

Gemeinde Beetzsee

Begründung

zum Bebauungsplan

"Vier Einfamilienhäuser am Buchenweg in Brielow Süd"

Fassung vom 16. Juli 2020

Planungsträger: Gemeinde Beetzsee
(vertreten durch das Amt Beetzsee)
Chauseestraße 33b
14778 Beetzsee

Ansprechpartner: Frau Böhm
Bauamt
E-Mail: k.boehm@amt-beetzsee.de
Tel.: 03381 7999-23

Planverfasser: Bebauungsplan
SR • Stadt- und Regionalplanung
Dipl.-Ing. Sebastian Rhode, freischaffender Stadtplaner AKB
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin
Tel.: 030 - 2977 6473
E-Mail: mail@sr-planung.de
Homepage: www.sr-planung.de
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Sebastian Rhode
B. Sc. Wladimir Ussolzew

Umweltplanung
Dr.-Ing. Siegfried Bacher, Landschaftsarchitekt AKB
E-Mail: info@bacher-landschaftsarchitekt.de
Bearbeitung: Dr.-Ing. Siegfried Bacher
Dipl.-Ing. (FH) Sabine Herig

Inhaltsverzeichnis

1. Planinhalt	5
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung	6
1.3 Planverfahren	7
2. Ausgangssituation	8
2.1 Bebauung und Nutzung	8
2.2 Erschließung	8
2.3 Eigentumsverhältnisse	8
2.4 Baugrund	8
3. Planungsbindungen	10
3.1 Verbindliche Bauleitplanung	10
3.2 Raumordnung und Landesplanung	10
3.3 Flächennutzungsplan	11
3.4 Weitere Planungen	11
4. Planungskonzept	12
4.1 Ziele und Zwecke der Planung	12
4.2 Planungskonzept	12
4.3 Planungsalternativen	12
5. Planinhalt	14
5.1 Art der baulichen Nutzung	14
5.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	14
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Anzahl der Wohnungen	15
5.4 Erschließung	16
5.5 Private Grünfläche	16
5.6 Grünordnung	16
5.7 Immissionsschutz	17
5.8 Flächenübersicht	18
6. Belange des Umweltschutzes	19
6.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens und der rechtlichen und fachlichen Rahmenbedingungen	19
6.2 Beschreibung und Bewertung des Zustands der Umwelt (Basisszenario) und der Umweltauswirkungen des Vorhabens sowie Darstellung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	23
7. Verfahren	39
8. Rechtsgrundlagen	41

1. Planinhalt

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Vier Einfamilienhäuser am Buchenweg in Brielow Süd" liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Süd" in der Fassung vom 1. Juni 1993, der seit dem 8. November 1993 rechtskräftig ist.

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet beinhaltet die Flurstücke 330, 331, 332 (allesamt ehemals 76/7) und 76/6 der Flur 3 der Gemarkung Brielow. Es hat eine Größe von rund 0,42 ha.

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch Wohnbebauung (Flurstück 123 der Flur 3, Gemarkung Brielow)
- im Osten durch Wald (Flurstück 73/2 der Flur 3, Gemarkung Brielow)
- im Süden durch einen Spielplatz und ein Regenüberlaufbecken (Flurstück 76/8 der Flur 3, Gemarkung Brielow)
- im Westen durch einen Entwässerungsgraben sowie den Buchenweg (Flurstück 172 der Flur 3, Gemarkung Brielow)

Die angrenzende Bebauung besteht vorwiegend aus Einzelhäusern, die teilweise zweigeschossig sind.

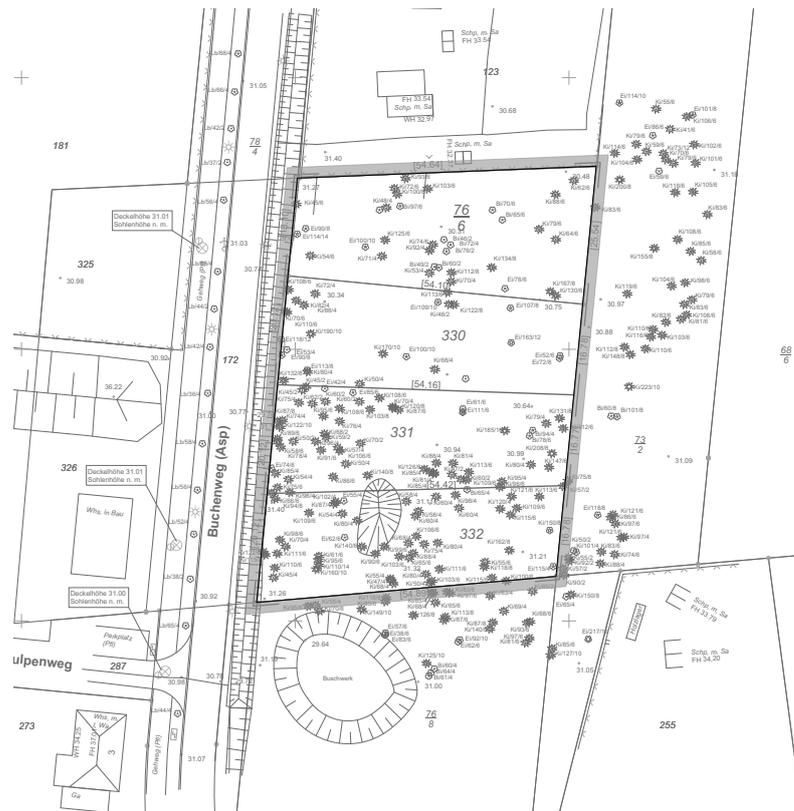


Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans „Vier Einfamilienhäuser am Buchenweg in Brielow Süd“



Abb. 2: *Bebauungsplan Nr. 2 "Gewerbegebiet Süd" mit Geltungsbereich des Bebauungsplans "Vier Einfamilienhäuser am Buchenweg in Brielow Süd"*

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die geplante Errichtung von Wohngebäuden auf den Flurstücken 330, 331, 332 (allesamt ehemals 76/7) und 76/6 der Flur 3. Derzeit ist in diesem Bereich des bestehenden Bebauungsplans "Gewerbegebiet Süd" ein Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO i. V. m. § 37 Abs. 2 BauGB) mit der Zweckbestimmung "Militär" festgesetzt. Dementsprechend wäre das geplante Bauvorhaben unzulässig, da es dem Charakter eines Sonstigen Sondergebietes dieser Zweckbestimmung und damit den Festsetzungen des Bebauungsplans widerspräche. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans "Vier Einfamilienhäuser am Buchenweg in Brielow Süd" bestehen keine militärischen Nutzungen oder ähnliche Nutzungen zur Verteidigung und des Zivilschutzes. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigten Wohnbauvorhaben zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Hierzu erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans "Vier Einfamilienhäuser am Buchenweg in Brielow Süd".

1.3 Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, das Plangebiet liegt im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Die zulässige Grundfläche wird für dieses

Gebiet erstmalig verbindlich festgesetzt und beträgt maximal rund 0,12 ha. Der Schwellenwert von 2,0 ha gemäß § 13 a BauGB wird durch das Verfahren nicht überschritten. Die weiteren in § 13 a BauGB genannten Anwendungsvoraussetzungen liegen vor: Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen darüber hinaus keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter. Dabei handelt es sich um die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Diese werden nicht berührt, da ein solches Gebiet nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhanden ist.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), vom Umweltbericht (§ 2 a BauGB), von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB), von der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB), sowie von einer Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten (§ 4 c BauGB) abgesehen.

Dennoch sind im Bebauungsplan die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB zu berücksichtigen. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Aufgrund der öffentlichen Resonanz und der damit verbundenen wesentlichen Auswirkung durch den Bebauungsplan wird eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt um potentielle Konflikte in einem frühen Stadium des Verfahrens zu erkennen.

2. Ausgangssituation

2.1 Bebauung und Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Vier Einfamilienhäuser am Buchenweg in Brielow Süd" ist unbebaut. Auf der Fläche befindet sich Wald im Sinne des § 2 LWaldG (Stellungnahme der Oberförsterei Lehnin vom 2. April 2019).

2.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt im Westen des Geltungsbereichs über den Buchenweg. Der Buchenweg ist eine öffentlich gewidmete Verkehrsfläche. Zwischen dem Buchenweg und dem Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich ein Entwässerungsgraben mit einer mittleren Tiefe von rund 1,0 m sowie einer Breite von rund 4,0 m.

An der Grundstücksgrenze zum Buchenweg befinden sich Anlagen der E.DIS Netz GmbH, es handelt sich hierbei um Mittel- und Niederspannungskabel sowie um einen Kabelverteiler. Des Weiteren verläuft eine Gasleitung der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG zwischen dem Buchenweg und dem Entwässerungsgraben. Die Anschlüsse sind entsprechend herstellbar.

Die Erschließung mit Trink- und Schmutzwasser ist grundsätzlich gegeben. Im Buchenweg sind ein Schmutzwasserkanal und eine Trinkwasserversorgungsleitung vorhanden und in Betrieb. Es wird darauf hingewiesen, dass zur Herstellung der Hausanschlüsse für die vier zukünftigen Baugrundstücke auf der Ostseite sowohl die Straße als auch der Entwässerungsgraben gequert werden muss. Für die Trinkwasserhausanschlüsse kann dies unproblematisch in geschlossener Bauweise erfolgen. Für Schmutzwasserleitungen in freiem Gefälle jedoch nicht. Die Funktionsfähigkeit des offenen Entwässerungsgrabens vor den Grundstücken soll nicht beeinträchtigt werden. Deshalb ist es nicht möglich, eine Sammelleitung in diesem Bereich zu verlegen und die Straße nur einmal offen zu queren. Für jedes potentielle Baugrundstück muss die Straßenbefestigung aufgebrochen und wiederhergestellt, das Grabengerinne unterbrochen und wieder ausgebildet werden.

Die Versorgung mit Löschwasser ist über einen Flachspiegelbrunnen auf der gegenüberliegenden Seite des Plangebiets am Buchenweg gegeben.

Gemäß § 3 Abs. 1 der Niederschlagswasserentsorgungssatzung der Gemeinde Beetzsee vom 15. März 2017 muss das Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert oder auf andere Weise genutzt werden. Es ist davon auszugehen, dass bei einer maximalen Versiegelung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans die Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers auf den Grundstücken innerhalb des gesamten Plangebiets gewährleistet bleibt.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs liegenden Flurstücke befinden sich im privaten Eigentum.

2.4 Baugrund

Es wurden am 12. März 1993 sowie am 26. Juli 2007 Baugrundgutachten in räumlicher Nähe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Vier Einfamilienhäuser am Buchenweg in Brielow Süd“ ausgefertigt. Das Baugrundgutachten vom 12. März 1993 für den Bebauungsplan Nr. 2 „Gewerbegebiet Süd“ vom 8. November 1993 stellt gemäß den

angegebenen Durchlässigkeitsbeiwerten fest, dass der Boden durchlässig ist und somit die Versickerung von Niederschlagswasser erfolgen kann. Das Baugrundgutachten vom 26. Juli 2007 für ein Bauvorhaben innerhalb des Baufelds 8 des Bebauungsplans „Wohngebiet Brielow Süd“ vom 5. Oktober 2006 stellt eine ähnliche Bodenbeschaffenheit wie im Baugrundgutachten von 1993 fest. Die Bodenklasse 1 des Mutterbodens sowie die Bodenklasse 3 der Sande nach DIN 18300 ist in beiden Baugrundgutachten identisch. Die Untersuchungen zu den Baugrundgutachten wurden in $\leq 200,0$ m Entfernung vom Geltungsbereich des Bebauungsplans „Vier Einfamilienhäuser am Buchenweg in Brielow Süd“ durchgeführt. Es ist davon auszugehen, dass die Bodenbeschaffenheit sowie die Durchlässigkeit des Bodens vergleichbar mit den Kennwerten der vorangegangenen Baugrundgutachten im Ortsteil Brielow sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich des Bebauungsplanes der Grundwasserflurabstand laut GIS weniger als 1 m uGOK entspricht. Damit liegt im Bereich des Bebauungsplanes eine hohe Grundwassergefährdung vor. Sollte eine Grundwasserabsenkung für die Bauvorhaben erforderlich sein, so ist diese innerhalb des Bauverfahrens zu beantragen. Die Absenkung des Grundwassers ist gemäß § 49 (1) Wasserhaushaltsgesetz anzeigepflichtig. Eine Grundwasserabsenkung bedarf einer wasserrechtlichen Entscheidung.

3. Planungsbindungen

3.1 Verbindliche Bauleitplanung

Da das Plangebiet vollständig innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2 "Gewerbegebiet Süd" liegt, sind Vorhaben derzeit gemäß § 30 BauGB zu beurteilen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2 "Gewerbegebiet Süd" in der Fassung vom 8. November 1993 setzt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Vier Einfamilienhäuser am Buchenweg in Brielow Süd" ein Sonstiges Sondergebiet der Zweckbestimmung "Militär" fest. Das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche sind nicht definiert.

3.2 Raumordnung und Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) wurde von den Landesregierungen Berlins und Brandenburgs jeweils als Rechtsverordnung erlassen und trat am 1. Juli 2019 in Kraft. Die Gemeinde Beetzsee gehört nicht zum Gestaltungsraum Siedlung und ist auch kein Ober- oder Mittelzentrum im Sinne der Festlegungskarte des LEP HR. Bezogen auf das Plangebiet des Bebauungsplans "Vier Einfamilienhäuser am Buchenweg in Brielow Süd" sind folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung zu benennen:

- Die ländlichen Räume sollen so gesichert werden, dass sie einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden, ihre typische Siedlungsstruktur und das in regionaler kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte Erbe bewahren und ihre landschaftliche Vielfalt erhalten. – Grundsatz 4.3 (G) LEP HR
- Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen – Ziel 5.2 (Z) LEP HR
- Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden – Ziel 5.4 (Z) LEP HR
- Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. (...) – Ziel 6.2 (Z) LEP HR

Für das Plangebiet sind nach Festlegungskarte 1 zum LEP HR keine flächenbezogenen Darstellungen zum Freiraumverbund oder zum Hochwasserschutz getroffen.

Die Gemeinde gehört nicht zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung (Ziel 5.6 LEP HR). Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist somit im Rahmen der Eigenentwicklung möglich (Ziel 5.5 LEP HR). Die Eigenentwicklung findet in diesem Fall durch Innenentwicklung statt. Hierdurch wird der Flächenbedarf für das Vorhaben durch die Nutzung innerörtlicher, bereits erschlossener Flächen gedeckt. Da die Fläche im FNP, der nach dem 15. Mai 2009, nämlich am 7. September 2014 wirksam wurde, als Wohnsiedlungsfläche dargestellt ist, erfolgt keine Anrechnung auf die Eigenentwicklungsoption nach Z 5.5 Abs. 2 LEP HR.

Ziele der Raumordnung stehen dem Bebauungsplan "Vier Einfamilienhäuser am Buchenweg in Brielow Süd" gemäß § 1 Abs. 4 BauGB nicht entgegen.

Regionalplanung

Die Gemeinde Beetzsee liegt in der Region Havelland-Fläming. Der Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ ist unwirksam. Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat den Regionalplan Havelland-Fläming 2020 mit Urteil vom 05.07.2018 (OVG 2 A 2.16 u.a.) für unwirksam erklärt. Das Urteil ist rechtskräftig. Auf ihrer 11. Sitzung am 27.06.2019 in Michendorf hat die Regionalversammlung die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen.

3.3 Flächennutzungsplan

In dem Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Beetzsee ist der Änderungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Durch die geplante Sicherung eines Allgemeinen Wohngebietes in dem Bebauungsplan "Vier Einfamilienhäuser am Buchenweg in Brielow Süd", weicht die Festsetzung im Bebauungsplan von der Darstellung im Flächennutzungsplan (gemischte Baufläche) ab. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

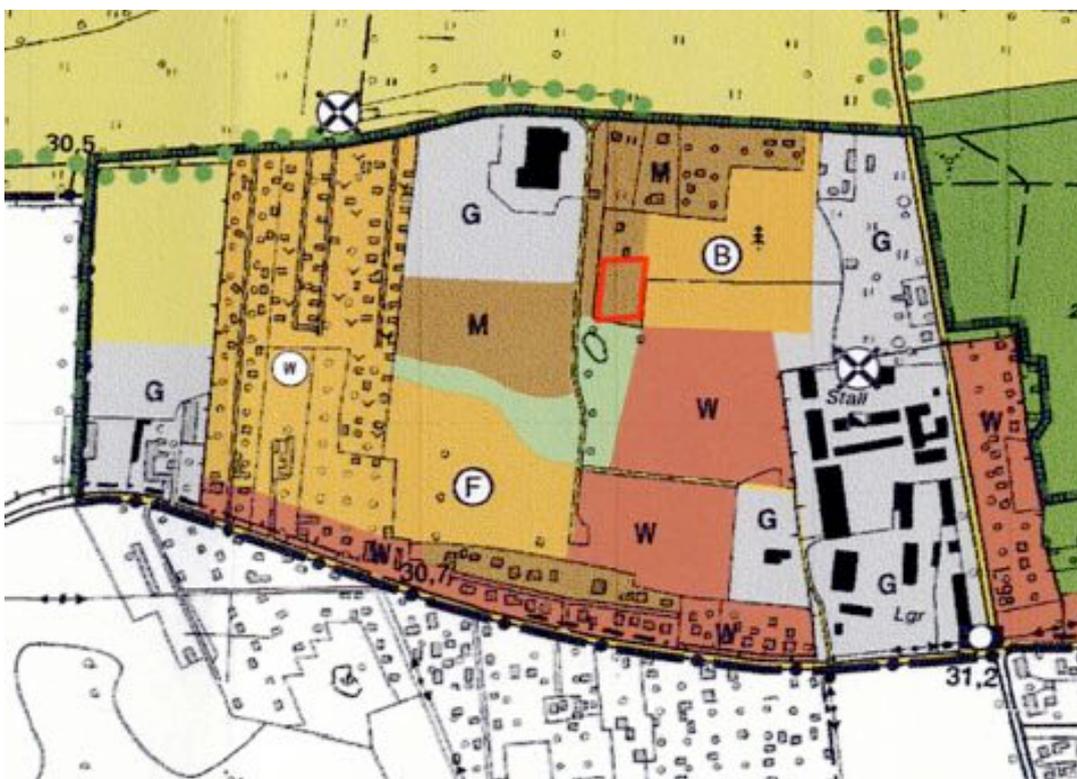


Abb. 3: Flächennutzungsplan, Gemeinde Beetzsee (Ausschnitt, ohne Maßstab)

3.4 Weitere Planungen

Eine für die Planung beachtliche Ortssatzung der Gemeinde Beetzsee ist die Niederschlagswasserentsorgungssatzung vom 15. März 2017. Sie wird im Planungsprozess berücksichtigt. Zusätzlich handelt es sich gemäß Stellungnahme der Oberförsterei Lehnin vom 2. April 2019 innerhalb der Flächen im Plangebiet um Wald im Sinne des § 2 LWaldG. Ein Antrag auf Waldumwandlung wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens gestellt.

4. Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

In dem Plangebiet ist die Errichtung von vier straßenbegleitenden Einzelhäusern geplant. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden (Einzelhäuser)
- Sicherung der Erschließung
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

4.2 Planungskonzept

Das Vorhaben soll eine Lücke am Buchenweg schließen, der bereits mit Wohngebäuden bebaut ist. Auf der derzeit un bebauten Teilfläche entlang des Buchenwegs wird beabsichtigt vier zweigeschossige Einzelhäuser straßenbegleitend zu errichten. Durch die straßenbegleitende Bebauung sollen die rückwärtigen Grundstücksflächen von Bebauung freigehalten werden. Die erhaltenen Bäume sollen nach Osten hin einen stetigen Übergang in den Wald gewährleisten.

4.3 Planungsalternativen

Eine Alternative wäre der Verzicht auf den Wohnungsneubau. Dies hätte zur Folge, dass der Bedarf an Wohnraum nicht gedeckt und das Entwicklungspotenzial für diese erschlossene Fläche nicht ausgeschöpft würde. Das Vorhaben könnte gegebenenfalls auch an anderer Stelle im Gemeindegebiet erfolgen, jedoch ermöglichen die Eigentumsverhältnisse diese Flexibilität nicht. Eine weitere Alternative wäre eine Erhöhung der Grundflächenzahl auf für ein Allgemeines Wohngebiet übliches Maß. Dies hätte eine höhere Versiegelung zur Folge und würde nachteilige Auswirkungen für Natur und Landschaft haben. Ebenfalls wäre eine Alternative das Baufenster auf das gesamte Plangebiet auszuweiten, um eine flexiblere Positionierung der Gebäude zu ermöglichen. Dies würde jedoch dem Planungskonzept widersprechen, straßenbegleitend zu bauen um einen stetigen Übergang der Landschaft in Wald zu ermöglichen. Alternativen bezüglich der Planungsziele bestehen nicht.



Abb. 3: Städtebauliches Konzept (ohne Maßstab)

5. Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO wird für das gesamte Plangebiet (0,42 ha) ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebiets schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden.

Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen. Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Weiterhin sind gemäß § 13 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten Räume für freiberuflich Tätige und solcher Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig. Die zulassungsfähigen Ausnahmen, nämlich Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO aufgrund der Planungsziele nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets bleibt gewahrt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Hierbei orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung, neben den Orientierungswerten gemäß § 17 BauNVO, an der näheren Umgebung. Dadurch fügt sich das Vorhaben in das umliegende Ortsbild ein.

Grundflächenzahl

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine GRZ von 0,35 festgesetzt. Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB hat jeder Bebauungsplan die Zielsetzung des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden zu verfolgen. Diesem Grundsatz soll mit Festsetzung der GRZ Rechnung getragen werden. Die festgesetzte GRZ von 0,35 liegt unter der gemäß § 17 BauNVO festgelegten Obergrenze von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete. Dies begründet sich aus der relativ großen Mindestgrundstücksgröße und der Vorschrift eines ressourcensparenden Flächenverbrauchs und leitet sich aus der Bebauung der näheren Umgebung ab. In der GRZ sind auch angebaute Terrassen zu berücksichtigen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche beträgt somit:

WA 0,26 ha x GRZ 0,35	=	910 m ²
zuzüglich 50 % Überschreitung für Nebenanlagen	=	910 m ² x 0,5
	=	455 m ²
zulässige Grundfläche gesamt	=	1365 m²

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl können innerhalb des 0,26 ha großen Allgemeinen Wohngebiets insgesamt maximal rund 0,14 ha Fläche versiegelt werden.

Mindestgrundstücksgröße

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt, um eine aufgelockerte Struktur im Gebiet zu gewährleisten. Die Größe der Baugrundstücke darf 900 qm nicht unterschreiten. Dadurch können maximal 4 Grundstücke gebildet werden.

Zahl der Vollgeschosse

Im gesamten Plangebiet sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. So fügt sich das Bauvorhaben in das überwiegend zweigeschossige Siedlungsgebiet der Umgebung ein.

Höhe baulicher Anlagen

Die alleinige Festsetzung von Vollgeschossen bietet keine ausreichende Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude. Es wird daher zusätzlich die Höhe baulicher Anlagen (OK) von 40,0 m als Höchstmaß festgesetzt. Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Höhe über NHN im DHHN 2016 in Meter. Für die Gebäude ist damit eine tatsächliche Höhe bis zu 9,5 m über natürlicher Geländehöhe möglich. Diese Höhe entspricht der umliegenden Bebauung und bietet bei zwei Vollgeschossen noch einen geringfügigen Spielraum für die Umsetzung der entsprechenden Dachform oder eines Gebäudesockels.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Anzahl der Wohnungen

Für das Allgemeine Wohngebiet werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB die Bauweise, die überbaubare Grundstücksfläche und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die Anzahl der Wohnungen festgesetzt.

Bauweise

In dem Baugebiet sind gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Die Gebäudelänge darf bei Einzelhäusern maximal 15 m betragen. Hiermit soll eine aufgelockerte Bebauung gesichert werden, welche sich in die umgebende Bebauung integriert. Zudem wird, zur Wahrung des Ortsbildes, die Umsetzung von überdimensionierten Gebäuden vermieden. Im Umfeld des Plangebiets sind nahezu ausschließlich Gebäude mit einer Länge von höchstens 15 m vorzufinden.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt. Das sich daraus ergebende Baufenster gibt den Rahmen für die künftige hochbauliche Gebäudestellung vor. Der Abstand des Baufensters von 3,0 m zur westlichen und südlichen Plangebietsgrenze soll die städtebauliche Ordnung sichern und zusätzlich Abstand zu dem westlich des Plangebiets liegenden Entwässerungsgraben sowie dem südlich des Plangebiets liegenden Regenüberlaufbecken gewährleisten. Die Begrenzung des Baufensters nach Osten begründet sich mit dem Ziel, einen möglichst geringen Eingriff in die Landschaft zu tätigen sowie aus dem städtebaulichen Ziel vier straßenbegleitende Wohngebäude umzusetzen. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen dürfen nicht außerhalb des Baufensters liegen. Die Baukörper müssen die landesrechtlichen Abstandsregelungen der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) einhalten,

sodass die gesetzlichen Anforderungen der Belichtung, Besonnung, Belüftung und des sogenannten sozialen Abstandes zu den Nachbarn gewahrt bleibt.

Anzahl der Wohnungen

In jedem Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig. Damit wird gewährleistet, dass in den mit "Einfamilienhaus" bezeichneten Gebäuden zusätzlich eine Einliegerwohnung errichtet werden kann. Diese Einliegerwohnungen werden i. d. R. von Familienangehörigen wie z. B. von erwachsenen Kindern oder deren Großeltern genutzt. Der Begriff Einfamilienhaus soll klarstellen, dass die Errichtung eines Zweifamilienhauses mit zwei gleichwertigen Wohnungen nicht der Planungsabsicht entspricht.

5.4 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über den öffentlich gewidmeten Buchenweg. Zufahrten zu den zukünftigen Wohnbaugrundstücken sollen über den Entwässerungsgraben entlang der westlichen Plangebietsgrenze erfolgen. Die Funktionsfähigkeit des offenen Entwässerungsgrabens soll nicht beeinträchtigt werden. Die Zufahrten sind auf der Grabensohle mit einem Rohr DN 300 zu verrohren und müssen eine normgerechte Böschung aufweisen. Die maximale Breite von 4,00 m je Grundstück beinhaltet nicht die notwendigen Böschungen. Zusätzliche Zuwegungen sind nicht zulässig. Je zwei Grundstücke kann eine gemeinsame Zufahrt von 8,0 m hergestellt werden. Die Errichtung einer Zufahrt ist bei der Gemeinde gesondert zu beantragen. Private Stellplätze sind auf den Baugrundstücken herzustellen.

5.5 Private Grünfläche

Die Festsetzung einer, von der östlichen Plangebietsgrenze 20 m breiten, privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB verfolgt das Ziel, einen stetigen Übergang der Grundstücke in den Wald östlich des Plangebiets herbeizuführen. Die Private Grünfläche ist auf den jeweiligen Grundstücken als Gartenfläche anzulegen. Die Gartenflächen sind vom Grundstücksbesitzer zu pflegen und zu entwickeln. Bauliche Anlagen sind, sofern sie bei einer Gesamtbetrachtung nur eine untergeordnete Bedeutung haben, nicht ausgeschlossen.

5.6 Grünordnung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird zum Schutz von Boden sowie zur Vermeidung eines ortsuntypischen, übermäßigen versiegelten Erscheinungsbildes festgesetzt, dass auf allen Baugrundstücken Stellplätze, Zufahrten und Wege nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Die Minimierungsmaßnahme hält den Versiegelungsgrad so gering wie möglich und stellt sicher, dass ein gewisser Anteil des anfallenden Niederschlagswassers auf der Fläche versickern kann und die Bodenfunktionen anteilig erhalten bleiben. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser wird gemäß § 3 Abs. 1 Niederschlagswasserentsorgungssatzung Gemeinde Beetzsee auf den Grundstücken versickert.

Erhaltung von Bäumen

Zusätzlich zur privaten Grünfläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB eine Festsetzung getroffen, durch die insgesamt mindestens 24 Bäume walddisperser Arten gemäß Pflanzliste innerhalb der privaten Grünfläche erhalten oder gepflanzt werden. Der Waldcharakter soll hierdurch bewahrt werden.

Einfriedungen

Zusätzlich zum Erhalt des Waldcharakters auf den östlichen Grundstücksflächen und um nachteilige Auswirkungen auf die Natur zu vermeiden wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 87 Abs. 1 BbgBO textlich festgesetzt, dass Einfriedungen im Bereich der privaten Grünfläche für Kleintiere passierbar sein müssen. Hierzu müssen Einfriedungen einen Abstand von mindestens 15 cm zur Oberkante des Geländes haben oder durch mindestens 15 cm hohe und breite Maschen passierbar sein.

Die textliche Festsetzung einer Höhenbegrenzung für offene Zäune entlang des Buchenwegs ist für das Erscheinungsbild sowie für den Erhalt eines offenen Gebietscharakters sinnvoll. Die festgesetzte Höhe von maximal 125 cm über Oberkante des Geländes ist angelehnt an das Nachbarrecht und stellt sicher, dass die Einfriedungen keine Barriere darstellen. Trotz der Abgrenzung durch die Einfriedungen soll die Überschaubarkeit der Grundstücke gewährleistet bleiben. Offene Zäune sind zum Beispiel Maschendraht-, Jäger-, oder Lattenzäune.

Hinweise

Aufgrund der Lage angrenzend zum Wald und dem Vorsorgeprinzip folgend, wird empfohlen die Bereitstellung von Brut- und Lebensstätten in Betracht zu ziehen. Im Rahmen der Gestaltung von Dach- und Fassadenflächen sollten entsprechenden Ansiedlungsmöglichkeiten für Gebäudebrüter/-bewohner geschaffen werden. Lebensstätten für besonders geschützte Arten, wie z.B. Mauersegler, Fledermäuse, Mehlschwalben, lassen sich in Dach und Fassaden integriert bzw. könnte ohne großen Aufwand eine Besiedlung zugelassen werden. Plangebiet an Gebäuden entstehen. Zusätzlich sollte die Außenbeleuchtung sich auf ein erforderliches Maß beschränken und insektenfreundlich sein. Hinweise und Unterstützung können Fachbehörden und Naturschutzverbänden geben. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 40 Abs. 4 BNatSchG nur einheimische Pflanzware und einheimisches Saatgut ausgebracht werden darf. Darüber hinaus wird empfohlen, an der westlichen Grundstücksgrenze Heckenstrukturen anzulegen, um das Erscheinungsbild des Plangebiets im Sinne des Waldcharakters zu erhalten.

5.7 Immissionsschutz

Aufgrund der räumlichen Nähe des Plangebietes zu dem nordwestlich gelegenen Gewerbegebiet und eingeschränkten Gewerbegebiet, von welchen Gewerbelärm ausgehen kann, sind aufgrund der möglichen Lärmbelastung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffen. Um der Problematik zu begegnen wurde die Schallimmissionsprognose nach DIN 18005 / TA Lärm für die 5. Änderung des Bebauungsplans „Wohngebiet Brielow Süd“ herangezogen. Dort wurde die Fläche des Bebauungsplans „Vier Einfamilienhäuser am Buchenweg in Brielow Süd“ ebenfalls begutachtet und bewertet. Es ließ sich aus dem Bericht entnehmen, dass für das Plangebiet die Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet im Bereich der oberen drei Grundstücke tags und nachts um bis zu 5 dB überschritten könnten. Hierzu wird im Bebauungsplan eine Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zeichnerisch festgesetzt. Zusätzlich wird für diese Fläche eine textliche Festsetzung getroffen, die reguliert, dass schutzbedürftige Aufenthaltsräume in Wohnungen um 5 dB entsprechend zu dämmen sind.

5.8 Flächenübersicht

Tab. 1: Flächenübersicht, Angaben in Hektar (ha)

Fläche	Bestand	Planung
Geltungsbereich	0,42	
brachliegende ehem. Militärfäche / Wald	0,42	0,00
Allgemeines Wohngebiet	0,00	0,26
Private Grünfläche	0,00	0,16

6. Belange des Umweltschutzes

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Nach § 13a Abs. 3 ist die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich, da alle entstehenden Eingriffe als erfolgt und ausgeglichen gelten. Trotz Verzicht auf den Umweltbericht sind die von der Planung berührten Umweltbelange nach §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nach allgemeinen Grundsätzen zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen. Nachfolgend erfolgt daher die Darstellung der Umweltbelange und die Analyse möglicher Auswirkungen.

6.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens und der rechtlichen und fachlichen Rahmenbedingungen

6.1.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans und der Inanspruchnahme von Grund und Boden

Das Plangebiet beinhaltet die Flurstücke 330, 331, 332 (allesamt ehemals 76/7) und 76/6 der Flur 3 der Gemarkung Brielow. Es hat eine Größe von rund 0,42 ha.

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch Wohnbebauung (Flurstück 123 der Flur 3, Gemarkung Brielow)
- im Osten durch Wald (Flurstück 73/2 der Flur 3, Gemarkung Brielow)
- im Süden durch einen Spielplatz und ein Regenüberlaufbecken (Flurstück 76/8 der Flur 3, Gemarkung Brielow)
- im Westen durch den Buchenweg sowie einen Entwässerungsgraben (Flurstück 172 der Flur 3, Gemarkung Brielow)

Die angrenzende Bebauung besteht vorwiegend aus Einzelhäusern, die teilweise zweigeschossig sind.

Anteilig befinden sich Nebengebäude auf den angrenzenden Grundstücken.

Es ist beabsichtigt 4 Einzelhäuser mit einer Grundstücksgröße von rund 1.000 m² zu bauen.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird ein allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,35 festgesetzt. Des Weiteren ist eine Überschreitung von 50 % für Nebenanlagen möglich.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Nachverdichtung einer bereits erschlossenen und bebauten Siedlungsfläche. Der Bebauungsplan soll daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

6.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen bezogen auf den im Bebauungsplan festgelegten Zielen des Umweltschutzes

Die Darstellung der Umweltbelange muss die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, darstellen (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB).

Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 „Gewerbegebiet Süd“, der hiermit überplant wird. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient mit seinem im räumlichen Geltungsbereich liegenden Baupotential der Nachverdichtung einer günstig erschlossenen Wohnbaufläche im Anschluss an bestehende Wohngebiete. Die

Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Mit einer Flächengröße des Plangebiets von 0,42 ha sowie der geplanten GRZ von 0,35 für die geplanten Wohngebiete wird der maßgebliche Schwellenwert der zu bebauenden Grundfläche von 20.000 m² unterschritten. Die in § 13a BauGB genannten Anwendungsvoraussetzungen liegen vor: Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen darüber hinaus keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB sowie von der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten (§ 4c BauGB) abgesehen. Aufgrund der öffentlichen Resonanz und der damit verbundenen wesentlichen Auswirkung durch den Bebauungsplan wird eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt um potentielle Konflikte in einem frühen Stadium des Verfahrens zu erkennen.

Beurteilung von Eingriffen

Im beschleunigten Verfahren dieses Bebauungsplans gelten die Eingriffe als im Sinne des § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Besonderer Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind die Verbote des besonderen Artenschutzes gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Diese können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.¹

Tötungsverbot bzw. Zerstörungsverbot

Es ist verboten, wildlebenden 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 (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).

Es ist verboten, wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

Störungsverbot

Es ist verboten, 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 (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, sie zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 (Bauleitpläne), die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor. (§ 44 Abs. 5 BNatSchG)

Die Belange des besonderen Artenschutzes sind in den Kapiteln, 6.2.1.5, 6.2.1.6 und 6.2.2.6 dargestellt.

Die Belange des Besonderen Artenschutzes treten nicht mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ein, sondern erst, wenn der Bebauungsplan umgesetzt wird. Je nachdem wie viel Zeit zwischen der Rechtskraft des Bebauungsplanes und seiner Umsetzung besteht, ist eine nochmalige Überprüfung der Flächen erforderlich. Auch eventuell erforderliche vorgezogene CEF-Maßnahmen können nur in zeitlichem Zusammenhang mit einer geplanten Bebauung umgesetzt werden.

Baumschutzsatzung des Landkreises Potsdam-Mittelmark

Das Amt Beetzsee hat keine eigene Baumschutzsatzung. Die Baumschutzsatzung des Landkreises Potsdam Mittelmark findet keine Anwendung, da diese nicht für Bäume im Geltungsbereich von Bebauungsplänen und Vorhabens- und Erschließungsplänen gilt.

Landeswaldgesetz

Wald darf nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde in eine andere Nutzungsart zeitweilig oder dauernd umgewandelt werden. (§ 8 LWaldG). Das Landeswaldgesetz findet für das Plangebiet Anwendung, da Wald im Sinne des LWaldG vorhanden ist. Dies wurde von der Oberförsterei Lehnin vom 2. April 2019 bestätigt, dass es sich innerhalb der Flächen im Plangebiet um Wald im Sinne des § 2 LWaldG. Ein Antrag auf Waldumwandlung wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens gestellt.

Räumliche Gesamtplanung

Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) wurde von den Landesregierungen Berlins und Brandenburgs jeweils als Rechtsverordnung erlassen und trat am 1. Juli 2019 in Kraft. Die Gemeinde Beetzsee gehört nicht zum Gestaltungsraum Siedlung und ist auch kein Ober- oder Mittelzentrum im Sinne der Festlegungskarte des LEP HR. Bezogen auf das Plangebiet des Bebauungsplans "Vier Einfamilienhäuser am

Buchenweg in Brielow Süd" sind folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung zu benennen:

- Die ländlichen Räume sollen so gesichert werden, dass sie einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden, ihre typische Siedlungsstruktur und das in regionaler kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte Erbe bewahren und ihre landschaftliche Vielfalt erhalten. – Grundsatz 4.3 (G) LEP HR
- Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen – Ziel 5.2 (Z) LEP HR
- Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden – Ziel 5.4 (Z) LEP HR
- Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. (...) – Ziel 6.2 (Z) LEP HR

Für das Plangebiet sind nach Festlegungskarte 1 zum LEP HR keine flächenbezogenen Darstellungen zum Freiraumverbund oder zum Hochwasserschutz getroffen.

Die Gemeinde gehört nicht zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung (Ziel 5.6 LEP HR). Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist somit im Rahmen der Eigenentwicklung möglich (Ziel 5.5 LEP HR). Die Eigenentwicklung findet in diesem Fall durch Innenentwicklung statt. Hierdurch wird der Flächenbedarf für das Vorhaben durch die Nutzung innerörtlicher, bereits erschlossener Flächen gedeckt. Da die Fläche im FNP, der nach dem 15. Mai 2009, nämlich am 7. September 2014 wirksam wurde, als Wohnsiedlungsfläche dargestellt ist, erfolgt keine Anrechnung auf die Eigenentwicklungsoption nach Z 5.5 Abs. 2 LEP HR.

Ziele der Raumordnung stehen dem Bebauungsplan "Vier Einfamilienhäuser am Buchenweg in Brielow Süd" gemäß § 1 Abs. 4 BauGB nicht entgegen.

Regionalplanung

Die Gemeinde Beetzsee liegt in der Region Havelland-Fläming. Der Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ ist unwirksam. Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat den Regionalplan Havelland-Fläming 2020 mit Urteil vom 05.07.2018 (OVG 2 A 2.16 u.a.) für unwirksam erklärt. Das Urteil ist rechtskräftig. Auf ihrer 11. Sitzung am 27.06.2019 in Michendorf hat die Regionalversammlung die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen.

Landschaftsrahmenplan

Für den Landkreis Potsdam-Mittelmark liegt ein Landschaftsrahmenplan aus dem Jahr 2006 vor. Dieser trifft bezogen auf das Plangebiet folgende Aussagen:

- Erhalt von Freiflächen im Siedlungsraum
- Förderung der Innenentwicklung
- Erhalt und Entwicklung der Erholungsfunktion im Siedlungsraum
- Erhalt und Aufwertung von Siedlungen
- Sicherung der Naturhaushaltsfunktion im Siedlungsraum.

Flächennutzungsplanung

In dem geltenden Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Beetzsee ist der Änderungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Durch die geplante Sicherung eines Allgemeinen Wohngebietes in dem Bebauungsplan "Vier Einfamilienhäuser am Buchenweg in Brielow Süd", weicht die Festsetzung im Bebauungsplan von der Darstellung im Flächennutzungsplan (gemischte Baufläche) ab. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

Weitere Satzungen

Eine für die Planung beachtliche Ortssatzung der Gemeinde Beetzsee ist die Niederschlagswasserentsorgungssatzung vom 15. März 2017. Sie wurde im Planungsprozess berücksichtigt.

Sonstige Fachplanungen

Weitere planungsrelevante Ziele oder Hinweise anderer Fachplanungen liegen nicht vor.

6.2 Beschreibung und Bewertung des Zustands der Umwelt (Basisszenario) und der Umweltauswirkungen des Vorhabens sowie Darstellung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

6.2.1 Beschreibung und Bewertung des Zustands der Umwelt (Basisszenario)

6.2.1.1 Schutzgebiete und geschützte Objekte

Das dem Plangebiet am nächsten gelegene NATURA 2000-Gebiet ist mit einem Abstand von ca. 2,5 km das Vogelschutzgebiet „Mittlere Havelniederung“ (DE 3542-421). Das nächstliegende FFH-Gebiet ist noch weiter entfernt.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Landschaftsschutzgebiet oder Naturschutzgebiet.

Gemäß § 44 BNatSchG geschützte Tiere und Pflanzen zeigen Kap. 6.2.1.5 und 6.2.1.6. Im Plangebiet sind keine gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotope vorhanden.

6.2.1.2 Fläche

Auf der Fläche ist derzeit Wald vorhanden. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen. Im Plangebiet sind keine Versiegelungen vorhanden.

6.2.1.3 Boden

Im Plangebiet sind Böden aus glazialen Sedimenten einschließlich ihrer periglazialen Überprägungen vorhanden.

Es sind Böden aus Fluss- und Seesedimenten einschließlich Urstromtalsedimenten vorhanden. Es kommen überwiegend vergleyte, podsolige Braunerden und podsolige Gley-Braunerden und gering verbreitet vergleyte Braunerden und Gley-Braunerden aus Sand über periglaziär-fluviatitem Sand vorhanden.

Geologisch ist das Plangebiet Ablagerungen der Urstromtäler einschließlich ihrer Nebentäler gekennzeichnet. Es kommen Niederungssand und Talsand vor. Die Böden sind fein- und mittelsandig und schwach grobkörnig mit geringen Kiesbeimengungen.

Das landwirtschaftliche Ertragspotential liegt < 30. Der Boden besitzt eine mittlere Bedeutung. Versiegelungen sind nicht vorhanden.

6.2.1.4 Wasser

Oberflächengewässer sind nicht im Plangebiet vorhanden. Das Plangebiet gehört gemäß der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) zum berichtspflichtigen Grundwasserkörper Untere Spree Havel 4 (DE_GB_DEBB_HAV_UH_4). Der Grundwasserkörper befindet sich mengenmäßig in einem guten und chemisch in einem guten Zustand.

Im Plangebiet besteht ein weitgehend unbedeckter Grundwasserleiter der Niederungen und Urstromtäler an.

Der bedeckte Grundwasserleiterkomplex 2 hat insgesamt eine Mächtigkeit von 3 – 10 m. Die Grundwasserüberdeckung hat ein sehr geringes Rückhaltevermögen gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen. Der Grundwasserflurabstand des Grundwasserkörpers 1 liegt bei ca. 1,5 - 2 m. Das Plangebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

6.2.1.5 Pflanzen und Biotoptypen

Das Plangebiet gehört nach Scholz, 1962 zur naturräumlichen Einheit der Elbtalniederung (87) mit der Untereinheit Untere Havelniederung (873)

Untersuchungsmethode

Zur Erfassung des Bestandes wurde am 20. März 2019 eine Begehung durchgeführt. Die im Gelände differenzierten Biotoptypen werden kartografisch mit den entsprechenden Biotopbezeichnungen (Zifferncode) dargestellt. Zur Dokumentation der einzelnen im Gebiet erfassten Biotoptypen werden diese im Folgenden textlich beschrieben. Von ausgewählten Biotoptypen wurden Fotos angefertigt.

Biotoptypen

Im Plangebiet ist das Biotoptyp 086808006 – Nadel-Laub-Mischbestand, Hauptbaumart Kiefer ohne Mischbaumarten sonstige Laubholzarten. Als Laubbaumarten sind Eichen, Buchen, Weiden und Birken vorhanden. In den Randbereichen kommen vereinzelt Trockenrasenarten vor.

Entlang des Buchenwegs steht auf der gegenüberliegenden Straßenseite eine Baumreihe aus Ahorn.

Nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

Besonderer Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Im Plangebiet wurden keine geschützten Pflanzenarten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie festgestellt.

6.2.1.6 Tiere

Beschreibung und Bewertung des Bestands (Artenschutz gem. § 44 BNatSchG)

Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange wurde von April bis August 2019 eine Kartierung durchgeführt, deren Ergebnisse nachfolgend kurz zusammengefasst werden.

Brutvögel

Auf der Untersuchungsfläche wurden von 12 Vogelarten 13 Brutreviere nachgewiesen. Davon brüten 3 Vogelarten (Blaumeise, Kohlmeise, Buntspecht) mit insgesamt 4 Brutrevieren in Baumhöhlen, die als dauerhaft geschützte Lebensstätten zu bewerten sind. Keine der nachgewiesenen Arten steht in einer Vorwarnliste. Der Bluthänfling ist die

einzigste Art, die in einer Roten Liste aufgeführt wird. Sein Bestand ist in Brandenburg, wie in ganz Deutschland gefährdet.

Art	Rote Liste		VSRL Anhang I	BArt-SchV	Status	Brutökologie	Schutz der Niststätte
	BB	D					
Amsel	-	*	-	b	1 BP	Gebüsch, Baum	Brutperiode
Blaumeise	-	*	-	b	2 BP	Baumhöhle	Aufgabe des Reviers
Bluthänfling	3	3	-	b	1 BP	Gebüsch, Freibrüter	Brutperiode
Buntspecht	-	*	-	b	1BP	Baumhöhle	Aufgabe des Reviers
Eichelhäher	-	*	-	b	1BP	Baum	Brutperiode
Grünfink	-	*	-	b	1BP	Freibrüter, Baum	Brutperiode
Kohlmeise	-	*	-	b	1BP	Baumhöhle	Aufgabe des Reviers
Mönchsgrasmücke	-	*	-	b	1BP	Freibrüter	Brutperiode
Nachtigall	-	*	-	b	1BP	Gebüsch	Brutperiode
Rotkehlchen	-	*	-	b	1BP	Boden, Gebüsch	Brutperiode
Ringeltaube	-	*	-	b	1BP	Freibrüter, Baum	Brutperiode
Singdrossel	-	*	-	b	1BP	Freibrüter, Baum	Brutperiode

Fledermäuse

Im Plangebiet sowie in der unmittelbaren Umgebung wurden in den Beobachtungsnächten Zwergfledermäuse und der Große Abendsegler nachgewiesen. Die Großen Abendsegler jagten in großer Höhe > 20 m. Die Zwergfledermäuse jagten in allen Beobachtungsnächten im Plangebiet sowie auf angrenzenden vergleichbar strukturierten Flächen ausdauernd. Demgegenüber konnten über den intensiv gepflegten Gärten nur vereinzelte, meist durchfliegende Zwergfledermäuse beobachtet werden. Es ist mit einer Wochenstubenkolonie zu rechnen, deren Tagesquartiere im nahe gelegenen Siedlungsraum liegen. Der Bestand wird auf ca. 20 Individuen geschätzt. Quartiere im Plangebiet sind auszuschließen, da die Art Verstecke an Gebäuden den Baumhöhlen vorzieht.

Reptilien und Amphibien

In der Umgebung des Plangebietes wurden Zauneidechsen nachgewiesen. Kleinere Flächen im Plangebiet sind für eine Besiedlung durch Zauneidechsen geeignet. Im Rahmen der Erfassungen im Sommer 2019 waren keine Zauneidechsen nachweisbar.

Lebensräume für Amphibien sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Weitere Arten

Im Plangebiet sind 2 Nester der Roten Waldameise vorhanden. Das Vorkommen von Eremiten und Heldbock sind auszuschließen, da auf der Untersuchungsfläche keine Bäume mit ausreichend großen Höhlen zu finden waren. Am Straßengraben waren mehrere Individuen der Blauflügeligen Ödlandschrecke zu beobachten.

6.2.1.7 Biologische Vielfalt und Biotopverbund

Die Biologische Vielfalt beinhaltet die Ebenen der Gendiversität, Artendiversität und Ökosystemdiversitätⁱⁱ.

Das Plangebiet wird durch Kiefernwald gekennzeichnet. Geschützte Biotope sind nicht vorhanden. Die Flächen sind von bebauten Flächen umschlossen. Die Bedeutung des Gebietes für den Biotopverbund und die biologische Vielfalt wird daher insgesamt als mittel eingestuft.

6.2.1.8 Klima und Luft

Das Gebiet liegt im Übergangsbereich zwischen dem westlichen, vorwiegend atlantisch-maritimen und dem östlichen, stärker kontinental beeinflussten Binnenlandklima. Charakteristisch sind warme Sommer- und kalte Winterperioden. Entsprechend der großklimatischen Situation lässt sich das Klima als gemäßigt temperiert kennzeichnen. Für das Klima sind verhältnismäßig hohe Sommertemperaturen und milde Winter, eine lange Vegetationsperiode sowie das Niederschlagsmaximum im Sommer, das durch Starkregenfälle verursacht wird, charakteristisch. Folgende Daten dienen zur großklimatischen Kennzeichnung (Station Brandenburg an der Havel, unter <https://de.climate-data.org/europa/deutschland/brandenburg/brandenburg-an-der-havel-22648/>)

Temperatur:	Jahresmittel 9,1 °C, Januarmittel – 0,2 °C, Aprilmittel 8,4 °C, Julimittel 18,4 °C, Oktobermittel 9,7 °C Wärmster Monat: Juli, kältester Monat: Januar
Niederschlag:	Jahresmittel 539 mm, Mittel April bis September 317 mm, Mittel Oktober bis März 222 mm Niederschlagsreichster Monat: Juni (64 mm) Niederschlagsärmster Monat: Februar (35 mm)
Vegetationsperiode:	Anzahl der Tage mit Temperaturmittel über 5 °C 222 Tage

Die Waldflächen besitzen eine mittlere Bedeutung für das Mikroklima. Von Bedeutung für das Mikroklima ist insbesondere der Laubbaumbestand auf der Fläche.

6.2.1.9 Landschaftsbild

Das Plangebiet ist durch eine Waldfläche gekennzeichnet und besitzt für das Landschaftsbild sowie für die siedlungsnaher Erholungsnutzung eine hohe Bedeutung. Die Waldbestände sind für das Landschaftsbild prägend.

6.2.1.10 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmale sowie sonstige Sachgüter vorhanden.

6.2.1.11 Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage von Brielow Ausbau. Der Buchenweg ist eine Wohnstraße.

Entsprechend der Lärmkartierung 2017 für das Land Brandenburg sind in der Umgebung des Plangebietes keine berichtspflichtigen Straßen vorhanden, die eine Auswirkung auf das Plangebiet haben.

6.2.1.12 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Wechselwirkungen sind grundsätzlich zwischen allen zu betrachtenden Schutzgütern zu erwarten. Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern nach § 1 Abs. 7i BauGB auch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu berücksichtigen. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkzusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

6.2.2 Auswirkungen einer möglichen Bebauung der Fläche

6.2.2.1 Schutzgebiete und geschützte Objekte

Auf Grund der Entfernung zu den nächst liegenden Natura 2000 und Naturschutzgebieten hat das Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf sonstige Schutzgebiete. Auch liegt die Fläche nicht im Landschaftsschutzgebiet oder Naturschutzgebiet.

6.2.2.2 Fläche

Im Plangebiet ist Wald vorhanden. Des Weiteren liegt es angrenzend zu einem bereits bebauten Bereich, so dass eine weitere Bebauung als Nachverdichtung zu werten ist. Die Erschließung ist über den Buchenweg möglich. Durch die Vorgaben des Bebauungsplanes können bis zu rund 0,13 ha Fläche zusätzlich versiegelt werden. Diese Flächen stehen dem Naturhaushalt nicht mehr zur Verfügung. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden Waldflächen in Anspruch genommen.

6.2.2.3 Boden

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes ist eine Versiegelung von Flächen möglich, die in der nachfolgenden Tabelle dargestellt ist.

Tab. 3: Bilanzierung der Versiegelung

Größe des Plangebietes:			4.200 m²
Bestand			
Nutzungsart	unversiegelt, natürlicher Boden	Versiegelt Gebäude	Versiegelt Wege und Nebenanlagen
Größe in m ²	4.200	0	0
Versiegelungsgrad in %	0	0	0
anrechenbare Versiegelung in m ²	0	0	0
anrechenbare Versiegelung der Gesamtfläche in m ²	0		

Planung		
Nutzungsart	WA GRZ 0,35	Überschreitung durch Nebenanlagen
Größe in m ²	2.600	2.600
Versiegelungsgrad in %	35	17,5
anrechenbare Versiegelung je Nutzungsart in m ²	910	455
anrechenbare Versiegelung der Gesamtfläche in m ²	1.365	

Erhöhung der Versiegelung durch die Festsetzungen des Bebauungsplans	1.365 m²
---	----------------------------

Insgesamt ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes einschließlich einer zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen eine zusätzliche Versiegelung von 1.365 m² möglich. Die Bodenversiegelung wirkt sich negativ auf das Schutzgut Boden aus.

6.2.2.4 Wasser

Auswirkungen auf den Umweltbelang Wasser entstehen nur anlagebedingt. Versiegelungen durch Überbauung erhöhen den Direktabfluss nach Niederschlagsereignissen und verringern die Wasserrückhaltefunktion und Grundwasserneubildung. Die um 1.365 m² erhöhte Versiegelung wirkt sich negativ hierauf aus.

6.2.2.5 Pflanzen und Biotoptypen

Durch eine Bebauung und gärtnerische Nutzung der Fläche werden ca. 0,42 ha Waldfläche in Anspruch genommen und in ihrer Struktur verändert.

6.2.2.6 Tiere

Mit einer Bebauung und gärtnerischen Nutzung der Fläche gehen bis zu 4 Bruthöhlen verloren, die als dauerhaft geschützte Lebensstätten zu bewerten sind. Des Weiteren gehen bis zu 8 weitere Bruthabitate verloren. Durch eine gärtnerische Nutzung der Fläche gehen darüber hinaus Nahrungshabitate für Vogelarten verloren.

Auch für Fledermäuse gehen bei einer gärtnerischen Nutzung der Fläche Jagdhabitate verloren. Der Erhaltungszustand der nachgewiesenen Arten ist bezogen auf die Ergebnisse der Erfassung als gut zu bewerten.

6.2.2.7 Biologische Vielfalt und Biotopverbund

Die Biologische Vielfalt beinhaltet die Ebenen der Gendiversität, Artendiversität und Ökosystemdiversität.

Das Vorhaben hat keine Wirkungen auf die biologische Vielfalt und den Biotopverbund, die über die voran genannten Umweltauswirkungen hinausgehen.

6.2.2.8 Klima und Luft

Durch die Festsetzung des Bebauungsplanes können Flächen bebaut bzw. versiegelt werden. Hierdurch ist eine Veränderung des Mikroklimas möglich. Es besteht die Gefahr, dass sich versiegelte Flächen und die Fassaden der Gebäude stärker aufheizen und hierdurch auch die Temperaturen in der Umgebung ansteigen. Dies ist insbesondere an Tagen mit extremen Temperaturen von Bedeutung. Auf Grund der geringen Versiegelung (GRZ 0,35) ist die Beeinträchtigung jedoch als gering zu bewerten.

6.2.2.9 Landschaftsbild

Die Fläche wird derzeit als Wald genutzt. Sie besitzt eine mittlere bis hohe Bedeutung für die siedlungsnahen Erholung. Bei der vorgesehenen GRZ bleibt der Anteil an Flächen, die z. B. mit Spielplätzen und Aufenthaltsmöglichkeiten gestaltet werden können noch ausreichend vorhanden. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild, insbesondere für die siedlungsnahen Erholungsnutzung können daher als gering bewertet werden.

6.2.2.10 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ist durch das Vorhaben nicht betroffen.

6.2.2.11 Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird im Siedlungsbereich von Brielow-Ausbau neuer Wohnraum insbesondere für junge Familien geschaffen. Hiermit wird nach § 1 (5) BauGB den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung im Hinblick auf eine sozial gerechte Bodennutzung Rechnung getragen. Hierdurch können auch insbesondere Familien mit Kindern Wohnraum in Brielow zur Verfügung gestellt werden. Dies ist ein wichtiges Ziel nach § 1 (6) Nr. 2 BauGB.

6.2.2.12 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Pflanzen, Tiere, Klima/Luft sind mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahme, verbunden mit zusätzlicher Versiegelung von Flächen, Erhöhung des Oberflächenabflusses sowie Verlust von Biotopen und Lebensräumen zu erwarten. Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Für den Menschen sind positive Auswirkungen durch die Schaffung von Wohnraum für Familien und ältere Menschen zu erwarten. Des Weiteren trägt das Vorhaben zu einer

nachhaltigen Siedlungsentwicklung und Nachverdichtung bei, in der vorhandene Potentiale im Siedlungsbereich sowie vorhandene Erschließungsstraßen genutzt werden. Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen, die erheblich über die in den vorigen Kapiteln beschriebenen Auswirkungen hinausgehen, sind insgesamt nicht zu erwarten.

6.2.3 Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung sowie zur Kompensation festgestellter Umweltauswirkungen

6.2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung auf Grund des BauGB

Niederschlagswasser im Geltungsbereich versickern

Niederschlagswasser wird nach Maßgabe des Wasserhaushaltsgesetzes im Geltungsbereich versickert. Hierdurch werden die Auswirkungen der zusätzlichen Versiegelung auf die Grundwasserneubildung gemindert. Gleichzeitig dient die Nutzung des Niederschlagswassers zu einem ressourcenschonenden Umgang mit dem Schutzgut Wasser bei.

Versiegelung durch wasser- und luftdurchlässigen Aufbau vermeiden (Festsetzung)

Auf allen Baugrundstücken ist die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstige, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig. Hierdurch werden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser gemindert. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m § 87 BbgBO)

Naturschutz

Bei der Bepflanzung der Grundstücke sollten heimische, standortgerechte und für Insekten attraktive Pflanzenarten verwendet werden. Hierdurch wird die Lebensraumqualität des Plangebietes für Vögel, Fledermäuse und Insekten erhöht.

6.2.3.2 Vermeidung und Ausgleich aufgrund des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG

Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung von Verbotstatbeständen. Sie können im Rahmen der Abwägung einer Bauleitplanung nicht überwunden werdenⁱⁱⁱ.

Vermeidungsmaßnahmen

Zeitbeschränkung für die Baufeldräumung

Gehölze sind ein potenzieller Brutplatz von Vögeln. Diese Artengruppe und ihre Entwicklungsformen darf nicht zerstört / getötet und während der Fortpflanzungszeit beeinträchtigt werden. Zum Allgemeinen Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen dürfen Gehölze daher nicht zwischen dem 1. März und 30. September entfernt werden (§ 39 BNatSchG).

Verwendung heimischer Pflanzenarten

Bei der Bepflanzung der Grundstücke sollten heimische, standortgerechte und für Insekten attraktive Bäume und Sträucher zu bevorzugt werden. Hierdurch kann die Beeinträchtigung von Jagdhabitaten für Fledermäuse sowie Nahrungshabitaten für Vögel und Insekten gemindert werden.

Maßnahmen für die Zauneidechse

Auf der Fläche konnten bei den Erfassungen im Jahr 2019 keine Zauneidechsen nachgewiesen werden. Dennoch sind die Flächen vor einer Bebauung nochmals auf das Vorkommen von Zauneidechsen zu kontrollieren. Sollten auf der zu bebauenden Zauneidechsen gefunden werden, sind diese abzusammeln und auf eine geeignete Fläche außerhalb des Baufeldes umzusiedeln. Hierzu können beispielsweise im Bereich des zu erhaltenden Gehölzbeständen im hinteren Bereich der Grundstücke Totholz- und Lesesteinhaufen angelegt werden. Des Weiteren ist das Baufeld durch einen Reptilenschutzzaun gegenüber der Einwanderung von Zauneidechsen zu sichern.

Maßnahmen für Fledermäuse und Brutvögel

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten erst mit Durchführung der Baumaßnahme ein. Da vor Durchführung der Baumaßnahme noch ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen ist, ist im Rahmen dieses Verfahrens zu klären, ob Bäume mit Baumhöhlen, die ein Potential als Quartier für Fledermäuse oder Brutvögel haben, gefällt werden müssen. Im Rahmen der durchgeführten Erfassungen wurden 4 Nistplätze von Höhlenbrütern nachgewiesen. Diese sind durch die Aufhängung von 10 Nistkästen mit unterschiedlichen Einflugöffnungen zu kompensieren. Es werden folgende Nistkästen empfohlen:

Tab. 4: Art und Umfang der Nistkästen

Art des Nistkastens	Vogelart	Anzahl
Nistkasten mit ovaler Einfluglochöffnung von 32 x 45mm	Kohlmeise, Blaumeise	2
Nistkasten mit ovaler Einfluglochöffnung von 34 mm		2
Nisthöhle mit Rückzugsmöglichkeit für Fledermäuse und Einfluglochöffnung oval 30 x 45 mm	Kohlmeise, Blaumeise, Gartenrotschwanz, Fledermäuse	2
Nisthöhle mit Rückzugsmöglichkeit für Fledermäuse und Dreilochöffnung 27 mm		2
Kleiberhöhle mit großem Brutraum und kleiner Einfluglochöffnung	Kleiber	2

Der Verlust von Lebensräumen kann durch die Anbringung von Sommerquartierhilfen an Gebäuden kompensiert werden. Hier sind folgende Kästen zu empfehlen:

Art des Quartiers	Anzahl
Fledermausreihenquartier mit 3 nebeneinanderliegenden Einflugöffnungen	3 x 3
Feldermaus-Einflaufblende mit Rückwand	4
Ganzjahresquartier für Fledermäuse	3

Des Weiteren kann auch die Anpflanzung blütenreicher, heimischer, standortgerechter Gehölze zur Kompensation des Lebensraumverlustes für Vögel und Fledermäuse beitragen.

Vor Beginn von Baumaßnahmen sind alle zu fällenden Bäume nochmals auf das Vorkommen von dauerhaft geschützten Lebensstätten zu untersuchen. Bei Bedarf sind weitere Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen.

6.2.3.3 Waldumwandlung

I. Forstrechtliche Belange

Der Landesbetrieb Forst Brandenburg, Oberförsterei Lehnin hat festgestellt, dass Wald im Sinne des § 2 LWaldG betroffen ist. Gemäß § 8 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) erteilt der Landesbetrieb Forst Brandenburg, Oberförsterei Lehnin die Zustimmung zur dauerhaften Umwandlung von Wald in Bauland auf nachstehend aufgeführte Grundstücke (Gesch.Z.: LFB 13.08-7026-31/10/19 vom 26. März 2020).

Gemarkung	Flur	Flurstück	Gesamtfläche (m ²)	Umwandlungsfläche (m ²)	
				dauerhaft	zeitweilig
Brielow	3	76/6	1180	1180	
Brielow	3	330	998	998	
Brielow	3	331	997	997	
Brielow	3	332	996	996	
				4171	

Die Flurstücke 330, 331, 332 sind aus dem Flurstück 76/7 entstanden.

Die zur dauerhaften Umwandlung genehmigten Flächen sind nachfolgend dargestellt.



Abb. 4: Die zur dauerhaften Umwandlung genehmigten Flächen

II. Nebenbestimmungen

Diese waldrechtliche Genehmigung ergeht gem. § 36 VwVfG unter folgenden Nebenbestimmungen.

a) Widerrufsvorbehalt

Der Widerruf der Genehmigung gemäß § 36 Abs. 2 Nr. 3 VwVfG bleibt vorbehalten, sofern die Flächen in eine andere als die oben angegebene Nutzungsart umgewandelt werden.

b) Aufschiebende Bedingungen:

Mit der Waldumwandlung darf erst begonnen werden, wenn beim Landesbetrieb Forst Brandenburg, Serviceeinheit Belzig eine unbefristete, Selbstschuldnerische Bankbürgschaft unter Verzicht auf die Einrede der Anfechtbarkeit, der Aufrechenbarkeit und der Vorausklage (§§ 770, 771 BGB) als Sicherheitsleistung hinterlegt wurde und die auf erste Anforderung ausgezahlt werden muss. Auf der Bürgschaftsurkunde ist die Bezeichnung des Vorhabens, das Aktenzeichen und das Datum des Bescheides anzugeben.

Alternativ ist die zinslose Hinterlegung durch Einzahlung beim Landesbetrieb Forst Brandenburg möglich oder die Beibringung einer vergleichbaren Bürgschaft von Versicherungen mit Sitz in Deutschland. Die Hinterlegung der Sicherheitsleistung muss durch den Landesbetrieb Forst Brandenburg, Oberförsterei Lehnin gegenüber dem Antragsteller bestätigt werden. Voraussetzung für die Rückzahlung der Sicherheitsleistung ist die forstbehördliche Endabnahme zum Zeitpunkt der gesicherten Kultur. Das dazu notwendig werdende forstbehördliche Prüfverfahren erfolgt auf Antrag.

c) Befristung:

1. Die Genehmigung zur Durchführung der dauerhaften Waldumwandlung ist befristet auf die Geltungsdauer der Baugenehmigung und erlischt mit dem Ablauf der Geltungsdauer der erteilten Baugenehmigung für die nicht umgewandelte Fläche.

d) Auflagen:

1. Dem Landesbetrieb Forst Brandenburg, Oberförsterei Lehnin, ist der Vollzug der Umwandlung von Wald mit Vollzugsanzeige anzuzeigen.

2. Gemäß § 8 Abs. 3 LWaldG ist für die nachteiligen Wirkungen der dauerhaften Waldumwandlung als forstrechtlicher Ausgleich vom Antragsteller eine Ersatzmaßnahme mit einer Größe von 4.200 m² in der Gemarkung Rathenow, Flur 18, Flurstück 278/1 in Form einer Erstaufforstung mit Laubholz inkl. Waldrand durchzuführen. Der Waldrand ist mit einer Kraut-, Strauch- und Bäume II. Ordnung Schicht auf einer Breite von 10-30 m anzulegen. Die Fläche wurde in der Karte (Anlage 2) grün gekennzeichnet. Die waldrechtliche Zustimmung zur Erstaufforstung wurde mit Genehmigung vom 02.11.2016, zu Az. LFB 11.02-7020-6/3/16 erteilt.

3. Die Anlage der Ausgleichs -und Ersatzmaßnahme hat spätestens zwei Jahre nach Beginn des Vollzuges der Waldumwandlung zu erfolgen.

4. Die Ersatzaufforstungsfläche ist nach den für den Landeswald Brandenburg jeweils geltenden Waldbau- und Qualitätsstandards (z.Zt. Grüner Ordner, BZT-Erlasses hinsichtlich Pflanzenzahl und Standortgerechtigkeit der Baumart, Richtlinie zum Erhalt und zur Anlage von Waldrändern im Land Brandenburg) sowie im Sinne der guten forstlichen Praxis als laubholzdominierter Reinbestand inkl. Waldrand aufzuforsten. Die erfolgte Kulturbegründung (Pflanzung) ist unverzüglich gegenüber der unteren Forstbehörde anzuzeigen.

5. Es ist ausschließlich nur zugelassenes Vermehrungsgut (Pflanzmaterial) i. S. des Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG) zu verwenden. Die Herkunftsempfehlungen des Landes Brandenburg sind in der jeweils geltenden Fassung verbindlich anzuwenden. Der Herkunftsnachweis des forstlichen Vermehrungsgutes ist durch Vorlage des Lieferscheins einer Baumschule gegenüber der Oberförsterei Lehnin zu erbringen. Für die Anlage des Waldrandes sind Sträucher zu verwenden, die dem Erlass des MIL und des MUGV zur Sicherung gebietsheimischer Herkunft für die Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur, entsprechen. Der Begünstigte hat die Bestätigung der durchgängigen Herkunftssicherung für die Herkunftsgebiete 2.1 und 1.2 nach Erlass vom 18.09.2013, angefangen von der Ernte, über die Gehölzanzucht bis hin zum Vertrieb durch Angabe der Gehölzindexnummer nachzuweisen.

6. Wenn erforderlich ist die aufgeforstete Fläche mit geeigneten Mitteln gegen Wildschäden zu schützen (Zaun, Wuchshüllen u.a.). Nach Sicherung der Kultur ist das verwendete Material wieder zu entfernen.

7. Kulturpflegemaßnahmen sind im notwendigen Umfang durchzuführen. Darüber hinaus hat bei Bedarf ein Schutz vor forstschädlichen Mäusen zu erfolgen.

8. Die aufwachsende Kultur ist bis zum Erreichen des Stadiums der gesicherten Kultur nachzubessern. Die Nachbesserungspflicht besteht bis zur protokollarischen Endabnahme.

9. Die Grenzen der jeweiligen anteiligen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind durch geeignete Markierungen sichtbar zu machen.

10. Nachträglich notwendig werdende Abweichungen sind nur im Einvernehmen mit der unteren Forstbehörde möglich und zu protokollieren. Die Auflagen gelten als erfüllt, wenn die Bestätigung durch die untere Forstbehörde als gesicherte Kultur (frühestens 5 Jahre nach der Pflanzung und bei Erreichen einer Durchschnittshöhe von 1,50 m) in Form eines Endabnahmeprotokolls erfolgte.

III. Begründung

Nach § 1 LWaldG hat die untere Forstbehörde den Auftrag, den Wald wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Tier- und Pflanzenwelt, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die natürlichen Bodenfunktionen, als Lebens- und Bildungsraum, das Landschaftsbild und die Erholung der Bevölkerung (Schutz- und Erholungsfunktion) sowie wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und gem. § 4 LWaldG seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern. Bei der Entscheidung über einen Umwandlungsantrag sind die Rechte, Pflichten und wirtschaftlichen Interessen des Waldbesitzers sowie die Belange der Allgemeinheit gegeneinander und untereinander abzuwägen. Die beantragte Waldumwandlung widerspricht nicht den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung. Die geplante Waldumwandlung ist aus forstrechtlicher Sicht genehmigungsfähig, da es sich hier vorliegend um Waldflächen handelt, in der die Überführung von Wald in die angestrebte Nutzungsart Bauland, nicht ausgeschlossen ist. Der zur Umwandlung genehmigte Wald ist für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder für die Erholung der Bevölkerung nicht von der herausragenden Bedeutung, als dass die Genehmigung hätte versagt werden sollen.

Begründung zu b) - Aufschiebende Bedingungen-Sicherheitsleistung: Die Sicherheitsleistung dient der langfristigen Sicherung der mit den Kompensationsmaßnahmen bezweckten Funktionsziele. Die Höhe der Sicherheitsleistung berechnet sich aus dem Bodenwert eines zur Aufforstung geeigneten Grundstückes gleicher Lage und den Kosten einer standortgerechten Laubholzkultur einschließlich ihrer Sicherung vor biotischen Schäden sowie einer 5-jährigen Pflege und für die jeweils ermittelte Fläche des Ausgleich- und Ersatzverhältnisses. Sie erschließt sich aus der VV § 8 LWaldG und der WaldErhV.

Begründung zu c) Befristung: Die Befristung der Waldumwandlung ist erforderlich, um dem Antragsteller einen angemessenen Zeitrahmen zum Vollzug der Maßnahme einzuräumen.

Begründung zu d) - Auflagen: Mit der Anzeige des Beginns der Fäll- und Rodungsarbeiten (Beginn der Umwandlung) wird prüfbar sichergestellt, dass die festgesetzte Auflage aus dem Genehmigungsbescheid als Voraussetzung für seine Wirksamkeit realisiert ist. Die Auflage zur Verwendung geeigneter und vorgeschriebener Herkünfte des forstlichen Vermehrungsgutes erschließt sich aus der Forstsaatgut-Herkunftsgebietsverordnung. Die Einschränkung der Verwendung von gebietsheimischen Herkünften bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur ergibt sich aus dem "Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft". Die Forderung, die verwendeten Wildschutzanlagen nach erfüllter Zweckbestimmung zu entfernen, ergibt sich aus § 18 LWaldG. Die Markierung der Grenzen ergibt sich aus der notwendigen Erkennbarkeit

bei Abnahme der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme als gesicherte Kultur. Nach § 8 Abs. 3 LWaldG besteht die Forderung nach entsprechenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bei dauerhaften und zeitweiligen Waldumwandlungen. Der Ausgleich hat möglichst im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriffsort zu erfolgen. Als räumlicher Zusammenhang wird die naturräumliche Einheit angesehen. Gem. § 4 LWaldG hat die forstliche Bewirtschaftung des Waldes seiner Zweckbestimmung zu dienen und muss nachhaltig, pfleglich und sachgerecht nach anerkannten forstlichen Grundsätzen erfolgen (ordnungsgemäße Forstwirtschaft). Die Vorgaben des Grünen Ordners, des BZT-Erlasses hinsichtlich Pflanzenzahl und Standortgerechtigkeit einer Baumart bei Ersatz- und Ausgleichsaufforstungen sowie die Richtlinie zum Erhalt und Anlage von Waldrändern im Land Brandenburg, dienen diesem gesetzgeberischen Ziel. Dabei ist die Naturnähe ein Grundsatz, der die waldökologische Orientierung vorgibt und für die Planung stabiler Bestandes Strukturen und sinnvoller Baumartenkombinationen sowie die Einbeziehung naturschutzfachlicher Anforderungen unabdingbar ist.

Hinweise: Aus der Genehmigung nach § 8 LWaldG sind keine Haftungsansprüche gegen das Land Brandenburg abzuleiten. Die Umwandlungsgenehmigung wird unbeschadet privater Rechte Dritter erteilt. Diese Genehmigung lässt auf Grund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtungen zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen, Erlaubnisse und Zustimmungen oder zum Erstellen von Anzeigen unberührt. Die Waldumwandlung gilt mit Beginn der Baumaßnahme (z.B. Aushub der Baugrube) als vollzogen.



Abbildung 5: Ersatzaufforstung Rathenow, Flur 18, Flurstück 278/1, Teilfläche 0,42 ha

6.2.3.4 Hinweise zur Durchführung der Waldumwandlung

Es wurde ein Vertrag zwischen dem Anbieter, der die Aufforstung durchführt, und dem Eigentümer der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans geschlossen, der die Kosten für die Aufforstungsmaßnahme übernimmt. Der Anbieter der Ersatzaufforstungsfläche übernimmt die Gewährleistung für den Erfolg der Aufforstungsmaßnahme.

Der Vertrag wurde vor Satzungsbeschluss geschlossen und die vertraglich vereinbarte Summe bezahlt. Die Sicherheitsleistung an den Landesbetrieb Forst Brandenburg wurde ebenfalls durch den Eigentümer der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans bezahlt.

6.2.4 Ausgleich aufgrund des BauGB

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt wird, gelten die Eingriffe als im Sinne des § 13 a Abs. 2 Satz 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

6.2.5 Hinweise zum besonderen Artenschutzrecht

Vor der Beseitigung von Gehölzen hat eine erneute Kontrolle der Baugrundstücke auf streng und besonders geschützte Arten zu erfolgen, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden. Die Kosten hierfür sind vom Verursacher zu tragen.

Sollten Vorkommen geschützter Arten gefunden werden sind entsprechende CEF-Maßnahmen durchzuführen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Der Artenschutz ist im Wald grundsätzlich zu beachten, da Nist- und Nahrungshabitate sowie Lebensräume geschützter Arten vorhanden sein könnten. Vorgaben des Artenschutzrechts bleiben von einer von der zuständigen Forstbehörde genehmigten Waldumwandlung unberührt.

7. Verfahrensdurchführung

7.1 Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan "Vier Einfamilienhäuser am Buchenweg in Brielow Süd"

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Beetzsee hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 13. Februar 2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan "Vier Einfamilienhäuser am Buchenweg in Brielow Süd" aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 7. April 2019 im Amtsblatt des Amtes Beetzsee bekannt gemacht.

7.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die Öffentlichkeit wurde am 13. August 2019 im Rahmen einer öffentlichen Erörterungsveranstaltung über die Planung unterrichtet. Außerdem wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans "Vier Einfamilienhäuser am Buchenweg in Brielow Süd" in der Zeit vom 5. August 2019 bis einschließlich 26. September 2019 frühzeitig öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen abgeben. Es ist während der öffentlichen Auslegung eine Stellungnahme mit Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Mit dem Schreiben vom 19. August 2019 sind 17 Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, an der Bauleitplanung frühzeitig beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist bis zum 26. September gesetzt worden. Von Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden 15 Stellungnahmen abgegeben.

7.3 Abwägungsbeschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Beetzsee hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 27. November 2019 die Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden beschlossen. Im Ergebnis der Abwägung wurden die Belange des Umweltschutzes ergänzt, Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen, eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ festgesetzt und Ergänzungen an der Begründung vorgenommen.

7.4 Billigungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Beetzsee hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 19. Februar 2019 den Entwurf des Bebauungsplans "Vier Einfamilienhäuser am Buchenweg in Brielow Süd" in der Fassung vom 12. Februar 2020 gebilligt.

7.4 Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Bebauungsplans "Vier Einfamilienhäuser am Buchenweg in Brielow Süd" wurde in der Zeit vom 20. April 2020 bis einschließlich 5. Juni 2020 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am 12. April 2020 im Amtsblatt des Amtes Beetzsee bekannt gemacht. Während dieser Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen abgeben. Es sind während der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen mit Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

7.5 Beteiligung der Behörden

Mit Schreiben vom 19. März 2020 sind zwölf Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist bis zum 8. Mai 2020 gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben zehn eine Stellungnahme abgegeben.

7.6 Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Beetzsee hat in ihrer öffentlichen Sitzung am den Bebauungsplan "Vier Einfamilienhäuser am Buchenweg in Brielow Süd" als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Anmerkung: Die Daten werden nach der Beschlussfassung ergänzt

8. Rechtsgrundlagen

BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. 11. 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

BbgBO (Brandenburgische Bauordnung) i. d. F. vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16, Nr. 14).

BNatSchG (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258) geändert worden ist

BbgNatSchAG (Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz) vom 21. Januar 2013. GVBl/13 [Nr. 3], geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I 16, [Nr. 5]).

BbgWG (Brandenburgisches Wassergesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, Nr. 20), geändert durch Artikel 2, Abs. 8 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, Nr. 5).

Gehölzerlass (Erlass des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft) vom 9. Oktober 2008. ABI Brandenburg 46 S. 2527.

LEP HR (Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg) vom 31. März 2009 (GVBl. II/19 Nr. 35).

LWaldG (Waldgesetz des Landes Brandenburg) vom 20. April 2004 (GVBl I/04, Nr. 6, S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl I/14, Nr. 33).

PlanZV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

WHG (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626) geändert worden ist

-
- ⁱ Scharmer, E. & Blessing, M., 2009: Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung. Endfassung. Erstellt im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg.
 - ⁱⁱ Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2011: Richtlinie für die landschaftspflegerische Begleitplanung im Straßenbau (RLBP).
 - ⁱⁱⁱ Scharmer, E. & Blessing, M., 2009: Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung. Endfassung. Erstellt im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg.