

STADT PRENZLAU

Landkreis Uckermark

Bebauungsplan WA „Wohnen in der Feldstraße“
Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13 a BauGB

BEGRÜNDUNG (§§ 9 Abs.8, 2a BauGB) zum Satzungsbeschluss



© GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

Auftraggeber:

Stadt Prenzlau
Am Steintor 4
17291 Prenzlau

Auftragnehmer:



A & S GmbH Neubrandenburg
architekten . stadtplaner . ingenieure
August – Milarch – Straße 1
17033 Neubrandenburg

☎ 0395 – 581 020

📄 0395 – 581 0215

✉ architekt@as-neubrandenburg.de

🌐 www.as-neubrandenburg.de

Bearbeiter:

M.Sc. Judith Schäbitz
für Landschaftsarchitektur und Umweltplanung

Neubrandenburg, Juli 2023

INHALT

1.0	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS, PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL	4
2.0	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	4
3.0	VERFAHREN	5
4.0	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	6
4.1	Rechtsgrundlagen	6
4.2	Kartengrundlage	7
5.0	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	7
5.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung	7
5.1.1	Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEPro 2007)	7
5.1.2	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)	8
5.2	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Prenzlau	8
5.3	Den Geltungsbereich betreffende sonstige Satzungen der Stadt Prenzlau	9
5.3.1	Stellplatz- und Stellplatzablösesatzung	9
5.3.2	Baumschutzsatzung	9
5.3.3	Hinweis zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Erneuerbaren Energien	9
6.0	BESTANDSERFASSUNG	9
6.1	Lage des Plangebietes und verkehrliche Erschließung	9
6.2	Topografie und Baugrund	10
6.3	Bebauung und Nutzung	10
6.4	Stadttechnische Erschließung	10
6.5	Brandschutz/ Löschwasserversorgung	11
7.0	KENNZEICHNUNGEN	11
7.1	Altlasten	11
7.2	Kampfmittelbelastung	11
8.0	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	11
8.1	Bau- und Bodendenkmale	11
8.2	Gesetzlich geschützte Bäume	11
9.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	12
9.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	12
9.1.1	Art der baulichen Nutzung	12
9.1.2	Maß der baulichen Nutzung	12
9.2	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	13
9.3	Verkehrsflächen	13
9.4	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	13
9.4.1	Anpflanzgebot	13
9.5	Fläche mit Gehrecht	14
9.6	Örtliche Bauvorschriften	14
10.0	IMMISSIONSSCHUTZ	14
11.0	FLÄCHENBILANZ	15
12.0	ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG	15
12.1	Anlass und Aufgabenstellung	15
12.2	Rechtliche Grundlagen	15
12.2.1	Europarechtliche Vorgaben	15
12.2.2	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	16
12.2.3	Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz	17
12.3	Methodisches Vorgehen	17
12.4	Datengrundlage	18
12.5	Beschreibung des Vorhabens und seiner wesentlichen Wirkungen	18
12.5.1	Beschreibung des Vorhabens	18

12.5.2	Relevante Projektwirkungen	18
12.6	Bestandsdarstellung sowie Abprüfung der Verbotstatbestände	19
12.6.1	Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie (Bestand)	19
12.6.2	Abprüfung der Verbotstatbestände	21
12.7	Zusammenfassung und Fazit	25
12.8	Alternativenprüfung	26

1.0 Aufstellungsbeschluss, Planungsanlass und Planungsziel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Prenzlau hat auf Grundlage des § 2 Abs. 1 Bau-gesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung am 18.02.2021 die Einleitung des Bebauungs-planverfahrens WA „Wohnen in der Feldstraße“ der Stadt Prenzlau beschlossen. Gleichzeitig wurde der Beschluss gefasst, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchzuführen.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die stetige Nachfrage nach Wohnstandor-ten für Eigenheime.

Ziel der Planung ist die Schaffung von 2 Baugrundstücken zur Sicherung der Wohnraumbe-darfe in der Stadt Prenzlau.

2.0 Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet des Bebauungsplanverfahrens WA „Wohnen in der Feldstraße“ der Stadt Prenzlau hat eine Gesamtgröße von 2.388 m².

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die städtischen Flurstücke 95/2 und teil-weise 96 der Flur 44 Gemarkung Prenzlau.

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden und Westen durch die Gärten und die Wohnbebauung der Straße Vogel-sang
- im Süden des Planungsgebiets durch die Gärten und die Wohnbebauung der Feld-straße
- Im Osten durch die Gärten und die Wohnbebauung der Feldstraße und Vogelsang

Das potenzielle Baugrundstück auf dem Flurstück 95/2, über welches auch die verkehrliche Erschließung gewährleistet werden soll, war bereits Eigentum der Stadt Prenzlau. Um weiteres potenzielles Bauland vorhalten zu können und dem Plangebiet größere Gewichtung zu verlei-hen, wurde von der Stadt Prenzlau der nördliche Teil des Nachbargrundstücks (Flurstück 277) von dem Eigentümer erworben.

Überschneidungen von öffentlicher Nutzung auf privaten Flächen und umgekehrt bestehen nicht.

Im Rahmen des Verfahrens wurde die Erstellung eines Lage- und Höhenplans beauftragt. Bei der Einmessung des Grundstücks wurde festgestellt, dass bestehende Einfriedungen der An-wohner teilweise auf kommunalen Flächen errichtet wurden. Die Überschreitung der Grenzen fand in nicht erheblichem Maße statt. Die Unstimmigkeiten und ein möglicher erforderlicher Rückbau wird im Zuge der Grundstücksverkäufe durch die Stadt Prenzlau an privat bzw. in den einzelnen Baugenehmigungsverfahren zu klären sein.

3.0 Verfahren

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird entsprechend § 13a BauGB beschleunigt, ohne Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und damit ohne Umweltbericht durchgeführt.

Dieses beschleunigte Verfahren ist möglich, da der Bebauungsplan die folgenden Kriterien des § 13 a Abs. 1 Satz BauGB erfüllt.

Er dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung der vorhandenen Bebauung im Innenbereich von Prenzlau und er weist eine Grundfläche (bebaubare Fläche) von weniger als 20.000 m² auf.

Da durch die Planung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter und auch keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes – Immissionsschutzgesetzes bestehen, ist die Durchführung des beschleunigten Verfahrens anwendbar.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB, die vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, d.h. die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt nicht zum Tragen.

Somit sind für geplante zusätzliche Versiegelungen von Flächen grds. keine Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen.

Durch den in dieser Begründung integrierten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden die Belange des Artenschutzes in der Phase der Bauleitplanung berücksichtigt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die A & S GmbH Neubrandenburg beauftragt.

Tabelle 1 – Verfahrensschritte für die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Zeitpunkt/-raum
Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung	§ 2 Abs. 1 BauGB	18.02.2021
ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt für die Stadt Prenzlau	§ 2 Abs. 1 BauGB	13.02.2021
Planungsanzeige GL 5 Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung	§ 4 Abs. 1 BauGB	28.05.2021
Beschluss über die Billigung und die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes durch die Stadtverordnetenversammlung	§ 3 Abs. 2 BauGB	23.09.2021
ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses im Amtsblatt für die Stadt Prenzlau	§ 3 Abs. 2 BauGB	16.10.2021
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit der Begründung	§ 3 Abs. 2 BauGB	25.10.21 – 30.11.2021

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Zeitpunkt/-raum
Behandlung der Anregungen aus der Öffentlichkeit- und Behördenbeteiligung durch die Stadtverordnetenversammlung im Rahmen einer umfassenden Abwägung	§ 3 Abs. 2 S. 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB	20.04.2023
Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB	20.04.2023
Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans am Tag der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses der SVV im Amtsblatt für die Stadt Prenzlau	§ 10 Abs. 3 BauGB	13.05.2023
Bestätigung durch öffentlich bestellten Vermesser wegen Korrektur Formfehler	Planunterlagen VV	(siehe unten stehenden Hinweis)
Erneute Beschlussfassung der Satzung zur Heilung eines Formfehlers	§ 10 Abs. 1 BauGB zusätzlich § 214 Abs. 4 BauGB	
Rückwirkende Rechtskraft des Bebauungsplanes mit Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Prenzlau	§ 10 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 214 Abs. 4 BauGB	13.05.2023

Hinweis zur Heilung des Formfehlers:

Aufgrund eines Formfehlers wurde die Katasterbestätigung nach dem Satzungsbeschluss vom 20.04.2023 versagt. Maßangaben waren zu korrigieren und Anpassungen des Liegenschaftskatasters (ALKIS) vorzunehmen.

Diese Formfehler sind nach § 214 BauGB in der Form beachtlich, als dass das Verfahren zum Zeitpunkt des Eintretens des Formfehlers zu wiederholen ist; hier die Erforderlichkeit einer erneuten Beschlussfassung über die Satzung sowie erneute öffentliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes und Erlangung der Rechtsverbindlichkeit.

Gemäß § 214 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB kann die Satzung durch dieses ergänzende Verfahren zur Behebung von Fehlern auch rückwirkend in Kraft gesetzt werden.

4.0 Grundlagen der Planung

4.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes waren gem. § 233 Abs. 1 BauGB:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I S.3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 75 vom 29.11.2017 S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung-PlanZV) i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.17 (BGBl. I S. 1057)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018, (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021, (GVBl.I/21, [Nr. 5])
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009 S. 2542), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908) geändert

- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. Brandenburg I Nr. 3 vom 01.02.2013, S. 1), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I Nr. 28)
- Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, (LEP HR-B) vom 29. April 2019 (GVBl.II/19, [Nr. 35])
- Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007, (GVBl.I/07, [Nr. 19], S.286), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 38], S.2)

4.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dienen der Lage- und Höhenplan "Feldstraße" vom Vermessungsbüro A. Knorke, ObVI. - H. Schmidt, Dipl. Verm. Ing. GbR, 17291 Prenzlau, Neubrandenburger Straße 11, Tel.: 03984/802240, Fax: 03984/805148, E-Mail: mail@vermessungVKS.de. Lagebezug ETRS 89, Höhenbezug DHHN 92 vom 18.01.2023 Flur 44 der Gemarkung Prenzlau

sowie

der aktuelle Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Landkreises Uckermark mit Stand Dezember 2022 nach Regressmessung zur Zerlegung des Flurstücks 96 Flur 44 Gemarkung Prenzlau in die Flurstücke 277 und 278 Flur 44 Gemarkung Prenzlau.

5.0 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

5.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den übergeordneten Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Neben allgemeinen Vorgaben aus dem Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere Landesentwicklungs- und Regionalpläne zu beachten. In Berlin und Brandenburg sind auf Grundlage des Landesplanungsvertrages die folgenden gemeinsamen Landesraumordnungspläne mit Aussagen zur Siedlungsentwicklung in Kraft.

- Landesentwicklungsprogramm 2007 **LEPro 2007**
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg **LEP HR**

Diese hier festgelegten Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung werden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt.

5.1.1 Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEPro 2007)

Das LEPro 2007 bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Das LEPro 2007 vom 18.12.2007 ist in Brandenburg am 01.02.2008 in Kraft getreten.

Die Planung zur Innenentwicklung im Mittelzentrum Prenzlau entspricht den folgenden Festlegungen (Grundsätzen der Raumordnung) des Landesentwicklungsprogramms 2007 zur Siedlungsentwicklung:

§ 5 Siedlungsentwicklung Grundsatz der Raumordnung

(G) (1) Die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden.

(2) Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben.

(3) Bei der Siedlungsentwicklung sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren.

5.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Der LEP HR vom 29.04.2019 konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des am 1. Februar 2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Diese Verordnung über den LEP HR trat am 1. Juli 2019 in Kraft.

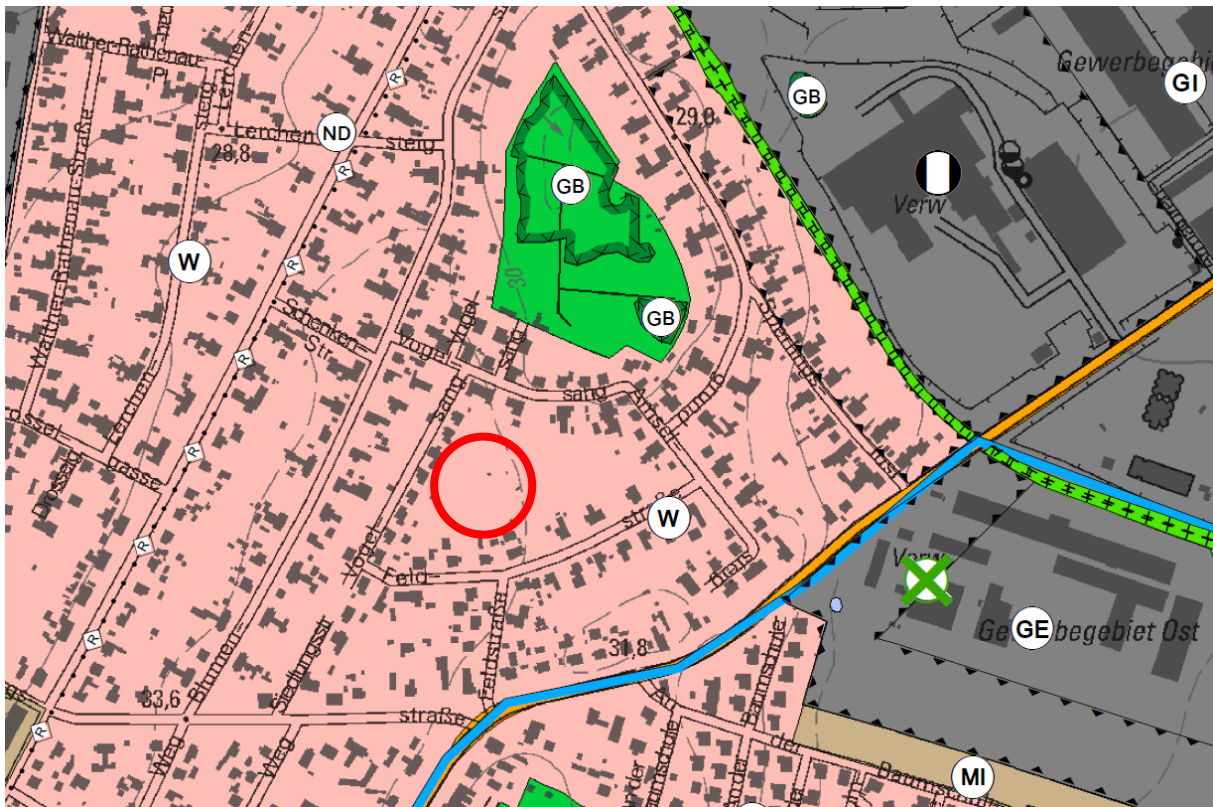
(GVBl. für das Land Brandenburg Teil II – Verordnungen 2019, Nr. 35 vom 13.05.2019)

Die beabsichtigte Planung entspricht dem folgenden Grundsatz der Siedlungsentwicklung: Die Siedlungsentwicklung soll gemäß G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung (1) unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.

5.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Prenzlau

Der Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Prenzlau ist seit dem 13.04.2019 wirksam.

Im wirksamen FNP wird das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Somit entspricht der Bebauungsplan mit dem geplanten allgemeinen Wohngebiet dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

○ Lage des Plangebietes

Die Forderung des integrierten Landschaftsplanes der Stadt Prenzlau nach Erhalt der Wohnnutzung innerhalb des Siedlungsgebietes findet Berücksichtigung.

5.3 Den Geltungsbereich betreffende sonstige Satzungen der Stadt Prenzlau

5.3.1 Stellplatz- und Stellplatzablösesatzung

In der Stadt Prenzlau besteht über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder sowie die Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (Stellplatz- und Stellplatzablösesatzung) die Satzung Stellplatz- und Stellplatzablösesatzung, öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt für die Stadt Prenzlau 04/2018 vom 13.10.2018, Seite 9.

Bei der weiteren Planung und Realisierung konkreter Vorhaben ist die Satzung über die Herstellung von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder sowie der Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (Stellplatz- und Stellplatzablösesatzung) in der derzeit geltenden Fassung zu beachten.

(Zurzeit einsehbar https://www.prenzlau.eu/cms/detail.php/land_bb_boa_01.c.166465.de)

5.3.2 Baumschutzsatzung

Zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Prenzlau und den Ortsteilen besteht eine Baumschutzsatzung, öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt für die Stadt Prenzlau 01/2011 vom 09.03.2011, Seite 5, zuletzt geändert durch die 2. Satzung zur Änderung der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Prenzlau und den Ortsteilen öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt für die Stadt Prenzlau 09/2013 vom 19.12.2013, Seite 6, die zu beachten ist. (Zurzeit einsehbar <https://www.prenzlau.eu/sixcms/detail.php/257355>)

Von der Planung und Realisierung des Vorhabens sind keine nach der Baumschutzsatzung geschützten Gehölze betroffen.

5.3.3 Hinweis zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Erneuerbaren Energien

Die Stadt Prenzlau steht als "Stadt der Erneuerbaren Energien" der Errichtung von Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien grundsätzlich positiv gegenüber. Im Wohngebiet wird daher empfohlen, die Nutzung von Solaranlagen auf Dächern zu prüfen und diese möglichst vorzusehen. Ebenfalls ist die Nutzung von Erdwärme ggf. sinnvoll möglich.

6.0 Bestandserfassung

6.1 Lage des Plangebietes und verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten von Prenzlau inmitten einer von Eigenheimen geprägten Wohnsiedlung. Das Plangebiet liegt in der „zweiten Reihe“ und ist daher in allen Himmelsrichtungen von einer inhomogenen Wohnbebauung umschlossen. Der Nordosten der Stadt Prenzlau wird geprägt von dieser Wohnbebauung und wird von Gewerbegebieten und von Mischgebieten begrenzt. Im Norden des Wohngebietes schließen sich eine Kleingartenanlage und dahinter die freie Landschaft an.

Das Plangebiet wird durch eine Stichstraße erschlossen. Diese mündet auf die Feldstraße, eine das Wohngebiet erschließende Ortsstraße. Weitere Ortsstraßen gliedern und erschließen das Wohngebiet. Öffentliche Stellplätze sind in dem Wohngebiet nicht vorhanden. Besucher der Anwohner parken auf den Straßen des Wohngebietes bzw. auf den Grundstücken. Durch den mäßigen Anwohnerverkehr führt diese Praxis zu keiner Behinderung im öffentlichen Straßenraum. Über die Haltestelle Brüssower Allee ist das Plangebiet mit dem Stadtbus zu erreichen.

6.2 Topografie und Baugrund

Das Plangebiet ist annähernd eben, steigt auf dem erschließenden Stich von der Feldstraße von 32,4 m auf 34,9 m im Bereich des ersten Grundstückes und steigt auf 34,8 m am westlichen Ende des zweiten Grundstückes an (Normalhöhe Null im Deutschen Haupthöhennetz). Durch die unmittelbar umschließende Bebauung mit Wohnhäusern ist anzunehmen, dass der Baugrund tragfähig ist. Vor dem Beginn von Bauvorhaben sind jedoch Baugrunduntersuchungen insbesondere die Prüfung der konkreten Wasserverhältnisse erforderlich, auf deren Grundlage die Gründung der neuen Gebäude festgelegt werden muss.

6.3 Bebauung und Nutzung

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches sind anthropogen vorbelastet. Eine Bebauung ist mit Ausnahme eines verfallenen Schuppens nicht vorhanden. Die Nutzung des westlichen Grundstückes, welches von der Stadt Prenzlau erworben wurde, ist geprägt von einer ehemaligen Hühnerhaltung und sporadischen Mahd. Das östliche Grundstück ist geprägt von einer Ruderalflur und starker Verbuschung hauptsächlich durch Haselnuss, Brombeeren, Holunder, wilder Pflaume sowie durch Siedlungsabfälle und anderen Müll.

6.4 Stadttechnische Erschließung

Die stadttechnische Erschließung erfolgt über öffentliche Ver- und Entsorgungsanlagen, die sich in der Feldstraße befinden (Trinkwasser-, Gasleitungen, Abwasserkanäle sowie Niederspannungskabel).

Grundlage für die Bebauung ist die ordnungsgemäße Erschließung für die Wasserversorgung, die schadlose Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser sowie die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers. Die stadttechnische Erschließung erfolgt über die geplante Erschließungsstraße.

Alle öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen, wie Schmutzwasserableitung, Trinkwasser- und Stromversorgung sind innerhalb der privaten Verkehrsfläche unterzubringen.

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt über neue Anschlüsse an die in die private Verkehrsfläche zu verlegenen Trinkwasser- bzw. Schmutzwasserleitungen.

Regenwasserentsorgung

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser innerhalb des Gebietes ist schadlos aufzufangen und zu verwerten bzw. es ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Eine Ableitung in die öffentliche Regenwasserkanalisation ist nicht möglich.

Zur Verwertung bzw. Versickerung des anfallenden Regenwassers ist vorab vom Bauherrn ein Nachweis zum Verbleib des Regenwassers vorzulegen.

Telekommunikation

Zur telekommunikationstechnischen Erschließung des Plangebietes ist eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich. Diese sind im öffentlichen Straßenraum bzw. innerhalb der privaten Verkehrsfläche unterzubringen.

Elektroenergieversorgung / Wärmeversorgung

Zur elektrotechnischen Erschließung des Plangebietes ist eine Erweiterung des Stromnetzes erforderlich. Diese sind im öffentlichen Straßenraum bzw. innerhalb der privaten Verkehrsfläche zu verlegen.

Abfallentsorgung

Der Bereitstellungsort des anfallenden Hausmülls des Allgemeinen Wohngebietes befindet sich an der „Feldstraße“.

6.5 Brandschutz/ Löschwasserversorgung

Die erforderliche Löschwassermenge wird von der Brandschutzdienststelle in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung des Grundstückes festgelegt und ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Für Einzelanwesen/-objekte ist im Umkreis von 300 m (Löschbereich) ein Löschwasservorrat von mindestens 30 m³ vorzuhalten, ansonsten beträgt der vorzuhaltende Grundschutz im Löschbereich mindestens 800 l/Minute für die Dauer von zwei Stunden (96 m³). In der Feldstraße befinden sich nach Information des Stadtbrandmeisters 4 Unterflurhydranten (UHF 123, 124, 127, 37).

Die erforderlichen Flächen für die Feuerwehr müssen gemäß § 86a Abs. 1 BbgBO den Musterrichtlinien über Flächen für die Feuerwehr entsprechen (Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen vom 14.04.2021).

7.0 KENNZEICHNUNGEN

7.1 Altlasten

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

7.2 Kampfmittelbelastung

Eine Kampfmittelbelastung ist derzeit nicht bekannt. Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel entdeckt werden, ist es nach § 3 Abs. 1 Nr.1 Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV verboten, die entdeckten Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist gemäß § 2 KampfmV der zuständigen Behörde oder der Polizei anzuzeigen.

8.0 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

8.1 Bau- und Bodendenkmale

Im Plangebiet sind Bodendenkmale bekannt. Erdeingriffe bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis und sind durch Archäologen auf Bodendenkmale hin zu untersuchen. Art und Umfang dieser Untersuchung hängen direkt vom Umfang der Erdeingriffe ab.

8.2 Gesetzlich geschützte Bäume

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Gehölze, die laut Baumschutzsatzung der Stadt Prenzlau geschützt sind.

9.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

9.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

9.1.1 Art der baulichen Nutzung

Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine Überplanung einer ungenutzten Grünfläche sowie um einen ehemaligen Hausgarten. Mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wird eine Neubebauung derzeit brachliegender Flächen ermöglicht. Bestehende Nutzungen sind im Plangebiet derzeit nicht vorhanden.

Der Bebauungsplan wird zur Schaffung von Wohnbauflächen bei gleichzeitiger Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich aufgestellt.

Das Plangebiet wird, wie im Umfeld vorhanden, insgesamt als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Entsprechend § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dient das allgemeine Wohngebiet vorwiegend dem Wohnen.

Im allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind dem Wohnen untergeordnete nicht störende Handwerks- sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (außer Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO).

Im gesamten Allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig, um nicht in Konkurrenz zum Ziel des Bebauungsplanes (Schaffung von Wohnbauflächen) zu treten und um ungestörtes Wohnen gewährleisten zu können.

Der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 1 Abs. 6 BauNVO), Betriebe des Beherbergungsgewerbes (auch Ferienwohnungen), Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 1 Abs. 6 BauNVO) werden aufgrund des Ziels des Bebauungsplans (Schaffung von Wohnbauflächen) und aufgrund der Größe des Geltungsbereichs (2.378 m²) ausgeschlossen. Diese Nutzungen weisen ein erhöhtes Störpotenzial auf. Für diese Anlagen stehen geeignetere Standorte im Stadtgebiet zur Verfügung.

Entsprechend §13 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet Räume für freie Berufe zulässig.

Die Nutzungsabgrenzung der beiden Baufelder betrifft nicht die Art, sondern ausschließlich das Maß der Nutzung.

9.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend § 16 BauNVO bestimmt durch die Geschossflächenzahl, die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und durch die Höhe baulicher Anlagen.

Geschossflächenzahl

Eine Geschossflächenzahl wird nicht festgesetzt. Hier gilt die Obergrenze des § 17 BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet mit 1,2.

Grundflächenzahl

Zur angemessenen Ausnutzung der Bauflächen wird die Grundflächenzahl abweichend der Obergrenze des § 17 der Baunutzungsverordnung für das allgemeine Wohngebiet mit 0,25 festgelegt. Diese kann bis um 50 % durch den Bau von Nebenanlagen/Garagen und Carports überschritten werden.

Anzahl der Vollgeschosse

Zur Sicherung einer aufeinander abgestimmten Bauhöhenentwicklung vorhandener Gebäude außerhalb des Plangebietes und geplanter Gebäude im Gebiet und zur Vermeidung von zu starken Maßstabsbrüchen wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß auf II festgesetzt. Diese orientiert sich am vorhandenen Bestand.

Höhe baulicher Anlagen

Zur Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen wird als Höchstmaß die maximale Traufhöhe festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt NHN im DHHN 1992. (Normalhöhen-Null im Deutschen Haupthöhennetz 1992).

Damit werden die Gebäude eingeschossig wahrgenommen. Das zweite Geschoss kann durch Ausbildung eines Drempels im Dachgeschoss und durch die Ausbildung von Dachaufbauten errichtet werden.

Die Traufe ist dabei der Schnittpunkt, an dem sich die Dachhaut mit der Fassade schneidet.

9.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

In den Baufeldern sind ortsüblich nur Einzelhäuser zulässig. Sie sind ortstypisch in offener Bauweise zu errichten.

überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Für die Errichtung der baulichen Anlagen werden durch Baugrenzen Baufelder bestimmt (überbaubare Grundstücksfläche), die mit topographisch und räumlich optimalen Abstand zentral im zur Verfügung stehenden Bereich verortet sind und den Erhalt des vorhandenen Wohngebietscharakters sichern. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche können Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen errichtet werden.

9.3 Verkehrsflächen

Innerhalb des Plangebietes dient die neu anzulegende Verkehrsfläche der Zuwegung der geplanten Bebauung. Sie wird nur von den Anliegern genutzt und aus diesem Grund als private Verkehrsfläche festgesetzt. Verkehrsberuhigt gestaltet, dient sie allen Verkehrsteilnehmern gleichberechtigt. Die private Verkehrsfläche geht später in das Eigentum der Grundstücksbesitzer über. Die Verkehrsfläche muss so ausgebaut werden, dass sie den Anforderungen im Havarie- und Brandfall genügt. Die Prüfung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Die Hinweise zum vorbeugenden Brandschutz sind zu beachten.

Für den jeweiligen Eigentümer der Baugrundstücke sind für die öffentlich-rechtlich gesicherte Erschließung Baulasten (Geh-, fahr und Leitungsrechte) auf der privaten Verkehrsfläche einzutragen.

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

9.4.1 Anpflanzgebot

Zum Erhalt der ortstypischen Gestaltung der Hausgärten und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist im rückwärtigen Bereich der Baufelder in einer drei m breiten Fläche eine lockere, einreihige Hecke laut Pflanzliste anzupflanzen (1 bis 2 Stück je lfd. m) und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung ist mit einem Meter Abstand zur Grundstücksgrenze anzulegen.

Um die Biodiversität zu steigern und dem Insektensterben entgegen zu wirken, werden folgende vorrangig nektar- und/oder pollenreiche, vergleichsweise niedrig wachsende Arten empfohlen:

Cotoneaster spec.	Zwergmispel-Arten und -Sorten
Spiraea spec.	Spier-Strauch in Arten und Sorten
Rosa spec.	Strauch- und Wildrosen
Salix spec.	niedrige Purpurweide u.a.

Ribes spec.	Johannisbeeren und deren Zierformen
Philadelphus coronarius	Falscher Jasmin in Sorten
Ligustrum vulgare 'Lodense'	Niedriger Liguster

9.5 Fläche mit Gehrecht

Die Stadt Prenzlau ist Eigentümerin mehrerer Flurstücke nördlich des Geltungsbereiches. Momentan sind diese Flächen an Anwohner der Straße Vogelsang verpachtet. Zur Sicherung der Pflege und Verkehrssicherheit auf diesen Flächen bei Pachtbeendigung wird zentral innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ein Gehrecht zugunsten der Stadt Prenzlau festgesetzt.

9.6 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung einer städtebaulichen Gestaltqualität sind nur symmetrisch ausgebildete Dächer mit einer Dachneigung von 35 – 45° zulässig. Die Zulässigkeit von lediglich Sattel- oder Krüppelwalmdächern mit harter Dacheindeckung ohne Glanzengoben trägt der bestehenden Dachlandschaft Rechnung.

Die Gebäude sind typisch nur in Putz, Sichtmauerwerk und Holzverschalung auszuführen.

Die Vorschrift zur Stellung der Hauptgebäude in Trauf- und Giebelstellung nimmt Bezug zur vorhandenen Bebauung.

Ortsüblich sind die Grundstücke zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Mit dieser Festsetzung wird das Ziel verfolgt, die diesen Siedlungsraum ortsüblich prägenden Hausgärten zu erhalten und die Versiegelung in diesem Bereich zu minimieren. Gleichzeitig werden mit dieser Festsetzung die sogenannten „Schotter- bzw. Kiesgärten“ ausgeschlossen, bei denen unter den Steinen eine Folie verlegt wird und die Fläche damit versiegelt wird, so dass kein Austausch zwischen Luft und Boden mehr stattfindet und die Regenwasserversickerung behindert wird. Somit sind diese Festsetzungen im öffentlichen Interesse. Ziel ist die Schaffung eines offenen und durchgrünten Siedlungscharakters. Des Weiteren wird die mögliche Überschreitung der festgesetzten GRZ um 50% durch weitere Versiegelungen durch Schotter- und Kiesgärten verhindert.

Trotz der Festsetzung wird den Eigentümern eine individuelle Gestaltung der Gartenräume hin zu der privaten Verkehrsfläche ermöglicht.

10.0 IMMISSIONSSCHUTZ

Immissionen sind im Sinne des BImSchG auf Menschen, Tiere, Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Umwelteinwirkungen, die von Bauflächen und Verkehrsflächen ausgehen können.

Besonders schutzbedürftig gegenüber schädlichen Umwelteinflüssen sind Siedlungsflächen.

Eine der zentralen Aufgaben der Bauleitplanung ist es, dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.

Nutzungen sind einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende und andere schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Laut DIN 18005 sind zum Schutz vor Lärm die Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet von tags 50 dB (A) und nachts 45/40 dB(A) einzuhalten.

Auf Grund der zulässigen Nutzungen im Plangebiet werden keine Konflikte mit der an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden gleichen Nutzungen entstehen.

Störende Immissionen durch Verkehrslärm, Erschütterungen, Luftverunreinigungen und ähnliche Umwelteinwirkungen werden nicht erwartet.

Insgesamt ist festzustellen, dass das geplante Baugebiet „Wohnen in der Feldstraße“ nicht durch schädliche Umwelteinwirkungen erheblich beeinträchtigt wird und das Gebiet selbst auch nicht die Nachbarschaft beeinträchtigt. Es wird eine angemessene Wohnqualität besitzen.

11.0 FLÄCHENBILANZ

Das Plangebiet des Bebauungsplanes WA „Wohnen in der Feldstraße“ der Stadt Prenzlau umfasst eine Fläche von 2.388 m² (100%).

<u>Gesamtes Plangebiet</u>		<u>2.378,00 m²</u>	<u>100 %</u>
Allgemeines Wohngebiet		1.894 m ²	80%
davon Fläche mit Pflanzbindung	326 m ²		
private Verkehrsfläche		484 m ²	20%

12.0 ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG

12.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Prenzlau hat in ihrer Sitzung am 18.02.2021 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens WA „Wohnen in der Feldstraße“ im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB beschlossen.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die stetige Nachfrage nach Wohnstandorten für Eigenheime. Das Plangebiet des Bebauungsplanverfahrens WA „Wohnen in der Feldstraße“ der Stadt Prenzlau liegt im bebauten Innenbereich der Stadt und weist eine Gesamtgröße von 2.378 m² auf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die städtischen Flurstücke 95/2 und 277 der Flur 44 Gemarkung Prenzlau.

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden und Westen durch die Gärten und die Wohnbebauung der Straße Vogel-sang
- im Süden des Planungsgebiets durch die Gärten und die Wohnbebauung der Feld-straße
- Im Osten durch die Gärten und die Wohnbebauung der Feldstraße

Ziel der Planung ist die Schaffung von 2 Baugrundstücken zur Sicherung der Wohnraumbe-darfe in der Stadt Prenzlau.

Im Rahmen des Artenschutzfachbeitrages wird geprüft, inwieweit dem geplanten Vorhaben artenschutzrechtliche Belange entgegenstehen.

12.2 Rechtliche Grundlagen

12.2.1 Europarechtliche Vorgaben

Der Artenschutz wird auf europäischer Ebene in den Artikeln 12, 13 und 16 der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Einhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen vom 21.05.1992 (FFH-Richtlinie (ABI. L 206 vom 22.07.1992, S. 7)) sowie in den Artikeln 5 bis 7 und 9 der Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlaments und des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten vom 30.11.2009 (Vogelschutz-richtlinie (ABI. L 20 vom 26.01.2010, S. 7)) verankert.

Vorgaben der FFH-Richtlinie

Gemäß Art. 12 Abs. 1 der FFH Richtlinie ist es verboten Tierarten nach Anhang IV a),

- absichtlich zu fangen oder zu töten;
- absichtlich zu stören, insbesondere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten;
- deren Eier aus der Natur zu entnehmen oder zu zerstören;
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätte zu beschädigen oder zu vernichten.

Gemäß Art. 13 Abs. 1 der FFH Richtlinie ist es verboten Pflanzenarten nach Anhang IV b) in deren Verbreitungsräumen in der Natur zu pflücken, zu sammeln, abzuschneiden, auszugraben oder zu vernichten.

Nach Art 16 Abs. 1 der FFH-Richtlinie kann von den o. g. Verboten abgewichen werden, wenn

- es keine zufriedenstellende Lösung gibt (die zu keinen oder geringeren Beeinträchtigungen der Arten nach Anhang IV führen)
- die Population der betroffenen Arten in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet trotz der Ausnahmeregelung ohne Beeinträchtigung in einem günstigen Erhaltungszustand verweilen und
- zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art vorliegen

Vorgaben der Vogelschutzrichtlinie

Gemäß Artikel 5 der Vogelschutzrichtlinie ist es verboten,

- Vogelarten, die unter Art. 1 der Richtlinie fallen, absichtlich zu töten oder zu fangen
- Nester und Eier dieser Vogelarten absichtlich zu zerstören oder zu beschädigen oder Nester zu entfernen,
- Vogelarten, die unter Art. 1 fallen, absichtlich zu stören, insbesondere während der Brut- und Aufzuchtzeit, sofern sich diese Störung auf die Zielsetzung dieser Richtlinie erheblich auswirkt.

Gemäß Artikel 9 der Vogelschutzrichtlinie kann von diesen Verboten u. a. abgewichen werden, wenn

- es keine andere zufriedenstellende Lösung gibt,
- das Abweichen von den Verboten im Interesse der Volksgesundheit, der öffentlichen Sicherheit oder im Interesse der Sicherheit der Luftfahrt geschieht und
- gem. Art. 13 Vogelschutzrichtlinie darf die getroffene Maßnahme nicht zu einer Verschlechterung der derzeitigen Lage des Erhaltungszustandes aller unter Artikel 1 fallenden Vogelarten führen.

12.2.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Auf Bundesebene finden sich die relevanten Rechtsgrundlagen für den Artenschutz im BNatSchG in den §§ 44 bis 47. Diese Regelungen gelten unmittelbar und sind nicht abwägbar. Sie umfassen alle nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG streng oder besonders geschützten Arten.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

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

12.2.2.1 Ausnahmen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG

Bei Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG, kann die nach Landesrecht zuständige Behörde von den Verboten des § 44 im Einzelfall Ausnahmen zulassen, wenn die Voraussetzungen des **§ 45 Abs. 7 BNatSchG** wie folgt erfüllt sind:

- „1. zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger erheblicher wirtschaftlicher Schäden,
2. zum Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenwelt,
3. für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung oder Wiederansiedlung oder diesen Zwecken dienende Maßnahmen der Aufzucht oder künstlichen Vermehrung,
4. im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit einschließlich der Verteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt oder
5. aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.

Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Abs. 1 der Richtlinie 92/43/EWG weitergehende Anforderungen enthält. Artikel 16 Abs. 3 der Richtlinie 92/43/EWG und Artikel 9 Abs. 2 der Richtlinie 79/409/EWG sind zu beachten. Die Landesregierungen können Ausnahmen auch allgemein durch Rechtsverordnung zulassen. Sie können die Ermächtigung nach Satz 4 durch Rechtsverordnung auf andere Landesbehörden übertragen.“

12.2.2.2 Befreiungen gem. § 67 BNatSchG

Von den Verboten des § 44 BNatSchG kann auf Antrag bei der Naturschutzbehörde eine Befreiung gewährt werden, wenn die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde. Die Befreiung kann mit Nebenbestimmungen versehen werden.

12.2.3 Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz

Das Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21.01.2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I Nr. 28), enthält keine von den unmittelbar geltenden Artenschutzregelungen des BNatSchG abweichende Regelungen, da im Artenschutz keine Abweichungsmöglichkeit für die Länder besteht.

12.3 Methodisches Vorgehen

Um nicht die Planrechtfertigung nach § 1 Abs. 3 BauGB durch „Vollzugsunfähigkeit“ zu verlieren, muss die Gemeinde bei der Planaufstellung vorausschauend ermitteln und bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lässt. Diese Gefahr besteht nur dann, wenn die geplanten Maßnahmen bzw. ihre mittelbaren bauanlagen- bzw. betriebsbedingten Wirkungen und der Lebensbereich von durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten sich überschneiden.

Im vorliegenden Artenschutzfachbeitrag wurden auf Grund einer Ortsbegehung und Onlineverbreitungskarten und Lebensraumansprüchen alle wildlebenden Vogelarten sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ermittelt, die im Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht vorkommen (Potenzialanalyse).

Für die verbleibenden Arten, die beeinträchtigt werden könnten, wurde geprüft, ob die geplanten Vorhaben bzw. die diese Vorhaben vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände auszulösen (Konfliktanalyse).

Innerhalb der Konfliktanalyse wird daher ermittelt, inwieweit die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch bau-, anlage- und betriebsbedingten Prozesse eines Vorhabens gegenüber den ermittelten Arten eintreffen können. Hierbei werden Vermeidungsmaßnahmen sowie Erhaltungsmaßnahmen näher erläutert.

12.4 Datengrundlage

Für die Erarbeitung des Artenschutzfachbeitrages wurden folgende Daten und Unterlagen zu Grunde gelegt:

- Entwurf des Bebauungsplanes WA „Wohnen in der Feldstraße“ (Stand Februar 2023)
- Onlinekarten des Landesamtes für Umwelt Brandenburg (https://osiris.aed-synergis.de/ARC-WebOffice/synserver?project=OSIRIS&language=de&user=os_standard&password=osiris)
- Landwirtschafts- und Umweltinformationssystem Brandenburg (LUIS-BB) (<https://luis-bb.brandenburg.de/>)
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Einhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen vom 21. Mai 1992
- Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlaments und des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten vom 30.11.2009
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908) geändert
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21.01.2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I Nr. 28)
- Liste der in Brandenburg vorkommenden Vogelarten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie
(Quelle: <https://lfu.brandenburg.de/cms/detail.php/bb1.c.379287.de>)

12.5 Beschreibung des Vorhabens und seiner wesentlichen Wirkungen

12.5.1 Beschreibung des Vorhabens

Durch den Bebauungsplan soll entsprechend § 13a BauGB der Standort als allgemeines Wohngebiet durch Wiedernutzbarmachung von Flächen und durch Nachverdichtung von Baulücken städtebaulich geordnet entwickelt werden.

Planungsziel ist es, eine dem Umfeld angemessene Bebaubarkeit nach Art und Maß der Bebauung zu ermöglichen.

Auf einer 2.388 m² großen Baulücke sollen zwei Baugrundstücke für ein- bis zweigeschossige Wohngebäude errichtet werden. Dafür steht ein Teil eines ehemaligen Hausgartens sowie ein städtisches Grundstück im rückwertigen Bereich einer bestehenden Wohnbebauung zur Verfügung.

Die Bestimmung von Baufeldern mit Abstand zur umliegenden Wohnbebauung sichert den Erhalt von kleinen Hausgärten.

12.5.2 Relevante Projektwirkungen

Vom geplanten Vorhaben können folgende bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf die nach Anhang IV streng geschützten Arten und die europäischen Vogelarten entstehen.

Baubedingte Auswirkungen während der Bauvorbereitung und Bauphase, die nach Bauende wiedereingestellt werden:

- Störung/Vergrämung/Scheuchwirkung durch Lärm, Licht und Erschütterungen durch Baufahrzeuge
- Gehölzrodungen
- Flächeninanspruchnahme und -verdichtung durch Baustelleneinrichtungen
- Emissionen von Schadstoffen

Anlagebedingte Wirkungen, die sich auf das Baugebiet beschränken:

- Flächenversiegelung durch die Verkehrsfläche und durch die Gebäude und bauliche Nebenanlagen des Allgemeinen Wohngebietes

Betriebsbedingte Wirkungen, die sich auf das Baugebiet beschränken:

- Störung/Vergrämung/Scheuchwirkung durch Lärm/ Licht und typische Immissionen durch die geplante Wohnnutzung

12.6 Bestandsdarstellung sowie Abprüfung der Verbotstatbestände

Es wurde am 16.03.2021 eine Ortsbegehung durchgeführt. Des Weiteren wurden die Lebensraumansprüche der, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie, streng geschützten Arten in einer Tabelle dargestellt und jene selektiert, die im Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht vorkommen. Für die verbleibenden Arten, die im Gebiet vorkommen könnten, wurde geprüft, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen. Das Ergebnis dieser Prüfung wird nachfolgend dargestellt.

12.6.1 Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie (Bestand)

Die folgende Auflistung (Tabelle 1) enthält die in Brandenburg vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Die Arten, welche auf Grund Ihrer Lebensweise im Plangebiet vorkommen könnten, sind fett dargestellt.

Tabelle 1 - In Brandenburg lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten

Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Lebensraum	ja/nein
Gefäßpflanzen	<i>Aldrovana vesiculosa</i>	Wasserfalle	geschützte Buchten von Stillgewässern oder Schlenken von Flach- und Zwischenmooren	Nein
Gefäßpflanzen	<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz	nasse, nährstoffreiche Wiesen	Nein
Gefäßpflanzen	<i>Apium repens</i>	Kriechender Scheiberich-Sellerie	Stillgewässer	Nein
Gefäßpflanzen	<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh	Laubwald	Nein
Gefäßpflanzen	<i>Jurinea cyanoides</i>	Sand-Silberscharte	Sandmagerrasen	Nein
Gefäßpflanzen	<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkraut, Torf-Glanzkraut	Niedermoor	Nein
Gefäßpflanzen	<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Froschkraut	Gewässer	Nein
Gefäßpflanzen	<i>Thesium ebracteatum</i>	Vorblattloses Leinblatt	sandige, saure und wärmebegünstigte Standorte auf Heiden und Magerrasen	Nein
Weichtiere	<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Tellerschnecke	Sümpfe/ Pflanzenrei. Gewässer	Nein
Weichtiere	<i>Unio crassus</i>	Gemeine Flussmuschel	Feuchte Lebensräume, gut ausgeprägte Streuschicht	Nein
Libellen	<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosaikjungfer	Gewässer	Nein
Libellen	<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keiljungfer	Bäche	Nein
Libellen	<i>Leucorrhinia albifrons</i>	Östliche Moosjungfer	Teiche	Nein
Libellen	<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer	Teiche	Nein
Libellen	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer	Hoch/Zwischenmoor	Nein
Libellen	<i>Ophiogomphus cecilia</i>	Grüne Keiljungfer	Bäche, Flüsse	Nein
Libellen	<i>Sympecma paedisca</i>	Sibirische Winterlibelle	Gewässer	Nein
Käfer	<i>Cerambyx cerdo</i>	Heldbock	Alteichen über 80 Jahre	Nein
Käfer	<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand	Stehende Gewässer	Nein
Käfer	<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	Gewässer	Nein
Käfer	<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit, Juchtenkäfer	Wälder/ Mulmbäume	Nein
Falter	<i>Glaucopsyche teileius</i>	Heller Wiesenknopf Ameisentäubling	frische bis feuchte, offene, meist etwas verbrachte Standorte mit Vorkommen des Großen Wiesenknopfs	Nein
Falter	<i>Glaucopsyche nautithous</i>	Dunkler Wiesenknopf Ameisentäubling	frische bis feuchte, offene, meist etwas verbrachte Standorte mit Vorkommen des Großen Wiesenknopfs	Nein
Falter	<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter	Moore/ Feuchtwiesen	Nein
Falter	<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärmer	Trockene Gebiete/ Wald	Nein
Lurche	<i>Bombina</i>	Rotbauchunke	Gewässer/ Wald	Nein
Lurche	<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte	Sand/ Steinbrüche	Nein
Lurche	<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte	Sand/ Lehmgebiete	Nein
Lurche	<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch	Heck./Gebüsch/Waldrän./Feuchtge.	Nein
Lurche	<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte	Sand/ Lehmgebiete	Nein
Lurche	<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch	Moore/ Feuchtgebiete	Nein
Lurche	<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch	Wald/ Feuchtgebiete	Nein
Lurche	<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch	Wald/ Moore	Nein
Lurche	<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	Gewässer	Nein
Kriechtiere	<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter	Trockenstandorte/ Felsen	Nein
Kriechtiere	<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschildkröte	Gewässer/ Gewässernähe	Nein
Kriechtiere	<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse	Hecken/Gebüsche/Wald	Nein
Kriechtiere	<i>Lacerta viridis</i>	Smaragdeidechse	Straßen und Wegböschungen sowie im Randbereich von Kiefernforsten und -schonungen auf nährstoffarmen Sandböden	Nein
Fledermäuse	<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus	Kulturlandschaft/ Wald/ Siedlungsbereich	Nein*
Fledermäuse	<i>Eptesicus nilssonii</i>	Nordfledermaus	Kulturlandschaft/ Wald/ Siedlungsbereich	Nein*

Gruppe	wiss. Artnamen	dt. Artnamen	Lebensraum	ja/nein
Fledermäuse	Eptesicus serotinus	Breitflügel-Fledermaus	Kulturlandschaft/ Wald/ Siedlungsbereich	Ja*/**
Fledermäuse	Myotis bechsteininii	Bechsteinfledermaus	Wald	Nein*
Fledermäuse	Myotis brandtii	Große Bartfledermaus	Kulturlandschaft/ Gewässer	Ja**
Fledermäuse	Myotis dasycneme	Teichfledermaus	Gewässer/ Wald	Ja*/**
Fledermäuse	Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	Gewässer/ Wald	Ja*/**
Fledermäuse	Myotis	Großes Mausohr	Wald	Nein*
Fledermäuse	Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus	Kulturlandschaft/ Siedlungsbereich	Nein*
Fledermäuse	Myotis nattereri	Fransenfledermaus	Kulturlandschaft/ Wald	Ja*
Fledermäuse	Nyctalus leisleri	Kleiner Abendsegler	Wald	Nein*
Fledermäuse	Nyctalus noctula	Abendsegler	Gewässer/ Wald/ Siedlungsbereich	Ja*
Fledermäuse	Pipistrellus nathusii	Rauhhaufledermaus	Gewässer/ Wald	Ja*
Fledermäuse	Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	Ja*
Fledermäuse	Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	ja*
Fledermäuse	Plecotus auritus	Braunes Langohr	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	Ja*/**
Fledermäuse	Plecotus austriacus	Graues Langohr	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	Nein*
Fledermäuse	Vespertilio murinus	Zweifelfledermaus	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	Ja**
Landsäuger	Canis lupus	Wolf	Inhomogen, weit gefasste Kulturlandschaft	nein
Landsäuger	Castor fiber	Biber	Gewässer	Nein
Landsäuger	Cricetus cricetus	Feldhamster	Flachland, bevorzugt in fruchtbaren Ackergebieten	Nein
Landsäuger	Lutra lutra	Fischotter	Gewässer/ Land	Nein

* Vorkommen laut Nationaler FFH-Bericht 2019 des BfN

** Vorkommen der Art aufgrund der Verbreitungskarten des Landesfachausschusses für Säugetierkunde des NABU Brandenburg – Berlin, Landesumweltamt Brandenburg – Naturschutzstation Zippelsförde

Die meisten geschützten Arten sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht relevant. Eine Nutzung des Vorhabengebietes als Jagdrevier durch in Brandenburg und dem Messtischblatt-Quadranten nachgewiesene Fledermausarten kann nicht ausgeschlossen werden.

Für die europäischen Vogelarten, die im Plangebiet vorkommen könnten, wird geprüft, inwieweit Projekteinwirkungen die Verbotstatbestände für diese Arten auslösen könnten.

12.6.2 Abprüfung der Verbotstatbestände

Entsprechend der relevanten Projektwirkungen (bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen) können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für die europäischen Vogelarten und die vorkommenden Fledermausarten nicht ausgeschlossen werden. Im Folgenden werden die Auswirkungen auf die potenziell vorkommenden ubiquitären Vogelarten sowie die in dem Vorhabengebiet potentiell jagenden Fledermausarten anhand des Tötungs-, Störungs- und Schädigungsverbots geprüft.

Tabelle 2: Fotodokumentation des Vorhabengebietes (Auszug)



Zufahrt und Blick in das Gelände



vermüllter Bereich



Schuppen zwischen Gehölzaufwuchs



Rasenfläche und Brombeergebüsch

12.6.2.1 Vögel

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem Bereich, der relativ stark (umschließend) anthropogen, durch Siedlungsimmissionen (Lärm, Licht, Bewegung) Prädatoren (Haustiere) das unregelmäßige Frequentieren der Fläche (Abladen von Siedlungsabfällen und Grünschnitt) vorbelastet ist. Der vorhandene Schuppen ist in seiner Bauart und Lage nicht geeignet, planungsrelevanten Arten eine Fortpflanzungsstätte zu bieten, die wiederkehrend genutzt und somit unter den Schutz des §§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG fallen würde. Er bietet keine trockenen Nischen und ist umgeben von Aufwuchs, welches Prädatoren Ansitz und Deckung ermöglicht. Der Planungsraum gehört nicht zu den bevorzugten störungsarmen Lebensräumen störungsempfindlicher Vogelarten, so dass diese Arten mit großer Wahrscheinlichkeit nicht im Plangebiet vorkommen. Das Vorkommen von störungsunempfindlichen oder zu den Kulturfolgern zählenden Vogelarten kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, die die deckungsreichen Areale zwischen den Gehölzen und Gebüsch, Asthaufen am Boden und dem Schuppen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten nutzen.

Prüfung hinsichtlich des Tötungs- und Verletzungsverbotes (Individuenbezug) (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG)

Der Tötungs- und Verletzungstatbestand kann am ehesten während der Bauphase für brütende Tiere sowie während der Aufzucht der Nachkommen eintreten. Vögel, die das Gebiet zur Nahrungsaufnahme aufsuchen, werden vergrämt.

Um das Vorhaben dennoch durchführen zu können, muss die Umsetzung der Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeit erfolgen.

Die Beseitigung von für eine einmalige Brut genutzten Nestern bzw. Lebensstätten auf diesen Flächen kann ausgeschlossen werden, wenn die Baufeldfreimachung, präzise die Rodung von Gehölzen, außerhalb der Hauptbrutzeit ausschließlich im Zeitraum vom 10.09. (§ 33 Abs. 1 BbgNatSchG) bis 28./29.02. (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) des Folgejahres durchgeführt wird (Schuppenabbruch siehe Fledermäuse).

Durch die Umsetzung des Vorhabens im entsprechenden Zeitraum besteht nicht die Gefahr Vögel zu töten oder zu verletzen.

Prüfung hinsichtlich einer erheblichen Störung (Zeitbezug) (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)

Eine erhebliche Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit ist dann gegeben, wenn Eingriffe zu einer Verschlechterung der lokalen Population einer Art führen.

Störungen können infolge der Bautätigkeit als auch durch allgemeine Beunruhigung und Scheuchwirkungen infolge von Bewegung, Lärm, Licht oder Zerschneidung und optische Wirkungen auf der neu entstandenen Wohnfläche eintreten. Durch die Regelungen zur Bautätigkeit, die die Baufeldberäumung außerhalb der Hauptaktiva der Brutvögel vorsieht, wird einer baubedingten Störung entgegenwirkt. Für die hier potenziell vorkommenden ubiquitären „Allerweltsarten“ ist von einer erhöhten Stressresistenz auszugehen, sodass sich nach der baubedingten Verschiebung des Arteninventars die Arten in den entstehenden Hausgärten wieder ansiedeln und Fortpflanzungs- und Ruhestätten besiedelt werden. Die Größe und der Fortpflanzungserfolg der potenziell anzutreffenden Population wird sich nicht signifikant und nachhaltig verschlechtern. Während der Bauzeit bestehen zahlreiche Ausweichmöglichkeiten innerhalb der näheren Umgebung. Der Tatbestand der erheblichen Störung tritt mit Einhaltung der Bauzeitregelung und durch das Vorhaben „Wohnen in der Feldstraße“ nicht ein. Der Erhaltungszustand der potenziell vorkommenden Arten verschlechtert sich durch das Vorhaben nicht.

Prüfung hinsichtlich des Zerstörens von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Lebensstättenbezug) (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)

Potentielle Bruthabitate sind die vorhandenen Gehölze innerhalb des Geltungsbereichs. Der Schuppen ist nicht für die Nutzung durch Vogelarten, die Nistplätze wiederholt nutzen, geeignet. Das Dach bietet zwar unter einer Abdeckung aus Wellasbest potentiell geeignete Nischen, der Schuppen ist jedoch unmittelbar umgeben von dichtem Gehölzjungwuchs, der den Schuppen massiv beschattet und Ansitz und Deckung für Prädatoren bietet. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass hier Brutplätze vorliegen. Bei den Gehölzen handelt es sich hauptsächlich um jungen Aufwuchs von Haselnuss, Wilder Pflaume und Brombeere sowie einigen anderen Arten, es sind keine älteren Gehölzstrukturen oder Bäume mit Höhlungen oder stark gefurchter Borke vorhanden. Die Rodung der vorhandenen Gehölze wirkt sich nicht erheblich auf die Bruthabitate der Frei-, Gebüsch- und Gehölzbrüter aus, da in der näheren Umgebung entsprechender Gehölzbestand als Lebensraum in ausreichendem Umfang vorliegt (Hausgärten des Wohngebietes), in den die Individuen ausweichen können. Es sind keine mehrfach genutzten Fortpflanzungsstätten vorhanden. Nach Umsetzung des Vorhabens können die neu entstandenen Hausgärten wieder als Bruthabitat genutzt werden. Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für die Anpflanzung von Hecken mit teilweise heimischen Arten hat ebenfalls eine den Eingriff mindernde Wirkung.

Durch die Umsetzung des Vorhabens besteht somit nicht die Gefahr des Zerstörens von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

12.6.2.2 Fledermäuse

Das Vorhabengebiet bietet durch seine Ausstattung mit Lebensraumrequisiten lediglich bedingt Potenzial für Quartiere von Fledermäusen. Sie benötigen Keller, Stollen, Gewölbe, Dachstühle, Nistkästen, Höhlen und Baumhöhlen als geeignete Sommer- und Winterquartiere. Die vorherrschende Vegetation bietet keine, der Schuppen nur bedingt (s.o.) geeignete Strukturen als Tageshangplätze.

Zu den Jagdgebieten der genannten Fledermausarten gehören parkähnliche Landschaften sowie naturnahe Wälder, insbesondere lichte Eichen- und Buchenwälder aber auch Siedlungen und Städte, wenn die Nahrungsversorgung durch entsprechende Anteile an Grünanlagen gewährleistet ist. Es ist durch die Lage des Vorhabengebietes im mit Grünräumen durchzogenen Wohngebiet davon auszugehen, dass die genannten Fledermausarten das Gebiet als Jagdhabitat nutzen.

Prüfung hinsichtlich des Tötungs- und Verletzungsverbotes (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG)

Durch das von den Fledermäusen zur Orientierung genutzte Echolot sind diese in der Lage Baustellenfahrzeuge zu verorten und auszuweichen. Das Plangebiet kann somit auch während der Bauphase als z.B. Jagdhabitat genutzt oder überflogen werden, ohne dass Fledermäuse durch Tötung oder Verletzung gefährdet wären. Eine andauernde und nachhaltige Beeinträchtigung und Dezimierung des Reproduktionserfolges und eine Beeinträchtigung der lokalen Population sind unter den beschriebenen Punkten nicht zu erwarten. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG in Bezug auf die streng geschützte Artengruppe Fledermäuse wird daher mit Umsetzung der geplanten Bautätigkeiten als ausgeschlossen angenommen.

Im Vorhabengebiet befinden sich keine Gehölze oder Gebäude, die von den Fledermäusen als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte genutzt werden können. Bei der Beseitigung der Gehölze kann es nicht zur Tötung oder Verletzung von Fledermäusen oder deren Jungtieren kommen. Der auf dem Gelände verortete Schuppen ist bedingt geeignet, als Tageshangplatz zu fungieren. Dem Eintreten des Verbotstatbestandes der Tötung oder Verletzung wird vorgebeugt durch den Abbruch des Schuppens im Zeitfenster 01.November – 28./29.Februar. des Folgejahres. Außerhalb dieses Zeitraumes darf der Abbruch des Schuppens erst nach Kontrolle auf anwesende Tiere (auch andere, überwinternde Kleinsäuger s. u.) durch eine kundige Person und in Rücksprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

Bei Einhaltung der genannten Maßnahmen wird der Verbotstatbestand der Tötung oder Verletzung nicht ausgelöst.

Prüfung hinsichtlich einer erheblichen Störung (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)

Eine erhebliche Störung während der Fortpflanzungs-, Überwinterungs- und Wanderungszeit ist dann gegeben, wenn Eingriffe zu einer Verschlechterung der lokalen Population einer Art führen.

Wie bei der Artengruppe der Vögel können bei den Fledermäusen Störungen infolge der Bautätigkeit als auch durch allgemeine Beunruhigung und Scheuchwirkungen infolge von Bewegung, Lärm, Licht oder Zerschneidung und optische Wirkungen auf der neu entstandenen Wohnfläche eintreten. Durch die Regelungen zur Bautätigkeit, die die Baufeldberäumung außerhalb der Hauptaktiva jagender Tiere vorsieht, wird einer baubedingten Störung entgegengewirkt. Während und nach der Realisierung des Vorhabens kann das Gebiet als Jagdhabitat genutzt werden. Für die hier potenziell vorkommenden Arten ist ebenfalls von einer Gewöhnung und dadurch erhöhten Stresstoleranz gegenüber Wohnnutzungsbedingten Störungen in Abend- und Nachtstunden auszugehen. Die Größe und der Fortpflanzungserfolg der potenziell anzutreffenden Population wird sich nicht signifikant und nachhaltig verschlechtern. Der Erhaltungszustand der potenziell vorkommenden Arten verschlechtert sich durch das Vorhaben nicht.

Prüfung hinsichtlich des Zerstörens von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)

Die vorhandenen Gehölze im Plangebiet stellen keine Fortpflanzungsquartiere bzw. Wochenstuben für Fledermäuse dar. Der bedingt als Tageshangplatz geeignete Schuppen wird sorgfältig außerhalb der Hauptaktiva von Fledermäusen in der Zeit vom 01.11. – 28./29.02. abgebrochen.

Durch die Umsetzung des Vorhabens besteht somit nicht die Gefahr des Zerstörens von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

12.6.2.3 Weitere Kleinsäuger

Durch die zentrale Lage im durchgrünten Wohngebiet und die ruderalisierte, bracheartige, stark verbuschte Vorhabenfläche mit Schuppen ist nicht ausgeschlossen, dass Kleinsäuger wie Igel oder andere den Hohlraum unter dem Schuppen als Winterruheplatz nutzen. Bei Abbruch des Schuppens im Brutvogel- und Fledermaus-konformen Zeitraum muss daher eine kundige Person anwesend sein und eventuell betroffene Individuen der nicht in Anhang IV FFH-RL aufgeführten aber trotzdem geschützten wildlebenden Arten sichern, bergen und an einen für den Zweck der Winterruhe geeigneten Ort umsetzen.

12.7 Zusammenfassung und Fazit

Um sicherzustellen, dass die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstößt, wurde geprüft, ob im Geltungsbereich des Bebauungsplanes WA „Wohnen in der Feldstraße“ die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen- und Tierarten oder Reproduktionsstätten europäischer Vogelarten vorkommen.

Im Ergebnis der Vorprüfung wurde festgestellt, dass das Plangebiet nicht zu den bevorzugten Lebensräumen der in Brandenburg lebenden, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen, Säugetiere, Weichtiere, Libellen, Käfer, Falter, Fische, Lurche, Kriechtiere, Landsäuger sowie der störungsempfindlichen Vogelarten zählt. Somit kommen diese Arten mit hoher Wahrscheinlichkeit in diesem Bereich nicht vor.

Das Vorkommen von störungsunempfindlichen oder zu den Kulturfolgern zählenden Vogelarten und jagender oder ruhender Fledermäuse kann nicht ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet wird von Vögeln nicht für den Bau von Reproduktionsstätten genutzt, die mehrjährigen Bestand haben und regelmäßig wieder aufgesucht werden.

Die Beseitigung von für eine einmalige Brut genutzten Nestern kann ausgeschlossen werden, wenn die Rodung der Gehölze außerhalb der Hauptbrutzeit zwischen dem 15. September bis 28./29. Februar des Folgejahres erfolgt. Die neu entstehenden Hausgärten und die im Bebauungsplan festgesetzte Hecke werden wieder als Fortpflanzungs-, Ruhe- und Nahrungshabitate zur Verfügung stehen. Die Baufeldfreimachung und die Bautätigkeiten finden außerhalb der Hauptaktiva von Fledermäusen (01.11. – 28./29.02. Abbruch Schuppen und Bautätigkeit tagsüber) statt. Der Abbruch des Schuppens zwischen 01. November und 28./29. Februar vermeidet eine potenzielle Tötung der ruhenden Fledermäuse. Die neu entstehenden und umliegenden Hausgärten dienen weiterhin als Jagdhabitate und können voraussichtlich die potenziellen Tageshangplätze kompensieren. Für weitere potenziell betroffenen Kleinsäuger wird eine baubiologische Begleitung am Tage des Schuppenabbruchs vor Ort betroffene Individuen sichern, bergen und in geeignete Quartiere umsetzen.

Unter diesen Voraussetzungen sind die geplante Nutzung bzw. die diese Nutzung vorbereitenden Handlungen nicht geeignet, den gegebenenfalls vorkommenden, planungsrelevanten Vogel- und Fledermausarten sowie weitere Kleinsäuger gegenüber die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erfüllen.

Andere typische Fallkonstellationen mit Betroffenheit von artenschutzrechtlichen Verbotsnormen im Rahmen der Bauleitplanung wie

- Beseitigung, Verkleinerung, Funktionsverlust von Gewässern,
 - Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen
- kommen im Plangebiet nicht vor.

Im Ergebnis der Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurde seitens der Stadt Prenzlau festgestellt, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes WA „Wohnen in der Feldstraße“ die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt.

12.8 Alternativenprüfung

Dieser Bebauungsplan der Innenentwicklung verfolgt das Ziel einer innerstädtischen Nachverdichtung und Schonung weiterer Ressourcen in Außenbereichs- und Stadtrandlagen. Ausgangslage bildete dabei die Möglichkeit der Überplanung stadteigener Grundstücke. Der Zugriff auf private Grundstücke zum Ziel der Überplanung zur Schaffung von Wohneigentum ist aus finanziellen Gründen und Nichtverfügbarkeit derartiger Flächen äußerst schwierig.

Die Nachverdichtung dieses Siedlungsbereiches ist demnach die schonendere und alternativlose Variante, Bebauungsmöglichkeiten für Einfamilienhäuser durch die Stadt Prenzlau zu schaffen.