrsflächen), die eine positive Wirkung auf die verschiedenen Schutzgüter haben und eine Aufwertung darstellen. Unter Beachtung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung, Verhinderung oder zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen können die Beeinträchtigung der Umwelt im Plangebiet auf ein Minimum reduziert werden und es wird unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen nicht in Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hineingeplant. Für geschützte relevante Tierarten können zukünftig innerhalb des Plangebiets neue hochwertige Lebensräume entstehen und genutzt werden.

Eine erhebliche Beeinträchtigung von Umweltbelangen wird nicht vorbereitet und ist demnach auszuschließen, Eingriffe werden im ausreichenden Maße innerhalb und außerhalb des Plangebiets kompensiert.

9 Literatur- und Quellenverzeichnis

Auswahl der im Wesentlichen verwendeten Unterlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Bundesamt für Naturschutz (BfN): Rote Listen der Amphibien (2020), Reptilien (2020), Säugetiere (2020) und Vögel (2015) in Deutschland.

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03]), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.11).

Gesellschaft für Umweltplanung, Forschung und Beratung (GbR); Herberg, Uehlein und Partner (1995): Landschaftsplan für die Stadt Angermünde, Stadt Angermünde.

Hofmann, G. und Pommer, U. (2005): „Potentielle Natürliche Vegetation von Brandenburg und Berlin“. Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz (Hrsg.), Eberswalder Forstliche Schriftenreihe Band XXIV, Hendrik Bäßler Verlag, Berlin.

Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR): Geoportal LBGR Brandenburg; online unter: <https://geo.brandenburg.de/>; zuletzt geprüft: 14.01.2025.

Landesamt für Umwelt Brandenburg (LfU): Auskunftsplattform Wasser; online unter: <https://apw.brandenburg.de/>; zuletzt geprüft: 14.01.2025.

Landesamt für Umwelt (LfU): Rote Listen der Brutvögel (2019) sowie Lurche und Kriechtiere (2004) in Brandenburg.

Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB): Geoportal Brandenburg; online unter: <https://geoportal.brandenburg.de/de/cms/portal/start>; zuletzt geprüft: 14.01.2025.

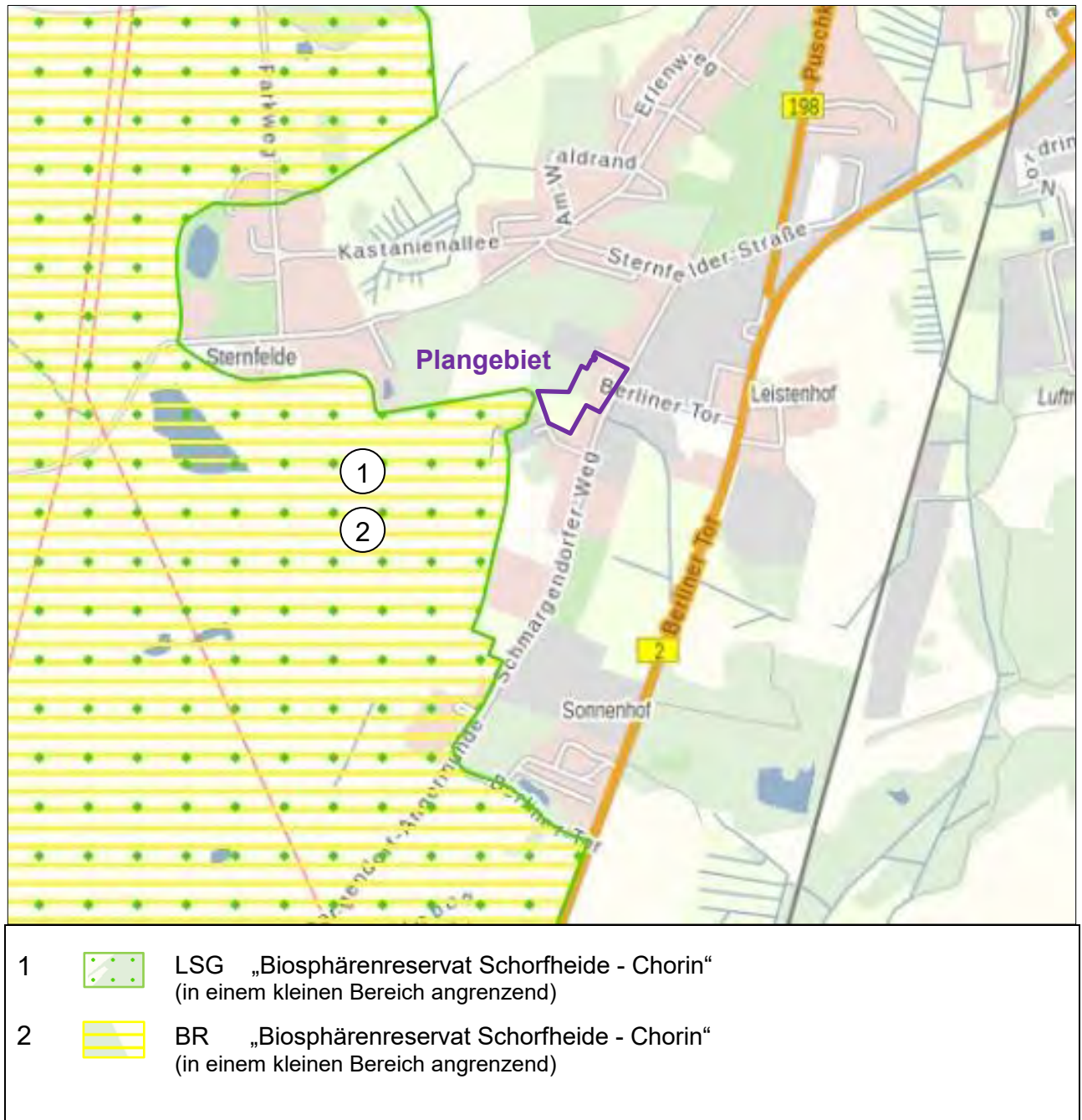
Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) (Hrsg.) (2011): Biotopkartierung Brandenburg, Liste der Biotoptypen, F. Zimmermann, M. Düvel, A. Hermann (März 2011).

Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (MIL) (Hrsg.) (2021): Handbuch für die Landschaftspflegerische Begleitplanung bei Straßenbauvorhaben im Land Brandenburg, Potsdam.

Anlagen

- Anlage 1 - Schutzgebiete
- Anlage 2 - Biotoptypenerfassung
- Anlage 3 - Relevanzprüfung zum Artenschutz
- Anlage 4 - Artenblätter für die artenschutzrechtliche Prüfung
- Anlage 5 - Versiegelung im Bestand
- Anlage 6 - Ermittlung der zu erwartenden Versiegelung durch die Planung
- Anlage 7 - Fotodokumentation
- Anlage 8 - Maßnahme Heckenpflanzung
- Anlage 9 - Maßnahme Extensivierung Blühacker Crussow

Anlage 1: Schutzgebiete (Kartendienst des LfU)



- 1) LSG „Biosphärenreservat Schorfheide - Chorin“
und**
- 2) BR „Biosphärenreservat Schorfheide - Chorin“**

Das LSG „Biosphärenreservat Schorfheide - Chorin“ hat eine Größe von 129.084 ha.

„§ 2 Flächenbeschreibung und Abgrenzung

(1) Zum Biosphärenreservat "Schorfheide - Chorin" gehören folgende landschaftliche Raumeinheiten:

- 1. die Choriner Endmoränenlandschaft mit dem Parsteiner See und dem Grumsiner Forst,*
 - 2. der Niederoderbruch und die Neuenhagener Oderinsel,*
 - 3. die Britzer Platte,*
 - 4. die Werbellin - Joachimsthaler Moränenlandschaft,*
 - 5. die Schorfheide,*
 - 6. die Poratzer Grund- und Endmoränenlandschaft,*
 - 7. die Grund- und Endmoränenlandschaft um Melzow und Greiffenberg,*
 - 8. die Ackerlandschaft Gerswalde - Stegelitz,*
 - 9. das Templiner Seengebiet. (2) Das in anliegender Karte im Maßstab 1 : 50 000 dargestellte Biosphärenreservat "Schorfheide - Chorin" setzt sich aus Totalreservaten (Kernzonen), Naturschutzgebieten, Kulturlandschaften und devastierten (stark geschädigten) Landschaften zusammen.*
- [...]*

§ 4 Schutzzweck

(1) Die Unterschutzstellung dient dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung der besonderen Vielfalt, Eigenart und Schönheit einer in Mitteleuropa einzigartigen Kulturlandschaft.

(2) Das Landschaftsschutzgebiet wird geschützt:

- 1. zur Erhaltung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts,*
 - 2. wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes und*
 - 3. wegen der besonderen Bedeutung dieses Gebietes für die Erholung.*
- [...]*

§ 5 Gebote

(1) Zur Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes gelten folgende Gebote:

- 1. Zur Erhaltung, Pflege und Entwicklung des Biosphärenreservats im Sinne der Verordnung sind umgehend Pflege- und Entwicklungspläne zu erstellen.*
- 2. Über die Pflege- und Entwicklungspläne ist der ursprüngliche Wasserhaushalt wiederherzustellen.*
- 3. Die Landschaft ist schrittweise als ökologischer Landbau zu entwickeln.*
- 4. Die ackerbaulich genutzten hydromorphen Mineralböden sind in Grünland zurückzuführen.*
- 5. Die Ackerflächen entlang von Seeufern sind in einer Breite von mindestens 100 m in extensiv zu bewirtschaftendes Grünland umzuwandeln.*
- 6. Zur Schonung der Schilfbestände ist beim Befahren der Gewässer und beim Angeln ein Mindestabstand von 20 m einzuhalten.*

7. Die historischen Pflasterstraßen und die sie begleitenden Sommerwege sind zu erhalten und zu unterhalten.

8. Die Bestandsregulierung von Tierarten ist entsprechend der Zielstellung für das Biosphärenreservat in den Schutzzonen I und II nach Maßgabe und in der Schutzzone III im Einvernehmen mit der Reservatsverwaltung vorzunehmen.

9. Die jagdlichen Einrichtungen sind auf das notwendige Maß zurückzuführen und in das Landschaftsbild einzufügen. Einzelheiten werden die Pflege- und Entwicklungspläne regeln.

10. Die fischereiliche Nutzung in der Schutzzone II hat sich am Schutzzweck zu orientieren und ist im Einvernehmen mit der Leitung des Biosphärenreservats zu regeln.

11. Alte Einzelbäume (Überhälter) sind soweit freizustellen, daß ein weiteres Überleben gesichert ist.

12. Ästhetisch auffällige oder ungewöhnlich gestaltete Bäume sind als Überhälter auszuwählen.

13. Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung richtet sich nach den Pflege- und Entwicklungsplänen. Die Forsteinrichtung hat sich nach den Pflege- und Entwicklungsplänen zu richten.

(2) Auf den devastierten, ackerbaulich und forstwirtschaftlich genutzten Flächen der Britzer Platte und der westlichen Schorfheide ist durch geeignete wissenschaftlich begleitete Maßnahmen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts wiederherzustellen.

(3) Für die Benutzung der Wasserstraßen über die Berufsschifffahrt hinaus ist ein Benutzungskonzept zu erstellen. „

[Verordnung über die Festsetzung von Naturschutzgebieten und einem Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung mit der Gesamtbezeichnung „Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin“ vom 12. September 1990 (/ GBl. 1990 SDr., [Nr. 1472], S., GVBl. 2008 II S.327), geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 19. Mai 2014 (GVBl.II/14, [Nr. 28])]



Anlage 3 - Relevanzprüfung zum Artenschutz

Art	Schutzstatus	Pot. Vorkommen im UG	Beeinträchtigungen durch die Planung möglich	Ausschlussgründe für die Art
Säugetiere, die im Anhang II bzw. IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind				
Biber (<i>Castor fiber</i>)	RL(Bbg)1, RL(D)V, FFH II, IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s)	-	-	Im UG sind keine geeigneten Lebensräume vorhanden (Auen, Uferzonen mit üppiger Kraut-, Strauch- und Weichholzvegetation).
Feldhamster (<i>Cricetus Cricetus</i>)	RL(Bbg)1, RL(D)1, FFH IV	-	-	Laut BfN ist der Feldhamster in Brandenburg ausgestorben.
Feldhase (<i>Lepus europaeus</i>)	RL(D)3	-	-	Der Feldhase gilt als sehr scheue Art, die weitläufigere Freiflächen besiedelt. Ein Vorkommen und eine Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden.
Fischotter (<i>Lutra lutra</i>)	RL(Bbg)1, FFH II, IV, RL(D)3, EG- VO1332/2005,	-	-	Fischotter sind auf ungestörte, wenig verbaute und unbesiedelte Abschnitte deckungsreicher Still- und Fließgewässer angewiesen. Im UG sind keine geeigneten Lebensräume mit strukturreichen Gewässer- und Uferbereichen vorhanden. Eine Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden.
Wolf (<i>Canis lupus</i>)	RL(Bbg)0, FFH II, IV, RL(D)3, EG- VO1332/2005, BNatSchG(b), BNatSchG(s)	-	-	Im UG sind keine geeigneten störungsfreien Lebensräume (zusammenhängende, wildreiche Waldgebiete, Heide) vorhanden.
Fledermäuse – Innerhalb des Plangebiets sind keine Baumhöhlen vorhanden. Ein Gebäude in Form eines Schuppens wird mit Durchführung des Bauvorhabens abgerissen. Dieser ist nicht als Wochenstube und Winterquartier geeignet, da das Gebäude weder zuglufffrei noch frostsicher ist. Bei allen Begehungen der Innenräume konnte kein Nachweis von Fledermäusen oder deren Spuren (Fraß-, Urin-, Kot-, Fettspuren) erbracht werden. Eine Nutzung als Tages- und Sommerquartier kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Eine Beeinträchtigung von Fledermäusen durch Gehölzfällungen können mit Sicherheit ausgeschlossen werden, da in keine Gehölze mit Baumhöhlenvorkommen eingegriffen wird. Es findet kein Eingriff in Waldbereiche statt, der Waldrandbereich wird innerhalb einer SPE-Fläche gesichert und aufgewertet. Das Plangebiet kann als Jagdrevier für Fledermäuse dienen. Es stehen in der Umgebung weiterhin weiträumige Freiflächen für die Jagd zur Verfügung und zukünftig kann das Plangebiet weiterhin für die Jagd genutzt werden.				

Art	Schutzstatus	Pot. Vorkom- men im UG	Beeinträchtigung- en durch die Planung möglich	Ausschlussgründe für die Art
Bechsteinfledermaus (<i>Myotis bechsteinii</i>)	RL(Bbg)1, RL(D)2, FFH II, IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s)	x	-	Laut BfN (2006) und LfU (2008) kein Vorkommen im Bereich des UG. Bezieht Sommerquartiere und besitzt Jagdgebiete in naturnahen, artenreichen und reich strukturierten Laub- und Mischwäldern mit stehendem Totholz und höhlenreichen Altbäumen in bewegter Landschaft sowie Sommerquartiere in Baumhöhlen, Fledermaus- und Vogelkästen, Parks und Obstgärten. Überwinterung in Stollen, Höhlen oder Kellerräumen. Ein Vorkommen innerhalb des Waldes mit zahlreichen Gehölzbeständen ist möglich. In diesen Bereich wird nicht eingegriffen. Innerhalb des Plangebiets ist kein Baumhöhlenvorkommen vorhanden. Eine Beeinträchtigung dieser Art kann mit Sicherheit ausgeschlossen werden.
Braunes Langohr (<i>Plecotus auritus</i>)	RL(Bbg)3, RL(D)3, FFH IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s)	x	-	Laut BfN (2006) und LfU (2008) weit verbreitet in Brandenburg. Gilt als Waldfledermausart. Findet sich auch in parkähnlichen Landschaften, an Saumgehölzen von Fließgewässern und Ortschaften wieder, sofern viel Großgrün mit wald- oder parkähnlichen Strukturen vorhanden sind. Ein Vorkommen innerhalb des Waldes mit zahlreichen Gehölzbeständen ist möglich. In diesen Bereich wird nicht eingegriffen. Innerhalb des Plangebiets ist kein Baumhöhlenvorkommen vorhanden. Eine Beeinträchtigung dieser Art kann mit Sicherheit ausgeschlossen werden.
Breitflügelfledermaus (<i>Eptesicus serotinus</i>)	RL(Bbg)3, RL(D)3, FFH IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s)	x	x	Laut BfN (2006) und LfU (2008) potenzielles Vorkommen im UG möglich. Art bezieht Sommer- und Winterquartiere in Gebäuden. Es wird ein Schuppen zurückgebaut (siehe Anmerkung oben). Es sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um eine Beeinträchtigung dieser Art ausschließen zu können – siehe Anlage 4 - Artenblätter.
Fransenfledermaus (<i>Myotis natterii</i>)	RL(Bbg)2, FFH IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s)	x	x	Laut BfN (2006) und LfU (2008) weit verbreitet in Brandenburg. Die Fledermausart benötigt abwechslungsreiche Landschaft mit unterschiedlichen Strukturen. Sie bezieht Sommerquartiere in Baumhöhlen, Fledermauskästen oder in und an Gebäuden (in Löchern, Spalten und in anderen engen Hohlräumen hinter Außenwandverkleidungen und in Zwischenwänden). Winterquartiere überwiegend in unterirdischen Hohlräumen (Höhlen, Bunker, alte Kellergewölbe). Selten auch in nicht frostsicheren Orten wie Baumhöhlen. Eingriffe in Bäume mit Baumhöhlenvorkommen finden nicht statt. Es wird ein Schuppen zurückgebaut (siehe Anmerkung oben). Es sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um eine Beeinträchtigung dieser Art ausschließen zu können – siehe Anlage 4 - Artenblätter.
Graues Langohr (<i>Plecotus austriacus</i>)	RL(Bbg)2, RL(D)1,	x	x	Laut BfN (2006) und LfU (2008) ist ein potenzielles Vorkommen im Bereich des UG möglich. Jagd am Rand von Siedlungen. Sommerquartiere in warmen Dachböden, Spalten und Dachbalken, Höhlen und Kirchenstühle, Dachfirst oder Balkenzwischenräume. Winterquartiere in Höhlen, Stollen und Kellern, selten in Fledermauskästen.

Art	Schutzstatus	Pot. Vorkom- men im UG	Beeinträchtigung- en durch die Planung möglich	Ausschlussgründe für die Art
	FFH IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s)			Es wird ein Schuppen zurückgebaut (siehe Anmerkung oben). Es sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um eine Beeinträchtigung dieser Art ausschließen zu können – siehe Anlage 4 - Artenblätter.
Großer Abendsegler (<i>Nyctalus noctula</i>)	RL(Bbg)3, RL(D)V, FFH IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s)	x	-	In Brandenburg weit verbreitet mit großem Aktionsradius, besiedelt Sommer- und Winterquartiere in Baumhöhlen. Ein Vorkommen innerhalb des Waldes mit zahlreichen Gehölzbeständen ist möglich. In diesen Bereich wird nicht eingegriffen. Innerhalb des Plangebiets ist kein Baumhöhlenvorkommen vorhanden. Eine Beeinträchtigung dieser Art kann mit Sicherheit ausgeschlossen werden.
Große Bartfledermaus (<i>Myotis brandtii</i>)	RL(Bbg)2, FFH IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s)	x	x	Laut BfN (2006) und LfU (2008) Vorkommen im Bereich des UG potenziell möglich. Typischer Waldbewohner, Sommerquartiere in und an Gebäuden, Nistkästen sowie in Wäldern (Laub-, Nadel-, Mischwald). Oft an Gewässer gebunden. Winterquartiere in unterirdischen Hohlräumen wie Stollen, Höhlen, Tunneln und Kellern sowie Wasserwerken. Auch oberirdisches Überwintern ist zu vermuten. Wochenstuben bei Gebäuden in engen Spalten von Dachräumen, hinter Verlattungen und Verschalungen sowie gelegentlich in schmalen Fledermauskästen. Ein Vorkommen innerhalb des Waldes mit zahlreichen Gehölzbeständen ist möglich. In diesen Bereich wird nicht eingegriffen. Innerhalb des Plangebiets ist kein Baumhöhlenvorkommen vorhanden. Es wird ein Schuppen zurückgebaut (siehe Anmerkung oben). Es sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um eine Beeinträchtigung dieser Art ausschließen zu können – siehe Anlage 4 - Artenblätter.
Großes Mausohr (<i>Myotis myotis</i>)	RL(Bbg)1, FFH II, IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s)	-	-	Laut BfN (2006) und LfU (2008) mögliches Vorkommen im Bereich des UG. Kann im UG ausgeschlossen werden, da keine geeigneten Sommerquartiere (große warme Dachböden) und Winterquartiere (große, sehr feuchte und warme unterirdische Räume) vorhanden sind.
Kleiner Abendsegler (<i>Nyctalus leisleri</i>)	RL(Bbg)2, RL(D)D, FFH IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s)	x	x	Punktuell Vorkommen in Brandenburg. Laut BfN (2006) und LfU (2008) ist das Vorkommen im Bereich des UG potenziell möglich. Vorkommen seltener als der Große Abendsegler. Typischer Waldbewohner, kommt auch in Dörfern vor. Bezieht Sommerquartiere sowohl in Gebäuden als auch in Spalten, wie z.B. hinter Baumrinde. Winterquartiere befinden sich in Höhlen, Stollen und Kellern. Ein Vorkommen innerhalb des Waldes mit zahlreichen Gehölzbeständen ist möglich. In diesen Bereich wird nicht eingegriffen. Innerhalb des Plangebiets ist kein Baumhöhlenvorkommen vorhanden. Es wird ein Schuppen zurückgebaut (siehe Anmerkung oben). Es sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um eine Beeinträchtigung dieser Art ausschließen zu können – siehe Anlage 4 - Artenblätter.

Art	Schutzstatus	Pot. Vorkommen im UG	Beeinträchtigungen durch die Planung möglich	Ausschlussgründe für die Art
Kleine Bartfledermaus (<i>Myotis mystacinus</i>)	RL(Bbg)1, FFH IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s)	x	x	Laut BfN (2006) und LfU (2008) kein Vorkommen im Bereich des UG. Typischer Waldbewohner, z.T. Quartiere in und an Gebäuden. Ein Vorkommen innerhalb des Waldes mit zahlreichen Gehölzbeständen ist möglich. In diesen Bereich wird nicht eingegriffen. Innerhalb des Plangebiets ist kein Baumhöhlenvorkommen vorhanden. Es wird ein Schuppen zurückgebaut (siehe Anmerkung oben). Es sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um eine Beeinträchtigung dieser Art ausschließen zu können – siehe Anlage 4 - Artenblätter.
Mopsfledermaus (<i>Barbastella barbastellus</i>)	RL(Bbg)1, RL(D)2, FFH II, IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s)	-	-	Laut BfN (2006) und LfU (2008) potenzielles Vorkommen im Bereich des UG möglich. Seltene Fledermausart, die sehr hohe ökologische Ansprüche hat und eine abwechslungsreiche Landschaft mit großem Insektenangebot benötigt. Ein Vorkommen kann ausgeschlossen werden.
Mückenfledermaus (<i>Pipistrellus pygmaeus</i>)	FFH IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s)	x	x	Laut BfN (2006) und LfU (2008) potenzielles Vorkommen im Bereich des UG möglich. Art besitzt enge Bindung an wasserreiche Waldgebiete. Besitzt Quartiere im Siedlungsbereich und ist sowohl im Sommer als auch im Winter ein Spaltenbewohner (Bäume, Fassadenverkleidungen, Hohlräume in und an Gebäuden). Jagd am Revier oder in Parks, Alleen, am Ufer von Teichen und Seen, an Waldrändern, unter Brücken oder zwischen Bäumen. Ein Vorkommen innerhalb des Waldes mit zahlreichen Gehölzbeständen ist möglich. In diesen Bereich wird nicht eingegriffen. Innerhalb des Plangebiets ist kein Baumhöhlenvorkommen vorhanden. Es wird ein Schuppen zurückgebaut (siehe Anmerkung oben). Es sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um eine Beeinträchtigung dieser Art ausschließen zu können – siehe Anlage 4 - Artenblätter.
Nordfledermaus (<i>Eptesicus nilssonii</i>)	RL(Bbg)1, RL(D)3, FFH IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s)	-	-	In Brandenburg nur an 6 Stellen als Einzelexemplare vorkommend, kein Vorkommen im UG laut BfN (2006). Bezieht Stollen, Höhlen und Keller als Winterquartiere. Das Vorkommen im UG und eine Beeinträchtigung kann aufgrund der Biotopzusammensetzung und der Seltenheit der Art ausgeschlossen werden.
Rauhautfledermaus (<i>Pipistrellus nathusii</i>)	RL(Bbg)3 FFH IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s)	x	-	Laut BfN (2006) und LfU (2008) potenzielles Vorkommen im Bereich des UG möglich. Bevorzugt gewässerreiche Waldgebiete mit einem hohen Anteil an Baumhöhlen mit Rissen, engen Zwieseln, Spalten und Astlöchern. Ist in Brandenburg in reinen und unterbauten Kiefernforsten zu finden. Es wird nicht in Waldbereiche eingegriffen. Innerhalb des Plangebiets ist kein Baumhöhlenvorkommen vorhanden. Eine Beeinträchtigung dieser Art kann mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

Art	Schutzstatus	Pot. Vorkommen im UG	Beeinträchtigungen durch die Planung möglich	Ausschlussgründe für die Art
Teichfledermaus (<i>Myotis dasycneme</i>)	RL(Bbg)1, RL(D)G, FFH II, IV	-	-	Laut BfN (2006) und LfU (2008) Vorkommen nur an wenigen Stellen in Brandenburg, kein Vorkommen im Bereich des UG. Sie benötigt große Wasserflächen und ist sehr selten. Ein Vorkommen dieser Fledermausart ist nicht zu erwarten.
Wasserfledermaus (<i>Myotis daubentonii</i>)	RL(Bbg)4 FFH IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s)	-	-	In Brandenburg weit verbreitet mit großem Aktionsradius. Die Wasserfledermaus bezieht Sommerquartiere in Baumhöhlen und ist in Wäldern nahe stehender und fließender Gewässer zu finden. Aufgrund der Habitatausstattung können ein Vorkommen und eine Beeinträchtigung dieser Art ausgeschlossen werden.
Zweifarbfladermaus (<i>Vespertilio murinus</i>)	RL(Bbg)1, RL(D)D, FFH IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s)	x	x	Laut BfN (2006) und LfU (2008) Vorkommen nur an wenigen Stellen in Brandenburg, kein Vorkommen im Bereich des UG. Bezieht Sommerquartiere in Gebäudespalten, Zwischenräumen und Verkleidungen von Dachkonstruktionen, bevorzugt in Einfamilienhäusern. Winterquartiere vermutlich tief in Spalten an Gebäuden versteckt, selten in natürlichen Höhlen und Kellern anzutreffen. Jagdgebiet über größeren Stillgewässern und an langsam fließenden Strömen, gelegentlich an Waldrändern. Es wird ein Schuppen zurückgebaut (siehe Anmerkung oben). Es sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um eine Beeinträchtigung dieser Art ausschließen zu können – siehe Anlage 4 - Artenblätter.
Zwergfledermaus (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>)	RL(Bbg)4 FFH IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s)	x	x	Laut BfN (2006) und LfU (2008) potenzielles Vorkommen im Bereich des UG möglich. Besiedeln Gebäude und Mauern mit Fugen, Ritzen, Spalten und kleinen Öffnungen. Sommer- und Winterquartiere in und an Häusern. Weitere Winterquartiere in Höhlen, Felsspalten, Tunneln und Kellern. Es wird ein Schuppen zurückgebaut (siehe Anmerkung oben). Es sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um eine Beeinträchtigung dieser Art ausschließen zu können – siehe Anlage 4 - Artenblätter.
Europäische Vogelarten (Gruppenbildung)				
Gebäude/ Höhlenbrüter – u.a. Blaumeise (<i>Parus caeruleus</i>) Buntspecht (<i>Dendrocopos major</i>) Feldsperling (<i>Passer montanus</i>)	BNatSchG(b) BNatSchG(b) BNatSchG(b), RL(Bbg)V, RL(D)V	 x	 x	Ein Vorkommen kann auf Grund der vorhandenen Gebäude nicht ausgeschlossen werden. Um eine Beeinträchtigung zu vermeiden, soll nur außerhalb der Vogelschutzzeit in Gebäude eingegriffen werden. Innerhalb des Plangebiets kommen keine Baumhöhlen vor. Durch die Lage im Siedlungsbereich ist insgesamt nur mit störungsunempfindlichen Arten zu rechnen. Es sind Beeinträchtigungen zu erwarten, die durch geeignete Maßnahmen vermieden werden können - siehe Anlage 4 - Artenblätter.

Art	Schutzstatus	Pot. Vorkommen im UG	Beeinträchtigungen durch die Planung möglich	Ausschlussgründe für die Art
Gartenrotschwanz (<i>Phoenicurus phoenicurus</i>) Hausrotschwanz (<i>Phoenicurus ochruros</i>) Haussperling (<i>Passer domesticus</i>) Kohlmeise (<i>Parus major</i>) Star (<i>Sturnus vulgaris</i>)	BNatSchG(b), RL(D)V BNatSchG(b) BNatSchG(b), RL(D)V BNatSchG(b) BNatSchG(b)			
Gebäude/ Höhlenbrüter – u.a. Gänsesäger (<i>Mergus merganser</i>)	RL(Bbg)3, RL(D)2, BNatSchG(b)	-	-	Ein Vorkommen kann ausgeschlossen werden, da die Habitatansprüche nicht bedient werden.
Gehölz-/ Nischenbrüter – u.a. Amsel (<i>Turdus merula</i>) Bachstelze (<i>Motacilla alba</i>) Buchfink (<i>Fringilla coelebs</i>) Dorngrasmücke (<i>Sylvia communis</i>) Gartenrotschwanz (<i>Phoenicurus phoenicurus</i>) Goldammer (<i>Emberiza citrinella</i>)	BNatSchG(b) BNatSchG(b) BNatSchG(b) BNatSchG(b), RL(Bbg)V BNatSchG(b), RL(D)V BNatSchG(b)	x	x	Ein Vorkommen kann auf Grund der vorhandenen Gehölze innerhalb der Frischwiesenfläche und Gartenbrachen nicht ausgeschlossen werden. Um eine Beeinträchtigung zu vermeiden, soll nur außerhalb der Vogelschutzzeit gefällt werden. Durch die Lage im Siedlungsbereich ist insgesamt nur mit störungsunempfindlichen Arten zu rechnen. Es sind Beeinträchtigungen zu erwarten, die durch geeignete Maßnahmen vermieden werden können - siehe Anlage 4 - Artenblätter.

Art	Schutzstatus	Pot. Vorkommen im UG	Beeinträchtigungen durch die Planung möglich	Ausschlussgründe für die Art
Grünfink (<i>Carduelis chloris</i>)	BNatSchG(b)			
Mönchsgrasmücke (<i>Sylvia atricapilla</i>)	BNatSchG(b)			
Nachtigall (<i>Luscinia megarhynchos</i>)	BNatSchG(b)			
Nebelkrähe (<i>Corvus cornix</i>)	BNatSchG(b)			
Neuntöter (<i>Lanius collurio</i>)	BNatSchG(b), RL(Bbg)3			
Ringeltaube (<i>Columba palumbus</i>)	BNatSchG(b)			
Wacholderdrossel (<i>Turdus pilaris</i>)	BNatSchG(b)			
Bodenbrüter – u.a. Dorngrasmücke (<i>Sylvia communis</i>)	BNatSchG(b), RL(Bbg)V			
Fasan (<i>Phasianus colchicus</i>)	BNatSchG(b)			
Feldlerche (<i>Alauda arvensis</i>)	BNatSchG(b), RL(Bbg)3, RL(D)3	x	x	Ein Vorkommen dieser Vogelarten kann durch das Vorhandensein potenzieller Habitate im UG (Frischwiesenfläche) nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der Lage des Gebiets ist mit störungsunempfindlichen Arten zu rechnen. Es sind Beeinträchtigungen zu erwarten, die durch geeignete Maßnahmen vermieden werden können - siehe Anlage 4 - Artenblätter.
Fitis (<i>Phylloscopus trochilus</i>)	BNatSchG(b)			
Goldammer (<i>Emberiza citrinella</i>)	BNatSchG(b)			
Kiebitz (<i>Vanellus vanellus</i>)	EU-VRL(A1), RL(D)2,			

Art	Schutzstatus	Pot. Vorkommen im UG	Beeinträchtigungen durch die Planung möglich	Ausschlussgründe für die Art
Nachtigall (<i>Luscinia megarhynchos</i>) Rotkehlchen (<i>Erithacus rubecula</i>) Schafstelze (<i>Motacilla flava</i>) Zilpzalp (<i>Phylloscopus collybita</i>)	RL(Bbg)2, BNatSchG(b), BNatSchG(s) BNatSchG(b) BNatSchG(b) BNatSchG(b), RL(Bbg)V BNatSchG(b)			
Bodenbrüter – u.a. Blaukehlchen (<i>Luscinia svecica</i>) Heidelerche (<i>Lullula arborea</i>) Rebhuhn (<i>Perdix perdix</i>) Wachtelkönig (<i>Crex crex</i>)	EU-VRL(A1), BArtSchV(s), RL(Bbg)V, RL(D)V, BNatSchG(b), BNatSchG(s) EU-VRL(A1), BArtSchV(s), RL(Bbg)V, RL(D)V, BNatSchG(b), BNatSchG(s) RL(Bbg)1, RL(D)2, BNatSchG(b) EU-VRL(A1), BArtSchV(s), RL(Bbg)2, RL(D)2, BNatSchG(b), BNatSchG(s)	-	-	<p>Das Blaukehlchen besiedelt Feuchtgebiete mit schütterem Bewuchs und guter Deckung.</p> <p>Die Heidelerche bevorzugt Kahlschläge, Windwurfflächen, Brandflächen, Heiden, Truppenübungsplätze, Tagebaufolgelandschaften, Waldschneisen und Waldränder sowie verbuschte Trockenrasen. Sie meidet geschlossene Wälder und ausgeräumte Ackerlandschaften.</p> <p>Optimale Lebensräume des Rebhuhns sind durch wechselnde Mehrfruchtnutzung in der Landwirtschaft mit Hecken, Büschen, Feld- und Wegrainen gekennzeichnet, bieten kleinräumig gegliederte Parzellen und weisen wenig Waldanteil auf.</p> <p>Das Vorkommen des Wachtelkönigs konzentriert sich vor allem in norddeutschen Flusslandschaften und Niederungen.</p> <p>Ein Vorkommen dieser Arten kann aufgrund fehlender Habitatansprüche oder einem nachweislichen Fehlen im UG ausgeschlossen werden. Die Arten haben zum Teil sehr hohe ökologische Anforderungen an ihre Habitate. Das anthropogen stark überprägte Gebiet bildet keinen geeigneten Lebensraum ab.</p>

Art	Schutzstatus	Pot. Vorkom- men im UG	Beeinträchtigung- en durch die Planung möglich	Ausschlussgründe für die Art
Wasservögel und Röhrichtbrüter – u.a. Rohrdommel (<i>Botaurus stellaris</i>) Rohrschwirl (<i>Locustella luscinioides</i>) Rohrweihe (<i>Circus aeruginosus</i>) Schwarzhalstaucher (<i>Podiceps nigricollis</i>) Teichralle (<i>Gallinula chloropus</i>) Teichrohrsänger (<i>Acrocephalus scirpaceus</i>) Tüpfelralle (<i>Porzana porzana</i>)	EU-VRL(A1), BArtSchV(s), RL(Bbg)V, RL(D)2, BNatSchG(b), BNatSchG(s) BArtSchV(s), BNatSchG(b), BNatSchG(s) EG- VO1332/2005, BArtSchV(s), RL(Bbg)3, BNatSchG(b), BNatSchG(s) BArtSchV(s), RL(Bbg)1, BNatSchG(b), BNatSchG(s) BArtSchV(s), RL(D)V, BNatSchG(b), BNatSchG(s) BArtSchV(b) EU-VRL(A1), BArtSchV(s), RL(D)1, BNatSchG(b),	-	-	Im Plangebiet selbst sind keine potenziell durch Röhrichtbrüter genutzten Habitate vorhanden und in der direkt angrenzenden Umgebung kommen ebenfalls keine geeigneten Habitate vor. Ein Vorkommen und eine Beeinträchtigung können ausgeschlossen werden.

Art	Schutzstatus	Pot. Vorkommen im UG	Beeinträchtigungen durch die Planung möglich	Ausschlussgründe für die Art
Zwergdommel (<i>Ixobrychus minutus</i>)	BNatSchG(s) EU-VRL(A1), BArtSchV(s), RL(Bbg)3, RL(D)1			
Greifvögel – u.a. Rotmilan (<i>Milvus milvus</i>) Schwarzmilan (<i>Milvus migrans</i>) Sperber (<i>Accipiter nisus</i>)	EG-VO1332/2005, EU-VRL(A1), BNatSchG(b), BNatSchG(s) EU-VRL(A1) EG-VO1332/2005, BNatSchG(b), BNatSchG(s) RL(Bbg)3, BNatSchG(b), BNatSchG(s)	x	-	Eine Nutzung der Forste durch Greifvögel kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Innerhalb der Forste findet kein Eingriff statt. Eine Beeinträchtigung von Greifvögeln durch das Vorhaben kann mit Sicherheit ausgeschlossen werden.
Reptilien				
Europäische Sumpfschildkröte (<i>Emys orbicularis</i>) Glattnatter (<i>Coronella austriaca</i>) Östliche Smaragdeidechse (<i>Lacerta viridis</i>)	RL(Bbg)1, RL(D)1, FFH II, IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s) RL(Bbg)2, RL(D)3, FFH IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s) RL(Bbg)1, RL(D)1, FFH IV	-	-	Es sind keine geeigneten Lebensräume im UG vorhanden.

Art	Schutzstatus	Pot. Vorkommen im UG	Beeinträchtigungen durch die Planung möglich	Ausschlussgründe für die Art
Zauneidechse (<i>Lacerta agilis</i>)	RL(Bbg)3, RL(D)V, FFH IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s)	x	x	Zauneidechsen sind bezüglich ihrer Lebensraumstrukturen stark anthropogen geprägt, sie besiedeln Magerbiotope wie trockene Waldränder, Bahndämme, Heideflächen, Dünen, Steinbrüche, Kiesgruben, Wildgärten und ähnliche Lebensräume mit einem Wechsel aus offenen, lockerbödigem Abschnitten und dichten, bewachsenen Bereichen. Wichtig sind auch Elemente wie Totholz und Altgras. Ein Vorkommen im Waldrandbereich und entlang des Weges mit Gehölzen kann nicht ausgeschlossen werden. Es werden Begehungen durchgeführt, um ein Vorkommen dieser Art zu untersuchen. Es sind Beeinträchtigungen zu erwarten, die durch geeignete Maßnahmen vermieden werden können - siehe Anlage 4 - Artenblätter.
Blindschleiche (<i>Anguis fragilis</i>)	BNatSchG(b)	x	x	Blindschleichen sind in einer Vielzahl von Biotopen anzutreffen, bevorzugen jedoch deckungsreiche krautige Vegetation mit einer gewissen Bodenfeuchte. Sie besiedeln ähnliche Biotope wie Zauneidechsen wie geschützt gelegene, trockene Sonnenplätze, Totholz- und Steinhäufen sowie Versteckplätze, beispielsweise in Form von Erdlöchern, Baumwurzeln mit Hohlräumen oder Komposthaufen. Ein Vorkommen im Waldrandbereich kann nicht ausgeschlossen werden. Es werden Begehungen durchgeführt, um ein Vorkommen dieser Art zu untersuchen. Es sind Beeinträchtigungen zu erwarten, die durch geeignete Maßnahmen vermieden werden können - siehe Anlage 4 - Artenblätter.
Amphibien – Ein Vorkommen von Amphibien und eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben können mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine aquatischen Lebensräume. Das nächstgelegene Gewässer ist im Westen in ca. 100 m Entfernung vorhanden. Ein Amphibienvorkommen sowie Wanderbewegungen innerhalb des Plangebiets sind mit Sicherheit auszuschließen und bei einem Vorkommen im benannten Gewässer eher in die nördlich angrenzenden Acker- und Waldflächen zu erwarten. Innerhalb des Plangebiets sind keine attraktiven Strukturen für Amphibien vorhanden (Gewässer, Gehölzstrukturen, grabbare Böden). Eine Betroffenheit von Amphibien durch das Vorhaben kann mit Sicherheit ausgeschlossen werden.				
Grasfrosch (<i>Rana temporaria</i>)	BNatSchG(b), FFH V, RL(Bbg)3, RL(D)V	-	-	Der Grasfrosch besiedelt ein breites Spektrum stehender und fließender Gewässer. Vor allem dauerhaft stehende Gewässer wie kleine Teiche und Weiher werden dabei bevorzugt besiedelt. Hier laichen die Grasfrösche ab und können auch am Gewässergrund überwintern. Als Landlebensräume werden Grünland, Saumgesellschaften, Gebüsche, Gewässerufer, Wälder, Gärten, Parks sowie Moore besiedelt. Eine Nutzung des Plangebiets durch diese Art kann mit Sicherheit ausgeschlossen werden (siehe Hinweis zu Amphibien oben).
Kleiner Wasserfrosch (<i>Rana lessonae</i>)	RL(Bbg)3, RL(D)G, BNatSchG(b),	-	-	Besiedelt vegetationsreiche Teiche, Weiher, Tümpel, breite Gräben, Abgrabungsge-

Art	Schutzstatus	Pot. Vorkommen im UG	Beeinträchtigungen durch die Planung möglich	Ausschlussgründe für die Art
	BNatSchG(s), FFH IV			wässer, Sümpfe und Moore in Wäldern (LP 2005) sowie flache, besonnte und vegetationsreiche Kleingewässer in der offenen Landschaft (Wiesen, Felder) und auch Wald- und Moorgewässer. Landlebensräume sind anmoorige, mesotrophe Habitate wie Moorbiotope innerhalb von Waldflächen. Eine Nutzung des Plangebiets durch diese Art kann mit Sicherheit ausgeschlossen werden (siehe Hinweis zu Amphibien oben).
Laubfrosch (<i>Hyla arborea</i>)	RL(Bbg)2, RL(D)3, FFH IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s)	-	-	Primärlebensräume der Art bilden vermutlich die Auengebiete der großen Flusssysteme ab. Laubfrösche besiedeln extensiv bewirtschaftete Feucht- und Frischwiesen als Nahrungslebensraum und nutzen außerhalb der Paarungszeit u.a. Feldgehölze als Sitz- und Rufwarte. Auch nicht zu stark durchströmte Gräben, Tümpel und Kleinstweiher können als Ruf- und Laichgewässer genutzt werden. Eine Nutzung des Plangebiets durch diese Art kann mit Sicherheit ausgeschlossen werden (siehe Hinweis zu Amphibien oben).
Moorfrosch (<i>Rana arvalis</i>)	RL(Bbg)*, RL(D)3, FFH IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s)	-	-	Besiedelt Habitate vor allem in Auengebieten, Sumpf- und Wiesenbereichen. Typische Laichgewässer sind flache Tümpel, Kleinweiher und Altwässer sowie Randzonen von Mooren. Eine Nutzung des Plangebiets durch diese Art kann mit Sicherheit ausgeschlossen werden (siehe Hinweis zu Amphibien oben).
Seefrosch (<i>Rana ridibunda</i>)	BNatSchG(b), FFH V	-	-	Da im nahen UG keine großen, nährstoff- und vegetationsreichen Weiher, Seen und Fluss-Altarme vorhanden sind, kann ein Vorkommen ausgeschlossen werden.
Springfrosch (<i>Rana dalmatina</i>)	RL(BBG)-, FFH IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s)	-	-	Laut BfN Verbreitungsgebiet nur im äußersten Süden und Norden Brandenburgs (2006) und laut LAU Sachsen-Anhalt (2015) keine Verbreitung in Brandenburg. Bevorzugt trockenwarme Habitate im Flach- und Hügelland, lichte und gewässerreiche Laubmischwälder. Das Offenland wird besiedelt, solange es mit Gebüschreihen mit dem Wald vernetzt ist. Die Habitatansprüche des Springfrosches werden im UG nicht erfüllt. Ein Vorkommen kann ausgeschlossen werden.
Teichfrosch (<i>Rana esculenta</i>)	BNatSchG(b), FFH V	-	-	Teichfrösche bewohnen stehende Gewässer aller Art. Sonnige Plätze und reiche Vegetation werden bevorzugt. Überwinterung in Erdhohlräumen. Eine Nutzung des Plangebiets durch diese Art kann mit Sicherheit ausgeschlossen werden (siehe Hinweis zu Amphibien oben).
Erdkröte (<i>Bufo bufo</i>)	BNatSchG(b), BArtSchV(b)	-	-	Die meiste Zeit verbringt die Erdkröte in ihrem Sommerlebensraum im terrestrischen Habitat. Hierzu gehören mit Strauch- und Baumgruppen bestandene und bewaldete Gebiete, naturnahe Laubwälder, Laubmischwälder und in der Nähe der Laichgewäs-

Art	Schutzstatus	Pot. Vorkom- men im UG	Beeinträchtigung- en durch die Planung möglich	Ausschlussgründe für die Art
				ser befindliche Kleingehölze wie Feldhecken, Gebüsche, Baumgruppen und Streuobstbestände. Die Erdkröte lebt in strukturreichen Mischwäldern, naturnahen Gärten und feuchten Niederungen (NAJU 2004). Erdkröten begeben sich frühzeitig im März nach Ende des Frostes auf Wanderschaft zu ihren Laichgewässern (mind. 50 cm Tiefe, auch mit Fischbestand). Eine Nutzung des Plangebiets durch diese Art kann mit Sicherheit ausgeschlossen werden (siehe Hinweis zu Amphibien oben).
Knoblauchkröte (<i>Pelobates fuscus</i>)	RL(D)3, FFH IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s)	-	-	Die Knoblauchkröte kommt in sandigen, offenen Kulturlandschaften mit stehenden und träge fließenden Gewässern, Dünen, Abbaugruben, auf Ruderalflächen und Heidelandschaften vor (LP 2005). Laichgewässer sind große und kleine, meso- bis eutrophe, alte und gut besonnte Gewässer mit dichtem Pflanzenbewuchs in unmittelbarer Nähe der Landlebensräume. Die Kröte besitzt keine großen Ansprüche an ihr Laichgewässer. Die Landlebensräume bestehen aus lockeren warmen Böden, sind sandig und gut grabbar (häufig auf Brachen, Äcker, Ödländer, Dünen u. ä.). Eine Nutzung des Plangebiets durch diese Art kann mit Sicherheit ausgeschlossen werden (siehe Hinweis zu Amphibien oben).
Kreuzkröte (<i>Bufo calamita</i>)	RL(Bbg)3, RL(D)V, FFH IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s)	-	-	Laut BfN (2006) kein Vorkommen im Bereich des UG, jedoch beschreibt das LAU Sachsen-Anhalt (2015) ein Vorkommen in der Region des UG. Die Kreuzkröte besiedelt Kleinstgewässer der Agrargebiete und Tagebaugewässer. Sie ist eine Pionierart warmer, offener Lebensräume in Gebieten mit lockeren und sandigen Böden. Das Vorhandensein vegetationsarmer bis –freier Biotope mit ausreichenden Versteckmöglichkeiten als Landlebensraum sowie kaum bewachsener Flach- und Kleingewässer als Laichplätze ist Voraussetzung für ihre Existenz. Eine Nutzung des Plangebiets durch diese Art kann mit Sicherheit ausgeschlossen werden (siehe Hinweis zu Amphibien oben).
Wechselkröte (<i>Bufo viridis</i>)	RL(Bbg)3, RL(D)3, FFH IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s)	-	-	Die Wechselkröte nutzt offene, sonnenexponierte, trockenwarme Habitate mit grabfähigem Boden und lückiger Gras- und Krautvegetation. Sie ist häufig an Sekundärbiotopen wie Kiesgruben, Regenwasser- und Wasserskianlagen gebunden. Militärische Übungsplätze, Industriebrachen bzw. Baustellen, trockene Ruderalflächen in früherer Sukzession, Äcker, Bahndämme und Parks gehören dazu. Laichgewässer sind flach und vegetationsarm. Eine Nutzung des Plangebiets durch diese Art kann mit Sicherheit ausgeschlossen werden (siehe Hinweis zu Amphibien oben).
Rotbauchunke (<i>Bombina bombina</i>)	RL(Bbg)2, RL(D)2, FFH II; IV,	-	-	Die Rotbauchunke besiedelt pflanzenreiche, fischfreie Klein- und Flachgewässer in der Feldflur, die sie vom Frühjahr bis zum Herbst besiedelt. Auch Sölle bilden typische Lebensräume ab. Die Rückwanderung in die Winterquartiere wie Gehölze mit

Art	Schutzstatus	Pot. Vorkommen im UG	Beeinträchtigungen durch die Planung möglich	Ausschlussgründe für die Art
	BNatSchG(b), BNatSchG(s)			Totholz und Laub findet von September bis Oktober statt. Eine Nutzung des Plangebiets durch diese Art kann mit Sicherheit ausgeschlossen werden (siehe Hinweis zu Amphibien oben).
Nördlicher Kammmolch (<i>Triturus cristatus</i>)	RL(Bbg)3, RL(D)V, FFH II; IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s)	-	-	Kammolche sind typische Flachlandtiere, die häufig in Teichen und Weihern in Waldnähe, im Offenland in Grünlandweihern, naturnahen Moor- und Auengewässern und in Abbaugruben zu finden sind. Sie sind vor allem in Kleingewässern in Offenlandschaften zu finden. Überwinterungsplätze befinden sich bei Wald- und Gehölzstreifen mit Totholzstrukturen sowie Laub-, Reisig- und Lesesteinhaufen. Eine Nutzung des Plangebiets durch diese Art kann mit Sicherheit ausgeschlossen werden (siehe Hinweis zu Amphibien oben).
Teichmolch (<i>Lissotriton vulgaris</i>)	BNatSchG(b)	-	-	Ist die häufigste Molchart Deutschlands. Bevorzugt substratreiche, besonnte und wasserpflanzenreiche Gewässer. Landhabitate sind Laub- und Mischwälder, stillgelegte Gruben oder Siedlungsbereiche mit naturnahen Gärten, Parkanlagen oder Friedhöfe. Den Winter verbringen Teichmolche an einem frostgeschützten und feuchten Ort unter Wurzeln, Stein- oder Laubhaufen und in Erdhöhlen. Eine Nutzung des Plangebiets durch diese Art kann mit Sicherheit ausgeschlossen werden (siehe Hinweis zu Amphibien oben).
Fische und Rundmäuler				
Alle		-	-	Im Plangebiet selbst sind keine potenziell durch Fische und Rundmäuler genutzten Habitate vorhanden. Eine Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden.
Käfer				
Großer Eichenbock (<i>Cerambyx cerdo</i>)	RL(Bbg)1 FFH II, IV	-	-	Im UG sind keine besonders alten Eichen vorhanden, auf denen der Eichenbock potenziell vorkommen kann. Ein Vorkommen kann ausgeschlossen werden.
Eremit/Juchtenkäfer (<i>Osmoderma eremita</i>)	RL(Bbg)2, RL(D)2, FFH II, IV	-	-	Laut BfN (2006) kein Vorkommen des Eremiten im UG. Die Art benötigt mulmreiche Höhlen in alten Laubbäumen, meist in größerer Höhe. Da im UG keine geeigneten mulmreichen Höhlen vorhanden sind, kann ein Vorkommen ausgeschlossen werden.
Hautflügler				
Alle besonders und streng geschützten Arten		-	-	Habitate, die offensichtlich als potenzielle Lebensräume für besonders geschützte Hautflügler dienen könnten, sind im UG nicht vorhanden. Altes Bauholz, Schilf oder

Art	Schutzstatus	Pot. Vorkommen im UG	Beeinträchtigungen durch die Planung möglich	Ausschlussgründe für die Art
				Rohrdächer als Ersatzhabitate für Hornissen, Wespen und Bienen sind nicht vorhanden, eine Beeinträchtigung dieser Arten kann ausgeschlossen werden.
Schmetterlinge				
Alle besonders und streng geschützten Arten		-	-	Schmetterlinge ernähren sich zumeist von Nektar der Blühpflanzen. Im UG sind keine geeigneten Lebensräume für geschützte Schmetterlingsarten vorhanden. Eine Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden.
Heuschrecken				
Alle besonders und streng geschützten Arten		-	-	Sie besiedeln unterschiedliche Lebensräume wie Wiesen, Wälder oder Höhlen. Es wird nur in anthropogen überprägte Bereiche eingegriffen (artenarme Frischwiese), die für geschützte Heuschreckenarten keine primären Lebensräume darstellen. Auf der Fläche konnten keine planungsrelevanten Heuschreckenarten angetroffen werden. Eine Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden.
Libellen				
Alle besonders und streng geschützten Arten		-	-	Benötigen strukturreiche Gewässer für die Entwicklung ihrer Larven und der Jagdmöglichkeit kleinerer Insekten. Die Lebensraumsprüche werden im UG nicht erfüllt, eine Beeinträchtigung kann somit ausgeschlossen werden.
Spinnen				
Alle besonders und streng geschützten Arten		-	-	Spinnen sind in vielen Habitaten zu finden (Wiesen, Höhlen, Gebäude, Gärten). Es wird nur in anthropogen überprägte Bereiche eingegriffen, die für geschützte Arachnida keine primären Lebensräume darstellen (artenarme Frischwiesenfläche). Eine Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden.
Krebstiere, Muscheln, Schnecken				
Alle besonders und streng geschützten Arten		-	-	Die vorhandenen Biotop im UG bieten keine Lebensräume für die besonders geschützten Krebstiere, Muscheln und Schnecken.
Höhere Pflanzen				
alle besonders und streng geschützten Arten		-	-	Die Biotop und Standortbedingungen im Untersuchungsgebiet lassen durch die hohe anthropogene Prägung keine besonders geschützten Pflanzenarten erwarten.

Legende:

UG: Untersuchungsgebiet

RL Bbg / RL D: Rote Liste Brandenburg / Deutschland;

Kategorien: 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, G = Gefährdung unbekannten Ausmaßes, R = Art mit geogr. Restriktion, extrem selten, V = Vorwarnliste (keine Kategorie), N = nicht bewertet (keine Kategorie), D = Daten unzureichend (keine Kategorie)

FFH II = FFH-Anhang II = Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie (Gebietsschutz)

FFH IV = FFH-Anhang IV, streng geschützte Art gem. BNatSchG (europäisch geschützte Art)

EU-VRL = EU-Vogelschutzrichtlinie = Art ist in Anhang 1 der VRL aufgeführt (Gebietsschutz)

EG-VO = EG-Artenschutzverordnung,

EG-VO 338/97 = VERORDNUNG (EG) Nr. 1332/2005: Arten des Anhangs A

BArtSchV = Bundesartenschutzverordnung, Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten: Art ist in Spalte 2 und 3 der Bundesartenschutzverordnung s = streng, b = besonders geschützte Art

Potenzielles Vorkommen im UG:

- = wird auf Grund der vorhandenen Biotope (Habitats) nicht erwartet
- (x) = mit geringer Wahrscheinlichkeit potenziell vorkommend, nur suboptimale Lebensräume, verinselt o.ä.
- x = Vorkommen möglich

Beeinträchtigung:

- = es ist mit keinen Beeinträchtigungen zu rechnen
- (x) = sehr gering, nicht völlig auszuschließen
- x = Beeinträchtigung durch das geplante Vorhaben möglich

Artenblätter für die artenschutzrechtliche Prüfung

Anlage 4

Betroffene Artengruppe (Auswahl der mit hoher Wahrscheinlichkeit betroffenen Arten) Bodenbrüter: Nest / Nistplatz geschützt, Schutz erlischt nach der jeweiligen Brutperiode Bsp.: Dorngrasmücke (<i>Sylvia communis</i>), Fasan (<i>Phasianus colchicus</i>), Feldlerche (<i>Alauda arvensis</i>), Goldammer (<i>Emberiza citrinella</i>), Kiebitz (<i>Vanellus vanellus</i>), Nachtigall (<i>Luscinia megarhynchos</i>), Rotkehlchen (<i>Erithacus rubecula</i>), Schafstelze (<i>Motacilla flava</i>), Zilpzalp (<i>Phylloscopus collybita</i>)		
1. Schutz- und Gefährdungsstatus		
<input type="checkbox"/> FFH-Anhang IV – Art <input checked="" type="checkbox"/> Europäische Vogelart <input type="checkbox"/> Streng geschützte Art (BArtSchVO, Spalte 3)	Rote Liste Status Bundesland: RL(Bbg)V, 2, 3 Deutschland: RL(D)2, 3 Europäische Union: -	Biogeographische Region (in der das Vorhaben sich auswirkt) <input type="checkbox"/> Atlantische Region <input checked="" type="checkbox"/> Kontinentale Region <input type="checkbox"/> Alpine Region
Erhaltungszustand Deutschland <input type="checkbox"/> günstig (grün) <input type="checkbox"/> ungünstig/ unzureichend (gelb) <input type="checkbox"/> ungünstig/ schlecht (rot)	Erhaltungszustand Bundesland <input type="checkbox"/> günstig (grün) <input type="checkbox"/> ungünstig/ unzureichend (gelb) <input type="checkbox"/> ungünstig/ schlecht (rot)	Erhaltungszustand der lokalen Population <input type="checkbox"/> günstig (grün) <input type="checkbox"/> ungünstig/ unzureichend (gelb) <input type="checkbox"/> ungünstig/ schlecht (rot)
<input type="checkbox"/> Art im UG nachgewiesen <input checked="" type="checkbox"/> Art im UG potentiell möglich <i>Die Frischwiesenflächen gehen als potenzieller Lebensraum für bodenbrütende Vogelarten verloren. Es wären sowohl Verluste an Brutstätten als auch damit verbundene Tierverluste möglich. Eine erhebliche Auswirkung auf die lokale bzw. regionale Population durch Störungen während des Baugeschehens wird nicht erwartet. Insgesamt ist nur mit störungsunempfindlichen Arten zu rechnen. Die ökologischen Funktionen des Lebensraumes insgesamt bleiben erhalten.</i>		
2. Beschreibung der erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen, ggf. des Risikomanagements		
Erforderliche CEF-Maßnahmen: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Erforderliche artenschutzspezifische Vermeidungsmaßnahmen: - Vermeidung der Tötung von Bodenbrütern/ des Verlustes von Brutstätten von Bodenbrütern: bauvorbereitende Maßnahmen und alle Baumaßnahmen sind ausschließlich außerhalb der Brutzeit vom 01. März bis 30. September zulässig. Ein Eingriff auf den Flächen ist innerhalb der Brutzeit nur nach vorheriger Kontrolle einer fachkundigen Person zulässig, bei der ein Vorkommen von Bodenbrütern mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Baumaßnahmen sollten ohne Unterbrechung stattfinden.		
Sonstige erforderliche Vorgaben zum Risikomanagement: Nicht ersetzbare Biotopzerstörung gem. § 19 Abs. 3 Satz 2 BNatSchG bzw. entsprechende Regelung im einschlägigen Landesnaturschutzgesetz: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein		
3. Verbotsverletzungen		
Verbot § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG verletzt:	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Verbot § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG verletzt:	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Verbot § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG verletzt:	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Verbot § 44 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG verletzt:	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
4. Auswirkung auf den Erhaltungszustand		
Beschreibung der Auswirkungen auf den Erhaltungszustand: <i>Erhaltungszustand der lokalen Population verbleibt wahrscheinlich günstig, keine Verschlechterung</i>		
Erforderliche Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes: <i>nicht erforderlich</i>		
<u>Die Gewährung führt unter Berücksichtigung der oben aufgeführten Maßnahmen zu folgenden Auswirkungen auf den Erhaltungszustand:</u> <input type="checkbox"/> Der Erhaltungszustand der Population der Art ist günstig. Eine Ausnahme führt zu keiner Verschlechterung. <input type="checkbox"/> Der Erhaltungszustand der Population der Art in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet ist ungünstig. Die Erteilung einer Ausnahme führt jedoch zu keiner weiteren Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Population der Art und keiner Behinderung der Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes. <input type="checkbox"/> Der Erhaltungszustand der Population der Art in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet ist ungünstig. Die Erteilung einer Ausnahme führt jedoch zu einer Verbesserung des Erhaltungszustandes der Population und keiner Behinderung der Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes <input type="checkbox"/> Die Erteilung einer Ausnahme hat negative Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der Population der Art.		

Betroffene Artengruppe (Auswahl der mit hoher Wahrscheinlichkeit betroffenen Arten) Nischen- und Gehölzbrüter: Nest / Nistplatz geschützt, Schutz erlischt nach der jeweiligen Brutperiode Bsp.: Amsel (<i>Turdus merula</i>), Dorngrasmücke (<i>Sylvia communis</i>), Feldsperling (<i>Passer montanus</i>), Goldammer (<i>Emberiza citrinella</i>), Neuntöter (<i>Lanius collurio</i>), Ringeltaube (<i>Columba palumbus</i>)		
1. Schutz- und Gefährdungsstatus		
<input type="checkbox"/> FFH-Anhang IV – Art <input checked="" type="checkbox"/> Europäische Vogelart <input type="checkbox"/> Streng geschützte Art (BArtSchVO, Spalte 3)	Rote Liste Status Bundesland: RL(Bbg)V, 3 Deutschland: RL(D)V Europäische Union: ---	Biogeographische Region (in der das Vorhaben sich auswirkt) <input type="checkbox"/> Atlantische Region <input checked="" type="checkbox"/> Kontinentale Region <input type="checkbox"/> Alpine Region
Erhaltungszustand Deutschland <input type="checkbox"/> günstig (grün) <input type="checkbox"/> ungünstig/ unzureichend (gelb) <input type="checkbox"/> ungünstig/ schlecht (rot)	Erhaltungszustand Bundesland <input type="checkbox"/> günstig (grün) <input type="checkbox"/> ungünstig/ unzureichend (gelb) <input type="checkbox"/> ungünstig/ schlecht (rot)	Erhaltungszustand der lokalen Population <input type="checkbox"/> günstig (grün) <input type="checkbox"/> ungünstig/ unzureichend (gelb) <input type="checkbox"/> ungünstig/ schlecht (rot)
<input type="checkbox"/> Art im UG nachgewiesen <input checked="" type="checkbox"/> Art im UG potentiell möglich <i>Gehölz- und Baumfällungen sind durch die Durchführung der Planung zu erwarten. Während der Brutsaison wären sowohl Verluste an Brutstätten als auch damit verbundene Tierverluste möglich. Eine erhebliche Auswirkung auf die lokale bzw. regionale Population durch Störungen während des Baugeschehens wird nicht erwartet. Insgesamt wird eher mit störungsunempfindlichen Arten gerechnet. Die ökologischen Funktionen des Lebensraumes insgesamt bleiben erhalten.</i>		
2. Beschreibung der erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen, ggf. des Risikomanagements		
Erforderliche CEF-Maßnahmen: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Erforderliche artenschutzspezifische Vermeidungsmaßnahmen: - Vermeidung der Tötung und des Verlustes von Brutstätten von Nischen- und Gehölzbrütern: Gehölzentnahmen sind ausschließlich außerhalb der Brutzeit vom 01. März bis 30. September zulässig. Sonstige erforderliche Vorgaben zum Risikomanagement: Nicht ersetzbare Biotopzerstörung gem. § 19 Abs. 3 Satz 2 BNatSchG bzw. entsprechende Regelung im einschlägigen Landesnaturschutzgesetz: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein		
3. Verbotsverletzungen		
Verbot § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG verletzt: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Verbot § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG verletzt: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Verbot § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG verletzt: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Verbot § 44 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG verletzt: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein		
4. Auswirkung auf den Erhaltungszustand		
Beschreibung der Auswirkungen auf den Erhaltungszustand: <i>Erhaltungszustand der lokalen Population verbleibt wahrscheinlich günstig, keine Verschlechterung</i> Erforderliche Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes: <i>nicht erforderlich</i>		
<u>Die Gewährung führt unter Berücksichtigung der oben aufgeführten Maßnahmen zu folgenden Auswirkungen auf den Erhaltungszustand:</u> <input type="checkbox"/> Der Erhaltungszustand der Population der Art ist günstig. Eine Ausnahme führt zu keiner Verschlechterung. <input type="checkbox"/> Der Erhaltungszustand der Population der Art in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet ist ungünstig. Die Erteilung einer Ausnahme führt jedoch zu keiner weiteren Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Population der Art und keiner Behinderung der Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes. <input type="checkbox"/> Der Erhaltungszustand der Population der Art in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet ist ungünstig. Die Erteilung einer Ausnahme führt jedoch zu einer Verbesserung des Erhaltungszustandes der Population und keiner Behinderung der Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes <input type="checkbox"/> Die Erteilung einer Ausnahme hat negative Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der Population der Art.		

Betroffene Artengruppe (Auswahl der mit hoher Wahrscheinlichkeit betroffenen Arten) Gebäude- und Höhlenbrüter: Baumhöhlen bei Nutzung als ganzjährig geschützt geltende Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätte Bsp.: Blaumeise (<i>Parus caeruleus</i>), Buntspecht (<i>Dendrocopos major</i>), Feldsperling (<i>Passer montanus</i>), Gartenrotschwanz (<i>Phoenicurus phoenicurus</i>), Kohlmeise (<i>Parus major</i>), Star (<i>Sturnus vulgaris</i>), Tannenmeise (<i>Parus ater</i>)		
1. Schutz- und Gefährdungsstatus		
<input type="checkbox"/> FFH-Anhang IV – Art <input checked="" type="checkbox"/> Europäische Vogelart <input type="checkbox"/> Streng geschützte Art (BArtSchVO, Spalte 3)	Rote Liste Status Bundesland: RL(Bbg)V Deutschland: RL(D)V Europäische Union: ---	Biogeographische Region (in der das Vorhaben sich auswirkt) <input type="checkbox"/> Atlantische Region <input checked="" type="checkbox"/> Kontinentale Region <input type="checkbox"/> Alpine Region
Erhaltungszustand Deutschland <input type="checkbox"/> günstig (grün) <input type="checkbox"/> ungünstig/ unzureichend (gelb) <input type="checkbox"/> ungünstig/ schlecht (rot)	Erhaltungszustand Bundesland <input type="checkbox"/> günstig (grün) <input type="checkbox"/> ungünstig/ unzureichend (gelb) <input type="checkbox"/> ungünstig/ schlecht (rot)	Erhaltungszustand der lokalen Population <input type="checkbox"/> günstig (grün) <input type="checkbox"/> ungünstig/ unzureichend (gelb) <input type="checkbox"/> ungünstig/ schlecht (rot)
<input type="checkbox"/> Art im UG nachgewiesen <input checked="" type="checkbox"/> Art im UG potentiell möglich <i>Die Gebäude innerhalb des Plangebiets (Schuppen, Einfamilienhäuser) bilden potenzielle Habitate für Höhlen- und Gebäudebrüter ab. Es kommt zum Abriss des Schuppens, der nachweislich von Gebäudebrütern genutzt wird. Eine erhebliche Auswirkung auf lokale bzw. regionale Populationen wird nicht erwartet, da die betroffenen Individuen auf benachbarte Flächen sowie Gebäude ausweichen können. Baumhöhlen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.</i>		
2. Beschreibung der erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen, ggf. des Risikomanagements		
Erforderliche CEF-Maßnahmen: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Erforderliche artenschutzspezifische Vermeidungsmaßnahmen: - Vermeidung der Tötung und des Verlustes von Brutstätten von Gebäude- und Höhlenbrütern: bauvorbereitende Maßnahmen und alle Baumaßnahmen sind ausschließlich außerhalb der Brutzeit vom 01. März bis 30. September zulässig. Ein Eingriff in Gebäude ist während der Brutzeit nur nach vorheriger Kontrolle einer fachkundigen Person zulässig, bei der ein Vorkommen von Gebäudebrütern mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Sonstige erforderliche Vorgaben zum Risikomanagement: Nicht ersetzbare Biotopzerstörung gem. § 19 Abs. 3 Satz 2 BNatSchG bzw. entsprechende Regelung im einschlägigen Landesnaturschutzgesetz: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein		
3. Verbotsverletzungen		
Verbot § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG verletzt: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Verbot § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG verletzt: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Verbot § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG verletzt: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Verbot § 44 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG verletzt: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein		
4. Auswirkung auf den Erhaltungszustand		
Beschreibung der Auswirkungen auf den Erhaltungszustand: <i>Erhaltungszustand der lokalen Population verbleibt wahrscheinlich günstig, keine Verschlechterung</i> Erforderliche Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes: <i>nicht erforderlich</i>		
<u>Die Gewährung führt unter Berücksichtigung der oben aufgeführten Maßnahmen zu folgenden Auswirkungen auf den Erhaltungszustand:</u> <input type="checkbox"/> Der Erhaltungszustand der Population der Art ist günstig. Eine Ausnahme führt zu keiner Verschlechterung. <input type="checkbox"/> Der Erhaltungszustand der Population der Art in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet ist ungünstig. Die Erteilung einer Ausnahme führt jedoch zu keiner weiteren Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Population der Art <u>und</u> keiner Behinderung der Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes. <input type="checkbox"/> Der Erhaltungszustand der Population der Art in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet ist ungünstig. Die Erteilung einer Ausnahme führt jedoch zu einer Verbesserung des Erhaltungszustandes der Population und keiner Behinderung der Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes <input type="checkbox"/> Die Erteilung einer Ausnahme hat negative Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der Population der Art.		

Betroffene Artengruppe (Auswahl der mit hoher Wahrscheinlichkeit betroffenen Arten)		
Fledermäuse: Gebäudebewohnende Arten (Tages-/Sommerquartier)		
Bsp.: Breitflügelfledermaus (<i>Eptesicus serotinus</i>), Fransenfledermaus (<i>Myotis natterii</i>), Große Bartfledermaus (<i>Myotis brandtii</i>), Graues Langohr (<i>Plecotus austriacus</i>), Kleiner Abendsegler (<i>Nyctalus leisleri</i>), Kleine Bartfledermaus (<i>Myotis mystacinus</i>), Mückenfledermaus (<i>Pipistrellus pygmaeus</i>), Zweifarbfledermaus (<i>Vespertilio murinus</i>), Zwergfledermaus (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>)		
1. Schutz- und Gefährdungsstatus		
<input checked="" type="checkbox"/> FFH-Anhang IV – Art <input type="checkbox"/> Europäische Vogelart <input type="checkbox"/> Streng geschützte Art (BArtSchVO, Spalte 3)	Rote Liste Status Bundesland: RL(Bbg)1, 2, 3, 4 Deutschland: RL(D)D, 1, 3 Europäische Union: FFH IV	Biogeographische Region (in der das Vorhaben sich auswirkt) <input type="checkbox"/> Atlantische Region <input checked="" type="checkbox"/> Kontinentale Region <input type="checkbox"/> Alpine Region
Erhaltungszustand Deutschland <input type="checkbox"/> günstig (grün) <input type="checkbox"/> ungünstig/ unzureichend (gelb) <input type="checkbox"/> ungünstig/ schlecht (rot)	Erhaltungszustand Bundesland <input type="checkbox"/> günstig (grün) <input type="checkbox"/> ungünstig/ unzureichend (gelb) <input type="checkbox"/> ungünstig/ schlecht (rot)	Erhaltungszustand der lokalen Population <input type="checkbox"/> günstig (grün) <input type="checkbox"/> ungünstig/ unzureichend (gelb) <input type="checkbox"/> ungünstig/ schlecht (rot)
<input type="checkbox"/> Art im UG nachgewiesen <input checked="" type="checkbox"/> Art im UG potentiell möglich <i>Der vorhandene Schuppen bildet möglicherweise ein Habitat für gebäudebewohnende Fledermäuse ab (Sommerquartier). Dieser wird abgerissen. Winterquartiere und Wochenstuben sind aufgrund der vorhandenen Habitate nicht zu erwarten und konnten auch nicht nachgewiesen werden. Eine erhebliche Auswirkung auf lokale bzw. regionale Populationen ist nicht zu erwarten, da Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung) vorgesehen sind.</i>		
2. Beschreibung der erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen, ggf. des Risikomanagements		
Erforderliche CEF-Maßnahmen: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Erforderliche artenschutzspezifische Vermeidungsmaßnahmen: <i>Vermeidung der Tötung von Fledermäusen/des Verlustes von durch Fledermäuse genutzte Gebäudequartiere: Bauliche Eingriffe nicht zur Sommerquartierszeit zwischen Mitte April und Ende August (Empfehlung: Oktober – März nach vorheriger Kontrolle, Vermeidungsmaßnahme - Bauzeitenregelung). Ein Eingriff in Gebäude ist während der Sommerquartierszeit nur nach vorheriger Kontrolle einer fachkundigen Person zulässig, bei der ein Vorkommen von Fledermäusen an dem Gebäude mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann.</i>		
Sonstige erforderliche Vorgaben zum Risikomanagement: Nicht ersetzbare Biotopzerstörung gem. § 19 Abs. 3 Satz 2 BNatSchG bzw. entsprechende Regelung im einschlägigen Landesnaturschutzgesetz: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein		
3. Verbotsverletzungen		
Verbot § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG verletzt: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Verbot § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG verletzt: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Verbot § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG verletzt: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Verbot § 44 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG verletzt: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein		
4. Auswirkung auf den Erhaltungszustand		
Beschreibung der Auswirkungen auf den Erhaltungszustand: <i>Erhaltungszustand der lokalen Population verbleibt wahrscheinlich günstig, keine Verschlechterung</i>		
Erforderliche Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes: <i>nicht erforderlich</i>		
<u>Die Gewährung führt unter Berücksichtigung der oben aufgeführten Maßnahmen zu folgenden Auswirkungen auf den Erhaltungszustand:</u> <input type="checkbox"/> Der Erhaltungszustand der Population der Art ist günstig. Eine Ausnahme führt zu keiner Verschlechterung. <input type="checkbox"/> Der Erhaltungszustand der Population der Art in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet ist ungünstig. Die Erteilung einer Ausnahme führt jedoch zu keiner weiteren Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Population der Art und keiner Behinderung der Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes. <input type="checkbox"/> Der Erhaltungszustand der Population der Art in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet ist ungünstig. Die Erteilung einer Ausnahme führt jedoch zu einer Verbesserung des Erhaltungszustandes der Population und keiner Behinderung der Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes <input type="checkbox"/> Die Erteilung einer Ausnahme hat negative Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der Population der Art.		

Betroffene Artengruppe Reptilien: möglicher Lebensraum in den Randbereichen Blindschleiche (<i>Anguis fragilis</i>), Zauneidechse (<i>Lacerta agilis</i>)		
1. Schutz- und Gefährdungsstatus		
<input type="checkbox"/> FFH-Anhang IV – Art <input type="checkbox"/> Europäische Vogelart <input checked="" type="checkbox"/> Streng geschützte Art (BArtSchVO, Spalte 3)	Rote Liste Status Bundesland: RL(Bbg)3 Deutschland: RL(D)V Europäische Union: FFH IV	Biogeographische Region (in der das Vorhaben sich auswirkt) <input type="checkbox"/> Atlantische Region <input checked="" type="checkbox"/> Kontinentale Region <input type="checkbox"/> Alpine Region
Erhaltungszustand Deutschland <input type="checkbox"/> günstig (grün) <input type="checkbox"/> ungünstig/ unzureichend (gelb) <input type="checkbox"/> ungünstig/ schlecht (rot)	Erhaltungszustand Bundesland <input type="checkbox"/> günstig (grün) <input type="checkbox"/> ungünstig/ unzureichend (gelb) <input type="checkbox"/> ungünstig/ schlecht (rot)	Erhaltungszustand der lokalen Population <input type="checkbox"/> günstig (grün) <input type="checkbox"/> ungünstig/ unzureichend (gelb) <input type="checkbox"/> ungünstig/ schlecht (rot)
<input checked="" type="checkbox"/> Art im UG nachgewiesen <input type="checkbox"/> Art im UG potentiell möglich - Vermeidung der Tötung von Zauneidechsen / des Verlustes von Reproduktionsstätten: Ein Vorkommen von Zauneidechsen und Blindschleichen wurde in den Randbereichen entlang des Weges und des Waldrandbereiches nachgewiesen. Der Großteil des Plangebiets (Frischwiese) stellt keinen geeigneten Lebensraum für die Reptilien dar. In diesen Bereichen sind keine gut grabbaren Böden für die Eiablage oder Unterschlupfmöglichkeiten vorhanden. Ein Vorkommen von Reptilien kann innerhalb der Frischwiesenflächen ausgeschlossen werden.		
2. Beschreibung der erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen, ggf. des Risikomanagements		
Erforderliche CEF-Maßnahmen: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Erforderliche artenschutzspezifische Vermeidungsmaßnahmen: Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Reptilien sind die Flächen, die für die Baumaßnahmen des Wohngebiets genutzt werden, entlang der Gärten im Süden und entlang des Waldrandbereiches sowie der ehemaligen Entenfarm mit geeigneten temporären Reptilienschutzzäunen zu sichern. Somit kann ein Einwandern von Reptilien in die Baufelder verhindert werden. Die Reptilienschutzzäune sind während der Winterruhe dieser Arten (Zeitraum November bis März des Folgejahres) zu errichten. Der Standzeitraum des Zaunes hängt von der Dauer der Bautätigkeit ab und endet mit Abschluss sämtlicher Baumaßnahmen. Daran anschließend kann der Zaun wieder zurückgebaut werden. Um das Plangebiet möglichst attraktiv für Reptilien zu gestalten, werden innerhalb der SPE-Flächen Totholz- und Lesesteinhaufen errichtet.		
Sonstige erforderliche Vorgaben zum Risikomanagement: Nicht ersetzbare Biotopzerstörung gem. § 19 Abs. 3 Satz 2 BNatSchG bzw. entsprechende Regelung im einschlägigen Landesnaturschutzgesetz: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein		
3. Verbotsverletzungen		
Verbot § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG verletzt: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Verbot § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG verletzt: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Verbot § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG verletzt: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Verbot § 44 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG verletzt: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein		
4. Auswirkung auf den Erhaltungszustand		
Beschreibung der Auswirkungen auf den Erhaltungszustand: Erhaltungszustand der lokalen Population verbleibt wahrscheinlich günstig, keine Verschlechterung Erforderliche Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes: nicht erforderlich		
Die Gewährung führt unter Berücksichtigung der oben aufgeführten Maßnahmen zu folgenden Auswirkungen auf den Erhaltungszustand: <input type="checkbox"/> Der Erhaltungszustand der Population der Art ist günstig. Eine Ausnahme führt zu keiner Verschlechterung. <input type="checkbox"/> Der Erhaltungszustand der Population der Art in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet ist ungünstig. Die Erteilung einer Ausnahme führt jedoch zu keiner weiteren Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Population der Art und keiner Behinderung der Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes. <input type="checkbox"/> Der Erhaltungszustand der Population der Art in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet ist ungünstig. Die Erteilung einer Ausnahme führt jedoch zu einer Verbesserung des Erhaltungszustandes der Population und keiner Behinderung der Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes. <input type="checkbox"/> Die Erteilung einer Ausnahme hat negative Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der Population der Art.		

Anlage 5 - Ermittlung der Versiegelung im Bestand / Ausgleichspotenziale

Tabelle 1: Versiegelung Bestand

Ausgleichs- maßnahme	Biotoptyp	Fläche	Versiegelung / Bemerkungen
A 1 (Entsiegelung)	Gartenbrache	93 m ²	Entfernen von Vollversiegelung: Auf den Gartenbrachen sind vollversiegelte Betonplatten vorhanden. Diese werden entfernt. Faktor 1:1 = 93 m² in Vollversiegelung
A 2 (Abriss und Entsiegelung)	Frischwiese	167 m ²	Abriss Gebäude / Entfernen von Vollversiegelung: Auf der Frischwiese befindet sich ein Schuppen. Dieser wird abgerissen. Außerdem werden Betonplatten entfernt Faktor 1:1 = 167 m² in Vollversiegelung
A 3 (Entsiegelung)	Unbefestigter Weg	135 m ²	Entfernen von Teilversiegelung: Der unbefestigte Weg weist aufgrund der Nutzung durch Fahrzeuge (inkl. Bau- und Landwirtschaft) einen hohen Grad an Bodenverdichtung auf. Faktor 1:0,3 = 40 m² in Vollversiegelung
A 4 (Entsiegelung)	Gärten	114 m ²	Entfernen von Teilversiegelung: Im Bereich der Gärten befindet sich ein teilversiegelter Auslauf (Hühnerstall). Dieser wird entfernt. Faktor 1:0,5 = 57 m² in Vollversiegelung
A 5 (Entsiegelung)	Einzel und Reihenhausbauung mit Ziergärten	47 m ²	Entfernen von Vollversiegelung: Im Bereich der Gärten der Einzel und Reihenhausbauungen entlang des Schmargendorfer Weges befindet sich eine vollversiegelte Fläche. Diese wird entfernt. Faktor 1:1 = 47 m² in Vollversiegelung
A 6 (Entsiegelung)	Teilversiegelte Wege	330 m ²	Entfernen von Teilversiegelung: Im Bereich der ruderalen Pionier-, Gras- und Staudenfluren befindet sich ein teilversiegelter Weg. Dieser wird entfernt. Faktor 1:0,5 = 165 m² in Vollversiegelung
Gesamtbeeinträchtigung Boden im Bestand			570 m² in Vollversiegelung

Quelle: eigene Berechnungen

Anlage 6 - Ermittlung der zu erwartenden Versiegelung durch die Planung

Tabelle 1: Versiegelung Planung

geplante Nutzung	Fläche	GRZ	zul. Überschreitung (teilversiegelt)	mögliche max. Versiegelung in Vollversiegelung	Anmerkungen
Lockeres Wohngebiet (WA1)	3.220 m ²	0,3	0,15	1.200 m ²	
Lockeres Wohngebiet (WA2)	6.700 m ²	0,25	0,125	2.100 m ²	Bestand im WA2 (Flurstücke 233/1 und 633) wurden nicht berücksichtigt (Bau bereits abgeschlossen)
Lockeres Wohngebiet (WA3)	7.240 m ²	0,2	0,1	1.810 m ²	
V 1	1.140 m ²	---	---	500 m ²	V1 und V2: Ausbau von V1 gegenwärtig nicht vorgesehen; Erschließung Wohngebiet durch Straße (10 m breiter Straßenraum (5-6 m breite Straße)) inklusive Versickerungsmulden für Regenentwässerung, Medienkorridor und Flächen für Baumpflanzungen (V2: Wendehammer für Müllfahrzeuge) V3 und V4: Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“; 7 m breiter Straßenraum (4 m breite Straße)) und Wendehammer
V 2	1.180 m ²	---	---	620 m ²	
V 3	400 m ²	---	---	240 m ²	
V 4	250 m ²	---	---	190 m ²	
SPE 1	290 m ²	---	---	---	
SPE 2	1.390 m ²	---	---	---	
SPE 3	740 m ²	---	---	---	
	22.550 m²				
Vollversiegelung Planung				6.660 m²	
Teilversiegelung Planung				0 m²	
Gesamtbeeinträchtigung Boden in der Planung				6.660 m²	Vollversiegelung + Teilversiegelung
zu kompensierende Vollversiegelung					6.660 m²

Quelle: eigene Berechnungen

Anlage 7 - Fotodokumentation

Bild 1: Südlicher Bereich der artenarmen Frischwiesenfläche mit Birken-Vorwald im Hintergrund.



Bild 2: Mehrstämmige Birken auf südlicher Frischwiesenfläche (werden im Rahmen der Planung gesichert).



Bild 3: Angepflanzte Gartengehölze im südlichen Bereich der Frischwiese, die mit der Umsetzung der Planung verloren gehen.



Bild 4: Nördlicher Bereich der Frischwiese mit Schuppen (wird im Zuge der Planung abgerissen).



Bild 5: Teilversiegelter Weg im Norden des Plangebietes und die südlich angrenzende, bereits umgesetzte Wohnbebauung sowie Gartenbrache. Im Hintergrund ist die ehemalige Entenfarm zu sehen. Der eventuell notwendige Ausbau des Weges innerhalb der Verkehrsfläche V1 ist gegenwärtig nicht vorgesehen.

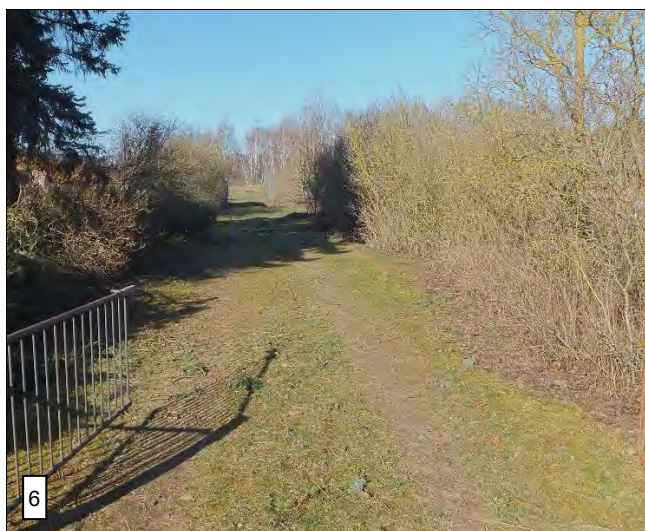


Bild 6: Unbefestigter Weg, der vom Schmargendorfer Weg abgeht und mit der Umsetzung der Planung als Verkehrsfläche innerhalb der V2 ausgebaut wird.



Ersatzmaßnahme E6 (außerhalb des Plangebiets):

Neupflanzung einer 3-reihigen Hecke mit beidseitigem 2m-breitem Krautsaum auf 700m² mit standortgerechten, heimischen Gehölzen auf den Flurstücken 435 und 436 (tw.), Flur 10 in der Gemarkung Angermünde.

Entwicklungsziele:

- Verbesserung der Bodenfunktion durch dauerhafte Extensivierung von Flächen
- Entwicklung einer artenreichen Hecke als wertvolles Biotop
- Aufwertung des Ortsbildes durch lineare Gehölzstrukturen
- Schaffung von Lebensraum für besonders geschützte Tierarten durch neue Habitatstrukturen

Die Entwicklung dieser Fläche auf insgesamt 700 m² setzt sich aus folgenden Entwicklungs-, Pflege und Erhaltungsmaßnahmen zusammen:

Heckenpflanzung:

- Entwicklung und Pflege einer 3-reihigen Hecke mit beidseitigem 2m-breitem Krautsaum auf 700m² (100m Länge und 7m Breite)

Es ist 1 Jahr Fertigstellungspflege (nach DIN 18916) und 3 Jahre Entwicklungspflege (nach DIN 18919) durchzuführen. Für die einzelnen Gehölze besteht keine Standortfestsetzung.

Pflanzliste A zur Sträucher zur Eingrünung von Plangebiet und Ortsrand

3-jährig verpflanzte Sämlinge oder Heister

Acer campestre (Feld-Ahorn), *Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn), *Amelanchier lamarckii* (Kupfer-Felsenbirne), *Berberis vulgaris* L. (Gemeine Berberitze), *Betula pendula* (Sand-Birke), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Cotoneaster bullatus* (Runzelige Zwergmispel), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Forsythia x intermedia* (Forsythies), *Malus sylvestris* agg. (Wild-Apfel), *Prunus cerasifera* (Kirschpflaume), *Prunus padus* (Traubenkirsche), *Pyrus pyraeaster* agg. (Wild-Birne), *Rhamnus cartharticus* (Kreuzdorn), *Rosa canina* agg. (Hunds-Rose), *Rosa corymbifera* agg. (Heckenrose), *Rosa rubiginosa* agg. (Wein-Rose), *Rosa rugosa* (Kartoffelrose), *Rosa tomentosa* agg. (Filz-Rose), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Sorbus aucuparia* (Ebersesche), *Sorbus torminalis* (Elsbeere), *Syringa vulgaris* (Gemeiner Flieder), *Viburnum opulus* (Gemeiner Schneeball)

Die Flurstücke befinden sich im Besitz des Eigentümers und sind somit eigentumsrechtlich bereits gesichert.

Stadt Angermünde - OT Angermünde

Umweltbericht zum Bebauungsplan „Wohnen am Schmargendorfer Weg“



Anlage 8: Maßnahme auf den Flurstücken 435 und 436 in Flur 10 der Gemarkung Angermünde



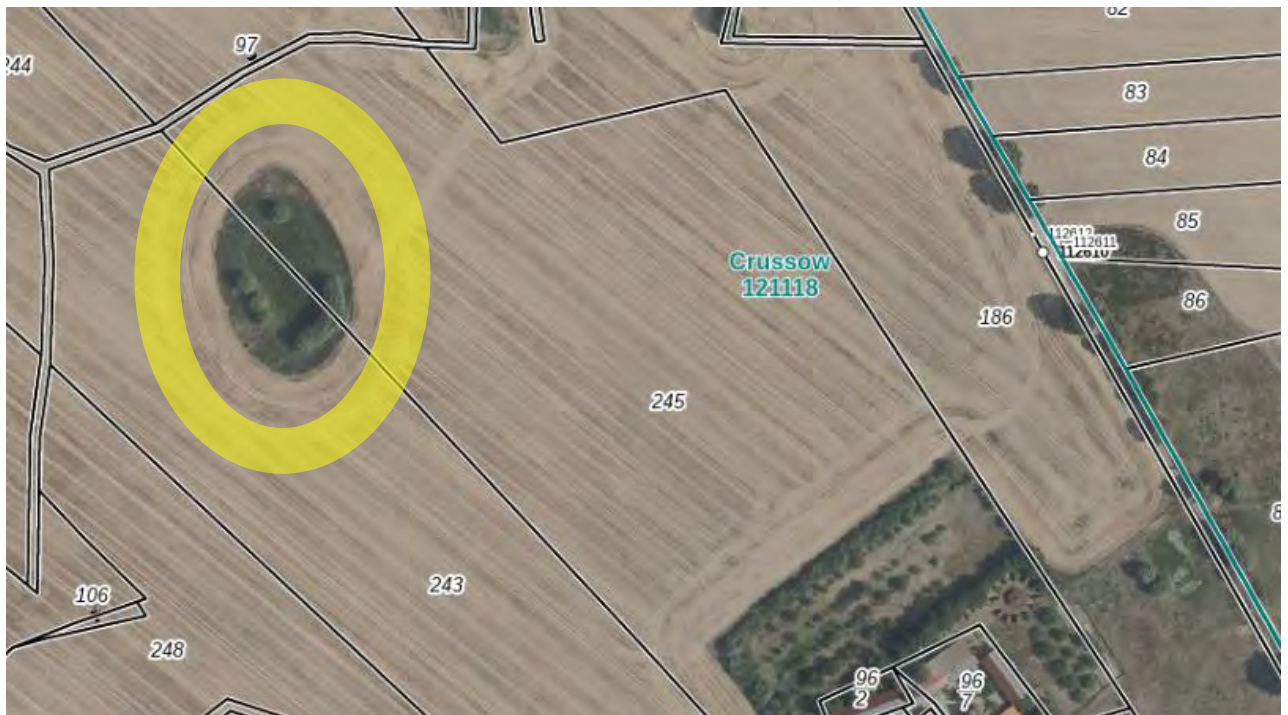
Anlage 9 – Extensivierungsmaßnahme E7 in Crussow - Umwandlung Intensivacker in Blühfläche/Blühbrache

Maßnahmenblatt			
Kurzbeschreibung: Anlage und dauerhafte Bewirtschaftung einer Blühfläche von 0,8ha			
KONFLIKT / BEEINTRÄCHTIGUNG			
Schutzgut: Boden und Fläche (Biotope)			
Eingriffsumfang: vorbereitete Eingriffe durch den Bebauungsplan „Wohnen am Schmargendorfer Weg“, Vorhabenträger: Björn Koriath, Schmargendorfer Weg 9, 16278 Angermünde.			
<p>Die Maßnahme dient dem Ausgleich und Ersatz von rund 4000 m² Vollversiegelung (als Äquivalent für Voll und Teilversiegelung, ein innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes nicht ausgleichbarer Eingriffe; versiegelt werden im Wesentlichen Gartenflächen (Frischwiesen, Gärten und Gartenbrachen sowie ruderale Pionier-, Gras- und Staudenfluren entsprechend Biotoptypenerfassung)</p> <p>Zum Ansatz kommen 10,00 € / m² versiegelter Fläche entsprechend HVE; die Maßnahme umfasst somit einen Betrag von 40 000 € als Einmalzahlung an den Landschaftspflegeverband, der vertraglich zu regeln ist.</p> <p>Zusammenfassung der Bilanz:</p>			
Flächenbezeichnung	Eingriff/ Vollversiegelung	Bereits durch Maßnahmen kompensiert:	Bestehendes Kompensationsdefizit
WA1	1206 m ²	167 m ²	1039 m ²
WA2	2093 m ²	93 m ²	2000 m ²
WA3	1808 m ²	1289 m ²	519 m ²
V2	620 m ²	620 m ²	0 m ²
V3	244 m ²	0 m ²	244 m ²
V4	190 m ²	0 m ²	190 m ²
Gesamt:	6161 m ²	2169 m ²	3992 m ²
Siehe auch Kapitel 3 „Eingriffs- und Konfliktdarstellung und 4.3 „Kompensationsmaßnahmen“			
MAßNAHMEBESCHREIBUNG			
Lage der Maßnahme: Gemarkung Crussow, Flur 3, Flurstück 243, 245			
Naturräumliche Einheit Uckermärkisches Hügelland			
Ausgangszustand intensiv genutzte Ackerfläche ohne besondere Schutzwürdigkeit bzw. (Vorwert, Vorbelastung) keine bedeutsame Fläche für Bodenfunktion, floristische oder faunistische Vielfalt (Insekten, Bodenbrüter), umliegend sind Grünland- und Waldflächen vorhanden, so dass ein hohes Aufwertungspotential besteht			
Beschreibung Maßnahme und Umfang			
<ul style="list-style-type: none">• Aufhebung der intensiven Ackernutzung• Anlegen einer neuen Blühfläche (0,8ha)• Umwandlung als Dauerblühfläche/ Grünlandbrache			
Anlage nach Aufhebung der intensiven Ackernutzung <u>bei Ackerzahlen über 30:</u>			
<ul style="list-style-type: none">• Beikrautregulierung vor Saatbettbereitung,• lockern des Bodens mit Egge oder Grubber• Ausbringen einer mehrjährigen Blümmischung mit hohem Wildkräuteranteil, bspw. Regiosaatgut „24 BB - Blühstreifen“ mit 60 % Wildkräuteranteil (29 Arten), 40 % Kulturpflanzen (7 Arten), Aussaatstärke: 6 kg/ha, empf. Füllstoff zum Hochmischen auf 50 kg/ha• Ansaatzeit Ende August – Ende September vor feuchter Witterung• Grasanteil unter 50 %, keine breitwüchsigen Gräser oder Klee			

- Verzicht auf Düngemittel, Verzicht auf PSM

BIOTOPENTWICKLUNGS- UND NUTZUNGSKONZEPT

Entwicklungsziele:	Verbesserung der Bodenfunktionen durch dauerhaft extensive Nutzung, Verbesserung der Lebensraumfunktion für bodenlebende Organismen
Aussagen zur multi-funktionalen Kompensation	Habitatverbesserung bzw. Habitatsicherung für Vögel, Insekten und Kleinsäuger in der ausgeräumten Agrarlandschaft, Aufwertung des Landschaftsbilds
Pflegekonzept	Anlage Blühfläche und Etablierung von Blühfläche/ Grünland
Zeitpunkt d. Durchführung	mit Bauabschluss
Abnahmen u. Kontrollen	Sichtabnahme nach Herstellung der Fläche, 2-jährliche Kontrolle
BEEINTRÄCHTIGUNG	
	ausgleichbar; ersetzbar
FLÄCHENSICHERUNG	
Jetziger Eigentümer:	Flächen Dritter; Eintragung Grunddienstbarkeit; Bewirtschaftungsvertrag
Künftige Unterhaltung durch:	Jugend Landhof gGmbH



Landschaftspflegeverband Uckermark-Schorfheide