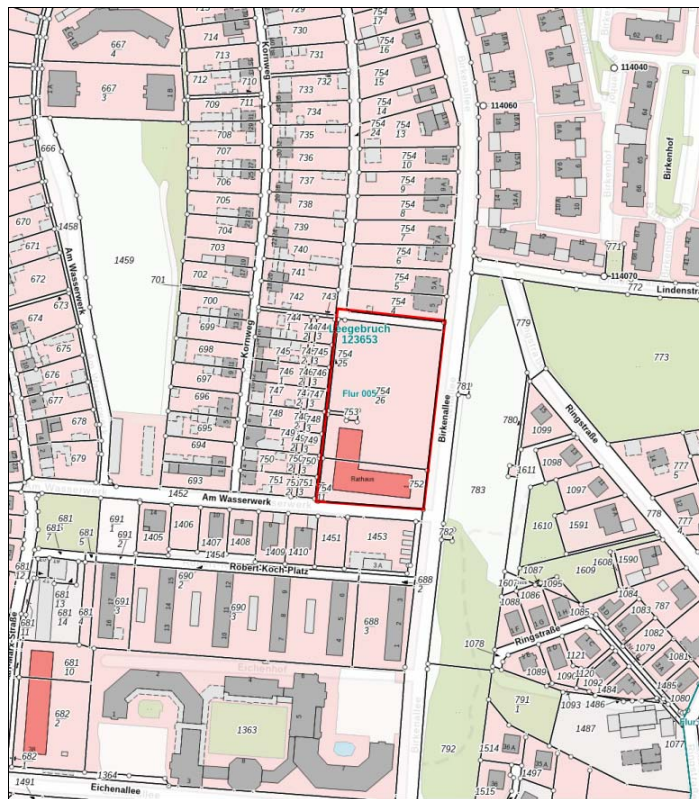


Gemeinde Leegebruch



Änderungsbebauungsplan Nr. 19.1 "Gemeindezentrum Birkenallee / Am Wasserwerk"

Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB
mit Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB



Dieser Ausdruck wurde am 7. Apr. 2025 aus dem BRANDENBURGVIEWER erstellt.

Entwurf

Begründung
einschließlich Umweltinformationen und Artenschutz
Festsetzungen

Planungsbüro



Mai 2025

Bebauungsplan der Gemeinde Leegebruch

Gemeindeverwaltung
Birkenallee 1
16767 Leegebruch

Planverfasser: Planungsbüro Ludewig GbR

Anke Ludewig, Dipl. Ing. Architektur
Mitglied der Brandenburgischen Architektenkammer,
Ralf Ludewig, Dipl. Ing. Landschaftsarchitektur
Rosa-Luxemburg-Straße 13, 16547 Birkenwerder
Tel.: 03303 502916
eMail: ludewig@planungsbueroludewig.de
Anke und Ralf Ludewig (2024 / 2025)

Fotos:

Plangrundlage: Dirk Fienke & Andreas Horst

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
16515 Oranienburg
Adolf-Dechert-Straße 4

Inhaltsverzeichnis

Begründung des Änderungsbebauungsplanes	5
1. Lage des Plangebietes	5
1.1 Lage in der Region	5
1.2 Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet	6
1.3 Plangebiet des Änderungsbebauungsplanes	7
2. Ziel und Zweck der Planung und Planverfahren	8
2.1 Ziel und Zweck der Planung, Bedarf, Planerfordernis	8
2.2 Planverfahren	8
2.2.1 Vorbemerkungen	8
2.2.2 Rechtliche Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach §13a BauGB	9
2.2.3 Begründung der Aufstellung eines Änderungsbebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB	9
3. Übergeordnete Planung	11
3.1 Raumordnung und Landesplanung	11
3.1.1 Rechtliche Grundlagen der Raumordnung und Landesplanung	11
3.1.2 Berücksichtigung der Anforderungen gemäß LEP HR und LEPro 2007 in der vorliegenden Planung	11
3.2 Regionalplanung	12
3.2.1 Rechtliche Grundlagen der Regionalplanung	12
3.2.2 Berücksichtigung der Anforderungen der Regionalplanung in der vorliegenden Planung	12
4. Bisherige kommunale Planungen für den Bereich des Plangebietes	13
4.1 Flächennutzungsplan	13
4.1.1 Anpassung des Flächennutzungsplanes nach §13a(2)2. BauGB	13
4.1.2 Erfüllung der Voraussetzungen für die Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplanes auf dem Wege der Berichtigung gemäß §13a Abs.2 Nr.2 BauGB	15
4.2 Bisherige verbindliche Bauleitplanung im Plangebiet - Bebauungsplan Nr.19 "Gemeindezentrum Birkenallee /Am Wasserwerk"	16

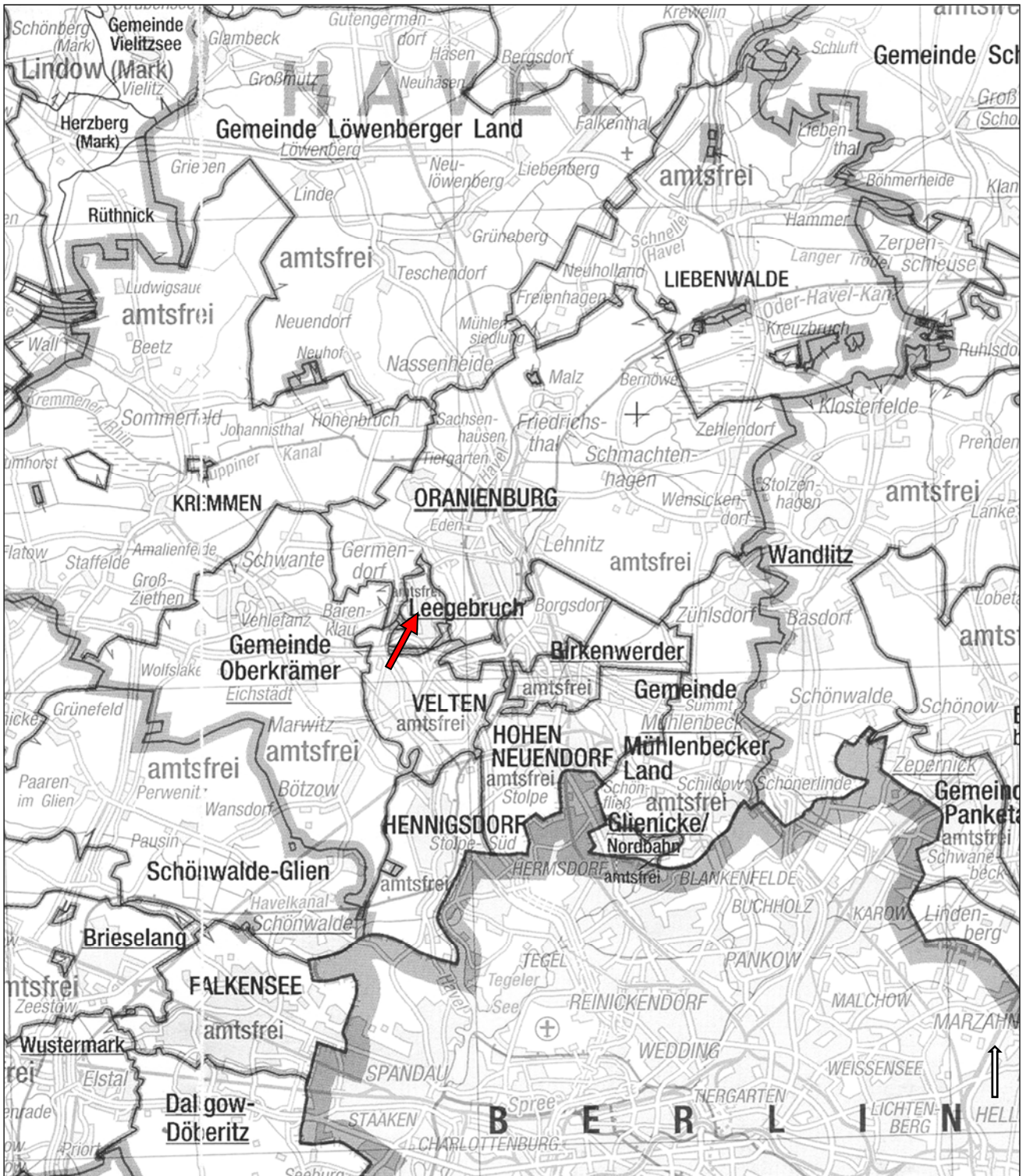
5.	Bestand im Plangebiet und dessen Umgebung	18
5.1	Übersicht Bestand	18
5.2	Bestand im Plangebiet - Fotodarstellung	19
5.3	Bestand in der Umgebung des Plangebietes - Fotodarstellung	20
6.	Erschließung	21
6.1	Straßenseitige Erschließung	21
6.1.1	Birkenallee	21
6.1.2	Straße Am Wasserwerk	21
6.1.3	Wirtschaftswege im Norden und Westen des Plangebietes	22
6.2	Öffentlicher Personennahverkehr	23
6.3	Ruhender Verkehr	23
6.4	Vorhandene Niederschlagsentwässerung	23
6.5	Leitungsgebundene Ver- und Entsorgung	23
6.6	Abfallentsorgung	23
7.	Planungskonzept und Planungsalternativen	23
7.1	Planungskonzept	23
7.1.1	Bebauungskonzept und geplante Erschließung	23
7.1.2	Geplante Niederschlagsentwässerung	27
7.2	Planungsalternativen	28
7.2.1	Standortalternativen im Gemeindegebiet	28
7.2.2	Planungsalternative Beibehaltung der bisherigen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes	29
8.	Begründung der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes	29
8.1	Geplante Art der baulichen Nutzung	29
8.2	Geplantes Maß der baulichen Nutzung	30
8.2.1	Grundflächenzahl	30
8.2.2	Zahl der Vollgeschosse	31
8.2.3	Geschossfläche	32
8.3.	Geplante Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	32
8.3.1	Bauweise	32
8.3.2	Überbaubare Grundstücksfläche	33
8.5	Geplante Straßenverkehrsfläche	34
8.6	Festsetzungen zur Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser	34
8.7	Nachrichtliche Übernahme der Baumschutzsatzung	35
8.8	Hinweise zum Artenschutz	35
9.	Flächenbilanz	35
10.	Durchführung der Planung	35
11.	Auswirkungen der Planung	36
U.	Berücksichtigung der Umweltbelange	37
U.1	Rechtliche Grundlage	37
2.	Übergeordnete Planungen und Regelungen zu Natur und Landschaft	37
U.2.1	Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	37
U.2.2	Landschaftsplan	38
U.3	Schutzgüter Boden, Wasser	38
U.3.1	Geologie	38
U.3.2	Hydrologie und Geländehöhe	38
U.3.3	Bodenverunreinigungen, Altlasten	39
U.3.4	Trinkwasserschutz, Gewässerschutz	39
U.3.5	Bergbau	39
U.3.6	Kampfmittelbelastung	39
U.4	Schutzgüter Biotope, Flora, Fauna	40
U.4.1	Biotopverbund	40
U.4.2	Biotoptypenkartierung, Biotopschutz	41
U.4.2.1	Beschreibung der naturräumlichen Situation im Plangebiet	41
U.4.2.2	Biotoptypenkartierung gemäß Brandenburgischem Kartierschlüssel	41
U.4.2.3	Biotoptypenbewertung	42

U.4.2.4	Biotopschutz	42
U.4.3	Baumschutz	43
U.4.3.1	Fotodokumentation und Erläuterung der Bäume im Plangebiet	43
U.4.3.2	Kartierung Baumbestand	46
U.4.3.3	Liste Baumbestand, geplante Eingriffe und Ausgleichserfordernis	47
U.4.3.4	Gehölzschutzsatzung der Gemeinde	47
U.4.3.5	Baumschutz auf Baustellen	48
U.4.4	Fauna, Artenschutz	49
U.5	Eingriff und Ausgleich nach dem Naturschutzrecht	49
U.6	Schutzgut Sachgüter - Denkmalschutz	49
U.7	Schutzgut Mensch - Immissionsschutz	49
U.8	Schutzgut Klima	50
A	Fachbeitrag Artenschutz	51
A 0.	Berücksichtigung des Artenschutzes in der Bauleitplanung	51
A 1.	Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchungen zum bisherigen Bebauungsplan Nr. 19 "Gemeindezentrum Birkenallee / Am Wasserwerk" (2016)	52
A 2.	Prüfung der Entwicklung der Habitateignung des Plangebietes (2025)	54
A 3.	Prüfung des möglichen Vorkommens von besonders und streng geschützten Arten im Plangebiet (2025) - Amphibien, Reptilien, Insekten sowie bodenbrütende Vogelarten	54
A 4.	Prüfung des möglichen Vorkommens von besonders und streng geschützten Arten im Plangebiet (2025) – Freibrütende, nischenbrütende und höhlenbrütende Vogelarten, Fledermäuse	54
A 4.1	Erfassungsmethodik	54
A 4.2	Erfassungsprotokolle	55
A 4.3	Kartierung der Erfassungsergebnisse	56
A 4.4	Erfassungsergebnisse	57
A 4.4.1	Erfassungsergebnisse Avifauna ohne Fortpflanzungsstätte im Plangebiet	57
A 4.4.2	Erfassungsergebnisse Avifauna für die im Plangebiet brütenden Arten	57
A 4.4.3	Erfassungsergebnisse Fledermäuse	57
A 4.4.4	Erfassungsergebnisse weiterer geschützter Arten	57
A 5	Ökologische Merkmale und Schutz der vorgefundenen Brutvogelart im Plangebiet (Ringeltaube)	57
A 6	Bedeutung des Plangebietes als Lebensraum der Avifauna und Fledermäuse	59
A 7	Artenschutzrechtliche Prüfung	59
A 7.1	Verletzung, Tötung von Tieren oder Ihrer Entwicklungsformen (§44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)	59
A 7.2	Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (§ 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG)	59
A 7.3	Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG)	59
A 8	Maßnahmen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote	60
Rechtliche Grundlagen, Quellen		61
Änderungsbebauungsplan Nr. 19.1 "Gemeindezentrum Birkenallee / Am Wasserwerk"		63
	Planzeichnung	63
	Planzeichenerklärung	64
	Textliche Festsetzungen	65
Anlage		67
	Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Leegebruch (Baumschutzsatzung – BaumSchS), in Kraft getreten am 30.10.2015	67

Begründung des Änderungsbebauungsplans

1. Lage des Plangebietes

1.1 Lage in der Region



Darstellung unter Verwendung von Daten des Landes Brandenburg

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Leegebruch, Landkreis Oberhavel, Land Brandenburg, nördlich der Bundeshauptstadt Berlin.

Die Gemeinde Leegebruch hat ca. 6.920 Einwohner (2024).

Im Norden, Osten und Westen grenzt die Stadt Oranienburg an, die zugleich das nächstgelegene Mittelzentrum ist.

Im Süden, Südosten und Südwesten grenzt das Stadtgebiet von Velten an. Westlich von Leegebruch befindet sich der OT Bärenklau der Gemeinde Oberkrämer, mit welcher die Gemeinde Leegebruch jedoch keine gemeinsame Gemeindegrenze hat.

1.2 Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet

Ausschnitt topografische Karte mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes



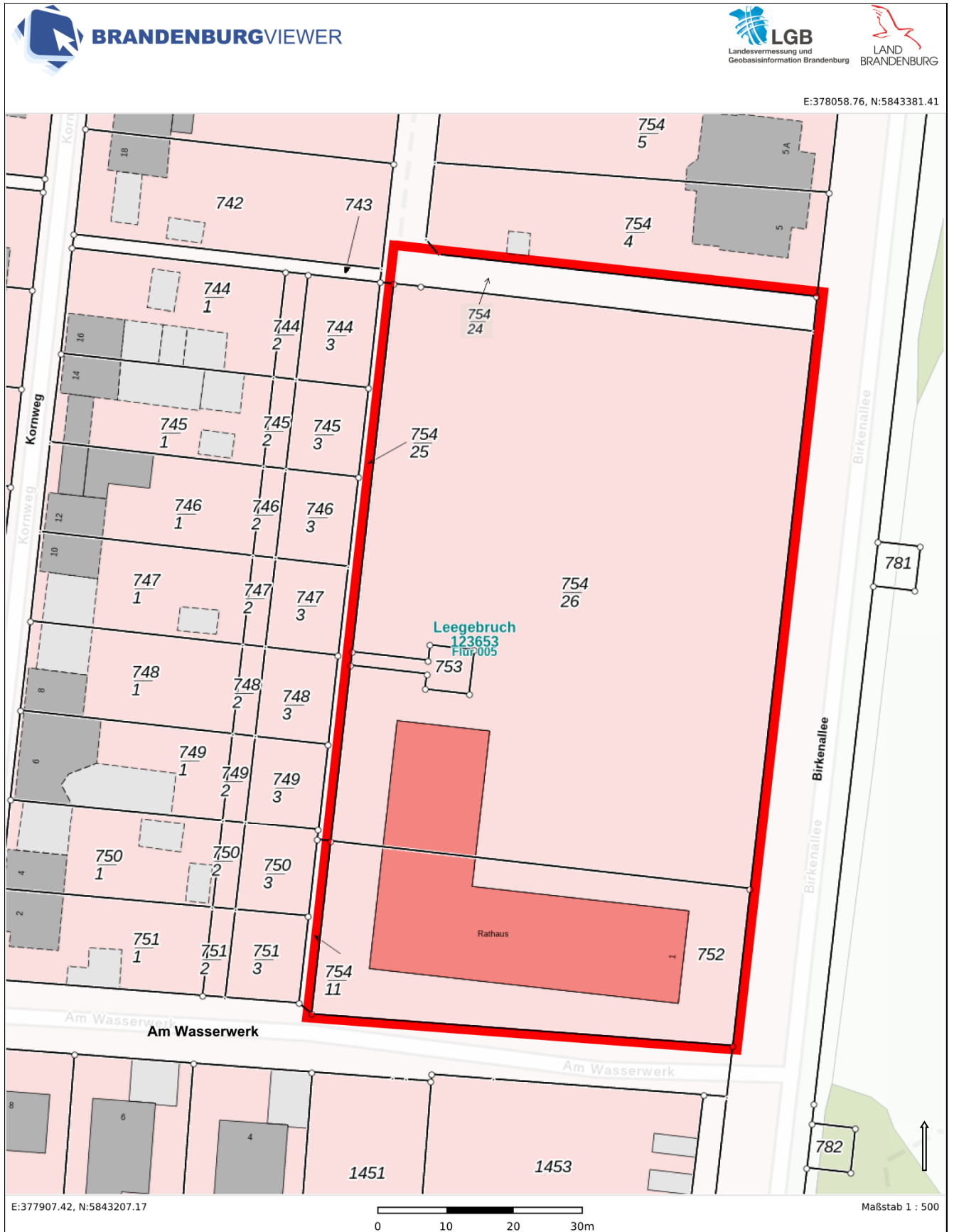
Dieser Ausdruck wurde am 7. Apr. 2025 aus dem **BRANDENBURGVIEWER** erstellt.

 Umgrenzung des Plangebietes des Änderungsbebauungsplanes


Das **Plangebiet** liegt im zentralen Bereich in der Gemeinde Leegebruch westlich der Birkenallee.

1.3 Plangebiet des Änderungsbebauungsplanes

Lageplan mit Umgrenzung des Plangebietes des Änderungsbebauungsplanes



Dieser Ausdruck wurde am 7. Apr. 2025 aus dem BRANDENBURGVIEWER erstellt.

 Umgrenzung des Plangebietes des Änderungsbebauungsplanes

Das Plangebiet des Änderungsbebauungsplanes umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 "Gemeindezentrum Birkenallee / Am Wasserwerk" sowie den nördlich angrenzenden Wirtschaftsweg. Es hat eine Größe von ca. 0,69 ha.

Im Plangebiet liegen die Flurstücke 752, 753 und 754/26 sowie 754/24 (teilweise) Flur 005, Gemarkung Leegebruch.

Es wird wie folgt begrenzt:

- im Osten durch die Birkenallee,
- im Süden durch die Straße Am Wasserwerk.
- im Westen durch einen öffentlich genutzten Weg, der an die rückwärtigen Gartenbereiche von Grundstücken am Kornweg westlich des Plangebietes angrenzt,
- im Norden durch die südliche Grenze des Grundstücks Birkenallee 5.

Im Plangebiet befinden sich das Rathaus der Gemeinde Leegebruch mit Bibliothek und zugehörigen Stellplätze sowie eine unbebaute Teilfläche. Im Norden und Westen befinden sich im Plangebiet Teile von öffentlich genutzten Wegeflächen.

2. Ziel und Zweck der Planung und Planverfahren

2.1 Ziel und Zweck der Planung, Bedarf, Planerfordernis

Planungsziel des aufzustellenden Änderungsbebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer neuen Feuerwache für die freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Leegebruch. Zugleich sollen hier auch Räume für eine Jugendfreizeitstätte (Jugendklub) ermöglicht werden.

Der Bedarf für eine neue Feuerwache ergibt sich aus dem Erfordernis der Einhaltung bautechnischer Anforderungen, die im bisherigen Gebäude der Feuerwache in der Dorfstraße 3 nicht eingehalten werden können. Insbesondere kann die notwendige Schwarz-Weiß-Trennung hier aus Platzgründen nicht umgesetzt werden.

Da der Brand- und Katastrophenschutz zu den Pflichtaufgaben der Gemeinde gehört, muss die Gemeinde für die freiwillige Feuerwehr geeignete Räumlichkeiten schaffen. Wegen der zentralen Lage und der guten Erschließung durch die Birkenallee ist das Plangebiet als Standort für die neue Feuerwache besonders geeignet. Durch die gemeinsame Lage mit dem bereits hier vorhandenen Gemeindezentrum, das auch das Rathaus umfasst, kann eine effiziente gemeinsame Verwaltung und das Gebäudemanagement durch die Gemeindeverwaltung erfolgen.

Zugleich bietet der geplante Neubau die Möglichkeit, auch angemessene Räume für eine Jugendfreizeiteinrichtung schaffen zu können. Der bisherige Jugendklub befindet sich in einem Gebäude, das für diese Nutzung aus bautechnischer Sicht nicht geeignet ist.

Der bisher für das Plangebiet geltende Bebauungsplan Nr. 19 "Gemeindezentrum Birkenallee /Am Wasserwerk" setzt die noch unbebaute Teilfläche im Plangebiet als Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung Sport- und Veranstaltungshalle fest. Diese Festsetzung steht der geplanten Feuerwache und dem geplanten Jugendfreizeitheim entgegen. Zugleich müssen weitere Festsetzungen, wie die überbaubare Grundfläche den veränderten städtebaulichen Planungszielen der Gemeinde für das Plangebiet angepasst werden.

Hierfür ist die Aufstellung eines Änderungsbebauungsplanes erforderlich.

Da der Flächennutzungsplan der Gemeinde Leegebruch das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit hohem Grünanteil und als Fläche für Sportanlagen darstellt, ist im Zusammenhang mit der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes auch die Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

2.2 Planverfahren

2.2.1 Vorbemerkungen

Der geplante Bebauungsplan soll als Planungsmaßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt werden. Nachfolgend werden die hierfür geltenden rechtlichen Anforderungen sowie deren Berücksichtigung dargelegt.

2.2.2 Rechtliche Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach §13a BauGB

Gemäß **BauGB** wird für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß **§13a BauGB** folgendes geregelt:

(1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, ...oder

2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen. Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

(2) Im beschleunigten Verfahren

1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend;

2. kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;

3. soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden;

4. gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

(3) Bei Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist ortsüblich bekannt zu machen,

1. dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll, in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 2 einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe, und

2. wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 stattfindet.

Die Bekanntmachung nach Satz 1 kann mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 2 Abs. 1 Satz 2 verbunden werden. In den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 2 erfolgt die Bekanntmachung nach Satz 1 nach Abschluss der Vorprüfung des Einzelfalls.

(4) Die Absätze 1 bis 3 gelten entsprechend für die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans.

Gemäß §13a(2)4. BauGB gelten in den Fällen des §13a(1) Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demnach ist ein Ausgleich des Eingriffes nach dem Naturschutzrecht nicht erforderlich. Gemäß §1(6)7. BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die **Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, dennoch zu berücksichtigen**. Die Berücksichtigung dieser Belange erfolgt im Rahmen der vorliegenden Planbegründung des Bebauungsplanes. Für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes erfolgt die Erarbeitung eines entsprechenden Fachbeitrages einschließlich der Erfassungen der geschützten Arten, die im Plangebiet einen Lebensraum haben.

2.2.3 Begründung der Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB

§13a BauGB Absatz 1 Satz 1 regelt:

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage von Leegebruch. Es ist im südlichen Teil mit dem Rathaus der Gemeinde Leegebruch mit Bibliothek und zugehörigen Stellplätzen bebaut. Im Norden, Westen und Süden schließen die jeweils öffentliche Straßen mit angrenzenden Wohngebietsflächen an. Im Osten grenzt das Plangebiet an die Birkenallee, an die sich öffentliche Grünflächen und weiteres Wohnsiedlungsgebiet anschließen.

Nach der städtebaulichen Lage des Plangebietes handelt es sich bei der vorliegenden Planung um eine Planungsmaßnahme der Innenentwicklung.

Da das Plangebiet in der Vergangenheit mit einem Wasserwerk bebaut war, handelt es sich zugleich auch um die Wiedernutzbarmachung einer bereits zuvor baulich genutzten Fläche im Innenbereich.

§13a BauGB Absatz 1 Satz 2 regelt:

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, (...)

Größe des Plangebietes:	ca. 0,69 ha
Größe der geplanten Fläche für den Gemeinbedarf	ca. 0,65 ha
Geplantes Maß der baulichen Nutzung:	GRZ 0,5
Geplante Grundfläche gemäß §19(2) BauNVO:	0,65 ha x 0,5 = 0,325 ha

Die geplante Grundfläche gemäß §19(2) BauNVO einschließlich der im Plangebiet bereits vorhandenen Bebauung liegt mit ca. 3.250 m² erheblich unterhalb des Schwellenwertes gemäß §13a(1) Satz 2 Nr. 1 BauGB von 20.000 m².

Prüfung kumulierende Wirkung

Eine kumulierende Wirkung mit anderen Planungen besteht nicht.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Entsprechend den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen im vorliegenden Plangebiet folgende Nutzungen zulässig sein:

Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Gemeindezentrum, Feuerwache und Jugendfreizeitheim“:

- Verwaltungen,
- Bürgersaal,
- Bibliothek und Mediathek
- Feuerwache
- Jugendfreizeitstätte

Gemäß UVPG, Anlage 1, Liste "UVP-pflichtige Vorhaben", besteht für die genannten Nutzungen, auch unter Berücksichtigung der geringen Größe des Plangebietes, keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder zur diesbezüglichen Vorprüfung.

Demnach begründet der vorliegende Bebauungsplan **nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.**

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

§1(6) Nr. 7b BauGB betrifft folgende Belange:

b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,

Das Plangebiet liegt nicht in einem Natura 2000-Gebiet. Es befindet sich auch nicht im Nahbereich oder Einwirkungsbereich solcher Gebiete.

Deshalb bestehen auf Grund der vorliegenden Planung **keine Anhaltspunkte für eine mögliche erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.**

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im Bundes-Immissionsschutzgesetz, ist hierzu geregelt:

§ 50 Planung

*Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von **schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU** in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem*

Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Bei den im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen (allgemeines Wohngebiet) handelt es sich nicht um „Betriebe der unteren Klasse“ oder „Betriebe der oberen Klasse“ gemäß Artikel 3 der Seveso-III-Richtlinie oder um eine störfallrelevante Errichtung oder einen störfallrelevanten Betrieb oder Betriebsbereich im Sinne des § 3 (5) BIm-SchG.

Im Einwirkungsbereich des Plangebietes sind keine Störfallbetriebe bekannt.

Gemäß §13a(2)3. BauGB soll ein Bebauungsplan der Innenentwicklung einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden

Der vorliegende Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von **Nutzungen für den Gemeinbedarf** (Ergänzung des bestehenden **Gemeindezentrums** durch **Feuerwache und Jugendfreizeitzentrum**). Er trägt somit zur **Verwirklichung eines kommunalen Infrastrukturvorhabens** bei.

3. Übergeordnete Planung

3.1 Raumordnung und Landesplanung

3.1.1 Rechtliche Grundlagen der Raumordnung und Landesplanung

Für die Gemeinde Leegebruch ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des §3 Nr. 1 ROG insbesondere aus

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. 1 S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in der Fassung der Verordnung vom 29.04.2019, (GVBl. II - 2019, Nr. 35), in Kraft getreten mit Wirkung vom 01.07.2019

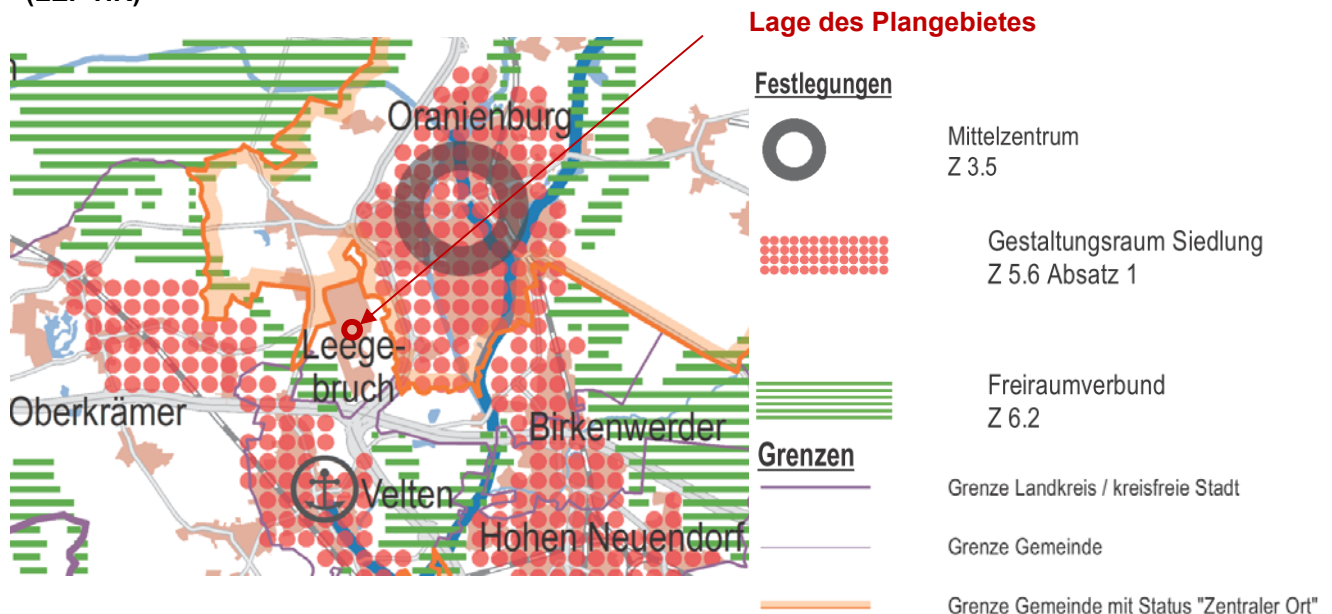
3.1.2 Berücksichtigung der Anforderungen gemäß LEP HR und LEPro 2007 in der vorliegenden Planung

Für das vorliegende Planvorhaben sind insbesondere folgende Erfordernisse der Raumordnung relevant:

• Zeichnerische Festlegungen des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Gemäß Festlegungskarte des LEP HR kommt der Gemeinde Leegebruch keine zentralörtliche Funktion zu. Das Gemeindegebiet liegt außerhalb des Entwicklungsraumes Siedlung gemäß Ziel Z 5.6 Absatz 1. Das Plangebiet liegt auch außerhalb der Flächen des Freiraumverbundes gemäß Ziel 6.2.

Ausschnitt Festlegungen des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)



- **Strukturräume**

Ziel 1.1 LEP HR Strukturräume der Hauptstadtregion

Die Gemeinde Leegebruch ist Bestandteil der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Entwicklungsachsen

Die Gemeinde Leegebruch liegt außerhalb der Entwicklungsachsen

Anpassung der vorliegenden Planung an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

Die geplante Feuerwache und das geplante Jugendfreizeitheim dienen dem Eigenbedarf der Gemeinde Leegebruch. Die geplanten Gemeinbedarfsnutzungen liegen im zentralen Bereich von Leegebruch innerhalb des Siedlungsgebietes. Eine Inanspruchnahme von Freiraum wird mit der vorliegenden Planung vermieden. Dem entsprechend wird davon ausgegangen, dass die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung der vorliegenden Planung nicht entgegenstehen.

3.2 Regionalplanung

3.2.1 Rechtliche Grundlagen der Regionalplanung

- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, - Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung / Windenergienutzung“ (ReP-RW) Satzungsbeschluss vom 24. November 2010 und Teilgenehmigung (ohne Windenergie und Vorbehaltsgebiet Nr. 65 „Velten“ vom 14.02.2012)
- Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel, Satzungsbeschluss vom 21. November 2018
(Hinweis: Der Regionalplan wurde von der Regionalversammlung am 21. November 2018 als Satzung beschlossen. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat den Regionalplan im Juli 2019 genehmigt. Ausgenommen hiervon ist das Kapitel "Windenergienutzung" Der Plan tritt erst mit Bekanntmachung in Kraft.)
- Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" vom 8. Oktober 2020 (mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg - Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 in Kraft getreten)
- Sachlicher Teilplan "Windenergienutzung (2024)", Entwurf 13. Dezember 2024 (in Aufstellung befindliche Ziele

3.2.2 Berücksichtigung der Anforderungen der Regionalplanung in der vorliegenden Planung

Der **Sachliche Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte"** vom 8. Oktober 2020 ist mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg- Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 in Kraft getreten. Nach dem Ziel des sachlichen Teilplanes "Grundfunktionale Schwerpunkte" ist die Gemeinde Leegebruch ein Grundfunktionaler Schwerpunkt.

Hierzu sind folgende Grundsätze festgelegt:

G 2 Sicherung und Stärkung der Bündelungsfunktion

Die Bündelungsfunktion der Grundfunktionalen Schwerpunkte soll gesichert, gestärkt und entwickelt werden. Die zusätzlichen Wohnbauflächen sollen dem Versorgungskern räumlich zugeordnet werden. Publikums- und kundenintensive Einrichtungen sollen hier ihren Standort haben bzw. mit ihrem Standort zu einer Stärkung der Versorgungskerne beitragen.

G 3 Sicherung und Entwicklung der Verknüpfungsfunktion

Die Erreichbarkeit der Grundfunktionalen Schwerpunkte, insbesondere der Versorgungskerne, soll für alle Bevölkerungsgruppen gesichert und bedarfsgerecht verbessert werden. Die Verknüpfungen im öffentlichen Verkehr und zwischen den Verkehrsträgern, insbesondere der Zugang zum SPNV, sollen gesichert, gestärkt und entwickelt werden. Die Anbindung an die Mittelzentren sowie die Metropole Berlin soll in guter Qualität abgesichert werden.

Die geplante Feuerwache und das geplante Jugendfreizeitheim dienen dem Eigenbedarf der Gemeinde Leegebruch und sind im zentralen Bereich der Gemeinde innerhalb des Siedlungsgebietes geplant. Die geplanten Nutzungen tragen zur Stärkung von Leegebruch als grundfunktionalem Schwerpunkt bei.

Die weiteren unter 3.2.1 genannten Regionalplanungen enthalten in Bezug auf das Planvorhaben ebenfalls keine entgegenstehenden Ziele und Grundsätze bzw. in Aufstellung befindlichen Ziele.

Es wird davon ausgegangen, dass Ziele und Grundsätze der Regionalplanung der hier vorliegenden Planung nicht entgegenstehen.

4. Bisherige kommunale Planungen für den Bereich des Plangebietes

4.1 Flächennutzungsplan

4.1.1 Anpassung des Flächennutzungsplanes nach §13a(2)2. BauGB

Gemäß §8 BauGB sind Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln.

Gemäß §13a(2)2. BauGB kann im *beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;*

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Leegebruch (Arbeitsgruppe für Stadtplanung und Kommunalbau GmbH, Bearbeitungsstand Mai 1999) ist durch öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung mit Aushang vom 09.08.1999 bis zum 27.08.1999 wirksam geworden.

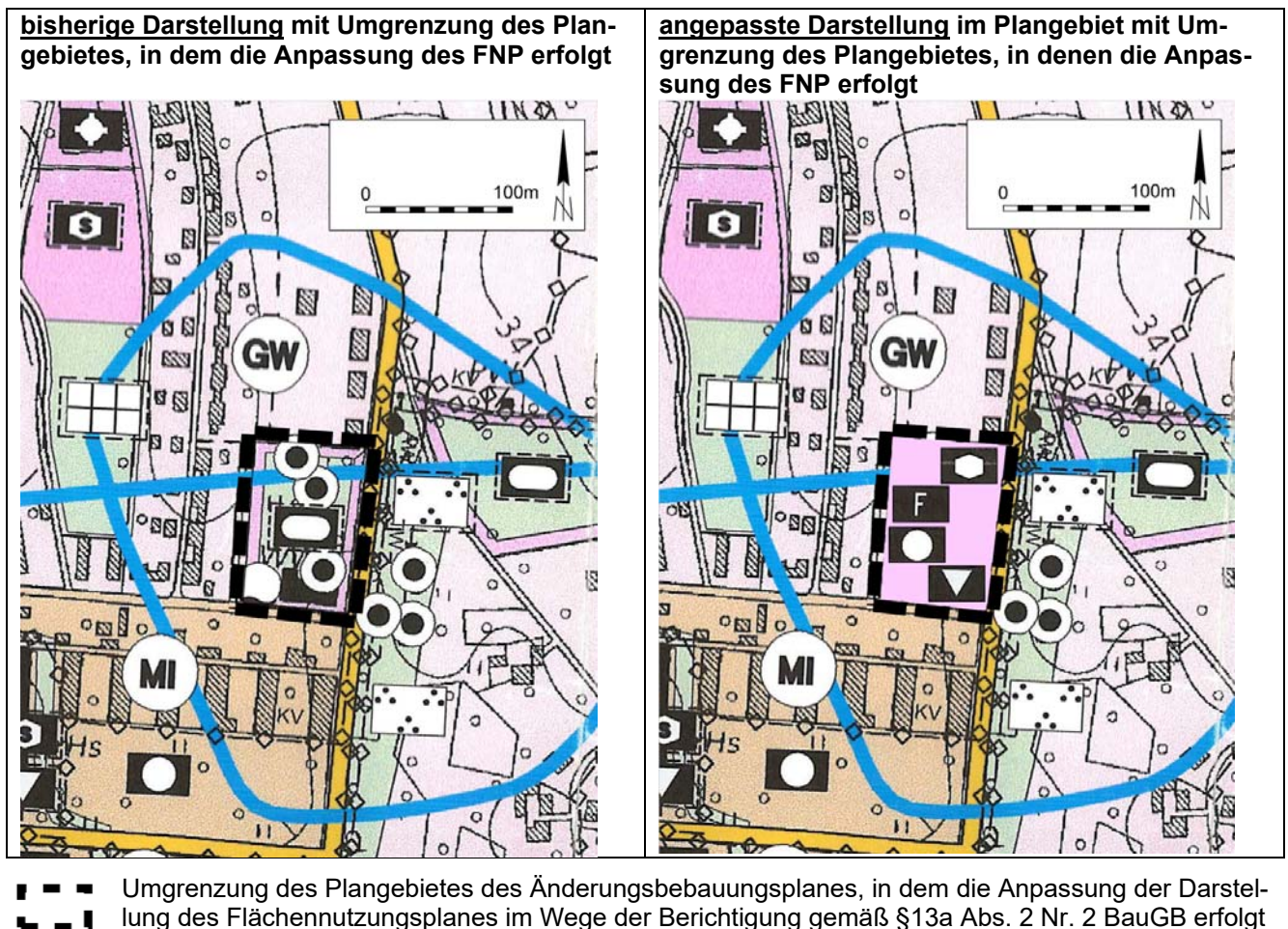
Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Leegebruch stellt das Plangebiet als Fläche für den **Gemeinbedarf mit hohem Grünanteil und als Fläche für Sportanlagen** dar.

Zusätzlich enthält der Flächennutzungsplan die Darstellungen für das früher dort vorhandene Wasserwerk mit zugehörigen Brunnen, die jedoch nicht mehr bestehen. Ebenfalls dargestellt sind die zwischenzeitlich aufgehobene Trinkwasserschutzzone II des früheren Wasserwerkes im Plangebiet sowie die Grenze der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Hennigsdorf / Marwitz. (siehe hierzu nachfolgend unter U.3.4)


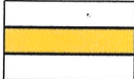

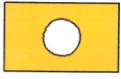
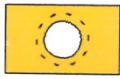





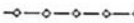











Im vorliegenden Änderungsbebauungsplan ist zwar eine Fläche für den Gemeinbedarf geplant, jedoch ohne Sportanlagen und auch nicht mit hohem Grünanteil. Stattdessen sind, ergänzend zum bestehenden Gemeindezentrum (Rathaus, Bibliothek) eine Feuerwache und ein Jugendfreizeithem geplant. Diese Nutzungen sind nicht gemäß §8 Abs. 2 BauGB aus den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die gemäß §13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß §13a Abs.2 Nr. 2 BauGB durch **Anpassung der Darstellung auf dem Wege der Berichtigung**.

Dem entsprechend erfolgt zur Anpassung des Flächennutzungsplanes gemäß §13a Abs.2 Nr. 2 BauGB im Plangebiet die Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen öffentliche Verwaltung (z. B. Rathaus), kulturelle Einrichtungen (z. B. Bibliothek), soziale Einrichtungen (z. B. Jugendfreizeithem) und Feuerwehr. (Siehe hierzu auch nachfolgend unter 4.1.2)



Auszug Legende Flächennutzungsplan

<p>Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 Baugesetzbuch -BauGB-, §§ 1-11 Baunutzungsverordnung -BauNVO-)</p>		<p>Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)</p>	
	Allgemeines Wohngebiet BauNVO § 4		Überörtliche/ örtliche Hauptverkehrsstraße
	Mischgebiet § 6 BauNVO	<p>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)</p>	
<p>Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB)</p>		<p>Bestand</p> 	<p>Planung</p> 
<p>Fläche für Gemeinbedarf / mit hohem Grünanteil</p>			Wasserwerk
<p>Bestand</p> 	Öffentliche Verwaltung		Brunnen
	Kulturelle Einrichtung	<p>Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr.4 und Abs. 4 BauGB)</p>	
	Soziale Einrichtung	 <p>Unterirdisch</p>	
	Kindertagesstätte	<p>Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)</p>	
	Spielanlagen	<p>Bestand</p> 	<p>Planung</p> 
	Jugendeinrichtung		öffentliche Grünfläche, Parkanlage
	Senioreneinrichtung		Private Grünfläche
	Sportanlage	<p>Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB)</p>	
	Feuerwehr		Schutzgebiet Grund-/ Trinkwassergewinnung
		<p>II / III Schutzzone II / III</p>	

Flächenübersicht FNP für das Plangebiet der Anpassung

Nutzung	Fläche Anpassung FNP bisher (ca. ha)	Fläche Anpassung FNP nach Anpassung (ca. ha)	Bilanz Anpassung FNP (ca. ha)
Fläche für den Gemeinbedarf mit hohem Grünanteil (Sportanlage)	0,66	0	- 0,66
Fläche für den Gemeinbedarf (Öffentliche Verwaltung, kulturelle Einrichtungen, soziale Einrichtungen, Feuerwehr)	0	0,66	+0,66
gesamt	0,66	0,66	

4.1.2 Erfüllung der Voraussetzungen für die Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplanes auf dem Wege der Berichtigung gemäß §13a Abs.2 Nr.2 BauGB

Die geplanten Anpassungen der Darstellungen des Flächennutzungsplanes beeinträchtigt die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets aus folgenden Gründen nicht:

Wegen der zentralen Lage hatte der im Jahr 1999 wirksam gewordene bisherige Flächennutzungsplan der Gemeinde Leegebruch das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Zur Berücksichtigung der damals hier vorhandenen Brunnenanlagen und des Wasserwerkes war eine Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil und hierfür eine Nutzung als Sportanlage vorgesehen.

Zwischenzeitlich wurde das Wasserwerk einschließlich der Brunnenanlagen rückgebaut.

Eine bedarfsgerechte Sportanlage befindet sich unweit des Plangebietes zwischen den Straßen Am Kleeschlag, Am Backofenweg, Parkstraße und Lindenstraße, sodass im Plangebiet keine Notwendigkeit mehr für eine Nutzung des Plangebietes durch eine Sportanlage besteht.

Im Plangebiet wurde entsprechend dem Bedarf in der Gemeinde Leegebruch bereits ein Gemeindezentrum mit Rathaus und Bibliothek errichtet. Da sich nun auch Erfordernisse für eine neue Feuerwache und die Möglichkeit der Unterbringung einer Jugendfreizeiteinrichtung im Plangebiet ergeben haben, erfolgt die Aufstellung des vorliegenden Änderungsbebauungsplanes mit Anpassung der Darstellung der Gemeinbedarfsnutzungen im Flächennutzungsplan.

Da der Flächennutzungsplan eine vorbereitende Bauleitplanung ist, erfolgt zur Anpassung an den vorliegenden Bebauungsplan die Darstellung im Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen öffentliche Verwaltung (z. B. Rathaus), kulturelle Einrichtungen (z. B. Bibliothek), soziale Einrichtungen (z. B. Jugendfreizeitheim) und Feuerwehr.

Die im Flächennutzungsplan vorgenommene Unterteilung nach Darstellungen von „Planung“ und „Bestand“ wird hierbei nicht vorgenommen, da der Flächennutzungsplan gemäß §5 BauGB generell eine Planung ist.

Eine weitere Konkretisierung der geplanten Nutzungen erfolgt im hier vorliegenden Bebauungsplan.

Die im Rahmen der Anpassung des Flächennutzungsplanes vorgesehenen Gemeinbedarfsnutzungen öffentliche Verwaltung, kulturelle Einrichtungen, soziale Einrichtungen und Feuerwehr verursachen keine erheblicheren Emissionen als die im Flächennutzungsplan hier dargestellte Sportanlage.

Für die Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes wurde im Rahmen der hier vorliegenden Bauleitplanung eine schalltechnische Untersuchung erstellt. (siehe unter U.7)

Da das Wasserwerk und die Brunnenanlagen im Plangebiet nicht mehr existieren, ist auch die betreffende Trinkwasserschutzzone II nicht mehr relevant. Die nachrichtlich übernommene Grenze liegt jedoch außerhalb des Plangebietes und ist deshalb nicht Gegenstand der hier vorliegenden Anpassung des Flächennutzungsplanes innerhalb des Plangebietes.

Der Flächennutzungsplan stellt außerdem auch die Grenze der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Hennigsdorf / Marwitz dar, innerhalb der der gesamte südliche Teil von Leegebruch liegt und dessen Grenze der Flächennutzungsplan im nördlichen Teil des Plangebietes darstellt, sodass dieses hiernach teilweise innerhalb der Trinkwasserschutzzone III zu liegen scheint. Gemäß aktueller Kartendarstellung verläuft die Grenze der Trinkwasserschutzzone III jedoch südlich des Plangebietes. Demnach liegt das Plangebiet außerhalb der Trinkwasserschutzzone III. (siehe hierzu unter U.3.4) Deshalb entfällt im Plangebiet auch die nachrichtliche Übernahme der Grenze der Trinkwasserschutzzone III.

Die Aktualisierung der Grenzen der Trinkwasserschutzzonen im übrigen Gemeindegebiet von Leegebruch erfolgt im Zuge der nächsten Überarbeitung des Flächennutzungsplanes.

4.2 Bisherige verbindliche Bauleitplanung im Plangebiet - Bauungsplan Nr.19 "Gemeindezentrum Birkenallee /Am Wasserwerk"

Für das Plangebiet besteht der Bauungsplan Nr.19 "Gemeindezentrum Birkenallee /Am Wasserwerk", der folgende Festsetzungen trifft:

Bauungsplan Nr.19 "Gemeindezentrum Birkenallee /Am Wasserwerk" Gemeinde Leegebruch *Bauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB* **Satzung Januar 2016**

Planzeichnung



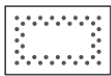
Planzeichenerklärung

Flächen für den Gemeinbedarf (§9 (1) 5. BauGB)



Zweckbestimmung:
Gemeindezentrum

Fläche für Sport- und Spielanlagen (§9 (1) 5. BauGB)



Zweckbestimmung:
Sport- und Veranstaltungshalle

Überbaubare Grundstücksfläche (§9 (1) 2. BauGB)



Baugrenze (§23(1) und (3) BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

II III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
§9(1)1 BauGB i.V.m. §16 BauNVO

Verkehrsflächen (§9 (1) 11 BauGB)



öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Bindung für die Erhaltung von Bäumen
(§9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9(7) BauGB)

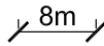
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen §9 (1) 4. BauGB



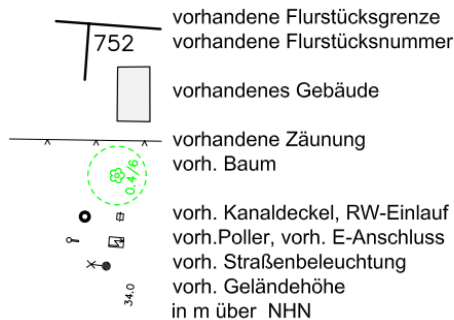
Zweckbestimmung:
Stellplätze mit ihren Einfahrten

Hinweisliche Darstellung

Bemaßung
Maßangabe in Meter



Darstellungen der Plangrundlage



Textliche Festsetzungen

I. Festsetzungen gem. §9 BauGB i.V.m. BauNVO

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

1.1 Fläche für den Gemeinbedarf (§9(1) Nr. 5. BauGB)

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Gemeindezentrum“ sind nur folgende Anlagen für Verwaltung sowie für soziale und kulturelle Zwecke zulässig:

- Verwaltungen,
- Bürgersaal,
- Bibliothek und Mediathek

1.2 Fläche für Sport- und Spielanlagen, Zweckbestimmung Sport- und Veranstaltungshalle (§9(1) Nr. 5. BauGB)

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung Sport- und Veranstaltungshalle ist nur die Einrichtung einer Sporthalle zulässig. Diese Sporthalle kann auch für öffentliche kulturelle Veranstaltungen mit genutzt werden.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9(1) Nr. 1. BauGB, BauNVO)

Grundflächenzahl (§19 BauNVO)

Für das gesamte Plangebiet wird festgesetzt: Grundflächenzahl **GRZ 0,5**

Durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO, darf die Grundflächenzahl um bis zu GRZ 0,8 überschritten werden.

3. Bauweise (§9(1) Nr. 2. BauGB, BauNVO)

(1) Es wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22(4) BauNVO wie folgt festgesetzt:

Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Die maximale zulässige Gebäudelänge entspricht den Abmessungen der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.

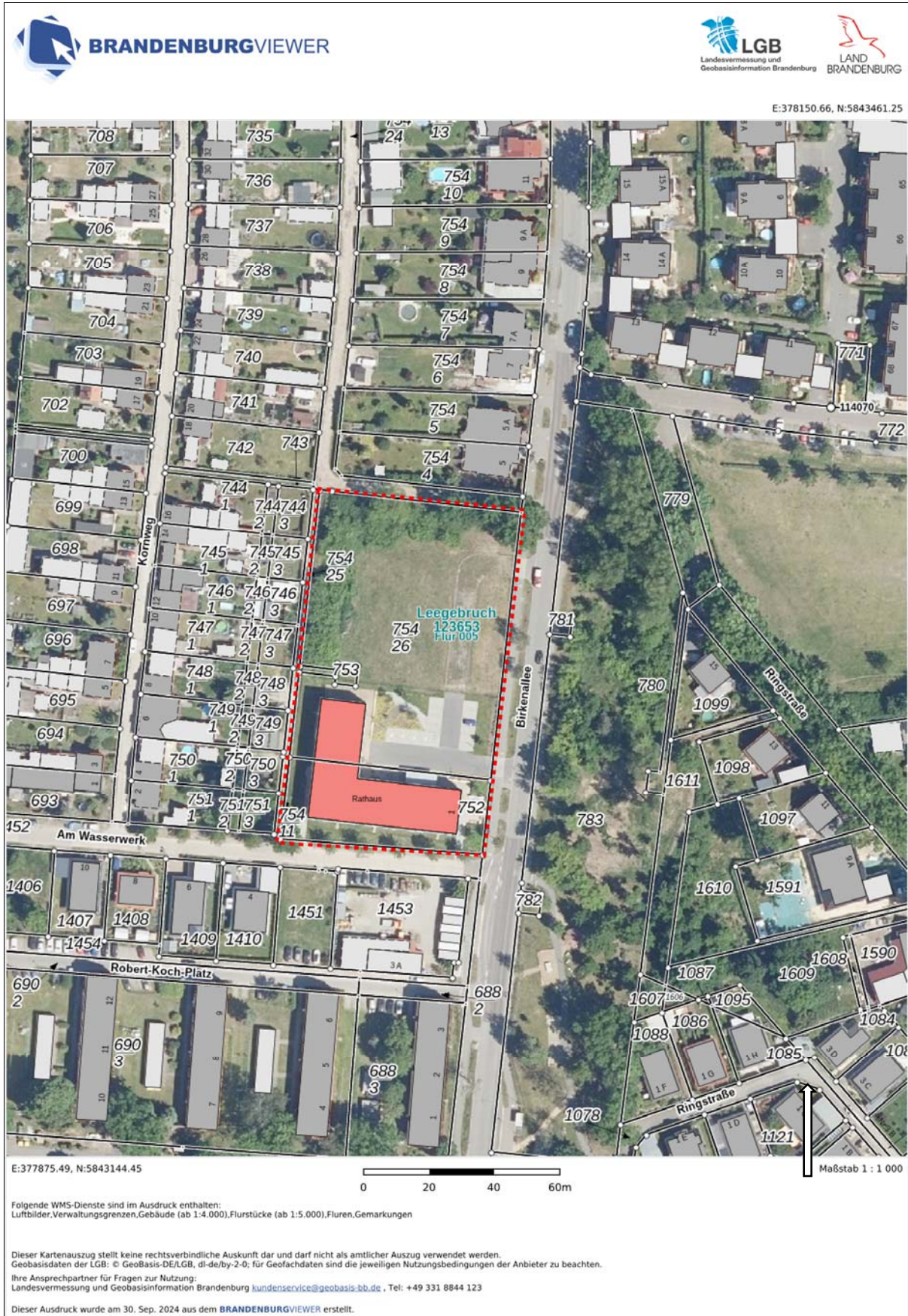
II. Nachrichtliche Übernahme gemäß §9(6) BauGB


Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Leegebruch (Baumschutzsatzung – BaumSchS) in der jeweils gültigen Fassung.

5. Bestand im Plangebiet und dessen Umgebung

5.1 Übersicht Bestand

Luftbild und Liegenschaftskarte mit Darstellung des Plangebietes



 Umgrenzung des Plangebietes

5.2 Bestand im Plangebiet - Fotodarstellung

Auf der Grundlage des bisherigen Bebauungsplanes für das Plangebiet Nr.19 "Gemeindezentrum Birkenallee /Am Wasserwerk" (siehe unter 4.2) wurde **im südlichen Teil des Plangebietes ein Gemeindezentrum mit Rathaus und Bibliothek** einschließlich zugehöriger Stellplätze und Außenanlagen errichtet.



Blick von Südost zum südlichen Flügel des Rathauses mit Bibliothek



Blick von Ost zum westlichen Flügel des Rathauses mit Bibliothek



Blick von Nordost zum südlichen Flügel des Rathauses mit Bibliothek



Blick von Ost zu den Fahrradstellplätzen und Behindertenstellplätzen vor dem westlichen Flügel des Rathauses



Blick von der Birkenallee nach Südwesten zum Rathaus mit Bibliothek



Blick über den unbebauten nördlichen Teil des Plangebietes nach Südwesten zum Rathaus mit Bibliothek



Blick von Südost über den Parkplatz des Rathauses mit Bibliothek



Blick von Südost über den Parkplatz des Rathauses mit Bibliothek

Der **nördliche Teil des Plangebietes**, für den der bisherige Bebauungsplan Nr.19 "Gemeindezentrum Birkenallee /Am Wasserwerk" (siehe unter 4.2) eine Fläche für Sport- und Spielanlagen, Zweckbestimmung Sport- und Veranstaltungshalle, einschließlich zugehöriger Stellplätze festsetzt, ist noch unbebaut. Hier befindet sich eine Rasenfläche, die regelmäßig gemäht wird. In den Randbereichen sind einzelne Gehölze vorhanden.



Blick nach Nordwest über den unbebauten nördlichen Teil des Plangebietes



Blick nach Nordost über den unbebauten nördlichen Teil des Plangebietes

5.3 Bestand in der Umgebung des Plangebietes - Fotodarstellung



Blick nach Nord zur Bebauung an der Birkenallee nördlich des Plangebietes beidseits der Birkenallee



Bebauung an der Straße Am Wasserwerk südwestlich des Plangebietes



Gartenseite der Bebauung am Kornweg, Blick nach West

6. Erschließung

6.1 Straßenseitige Erschließung

6.1.1 Birkenallee

Im Osten grenzt das Plangebiet an die Birkenallee, die eine örtliche Haupteerschließungsstraße (Gemeindestraße) ist und auch das Plangebiet erschließt. Die Birkenallee hat eine Flurstücksbreite von 13m und ist mit einer asphaltierten, teilweise in Betonsteinpflaster ausgeführten Fahrbahn und einem Gehweg auf der Straßenseite des Plangebietes ausgebaut. Ebenfalls vorhanden sind hier Verkehrsgrünflächen mit vereinzelt Baumbestand und Straßenbeleuchtung.

Nördlich und Südlich des Plangebiets befinden sich Bushaltestellen des Regionalbusverkehrs, an denen der Straßenausbau entsprechend erweitert ist.



Blick vom Standort auf Höhe des Gemeindezentrums (Rathaus / Bibliothek) im Plangebiet nach Nord in die Birkenallee



Birkenallee angrenzend an den noch unbebauten nördlichen Teil des Plangebietes, Blick nach Nord

6.1.2 Straße Am Wasserwerk



Blick entlang des Plangebietes mit Gemeindezentrum (Rathaus, Bibliothek) nach West in die Straße Am Wasserwerk

Im Süden grenzt das Plangebiet an die Straße Am Wasserwerk (Gemeindestraße), die den Charakter einer Anliegerstraße hat.

Das Straßenflurstück der Straße Am Wasserwerk ist angrenzend an das Plangebiet im östlichen Teil 7,5m breit und im westlichen Teil 8,5m breit. Die Straße Am Wasserwerk ist mit einer Mischverkehrsfläche aus Betonsteinpflaster ausgebaut.

6.1.3 Wirtschaftswege im Norden und Westen des Plangebietes

Im Norden liegt innerhalb des Plangebietes ein ca. 5m breiter weitgehend unbefestigter Wirtschaftsweg, der südlich an das Grundstück Birkenallee 5 angrenzt. Er wird im hier vorliegenden Änderungsbebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt und soll der Erschließung der geplanten Feuerwache dienen.

Westlich setzt sich der Wirtschaftsweg in ca. 6m Breite nach Nord zur Straße Am Anger fort.

Im Westen des Plangebietes schließt ein weiterer Wirtschaftsweg bis zur Straße Am Wasserwerk an. Das Wegeflurstück dieses südlichen Abschnitts des Wirtschaftsweges, welches an das Plangebiet angrenzt, hat hier nur eine Breite von 2m. Die Zäune beidseits des Wegeflurstücks sind jedoch jeweils um ca. 1m zurückgesetzt, sodass der unbefestigte Weg befahren werden kann.

Im bisherigen Bebauungsplan Nr. 19 „Gemeindezentrum Birkenallee / Am Wasserwerk“ ist ein 1m breiter Streifen angrenzend an das 2m breite Wegeflurstück des Wirtschaftsweges innerhalb des Plangebietes als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, sodass die örtliche Situation dieses Weges hier erhalten bleibt. Diese Festsetzung wird auch in den hier vorliegenden Änderungsbebauungsplan übernommen.

Die Wirtschaftswege verlaufen entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen zwischen den Wohnbaugrundstücken am Kornweg und an der Birkenallee und werden durch die Anlieger für rückwärtige Grundstückszufahrten zu den Gartenbereichen genutzt.



Zufahrt des Wirtschaftsweges im Norden des Plangebietes zur Birkenallee, Blick nach Ost



Wirtschaftsweg im Norden des Plangebietes, Blick nach Ost



Westliches Ende des Wirtschaftsweges im Norden des Plangebietes mit Einmündung in die sich nach Nord und Süd fortsetzenden Wirtschaftswege, Blick nach West



Wirtschaftsweg im Westen des Plangebietes, Blick nach Süd

6.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Über Leegebruch verkehren die Regionalbuslinien 800 (Oranienburg-Kremmen-Flatow) und 824 (Oranienburg - Velten - Hennigsdorf). Die Haltestellen befinden sich in der Birkenallee südlich und nördlich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes.

Von Oranienburg und Hennigsdorf aus besteht Anschluss an das Netz der Berliner S-Bahn sowie an den Regionalverkehr der Bahn.

6.3 Ruhender Verkehr

In der Gemeinde Leegebruch besteht keine Stellplatzsatzung. Da es sich bei den geplanten Nutzungen des Gemeinbedarfs um gemeindliche Vorhaben handelt, ist davon auszugehen, dass die Gemeinde eine angemessene Anzahl von Stellplätzen hierfür einplanen wird, wie sie es auch für das bereits errichtete Gemeindezentrum mit Rathaus und Bibliothek getan hat. In der Vorplanung der Objektplanung (siehe unter 7.) sind entsprechende Stellplätze bereits dargestellt. Die möglichen Auswirkungen dieser Stellplätze auf umgebene störepfindliche Nutzungen sind auch Gegenstand der schalltechnischen Untersuchungen. (siehe unter U.7)

6.4 Vorhandene Niederschlagsentwässerung

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser versickert hier bisher über die belebte Bodenzone. Wegen des in Leegebruch insgesamt vorhandenen hohen Grundwasserstandes sind in der Gemeinde mehrere Entwässerungsgräben vorhanden. Für das Plangebiet besteht jedoch keine Anschlussmöglichkeit an eine Vorflut für die Niederschlagsentwässerung.

Zum Geologie und Hydrologie siehe unter U.3.2, zur geplanten Niederschlagsentwässerung siehe unter 8.6.

6.5 Leitungsgebundene Ver- und Entsorgung

Die im Plangebiet vorhandene Bebauung (Rathaus, Bibliothek) ist an die zentralen Ver- bzw. Entsorgungsnetze für **Wasser, Abwasser und Elektroenergie** angeschlossen. Auch für hinzukommende geplante Bebauung (Feuerwache, Jugendfreizeiteinrichtung) werden entsprechende Anschlüsse erfolgen.

Soweit die Löschwasserentsorgung nicht durch Hydranten im Straßenraum gewährleistet werden kann, ist im Zuge der späteren Baugenehmigungsverfahren der Nachweis einer ausreichenden Löschwasserversorgung, z.B. über Brunnen, zu erbringen.

Die Erfordernisse zum Schutz von bestehenden Leitungen und Anlagen sind bei Baumaßnahmen entsprechend zu berücksichtigen.

6.6 Abfallentsorgung

Für die Abfallentsorgung im Planbereich ist der Landkreis Oberhavel zuständig. Die abfallrechtlichen Anforderungen sind zu beachten.

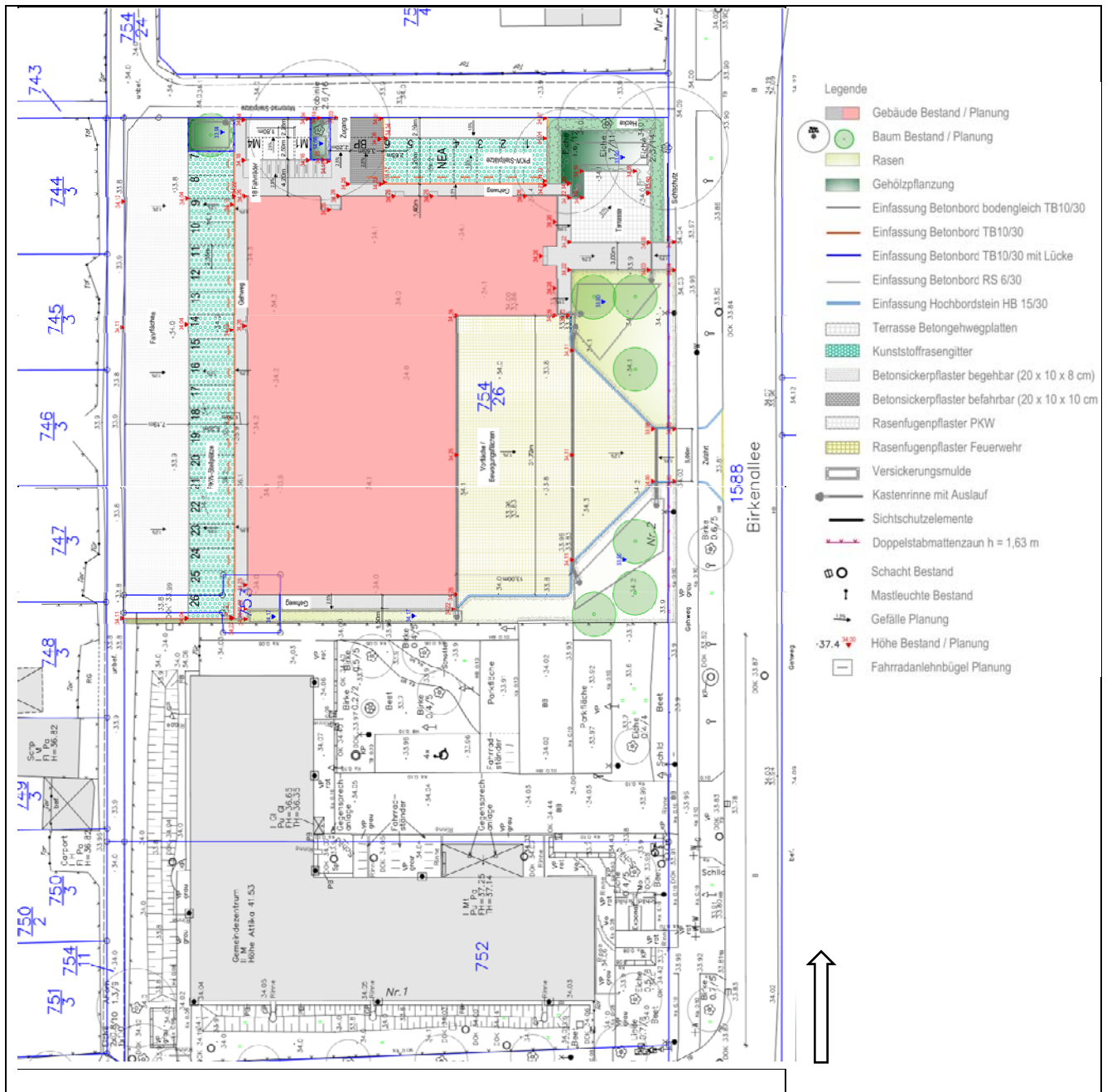
7. Planungskonzept und Planungsalternativen

7.1 Planungskonzept

7.1.1 Bauungskonzept und geplante Erschließung

Für die geplante Feuerwache mit Räumen für ein Jugendfreizeitheim (Jugendklub) liegt bereits der Entwurf einer Objektplanung vor, der nachfolgend dargestellt wird. Der aufzustellende Änderungsbebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses geplante Vorhaben schaffen. Mit Realisierung dieses Planvorhabens wird die Bebauung der Gemeinbedarfsfläche im Plangebiet vorerst im Wesentlichen abgeschlossen sein. Da grundsätzlich ein Bedarf an weiteren Anpassungen der Bebauung an den sich fortentwickelnden Bedarf der Gemeinde sowie funktionale oder bautechnische Anforderungen ergeben kann, belassen die geplanten Festsetzungen einen begrenzten Spielraum für die zukünftige städtebauliche Entwicklung im Plangebiet. (siehe hierzu nachfolgend)

Geplante Feuerwache und Jugendklub Leegebruch, Entwurf Außenanlagenplan, Arbeitsstand 24. April 2025 (sinnes.werk GmbH Ingenieurbüro für komplexe Freiraumplanung, Hennigsdorf)



Das geplante winkelförmige Gebäude ist teilweise eingeschossig und teilweise zweigeschossig.

Im Erdgeschoss befinden sich im westlichen und südlichen Gebäudeteil die Einsatzräume für die Feuerwehr sowie die Feuerwehrgaragen, die nach Ost zur Birkenallee hin orientiert sind. Büro- und Schulungsräume für die Feuerwehr sind im nördlichen Gebäudeteil im Obergeschoss geplant.

Räume für einen Jugendklub sind im nordöstlichen Gebäudeteil im Erdgeschoss geplant. In Richtung Birkenallee befindet sich hier im Bereich der zu erhaltenden Eichen ein kleiner zugehöriger Freibereich, der durch den Jugendklub genutzt werden kann. Darüber hinaus steht auf der gegenüberliegenden Seite der Birkenallee eine großzügig gestaltete kommunale Grünfläche mit Sitz- und Aufenthaltsbereichen zur Verfügung.

Die Ein- und Ausfahrt für die Feuerwehr erfolgt direkt über die Birkenallee. Die Birkenallee ist eine örtliche Haupterschließungsstraße (Gemeindestraße), auf der auch die Regionalbuslinien verkehren (siehe und 6.1.1). Sie ist für den An- und Abfahrtverkehr des geplanten Vorhabens ausreichend leistungsfähig.

Die Stellplätze für die Pkw der Mitwirkenden der freiwilligen Feuerwehr (Alarmstellplätze) sind auf der Westseite des geplanten Gebäudes vorgesehen. Sie werden von der Birkenallee aus über den bestehenden Wirtschaftsweg (siehe unter 6.1.3) nördlich der Gemeinbedarfsfläche angefahren, der im vorliegenden Änderungsbebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird.

Weitere Stellplätze, die auch vom Jugendklub mit genutzt werden, sind auf der Nordseite des Gebäudes geplant und werden direkt über den Wirtschaftsweg (öffentliche Straßenverkehrsfläche) angefahren.

Die möglichen lärmbedingten Auswirkungen der Stellplätze auf umgebene stöempfindliche Nutzungen sind Gegenstand der schalltechnischen Untersuchungen. (siehe unter U.7)

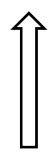
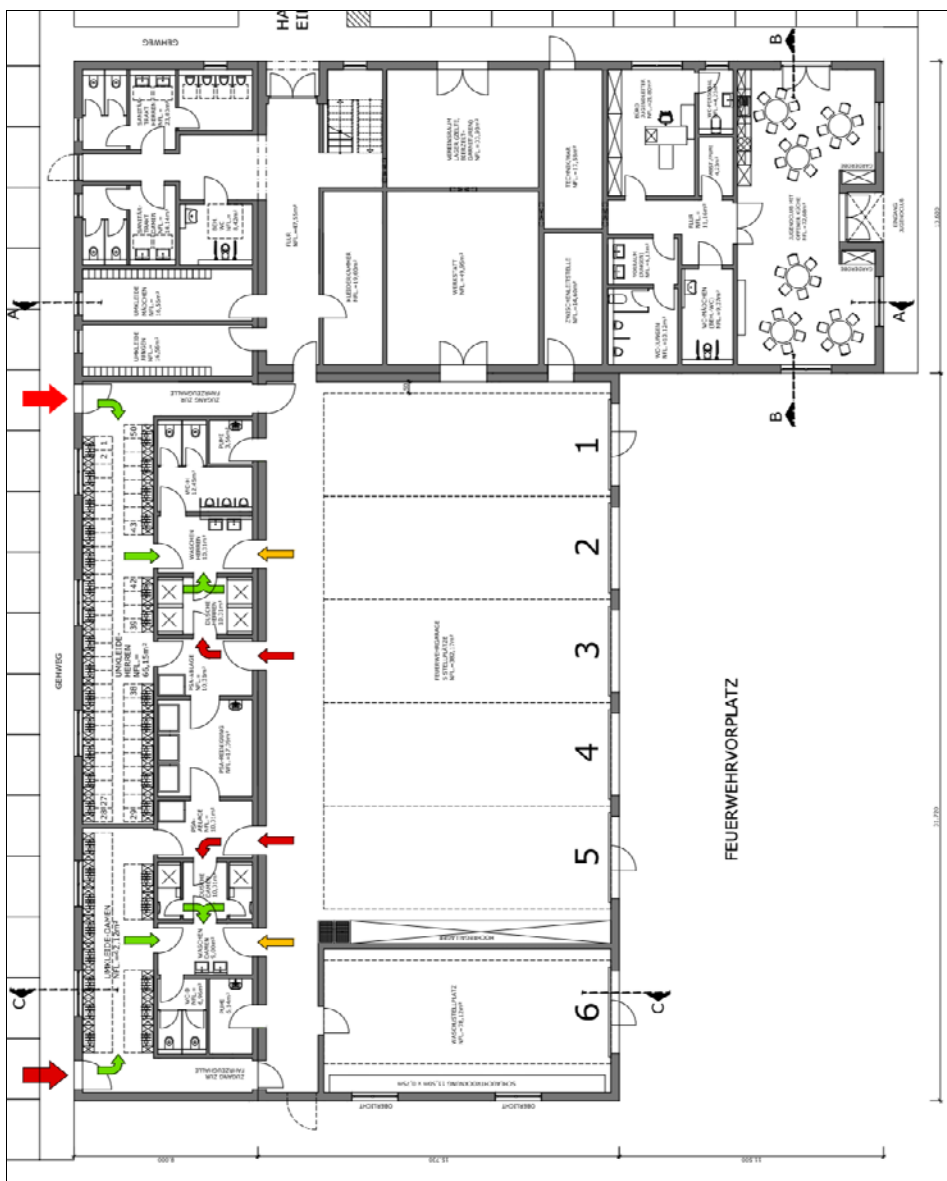
Im Westen des Plangebietes schließt ein weiterer Wirtschaftsweg an, der in südlicher Richtung in die Straße Am Wasserwerk mündet. Das Wegeflurstück dieses südlichen Abschnitts des Wirtschaftsweges, welches an das Plangebiet angrenzt, hat hier nur eine Breite von 2m. Die Zäune beidseits des Wegeflurstücks sind jedoch jeweils um ca. 1m zurückgesetzt, sodass der unbefestigte Weg für Anlieger befahrbar ist.

Im bisherigen Bebauungsplan Nr. 19 „Gemeindezentrum Birkenallee / Am Wasserwerk“ ist ein 1m breiter Streifen angrenzend an das 2m breite Wegeflurstück des Wirtschaftsweges innerhalb des Plangebietes als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, sodass die örtliche Situation dieses Weges hier erhalten bleibt. Diese Festsetzung wird auch in den hier vorliegenden Änderungsbebauungsplan übernommen.

Im Brandfall des geplanten Gebäudes selbst würde die von der Birkenallee aus anfahrbaren Zufahrtfläche vor den Feuerwehrgaragen ausreichend Platz für notwendige Bewegungsflächen der Feuerwehr bieten.

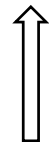
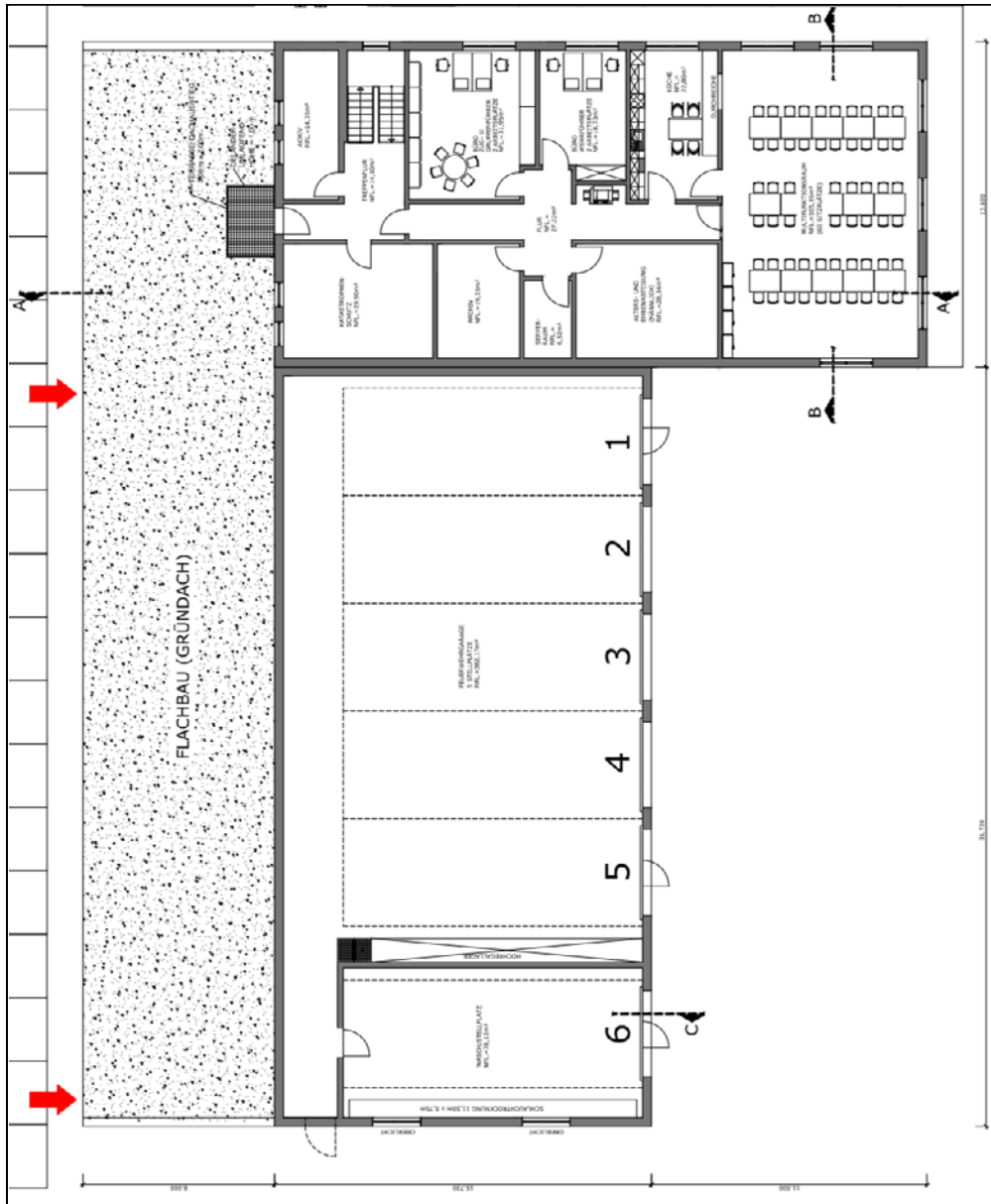
Das Brandschutzkonzept einschließlich der Lage notwendiger Feuerwehrbewegungsflächen ist Gegenstand des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens.

Geplante Feuerwache und Jugendklub Leegebruch, Grundriss Erdgeschoss
(NIESE Hochbauplanung, Fehrbellin, März 2025)



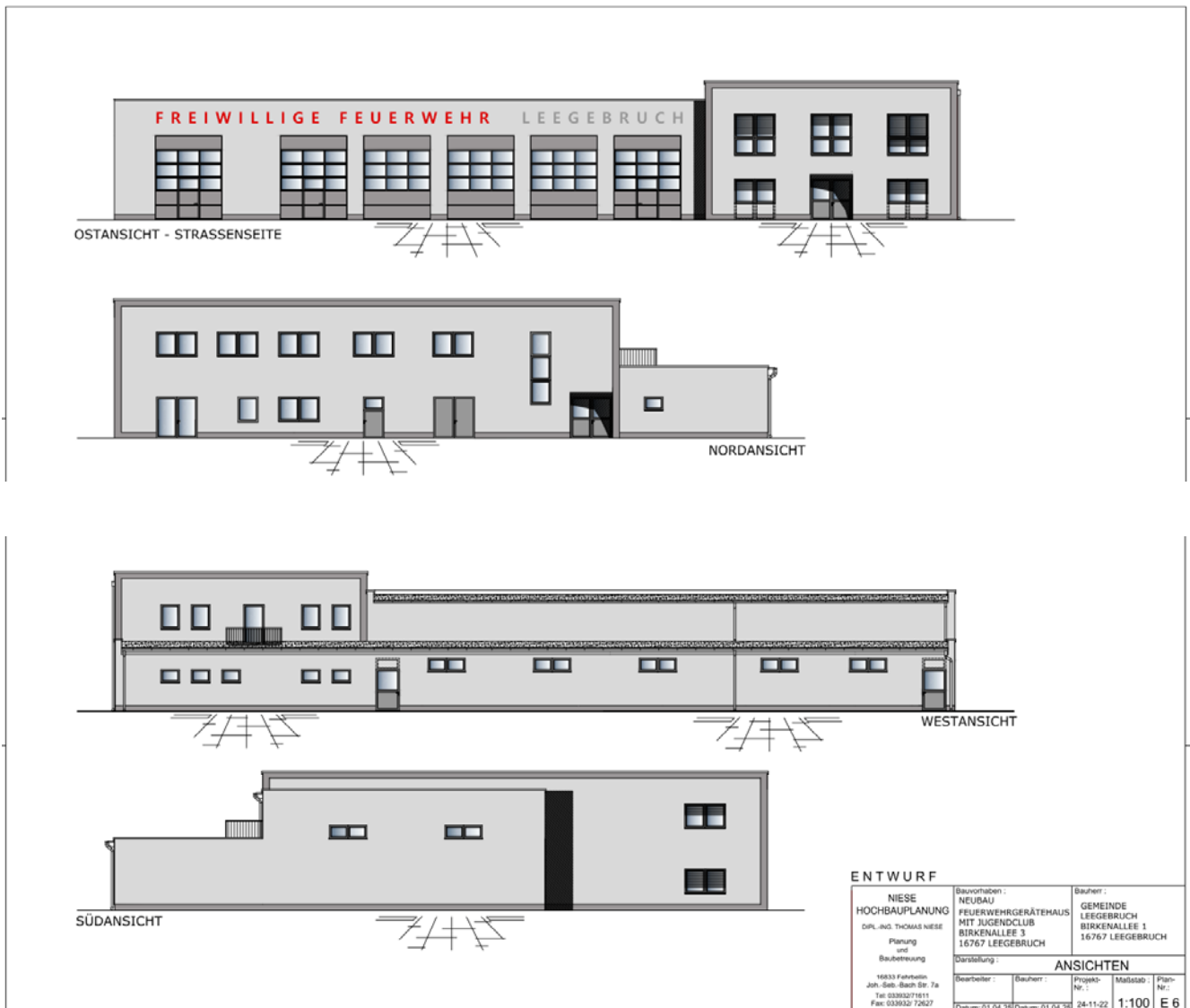
ENTWURF				
NIESE HOCHBAUPLANUNG Dipl.-Ing. THOMAS NIESE Planung und Baubetreuung 16833 Fehrbellin Joh.-Seb.-Gasse 2a Tel: 03302/71811 Fax: 03302/72627	Bauvorhaben: NEUBAU FEUERWEHRRÄTEHAUS MIT JUGENDCLUB BIRKENALLEE 3 16767 LEEGEBRUCH		Bauherr: GEMEINDE LEEGERUCH BIRKENALLEE 1 16767 LEEGEBRUCH	
	Darstellung: ERDGESCHOSS			
Bearbeiter:	Bauherr:	Projektnr.:	Maßstab:	Plan-Nr.:
		25-03-11	1:100	E 2
Datum: 26.03.25		Datum: 26.03.25		

Geplante Feuerwache und Jugendklub Leegebruch, Grundriss Obergeschoss
(NIESE Hochbauplanung, Fehrbellin, April 2025)



ENTWURF		Bauvorhaben:		Bauherr:	
NIESE HOCHBAUPLANUNG		NEUBAU FEUERWEHRGERÄTEHAUS MIT JUGENDCLUB		GEMEINDE LEEGEBRUCH BIRKENALLEE 1 16767 LEEGEBRUCH	
DIPL.-ING. THOMAS NIESE		Darstellung:		OBERGESCHOSS	
Planung und Baubetreuung		Bearbeiter:	Bauherr:	Projekts-Nr.:	Maßstab:
18033 Fehrbellin, Joh.-Sieb.-Bach-Str. 7a, Tel. 03363271611, Fax: 03363272627				25-03-11	1:100
		Datum: 01.04.25	Datum: 01.04.25		Plan-Nr.: E 3

Geplante Feuerwache und Jugendklub Leegebruch, Ansichten (NIESE Hochbauplanung, Fehrbellin, April 2025)



7.1.2 Geplante Niederschlagsentwässerung

Funktionsbedingt ergibt sich durch die geplante Feuerwache eine starke Überbauung des Vorhabengrundstücks durch Gebäude und notwendige Freiflächenbefestigungen.

Wegen der eingeschränkten Versickerungsfähigkeit des Bodens im Vorhabensbereich (siehe unter U.3) sind besondere Vorkehrungen für die Niederschlagsentwässerung erforderlich.

Entsprechend dem vorliegenden Planungskonzept soll das Niederschlagswasser der Dachflächen über ein begrüntes Retentionsdach rückgehalten und nur Überschusswasser in Mulden versickert werden. Die befestigten Flächen entwässern über Längs- / Quergefälle entweder erst in Entwässerungsrinnen und dann in Rasenmulden oder direkt über die Kanten in Rasenmulden.

Darüber hinaus ist für befestigte Flächen wie Gehwege, Fahrflächen und Stellplätze die Verwendung versickerungsfähiger Befestigungsaufbauten (z. B. Betonsickerpflaster, Rasenfugenpflaster, Kunststoffrasengitter) vorgesehen.

Hierzu sind folgende Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan geplant:

- Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück
- Dachbegrünung
- Wasserdurchlässige Befestigungsaufbauten

(siehe hierzu unter 8.6 Festsetzungen zur Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser)

7.2 Planungsalternativen

7.2.1 Standortalternativen im Gemeindegebiet

Übersicht Standortalternativen Feuerwehr und Jugendklub



Dieser Ausdruck wurde am 7. Apr. 2025 aus dem **BRANDENBURGVIEWER** erstellt.

Als Standort für die geplante Feuerwehr und das geplante Jugendfreizeitheim kommen aus Sicht der Gemeinde nur Bauflächen in Betracht, die zentral gelegen und gut erschlossen sind und über die die Gemeinde verfügen kann. Darüber hinaus sollen die Flächen innerhalb des Siedlungsgebietes liegen, um die Inanspruchnahme von Freiraum zu vermeiden.

Unter diesen Voraussetzungen sind im vorstehenden Übersichtsplan Flächen dargestellt, die auf ihre Eignung als Standortalternativen hin zu prüfen sind.

Standort 1 – bisherige Feuerwache in der Dorfstraße

Das bisherige Gebäude der Feuerwehr ist zu klein und an seinem Standort nicht gut erweiterbar. Insbesondere ist die erforderliche Schwarz-Weiß-Trennung aus Platzgründen hier nicht umsetzbar. Deshalb ist die Entwicklung eines neuen Standortes für eine Feuerwache erforderlich. Dieser neue Standort sollte sich an möglichst zentraler Stelle im Gemeindegebiet befinden. Das Gebäude der bisherigen Feuerwache soll zukünftig durch den Bauhof genutzt werden.

Standort 2 – kommunaler Bauhof in der Eichenallee / Am Wasserwerk

Das Grundstück des bisherigen Bauhofs ist zu klein für eine Nutzung als Feuerwache. Auch für die bisherige Nutzung als Bauhof ist das Grundstück zu klein. Das ca. 20 Jahre alte Gebäude der bisherigen Feuerwache (Standort 1) soll zukünftig durch den Bauhof genutzt werden, sobald die Feuerwache in das neu geplante Gebäude im Plangebiet umgezogen ist.

Wegen seiner zentralen Lage soll das bisherige Grundstück des Bauhofs zukünftig für die Errichtung eines dringend benötigten Ärztehauses genutzt werden.

Standort 3 – Plangebiet des vorliegenden Änderungsbebauungsplanes

Der Standort des Plangebietes ist ausreichend groß für die Errichtung einer Feuerwache, die alle gegebenen Anforderungen erfüllt. Zugleich ist hier auch noch Platz, um neue Räumlichkeiten für den Jugendklub herzustellen, für die ebenfalls Bedarf besteht.

Wegen der zentralen Lage ist der Standort für eine Feuerwache besonders gut geeignet. Auf Grund der auf dem Grundstück bereits vorhandenen kommunalen Gebäude (Rathaus, Bibliothek) ergeben sich Synergieeffekte bezüglich des Gebäudemanagements.

Standort 4 – Freifläche im Norden des Sportplatzes / Parkstraße

Die Freifläche im Norden des Sportplatzes einschließlich eines Teiles der bisherigen Parkstraße, die hierfür im betreffenden Bereich nach Norden umverlegt werden soll, soll bei Bedarf für den Neubau einer Sport- und Veranstaltungshalle genutzt werden. Bezüglich der Sporthalle besteht hier ein funktioneller Zusammenhang mit dem bestehenden Sportplatz. Deshalb kommt dieser Standort für den Neubau einer Feuerwache nicht in Betracht.

Standort 5 – bisheriger Jugendklub in einem Gebäude in der Dorfstraße

Der bisherige Jugendklub ist in einem zu großen sanierungsbedürftigen Gebäude untergebracht, welches für den Nutzungszweck als Jugendklub nicht zweckmäßig ist. Nach einer Sanierung kann das Gebäude anderweitig, z. B. für dringend benötigten Wohnraum, genutzt werden.

Deshalb sollen im Plangebiet bedarfsgerechte neue Räumlichkeiten für den Jugendklub geschaffen werden.

7.2.2 Planungsalternative: Beibehaltung der bisherigen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes

Der bisher für das Plangebiet geltende Bebauungsplan Nr. 19 "Gemeindezentrum Birkenallee /Am Wasserwerk" (siehe unter 4.2) setzt die noch unbebaute Teilfläche im Plangebiet als Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung Sport- und Veranstaltungshalle fest. Diese Festsetzung steht der geplanten Feuerwache und dem geplanten Jugendfreizeitheim entgegen. Zugleich müssen weitere Festsetzungen, wie die überbaubare Grundfläche und die Grundflächenzahl den veränderten städtebaulichen Planungszielen der Gemeinde für das Plangebiet angepasst werden.

Deshalb wurde diese Planungsalternative nicht gewählt.

Für die Errichtung einer Sport- und Veranstaltungshalle steht im Gemeindegebiet Leegebruch bei Bedarf eine geeignete Fläche direkt am Sportplatz zur Verfügung, sodass der bisher unbebaute Teil des Plangebietes hierfür nicht benötigt wird.

8. Begründung der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes**8.1 Geplante Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ist zur Umsetzung des unter 7.1 erläuterten Planungskonzeptes wie folgt geplant:

1. Art der baulichen Nutzung (9(1)1. BauGB, BauNVO)**1.1 Fläche für den Gemeinbedarf (§9(1) Nr. 5. BauGB)**

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Gemeindezentrum, Feuerwache und Jugendfreizeitheim“ sind nur folgende Anlagen für Verwaltung sowie für soziale und kulturelle Zwecke und für Sicherheit und Ordnung einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen und Stellplätze zulässig:

- Verwaltungen,
- Bürgersaal,
- Bibliothek und Mediathek
- Feuerwache
- Jugendfreizeitheim

Die Festsetzung der Zweckbestimmung für die Fläche für den Gemeinbedarf als Gemeindezentrum, Feuerwache und Jugendfreizeitheim erfolgte, da hier mehrere Nutzungen des Gemeinbedarfs untergebracht werden sollen. Die zulässigen Nutzungen innerhalb dieser Fläche werden entsprechend dem gemeindlichen Bedarf festgesetzt. Im bereits bestehenden Gemeindezentrum sind neben der Gemeindeverwaltung im Plangebiet bereits ein Bürgersaal sowie eine Gemeindebibliothek vorhanden. Ergänzend hierzu sind im Plangebiet die Errichtung einer kommunalen Feuerwache und eines kommunalen Jugendfreizeitheims (Jugendklub) geplant. Zum Immissionsschutz siehe unter U.7.

Eine Unterteilung des Plangebietes in unterschiedliche Nutzungsbereiche ist nicht geplant, da hierfür kein städtebauliches Erfordernis besteht. So bleibt innerhalb der Gemeinbedarfsfläche eine möglichst große Nutzungsflexibilität erhalten. Bei Bedarf könnten z. B. zukünftig auch im nördlichen Teil der Gemeinbedarfsfläche weitere notwendige Verwaltungsräume untergebracht werden oder im bestehenden Gemeindezentrum im südlichen Teil der Gemeinbedarfsfläche einzelne Räume mit für die Feuerwehr genutzt werden.

Die Unterteilung der Gemeinbedarfsfläche in der Planzeichnung durch das Planzeichen 15.14 „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen“ erfolgt ausschließlich zur Differenzierung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse. (siehe unter 8.2.2)

Da das Baugrundstück insgesamt Gemeinbedarfsnutzungen auf gemeindlichem Grundstückseigentum umfasst, bildet es weiterhin ein einheitliches Baugrundstück.

8.2 Geplantes Maß der baulichen Nutzung

8.2.1 Grundflächenzahl

Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** bestimmt hierzu:

§ 19 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

(1) Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des Absatzes 3 zulässig sind.

(2) Zulässige Grundfläche ist der nach Absatz 1 errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

(3) Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Ist eine Straßenbegrenzungslinie nicht festgesetzt, so ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt oder die im Bebauungsplan als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche festgesetzt ist.

(4) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Im Bebauungsplan können von Satz 2 abweichende Bestimmungen getroffen werden. Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, kann im Einzelfall von der Einhaltung der sich aus Satz 2 ergebenden Grenzen abgesehen werden
 1. bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder
 2. wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl ist gemäß vorliegendem Bebauungsplan in der Planzeichnung und durch ergänzende textliche Festsetzung wie folgt geplant:

2.1 Grundflächenzahl (§9Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO)

Für das gesamte Plangebiet wird festgesetzt: Grundflächenzahl **GRZ 0,5**

Durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO, darf die Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl GRZ 0,8 überschritten werden.

Die Grundflächenzahl **GRZ 0,5** entspricht der im bisherigen Bebauungsplan für das Plangebiet Nr. 19.1 "Gemeindezentrum Birkenallee / Am Wasserwerk" festgesetzten Grundflächenzahl. Sie ermöglicht im Zusammenhang mit der festgesetzten Zahl von maximal 2 bzw. 3 Vollgeschossen eine zweckentsprechende Nutzung der Gemeinbedarfsfläche. Für Gemeinbedarfsflächen legt §17(1) BauNVO keine Orientierungswerte für Obergrenzen fest. Für die Berechnung der Grundflächenzahl soll die gesamte Gemeinbedarfsfläche im Plangebiet als 1 Baugrundstück bewertet werden.

Die zulässige Grundfläche darf gemäß den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer GRZ 0,8 überschritten werden. Auch dies entspricht der

betreffenden Festsetzung im bisherigen Bebauungsplan für das Plangebiet Nr. 19.1 "Gemeindezentrum Birkenallee / Am Wasserwerk". Hierbei handelt es sich um folgende bauliche Anlagen:

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

Mit dieser zulässigen Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO wird die Kappungsgrenze gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2, 2. Halbsatz BauNVO eingehalten. Funktionsbedingt ergibt sich durch die geplante Feuerwache eine starke Überbauung des Vorhabengrundstücks durch Gebäude und notwendige Freiflächenbefestigungen.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen der geplanten starken Überbauung auf die natürlichen Funktionen des Bodens und die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser werden wie folgt vermieden:

- Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück
- Dachbegrünung
- Wasserdurchlässige Befestigungsaufbauten

(siehe hierzu unter 8.6 Festsetzungen zur Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser)

Der bisher im Plangebiet geltende Bebauungsplan Nr. 19 "Gemeindezentrum Birkenallee / Am Wasserwerk" setzt ebenfalls eine GRZ 0,5 fest. Durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO, darf diese Grundflächenzahl gemäß bisheriger Festsetzung gleichfalls um bis zu einer Grundflächenzahl GRZ 0,8 überschritten werden.

8.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** bestimmt hierzu:

§ 20 Vollgeschosse, Geschossflächenzahl, Geschossfläche

(1) Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

In der **Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO)** ist zum Begriff des Vollgeschosses geregelt:

„(2) Solange § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit § 2 Absatz 4 der Brandenburgischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226) fort. Auf Satzungen nach dem Baugesetzbuch, die bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes Rechtswirksamkeit erlangt haben, ist der zum Zeitpunkt des jeweiligen Satzungsbeschlusses geltende Begriff des Vollgeschosses weiter anzuwenden.“

Gemäß §2(4) der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226) ist der Begriff des Vollgeschosses wie folgt bestimmt:

„Vollgeschosse sind alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung technischer Gebäudeausrüstungen dienen (Installationsgeschosse) sowie Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, gelten nicht als Vollgeschosse.“

Hiernach sind alle **Dachgeschosse, in denen Aufenthaltsräume möglich sind, Vollgeschosse.**

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse ist gemäß vorliegendem Bebauungsplan in der Planzeichnung wie folgt geplant:

- Fläche für den Gemeinbedarf (bestehendes Gemeindezentrum): maximal III Vollgeschosse
- Fläche für den Gemeinbedarf (geplante Erweiterungsfläche, auf der die Feuerwache und das Jugendfreizeitheim errichtet werden soll): maximal II Vollgeschosse

Um die Differenzierung der unterschiedlichen Obergrenzen der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse zu ermöglichen, wurde in der Planzeichnung das Planzeichen 15.14 „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen“ verwendet.

Die Festsetzung der **Zahl der Vollgeschosse** erfolgt als Obergrenze, d. h., dass Gebäude oder Gebäudeteile mit geringerer Geschoszahl im Plangebiet zulässig sind.

Der bisher im Plangebiet geltende Bebauungsplan Nr. 19 "Gemeindezentrum Birkenallee / Am Wasserwerk" setzt ebenfalls die Obergrenzen für die zulässige Zahl der Vollgeschosse in gleicher Weise fest.

Das vorhandene Gemeindezentrum wurde bisher mit 2 Vollgeschossen errichtet. Sollte seitens der Gemeinde zukünftig ein Bedarf zur Aufstockung eines dritten Vollgeschosses bestehen, so wird dies, ebenso wie bisher, weiterhin zulässig sein.

Für den nördlichen, bisher noch unbebauten Teil des Plangebietes, setzt auch der bisherige Bebauungsplan maximal 2 Vollgeschosse fest. Wie unter 7.1 dargestellt, ist das geplante Gebäude im Bereich der Fahrzeuggaragen für die Feuerwehr wegen der hier erforderlichen größeren Raumhöhen eingeschossig. Im Übrigen ist das Gebäude teilweise zweigeschossig.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse erfolgt entsprechend der vorhandenen Umgebungsbebauung (sh. unter (5.4)). Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ermöglicht im Zusammenhang mit der festgesetzten GRZ eine zweckentsprechende Nutzung der Baugrundstücke im Plangebiet.

Da die Gemeinde selbst Bauherrin im Plangebiet sein wird, liegt die Gebäudegestaltung in ihrer Hand. Zur Wahrung der kommunalen Planungshoheit sind deshalb im Bebauungsplan Festsetzungen zur Gebäudegestaltung einschließlich der Dachgestaltung entbehrlich.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes auf Grund der geplanten Bebauung ist nicht zu erwarten, da das vorhandene Gemeindezentrum hier ortsbildprägend ist und auch südlich des Plangebietes eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern mit 2 Vollgeschossen zuzüglich eines Dachgeschosses und nördlich und westlich des Plangebietes eine überwiegend zweigeschossige Bebauung vorhanden ist. (siehe Bestandsdarstellung der Bebauung in der Umgebung des Plangebietes unter 5.3)

8.2.3 Geschossfläche

Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** bestimmt hierzu:

§ 20 Vollgeschosse, Geschoßflächenzahl, Geschoßfläche

(...)

(2) Die Geschoßflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.

(3) Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz oder teilweise mitzurechnen oder ausnahmsweise nicht mitzurechnen sind.

(4) Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen (seitlicher Grenzabstand und sonstige Abstandsflächen) zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist keine Festsetzung zur Geschoßflächenzahl bzw. Geschossfläche geplant, da sich diese gemäß §20 BauNVO wie folgt bereits aus der Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ und der Zahl der Vollgeschosse ergeben:

Geplante Teilfläche der Gemeinbedarfsfläche	geplante Grundflächenzahl (GRZ)	Geplante Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)	Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO
südlicher, bereits bebauter Teil (vorhandenes Gemeindezentrum)	GRZ 0,5	III	GFZ 1,5
nördlicher, noch unbebauter Teil	GRZ 0,5	II	GFZ 1,0

8.3. Geplante Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

8.3.1 Bauweise

Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** bestimmt hierzu:

§ 22 Bauweise

(...)

(1) Im Bebauungsplan kann die Bauweise als offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt werden.

(2) In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

Im Bebauungsplan können Flächen festgesetzt werden, auf denen nur Einzelhäuser, nur Doppelhäuser, nur Hausgruppen oder nur zwei dieser Hausformen zulässig sind.

(3) In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.

(4) Im Bebauungsplan kann eine von Absatz 1 abweichende Bauweise festgesetzt werden. Dabei kann auch festgesetzt werden, inwieweit an die vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf oder muss.

Hierzu ist folgende Festsetzung geplant:

3. Bauweise (§9(1) Nr. 2. BauGB, BauNVO)

(1) Es wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22(4) BauNVO wie folgt festgesetzt:

Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Die maximale zulässige Gebäudelänge entspricht den Abmessungen der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.

Die Festsetzung einer **abweichenden Bauweise** erfolgt, um für die Gebäudeteile der bestehenden und geplanten Gemeinbedarfsnutzungen auch eine bauliche Verbindung zu ermöglichen. In diesem Fall würde das entstehende Gesamtgebäude eine Baukörperlänge von 50m übersteigt. In der offenen Bauweise gemäß §22(2) BauNVO dürfen nur Gebäude errichtet werden, die maximal 50m lang sind. Deshalb erfolgt die Festsetzung einer abweichenden Bauweise, in der die maximale zulässige Gebäudelänge den Abmessungen der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche entspricht. Entsprechend der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche könnte maximal ein 95,8m langes Gebäude entstehen.

Durch die vorhandene Winkelform des bestehenden Gemeindezentrums und entsprechend dem geplanten Ergänzungsbau für die Feuerwache und den Jugendklub (siehe unter 7.1) wird im Rahmen der Objektplanung eine gliedernde Wirkung für die Gesamtbebauung erreicht. Selbst bei Herstellung einer baulichen Verbindung zwischen beiden Gebäudeteilen würde die städtebauliche Wirkung einer optisch störenden Riegelbebauung an der Birkenallee vermieden werden.

Die erforderlichen Abstandsflächen der baulichen Anlagen, die insbesondere zu Nachbargrenzen einzuhalten sind, ergeben sich aus der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO).

Der bisher im Plangebiet geltende Bebauungsplan Nr. 19 "Gemeindezentrum Birkenallee / Am Wasserwerk" setzt eine abweichende Bauweise in gleicher Weise fest.

8.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch **Baugrenzen**.

§23 BauNVO regelt hierzu:

(1) Die überbaubaren Grundstücksflächen können durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden. § 16 Abs. 5 ist entsprechend anzuwenden.

(3) Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Absatz 2 Satz 3 gilt entsprechend.

(5) Wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Die **Festsetzung der Baugrenze** erfolgt im vorliegenden Bebauungsplan so, dass in der Ansicht von der Birkenallee durch einen entsprechenden Rücksprung die **Gliederung des Baukörpers**, die beim bestehenden Gemeindezentrum bereits realisiert wurde und auch für das geplante Gebäude der Feuerwache und des Jugendklubs vorgesehen ist, planerisch gesichert wird.

Die Festsetzung der Baugrenze erfolgt, ebenso wie im bisherigen Bebauungsplan Nr. 19 "Gemeindezentrum Birkenallee / Am Wasserwerk", mit einem Abstand von 4m zur Straße am Wasserwerk, um den hier an der Planbegrenzung vorhandenen Baumbestand aus jungen Linden nicht zu beeinträchtigen.

Zur Birkenallee erfolgt die Festsetzung der Baugrenze im südlichen und nördlichen Teil mit einem Abstand von 8m und im Übrigen zurückgesetzt, um den Stellplätzen und Zufahrtsflächen für die Feuerwehrfahrzeuge Raum zu geben.

Die nördliche Baugrenze wird, ebenso wie im bisherigen Bebauungsplan Nr. 19 "Gemeindezentrum Birkenallee / Am Wasserwerk", mit einem Abstand von 8m festgesetzt, um den weitest möglichen Erhalt des hier vorhandenen Großbaumbestandes zu ermöglichen.

Zur westlichen Planbegrenzung hält die Baugrenze, ebenso wie im bisherigen Bebauungsplan Nr. 19 "Gemeindezentrum Birkenallee / Am Wasserwerk", einen Abstand von 3m ein. Eine 1m breite Fläche entlang der Planbegrenzung ist Bestandteil des Weges, der hier verläuft.

Die erforderlichen Abstandsflächen, die baulicher Anlagen einzuhalten haben, regelt die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)

Da der Bebauungsplan für die übrigen Baugrundstücksflächen nichts anderes festsetzt, können gemäß §23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen **Nebenanlagen** im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Der bisher im Plangebiet geltende Bebauungsplan Nr. 19 "Gemeindezentrum Birkenallee / Am Wasserwerk" setzte zusätzlich zur Baugrenze auch eine Fläche für Nebenanlagen (Stellplätze) nahe der Birkenallee fest. Unter

Berücksichtigung der im bisherigen Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung des nördlichen Teils des Plangebietes durch eine Sport- und Veranstaltungshalle sollten durch diese Anordnung der Stellplätze Lärmbelastungen für die Anwohner westlich und nördlich des Plangebietes vermieden werden.

Da im vorliegenden Änderungsbebauungsplan nun keine Sport- und Veranstaltungshalle mehr geplant ist, sondern eine Feuerwache und ein Jugendfreizeitheim mit geregelten Nutzungszeiten, besteht das bisherige Erfordernis für die Festsetzung der Fläche für Stellplätze nahe der Birkenallee nicht mehr. Dieser Bereich wird auf dem nördlichen Grundstücksteil nun für die Anordnung der Zufahrten zu den Feuerwehrgaragen benötigt. (siehe hierzu Planungskonzept unter 7.1)

Bezüglich der geplanten baulichen Nutzungen unter Berücksichtigung der möglichen Anordnung der Stellplätze für die Feuerwehr und den Jugendklub gemäß vorliegendem Planungskonzept auf der Nord- und Westseite des geplanten Gebäudes kommt die vorliegende **Schalltechnische Untersuchung** der HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH vom 15.05.2025 zu folgendem Ergebnis:

Der Richtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags wird in der Umgebung des Plangebietes vollständig eingehalten. Es ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 54 dB(A) tags. Zudem ergeben sich keine Überschreitungen der Richtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen von 85 dB(A) für allgemeine Wohngebiete. Es sind somit keine Schallschutzmaßnahmen bezüglich des Anlagenlärms im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 19.1 »Gemeindezentrum Birkenallee« notwendig.

Im Nachtzeitbereich darf nur der Notfallbetrieb stattfinden. Gemäß Nummer 7.1 der TA Lärm dürfen die Immissionsrichtwerte überschritten werden, soweit es zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung oder zur Abwehr eines betrieblichen Notstandes erforderlich ist.

8.5 Geplante Straßenverkehrsfläche

Im Norden liegt innerhalb des Plangebietes ein ca. 5m breiter unbefestigter Wirtschaftsweg, der südlich an das Grundstück Birkenallee 5 angrenzt. Er wird im hier vorliegenden Änderungsbebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt und soll der Erschließung der geplanten Feuerwache dienen.

Im Westen des Plangebietes schließt ein weiterer Wirtschaftsweg bis zur Straße Am Wasserwerk an. Das Wegeflurstück dieses südlichen Abschnitts des Wirtschaftsweges, welches an das Plangebiet angrenzt, hat hier nur eine Breite von 2m. Die Zäune beidseits des Wegeflurstücks sind jedoch jeweils um ca. 1m zurückgesetzt, sodass der unbefestigte Weg befahren werden kann.

Im bisherigen Bebauungsplan Nr. 19 „Gemeindezentrum Birkenallee / Am Wasserwerk“ war ein 1m breiter Streifen angrenzend an das 2m breite Wegeflurstück des Wirtschaftsweges innerhalb des Plangebietes als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, sodass die örtliche Situation dieses Weges hier erhalten bleibt. Diese Festsetzung wird auch in den hier vorliegenden Änderungsbebauungsplan übernommen. (siehe unter 6.1.3)

8.6 Festsetzungen zur Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser

Gemäß Brandenburgischem Wasserrecht ist das anfallende **Niederschlagswasser** im Plangebiet selbst zu versickern bzw. rückzuhalten.

Wie unter U.3.1 dargelegt wird, weist das Plangebiet geologische und hydrogeologische Verhältnisse auf, die eine Versickerung von Niederschlagswasser erschweren.

Zudem ergibt sich funktionsbedingt durch die geplante Feuerwache eine starke Überbauung des Vorhabengrundstücks durch Gebäude und notwendige Freiflächenbefestigungen.

Entsprechend dem vorliegenden Planungskonzept (siehe unter 7.) soll das Niederschlagswasser der Dachflächen über ein begrüntes Retentionsdach rückgehalten und nur Überschusswasser in Mulden versickert werden. Die befestigten Flächen entwässern über Längs- / Quergefälle entweder erst in Entwässerungsrinnen und dann in Rasenmulden oder direkt über die Kanten in Rasenmulden.

Darüber hinaus ist für befestigte Flächen wie Gehwege, Fahrflächen und Stellplätze die Verwendung versickerungsfähiger Befestigungsaufbauten (z. B. Betonsickerpflaster, Rasenfugenpflaster, Kunststoffrasengitter) vorgesehen. Hierzu sind folgende Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan geplant:

4. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14. BauGB)

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück, auf dem es anfällt, zu versickern oder rückzuhalten.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§9(1)20. BauGB)

5.1 Dachbegrünung

Neu herzustellende Dachflächen mit einer Ausdehnung von mehr als 50 m² sind zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen.

5.2 Wasserdurchlässige Befestigungsaufbauten

Eine Befestigung von Stellplatzflächen für Pkw und ihren Zufahrten ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Rasengitter, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 25 % Fugenanteil) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

Im Zuge der Objektplanungen / Genehmigungsplanungen sind die jeweiligen Entwässerungsnachweise zu führen. Zum Trinkwasser- und Gewässerschutz siehe unter U.3.

8.7 Nachrichtliche Übernahme der Baumschutzsatzung

Gemäß §9 Abs.6 BauGB sind im vorliegenden Bebauungsplan folgende nachrichtliche Übernahmen geplant:

- Baumschutzsatzung

Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Leegebruch (Baumschutzsatzung – BaumSchS) in der jeweils gültigen Fassung. Die gegenwärtig aktuelle Fassung der Baumschutzsatzung liegt in der Anlage dieser Begründung des Änderungsbebauungsplanes bei.

Bereich des Plangebietes beitragen. (zum Baumschutz siehe unter U.4.3)

8.8 Hinweise zum Artenschutz

(siehe hierzu Fachbeitrag Artenschutz in dieser Begründung)

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 Nr. 1 oder 3 BNatSchG werden vorsorglich folgende Hinweise zum Artenschutz in den Bebauungsplan aufgenommen:

III. Hinweise zum Artenschutz (Avifauna, Fledermäuse)

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände i. S. d. § 44 Abs. 1 und 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, soll die Beseitigung von Gehölzen gemäß §39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis zum 30. September erfolgen.

Sollten die Bauarbeiten jedoch innerhalb der Vegetationszeit beginnen, ist eine ökologische Baubegleitung hinzuzuziehen, die die Fläche zuvor noch einmal auf besonders bzw. streng geschützte Arten kontrolliert und freigibt.

Vor künftigen Eingriffen in den Gehölzbestand ist dieser dann durch eine sachkundige Person auf das Vorkommen von Fortpflanzungsstätten und Rückzugsräumen von Brutvögeln und Sommerquartieren von Fledermäusen der europarechtlich geschützten Arten untersuchen zu lassen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde (uNB) rechtzeitig vor Beginn mitzuteilen. Mit der uNB sind dann gegebenenfalls notwendige Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen abzustimmen.

9. Flächenbilanz

Teilfläche	Planung (ha)	Bestand	Bilanz (ha)
Fläche für den Gemeinbedarf Gemeindezentrum, Feuerwache und Jugendfreizeitheim	0,65	0,29	+0,36
Fläche für Sport- und Spielanlagen (Sport- und Veranstaltungshalle)	0	0,36	-0,36
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,04	0,04	+/- 0
gesamt	0,69	0,69	

10. Durchführung der Planung

Die Fläche des Plangebietes befindet sich im kommunalen Eigentum. Die Realisierung des Planvorhabens erfolgt durch die Gemeinde Leegebruch.

11. Auswirkungen der Planung

Der bisher für das Plangebiet geltende Bebauungsplan Nr. 19 "Gemeindezentrum Birkenallee /Am Wasserwerk" setzt die noch unbebaute Teilfläche im Plangebiet als Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung Sport- und Veranstaltungshalle fest, für die im Plangebiet kein Bedarf mehr besteht.

Mit dem vorliegenden Änderungsbebauungsplan werden stattdessen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer neuen Feuerwache für die freiwillige Feuerwehr im Plangebiet geschaffen. Zugleich werden hier auch Räume für eine Jugendfreizeitstätte (Jugendklub) ermöglicht.

Hiermit wird dem in der Gemeinde Leegebruch bestehenden Bedarf an kommunalen Einrichtungen entsprochen.

Die gemäß bisherigem Bebauungsplan Nr. 19 "Gemeindezentrum Birkenallee /Am Wasserwerk" bestehende planungsrechtliche Zulässigkeit des im Plangebiet bereits vorhandenen Gemeindezentrums mit Gemeindeverwaltung, Bürgersaal und Bibliothek bleibt weiterhin bestehen.

Durch die Festsetzung von öffentlicher Straßenverkehrsfläche wird zugleich die Erschließung im Planbereich planungsrechtlich gesichert.

Mit Rechtskraft des hier vorliegenden Änderungsbebauungsplanes Nr. 19.1 wird dieser den bisher bestehenden Bebauungsplan Nr. 19 in seiner rechtlichen Wirkung überlagern. Der hier vorliegende Änderungsbebauungsplan Nr. 19.1 "Gemeindezentrum Birkenallee /Am Wasserwerk" wird dann allein die Grundlage für die planungsrechtliche Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet bilden.

Da der Flächennutzungsplan der Gemeinde Leegebruch das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit hohem Grünanteil und als Fläche für Sportanlagen darstellt, erfolgt im Zusammenhang mit der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes auch die Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplanes.

Für die vorliegende Planung werden keine Flächen für die Landwirtschaft oder Wald in Anspruch genommen. Auch Jagdliche Belange sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen, da das Plangebiet innerhalb des Siedlungsgebietes liegt.

Die Belange des Schutzes von Boden, Wasser, Natur und Landschaft, sowie des Immissionsschutz werden in der vorliegenden Planung angemessen berücksichtigt. (siehe hierzu nachfolgend unter U. Berücksichtigung der Umweltbelange)

U. Berücksichtigung der Umweltbelange

U.1 Rechtliche Grundlage

Gemäß §1(6) BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen:

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
 - b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
 - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
 - d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
 - e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
 - f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
 - g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
 - h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
 - i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d
 - j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,

Der geplante Bebauungsplan soll als Planungsmaßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt werden.

Gemäß §13a (2) 4. BauGB gelten in den Fällen des §13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demnach ist ein Ausgleich des Eingriffes nach dem Naturschutzrecht nicht erforderlich. Gemäß §1(6)7. BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die **Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, dennoch zu berücksichtigen**. Die Berücksichtigung dieser Belange erfolgt nachfolgend im Rahmen der vorliegenden Planbegründung des Bebauungsplanes.

Zum Baumschutz siehe unter U.4.3.

Die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes erfolgt im vorliegenden Bebauungsplan in einem Fachbeitrag Artenschutz, der Bestandteil dieser Begründung ist.

2. Übergeordnete Planungen und Regelungen zu Natur und Landschaft

U.2.1 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Landschafts- oder Naturschutzgebiet, Nationalpark, Biosphärenreservat**. Im Plangebiet sind keine **Naturdenkmale, geschützten Landschaftsbestandteile** oder **geschützten Biotope** nach BNatSchG i. V. m. BbgNatschAG vorhanden.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines **Naturparkes**, eines **Vogelschutzgebietes** oder eines Schutzgebietes nach der **Floren-Faunen-Habitat-Richtlinie**.

Das nächstgelegene Schutzgebiet nach dem Naturschutzrecht ist in Bezug auf das vorliegende Plangebiet das **FFH Briesetal**. Es liegt ca. **3,6 km** östlich des Plangebietes. Weitere europäische Schutzgebiete in der Umgebung des Plangebietes sind jeweils mehr als 5km von diesem entfernt.

Auf Grund der erheblichen Entfernung des Plangebietes zu den nächstgelegenen Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht kann davon ausgegangen werden, dass die vorliegende Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf diese Schutzgebiete haben wird oder vorbereitet.

U.2.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Leegebruch (Landschaftsplaner Jung & Partner, Berlin, 1998) enthält für das Plangebiet folgende relevante Planinhalte:

Schutzgut Boden:

- Fläche mit relativ hohem Anteil versiegelter Böden

Schutzgut Wasser:

- Fläche mit relativ hohem Anteil versiegelter Böden
- Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt
- Flurabstand ≤ 2 m

Schutzgut Klima:

- Klimatisch mäßig belasteter Bereich

Schutzgut Arten und Biotop:

- Flächen mit mittlerer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz

Schutzgut Landschaftsbild:

- Siedlungsfläche
- Brachfläche

Die Darstellungen des Landschaftsplanes stehen der vorliegenden Planung nicht entgegen.

U.3 Schutzgüter Boden, Wasser

U.3.1 Geologie

Auf Grund der **bisherigen Nutzung** des Plangebietes sind im Plangebiet die **natürlichen Bodenverhältnisse gestört und anthropogen überformt** und es sind teilweise **bauliche Anlagen, Versiegelungen und Bodenverdichtungen** vorhanden.

Gemäß <https://geoportal.brandenburg.de/de/cms/portal/start/map/34> (Einsichtnahme 30.04.2025) sind im Plangebiet folgende Bodenverhältnisse zu erwarten:

- Geologische Karte 1:25.000

Ablagerungen der Urstromtäler inklusive ihrer Nebentäler (Niederungssand, "Talsand"):
Sand, fein- bis grobkörnig, z. T. schwach kiesig bis kiesig

U.3.2 Hydrologie und Geländehöhe

In der Gemeinde Leegebruch ist im gesamten Gemeindegebiet ein hoher Grundwasserstand vorhanden. Nach den vorstehenden Angaben sind im Plangebiet keine Moorböden oder Niedermoorböden vorhanden, sodass nachteilige Auswirkungen auf diese besonders wertvollen Böden auf Grund der vorliegenden Planung nicht zu befürchten sind.

Gemäß der **Hydrogeologischen Karte Brandenburg**, (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, www.geo-brandenburg.de) sind im Plangebiet folgende hydrologische Verhältnisse zu erwarten:

Karte der oberflächennahen Hydrologie (HYK 50-1)

Weitgehend unbedeckter Grundwasserkomplex (GWL K 1) und an der Oberfläche anstehende Grundwassergeiringleiter

- weitgehend unbedeckter Grundwasserleiter in den Niederungen und Urstromtälern (GWL 1.1)

gemäß Karte des weitgehend bedeckten Grundwasserleiterkomplexes GWLK2 (HYK 50-2)

- Gesamtmächtigkeit des Grundwasserleiterkomplexes GWL K 2 3 - 10 m

gemäß Karte der Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung (HYK 50-3)

- Die Aussage zur Schutzfunktion bezieht sich auf den Grundwasserkomplex 1:
Rückhaltevermögen sehr gering, Verweildauer Sickerwasser wenige Tage bis maximal 1 Jahr

Die **Hydroisohypse** liegt im GLWK 1 bei 33,0 m über NN nördlich des Plangebietes südlich der Eichenallee und bei 32,0 m über NN südlich des Plangebietes im südöstlichen Siedlungsteil von Leegebruch.

Die **Geländehöhe** im Plangebiet liegt gemäß amtlichem Lageplan bei ca. 34,0 m über NN im DHHN 2016.

U.3.3 Bodenverunreinigungen, Altlasten

Nach Kenntnis der Gemeinde Leegebruch sind im Plangebiet keine erheblichen Belastungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen (Altlasten) vorhanden.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Entwurf des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 19 "Gemeindezentrum Birkenallee / Am Wasserwerk" mit Schreiben vom 04.01.2015 mit:

„**3. Belange der unteren Bodenschutzbehörde**

3.1 Hinweise

3.1.1 Hinweise

Der o. g. Flächenbereich ist im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel nicht als Altlast-/ Altlastenverdachtsfläche registriert.

Treten bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche auf, so ist die weitere Vorgehensweise mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

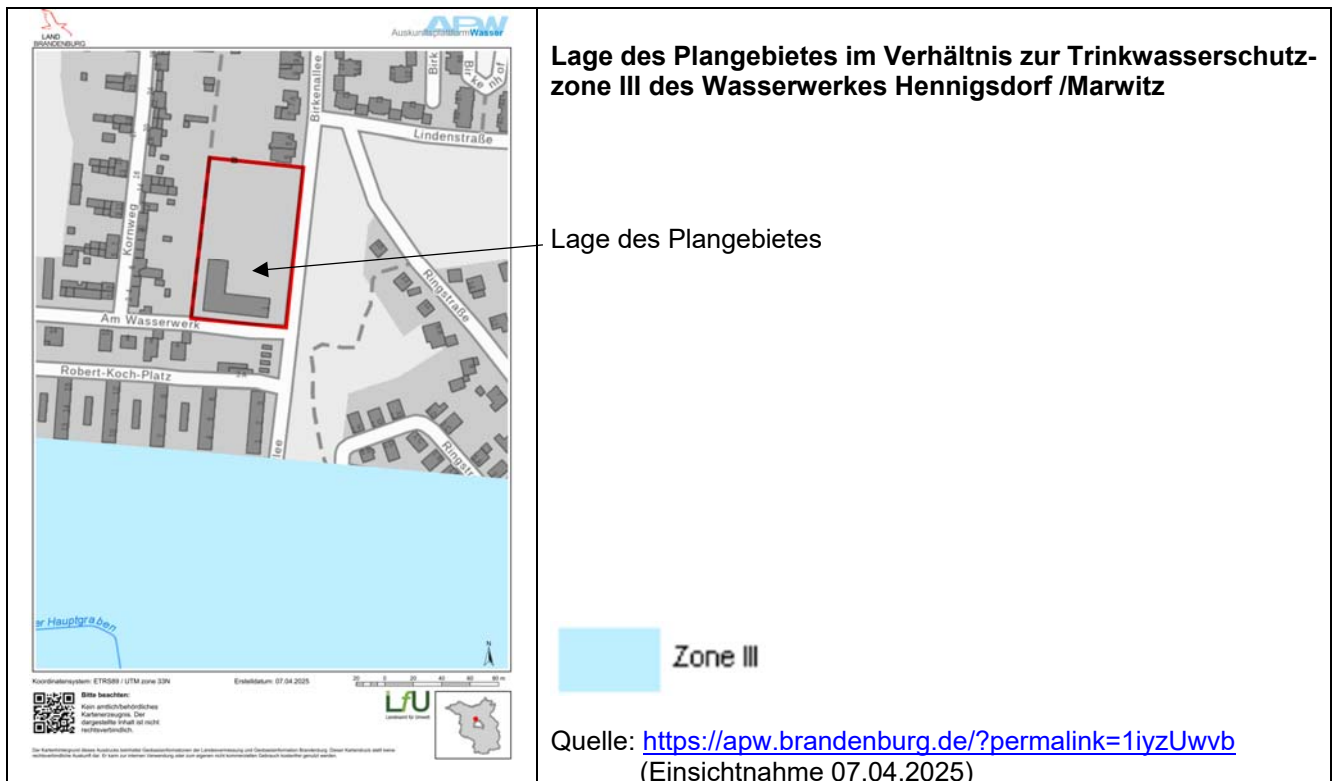
Rechtsgrundlage: Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV).“

Berücksichtigung: Die Hinweise werden entsprechend beachtet.

U.3.4 Trinkwasserschutz, Gewässerschutz

Im Plangebiet selbst sind **keine Oberflächengewässer** vorhanden. In der Gemeinde Leegebruch ist im gesamten Gemeindegebiet ein hoher Grundwasserstand vorhanden.

Das gesamte Plangebiet befindet sich nördlich der Grenze der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Hennigsdorf /Marwitz.



U.3.5 Bergbau

Soweit bekannt ist, bestehen für das Plangebiet keine bergbaulichen Rechte oder Baubeschränkungen.

U.3.6 Kampfmittelbelastung

Der **Zentraldienst Polizei Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst** teilte zum Entwurf des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 19 "Gemeindezentrum Birkenallee / Am Wasserwerk" mit Schreiben vom 07.12.2015, Reg./ RPL-Nr.: 201543000000, mit:

„die eingehende Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln auf der o.g. Fläche des B-Planes ergeben.

Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen.

Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, weise ich Sie darauf hin, dass es nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Sie sind

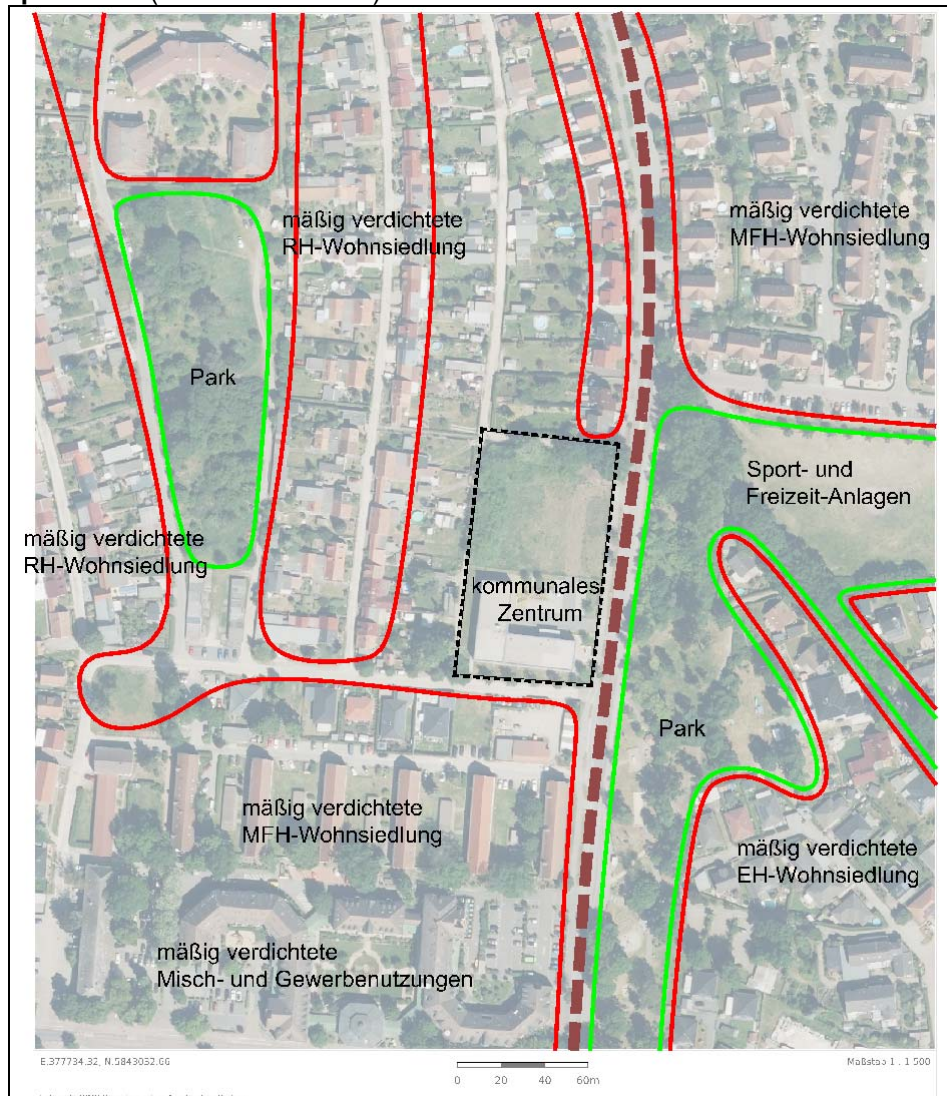
verpflichtet diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Dieses Schreiben ersetzt ein Protokoll über die Absuche nach Kampfmitteln als Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit.“

U.4 Schutzgüter Biotop, Flora, Fauna

U.4.1 Biotopverbund

Übersicht Biotopverbund (Luftbild BB viewer)



Das Plangebiet liegt im mittleren Bereich des Siedlungsgebietes von Leegebruch. Es ist umgeben von mäßig verdichteten Wohnsiedlungen. Nordöstlich und südlich schließen mäßig verdichtete Mehrfamilienhaus- und Gewerbenutzungen an. Diese Flächennutzungen sind wegen der vielen Stellplatzanlagen und relativ hohen Einwohnerdichte wenig naturnah. Die das Plangebiet im Übrigen umschließenden mäßig verdichteten älteren Reihenhaussiedlungen aus den 1930er Jahren sind wegen ihrer kleinteiligen Mischung aus Gebäuden, Nebenanlagen und Siedlungsgärten Lebensraum insbesondere für nischen- und höhlenbrütende Singvögel und andere kulturfolgende Arten.

Die örtliche Haupteerschließungsstraße „Birkenallee“ begrenzt das Plangebiet im Osten. Die stark befahrene Straße stellt im Sinne des Biotopverbundes eine Barriere insbesondere für Amphibien und Reptilien dar.

Leegebruch entstand im Wesentlichen in den 1930er Jahren als Werkswohnungssiedlung der Heinkelwerke. Die eng an einander gebauten Reihenhäuser und die engen Erschließungsstraßen ließen kaum größeren Baumbestand zu. Der Baumbestand, der am Nordrand des Plangebietes aufgewachsen ist, die Großbäume auf dem nordwestlich angrenzenden Anger südlich der Kirche sowie der Baumbestand entlang der Ringstraße bis hin zur Dorfaue und an den Sport- und Parkanlagen östlich der Birkenallee bilden mit ihrem Kronenschluss ansatzweise ein Trittsteinsystem im Sinne eines Biotopverbundes.

Wegen der Lage in Mitten des Siedlungsraumes einschließlich der verkehrsreichen Birkenallee, haben die Biotopverbünde im Plangebiet bis auf den Altbaumbestand am Nordrand keine wesentlich biotopverbindende Funktion, die über die Bedeutung der umgebenden siedlungstypischen Biotopverbünde hinausgeht.

Geschützte Biotopverbünde oder geschützte Pflanzenarten sind im Plangebiet und in der Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden. (siehe auch nachfolgende Biotopverbündekartierung)

U.4.2 Biototypenkartierung, Biotopschutz

U.4.2.1 Beschreibung der naturräumlichen Situation im Plangebiet

Das Plangebiet umfasst bebaute Fläche einer Gemeinbedarfsnutzung (Rathaus, Gemeindesaal, Bibliothek) einschließlich der dafür erforderlichen Stellplatzanlage im Süden des Plangebietes sowie unbefestigte eingezäunte Ruderalfläche im Norden mit Gehölaufwuchs aus Eschenahorn und Robinie in den westlichen und nördlichen Randbereichen. Am nördlichen und südlichen Rand des Plangebietes sowie teilweise in der angrenzenden Birkenallee ist Baumbestand vorhanden.

U.4.2.2 Biototypenkartierung gemäß Brandenburgischem Kartierschlüssel



Im Plangebiet sind folgende Biotoptypen gemäß Brandenburgischem Kartierschlüssel vorhanden:

071022	Laubgebüsche frischer Standorte überwiegend nicht heimischer Arten (Acer negundo, Robinia pseudoacacia, Symphoricarpos albus, - Gesellschaft)
03220	Ruderaler Pionierrasen (RSA) (durch gelegentlichen Schnitt einer offenen Ruderafläche entstanden)
12330	Gemeinbedarfsfläche (Gemeindeverwaltung, Bibliothek) 1/3 Gebäude 1/3 versiegelte Zuwegung und Stellplatzanlage 1/3 03400Scherrasen (angelegt) (RK), Beete mit Ziersträuchern u.ä.

(die angegebenen Nummern und Kürzel beziehen sich auf den Brandenburgischen Biotopkartierschlüssel)
Zum Baumbestand und Baumschutz siehe unter U.4.3

U.4.2.3 Biotoptypenbewertung

Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt nach folgenden Kriterien:

Bedeutung und Empfindlichkeit	Bewertungskriterien
hoch	hohe Artenvielfalt, Biotop nicht wiederherstellbar oder nur schwer wiederherstellbar seltene und gefährdete Biotope
mittel	Flächen mit mittlerem Naturschutzwert Bedeutung für den Biotopverbund Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz im Siedlungsbereich mittlere Artenvielfalt, kein Vorkommen seltener Arten, Wiederherstellbarkeit gegeben
gering	Flächen ohne bzw. mit geringer Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz geringe Artenvielfalt, leichte Wiederherstellbarkeit, kein Vorkommen seltener Arten

Entsprechend den Kategorien des Brandenburgischen Kartierschlüssels sind im Plangebiet folgende Biotoptypen vorhanden:

Nr. nach Brandenburgischem Kartierschlüssel	Bezeichnung des Biotoptyps	Flächengröße des Biotoptyps ca. ha	Anteil an der Gesamtfläche des Plangebietes in %	Bewertung des Biotoptyps
071022	Laubgebüsche frischer Standorte überwiegend nicht heimischer Arten (Acer negundo, Robinia pseudoacacia, Symphoricarpos albus, - Gesellschaft)	0,10	15%	gering
03220	Ruderaler Pionierrasen (RSA) (durch gelegentlichen Schnitt entstanden)	0,28	40%	gering
12330	Gemeinbedarfsfläche (Gemeindeverwaltung, Bibliothek) 1/3 Gebäude 1/3 versiegelte Zuwegung und Stellplatzanlage 03400Scherrasen (angelegt) (RK) Beete mit Ziersträuchern u.ä.	0,2	30%	
		0,06	15%	gering
		0,04		
		0,69		

Die flächigen Biotope im Plangebiet haben geringe Wertigkeiten.

Der Baumbestand am Nordrand des Plangebietes ist von hohem Biotopwert. (siehe hierzu auch nachfolgend zum Baumschutz)

U.4.2.4 Biotopschutz

Entsprechend der vorstehenden Biotopkartierung sind im Plangebiet keine Biotope vorhanden, die nach BNatSchG bzw. BbgNatSchAG geschützt sind. Auch FFH-Lebensraumtypen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

U.4.3 Flora - Baumbestand, Baumschutz

U.4.3.1 Fotodokumentation und Erläuterung der Bäume im Plangebiet



Bäume Nr. 1 – 5 (v.l.n.r.) am Nordrand des Plangebietes



Baum Nr.1 Robinie am Nordrand des Plangebietes Blick nach Ost



Links: Baum Nr.2 Stieleiche voraussichtlich Fällfordernis (Lage im Bereich geplanter Zufahrtbefestigung)
rechts: Baum Nr.3 Stieleiche am Nordrand des Plangebietes Blick nach Nord



Baum Nr. 4 Stieleiche Voraussichtlich Fällfordernis (Wurzeln im Bereich geplanter Zufahrtbefestigung) Blick nach Nord



Baum Nr. 5 Stieleiche an NO-Ecke des Plangebietes



Baum Nr. 6 Birke, Straßenbaum in der geplanten Feuerwehrezufahrt



Baum Nr. 7 Birke, Straßenbaum in der geplanten Feuerwehrezufahrt



Bäume Nr. 19 (Douglasie), 17, 18, 20: Birken, junge Pflanzungen im Innenhof der Gemeindeverwaltung



Baum Nr. 21, Stieleiche junge Pflanzung an Zufahrt Gemeindeverwaltung



Baum Nr. 22, Stieleiche junge Pflanzung an Zufahrt Gemeindeverwaltung



Baum Nr. 23, Stieleiche Junge Pflanzung, südöstlich vor Bibliothek



Bäume Nr. 9 – 14 Straße Am Wasserwerk, Linden



Bäume Nr. 15 Stieleiche und 16 Spitz-Ahorn, SW-Ecke des Plangebietes



Dichter ruderaler Gehölzaufwuchs im NW des Plangebietes: Eschen-Ahorn, Schneebeere, Robinie

U.4.3.3 Liste Baumbestand, geplante Eingriffe und Ausgleichserfordernis

Liste Baumbestand mit Darstellung geplanter Eingriffe

Die im Plangebiet vorhandenen Einzelbäume sind im Übersichtsplan vorstehend dargestellt und nummeriert und in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Nr.	Art	Stammumfang in 1,3m Höhe (m) / Kronendurchmesser (m)	Lage im Plangebiet / Auswirkungen des Bebauungsplanes in Bezug auf den Baumschutz	Notwendigkeit von Fällung / Ersatz / Hinweise	Im Fall der erforderlichen Fällung: Ausgleich durch Ersatzpflanzungen Bäume gemäß kommunaler Gehölzschutzsatzung
1	Robinia pseudoacacia	2,6 / 16	Am Nordrand des Plangebietes im Bereich zwischen neu zu befestigender Zufahrt und Haupteingang	Wahrscheinlich kein Fällfordernis, nach Möglichkeit Erhaltung und Schutz der Hauptwurzeln	5
2	Quercus robur	1,4 / 14	Am Nordrand des Plangebietes im Bereich zwischen neu zu befestigender Zufahrt und erforderlicher Stellplatzfläche	Fällfordernis	2
3	Quercus robur	1,6 / 12	Am Nordrand des Plangebietes, Kronentraufe im Bereich nahe der neu zu befestigenden Zufahrt und erforderlicher Stellplatzfläche	Nach Möglichkeit Erhaltung und Schutz der Hauptwurzeln, evtl. Fällfordernis, wenn Hauptwurzeln betroffen	3
4	Quercus robur	1,7 / 11	Am Nordrand des Plangebietes im Bereich nahe der neu zu befestigenden Zufahrt	Nach Möglichkeit Erhaltung und Schutz der Hauptwurzeln, wahrscheinlich Fällfordernis, wenn Hauptwurzeln betroffen sind	3
5	Quercus robur	2,3 / 14	An der Nordostecke des Plangebietes nahe der neu zu befestigenden Zufahrt	Wahrscheinlich kein Fällfordernis, nach Möglichkeit Erhaltung und Schutz der Hauptwurzeln. z.B. durch Wurzelbrücken und Bodenbelüftung	4
6	Betula pendula	1,0 / 7	Östlich außerhalb des Plangebietes im Bereich der gepl. Feuerwehruzufahrt	Fällfordernis / Ersatzpflanzung in der Birkenallee (!) nördlich und südlich	2 Birken
7	Betula pendula	0,6 / 5	Östlich außerhalb des Plangebietes evtl. im Bereich der gepl. Feuerwehruzufahrt	Evtl. Fällfordernis 1 Ersatzpflanzung in der Birkenallee (!) südlich	1 Birke
8	Betula pendula	0,7 / 5	Südöstlich außerhalb des Plangebietes - Straßenbaum	Kein Fällfordernis	-
9	Tilia cordata	0,7 / 6	Südlich außerhalb Plangebiet Straßenbaum im Bestand	Kein Fällfordernis	-
10	Tilia cordata	0,7 / 5	Südlich außerhalb Plangebiet Straßenbaum im Bestand	Kein Fällfordernis	-
11	Tilia cordata	0,8 / 6	Südlich außerhalb Plangebiet Straßenbaum im Bestand	Kein Fällfordernis	-
12	Tilia cordata	0,7 / 5	Südlich außerhalb Plangebiet Straßenbaum im Bestand	Kein Fällfordernis	-
13	Tilia cordata	0,7 / 5	Südlich außerhalb Plangebiet Straßenbaum im Bestand	Kein Fällfordernis	-
14	Tilia cordata	0,7 / 5	Südlich außerhalb Plangebiet Straßenbaum im Bestand	Kein Fällfordernis	-
15	Quercus robur	0,8; 0,8; 1,0 / 10	Südwestlich außerhalb Plangebiet	Kein Fällfordernis	-
16	Acer platanoides	1,3 / 9	Südwestrand des Plangebietes	Kein Fällfordernis	-
17	Betula papyrifera	0,5 / 5	Innenhof Rathaus	Kein Fällfordernis	-
18	Betula papyrifera	0,4 / 5	Innenhof Rathaus	Kein Fällfordernis	-
19	Pseudotsuga menziesii	0,2 / 2	Innenhof Rathaus (vermutlich als Weihnachtsbaum gepflanzt)	Kein Fällfordernis schnellwüchsig	-
20	Betula papyrifera	0,4 / 5	Innenhof Rathaus	Kein Fällfordernis	-
21	Quercus robur	0,4 / 4	Nördlich der Zufahrt Rathaus	Kein Fällfordernis	-
22	Quercus robur	0,4 / 5	Südlich der Zufahrt Rathaus	Kein Fällfordernis	-
23	Quercus robur	0,5 / 6	Südöstlich Bibliothek	Kein Fällfordernis	-

U.4.3.4 Gehölzschutzsatzung der Gemeinde

Der Baumbestand im Plangebiet unterliegt der **Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Leegebruch**, die nachrichtlich in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen wird (siehe Anhang).

Ggf. erforderliche Ersatzpflanzungen nach der kommunalen Baumschutzsatzung sollen mit heimischen standortgerechten Laubbäumen als Hochstamm mit Ballen, 3x verpflanzt mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm möglichst nahe am Eingriffsort erfolgen.

Für die zumeist erst in jüngerer Vergangenheit im Umfeld des Rathausneubaus gepflanzten Bäume Nr. 8-23 besteht kein Fällfordernis.

Von der Herstellung bzw. Flächenbefestigung der Erschließung am Nordrand des Plangebietes sind 5 ältere Bäume betroffen. Bei Anwendung von Wurzelschutzmaßnahmen (Wurzelbrücken, Bodenbelüftung) sind die Bäume 1, 3, 4 und 5 wahrscheinlich zu erhalten. Für Baum Nr. 2 besteht ein Fällfordernis, da der Baum sich im Bereich einer geplanten Stellplatzzufahrt befindet.

Die Bäume Nr. 6 und 7 (Birken) waren erst in jüngerer Zeit als Ergänzung der vorhandenen Straßenbäume in der Birkenallee gepflanzt worden. Die Bäume stehen im Bereich der geplanten Zufahrten für die Feuerwehrfahrzeuge und müssen beseitigt oder - falls möglich - umgepflanzt werden. Ersatzpflanzungen sollen in Lücken des vorhandenen Alleebestandes an der Birkenallee direkt südlich und nördlich der geplanten Feuerwehr-Zufahrt vorgenommen werden.

Die Birkenallee ist nur abschnittsweise und hier auch nur einseitig mit Birken bepflanzt. Deshalb handelt es sich nicht um eine geschützte Allee im Sinne des § 17 Abs. 1 des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes (BbgNatSchAG).

Der bisherige Bebauungsplan Nr. 19 "Gemeindezentrum Birkenallee / Am Wasserwerk" hatte die Bäume 1, 3 und 5 als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Entsprechend dem vorliegenden Planungskonzept (siehe unter 7.) ist der Erhalt dieser Bäume weiterhin geplant. Ebenso wie der weitere Baumbestand im Plangebiet unterliegen diese Bäume der Baumschutzsatzung. Mit der im Änderungsbebauungsplan geplanten Festsetzung der gesamten bebaubaren Flächen im Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf kommt hier nur die Gemeinde selbst als Bauherrin in Frage. Deshalb ist eine gesonderte Festsetzung zu erhaltender Bäume nicht erforderlich.

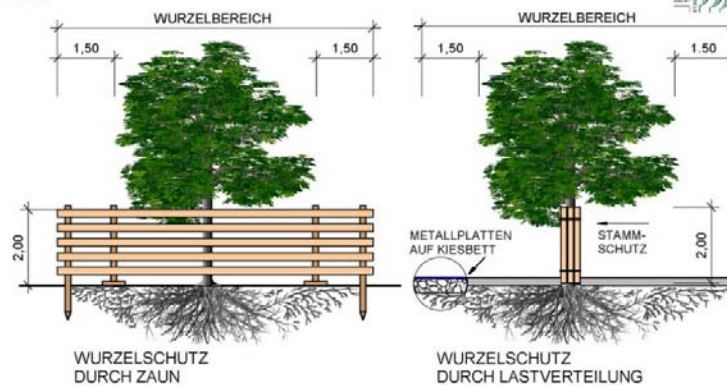
U.4.3.5 Baumschutz auf Baustellen

Bei der Durchführung von Bauarbeiten im Nahbereich von vorhandenen Bäumen sind die Anforderungen des Baumschutzes zu beachten. Hierbei sind insbesondere sind DIN 18920 und R SBB (Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) anzuwenden.

Baumschutz auf Baustellen

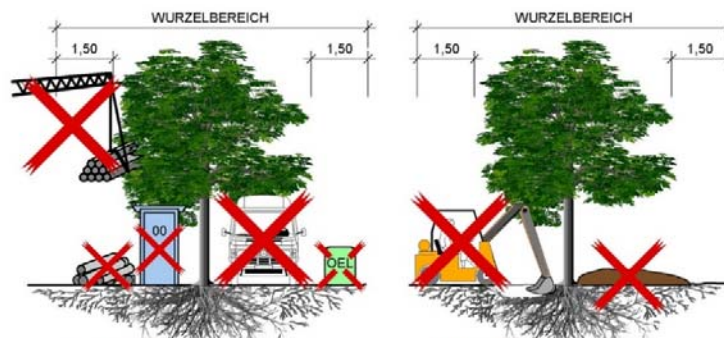
AUTOR: ARBEITSKREIS STADTBÄUME, DEUTSCHE GARTENAMTSLEITERKONFERENZ, November 2001/April 2012

GAL



WURZELSCHUTZ DURCH ZAUN

WURZELSCHUTZ DURCH LASTVERTEILUNG



- NICHT BEFAHREN
- NICHT ABLAGERN
- TREIBSTOFFE, CHEMIKALIEN
- BAUMATERIALIEN
- BAUSTELLENEINRICHTUNG
- SCHWENKBEREICH BEACHTEN

- KEIN BODENABTRAG
- KEINE AUFSCHÜTTUNG
- NICHT VERDICHTEN
- KEINE LEITUNGSVERLEGUNG!
- KRONE SCHÜTZEN

WICHTIG:
DIN 18920 und RAS - LP4
ZTV-Baumpflege
BAUMSCHUTZSATZUNG

U.4.4 Fauna, Artenschutz

Im Plangebiet wurden im Rahmen der Erfassungen zum Biotopbestand keine geschützten Pflanzenarten festgestellt.

Entsprechend dem Ergebnis der Biotoptypenkartierung (siehe unter U.4.2) ist im Plangebiet auf Grund der hier vorhandenen Habitate mit dem Vorkommen geschützter Tierarten zu rechnen. Deshalb wird die Fauna des Plangebietes im Rahmen der hier vorliegenden Begründung des Bauungsplanes im nachfolgenden Fachbeitrag Artenschutz betrachtet. (siehe unter **A** Fachbeitrag Artenschutz)

U.5. Eingriff und Ausgleich nach dem Naturschutzrecht

Der geplante Bauungsplan soll als Planungsmaßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt werden.

Gemäß §13a (2) 4 BauGB gelten in den Fällen des §13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demnach ist ein Ausgleich des Eingriffes nach dem Naturschutzrecht nicht erforderlich. Gemäß §1(6)7. BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die **Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, dennoch zu berücksichtigen**. Die Berücksichtigung dieser Belange erfolgt im Rahmen der vorliegenden Planbegründung des Bauungsplanes.

Zum Baumschutz siehe unter U.4.3.

Die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes erfolgt im vorliegenden Bauungsplan in einem Fachbeitrag Artenschutz, der Bestandteil dieser Begründung ist.

U.6 Schutzgut Sachgüter - Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine **Baudenkmale** oder **Bodendenkmale** erfasst oder bekannt.

Bei Erdarbeiten können unvermutet bisher unbekannt Bodendenkmale entdeckt werden. Nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004“ (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) bestehen hierzu folgende Verpflichtungen:

1. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o. a., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).
2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

Das **Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Abteilung Bodendenkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum** teilte zum Entwurf des ursprünglichen Bauungsplanes Nr. 19 "Gemeindezentrum Birkenallee / Am Wasserwerk", der vorstehende Ausführungen unter dem Punkt 6.3 der Begründung enthielt, mit Schreiben vom 01.12.2015 mit:

*„in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Fachbehörde für Bodendenkmale nehmen wir als Träger öffentlicher Belange (§ 17BbgDSchG) wie folgt zu o. g. Planung Stellung:
In den Unterlagen zur o.g. Planung sind unter dem Punkt 6.3 Denkmalschutz, Bodendenkmalschutz die zu beachtenden bodendenkmalpflegerischen Belange korrekt dargestellt. Die Planung ist damit aus unserer Sicht genehmigungsfähig.“*

U.7 Schutzgut Mensch - Immissionsschutz

Durch die geplanten baulichen Nutzungen können sich Lärmbelastungen für umliegende Wohnnutzungen insbesondere durch den An- und Abfahrtverkehr der Stellplätze ergeben.

Der bisher im Plangebiet geltende Bauungsplan Nr. 19 "Gemeindezentrum Birkenallee / Am Wasserwerk" setzt zusätzlich zur Baugrenze auch eine Fläche für Nebenanlagen (Stellplätze) nahe der Birkenallee fest. Unter Berücksichtigung der im bisherigen Bauungsplan vorgesehenen Nutzung des nördlichen Teils des Plangebietes durch eine Sport- und Veranstaltungshalle sollten durch diese Anordnung der Stellplätze Lärmbelastungen für die Anwohner westlich und nördlich des Plangebietes vermieden werden.

Da im vorliegenden Änderungsbebauungsplan nun keine Sport- und Veranstaltungshalle mehr geplant ist, sondern eine Feuerwache und ein Jugendfreizeitheim mit geregelten Nutzungszeiten, besteht das bisherige Erfordernis für die Festsetzung der Fläche für Stellplätze nahe der Birkenallee nicht mehr. Dieser Bereich wird auf dem nördlichen Grundstücksteil nun für die Anordnung der Zufahrten zu den Feuerwehrgaragen benötigt. (siehe hierzu Planungskonzept unter 7.1)

Bezüglich der geplanten baulichen Nutzungen unter Berücksichtigung der möglichen Anordnung der Stellplätze für die Feuerwehr und den Jugendklub gemäß vorliegendem Planungskonzept auf der Nord- und Westseite des geplanten Gebäudes (siehe unter 7.1) kommt die vorliegende **Schalltechnische Untersuchung** der HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH vom 15.05.2025 vor, die zu folgendem Ergebnis:

Der Richtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags wird in der Umgebung des Plangebiets vollständig eingehalten. Es ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 54 dB(A) tags. Zudem ergeben sich keine Überschreitungen der Richtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen von 85 dB(A) für allgemeine Wohngebiete. Es sind somit keine Schallschutzmaßnahmen bezüglich des Anlagenlärms im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 19.1 »Gemeindezentrum Birkenallee« notwendig. Im Nachtzeitbereich darf nur der Notfallbetrieb stattfinden. Gemäß Nummer 7.1 der TA Lärm dürfen die Immissionsrichtwerte überschritten werden, soweit es zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung oder zur Abwehr eines betrieblichen Notstandes erforderlich ist.

U.8 Schutzgut Klima

Die Anforderungen des Klimaschutzes sowie die Berücksichtigung der Folgen des Klimawandels werden in der vorliegenden Planung wie folgt berücksichtigt:

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsgebietes der Gemeinde Leegebruch. Demnach dient die vorliegende Planung der Verwirklichung einer Planungsmaßnahme der Innenentwicklung. Das Plangebiet ist durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen.

Die vorliegende Planung bereitet keine zusätzlichen Eingriffe in Ökosysteme wie Wälder, Moore und Feuchtgebiete vor, da solche Flächen von den hier geplanten baulichen Nutzungen nicht betroffen sind.

Mit der vorliegenden Planung werden keine landwirtschaftliche Nutzfläche oder Freiflächen im Außenbereich in Anspruch genommen.

Das Plangebiet liegt nicht in einem festgestellten Überschwemmungsgebiet. Das Plangebiet befindet sich jedoch, wie die gesamte Gemeinde Leegebruch, in einem Bereich mit hohem Grundwasserstand.

Entsprechend dem vorliegenden Planungskonzept soll das Niederschlagswasser der Dachflächen über ein begrüntes Retentionsdach rückgehalten und nur Überschusswasser in Mulden versickert werden. Die befestigten Flächen entwässern über Längs- / Quergefälle entweder erst in Entwässerungsrinnen und dann in Rasenmulden oder direkt über die Kanten in Rasenmulden.

Darüber hinaus ist für befestigte Flächen wie Gehwege, Fahrf lächen und Stellplätze die Verwendung versickerungsfähiger Befestigungsaufbauten (z. B. Betonsickerpflaster, Rasenfugenpflaster, Kunststoffrasengitter) vorgesehen.

Hierzu sind folgende Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan geplant:

- Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück
- Dachbegrünung
- Wasserdurchlässige Befestigungsaufbauten

Bei der Realisierung von Bauvorhaben sind die Anforderung des Gebäudeenergiegesetzes zu erfüllen und in diesem Zusammenhang auch erneuerbare Energien zu nutzen.

A Fachbeitrag Artenschutz

A 0 Berücksichtigung des Artenschutzes in der Bauleitplanung

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es 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 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im vorliegenden Bebauungsplanverfahren gemäß §13a BauGB erfolgt unter Beachtung der diesbezüglichen Hinweise aus der **Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung**, erstellt im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg - Referat 23 - von Rechtsanwalt Dr. Eckart Scharmer und Rechtsanwalt Dr. Matthias Blessing, Stand: 13.01.2009.

Auszug aus:

Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung, erstellt im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg - Referat 23 - von Rechtsanwalt Dr. Eckart Scharmer und Rechtsanwalt Dr. Matthias Blessing, Stand: 13.01.2009

„6. Umweltprüfung und Umweltbericht: Sonderfall der Bebauungspläne der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB
Einen Sonderfall stellt das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB dar. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung sind Umweltprüfung und Umweltbericht entbehrlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Zudem ist bei einer Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmeter die Prüfung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft insoweit entbehrlich, als ein Eingriff auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans als erfolgt oder zulässig anzusehen ist. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.⁷⁹

.....Für die Gemeinde stellt sich die Frage, wie bei Bebauungsplänen mit weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche artenschutzrechtliche Informationen erlangt und im Bebauungsplan behandelt werden können.

Denn bei Bebauungsplänen mit einer Grundfläche bis zu 20.000 Quadratmetern besteht weder die Pflicht zur Umweltprüfung, zum Umweltbericht, noch zur Prüfung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft.

Verfügt die Gemeinde bereits über **Kenntnisse**, die für einen **Verstoß gegen § (44) Abs. 1 BNatSchG** sprechen, muss sie die artenschutzrechtlichen Anforderungen in einer isolierten artenschutzrechtlichen Prüfung anstellen und kann in der Begründung des Bebauungsplans einen besonderen Teil „Artenschutzrechtliche Anforderungen“ aufnehmen, in dem die Ermittlung, Bewertung und ggf. die Festsetzung von Maßnahmen dargestellt werden.

Verfügt die **Gemeinde nach eigener artenschutzrechtlicher Untersuchung und Verdachtsprüfung** nicht über Kenntnisse oder Anhaltspunkte, dass bei Verwirklichung der Bebauungsplanung ein Verstoß gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vorliegen könnte, ist die Gemeinde **weder bauplanungsrechtlich noch artenschutzrechtlich verpflichtete, weitere Ermittlungen anzustellen**.

⁷⁹ Birk, Bauplanungsrecht in der Praxis, Rn. 715.“

Es ist zu gewährleisten, dass der Bebauungsplan vollziehbar sein wird, ohne einen Verstoß gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verursachen.

Auf der Grundlage der nachfolgenden Potenzialanalyse wird ermittelt, in wieweit die vorliegende Planung geeignet ist, drohende Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG zu verursachen und welche Maßnahmen erforderlich sind, diese zu vermeiden.

Bei „**europarechtlich geschützten Arten**“ (Arten gemäß Anhang VI-Arten nach FFH-RL und europäischer Vogelschutzrichtlinie) ist zu ermitteln, ob **Verbotstatbestände** des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 4 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 berührt sind. Für diese Arten entfallen die genannten Verbote nur unter der Voraussetzung, dass die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit möglich können dazu vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) festgesetzt werden.

Außerdem ist das **Störungsverbot** für europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nach § 44 Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG zu beachten. Erheblich sind Störungen, wenn dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert wird.

Alle anderen besonders und streng geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung nach §1a BauGB auf der Planungsebene zu behandeln. §1a BauGB regelt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Innenentwicklung. Gemäß §13a(2)4. BauGB sind Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig zu betrachten. Insofern sind die **nur national geschützten Arten** im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes bezüglich der Anforderungen gemäß §44 BNatSchG **nicht zu prüfen**.

A.1. Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchungen zum bisherigen Bebauungsplan Nr. 19 "Gemeindezentrum Birkenallee / Am Wasserwerk" (2016)

Die artenschutzrechtlichen Untersuchungen zum des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 19 "Gemeindezentrum Birkenallee / Am Wasserwerk", (Begründung des o. g. Bebauungsplanes, Januar 2016, Punkt 10) kamen zu folgendem Ergebnis:

Amphibien, Reptilien, Insekten

Gemäß Begründung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Gemeindezentrum Birkenallee / Am Wasserwerk", (Januar 2016), Punkt 10

Die Überprüfung der im **Anhang IV** der FFH -Richtlinie aufgeführten europarechtlich geschützten Arten, die in Brandenburg einen Verbreitungsraum haben, hat ergeben, dass für diese Arten auf Grund der hier vorliegenden Planung keine Anhaltspunkte für mögliche Verstöße gegen Verbote des §44 Abs. 1 BNatSchG bestehen, da diese Arten von der vorliegenden Planung nicht betroffen sind.

Es sind keine Maßnahmen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen Verbote des §44 Abs. 1 BNatSchG erforderlich.

Avifauna (Bodenbrüter)

Gemäß Begründung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Gemeindezentrum Birkenallee / Am Wasserwerk", (Januar 2016), Punkt 10

Mögliche Habitate im Plangebiet oder benachbart

Für bodenbrütende Vogelarten käme die Ruderaffläche des Plangebietes als Bruthabitat in Betracht. Wegen der Lage des Plangebietes innerhalb des Wohnsiedlungsgebietes ist davon auszugehen, dass jagende Hunde und Katzen aus dem umgebenden Wohngebiet das Aufkommen von bodenbrütenden Arten verhindern.

Bei den Begehungen am 09.04.2015, am 08.05.2015, am 20.05.2015 und am 01.07.2015 wurde das Plangebiet auch auf Bodenbrüter bzw. deren Nistplätze abgesucht. Wegen der gemähten Scherrasenflächen und der erfolgten Mahd auch im Bereich der Ruderafflur im Plangebiet waren die betreffenden Flächen gut einsehbar. Es wurden keine Nester, Gelege, Jungtiere oder adulte Exemplare von bodenbrütenden Vogelarten festgestellt. Die in der Brutsaison vorgefundene Vegetationsstruktur im Plangebiet sowie die Lage des Plangebietes umgeben von Siedlungsflächen und relativ stark begangenen Straßen bot keine geeigneten Nisthabitate für Bodenbrüter.

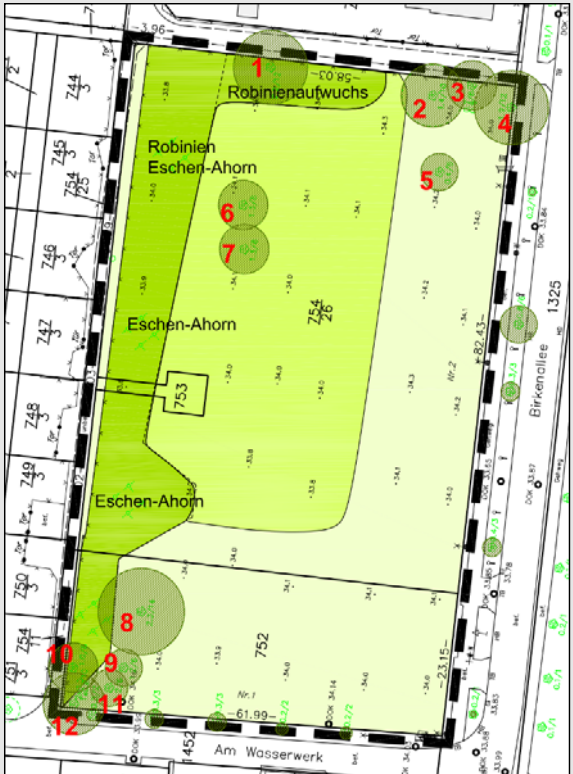
Mögliche Betroffenheit durch die Planung

Keine, da kein geeignetes Habitat

Avifauna (Freibrüter) - Erforderlichkeit Maßnahmen zur Vermeidung drohender Verstöße:

Gemäß Begründung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Gemeindezentrum Birkenallee / Am Wasserwerk", (Januar 2016), Punkt 10

Im Zuge der Umsetzung der Planung ist voraussichtlich die **Beseitigung des Gehölzes Nr. 6** (Birke) erforderlich.

Übersichtsplan mit Nummerierung der Gehölze	Gehölz	Untersuchungsergebnis
	<p>Nr. 6 (Birke)</p>	<p>Ringeltaubennest</p>
	<p>übrige nummerierte Bäume</p>	<p>Keine sichtbaren Altnester</p>
	<p>Robinien- und Eschen-Ahorn-Aufwuchs</p>	<p>keine sichtbaren Altnester</p>

Ringeltaube

- **Beseitigung des Gehölzes Nr. 6 (Birke) nur in der Zeit ab dem 01. Dezember und vor dem 01. März zur Vermeidung drohender Verstöße gegen §44 Abs. 1 Nr. 1. BNatSchG (Tötungsverbot) und §44 Abs. 1 Nr. 2. BNatSchG (Störungsverbot während der Fortpflanzungszeit)**
- Da der Schutz der Fortpflanzungsstätte bei Ringeltauben nach dem Ende der jeweiligen Brutperiode erlischt, sind zur Vermeidung drohender Verstöße gegen Verbote des §44 Abs. 1 Nr. 3. BNatSchG (Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Die **vorstehende Darstellung** ist der Begründung des bisherigen **Bebauungsplanes Nr. 19 "Gemeindezentrum Birkenallee / Am Wasserwerk"(Januar 2016), Punkt 10.3.3.3** entnommen. Der Baum Nr. 6 wurde zwischenzeitlich außerhalb der Vegetationszeit und somit der Fortpflanzungszeit der Ringeltaube beseitigt. Da zu diesem Zeitpunkt keine Nutzung des Baumes Nr. 6 als Fortpflanzungsstätte der Ringeltaube erfolgte, wurde kein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand ausgelöst.

Weiter zu

Avifauna (Freibrüter) - Erforderlichkeit Maßnahmen zur Vermeidung drohender Verstöße:

Gemäß Begründung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Gemeindezentrum Birkenallee / Am Wasserwerk", (Januar 2016), Punkt 10

*Im Norden des Plangebietes sind 2 Eichen und 1 Robinie vorhanden, die wegen ihrer Größe und ihres guten Zustandes sowie deren Bedeutung für das Ortsbild und die grünräumliche Qualität im Bereich des Plangebietes von besonderer Bedeutung sind. (siehe unter 9.2.3) Sie befinden sich außerhalb der geplanten überbaubaren Grundstücksfläche und außerhalb der geplanten Fläche für Stellplätze. Der Bebauungsplan setzt diese 3 Bäume als **zu erhaltende Bäume** fest. Der Erhalt dieser Altbäume kommt zugleich als Nistmöglichkeit freibrütenden Vogelarten zu Gute.*

Voraussichtlich 5 Bäume im Plangebiet müssen gefällt werden, um die geplante bauliche Nutzung im Plangebiet zu ermöglichen. Für die zu fallenden Bäume ist Ausgleich gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Leegebruch zu leisten. (siehe unter 9.2.3) Die Baumschutzsatzung wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Sie liegt als Anlage dieser Begründung bei. Nach entsprechender Entwicklungszeit werden auch diese Ersatzpflanzungen geeignete Bruthabitate für freibrütende Vogelarten bieten.

Weitere freibrütende Vogelarten

Zur Vermeidung drohender Verstöße gegen §44 Abs. 1 Nr. 1. BNatSchG (Tötungsverbot) und §44 Abs. 1 Nr. 2. BNatSchG (Störungsverbot während der Fortpflanzungszeit) in Bezug auf weitere freibrütende Vogelarten, deren Vorkommen im Plangebiet zukünftig möglich ist, da sie für Siedlungsgebiete typisch sind (s.o.) sind die nachfolgenden gesetzliche Regelung des §39 Abs. 5 Nr. 2. BNatSchG zu beachten

- §39 Abs. 5 Nr. 2. BNatSchG

Es ist verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen
(geltende gesetzliche Regelung)

Die **vorstehenden Ausführungen** sind der Begründung des bisherigen **Bebauungsplanes Nr. 19 "Gemeindezentrum Birkenallee / Am Wasserwerk"(Januar 2016), Punkt 10.3.3.3** entnommen.

Zur Berücksichtigung im vorliegenden Bebauungsplan siehe unter A 8.

Avifauna (Höhlenbrüter)

Gemäß Begründung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Gemeindezentrum Birkenallee / Am Wasserwerk", (Januar 2016), Punkt 10

Die Gehölze im Plangebiet und dessen Umgebung waren am 04.11.2014 nach Höhlungen abgesucht worden. (...) Es wurden keine Höhlungen festgestellt, die als Brutplätze für Vögel oder Quartiere für Fledermäuse geeignet sein könnten. Bei den Begehungen im Plangebiet am 09.04.2015 wurden Kohlmeisen und Sperlinge im Bereich des Plangebietes beobachtet. Die Tiere nutzten das Plangebiet lediglich als Nahrungshabitat.

Mögliche Betroffenheit durch die Planung

Keine, da keine geeigneten Bruthabitate im Plangebiet.

Avifauna (Nischenbrüter)

Gemäß Begründung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Gemeindezentrum Birkenallee / Am Wasserwerk", (Januar 2016), Punkt 10

Da im Plangebiet keine baulichen Anlagen vorhanden sind, besteht keine Möglichkeit für das Vorhandensein von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nischenbrütender Vogelarten. (...) Bei den Begehungen im Plangebiet am 09.04.2015 und 08.05.2015 wurden Hausrotschwanz und Amsel im Bereich des Plangebietes beobachtet. Die Tiere nutzten das Plangebiet lediglich als Nahrungshabitat.

A 2. Prüfung der Entwicklung der Habitataeignung des Plangebietes (2025)

Seit Aufstellung des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 19 "Gemeindezentrum Birkenallee / Am Wasserwerk" hat sich der Biotopbestand im Plangebiet durch die Bebauung des südlichen Plangebietsteils durch Errichtung eines Gemeindezentrums mit Gemeindeverwaltung, Bürgersaal, Bibliothek und zugehörigen Stellplätzen verändert. Im nördlichen, noch unbebauten Teil des Plangebietes blieb die Biotopsituation des Plangebietes im Wesentlichen unverändert. Hier befindet sich eine regelmäßig gemähte ruderale Wiese mit verarmter Ausprägung, die im Norden und Westen durch Laubgebüsche frischer Standorte überwiegend nicht heimischer Arten eingefasst ist. Der Baumbestand am Nordrand des Plangebietes ist erhalten geblieben. (siehe hierzu auch unter U.4.2 Biotopypenkartierung und U.4.3 Baumschutz)

Der geringe Baumbestand innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wurde im Zuge der erfolgten Bebauung im Plangebiet gefällt. Dies betrifft insbesondere eine Birke, auf der sich 2015 ein Ringeltaubennest befand. Da die Fällung außerhalb der Fortpflanzungszeit der Ringeltaube erfolgte, wurde kein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand ausgelöst.

Am Südrand des Plangebietes sowie in der angrenzenden Birkenallee sind weitere Baumpflanzungen erfolgt.

A 3. Prüfung des möglichen Vorkommens von besonders und streng geschützten Arten im Plangebiet (2025) - Amphibien, Reptilien, Insekten sowie bodenbrütende Vogelarten

Unverändert zum Zustand des Plangebiets im Zeitraum der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Gemeindezentrum Birkenallee / Am Wasserwerk" bestehen im Plangebiet aus folgenden Gründen weiterhin keine geeigneten Habitats für Fortpflanzungsstätten oder Rückzugsräume der besonders oder streng geschützten Arten von Amphibien, Reptilien, Insekten sowie bodenbrütenden Vogelarten:

Amphibien

Im Plangebiet sind keine für Amphibien geeignete Fortpflanzungs- oder Ruhestätten vorhanden.

Reptilien

Im Plangebiet sind keine für Reptilien geeignete Fortpflanzungs- oder Ruhestätten vorhanden.

Insekten

Da im Plangebiet keine Altbäume mit entsprechendem Totholzanteil vorhanden sind, bietet dieses keine geeigneten Habitats für geschützter Arten wie den Heldbock oder Eremit.

Auch Wirtspflanzen geschützter Schmetterlingsarten bietet der im Plangebiet vorhandene Rasenflächen nicht.

bodenbrütende Vogelarten

Die gemähten Rasenflächen im Plangebiet sind sehr gut einsehbar. Die vorhandene Vegetationsstruktur im Plangebiet sowie die Lage des Plangebietes umgeben von Siedlungsflächen und relativ stark begangenen Straßen bietet keine geeigneten Nisthabitats für Bodenbrüter.

A 4. Prüfung des möglichen Vorkommens von besonders und streng geschützten Arten im Plangebiet (2025) – Freibrütende, nischenbrütende und höhlenbrütende Vogelarten, Fledermäuse

Auf Grund des Gehölzbestandes und des zwischenzeitlich errichteten Gebäudebestandes im Plangebiet ist das Vorkommen von Rückzugsräumen oder Fortpflanzungsstätten freibrütender, nischenbrütender und höhlenbrütender Vogelarten sowie von Fledermäusen im Plangebiet möglich. Deshalb erfolgten im Jahr 2025 folgende Begehungen zur gezielten Kontrolle des Plangebietes auf mögliche Rückzugsräumen oder Fortpflanzungsstätten dieser Arten.

A 4.1 Erfassungsmethodik

Erfassungsmethodik Brutvögel

Zur Erfassung des Vogelbestandes im Plangebiet wurden die Begehungen gemäß den nachfolgend dargelegten Erfassungsprotokollen durchgeführt. Neben Tag und Uhrzeit wurden in den Erfassungsprotokollen auch die Witterungsverhältnisse wiedergegeben. Dabei wurden neben den Reviergesängen der vorhandenen Arten insbesondere auch Sichtbeobachtungen festgehalten und in mitgeführte Kartengrundlagen eingetragen. Hierbei wurden auch Beobachtungen in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes aufgenommen und bei der Auswertung berücksichtigt. Zur Beobachtung wurden verwendet: BRESSER 11x56 Fernglas. Für Foto- und Audiodokumentation wurde verwendet: Canon SX730HS. Darüber hinaus wurde der Gebäude- und Gehölzbestand im Plangebiet nach Vogelnestern aus vergangenen Nistperioden abgesucht. Als Nachweis eines Brutreviers wurde die mindestens zweifache Feststellung revieranzeigenden Verhaltens gewertet. Als direkte Brutnachweise wurden die Beobachtung besetzter Nester, fütternder Altvögel oder frisch ausgeflogener Jungvögel gewertet.

Alle übrigen Vogelnachweise innerhalb des betrachteten Gebietes werden der Kategorie Nahrungsgast zugeordnet. Darüber hinaus wurden alle weiteren relevanten Beobachtungen während der Begehungen zur Erfassung von Fledermäusen, Amphibien, Reptilien und Insekten bei der Auswertung des Datenmaterials berücksichtigt. In April und Mai 2025 erfolgten 4 Begehungen des Plangebietes zur erneuten Erfassung und Kartierung geschützter Arten. Dazu wurden das Gebiet und dessen näheres Umfeld systematisch abgelaufen und mittels Fernglas abgesucht. Die Begehungen dienten auch der Erfassung möglicher Reptilien, Amphibien bzw. von Fledermäusen. Die Begehungen wurden fotografisch dokumentiert, wenn erforderlich wurden Audioaufnahmen zur Artfeststellung und Dokumentation angefertigt. 2 Begehungen erfolgten vor bzw. zum Sonnenaufgang, um die dann insbesondere festzustellenden Revieranzeigen und Aktivitäten der Brutvögel feststellen zu können.

Erfassungsmethodik Fledermäuse

Im laublosen Zustand wurden die Altbäume im Plangebiet nach Höhlungen und Rindenspalten abgesucht, die geeignet wären, Fledermäusen eine Lebensstätte zu bieten.

Die neu errichteten Gebäude im Plangebiet wurden auf mögliche Einflugöffnungen und Kots Spuren von Fledermäusen abgesucht.

A 4.2 Erfassungsprotokolle

Begehungen zur Bestands-, Habitat- und Arterfassung

Im Zusammenhang mit der hier vorliegenden Bauleitplanung wurden die nachfolgend aufgeführten Erfassungen geschützter Arten im Bereich des Plangebietes durchgeführt.

A bis D Tagesprotokolle;
Rot Morgenbegehung (Sonnenaufgang)
Schwarz Tagbegehung

A

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
01.04. 2025	13.00 - 13.30	Klar sonnig 15°C	- Hausperlinge in Siedlungsgärten Kornweg (westlich Plangebiet) - Ringeltaube Sichtung auf Robinie (Baum Nr. 1) - vorjährige Taubennester auf Gehölzaufwuchs nördlich Rathausneubau Nordflügel - Amsel revieranzeigend westlich Plangebiet (Kornweg)

B

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
11.04. 2025	08.00 - 8.30	wolkig 12°C SA	- Ringeltaube Sichtung auf Eschenahorn-Aufwuchs, dort auch 2 Alt-Nester - Kohlmeise revieranzeigend nord-westlich Plangebiet (Kornweg)

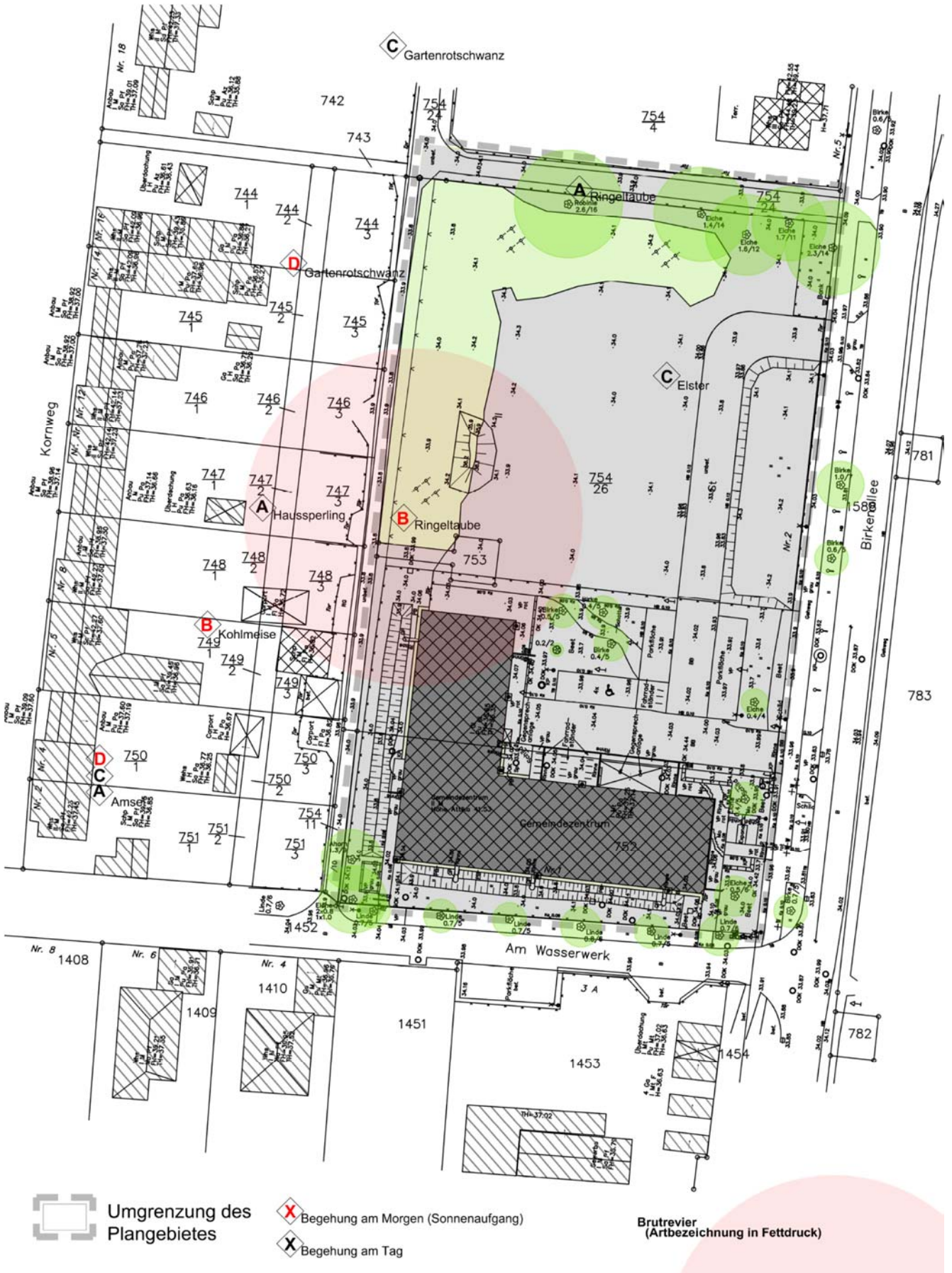
C

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
22.04. 2025	16.00 - 16.30	wolkig 16°C	- Elster NO - Nahrungsgast - Amsel revieranzeigend westlich Kornweg - Gartenrotschwanz revieranzeigend nordwestlich ca. 100m

D

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
04.05. 2025	05.45 - 06.30	SA klar 6°C	- Gartenrotschwanz revieranzeigend westlich Plangebiet - Amsel revieranzeigend westlich Siedlungsgarten Kornweg

A 4.3 Kartierung der Erfassungsergebnisse



Umgrenzung des Plangebietes

Begehung am Morgen (Sonnenaufgang)

Begehung am Tag

Brutrevier
(Artbezeichnung in Fettdruck)

A 4.4 Erfassungsergebnisse

A 4.4.1 Erfassungsergebnisse Avifauna ohne Fortpflanzungsstätte im Plangebiet

Folgende 5 Vogelarten, die jedoch keine Fortpflanzungsstätte im Plangebiet haben, wurden bei den Arterfassungen festgestellt:

Art	Verortung	Verhalten
Haussperling	westlich Plangebiet in Hecken und Dachräumen der vorh. Siedlung	Kontaktrufe, Nahrungssuche, Reviergesang
Amsel	Westlich Plangebiet von Hausgiebeln aus Im Norden des Plangebietes Boden	revieranzeigend Nahrungssuche
Kohlmeise	Gärten westlich Plangebiet	Nahrungssuche und revieranzeigend
Elster	Plangebiet Nord	Sichtung Nahrungssuche
Gartenrot-schwanz	Nordwestlich Plangebiet 100m	revieranzeigend

A 4.4.2 Erfassungsergebnisse Avifauna für die im Plangebiet brütenden Arten

Das neu errichtete Gebäude des Gemeindezentrums bietet keine geeigneten Bruthabitate für gebäudebrütende Vogelarten, da keine Dachüberstände oder für Nistplätze geeignete Nischen vorhanden sind.

Der Baumbestand im Plangebiet wurde im laublosen Zustand auf Höhlungen untersucht. Es wurde keine Höhlungen festgestellt, die als Bruthabitat für höhlenbrütende Vogelarten geeignet wären. Bei den durchgeführten Begehungen wurden auch keine höhlenbrütenden Vogelarten im Plangebiet festgestellt.

Im Aufwuchs des Eschenahorns im Plangebiet wurden 2 Altnester der Ringeltaube festgestellt. Ein Ringeltaubenpaar wurde im Plangebiet mit revieranzeigendem Verhalten beobachtet. Bereits bei den Erfassungen im Plangebiet 2015 war ein Ringeltaubennest festgestellt worden. Es hatte sich auf einer Birke befunden, die zwischenzeitlich gefällt wurde. Da in den Randbereichen des Plangebietes weiterer Baumbestand vorhanden ist und zwischenzeitlich auch weitere Baumpflanzungen erfolgt sind, bestehen weiterhin Nistmöglichkeiten für Ringeltauben. Auch das Vorkommen von Fortpflanzungsstätten weiterer siedlungstypischer Vogelarten im Gehölzbestand im Plangebiet kann zukünftig nicht ausgeschlossen werden.

Art	Verortung	Brutnachweis / Verhalten
Ringeltaube	Aufwuchs Eschenahorn am mittleren Westrand des Plangebietes	2 Altnester, revieranzeigendes Verhalten eines Brutpaares

A 4.4.3 Erfassungsergebnisse Fledermäuse

Die bis über das Flachdach geführten glatten Außenwände des neu errichteten Gemeindezentrums im Plangebiet bieten Fledermäusen keine Einschluflmöglichkeiten. Am Gebäude wurden auch keine Hinweise auf Fledermäuse in Form von Kotpuren festgestellt.

Der Baumbestand im Plangebiet wurde im laublosen Zustand auf Höhlungen abgesucht, die durch Fledermäuse als Rückzugsräume genutzt werden könnten. Frostfreie zugängliche Räume oder Höhlungen, die Fledermäusen als Winterquartier oder Wochenstube dienen könnten, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Im Rahmen der zeitlich begrenzten Beobachtungen wurden auch keine Sommerquartiere von Fledermäusen festgestellt. Es wäre jedoch möglich, dass zukünftig Fledermäuse am älter werdenden Baumbestand im Plangebiet hinter abplatzender Rinde (insbesondere an Baum Nr.1-Robinie) Sommerquartiere finden.

A 4.4.3 Erfassungsergebnisse weiterer geschützter Arten

Im Rahmen der Begehungen des Plangebietes im Jahr 2025 wurden weitere geschützte Tier- oder Pflanzenarten nicht festgestellt.

A 5 Ökologische Merkmale und Schutz der vorgefundenen Brutvogelart im Plangebiet (Ringeltaube)

Nachfolgende Angaben gemäß **Vollzug des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, 4. Änderung der Übersicht: "Angaben zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen Vogelarten" vom 2. November 2007 zuletzt geändert durch Erlass vom Januar 2011** Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg, 02.10.2018

Erläuterungen:

als Fortpflanzungsstätte gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG geschützt:

- (1) Nest oder - sofern kein Nest gebaut wird - Nistplatz
 - (2) i.d.R. System aus Haupt- und Wechselnest(ern) Beeinträchtigung (Beschädigung oder Zerstörung) eines Einzelnestes führt i.d.R. zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte
 - (2a) System mehrerer i.d.R. jährlich abwechselnd genutzter Nester / Nistplätze. Beeinträchtigung (Beschädigung oder Zerstörung) eines oder mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte
 - (3) i.d.R. Brutkolonie; Beschädigung oder Zerstörung einer geringen Anzahl von Einzelnestern der Kolonie (<10%) außerhalb der Brutzeit führt i.d.R. zu keiner Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte
- X i.d.R. erneute Nutzung der Fortpflanzungsstätte in der nächsten Brutperiode

Schutz der Fortpflanzungsstätte nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG erlischt:

- 1 nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode
- 2 mit der Aufgabe der Fortpflanzungsstätte
- 3 mit der Aufgabe des Reviers

Brutzeit

Fortpflanzungsperiode: A = 1., M = 2., E = 3. Monatsdekade (Dekaden = 1.-10., 11.-20. u. 21.-30./31. eines Monats)

Artspezifische Angaben zu den Fortpflanzungsstätten und -zeiten:

Art	Neststandort	als Fortpflanzungsstätte nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG geschützt	i.d.R. erneute Nutzung der Fortpflanzungsstätte in der nächsten Brutperiode	Schutz der Fortpflanzungsstätte nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG erlischt	Arten mit geschützten Ruhestätten nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG (regelmäßig genutzte Rast-, Schlaf-, Mauserplätze etc.)	Brutzeit	Verortung im Plangebiet
Ringeltaube	F N	(1)	-	1	-	E02-E11	Aufwuchs Eschenahorn am mittleren Westrand des Plangebietes

Häufigkeit / Bestand

Art	Vorkommen (als Brutvogel) in BB*	Trendangaben im Vergleich zur RL-BB 1997*	Rote Listen BB 2008	Brutreviere / Brutplätze im Plangebiet
Ringeltaube	sh;	stabil	-	1

Ökologische Merkmale der nachgewiesenen Brutvogelart

Mit Blick auf die Konfliktdarstellung (Artenschutzrechtliche Prüfung) und Beschreibung von Vermeidungs-/ Kompensationsmaßnahmen werden im Folgenden planungsrelevante Angaben zur Biologie und Schutz der im Plangebiet nachgewiesenen Brutvogelart gemacht.

Angaben zu Lebensraum; Brutbiologie, Phänologie und Erfassung: Quelle: „**Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands**“; P.Südbeck et al.; Radolfzell 2005



06700 Ringeltaube
Columba palumbus

RLD	---
EUV	---
SPEC	---

Lebensraum

Offene Kulturlandschaft mit Baumgruppen, Buschreihen, Knicks, Feldgehölzen, Alleen; aufgelockerte, mischwaldreiche Parklandschaften; Wälder aller Art, vor allem in den Randpartien, weniger häufig in ausgedehnten, dichten Beständen; zunehmende Verstädterung, besiedelt neben Friedhöfen, Parks, baumreichen Grünanlagen beim Vorhandensein von Bäumen auch alle Typen städtischer Bebauung.

Brutbiologie

Freibrüter; Nester in Laub- und Nadelbäumen, selten Gebäudebrüter, bei geringem Nistplatzangebot z.T. kolonieartig dicht; monogame Saisonehe; 2(3) Jahresbruten, Nachgelege; Gelege: 2 Eier, Brutdauer: 16-17 Tage, ♂ und ♀ brüten; Nestlingsdauer: 28-29 Tage; Junge mit ca. 35 Tagen voll flugfähig; Aufzucht durch ♂ und ♀.

Phänologie

Jahresperiodik: Teilzieher; vereinzelte Rufaktivität und Ausdrucksflüge bei Stadtvögeln bereits zu Jahresbeginn; Balz und Paarbildung sonst ab A 2, überwiegend März/April, Hauptdurchzug (in Trupps) von M 3 bis E 4; Legebeginn M/E 3, Maximum 1. Brut A/M 4, sehr hohe Anzahl von Brutanfängen noch im Juli; Brutperiode (Februar) März bis September (sogar Oktober, November).
Tagesperiodik: tagaktiv; Rufaktivität am Vormittag deutlich größer als am Nachmittag.

A 6 Bedeutung des Plangebietes als Lebensraum der Avifauna und Fledermäuse

Im Plangebiet wurden 6 Vogelarten festgestellt, von denen für eine (Ringeltaube) von einer Nutzung des Plangebietes für die Fortpflanzung ausgegangen werden kann. Hierbei handelt es sich um eine häufige Art mit stabilen Beständen, deren Schutz der Fortpflanzungsstätte nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG mit dem Ende der jeweiligen Brutperiode erlischt. Fortpflanzungsstätten oder Rückzugsräume von Fledermäusen wurden nicht festgestellt. Das Plangebiet ist geprägt durch die bestehende Bebauung mit dem Gemeindezentrum im südlichen Teil und eine kahle Rasenfläche im nördlichen Teil, die als Lebensraum für die Avifauna und für Fledermäuse keine Bedeutung haben.

Einzig der Gehölzbestand an den Rändern des Plangebietes bietet ein geeignetes Habitat für die Avifauna und könnte zukünftig auch für Fledermäuse Rückzugsräume als Sommerquartiere bieten.

Insgesamt wird dem Plangebiet deshalb eine **geringe bis mittlere Bedeutung** als Lebensraum der Avifauna und für Fledermäuse beigemessen.

A 7 Artenschutzrechtliche Prüfung

A 7.1 Verletzung, Tötung von Tieren oder Ihrer Entwicklungsformen (§44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)

Es ist von einer Fortpflanzungsstätte der Ringeltaube im Ebereschenaufwuchs im nördlichen Teil des Westrandes des Plangebietes auszugehen.

Insgesamt kommen als Fortpflanzungsstätten für Brutvögel und als Sommerquartiere für Fledermäuse die Gehölzbestände an den Rändern des Plangebietes in Betracht.

Falls Eingriffe in den Gehölzbestand während einer Nutzung als Fortpflanzungsstätte für Brutvögel und als Sommerquartiere für Fledermäuse erfolgen würden, könnte dies zur Tötung nicht flügger Jungvögel bzw. zur Zerstörung der Gelege (Entwicklungsformen) kommen. Dadurch würde ein **artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach §44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG** ausgelöst werden.

A 7.2 Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (§ 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG)

Eine Störung ist dann erheblich, wenn sich durch sie der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Nach LANA (2009) ist dies der Fall, wenn sich „*als Folge der Störung die Größe oder der Fortpflanzungserfolg der lokalen Population signifikant und nachhaltig verringert*“ (LANA 2009). Bei landesweit seltenen Arten, die geringe Populationsgrößen aufweisen, wäre eine signifikante Verschlechterung bereits anzunehmen, wenn die Fortpflanzungsfähigkeit, der Reproduktionserfolg oder die Überlebenschancen einzelner Individuen beeinträchtigt oder gefährdet wäre. Hingegen führen kleinräumig wirksame Störungen einzelner Individuen bei häufigen und weit verbreiteten Arten im Regelfall nicht zu einem Verstoß gegen das Störungsverbot.

Für die im Plangebiet festgestellte Vogelart (Ringeltaube) sowie eventuell weitere siedlungstypische Vogelarten oder Fledermausarten wird ein artenschutzrechtliches Verbot nach §44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG durch das geplante Vorhaben nicht ausgelöst, da deren lokalen Populationen nicht an das Plangebiet gebunden sind.

A 7.3 Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG)

Die Nester der im Plangebiet vorgefundenen Art (Ringeltaube) sind als Fortpflanzungsstätte gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG bis zur Beendigung der jeweiligen Brutperiode geschützt.

Die Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten könnte im Plangebiet durch die Gehölzbeseitigung während der Brutnutzung durch diese Arten eintreten. Hierdurch würde ein **artenschutzrechtliches Verbot nach § 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG ausgelöst** werden. Im Jahr 2025 wurden 2 Altnester sowie revieranzeigendes Verhalten im Eschenahorn-Aufwuchs im mittleren Teil des Westrandes des Plangebietes festgestellt.

Insgesamt kommen als Fortpflanzungsstätten für Brutvögel und als Sommerquartiere für Fledermäuse die Gehölzbestände an den Rändern des Plangebietes in Betracht.

Eingriffe in den Gehölzbestand könnten während der Fortpflanzungszeit von Brutvögeln und Nutzung der Sommerquartiere von Fledermäusen **artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG** auslösen.

A 8 Maßnahmen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote (Avifauna)

Beachtung der gesetzlichen Regelung zum Artenschutz im Zusammenhang mit der Beseitigung von Gehölzen und anderem Bewuchs (§ 39(5) BNatSchG)

Das **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** regelt hierzu im §39 Abs.5:

§ 39 Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen; Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen

...

(5) Es ist verboten,

1. die Bodendecke auf Wiesen, Feldrainen, Hochrainen und ungenutzten Grundflächen sowie an Hecken und Hängen abzubrennen oder nicht land-, forst- oder fischereiwirtschaftlich genutzte Flächen so zu behandeln, dass die Tier- oder Pflanzenwelt erheblich beeinträchtigt wird.
2. Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen,
3. Röhrichte in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zurückzuschneiden; außerhalb dieser Zeiten dürfen Röhrichte nur in Abschnitten zurückgeschnitten werden,
4. ständig wasserführende Gräben unter Einsatz von Grabenfräsen zu räumen, wenn dadurch der Naturhaushalt, insbesondere die Tierwelt erheblich beeinträchtigt wird.

Die Verbote des Satzes 1 Nummer 1 bis 3 gelten nicht für

1. behördlich angeordnete Maßnahmen,
2. Maßnahmen, die im öffentlichen Interesse nicht auf andere Weise oder zu anderer Zeit durchgeführt werden können, wenn sie
 - a) behördlich durchgeführt werden,
 - b) behördlich zugelassen sind oder
 - c) der Gewährleistung der Verkehrssicherheit dienen,
3. nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft,
4. zulässige Bauvorhaben, wenn nur geringfügiger Gehölzbewuchs zur Verwirklichung der Baumaßnahmen beseitigt werden muss.

Es werden folgende Hinweise zum Artenschutz in den Bebauungsplan aufgenommen:

III. Hinweise zum Artenschutz (Avifauna, Fledermäuse)

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände i. S. d. § 44 Abs. 1 und 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, soll die Beseitigung von Gehölzen gemäß §39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis zum 30. September erfolgen.

Sollten die Bauarbeiten jedoch innerhalb der Vegetationszeit beginnen, ist eine ökologische Baubegleitung hinzuzuziehen, die die Fläche zuvor noch einmal auf besonders bzw. streng geschützte Arten kontrolliert und freigibt.

Vor künftigen Eingriffen in den Gehölzbestand ist dieser dann durch eine sachkundige Person auf das Vorkommen von Fortpflanzungsstätten und Rückzugsräumen von Brutvögeln und Sommerquartieren von Fledermäusen der europarechtlich geschützten Arten untersuchen zu lassen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde (uNB) rechtzeitig vor Beginn mitzuteilen. Mit der uNB sind dann gegebenenfalls notwendige Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen abzustimmen.

Die vorstehend genannten Maßgaben sind geeignet, die Auslösung artenschutzrechtlicher Verbote nach § 44 Abs.1 und 3 BNatSchG zu vermeiden.

In einer **Vorabstimmung** zur Berücksichtigung der **Belange des Artenschutzes** in der vorliegenden Bauleitplanung hatte die **untere Naturschutzbehörde** mit E-Mail vom 09.10.2024 mitgeteilt:

„grundsätzlich hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) für Umweltgutachten die sogenannte „5-Jahres-Regel“ als „Leitlinie für die Praxis“ und als „einen allgemeinen Anhalt“ anerkannt. D.h. Gutachten, die älter als 5 Jahre sind, sollten einer Plausibilitätsprüfung bzw. einer qualitätssichernden Überprüfung unterzogen werden. Es soll festgestellt werden, ob sich im Planungsraum die landschaftliche Situation oder die Zusammensetzung der Biozöosen mehr als nur wenig geändert hat. Maßgeblich hierfür ist, ob in den betroffenen Räumen ein Nutzungs- oder Strukturwandel stattgefunden hat oder ob wesentliche Veränderungen von Standortbedingungen eingetreten sind.“

Sie schreiben, dass die Biotopsituation im noch un bebauten Teil des Plangebietes im Wesentlichen unverändert ist. Unter Beachtung des § 39 BNatSchG für eventuell notwendig werdende Baumfällungen und unter Beachtung des Hinweises auf das grundsätzliche Absuchen der betreffenden Bäume auf Fortpflanzungsstätten geschützter Arten (Avifauna, Fledermäuse) durch eine fachkundige Person, erachte ich die erneute Erfassung über eine ganze Aktivitätsperiode daher als nicht erforderlich. Sollten die Bauarbeiten innerhalb der Vegetationszeit beginnen, ist jedoch eine ökologische Baubegleitung hinzuzuziehen, die die Fläche zuvor noch einmal auf besonders bzw. streng geschützte Arten kontrolliert und freigibt.“

Rechtliche Grundlagen, Quellen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes

- 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
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

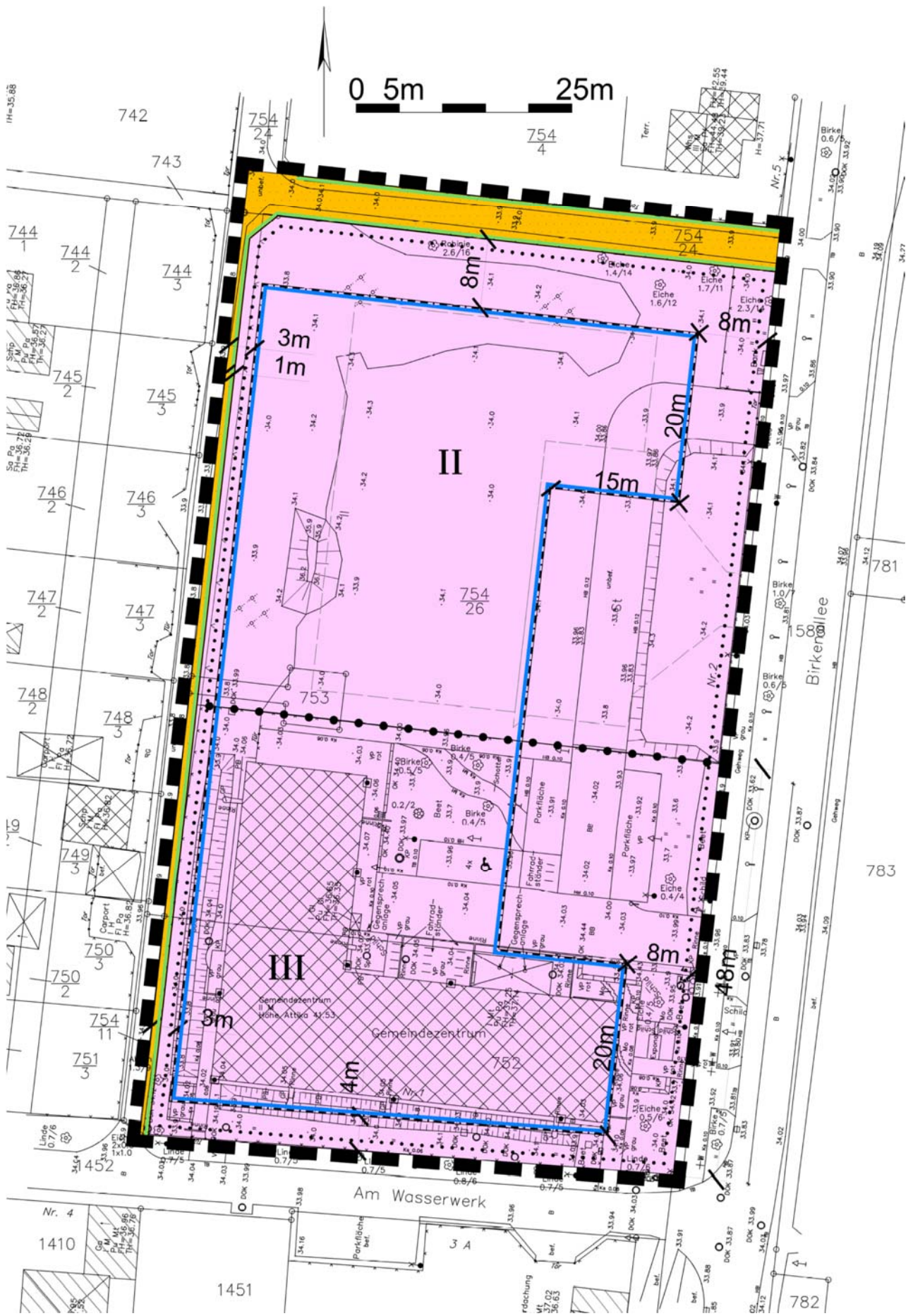
Weiterführende rechtliche Grundlagen

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])
- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG - vom 24.05.2004 (GVBl. Bbg. Nr.9 vom 24. 05. 2004, S. 215)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist
- Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen vom 26. Januar 2010 (BGBl. I S. 38), die zuletzt durch Artikel 105 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 132) geändert worden ist (1. BlmschV)
- Landesimmissionsschutzgesetz (LImSchG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 1999 (GVBl.I/99, [Nr. 17], S.386) zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 8. Mai 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 8], S.17)
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) Vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503) Fundstelle: GMBI 1998 Nr. 26, S. 503 geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)
- Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334) geändert worden ist (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5) geändert worden ist
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) [1] In der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 28])
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 06], S.137) zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl.I/19, [Nr. 15])
- Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juli 2009 (GVBl.I/09, [Nr. 15], S.358) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 37], S.3)
- Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist
- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in der Fassung der Verordnung vom 29.04.2019, (GVBl. II - 2019, Nr. 35), in Kraft getreten mit Wirkung vom 01.07.2019
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung / Windenergienutzung" (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 2012 S. 1659)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“ (ReP FW), Satzung vom 21.11.2018 (teilweise genehmigt außer Windenergie, noch nicht in Kraft)
- Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" vom 8. Oktober 2020 (mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg- Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 in Kraft getreten)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, sachlicher Teilplan "Windenergienutzung" (ReP Wind), Entwurf vom 8. Juni 2021
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG),
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV),
- Abfallverzeichnisverordnung (AVV)
- Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG)
- Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 405) geändert worden ist (Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG 2023)
- Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist
- Seveso-III-Richtlinie - 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
- Störfall-Verordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483), die zuletzt durch Artikel 107 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
- Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Leegebruch (Baumschutzsatzung – Baum-SchS), in Kraft getreten am 30.10.2015

Quellen

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Leegebruch (Arbeitsgruppe für Stadt- und Regionalplanung GmbH, Potsdam, Berlin, 1999)
- Landschaftsplan der Gemeinde Leegebruch (Landschaftsplaner Jung & Partner, Berlin, 1998)
- Angaben zu Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht und Darstellungen: Kartendienst des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Landesumweltamt Brandenburg. Kartengrundlage: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg
- Regel, Sicherheit und Gesundheitsschutz bei Tätigkeiten der Abfallwirtschaft, Teil 1: Sammlung und Transport von Abfall, GUV-R 238-1 Januar 2007 (bisher GUV-R 2113), Deutsche Gesetzliche Unfallversicherung (DGUV), Berlin)
- Kreisentwicklungskonzeption des Landkreises Oberhavel (09/2019)
- Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung HVE des Ministeriums für ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg vom April 2009.
- Fachinformationssystem Boden, (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, www.geo-brandenburg.de)
- Angaben zu Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht: Kartendienst des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Landesumweltamt Brandenburg. Kartengrundlage: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg, GB-G I/99.
- Angaben zu Schutzstatus und Häufigkeit von Vögeln in Deutschland 2008, DDA, BfN, LAGV: www.bfn.de/fileadmin/MDDB/documents/themen/monitoring/statusreport2008_ebook.pdf
- MetadatenVerbund (MetaVer), dem gemeinsamen Metadatenportal der Länder Brandenburg, Freie Hansestadt Bremen, Freie und Hansestadt Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Saarland und Sachsen-Anhalt (<https://metaver.de/hintergrundinformationen>)
- Internethandbuch Arten des Bundesamtes für Naturschutz, <http://www.ffh-anhang4.bfn.de/> mit Stand vom 04.02.2015
- LUGV Brandenburg: Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg 17.Jg. Heft 2,3 2008 Säugetierfauna des Landes Brandenburg - Teil 1: Fledermäuse.
- Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung, erstellt im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg - Referat 23 - von Rechtsanwalt Dr. Eckart Scharmer und Rechtsanwalt Dr. Matthias Blessing, Stand: 13.01.2009
- Kartendienst MetaVer
- Denkmalliste des Landes Brandenburg Landkreis Oberhavel Stand: 31.12.2022
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau
- Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands – Klangattrappen“ Herausgeber: S.Stübing, H.H.Bergmann i.A. des DDA e.V. und der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten
- Vollzug des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, 4. Änderung der Übersicht: "Angaben zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen Vogelarten" vom 2. November 2007 zuletzt geändert durch Erlass vom Januar 2011 Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg, 02.10.2018
- Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands“; P.Südbeck et al.; Radolfzell 2005
- Rote Liste der Brutvögel Fünfte gesamtdeutsche Fassung, veröffentlicht im August 2016 <https://www.nabu.de/tiere-und-pflanzen/voegel/artenschutz/rote-listen/10221.html>
- LANA (2009) - Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Naturschutz, Landschaftspflege und Erholung
- Geoportals Brandenburg (<https://geoportal.brandenburg.de>)

Änderungsbebauungsplan Nr. 19.1 "Gemeindezentrum Birkenallee / Am Wasserwerk" Planzeichnung



Planzeichenerklärung

Flächen für den Gemeinbedarf §9 Abs.1 Nr.5 BauGB



Zweckbestimmung:

- Gemeindezentrum,
- Feuerwache
- Jugendfreizeitheim

Überbaubare Grundstücksfläche §9 Abs.1 Nr. 2 BauGE



Baugrenze §23 Abs.1 und 3 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m §16 BauNVO

Verkehrsflächen §9 Abs.1 Nr.11 BauGB



öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

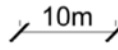


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
§9 Abs.7 BauGB



Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
§16 Abs.5 BauNVO

Hinweisliche Darstellung



Bemaßung
Maßangabe in Meter

Darstellungen der Plangrundlage



vorhandene Flurstücksgrenze
vorhandene Flurstücksnummer



vorhandenes Gebäude



vorhandene Flächenbefestigung



vorhandene Zäunung



vorh. Baum mit Angabe StU und Kronendurchmesser in m



vorhandene Sträucher/Gehölzfläche



vorh. Kanaldeckel, RW-Einlauf



vorh. Poller, vorh. Straßenbeleuchtung



vorh. Böschung



vorh. Geländehöhe in m über NHN

**Änderungsbebauungsplan Nr.19.1 "Gemeindezentrum Birkenallee /Am Wasserwerk"
Gemeinde Leegebruch – Textliche Festsetzungen****I. Festsetzungen gem. §9 BauGB i.V.m. BauNVO****1. Art der baulichen Nutzung (§9(1) Nr.1. BauGB, BauNVO)****1.1 Fläche für den Gemeinbedarf (§9(1) Nr. 5. BauGB)**

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Gemeindezentrum, Feuerwache und Jugendfreizeitheim“ sind nur folgende Anlagen für Verwaltung sowie für soziale und kulturelle Zwecke und für Sicherheit und Ordnung einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen und Stellplätze zulässig:

- Verwaltungen,
- Bürgersaal,
- Bibliothek und Mediathek
- Feuerwache
- Jugendfreizeitheim

2. Maß der baulichen Nutzung (§9(1) Nr. 1. BauGB, BauNVO)**Grundflächenzahl (§9Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO)**

Für das gesamte Plangebiet wird festgesetzt: Grundflächenzahl **GRZ 0,5**

Durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO, darf die Grundflächenzahl um bis zu einer Grundflächenzahl GRZ 0,8 überschritten werden.

3. Bauweise (§9(1) Nr. 2. BauGB, BauNVO)

(1) Es wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22(4) BauNVO wie folgt festgesetzt:

Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Die maximale zulässige Gebäudelänge entspricht den Abmessungen der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.

4. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14. BauGB)

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück, auf dem es anfällt, zu versickern oder rückzuhalten.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9(1)20. BauGB)**5.1 Dachbegrünung**

Neu herzustellende Dachflächen mit einer Ausdehnung von mehr als 50 m² sind zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen.

5.2 Wasserdurchlässige Befestigungsaufbauten

Eine Befestigung von Stellplatzflächen für Pkw und ihren Zufahrten ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Rasengitter, Schotterrassen oder Pflaster mit mehr als 25 % Fugenanteil) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

II. Nachrichtliche Übernahme gemäß §9(6) BauGB

(1) Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Leegebruch (Baumschutzsatzung – BaumSchS) in der jeweils gültigen Fassung.

III. Hinweise zum Artenschutz (Avifauna, Fledermäuse)

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände i. S. d. § 44 Abs. 1 und 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, soll die Beseitigung von Gehölzen gemäß §39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis zum 30. September erfolgen.

Sollten die Bauarbeiten jedoch innerhalb der Vegetationszeit beginnen, ist eine ökologische Baubegleitung hinzuzuziehen, die die Fläche zuvor noch einmal auf besonders bzw. streng geschützte Arten kontrolliert und freigibt. Vor künftigen Eingriffen in den Gehölzbestand ist dieser dann durch eine sachkundige Person auf das Vorkommen von Fortpflanzungsstätten und Rückzugsräumen von Brutvögeln und Sommerquartieren von Fledermäusen der europarechtlich geschützten Arten untersuchen zu lassen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde (uNB) rechtzeitig vor Beginn mitzuteilen. Mit der uNB sind dann gegebenenfalls notwendige Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen abzustimmen.

Anlage



Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Leegebruch (Baumschutzsatzung – BaumSchS)

Auf der Grundlage der §§ 3 Abs. 1 und 28 Abs. 2 Satz 1 Nr. 9 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl. I/14, [Nr. 32]) in Verbindung mit den §§ 22 und 29 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) und § 8 Abs. 2 und § 30 Abs. 3 des Brandenburgischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 03 ber. (GVBl. I/13 Nr. 21)]), hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Leegebruch in ihrer Sitzung am 01.10.2015 folgende Satzung beschlossen:

Inhaltsübersicht

- § 1 Geltungsbereich, Schutzzweck
- § 2 Schutzgegenstand
- § 3 Ausnahmen vom Anwendungsbereich
- § 4 Verbotene Handlungen
- § 5 Zulässige Handlungen
- § 6 Ausnahmen
- § 7 Antrag auf Ausnahmegenehmigung
- § 8 Baumschutz bei Bauvorhaben
- § 9 Ersatzpflanzung, Ausgleichzahlung
- § 10 Folgenbeseitigung, Rechtsnachfolge
- § 11 Ordnungswidrigkeiten
- § 12 Inkrafttreten

3. abgestorbene Bäume (d. h. ohne Laubaustrieb in der Vegetationsperiode),
4. Bäume, die aufgrund eines genehmigten Eingriffs i. S. des § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes gefällt werden,
5. gewerblichen Zwecken dienende Bäume in Baumschulen und Gärtnereien,
6. Bäume in kleingärtnerisch genutzten Einzelgärten in Anlagen i. S. des § 1 Abs. 1 des Bundeskleingartengesetzes,
7. Wald im Sinne des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg.

- (2) Unberührt bleibt der Schutz von Bäumen auf Grund anderweitiger Rechtsvorschriften, insbesondere zum Schutz

1. wildlebender Tier und Pflanzen nach den §§ 37 und 39 des Bundesnaturschutzgesetzes,
2. von Alleen und Streuobstbeständen nach den §§ 17 und 18 des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes,
3. von Teilen von Natur und Landschaft nach Kapitel 4 (§§ 20 ff.) des Bundesnaturschutzgesetzes.

§ 4 Verbotene Handlungen

- (1) Es ist verboten, geschützte Bäume zu beseitigen, zu zerstören, zu beschädigen, in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern oder durch andere Maßnahmen erheblich zu beeinträchtigen. Als wesentliche Veränderung des Aufbaus von Bäumen gilt die Kronenkappung, das Entfernen von Ästen (Astquerschnitt über 10 cm) aus Großbäumen sowie das Einkürzen der Krone im Grobstabereich (Astquerschnitt über 5 cm). Verboten sind auch alle Einwirkungen auf den Wurzelbereich von geschützten Bäumen, welche zur erheblichen Schädigung oder zum Absterben des Baumes führen können. Der Wurzelbereich eines Baumes umfasst dabei die Bodenfläche unter der Krone von Bäumen (Kronentraufe) zuzüglich 1,50 Meter, bei Säulenformen zuzüglich 5 Meter nach allen Seiten.
- (2) Als verboten nach Abs. 1 sind insbesondere die folgenden Einwirkungen auf den Wurzel- und Kronenbereich der geschützten Landschaftsbestandteile anzusehen:
1. Befestigung des durch die Kronentraufe begrenzten Wurzelbereiches,
 2. Abgrabungen, Ausschachtungen oder Aufschüttungen und Grundwasserabsenkungen,
 3. das Lagern, Ausschütten oder Ausgießen von Wachstum schädigenden Stoffen, wie Salzen, Säuren, Ölen, Laugen, Farben, Abwässern, Baumaterialien usw.,
 4. Verhinderung der natürlichen Wasserzufuhr, insbesondere Grundwasserabsenkung,
 5. Austreten von Gasen und anderen schädlichen Stoffen aus Leitungen,
 6. Ausbringen von Herbiziden (Unkrautvernichtungsmittel),

Seite 3 von 8

§ 1 Geltungsbereich, Schutzzweck

- (1) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung beschränkt sich auf das Gebiet der Gemeinde Leegebruch. Die nachfolgenden Regelungen gelten sowohl für Bäume auf gemeindeeigenen als auch auf privaten Grundstücken.
- (2) Zweck dieser Satzung ist es, den Bestand an Bäumen zu erhalten, zu pflegen, zu sichern und zu entwickeln. Die nachfolgenden Regeln bezwecken:
 - a) Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
 - b) Belebung, Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes,
 - c) Abwehr schädlicher Einwirkungen und
 - d) Sicherstellung von Lebensstätten für wild lebende Tierarten.

§ 2 Schutzgegenstand

- (1) Die Bäume im Geltungsbereich dieser Satzung werden – wie nachstehend beschrieben – zu geschützten Landschaftsbestandteilen erklärt.
- (2) Geschützt sind:
 1. Laub- und Nadelbäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 Zentimetern (das entspricht einem Stammdurchmesser von mind. 19 Zentimetern),
 2. Bäume mit einem geringeren Stammumfang, wenn sie aus landeskulturellen Gründen, einschließlich von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, gepflanzt wurden,
 3. mehrstämmig ausgebildete Bäume, wenn wenigstens ein Stamm einen Stammumfang ab 60 cm aufweist.
Der Stammumfang wird jeweils in 1,30 m Höhe über dem Erdboden gemessen. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unmittelbar darunter zu messen.

§ 3 Ausnahmen vom Anwendungsbereich

- (1) Diese Satzung findet keine Anwendung auf:
1. Bäume auf Grundstücken mit einer vorhandenen Bebauung bis zu zwei Wohneinheiten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen, die in 1,30 m Höhe über dem Erdboden gemessen einen Stammumfang von bis zu 95 Zentimetern (das entspricht einem Stammdurchmesser von 30 Zentimetern) aufweisen,
 2. Kulturobstbäume (außer Walnuss, Esskastanie, Eberesche), Pappeln und Baumweiden,

Seite 2 von 8

7. Anwenden von Streusalzen, soweit dies nicht in der Straßenreinigungssatzung anders bestimmt ist,
8. Eingriffe, welche die Standsicherheit des Schutzgegenstandes beeinträchtigen oder aufheben,
9. Abhacken, Abreißen und dergleichen von Wurzeln bei Bauarbeiten oder ähnlichen Maßnahmen,
10. das Entfernen oder die Beschädigung von Wurzeln.

- (3) Die im Abs. 2 Nr. 1, 2, 4 und 9 genannten Punkte gelten nicht für Bäume an öffentlichen Straßen, wenn auf geeignete Weise Vorsorge für ein Gedeihen der Bäume getroffen ist.

- (4) Zu den Verboten des § 4 Abs. 1 gehört auch das Einschlagen von Nägeln, Zwecken, etc. und sonstiger Fremdkörper in den Baumstamm (außer Nägel zur Anbringung der Katastermarken und Befestigung von Nistkästen), das Umwickeln mit Draht sowie das Einritzen der Rinde und andere mechanische Beschädigungen.

§ 5 Zulässige Handlungen

- (1) Nicht unter die Verbote nach § 4 Abs. 1 dieser Satzung fallen ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen, insbesondere:

1. die Beseitigung abgestorbener Äste,
2. die Herstellung des Lichtraumprofils im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht,
3. die Behandlung von Wunden,
4. die Beseitigung von Krankheitsherden,
5. die sachgemäße Belüftung und Wässerung des Wurzelwerkes,
6. der Pflege- und Aufbauschritt an bestehenden Kopfbäumen,
7. der Erziehungsschnitt an Jungbäumen.

- (2) Nicht unter die Verbote des § 4 Abs. 1 dieser Satzung fallen ferner unaufschiebbare Maßnahmen zur Abwehr einer unmittelbar drohenden Gefahr für Leben und Gesundheit von Personen oder Sachen von bedeutendem Wert, sofern die Gefahren nicht durch andere zumutbare Maßnahmen beseitigt werden können. Die getroffenen Maßnahmen sind der Gemeinde Leegebruch unverzüglich anzuzeigen. Der gefällte Baum oder die entfernten Teile sind mindestens zehn Tage nach Anzeige zur Kontrolle bereitzuhalten bzw. nach Abstimmung in Ausnahmefällen durch Zustandsbeschreibung mit Fotos umfassend zu dokumentieren und innerhalb dieser Frist an die Gemeinde zu senden. Bei Maßnahmen, die von der zuständigen Ordnungsbehörde und den Katastrophenschutzdiensten im Rahmen der Gefahrenabwehr ausgeführt oder angeordnet werden, entfällt die Nachweispflicht.

Seite 4 von 8

§ 6 Ausnahmen

- (1) Die Gemeinde kann auf schriftlichen Antrag des Grundstückseigentümers, Erbbauberechtigten oder Nutzungsberechtigten Ausnahmen von den Verboten nach § 4 Abs. 1 dieser Satzung zulassen, wenn
1. eine nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung oder andere begründete Nutzung des Grundstücks sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann,
 2. der Baum zu unzumutbaren Nachteilen oder Beeinträchtigungen führt, der Baum krank oder in seiner Vitalität erheblich beeinträchtigt ist und die Erhaltung auch unter Berücksichtigung des öffentlichen Interesses daran mit zumutbarem Aufwand nicht möglich ist,
 3. von dem Baum Gefahren für Personen oder Sachen von bedeutendem Wert ausgehen und die Gefahren nicht auf andere Weise mit zumutbarem Aufwand beseitigt werden können,
 4. Bäume im Interesse der Erhaltung und Entwicklung des übrigen Baumbestandes entfernt werden müssen.

§ 7 Antrag auf Ausnahmegenehmigung

- (1) Ausnahmen nach § 6 dieser Satzung sind bei der Gemeinde schriftlich, unter Angabe von Gründen, zu beantragen. Dem Antrag ist ein durch Fotos ergänzter Bestandsplan beizufügen, in dem mindestens die auf dem betreffenden Grundstück befindlichen geschützten Bäume unter Angabe von Baumart, Stammumfang, Kronendurchmesser und ggf. Abstand zu eventuell gefährdeten Objekten eingetragen sind. Bei Bauvorhaben ist die Einreichung einer Kopie des vermessenen Lageplans erforderlich. Nutzungsberechtigte haben die Zustimmung des Grundstückseigentümers zum Antrag nachzuweisen.
- (2) Die Gemeinde kann in klärungsbedürftigen Einzelfällen die Beibringung von Sachverständigengutachten, eines öffentlich bestellten und vereidigten Gehörsachverständigen, zum Zustand oder dem Wert geschützter Bäume verlangen. Die Kosten sind vom Antragsteller zu tragen.
- (3) Für die Entscheidung über einen Ausnahmeantrag wird ein schriftlicher Bescheid erteilt. Dieser Bescheid ist nach der jeweils geltenden Verwaltungsgebührensatzung gebührenpflichtig und kann mit Nebenbestimmungen, insbesondere mit einem Widerrufsvorbehalt verbunden werden. Die Gültigkeit des Bescheides ist auf ein Jahr befristet. Auf Antrag kann die Frist um jeweils ein Jahr verlängert werden. Die Verlängerung der Frist ist gebührenpflichtig.
- (4) Von der Gemeinde genehmigte Maßnahmen an Bäumen dürfen gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der geltenden Fassung nicht in der Vegetationszeit vom 1. März bis 30. September durchgeführt werden.

Seite 5 von 8

§ 8 Baumschutz bei Bauvorhaben

- (1) Wird für ein Grundstück im Geltungsbereich dieser Satzung ein nach § 54 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der jeweils gültigen Fassung genehmigungsbedürftiges Vorhaben beantragt, so sind in einem Bestandsplan die auf dem Grundstück vorhandenen geschützten Bäume mit Standort, Art, Höhe, Stammumfang und Kronendurchmesser unverzüglich unter Hinweis auf die beabsichtigte Baumaßnahme der Gemeinde zuzuleiten.
- (2) Wird die Baugenehmigung für ein Vorhaben beantragt, bei dem geschützte Bäume zerstört, beschädigt oder in ihrem Aufbau wesentlich verändert werden sollen, so ist gleichzeitig mit dem Bauantrag ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 7 dieser Satzung bei der Gemeinde zu stellen.
- (3) Die Abs. 1 und 2 gelten auch für die Bauvoranfragen und genehmigungsfreie Bauvorhaben.
- (4) Eine Ausnahmegenehmigung in Verbindung mit einem Bauvorhaben wird erst nach erteilter Baugenehmigung wirksam.
- (5) Die Beseitigung von geschützten Bäumen in Bebauungsplangebieten wird im Rahmen der jeweiligen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ausgeglichen.

§ 9 Ersatzpflanzung, Ausgleichszahlung

- (1) Bei einer Ausnahme nach § 6 soll der Antragsteller mit einer Ersatzpflanzung und deren Pflege und Erhaltung beauftragt werden.
- (2) Die Ersatzpflanzung bestimmt sich nach dem Stammumfang und der Vitalität des zu entfernenden Baumes. Beträgt der Stammumfang in 1,30 m Höhe über dem Erdboden bis zu 100 cm, ist eine Ersatzpflanzung zu beauftragen. Beträgt der Stammumfang mehr als 100 cm, ist für jede weiteren angefangenen 50 cm Stammumfang eine zusätzliche Ersatzpflanzung zu fordern. In Abhängigkeit von der Vitalität des Baumes kann eine geringere/höhere Anzahl von Ersatzpflanzungen beauftragt werden.
- (3) Als Ersatzpflanzungen sind heimische standortgerechte Laubbäume als Hochstamm mit Ballen, 3x verpflanzt mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm nach der Klassifikation des Bundes deutscher Baumschulen zu pflanzen. Alternativ können in begründeten Fällen pro geforderte Ersatzpflanzung 6 lfd. m Hecke standortgerechter Straucharten (3 Stück/m²), 80-100 cm hoch, zugelassen werden.

Seite 6 von 8

- (4) Im Einzelfall kann die Pflanzung einer geringeren Anzahl von Bäumen mit stärkerem Stammumfang genehmigt werden.
- (5) Die Ersatzpflanzung hat grundsätzlich auf dem Grundstück, auf dem der geschützte Baum entfernt wurde, zu erfolgen.
- (6) Sind die gepflanzten Bäume bis zum Beginn der zweiten auf die Pflanzung folgenden Vegetationsperiode nicht angewachsen, ist die Ersatzpflanzung innerhalb eines Jahres zu wiederholen.
- (7) Für jeden aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht pflanzbaren Ersatzbaum wird durch die Gemeinde ein Geldbetrag festgesetzt, dessen Höhe dem ortsüblichen Preis (Ballenware) des Baumes entspricht, mit dem ansonsten die Ersatzpflanzung hätte erfolgen müssen. Die Zahlung ist zweckgebunden für Ersatzpflanzungen sowie Pflege und Unterhaltung der Bäume auf öffentlichen Flächen zu verwenden.
- (8) Die Ersatzpflanzung gemäß § 9 Abs. 2 wird spätestens ein Jahr, die Ausgleichszahlung gemäß Abs. 7 spätestens einen Monat nach Beseitigung des geschützten Baumes fällig.
- (9) Die durchgeführten Pflanzungen sind der Gemeinde durch Skizze und Fotos sowie einer Kopie der Rechnung für das Pflanzgut nachzuweisen. Erfolgt die Rückmeldung der geforderten Ersatzpflanzung nicht termingerecht entsprechend der Auflagen und Fristen, so ist anzunehmen, dass die Pflanzung nicht erfolgt ist und die Gemeinde kann nach entsprechender Anhörung die Ausgleichszahlung gemäß § 9 Abs. 7 fordern.

§ 10 Folgenbeseitigung, Rechtsnachfolge

- (1) Hat der Grundstückseigentümer, Erbbauberechtigte oder Nutzungsberechtigte entgegen den Verboten des § 4 ohne eine Ausnahmegenehmigung nach § 7 einen geschützten Baum entfernt oder zerstört, so ist er zur Ersatzpflanzung oder Leistung eines Ausgleichs nach § 9 verpflichtet.
- (2) Hat der Grundstückseigentümer, Erbbauberechtigte oder Nutzungsberechtigte entgegen den Verboten des § 4 ohne eine Ausnahmegenehmigung nach § 7 einen geschützten Baum geschädigt oder in seinem Aufbau wesentlich verändert, ist er verpflichtet, die Schäden oder Veränderungen zu beseitigen oder zu mildern, soweit dies möglich ist. Andernfalls ist er zu einer Ersatzpflanzung oder zur Leistung eines Ausgleichs nach § 9 verpflichtet.
- (3) Für die Erfüllung der Verpflichtungen nach den §§ 7, 8, 9 und 10 dieser Satzung haftet auch der Rechtsnachfolger des Grundstückseigentümers, Erbbauberechtigten oder Nutzungsberechtigten.

Seite 7 von 8

§ 11 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 39 Abs. 2 Nr. 2 des BbgNatSchAG handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig
1. entgegen den Verboten des § 4 dieser Satzung geschützte Bäume, ohne die erforderliche Ausnahmegenehmigung, beseitigt, zerstört, beschädigt, in ihrem Aufbau wesentlich verändert oder durch andere Maßnahmen erheblich beeinträchtigt,
 2. der Anzeigepflicht nach § 5 Abs. 2 und § 9 Abs. 9 dieser Satzung nicht nachkommt,
 3. entgegen § 5 Abs. 2 dieser Satzung den beseitigten oder beeinträchtigten geschützten Baum in seinen Teilen nicht mindestens 10 Tage zur Kontrolle bereithält,
 4. entgegen § 9 dieser Satzung der Auflage nach einer Ersatzpflanzung oder Ausgleichszahlung nicht, nicht vollständig oder nicht fristgerecht nachkommt.
- (2) Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 17 Abs. 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) in Verbindung mit § 40 BbgNatSchAG mit einer Geldbuße von 5 bis 65.000 Euro geahndet werden.
- (3) Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 des OWiG ist der Bürgermeister der Gemeinde Leegebruch.

§ 12 Betreten von Grundstücken

Die Beauftragten der Gemeinde Leegebruch sind berechtigt, nach Vorankündigung, zum Zwecke der Durchsetzung dieser Satzung, Grundstücke zu betreten und die im Rahmen der Satzung erforderlichen Untersuchungen und Ermittlungen vorzunehmen. Sie sind verpflichtet, sich auf Verlangen der Grundstückseigentümer auszuweisen.

§ 13 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Leegebruch, den 14.10.2015

Martin Rother
- Allgemeiner Stellvertreter
des Bürgermeisters -

Seite 8 von 8