



## TEIL A - ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

**WA-1** Allgemeine Wohngebiete mit Baugebietsnummer (§ 4 BauNVO)

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

0,3 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH/FH Trauf- / Firsthöhe in Metern als Höchstmaß

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

Baugrenze

o offene Bauweise

ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**Festsetzung der Höhenlage** (§ 9 Abs. 3 BauGB)

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

**Verkehrsflächen**

Öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

**Flächen für Versorgungsanlagen**

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung: Abwasser (hier: Regenwasserrückhaltebecken)

**Grünflächen**

Private Grünflächen mit Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

**Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

**Schutzgebiete nach Naturschutzrecht** (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

Landschaftsschutzgebiet "Nuthetal-Beelitzer Sander"

**Gestaltung baulicher Anlagen**

Hauptfirstrichtung für Hauptgebäude (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 87 BbgBO)

**Nutzungsschablone**

Grundflächenzahl (GRZ)

Bauweise 1

Tauf- und Firsthöhe

**Sonstige Planzeichen**

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4)

Maß in Metern

Parzellierungsvorschlag

**Zeichen der Kartengrundlage, Bestandsangaben**

Gebäude

I - Geschosshöhe

massiv

Z/A - Dacheindekung: Ziegel, Asbest

SD - Satteldach

Flurstücke

270.5 (A) Grenzen / Grenzlänge

Flurstücke gemäß ALKIS / Liegenschaftskarte

Laubbaum (Stammumfang/Kronendurchmesser)

Zaun

Nutzungszone

**Übersichtskarte TK10 (c) GeoBasis DE/LBG**

## TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**Planungsrechtliche Festsetzungen**

**Art der baulichen Nutzung - Allgemeine Wohngebiete:**

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

**Maß der baulichen Nutzung - Höhe baulicher Anlagen:**

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt für das jeweilige Baugebiet. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)

**Größe der Baugrundstücke:**

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 600 qm. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

**Grünordnerische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)

**M 1 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Minimierung der Versiegelung: PKW-Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Grundstückzufahrten sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. Kies- und Schottergärten in Form loser Material- und Steinschüttungen sind nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

1. Mindestbepflanzung der Baugrundstücke:

Je angefangene 400 qm Baugrundstücksfläche ist ein Baum der Pflanzliste 1 in der Qualität Hochstamm 3 xv 12/14 oder zwei Obstbäume der Pflanzliste 2 in der Qualität Hochstamm 3 xv 10/12 zu pflanzen und zu erhalten. Erhaltens-, standortgerechter und heimischer Baumbestand entsprechend der Pflanzliste 1 und 2 auf dem Baugrundstück (ab 12 cm Stammumfang in 130 cm Höhe), ist anzurechnen. Baumabgang ist gleichzeitig zu ersetzen.

2. Eingriffe in den Baumbestand oder Gehölzbestand sind wie folgt auszugleichen:

a) Verlust von Bäumen von 60 bis 100 cm Stammumfang, gemessen in 130 cm Höhe ab Stammfuß: Pflanzung von je einem Baum gemäß Pflanzliste 1 in der Qualität Hochstamm 3 xv 12/14.

b) Verlust von Bäumen von 101 bis 140 cm Stammumfang, gemessen in 130 cm Höhe ab Stammfuß: Pflanzung von je zwei Bäumen gemäß Pflanzliste 1 in der Qualität Hochstamm 3 xv 12/14.

c) Verlust von Bäumen von 141 bis 180 cm Stammumfang, gemessen in 130 cm Höhe ab Stammfuß: Pflanzung von je drei Bäumen gemäß Pflanzliste 1 in der Qualität Hochstamm 3 xv 12/14.

d) Verlust von Bäumen von 181 bis 220 cm Stammumfang, gemessen in 130 cm Höhe ab Stammfuß: Pflanzung von je vier Bäumen gemäß Pflanzliste 1 in der Qualität Hochstamm 3 xv 12/14.

e) Verlust von Bäumen von über 220 cm Stammumfang, gemessen in 130 cm Höhe ab Stammfuß: Pflanzung von je fünf Bäumen gemäß Pflanzliste 1 in der Qualität Hochstamm 3 xv 12/14.

f) Verlust von heimischen und standortgerechten Hecken und Feldgehölze sind 1:1 gleichartig oder gemäß Pflanzliste 3 (Strauch, Baumschulqualität, dreifreieig, 60 bis 100 cm, gebietsheimische Herkunft) auf dem gleichen Grundstück auszugleichen.

**M 3 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Anlage einer Feldgehölzhecke** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerehalb der in der Planzeichnung mit M 3 gekennzeichneten Fläche ist eine Neuanpflanzung eines Feldgehölzes gemäß Pflanzliste 3 vorzusehen; pro Quadratmeter Pflanzfläche ist ein Strauch in der Qualität 2xv 60-100 (dreifreieig) aus gebietsheimischen Herkünften zu pflanzen.

**Pflanzliste 1:** Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) • Feldahorn *Acer campestre* • Spitzahorn (*Acer platanoides*) • Birke, Moorbirke *Betula pubescens* • Sandbirke (*Betula pendula*) • Röhleiche (*Fagus sylvatica*) • Eberschlehe (*Sorbus aucuparia*) • Stieleiche (*Quercus robur*) • Traubeneiche (*Quercus petraea*) • Elsbeere (*Sorbus torminalis*) • Esche (*Fraxinus excelsior*) • Hainbuche (*Carpinus betulus*) • Kiefer (*Pinus sylvestris*) • Schwarzpappel (*Populus nigra*) • Zitterpappel (*Populus tremula*) • Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*) • Winterlinde (*Tilia cordata*) • Bastardulme (*Ulmus x hollandica*) • Bergulme (*Ulmus glabra*) • Feldulme (*Ulmus minor*) • Flatterulme (*Ulmus laevis*) • Schwarzerle (*Alnus glutinosa*) • Bruchweide (*Salix fragilis*) • Salweide (*Salix caprea*) • Silberweide (*Salix alba*)

**Nichtheimische Bäume zusätzlich für Siedlungsbereiche:** Baumhasel (*Corylus colurna*) • Eibe (*Taxus baccata*) • Esskastanie (*Castanea sativa*) • Mehlsbeere (*Sorbus aria*) • Platane (*Platanus acerifolia*) • Robinie (*Robinia pseudoacacia*) • Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*) • Roteiche (*Quercus rubra*) • Speierling (*Sorbus domestica*)

**Pflanzliste 2:** Wildpappel (*Malus sylvestris*) • Wildbirne (*Pyrus pyrastris*) • Wildkirsche (*Prunus avium*)

**Baurechtsabstände im Rahmen der Umsetzung des geplanten Vorhabens auszuschließen.** Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen dienen folgende Festlegungen und Auflagen zu allgemeinen Bauausführung (Übernahme aus dem Gutachten von Frank W. Henning):

**Baustelleneinrichtungsflächen (V1):** Für Baustelleneinrichtungsflächen und Lagerplätze werden ausschließliche solche Bereiche oder Flächen herangezogen, die im Rahmen der Bebauung ohnehin überbaut oder in anderer Weise neugestattet werden, also in jedem Fall eine Veränderung erfahren. Andere Flächen, die nicht Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind, werden dafür nicht verwendet.

**Baustellenzufahrt (V2):** Als Baustellenzufahrt dient das vorhandene Wegenetz. Es werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes keine neuen Straßen oder Wege angelegt soweit dies nicht für das Zuwegerecht erforderlich ist.

**Vernunreinigungen (V3):** Beim Einsatz der Maschinen und Fahrzeuge ist darauf zu achten, dass es auf der Baustelle und den Zufahrten zu keinen Vernunreinigungen von Böden durch Betriebsstoffe oder Schmiermittel infolge von Leckagen oder durch unsachgemäße Handhabung kommt.

**Jahreszeitliche Baustelleregulierung für die Rodung (V4):** Zeitliche Beschränkung der Rodung und vorbereitende Maßnahmen: Rodungsarbeiten für die Reduktion von Gehölz- und Gebüschbestände innerhalb des Planungsraumes (vor allem in den Randbereichen) sind - soweit überhaupt erforderlich - grundsätzlich außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen. Für den Zeitraum zwischen dem 1. März und 30. September sind keine Rück-schnitte/Rodungen/Baufeldfreimachung vorzunehmen. Bei einer Rodung innerhalb dieses Zeitraumes kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu einer Zerstörung von Nestern (=Fortpflanzungsstätten) kommt. Sollte diese Baustelleregulierung nicht eingehalten werden können, kann die ökologische Baubegleitung hinzugezogen werden, um zeitlich passende Lösungen in Abstimmung mit der zuständigen Behörde zu finden.

**Jahreszeitliche Baustelleregulierung für den Gebäuderückbau (V5):** Der Rückbau des Gebäudes muss nach dem 01. November bis zum 28. Februar erfolgen, das zu diesem Zeitpunkt davon ausgegangen werden kann, dass Fledermausarten, die die Gebäude als Tagesquartier nutzen, sich in den Winterquartieren befinden, die innerhalb des Gebäudes nicht vorhanden sind. Sollte diese Baustelleregulierung nicht eingehalten werden können, kann die ökologische Baubegleitung hinzugezogen werden, um zeitlich passende Lösungen in Abstimmung mit der zuständigen Behörde zu finden.

**Baumschutz (V6):** Bestehende Bäume und Gehölzbestände, die erhalten bleiben werden, sind entsprechend DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Gehölzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ vor Beschädigung oder sonstigen Beeinträchtigungen des Kronen-, Stamm- und Wurzelraumbereiches mit einem Bauzaun zu schützen. Die zu erhaltende Eiche ist ergänzend mit einem Bauzaun aus mindestens 4 Elementen rundum zu sichern.

**Kontrolle von Baumhöhlen (V7):** Im Rahmen der Rodung könnten Bäume gefällt werden, die Baumhöhlen enthalten können. Bevor Bäume mit Baumhöhlen gefällt werden, sollte im Rahmen der ökologischen Baubegleitung eine Kontrolle der Höhlen mit Hilfe einer Endoskopkamera erfolgen. Unbesetzte Höhlen sind unmittelbar zu roden oder durch Verschluss vor einer Beseitigung zu sichern.

**Maßnahmen zum Schutz von Vogelarten (V8):** Sollte der Geltungsbereich nach der Rodung für längere Zeit in den darauf folgenden Vegetationsperioden ungenutzt bleiben oder die Bebauung sich verzögern, können andere als die bisher nachgewiesene Vogelarten diesen besiedeln. Auch gelagertes Holz kann attraktive Habitate für europäische Vogelarten darstellen. In diesem Falle können durch die ökologische Baubegleitung in Abstimmung mit der zuständigen Behörde Lenkungsmaßnahmen eingesetzt werden, die eine Besiedlung des Planungsraumes verhindern können.

**Einweisung der ausführenden Baufirmen in die naturschutzfachlichen Planusaussagen (V9):** Für die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen ist eine Einweisung der ausführenden Baufirmen in Bezug auf „Tabulichen“ erforderlich. Dies sind Flächen, in denen Maßnahmen (z. B. die Schaffung von Quartieren für die Zauneidechsen) umgesetzt wurden. Auch die Sicherung der Eiche zählt dazu. Diese dürfen durch die ausführenden Baufirmen nicht beeinträchtigt oder anderweitig genutzt werden, da dies wiederum einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand auslösen könnte.

**Verhinderung von Vogelschlag an Scheiben (V10):** Aufgrund der Lage des Vorhabens innerhalb eines von europäischen Vogelarten häufig frequentierten Raumes (Wald) sind Vermeidungsmaßnahmen gegen Vogelunfall an den Fenstern für den Neubau erforderlich. Es sind Glassorten zu verwenden, die aufgrund ihrer UV-Reflexion von Vögeln wahrgenommen werden können, um Vogelschlag an Glasfenstern zu vermeiden.

**Innen- und Fledermausfreundliche Beleuchtung (V11):** Für die Außenbeleuchtung sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig (geeignete marktängliche Leuchtmittel sind derzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem geringen insektenfreundlichen Farbton, z.B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von 3000 K oder weniger Kelvin). Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelmomente außerhalb der Grundstücke sind zu erhalten. Dazu sind Lampen möglichst niedrig aufzustellen. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblenden nach oben und zur Seite zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

**Ökologische Baubegleitung (V12):** Im Rahmen der Vorbereitung zur Umsetzung des Vorhabens (mögliche Rodung, Baufeldfreimachung) können die umgesetzten Schutzmaßnahmen während der Bauphase durch Baubegleitung dokumentiert werden. Prüfung auf Baumhöhlen, Inspektion und möglicher Verschluss von Baumhöhlen sowie weitere möglicherweise erforderliche Maßnahmen werden durch die ökologische Baubegleitung durchgeführt und dokumentiert. Der Naturschutzbehörde wird eine schriftliche Dokumentation über die Umsetzung der Maßnahmen vorgelegt bzw. die umzusetzenden Maßnahmen werden mit der Naturschutzbehörde abgestimmt. Die ökologische Baubegleitung sollte zumindest für die Dokumentation der Umsetzung der Maßnahmen und zur Baumhöhlenkontrolle bis zum Ende der Bauzeit freigegeben eingesetzt werden.

**Einbringen von künstlichen Nisthöhlen und Quartierkästen (CEF-1):** Der Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten stellt im Allgemeinen einen Verlust dar, der aus artenschutzfachlicher Sicht einen Verbotstatbestand auslöst und vermieden oder ausgeglichen werden muss. Aufgrund des Verlustes zumindest des zukünftigen Baumhöhlenpotenzials sind somit 10 künstliche Nisthöhlen für Brutvögel und 10 Quartierkästen für Fledermaus anzubringen. Es sind folgende Nisthöhlen anzubringen: Fa. Schwelger bzw. Habau zu verwenden (1B oder 2M für europäische Vogelarten sowie Schwelger 00139/9 Fledermaushöhlen 14 x 27 x 43cm). Diese sollten im nahen Umfeld angebracht werden. So kann eine deutliche ökologische Steigerung des Geltungsbereiches in Bezug auf die höhlenlebensfähigen Tierarten erzielt werden. Die Dokumentation der Anbringung hat in Text, Karte und Bild zu erfolgen. Für den Ersatz der potentiellen natürlichen Höhlen durch künstliche Nisthöhlen ist keine Befreiung von den Verbotstatbeständen des §44 BnatSchG erforderlich. Eine Befreiung von den Verbotstatbeständen des §44 BnatSchG ist nur dann erforderlich, wenn die Nisthöhlen im Vorfeld wirksam ausgeglichen werden können, was in diesem Fall durch die Einbringung von künstlichen Höhlen nicht der Fall ist. Der Umfang dieser Vermeidungsmaßnahme ist so bemessen, dass in jedem Falle mehr Nisthöhlen eingebracht werden, als verloren gehen könnten. Ausgeprägte Altholzseins sind nicht von dem Vorhaben betroffen, so dass der Verlust größerer Höhlenbestände ausgeschlossen und damit der Verbotstatbestand der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht einschlägig ist. Eine Befreiung entsprechend §45 BnatSchG ist nicht erforderlich.

**Neuschaffung von Überwinterungs- und Reproduktionsquartieren im Maßnahmenbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (CEF-2):** Es ist davon auszugehen, dass Lebensräume der Zauneidechse durch die Umsetzung des Vorhabens verkleinert wird und die vorhandenen Quartiere zerstört werden. Aus diesem Grund sind 3 dieser Quartiere am südlichen Rand des Geltungsbereiches zu errichten. Lenkung der Zauneidechsen (CEF-3): Die Lenkung der Raumnutzung der Zauneidechse während der Bauphase soll durch die Einbringung von Zauneidechsen aus anderen und nicht besiedelten Bereichen in den Bauraum eintreten können. Dies gilt umso mehr als die durch die Bautätigkeit geschaffenen Bereiche für Zauneidechsen sehr attraktiv sein können, weil thermisch begünstigte Bereiche sowie mögliche Etlablageplätze geschaffen werden können (Vermeidungsmaßnahme). Der Beginn der Umsiedlung ist mit der zuständigen Behörde sowie der ökologischen Baubegleitung abzustimmen. Die aktive Umsiedlung soll jedoch durch die zuvor formulierten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen verhindert werden. Ein Abfangen von Zauneidechsen ist nicht vorgesehen.

**Baurechtsabstände im Rahmen der Umsetzung des geplanten Vorhabens auszuschließen.** Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen dienen folgende Festlegungen und Auflagen zu allgemeinen Bauausführung (Übernahme aus dem Gutachten von Frank W. Henning):

**Baustelleneinrichtungsflächen (V1):** Für Baustelleneinrichtungsflächen und Lagerplätze werden ausschließliche solche Bereiche oder Flächen herangezogen, die im Rahmen der Bebauung ohnehin überbaut oder in anderer Weise neugestattet werden, also in jedem Fall eine Veränderung erfahren. Andere Flächen, die nicht Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind, werden dafür nicht verwendet.

**Baustellenzufahrt (V2):** Als Baustellenzufahrt dient das vorhandene Wegenetz. Es werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes keine neuen Straßen oder Wege angelegt soweit dies nicht für das Zuwegerecht erforderlich ist.

**Vernunreinigungen (V3):** Beim Einsatz der Maschinen und Fahrzeuge ist darauf zu achten, dass es auf der Baustelle und den Zufahrten zu keinen Vernunreinigungen von Böden durch Betriebsstoffe oder Schmiermittel infolge von Leckagen oder durch unsachgemäße Handhabung kommt.

**Jahreszeitliche Baustelleregulierung für die Rodung (V4):** Zeitliche Beschränkung der Rodung und vorbereitende Maßnahmen: Rodungsarbeiten für die Reduktion von Gehölz- und Gebüschbestände innerhalb des Planungsraumes (vor allem in den Randbereichen) sind - soweit überhaupt erforderlich - grundsätzlich außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen. Für den Zeitraum zwischen dem 1. März und 30. September sind keine Rück-schnitte/Rodungen/Baufeldfreimachung vorzunehmen. Bei einer Rodung innerhalb dieses Zeitraumes kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu einer Zerstörung von Nestern (=Fortpflanzungsstätten) kommt. Sollte diese Baustelleregulierung nicht eingehalten werden können, kann die ökologische Baubegleitung hinzugezogen werden, um zeitlich passende Lösungen in Abstimmung mit der zuständigen Behörde zu finden.

**Jahreszeitliche Baustelleregulierung für den Gebäuderückbau (V5):** Der Rückbau des Gebäudes muss nach dem 01. November bis zum 28. Februar erfolgen, das zu diesem Zeitpunkt davon ausgegangen werden kann, dass Fledermausarten, die die Gebäude als Tagesquartier nutzen, sich in den Winterquartieren befinden, die innerhalb des Gebäudes nicht vorhanden sind. Sollte diese Baustelleregulierung nicht eingehalten werden können, kann die ökologische Baubegleitung hinzugezogen werden, um zeitlich passende Lösungen in Abstimmung mit der zuständigen Behörde zu finden.

**Baumschutz (V6):** Bestehende Bäume und Gehölzbestände, die erhalten bleiben werden, sind entsprechend DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Gehölzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ vor Beschädigung oder sonstigen Beeinträchtigungen des Kronen-, Stamm- und Wurzelraumbereiches mit einem Bauzaun zu schützen. Die zu erhaltende Eiche ist ergänzend mit einem Bauzaun aus mindestens 4 Elementen rundum zu sichern.

**Kontrolle von Baumhöhlen (V7):** Im Rahmen der Rodung könnten Bäume gefällt werden, die Baumhöhlen enthalten können. Bevor Bäume mit Baumhöhlen gefällt werden, sollte im Rahmen der ökologischen Baubegleitung eine Kontrolle der Höhlen mit Hilfe einer Endoskopkamera erfolgen. Unbesetzte Höhlen sind unmittelbar zu roden oder durch Verschluss vor einer Beseitigung zu sichern.

**Maßnahmen zum Schutz von Vogelarten (V8):** Sollte der Geltungsbereich nach der Rodung für längere Zeit in den darauf folgenden Vegetationsperioden ungenutzt bleiben oder die Bebauung sich verzögern, können andere als die bisher nachgewiesene Vogelarten diesen besiedeln. Auch gelagertes Holz kann attraktive Habitate für europäische Vogelarten darstellen. In diesem Falle können durch die ökologische Baubegleitung in Abstimmung mit der zuständigen Behörde Lenkungsmaßnahmen eingesetzt werden, die eine Besiedlung des Planungsraumes verhindern können.

**Einweisung der ausführenden Baufirmen in die naturschutzfachlichen Planusaussagen (V9):** Für die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen ist eine Einweisung der ausführenden Baufirmen in Bezug auf „Tabulichen“ erforderlich. Dies sind Flächen, in denen Maßnahmen (z. B. die Schaffung von Quartieren für die Zauneidechsen) umgesetzt wurden. Auch die Sicherung der Eiche zählt dazu. Diese dürfen durch die ausführenden Baufirmen nicht beeinträchtigt oder anderweitig genutzt werden, da dies wiederum einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand auslösen könnte.

**Verhinderung von Vogelschlag an Scheiben (V10):** Aufgrund der Lage des Vorhabens innerhalb eines von europäischen Vogelarten häufig frequentierten Raumes (Wald) sind Vermeidungsmaßnahmen gegen Vogelunfall an den Fenstern für den Neubau erforderlich. Es sind Glassorten zu verwenden, die aufgrund ihrer UV-Reflexion von Vögeln wahrgenommen werden können, um Vogelschlag an Glasfenstern zu vermeiden.

**Innen- und Fledermausfreundliche Beleuchtung (V11):** Für die Außenbeleuchtung sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig (geeignete marktängliche Leuchtmittel sind derzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem geringen insektenfreundlichen Farbton, z.B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von 3000 K oder weniger Kelvin). Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelmomente außerhalb der Grundstücke sind zu erhalten. Dazu sind Lampen möglichst niedrig aufzustellen. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblenden nach oben und zur Seite zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

**Ökologische Baubegleitung (V12):** Im Rahmen der Vorbereitung zur Umsetzung des Vorhabens (mögliche Rodung, Baufeldfreimachung) können die umgesetzten Schutzmaßnahmen während der Bauphase durch Baubegleitung dokumentiert werden. Prüfung auf Baumhöhlen, Inspektion und möglicher Verschluss von Baumhöhlen sowie weitere möglicherweise erforderliche Maßnahmen werden durch die ökologische Baubegleitung durchgeführt und dokumentiert. Der Naturschutzbehörde wird eine schriftliche Dokumentation über die Umsetzung der Maßnahmen vorgelegt bzw. die umzusetzenden Maßnahmen werden mit der Naturschutzbehörde abgestimmt. Die ökologische Baubegleitung sollte zumindest für die Dokumentation der Umsetzung der Maßnahmen und zur Baumhöhlenkontrolle bis zum Ende der Bauzeit freigegeben eingesetzt werden.

**Einbringen von künstlichen Nisthöhlen und Quartierkästen (CEF-1):** Der Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten stellt im Allgemeinen einen Verlust dar, der aus artenschutzfachlicher Sicht einen Verbotstatbestand auslöst und vermieden oder ausgeglichen werden muss. Aufgrund des Verlustes zumindest des zukünftigen Baumhöhlenpotenzials sind somit 10 künstliche Nisthöhlen für Brutvögel und 10 Quartierkästen für Fledermaus anzubringen. Es sind folgende Nisthöhlen anzubringen: Fa. Schwelger bzw. Habau zu verwenden (1B oder 2M für europäische Vogelarten sowie Schwelger 00139/9 Fledermaushöhlen 14 x 27 x 43cm). Diese sollten im nahen Umfeld angebracht werden. So kann eine deutliche ökologische Steigerung des Geltungsbereiches in Bezug auf die höhlenlebensfähigen Tierarten erzielt werden. Die Dokumentation der Anbringung hat in Text, Karte und Bild zu erfolgen. Für den Ersatz der potentiellen natürlichen Höhlen durch künstliche Nisthöhlen ist keine Befreiung von den Verbotstatbeständen des §44 BnatSchG erforderlich. Eine Befreiung von den Verbotstatbeständen des §44 BnatSchG ist nur dann erforderlich, wenn die Nisthöhlen im Vorfeld wirksam ausgeglichen werden können, was in diesem Fall durch die Einbringung von künstlichen Höhlen nicht der Fall ist. Der Umfang dieser Vermeidungsmaßnahme ist so bemessen, dass in jedem Falle mehr Nisthöhlen eingebracht werden, als verloren gehen könnten. Ausgeprägte Altholzseins sind nicht von dem Vorhaben betroffen, so dass der Verlust größerer Höhlenbestände ausgeschlossen und damit der Verbotstatbestand der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht einschlägig ist. Eine Befreiung entsprechend §45 BnatSchG ist nicht erforderlich.

**Neuschaffung von Überwinterungs- und Reproduktionsquartieren im Maßnahmenbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (CEF-2):** Es ist davon auszugehen, dass Lebensräume der Zauneidechse durch die Umsetzung des Vorhabens verkleinert wird und die vorhandenen Quartiere zerstört werden. Aus diesem Grund sind 3 dieser Quartiere am südlichen Rand des Geltungsbereiches zu errichten. Lenkung der Zauneidechsen (CEF-3): Die Lenkung der Raumnutzung der Zauneidechse während der Bauphase soll durch die Einbringung von Zauneidechsen aus anderen und nicht besiedelten Bereichen in den Bauraum eintreten können. Dies gilt umso mehr als die durch die Bautätigkeit geschaffenen Bereiche für Zauneidechsen sehr attraktiv sein können, weil thermisch begünstigte Bereiche sowie mögliche Etlablageplätze geschaffen werden können (Vermeidungsmaßnahme). Der Beginn der Umsiedlung ist mit der zuständigen Behörde sowie der ökologischen Baubegleitung abzustimmen. Die aktive Umsiedlung soll jedoch durch die zuvor formulierten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen verhindert werden. Ein Abfangen von Zauneidechsen ist nicht vorgesehen.

## RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

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

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

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

Bundesartenschutzverordnung (NatSchZustV) vom 18. Dezember 2005 (BGBl. 2005 I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert

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

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, [Nr.09] S.215), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9], S.9)

Verordnung über die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadhose Versickerung (Versickerungsfreistellungsverordnung - BbgVersFreiV) vom 25. April 2019 (GVBl. II/19, Nr. 32)

## VERFAHRENSVERMERKE

**Aufstellungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beelitz hat am ..... in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schönefeld - Riebener Weg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am ..... im Amtsblatt Nr. .... der Stadt Beelitz öffentlich bekannt gemacht worden.

Beelitz, den .....

Der Bürgermeister ..... Siegel

**Auslegung**

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist mit den Angaben und Hinweisen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsätze 1 und 2 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Beelitz vom ..... bekannt gemacht worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung von ..... sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... im Rathaus der Stadt Beelitz während der üblichen Dienststunden öffentlich ausliegen.

Beelitz, den .....

Der Bürgermeister ..... Siegel

**Satzung**

Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Zeichnerische Festsetzungen und Teil B - Textliche Festsetzungen, wurde am ..... von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen.

Beelitz, den .....

Der Bürgermeister ..... Siegel

**Ausfertigung**

Der Bebauungsplan als Satzung, bestehend aus Teil A - Zeichnerische Festsetzungen und Teil B - Textliche Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt. Es wird bestätigt, dass die Planurkunde öffentlich ausgelegt hat und von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beelitz als Satzung beschlossen worden ist.

Beelitz, den .....

Der Bürgermeister ..... Siegel

**Katasterbestätigung**

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

Ort, Datum .....

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur ..... Siegel

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Beelitz vom ..... bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen nach § 214 f. BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erförschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

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

Beelitz, den .....

Der Bürgermeister ..... Siegel

**Stadt Beelitz**

**Bebauungsplan „Schönefeld - Riebener Weg“**

Stand: Vorentwurf, März 2025 (ergänzt im Oktober 2025)

Gemarkung Schönefeld, Flur 2

Flurstücke 133 (tw), 134 (tw), 119/2 (tw)

Originalmaßstab: 1:500

0 10 20 30

**Auftraggeber:** Stadt Beelitz, Berliner Str. 202, 14547 Beelitz

**Auftragnehmer:** Plan-FAKTUR Ralf Rudolf & Dennis Grütters GbR, Glogauer Str. 20, 10999 Berlin