

Gemeinde Löwenberger Land

Landkreis Oberhavel

Bebauungsplan „Waldsiedlung Süd“ OT Nassenheide - 1. Änderung

Begründung

Satzungsexemplar - Stand: März 2014



Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Waldsiedlung Süd“ im Ortsteil Nassenheide der Gemeinde Löwenberger Land

Gemeinde Löwenberger Land

Landkreis Oberhavel

Bebauungsplan „Waldsiedlung Süd“ OT Nassenheide - 1. Änderung

Begründung

Durchgeführt von der

Gemeinde Löwenberger Land

Bauverwaltung
Alte Schulstraße 5

16775 Löwenberger Land

Tel.: 03 30 94 / 69 80

in Zusammenarbeit mit

Dr. Szamatolski + Partner GbR



LandschaftsArchitektur · Stadtplanung ·
Umweltmanagement · Tourismusentwicklung
BDLA, SRL, DGGL

Brunnenstraße 181
10119 Berlin (Mitte)
Tel.: 030 / 280 81 44
Fax: 030 / 283 27 67

Bearbeiter:
Dipl.-Ing. Dirk Hagedorn
Dipl.-Biol. Gretel Daub-Hofmann

Technische Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Karin Maaß

Inhaltsverzeichnis

1	EINFÜHRUNG	1
1.1	LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANUNGSGEBIETES	1
1.2	ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „WALDSIEDLUNG SÜD“	4
2	AUSGANGSSITUATION	5
2.1	STADTRÄUMLICHE EINBINDUNG	5
2.2	BEBAUUNG UND NUTZUNGEN	6
2.3	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	6
2.4	VER- UND ENTSORGUNG	8
2.5	NATUR, LANDSCHAFT, UMWELT	9
2.6	ALTLASTEN, KAMPFMITTELBELASTUNG	10
2.7	DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE	10
2.8	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	10
3	PLANUNGSBINDUNGEN	11
3.1	PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION	11
3.2	LANDES- UND REGIONALPLANUNG	12
3.3	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG	13
3.4	LANDSCHAFTSPLANUNG	13
3.5	FACHPLANUNGEN	14
4	PLANUNGSKONZEPT	15
4.1	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	15
4.2	ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	15
5	PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG)	16
5.1	NUTZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE	16
5.1.1	<i>Art der Nutzung</i>	16
5.1.2	<i>Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden</i>	17
5.1.3	<i>Maß der Nutzung</i>	17
5.1.4	<i>Mindestmaß für die Größe der Baugrundstücke</i>	18
5.1.5	<i>Bauweise</i>	18
5.2	VERKEHRSFLÄCHEN	19
5.3	FLÄCHEN FÜR WALD	20
5.4	MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	20
5.5	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	21
5.6	IMMISSIONSSCHUTZ	21
5.7	HINWEISE	24
5.7.1	<i>Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG</i>	24
5.7.2	<i>Baumschutzsatzung</i>	24
5.8	PLANUNTERLAGE	24
5.9	FLÄCHENBILANZ	24
6	DARSTELLUNG DER BELANGE VON UMWELT, NATUR UND LANDSCHAFT ...	25
6.1	EINLEITUNG	25
6.2	SCHUTZGUT BODEN	25
6.3	SCHUTZGUT WASSER	26
6.4	SCHUTZGUT KLIMA UND LUFTHYGIENE	26
6.5	SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN	27

6.5.1	<i>Artenschutzrechtliche Prüfung</i>	27
6.6	SCHUTZGUT ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD	29
7	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	30
7.1	AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN	30
7.2	VERKEHR	30
7.3	VER- UND ENTSORGUNG.....	31
7.4	UMWELT, NATUR UND LANDSCHAFT	31
7.5	BODENORDNENDE MAßNAHMEN	32
7.6	KOSTEN UND FINANZIERUNG	32
8	VERFAHREN	33
9	RECHTSGRUNDLAGEN	34
10	ANHANG	35

VORGENOMMENE ÄNDERUNGEN UND NEUFASSUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

1 Einführung

Mit Aufstellungsbeschluss vom 17.06.2013 hat die Gemeinde Löwenberger Land die 1. Änderung des 2002 in Kraft getretenen Textbebauungsplanes „Waldsiedlung Süd“ im Ortsteil Nassenheide beschlossen. Planungsziel ist die Sicherung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet und die Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten. Mit der 1. Änderung erfolgen im Geltungsbereich des bisherigen Textbebauungsplans auch zeichnerische Festsetzungen in einer Planzeichnung mit Abgrenzung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen gegenüber den Baugebieten.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Waldsiedlung Süd“ erfolgte als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine Vorhaben vorbereitet oder begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden müsste (§ 13a Abs. 1 Satz 3 BauGB) und es gibt auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB erfolgte eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären, unter Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Ausgabenbereiche durch die Planung berührt werden können. Zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens wurden von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine Einwendungen vorgebracht.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend:

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 wird die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt und es erfolgt eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a wird abgesehen.

1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet zum Bebauungsplan „Waldsiedlung Süd“ ist Bestandteil des Wohnplatzes „Waldsiedlung“ im Ortsteil Nassenheide der Gemeinde Löwenberger Land. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst zwei Teilflächen westlich und östlich des Friedrichsthaler Weges und wird wie folgt begrenzt:

Westliche Teilfläche:

Im Nordosten: Friedrichsthaler Weg zwischen den Grundstücken Friedrichsthaler Weg Nr. 6 und Nr. 15A; die rückwärtige Grundstücksgrenze der zwischen Friedrichsthaler Weg Nr. 15A und der Straße „Am Waldsee“ gelegenen straßenbegleitenden Grundstücke

- Im Südosten: Forstweg (einschließlich) bzw. Gemarkung Sachsenhausen
- Im Südwesten: östliche Grundstücksgrenze des Grundstücks Am Waldsee Nr. 21; rückwärtige Grundstücksgrenze der Grundstücke Oranienburger Chaussee Nr. 1 bis 8
- Im Nordwesten: rückwärtige Grundstücksgrenze der Grundstücke Teerofener Weg Nr. 11 bis 17; südöstliche Grundstücksgrenze des Grundstücks Friedrichsthaler Weg Nr. 5

Östliche Teilfläche:

- Im Nordosten: Alter Kiefernweg zwischen den Grundstücken Alter Kiefernweg Nr. 12 und 19; Lerchenweg zwischen den Grundstücken Lerchenweg Nr. 8 und 10; südwestliche Grundstücksgrenze des Grundstücks Lerchenweg Nr. 10
- Im Südosten: Straße „Am Waldrand“ (einschließlich) bzw. Gemarkung Sachsenhausen
- Im Südwesten: Südwestliche Grundstücksgrenze der Grundstück „Am Waldrand“ Nr.1 und Lerchenweg Nr. 27
- Im Nordwesten: Rückwärtige Grundstücksgrenze der Grundstücke Lerchenweg Nr. 21 bis 27; südwestliche Grundstücksgrenze des Grundstücks „Am Waldsee“ Nr. 41; Straße „Am Waldsee“ zwischen den Grundstücken Am Waldsee Nr. 41 und 47

Der **räumliche Geltungsbereich** der 1. Änderung des Bebauungsplans „Waldsiedlung Süd“ entspricht - mit geringfügigen Erweiterungen (s.u.) dem Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans und umfasst eine Teilfläche der Flur 5 der Gemarkung Nassenheide mit den folgenden Flurstücken (Stand: 19.08.2013):

Westliche Teilfläche: 263, 264, 303, 304, 307, 308, 311, 312, 336, 338-345, 355, 356, 359, 370-384, 1113, 1114, 1132-1134, 1152, 1216, 1234, 1250-1252 teilweise, 1255, 1270, 1333, 1358, 1359, 1382-1385, 1414-1418, 1423, 1424, 1435, 1450, 225/1, 226/1, 227/1, 247/41, 279/1, 279/6, 279/7, 279/10, 279/14-279/17, 279/21-279/23, 279/26-279/28, 279/30-279/38, 279/40, 279/42-279/48, 279/53, 279/55-279/60, 315/2, 315/4, 315/5, 315/8, 315/9, 315/12, 315/13, 315/16, 315/17, 315/19, 315/29, 315/30-315/35, 315/37, 315/42-315/53, 315/55, 315/56, 315/65, 315/66, 316/1, 316/3, 316/10, 316/11, 316/13, 316/14, 316/16, 316/17 teilweise, 316/28, 316/31-316/39, 316/46-316/48, 316/51, 316/52, 316/60-316/64, 316/7, 316/9, 346/1, 346/2, 347/1, 349/1, 354/1-354/3, 358/1, 363/1-363/4, 383/1 und 383/2 sowie 1428 teilweise (Forstweg)

Östliche Teilfläche: 539-549, 557, 560, 561, 574, 1126-1128, 1139-1144, 1146, 1147, 1272, 1278-1284, 1292, 1293 teilweise, 1339, 1352-1355, 1444, 1445, 466/11, 520/1, 520/3-520/9, 521/1, 521/34-521/36, 521/39-521/48, 522/15-522/17, 522/21-522/26, 522/35-522/41, 523/1, 523/3, 524/10, 524/4, 524/6, 524/7, 525/1-525/3, 525/7-525/11, 525/17, 525/18, 527/2, 527/4, 528/2, 528/3, 530/2-530/11, 551/2, 565/2, 565/4, 565/5, 566/1 und 570/10-570/17 sowie 1430 teilweise (Am Waldrand).

Für die ursprünglich in der Flur 2 der Gemarkung Sachsenhausen gelegenen Wegetrassen des Forstweges und der Straße „Am Waldrand“ wurde am 12.07.2012 die Flurstücke **1428** und **1430** der Flur 5 in der Gemarkung Nassenheide neu ausgewiesen und zur planungsrechtlichen Sicherung als öffentliche Straßenverkehrsfläche im betreffenden Teilabschnitt mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Waldsiedlung Süd“ in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

Das in der westlichen Teilfläche gelegene Flurstück **1113** wurde zwischenzeitlich aus den ehemaligen Flurstücken 279/12 und 279/13 unter Einbeziehung eines Teilabschnittes des bisher nur teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen ehemaligen Flurstücks 310 („Privatweg“) gebildet. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Waldsiedlung Süd“ wird das neu gebildete Flurstück 1113 vollständig in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans „Waldsiedlung Süd“ im Ortsteil Nassenheide der Gemeinde Löwenberger Land ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt rund **21,0 ha**, davon rund 12,5 ha im westlichen Teilbereich und rund 8,5 ha im östlichen Teilbereich.



Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Waldsiedlung Süd“ OT Nassenheide (Planunterlage: ALK-Daten, zur Verfügung gestellt von der Gemeinde Löwenberg am 19.08.2013)

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Waldsiedlung Süd“

Die 1. Änderung des 1997 als Textbebauungsplan aufgestellten Bebauungsplans „Waldsiedlung Süd“ wurde erforderlich zur Sicherung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im südlichen Bereich der Waldsiedlung Nassenheide unter Anpassung an die zwischenzeitlich veränderten städtebaulichen Rahmenbedingungen.

Hierzu zählen eine eindeutige Abgrenzung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen gegenüber den Baugebieten durch zeichnerische Festsetzungen in einer Planzeichnung sowie eine ortsbildverträgliche Erhöhung des zulässigen Nutzungsmaßes entsprechend der im Bebauungsplan „Waldsiedlung Nord“ zulässigen Grundflächenzahl GRZ von 0,2.

Zudem erfolgte zwischenzeitlich durch die untere Forstbehörde eine Neubewertung der von Waldbäumen bestandenen Grundstücke hinsichtlich ihrer Waldeigenschaft im Sinne des Landeswaldgesetzes. Danach besitzen die Grundstücke im Geltungsbereich des bisherigen Textbebauungsplans „Waldsiedlung Süd“ entsprechend der durchgeführten Waldflächeninventur keine Waldeigenschaft im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt somit die am 29.08.2013 in Kraft getretene Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Löwenberger Land vom 17.06.2013, worauf in der Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Waldsiedlung Süd“ hingewiesen wird.

Ebenfalls hingewiesen wird in der Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Waldsiedlung Süd“ auf die inzwischen geltenden Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz.

2 Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt im Süden der Gemeinde Löwenberger Land im Ortsteil Nassenheide im Bereich der Waldsiedlung Nassenheide. Das Siedlungsgebiet der in den 1930er Jahren unter Ausnutzung der landschaftlichen und verkehrlichen Lagegunst entstandenen Waldsiedlung Nassenheide befindet sich rund 1 km östlich der alten Dorflage von Nassenheide und erstreckt sich zwischen der Oranienburger Chaussee (B 96) im Westen, der Liebenwalder Chaussee (L 213) im Norden, der Bahntrasse der Bahnstrecke Berlin – Stralsund im Osten und dem geschlossenen Waldgebiet zwischen Nassenheide und Sachsenhausen („Forst Neuholland“) im Süden.

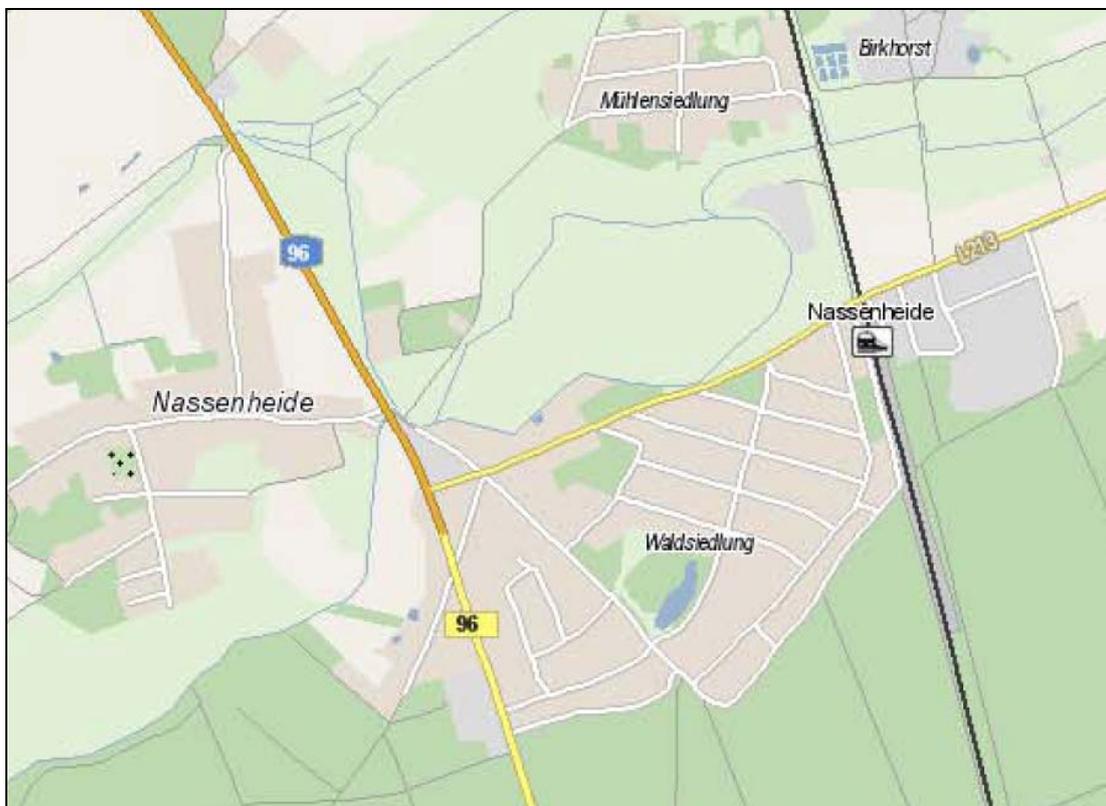


Abb. 2: Übersichtskarte zur stadträumlichen Einbindung der Waldsiedlung im Ortsteil Nassenheide

Das Plangebiet umfasst den südlichen Bereich der Waldsiedlung Nassenheide. Entlang des Friedrichsthaler Weges und der Straße Am Waldsee grenzen zwei kleinere nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogene Waldflächen an das Plangebiet. Im Süden und Südosten grenzt das Plangebiet unmittelbar an das geschlossene Waldgebiet des Forstes Neuholland, im Westen an die Grundstücke entlang der Oranienburger Chaussee.

Die Entfernung zum Ortszentrum von Löwenberg als Sitz der Gemeinde Löwenberger Land beträgt rund 10 km, die Entfernung zum Stadtzentrum von Oranienburg als Sitz der Kreisverwaltung des Landkreises Oberhavel beträgt rund 5 km, die Entfernung zur Stadtgrenze der Bundeshauptstadt Berlin beträgt rund 20 km. Die Entfernung zur Landeshauptstadt Potsdam beträgt rund 60 km.

2.2 Bebauung und Nutzungen

Die Waldsiedlung Nassenheide wird geprägt von Wochenendhausnutzungen und Wohnnutzungen mit relativ großen Gartengrundstücken, einzelnen unbebauten und mit Waldbäumen bestandenen Grundstückspartellen sowie von größeren zusammenhängenden Waldflächen. Ein geringer Teil der Bebauung stammt aus den Anfängen der Besiedlung der Waldsiedlung in den 1930er Jahren. Der überwiegende Teil der Wochenendhausbebauung stammt aus den 1960er bis 1970er Jahren. Die Wohnbebauung stammt aus unterschiedlichen Zeiträumen, mit Schwerpunkt in den 1950er bis 1960er Jahren und aus der Zeit nach 1990.

Auf der planungsrechtlichen Grundlage des im Jahr 2002 in Kraft getretenen Textbebauungsplanes „Waldsiedlung Süd“ erfolgte im südlichen Teil des heutigen Wohnplatzes „Waldsiedlung“ im Ortsteil Nassenheide der Gemeinde Löwenberger Land eine kontinuierliche städtebauliche Entwicklung zu einem allgemeinen Wohngebiet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Waldsiedlung Süd“ wurden im Rahmen der Bestandsanalyse im Jahr 1998 insgesamt 189 Baugrundstücke erfasst, von denen 44 Grundstücke zu Wohnzwecken genutzt und mit etwa 35 Wohngebäuden bebaut waren.

Für rund 39 % der Baugrundstücke wurde eine Größe zwischen 600 m² und unter 800 m² ermittelt, für weitere 21 % eine Größe zwischen 800 m² und unter 1.000 m². Rund 34 % hatten eine Größe von über 1.000 m². Als durchschnittliche Grundstücksgröße wurden 976 m² ermittelt, wobei der Schwerpunkt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Waldsiedlung Süd“ bei einer Grundstücksgröße zwischen 700 m² und 900 m² liegt.

Im Ergebnis einer Auswertung der aktuellen Liegenschaftskarten und Luftbilder und einer Ortsbegehung vom Oktober 2013 sind zwischenzeitlich etwa 22 Wohngrundstücke hinzugekommen (einschließlich aktueller Baumaßnahmen). Somit werden rund 35 % der selbstständig nutzbaren Grundstückspartellen derzeit bereits für Wohnzwecke genutzt.

Gemäß Stellungnahme der unteren Forstbehörde¹ im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zur Vorprüfung des Einzelfalls für das Verfahren nach § 13a BauGB besitzen die Grundstücke im Geltungsbereich der 1. Änderung des Textbebauungsplans „Waldsiedlung Süd“ entsprechend der durchgeführten Waldflächeninventur keine Waldeigenschaft im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG). Im Bereich der mit der 1. Änderung einbezogenen Verkehrsflächen „Forstweg“ und „Am Waldrand“ sind gemäß Stellungnahme der unteren Forstbehörde² im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung geringfügig Waldflächen betroffen.

2.3 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von Westen über die an die Oranienburger Chaussee (OD B 96) anbindenden **kommunalen Straßen** „Am Waldsee“ und „Forstweg“ sowie von Norden von der Liebenwalder Chaussee (OD L 213) über den Friedrichsthaler Weg, die Straße „Am Waldsee“ und die Bahnhofstraße.

Im Zuge der zunehmenden Siedlungsentwicklung in diesem Bereich erfolgt durch die Gemeinde schrittweise ein Ausbau der Fahrwege zu Wohnstraßen mit Befestigung der Fahr-

¹ Schreiben der unteren Forstbehörde (Landesbetrieb Forst Brandenburg, Oberförsterei Neuendorf vom 08.10.2013 Gesch.Z.: LFB3.05-7026-32-BP-15-13) i.V.m. Klarstellung im Schreiben vom 22.10.2013.

² Schreiben der unteren Forstbehörde (Landesbetrieb Forst Brandenburg, Oberförsterei Neuendorf vom 17.01.2014 Gesch.Z.: LFB3.05-7026-32-BP-15-13)

bahn durch Asphaltierung bzw. Betonsteinpflaster und der Anlage von randlichen Grünstreifen zur Versickerung des anfallenden Niederschlagwassers. Die im Plangebiet gelegenen kommunalen Erschließungsstraßen sind als Tempo 30-Zone ausgewiesen.

Eine Übersicht über die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden kommunalen Straßen und den aktuellen Ausbaustand gibt die nachfolgende Aufstellung.

Tab. 1: Gemeindestraßen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Straßenname	Straßennummer	Bemerkungen (Stand Oktober 2013)
Am Waldsee	021	Fahrbahn asphaltiert, begrünte Seitenstreifen (Versickerungsmulden) mit vereinzelt Baumpflanzungen, Ausschilderung als Tempo 30-Zone; direkte Anbindung an die Oranienburger Chaussee (OD B 96)
Marderweg	022	Fahrbahn asphaltiert, begrünte Seitenstreifen
Mittelweg	023	Fahrbahn asphaltiert, begrünte Seitenstreifen
Eichhornweg	024	Fahrbahn asphaltiert, begrünte Seitenstreifen
Am Winkel	025	Fahrbahn asphaltiert, begrünte Seitenstreifen
Birkeneck	026	Fahrbahn asphaltiert, begrünte Seitenstreifen, Ausschilderung als Sackgasse mit Zusatz „Keine Wendemöglichkeit für LKW“
Lerchenweg	032	unbefestigt mit seitlichem Grünstreifen und vereinzelt Baumbestand, im Anbindungsbereich Alter Kiefernweg asphaltiert
Verbindungsweg Lerchenweg – Am Waldrand	032/1	unbefestigt
Am Waldrand	031	unbefestigt mit seitlichem Grünstreifen und vereinzelt Baumbestand; Ausschilderung als Reitweg, Ausschilderung als Tempo 30-Zone; randlich Waldfläche i.S.d. Landeswaldgesetzes
Forstweg	033	unbefestigt mit seitlichem Grünstreifen und vereinzelt Baumbestand, z.T. mit Waldwegecharakter; Ausschilderung als Tempo 30-Zone; direkte Anbindung an die Oranienburger Chaussee (OD B 96); randlich Waldfläche i.S.d. Landeswaldgesetzes

Über die B 96 und die L 213 ist das Plangebiet direkt an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die Entfernung zum Stadtzentrum Oranienburg beträgt rund 5 km, die Entfernung zur Anschlussstelle „Oranienburger Kreuz“ der A 10 „Berliner Ring“ über die bis südlich Nassenheide fertiggestellte B 96n beträgt rund 15 km.

Für die Ortsumfahrung (OU) Teschendorf - Löwenberg im Zuge der B96n wurde im Ergebnis der Variantenuntersuchung im Raumordnungsverfahren am 29.06.2006 nach § 2 VWPBG durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung die neue Linie bestimmt. Die Planfeststellungsunterlagen werden derzeit durch die Straßenbauverwaltung erarbeitet. Die Planung zur OU Teschendorf - Löwenberg im weiteren Verlauf der B 96n

nach Norden befinden sich im Planfeststellungsverfahren vor Planfeststellungsbeschluss. Die Planungen werden von der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Waldsiedlung Süd“ nicht berührt. Die im Zuge der Planung vorgesehenen Ausbaumaßnahmen für die L 213 (Liebenwalder Chaussee) beschränken sich auf den Bereich der Anbindung an die B 96 alt (Oranienburger Chaussee). Das Plangebiet wird weiterhin über die Oranienburger Chaussee und die Liebenwalder Chaussee erschlossen.

Über den an der Bahnstrecke 6088 Berlin-Gesundbrunnen – Neubrandenburg – Stralsund gelegenen Bahnhof Nassenheide ist das Plangebiet direkt in das **Regionalbahnnetz** der Länder Berlin und Brandenburg eingebunden. Der aus dem östlichen Teilbereich fußläufig zu erreichende Bahnhof Nassenheide (1000 m-Radius) ist Haltepunkt der Regionalbahn Berlin-Lichtenberg – Oranienburg – Löwenberg – Templin-Stadt. Über die Bahnhöfe Oranienburg und Löwenberg besteht Anschluss an den Regionalexpress Berlin – Rostock / Stralsund und das Fernbahnnetz.

Über zwei fußläufig erreichbare Bushaltestellen ist das Plangebiet eingebunden in das **Busverkehrsnetz** der OVG Oberhavel Verkehrsgesellschaft mbH. Nördlich des Plangebietes im Bereich Liebenwalder Chaussee / Bahnhofstraße befindet sich die Haltestelle „Nassenheide Bahnhof“ der Buslinie 803 (Oranienburg Bhf. – Liebenwalde – Liebenthal). Nordwestlich des Plangebietes im Bereich Oranienburger Chaussee / Teerofener Weg befindet sich die Haltestelle „Nassenheide Teerofener Weg“ der Buslinien 803 (s.o.) und 802 (Oranienburg Bhf. – Löwenberg Bhf.)

Straßenunabhängige **Fußwegeverbindungen** bestehen innerhalb des Plangebietes nicht.

2.4 Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung erfolgt durch den *kommunalen Ver- und Entsorgungsbetrieb Löwenberger Land*. Im Ortsteil Nassenheide sind alle Siedlungsbereiche an das zentrale Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen. Seit 2005 laufen Planungen zur abwassertechnischen Erschließung der Siedlungsgebiete. Im Bereich der Waldsiedlung werden im Zuge von Straßenbaumaßnahmen zentrale Leitungssysteme verlegt. Die Abwässer werden bis zum Bau einer Leitung zur Kläranlage in Grüneberg / Pappelhof in einem zentralen Auffangbehälter gesammelt und mobil entsorgt. Die Abwasserentsorgung aller anderen Siedlungsbereiche erfolgt bislang dezentral mittels Einzelsammelgruben.

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt über das Netz der *E.DIS AG*. Das Plangebiet ist nach Hinweis des Versorgungsträgers vom 09.12.2013 elektrotechnisch den aktuellen Erfordernissen entsprechend erschlossen. Zur bedarfsgerechten Versorgung des Siedlungsgebietes ist nach Hinweis des Versorgungsträgers mit Umsetzung der Planung in Abhängigkeit von der benötigten elektrischen Leistung ein Ausbau bzw. eine Erweiterung des Versorgungsnetzes erforderlich, wobei die konkreten Maßnahmen erst nach vorliegen verbindlicher Leistungsanmeldungen festgelegt werden können. In allen öffentlichen Straßen einschließlich der Querverbindung zwischen Lerchenweg und der Straße Am Waldrand verlaufen Niederspannungsleitungen des Unternehmens mit den jeweiligen Hausanschlüssen, im Straßenraum des Friedrichsthaler Weges sowie der Straße Am Waldsee verlaufen zusätzlich Mittelspannungsleitungen. Auf dem Grundstück Am Waldsee Nr. 11 (Flurstück 316/20) befinden sich Versorgungsanlagen des Unternehmens.

Ein Teilbereich der Waldsiedlung ist an das zentrale Versorgungssystem mit Erdgas angeschlossen. Versorgungsträger für die lokale Versorgung mit Erdgas ist die *Energie Mark Brandenburg GmbH (EMB)*. Gemäß Leitungsauskunft vom 11.12.2013 verlaufen Leitungen mit 0,1 bis 1,0 bar in Teilabschnitten der Straße Am Waldsee und des Marderweges, im

Eichhornweg, im Birkeneck, im Mittelweg, in der Straße Alter Kiefernweg sowie in Teilabschnitten des Friedrichsthaler Weges, des Lerchenweges und der Straße Am Waldrand einschließlich der Querverbindung zwischen diesen beiden Straßen. Im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplanes bestehen seitens des Versorgungsträgers zurzeit keine Planungen. Im nordöstlichen Teilabschnitt der Straße Am Waldrand verlaufen eine Erdgastransportleitung (ETL) PN 40 sowie eine Erdgasfeldleitung PN 160. Für die mit hohem Druck betriebenen Rohrleitungen besteht ein besonderes Sicherheitsbedürfnis.

Im Plangebiet befinden Telekommunikationslinien der *Telekom Deutschland GmbH*. Zur weiteren telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes ist gemäß Stellungnahme vom 09.01.2014 ggf. die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Die Planung berührt gemäß Stellungnahme der GDMcom mbH vom 10.12.2013 keine vorhandenen Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der vertretenen Unternehmen ONTRAS Gastransport GmbH und VNG Gasspeicher GmbH.

2.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Das Plangebiet wird geprägt von einem Mosaik aus Wochenendhausgrundstücken, Wohngrundstücken mit relativ großen Gärten und einzelnen unbebauten und mit Waldbäumen bestandenen Grundstückspartellen. Charakteristisch für die Waldsiedlung sind zudem die großzügig dimensionierten und von Grünbanketten mit einzelnen Bäumen oder Baumreihen geprägten Erschließungsflächen.

Die Flächen sind nach dem Biotopschlüssel des Landes Brandenburg zu einem großen Teil den Biototypen *102502 Wochenendhausbebauung mit Waldbäumen*, *12261 Einzelhausbebauung mit Ziergärten*, *12263 Einzelhausbebauung mit Waldbaumbestand*, *1261101 Straßen mit regelmäßigem Baumbestand* und *12651 unbefestigter Weg* zuzuordnen. Die vorhandenen Biototypen sind von allgemeiner Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz. Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder § 18 BbgNatSchAG sind im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden und auch nicht zu erwarten.

Im Hinblick auf die Lebensraumfunktion für Tiere ist für das Plangebiet insbesondere von einer Bedeutung als Lebensraum für Brutvögel und Fledermäuse auszugehen. Alle europäischen Vogelarten sowie alle in Brandenburg vorkommenden Fledermausarten gehören zu den europäisch geschützten Tierarten, für die die Bestimmungen des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz zu berücksichtigen sind.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet befindet sich östlich der Bahntrasse. Es handelt sich hierbei um das europäische Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) „Obere Havelniederung“. Die Flächen nördlich der Liebenwalder Chaussee sowie östlich der Bahntrasse sind Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes "Obere Havelniederung".

Die im Plangebiet vorhandenen Bäume gelten gemäß den Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Gemeinde Löwenberger Land als geschützte Landschaftsbestandteile. Bei den randlichen Flächen der im Geltungsbereich der 1. Änderung gelegenen Gemeindestraßen „Forstweg“ und „Am Waldrand“ handelt es sich um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Die Grundwasserflurabstände liegen bei unter 2 m. Aufgrund der hohen Porosität des Bodens und des geringen Grundwasserflurabstandes ist das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt.

Vorbelastungen durch Schall bestehen entlang der Oranienburger Chaussee durch die Emissionen des Fahrzeugverkehrs auf der in einem Abstand von rund 60 m zur westlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufenden B 96. Vorbelastungen durch Schall ergeben sich zudem durch den Bahnverkehr auf der östlich des Plangebietes in einer Entfernung von rund 180 m verlaufenden Bahnstrecke Berlin - Stralsund. Von Bedeutung im Hinblick auf die Entwicklung als Wohngebiet ist hier insbesondere der nächtliche Güterverkehr.

Das Ortsbild wird im Bereich der Waldsiedlung, trotz der in der Vergangenheit in einigen Bereichen vorgenommenen großflächigen Rodungen, durch den vorhandenen Waldbestand geprägt. Die vorhandene Gehölzkulisse bewirkt auch eine Abschirmung und Einbindung des Siedlungsgebietes in den umgebenden Landschaftsraum.

Weitere Angaben zu den Belangen von Umwelt, Natur und Landschaft sind Kapitel 6 der Begründung zu entnehmen.

2.6 Altlasten, Kampfmittelbelastung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich gemäß Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde vom 17.01.2014 im Rahmen der Behördenbeteiligung keine im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel registrierten Altlast- oder Altlastenverdachtsflächen.

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgenommene Prüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergeben. Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen. Für den Fall, dass bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, wird auf die Bestimmungen der Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg hingewiesen. Das vorliegende Schreiben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 23.12.2013 ersetzt ein Protokoll über die Absuche nach Kampfmitteln als Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit.

2.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich nach Hinweis der Denkmalfachbehörde vom 06.12.2013 keine Bodendenkmale. Da bei Erdarbeiten jedoch unvermutet bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können, wird auf die Verpflichtungen gemäß den Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) hingewiesen. Baudenkmale werden von der Planung nicht berührt.

2.8 Eigentumsverhältnisse

Die im Plangebiet vorhandenen Grundstückspartellen befinden sich überwiegend im Eigentum von Privatpersonen. Die Wegestückchen der internen Erschließung des Plangebietes befinden sich weitgehend in kommunalem Eigentum. Zur Schaffung geeigneter Straßenflurstücke wurde ein Umlegungsverfahren durchgeführt. Für die ursprünglich in der Flur 2 der Gemarkung Sachsenhausen gelegenen Trassen der Fahrwege „Am Waldrand“ und „Forstweg“ wurden am 12.07.2012 die Flurstücke 1428 und 1430 der Flur 5 in der Gemarkung Nassenheide neu ausgewiesen.

3 Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Textbebauungsplan „Waldsiedlung Süd“ im Ortsteil Nassenheide der Gemeinde Löwenberger Land wurde am 16.11.2000 von der seinerzeit eigenständigen Gemeinde Nassenheide als Satzung beschlossen und ist am 11.07.2002 in Kraft getreten. Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB in Form eines Textbebauungsplanes ohne Planzeichnung mit zusätzlichen zeichnerischen Festsetzungen. Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der die Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB nicht erfüllt („einfacher Bebauungsplan“), richtet sich gemäß § 30 Abs. 3 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 und § 35 BauGB.

Im Textbebauungsplan „Waldsiedlung Süd“ erfolgen planungsrechtliche Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzungen, zur Bauweise, zur Mindestgröße von Baugrundstücken und zur höchstzulässigen Anzahl von Wohnungen.

Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO mit Ausschluss der in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,15. Die Grundfläche der einzelnen baulichen Anlagen darf nicht mehr als 120 m² betragen.

Zulässig sind ein Vollgeschoss, sowie ein zweites Vollgeschoss, wenn es sich dabei um einen Dachraum handelt. Diese Festsetzung erfolgt auf der Grundlage der bis 2003 geltenden Vollgeschossdefinition der Brandenburgischen Bauordnung.

Festgesetzt wird eine offene Bauweise. Die Mindestgröße für Baugrundstücke beträgt 600 m². Je Wohngebäude ist nur eine Wohnung zulässig. In der Begründung mit Stand vom 06.11.2001 wird mit Hinweis auf § 49 der Brandenburgischen Bauordnung in der bis 2003 geltenden Fassung dargelegt, dass eine Einliegerwohnung für Familienangehörige auch bei nur einer zulässigen Wohnung möglich ist.

Zudem erfolgen bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, zur Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten und zu Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen.

Die Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft regelt den Ausgleich von Eingriffen auf den Baugrundstücken sowie die Vermeidung von Eingriffen durch einen wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Stellplätzen und deren Zufahrten sowie von Zufahrten zu Garagen.

Eine Festsetzung von Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes regelt die Ausrichtung von Aufenthaltsräumen in einem Abstand bis zu 200 m von der Bundesstraße 96 (Oranienburger Chaussee).

In der Begründung mit Stand vom 06.11.2001 wird auf eine Waldeigenschaft von Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes hingewiesen, für die die untere Forstbehörde – mit Hinweis auf die erforderliche Ersatzaufforstung - eine Umwandlungsgenehmigung in Aussicht stellt. Entsprechend der in den folgenden Jahren durchgeführten Waldflächeninventur der unteren Forstbehörde besitzen diese Flächen keine Waldeigenschaft im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz.

3.2 Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für den vorliegenden Bebauungsplan ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Ziff. 1 ROG insbesondere aus dem **Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007, GVBl. I S. 235)** und dem **Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)** vom 31.03.2009 (GVBl. II S. 186):

Die Festlegungskarte 1 des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg enthält für das Plangebiet keine zeichnerischen Festlegungen.

Gemäß Grundsatz 4.1 LEP B-B soll die Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotentiale sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Innerhalb der Gemeinden soll eine Konzentration der zusätzlichen Wohnsiedlungsflächenentwicklungen auf die siedlungsstrukturell und funktional geeigneten Siedlungsschwerpunkte angestrebt werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet werden und ausgewogen entwickelt werden.

Gemäß Ziel 4.2 LEP B-B sind neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsflächen anzuschließen. Gemäß Ziel 4.5 Abs. 1 ist die Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnnutzungen zulässig sein sollen (Wohnsiedlungsflächen) in Nicht-Zentralen Orten durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption gemäß Abs. 2 möglich. Gemäß Abs. 3 ist die Umwandlung von Wochenendhausgebieten in Wohnsiedlungsflächen zulässig, wenn sie siedlungsstrukturell an die vorhandenen Siedlungsgebiete angebunden und die Erschließung gesichert ist.

Gemäß Grundsatz 5.1 LEP B-B soll der bestehende Freiraum in seiner Multifunktionalität erhalten werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, kommt den Belangen des Freiraumschutzes eine hohe Bedeutung zu. Bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen soll die Inanspruchnahme von Freiraum minimiert werden.

Die benannten Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans „Waldsiedlung Süd“ im Ortsteil Nassenheide der Gemeinde Löwenberger Land berücksichtigt. Mit der Änderung des Bebauungsplans werden die im Bereich des infrastrukturell erschlossenen und im Einzugsbereich des Schienenpersonennahverkehrs (SPNV) gelegenen Wohnplatzes „Waldsiedlung“ vorhandenen Entwicklungspotentiale im Rahmen einer geordneten Innenentwicklung genutzt.

Gemäß **Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung** mit Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 08.10.2013 (Gesch.-Z.: GL 5.12 – 0245/97) lässt die vorliegende Planungsabsicht keinen Widerspruch zu Zielen der Raumordnung erkennen. Gemäß Stellungnahme vom 21.01.2014 im Rahmen der Behördenbeteiligung ist der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Waldsiedlung Süd“ im Ortsteil Nassenheide an die Ziele der Raumordnung angepasst und die relevanten Grundsätze der Raumordnung werden angemessen berücksichtigt.

Die Belange der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel basieren auf den Erfordernissen der Raumordnung gemäß **Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan Windenergienutzung (ReP-Wind)** vom 05.03.2003 und dem **Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan Rohstoffsicherung / Windenergienutzung (ReP-Rohstoffe)** vom 24.11.2010. Die Regionalpläne enthalten keine Festlegungen für den räumlichen und sachlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Gemäß Stellungnahme

der Regionalen Planungsstelle vom 30.09.2013 sowie vom 17.12.2013 im Rahmen der Behördenbeteiligung ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Waldsiedlung Süd“ im Ortsteil Nassenheide mit den Belangen der Regionalplanung vereinbar.

Kreisentwicklungskonzeption des Landkreises Oberhavel

Die Kreisentwicklungskonzeption (KEK) des Landkreises Oberhavel (Aktualisierung 2011 der 1. Fortschreibung) stellt eine informelle Planung ohne planungsrechtliche Verbindlichkeit dar, bildet jedoch, da sie den Stand der kreislichen Willensbekundung zur Entwicklung des Raumes widerspiegelt, wichtiges Informationsmaterial für die Regional- und Landesplanung.

Gemäß der Leitlinien und Grundsätze der Kreisentwicklungskonzeption sollen Gemeinden, die keine zentralen Orte sind, eine behutsame und ihrer Größe, Lage und Struktur angepasste Eigenentwicklung erfahren. Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage sowie durch landschaftsverträgliche Abrundungen am Ortsrand erfolgen. (...) In jedem Fall soll eine Verdichtung vorhandener Siedlungsbereiche bzw. eine Nachnutzung bereits in Anspruch genommener Siedlungsflächen Vorrang vor zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen haben. Einer ungeordneten Zersiedlung der freien Landschaft soll vorgebeugt werden.

Gemeinden / Ortsteile ohne zentralörtliche Bedeutung und speziell ausgewiesene Gemeindefunktionen sollen hinsichtlich der Siedlungs- und Einwohnerentwicklung vorrangig eine Eigenentwicklung erfahren. Ziel soll es sein, die Einwohnerzahlen dieser Gemeinden / Ortsteile langfristig zu stabilisieren.

Die benannten Leitlinien und Grundsätze der Kreisentwicklungskonzeption mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans „Waldsiedlung Süd“ im Ortsteil Nassenheide der Gemeinde Löwenberger Land berücksichtigt. Mit Aufstellung des Bebauungsplans werden die im Bereich des infrastrukturell erschlossenen und im Einzugsbereich des Schienenpersonennahverkehrs gelegenen Wohnplatzes „Waldsiedlung“ vorhandenen Entwicklungspotentiale im Rahmen einer geordneten Innenentwicklung genutzt.

3.3 Flächennutzungsplanung

Im Teil-Flächennutzungsplan für den Ortsteil Nassenheide vom Januar 2000 sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Waldsiedlung Süd“ als „Wohnbauflächen mit landschaftlicher Prägung“ dargestellt. Die Straße Am Waldsee wird als örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Löwenberger Land für den Ortsteil Nassenheide in der Fassung der 1. Planänderung (Beschlussfassung November 2013) werden die bisherigen Darstellungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Waldsiedlung Süd“ beibehalten (vgl. Abb. 3).

3.4 Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan der vormaligen Gemeinde Nassenheide (Entwurf) vom Juli 1998 stellt in seiner Entwicklungskarte die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als geplante Wohnbauflächen dargestellt. Im Straßenraum der Straße Am Waldsee und des Lerchenweges ist die Anpflanzung von Baumreihen vorgesehen. Die Flächen südlich der Liebenwalder Chaussee werden in der Entwicklungskarte als Trinkwasservorbehaltsgebiet dargestellt. Nach derzeitigem Kenntnisstand handelt es sich hierbei um eine erkundete Grundwasserlagerstätte. Gemäß Stellungnahme der unteren Wasserbehörde zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans für den Ortsteil Nassenheide hat die Darstellung

keinen planungsrechtlichen Hintergrund. Die Flächen befinden sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

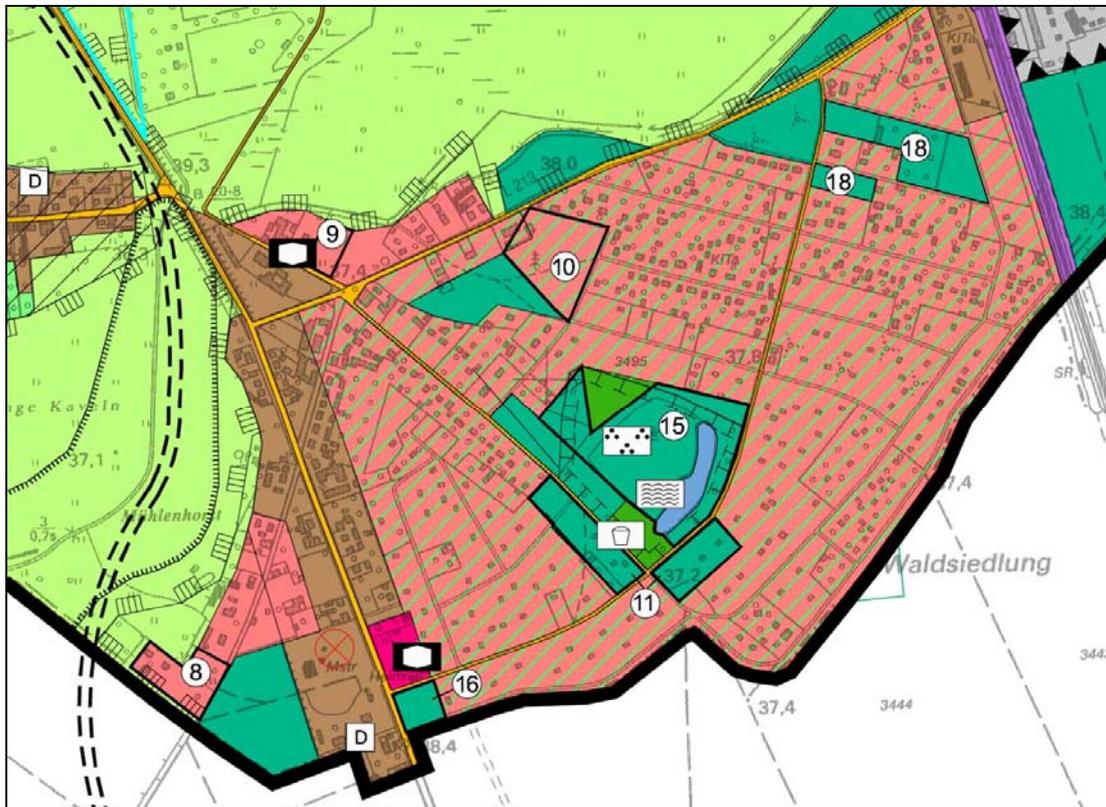


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Löwenberger Land für den Ortsteil Nassenheide in der Fassung der 1. Planänderung vom November 2013 (Beschlussfassung)

3.5 Fachplanungen

Von den Planungen der Straßenbaubehörden zur vorgesehenen **Ortsumfahrung Te-schendorf - Löwenberg** im Zuge der B 96 werden die Planungen zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Waldsiedlung Süd“ nach derzeitigem Stand der Planfeststellungsunterlagen nicht direkt berührt. Die im Zuge der Planung vorgesehenen Ausbaumaßnahmen für die L 213 (Liebenwalder Chaussee) beschränken sich auf den Bereich der Anbindung an die B 96 alt (Oranienburger Chaussee) in einem Abstand von rund 300 m zum Plangebiet. Das Plangebiet wird weiterhin von Westen über die Oranienburger Chaussee mit Anbindung über den Forstweg und die Straße „Am Waldsee“ sowie von Norden über die Liebenwalder Chaussee erschlossen.

Weitere Fachplanungen, die die Planungen zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Waldsiedlung Süd“ im Ortsteil Nassenheide berühren können, sind nicht bekannt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die vorliegende Planung berührt werden kann, wurden im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB darum gebeten, aus ihrem Zuständigkeitsbereich Hinweise zur geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes zu geben sowie Mitteilungen über beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen zu machen.

4 Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die 1. Änderung des 2002 in Kraft getretenen Textbebauungsplanes „Waldsiedlung Süd“ im Ortsteil Nassenheide der Gemeinde Löwenberger Land dient der Innenentwicklung der mit öffentlichen Straßen voll erschlossenen und verkehrlich hervorragend angebundenen Waldsiedlung Nassenheide unter Sicherung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.

Insbesondere mit der Angleichung des festgesetzten Nutzungsmaßes innerhalb der Waldsiedlung reagiert die Gemeinde auf Umsetzungsprobleme, die in der Vergangenheit im Geltungsbereich des Textbebauungsplanes „Waldsiedlung Süd“ immer wieder zu Befreiungsanträgen führten und gewährleistet somit eine Gleichstellung mit den Baugebieten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Waldsiedlung Nord“.

Mit der 1. Änderung des Textbebauungsplanes „Waldsiedlung Süd“ sollen zudem die der allgemeinen Erschließung dienenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen zeichnerisch festgesetzt und mit einer Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt werden sowie einzelne textliche Festsetzungen durch zeichnerische Festsetzungen in einer Planzeichnung ersetzt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Waldsiedlung Süd“ wird mit der 1. Änderung durch Einbeziehung von Teilflächen der rückwärtig verlaufenden Gemeindestraßen „Am Waldrand“ und „Forstweg“ erweitert. Die Wegetrassen lagen ursprünglich in der Gemarkung Sachsenhausen und wurden 2012 als Flurstück 1430 und 1428 der Flur 5 in der Gemarkung Nassenheide neu ausgewiesen.

Mit der planungsrechtlichen Sicherung und Entwicklung von innerörtlich verfügbaren Bauflächen wird dem Vorrang der Innenentwicklung gefolgt und es werden wertvolle Außenbereichsflächen vor einer Inanspruchnahme und Versiegelung geschützt.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Sowohl im Teil-Flächennutzungsplan für den Ortsteil Nassenheide vom Januar 2000 als auch im Flächennutzungsplan der Gemeinde Löwenberger Land für den Ortsteil Nassenheide in der Fassung der 1. Planänderung (Beschlussfassung November 2013) sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Waldsiedlung Süd“ als „Wohnbauflächen mit landschaftlicher Prägung“ dargestellt. Die Straße Am Waldsee wird als örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Die gemäß § 8 Abs. 2 BauGB erforderliche Entwicklung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Waldsiedlung Süd“ aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist somit gegeben.

5 Planinhalt (Abwägung und Begründung)

Entsprechend dem Aufstellungsbeschluss erfolgt die 1. Änderung des Textbebauungsplans „Waldsiedlung Süd“ im Ortsteil Nassenheide als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB. Ein städtebaulicher Regelungsbedarf besteht danach insbesondere im Hinblick auf Festsetzungen zu Art und Maß der im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässigen Nutzung sowie zu den örtlichen Verkehrsflächen. Eine Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen soll nicht erfolgen. Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der die Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB nicht erfüllt (einfacher Bebauungsplan), richtet sich gemäß § 30 Abs. 3 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 und § 35 BauGB.

Die im Zuge der 1. Änderung des Textbebauungsplans „Waldsiedlung Süd“ vorgenommenen Änderungen und Streichungen der textlichen Festsetzungen sind zusammenfassend der Anlage zu dieser Begründung zu entnehmen. Ein Teil der bisherigen textlichen Festsetzungen sowie die textliche Festsetzung I. 7 zu den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans werden durch zeichnerische Festsetzungen gemäß der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) ersetzt.

Die mit in Kraft treten der 1. Änderung im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Waldsiedlung Süd“ neben den zeichnerischen Festsetzungen gemäß der Planzeichnung geltenden textlichen Festsetzungen sind auf der Planzeichnung abgedruckt sowie ebenfalls der Anlage zu entnehmen.

5.1 Nutzung der Baugrundstücke

5.1.1 Art der Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (WA)

Die im Textbebauungsplan „Waldsiedlung Süd“ getroffene textliche Festsetzung I. 1.1 (1) zur Art der baulichen Nutzung wird mit der 1. Änderung gestrichen und durch zeichnerische Festsetzung gemäß der Planzeichenverordnung (PlanZV) ersetzt:

~~I. 1.1 (1) Für alle Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet – WA – gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemein zulässig sind Nutzungen nach § 4 (2) BauNVO.~~

Die Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden zur Entwicklung einer weitgehend ungestörten Wohnsiedlung als **Allgemeine Wohngebiete (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das Baugebiet dient damit vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind neben Wohngebäuden, die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zur Wahrung des Gebietscharakters bleiben die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen weiterhin ausgeschlossen. Die entsprechende textliche Festsetzung I. 1.1 (2) wird beibehalten. Ausnahmsweise zulässig bleiben damit gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Waldsiedlung Süd“ wird mit der 1. Änderung um die bisher außerhalb des Geltungsbereiches gelegene Grundstückszufahrt zum neu gebildeten Flurstück 1113 geringfügig erweitert. Die Flächen werden in der Planzeichnung den festgesetzten Baugebieten WA zugeordnet.

5.1.2 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Waldsiedlung Süd“ wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB durch textliche Festsetzung geregelt, dass **je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen** zulässig sind. Die Festsetzung dient dem Erhalt des städtebaulichen Charakters des Gebietes, der sich durch das Hinzukommen von Mehrfamilienhäusern nachhaltig verändern würde. Die bisherige textliche Festsetzung I. 4. (1), die die höchstzulässige Zahl von Wohnungen auf eine Wohnung je Wohngebäude begrenzt hat, wird entsprechend geändert:

*I. 4. (1): Im gesamten Plangebiet **sind** als höchstzulässige Anzahl **zwei Wohnungen** je Wohngebäude zulässig.*

5.1.3 Maß der Nutzung

Die Maßfestsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden getroffen durch die Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO und die Zahl der zulässigen Geschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO. Die bislang getroffenen textlichen Festsetzungen I. 1.2.1 und I. 1.2.2 zum Maß der baulichen Nutzung werden gestrichen und durch zeichnerische Festsetzung in der Planzeichnung zur 1. Änderung des Bebauungsplans ersetzt (Nutzungsschablone).

Grundflächenzahl (GRZ)

Mit der 1. Änderung des Textbebauungsplans „Waldsiedlung Süd“ wird die Grundflächenzahl (GRZ) im Geltungsbereich des Bebauungsplans von bislang 0,15 auf **0,2** erhöht. Die bisherige Beschränkung der Grundfläche auf 120 m² je baulicher Anlage wird gestrichen:

~~*I. 1.2.1 Auf Baugrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine GRZ von nicht mehr als 0,15 zulässig. Dabei darf die Grundfläche je baulicher Anlage gem. § 19 (1) BauNVO nicht mehr als 120 m² betragen.*~~

Die Gemeinde reagiert damit auf Umsetzungsprobleme, die bislang immer wieder zu Befreiungsanträgen führte und gewährleistet eine Gleichstellung mit den Baugebieten im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Waldsiedlung Nord“.

Das gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten WA zulässige Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird weiterhin deutlich unterschritten und eine landschaftliche Prägung des Siedlungsgebietes mit der Möglichkeit eines weitgehenden Erhaltes des ortsbildprägenden Baumbestands bleibt gewährleistet.

Die zulässige Grundfläche der Hauptanlagen darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, regelmäßig um bis zu 50 % überschritten werden. Eine davon abweichende Regelung ist nicht vorgesehen. Mit den Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO ergibt sich für die festgesetzten Baugebiete WA eine zulässige „Gesamt-GRZ“ von 0,30.

Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z)

Mit der 1. Änderung des 2002 in Kraft getretenen Textbebauungsplans „Waldsiedlung Süd“ erfolgt eine Umstellung auf die seit 2003 geltende Vollgeschossdefinition der Brandenburgischen Bauordnung. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) wird auf **zwei Vollgeschosse** als Höchstmaß festgesetzt. Die bisherige textliche Festsetzung I. 1.2.2 zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird gestrichen:

~~I. 1.2.2 Im gesamten Plangebiet ist ein Vollgeschoss zulässig. Abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist ein zweites Vollgeschoss zulässig, wenn es sich hierbei um einen Dachraum handelt.~~

Der Begriff „Vollgeschoss“ wird in § 2 Abs. 4 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) definiert. Vollgeschosse sind danach „alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung technischer Gebäudeausrüstungen dienen (Installationsgeschosse) sowie Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, gelten nicht als Vollgeschosse“.

Ergänzende Festsetzungen zur zulässigen Höhe (H) der Gebäude sollen nicht getroffen werden. Die Höhe der Häuser ist insbesondere abhängig von der Dachform. In Abhängigkeit von der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist bei Verwendung eines spitzen Satteldachs von maximalen Firsthöhen (FH) von 9,0 m sowie von maximalen Traufhöhen (TH) bzw. Wandhöhen von 7,0 m auszugehen. Ein Souterrain wird nur dann nicht als Vollgeschoss angerechnet, wenn die Deckenoberkante im Mittel weniger als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Ausgebaute Dachgeschosse gelten auf der Grundlage der 2003 eingeführten Vollgeschossdefinition (s.o.) in der Regel als Vollgeschosse.

5.1.4 Mindestmaß für die Größe der Baugrundstücke

Die im Textbebauungsplan „Waldsiedlung Süd“ getroffene textliche Festsetzung zum Mindestmaß für die Größe der Baugrundstücke von 600 m² wird beibehalten. Die festgesetzte Mindestgröße darf gemäß der textlichen Festsetzung unterschritten werden, wenn das betreffende Baugrundstück schon vor dem 07.10.1999 als Baugrundstück bestand.

5.1.5 Bauweise

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Waldsiedlung Süd“ wird für die allgemeinen Wohngebiete WA zur Sicherung der landschaftlichen Prägung des Siedlungsgebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO eine **abweichende Bauweise „a“** festgesetzt. Die Länge der Gebäude darf **15 m** nicht überschreiten. Die bisherige textliche Festsetzung I. 2. (1) wird entsprechend geändert.

Die in der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO maximal zulässige Gebäudelänge von 50 m widerspricht dem gemeindlichen Planungsziel der Erhaltung einer kleinteiligen und landschaftlich geprägten Wohngebietsstruktur. Mit Streichung der textlichen Festsetzung zur Zulässigkeit einer Grundfläche GR von maximal 120 m² je baulicher Anlage ergibt sich ein entsprechender städtebaulicher Regelungsbedarf. Die Festsetzung der abweichenden Bauweise entspricht der im Bebauungsplan „Waldsiedlung Nord“ getroffenen Regelung.

5.2 Verkehrsflächen

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Waldsiedlung Süd“ werden die im Geltungsbereich gelegenen und der allgemeinen Erschließung der Baugebiete dienenden kommunalen Erschließungsstraßen in der Planzeichnung zur 1. Änderung des Bebauungsplans als **öffentliche Straßenverkehrsflächen** festgesetzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Waldsiedlung Süd“ wird dabei durch Einbeziehung von Teilflächen der rückwärtig verlaufenden Gemeindestraßen „Am Waldrand“ (Flurstück 1430 teilweise) und „Forstweg“ (Flurstück 1428 teilweise) erweitert. Die Wegegrassen lagen ursprünglich in der Gemarkung Sachsenhausen und wurden 2012 als Flurstück 1430 und 1428 der Flur 5 in der Gemarkung Nassenheide neu ausgewiesen. Die Wegeflurstücke werden mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Waldsiedlung Süd“ zur planungsrechtlichen Sicherung als öffentliche Straßenverkehrsfläche in den Geltungsbereich einbezogen. Bei einem Ausbau dieser Straßen sind gemäß Stellungnahme der unteren Forstbehörde im Rahmen der Behördenbeteiligung geringfügig Waldflächen betroffen (vgl. Kap. 5.3). Hier ist im Vorfeld einer Ausbauplanung eine frühzeitige Abstimmung mit der unteren Forstbehörde zum Umfang einer eventuell notwendigen Waldumwandlung nach dem Landeswaldgesetz zu führen.

Die Sicherung der zur Entwicklung der Waldsiedlung als Wohngebiet erforderlichen Erschließungsflächen war Gegenstand eines einfachen Umlegungsverfahrens. Bestandteil der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind die straßenbegleitenden Grünstreifen. Im Zuge der städtebaulichen Entwicklung der Waldsiedlung erfolgt durch die Gemeinde schrittweise ein Ausbau der bisherigen Fahrwege zu Wohnstraßen mit einer Befestigung der Fahrbahn als Mischverkehrsflächen und der Anlage von Grünstreifen mit Versickerungsmulden und Baumpflanzungen bzw. den zu erhaltenden Bestandsbäumen.

Aufgrund der Bedeutung für die innere Erschließung der Waldsiedlung wird die vorhandene öffentliche Wegeverbindung zwischen Lerchenweg und der Straße „Am Waldrand“ ebenfalls als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Bis auf ein Flurstück befinden sich die Wegeflurstücke im Eigentum der Gemeinde.

Ein in der Flurkarte mit Festsetzung des Geltungsbereiches zum Textbebauungsplan „Waldsiedlung Süd“ eingetragener „Privatweg“ zwischen Friedrichsthaler Weg und Eichhornweg dient inzwischen ausschließlich der Erschließung des rückwärtig neu gebildeten Flurstücks 1113 und ist im östlichen Teilabschnitt als Grundstückszufahrt Bestandteil dieses Grundstücks (Friedrichsthaler Weg 15A). Der westliche Teilabschnitt wurde den angrenzenden Grundstücken zugeschlagen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Waldsiedlung Süd“ wird mit der 1. Änderung um die bisher außerhalb des Geltungsbereiches gelegene Grundstückszufahrt (Flurstück 1113 teilweise) erweitert. Die Flächen werden in der Planzeichnung zur 1. Änderung des Bebauungsplans den festgesetzten Baugebieten WA zugeordnet.

Ebenfalls den festgesetzten Baugebieten WA zugeordnet werden ein von der Straße „Am Waldsee“ zwischen den Grundstücken Am Waldsee Nr. 45 und Nr. 46 abgehender Stichweg (Flurstücke 521/48 und 522/39), sowie die Teilfläche einer bei Aufstellung des Textbebauungsplans „Waldsiedlung Süd“ vorhandenen Wegeverbindung zwischen Oranienburger Chaussee und der Straße „Am Winkel“, die zwischenzeitlich dem neu gebildeten Flurstück 1450 (Grundstück Am Winkel Nr. 1) zugeschlagen wurden.

Die der allgemeinen Erschließung dienenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden in der Planzeichnung durch **Straßenbegrenzungslinien** abgegrenzt.

5.3 Flächen für Wald

Gemäß Stellungnahme der unteren Forstbehörde³ im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zur Vorprüfung des Einzelfalls für das Verfahren nach § 13a BauGB besitzen die Grundstücke im Geltungsbereich der 1. Änderung des Textbebauungsplans „Waldsiedlung Süd“ entsprechend der durchgeführten Waldflächeninventur keine Waldeigenschaft im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG). Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt somit die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Löwenberger Land vom 17.06.2013, in Kraft getreten am 29.08.2013 (vgl. Kap. 5.8 Hinweise).

Im Bereich der mit der 1. Änderung einbezogenen Verkehrsflächen „Forstweg“ und „Am Waldrand“ sind gemäß Stellungnahme der unteren Forstbehörde⁴ im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung geringfügig Waldflächen betroffen. Hier ist im Vorfeld einer Ausbauplanung eine frühzeitige Abstimmung mit der unteren Forstbehörde zum Umfang einer eventuell notwendigen Waldumwandlung nach dem Landeswaldgesetz zu führen.

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

Die im Bebauungsplan „Waldsiedlung Süd“ getroffenen textlichen Festsetzungen I. 5. (1) und I 5. (2) zum Ausgleich und zur Vermeidung von Eingriffen in Umwelt, Natur und Landschaft werden beibehalten. Danach ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein Stück Nisthilfe bzw. Ersatzbiotop der folgenden Liste auf dem Baugrundstück unterzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

Nisthilfe	begünstigte Tierarten
Nistkasten für Höhlenbrüter	Meisen, Kleiber ...
Nisthilfe für Nischenbrüter	Rotschwänze ...
Eulenkasten	Waldkauz, Spechte ...
Fledermauskasten	Fledermäuse ...
Insekten-Nisthilfe	Wildbienen, Hornissen ...
Totholzhaufen / -hecke	Zaunkönig, Igel
Natursteinhaufen/ -mauer	Eidechsen, Blindschleichen ...
Laubgebüsch 25 m ²	Nachtigall, Amsel ...

Nach Hinweis der unteren Naturschutzbehörde vom 17.01.2014 im Rahmen der Behördenbeteiligung sind zur Qualitätssicherung und zur langfristigen Erhaltung der Nisthilfen für Vögel und der Fledermauskästen ausschließlich solche aus Holzbeton zu verwenden.

Der Natursteinhaufen sollte mindestens eine Grundfläche von 2 m² aufweisen und mindestens 50 cm hoch sein. Die Steine sollten eine Körnungsgröße von 100 mm nicht unterschreiten, damit entsprechende Hohlräume entstehen können.

Die Natursteinmauer muss, um für wild lebende Tierarten relevant zu sein, unverfugt und mindestens 1 m hoch und 2 m lang sein.

Laubgebüsche müssen aus einheimischen Laubgehölzen bestehen.

³ Schreiben der unteren Forstbehörde (Landesbetrieb Forst Brandenburg, Oberförsterei Neuendorf vom 08.10.2013 Gesch.Z.: LFB3.05-7026-32-BP-15-13) i.V.m. Klarstellung im Schreiben vom 22.10.2013.

⁴ Schreiben der unteren Forstbehörde (Landesbetrieb Forst Brandenburg, Oberförsterei Neuendorf vom 17.01.2014 Gesch.Z.: LFB3.05-7026-32-BP-15-13)

Nach einem entsprechenden Hinweis der unteren Naturschutzbehörde wird zudem als spätester Zeitpunkt für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes die Fertigstellung des Hauptgebäudes bestimmt (TF I. 5. (1)).

Stellplätze und deren Zufahrten, sowie Zufahrten zu Garagen bzw. „Carports“ sind - sofern eine Befestigung erfolgt - mit einem wasser- und luftdurchlässigen Belag zu versehen (TF I 5. (2)).

5.5 Örtliche Bauvorschriften

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Waldsiedlung Süd“ werden die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen II. 1. (1) und II. 1 (2) zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen zur Ermöglichung einer gewissen Flexibilität bei der grundstücksbezogenen Umsetzung der Planung gestrichen:

~~II. 1. (1): Für Gebäude über 50 m² Grundfläche mit Ausnahme untergeordneter Dachteile (Gauben, Eingangsüberdachungen) gilt:
Dachform: nur Steildach als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Zeltdach
Dachneigung: nur 35°-46°~~

~~II. 1. (2): Dämpel sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Die Dämpelhöhe ist die Höhe zwischen Oberkante fertiger Fußboden des Dachgeschosses und dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand~~

Durch die Planungshistorie der Waldsiedlung und eine Vielzahl von Neubauten sind im Plangebiet inzwischen alle gängigen Dachformen vertreten. Ein Regelungsbedarf zum Ausschluss bestimmter Dachformen aus Gründen der Ortsbildpflege wird daher nicht mehr gesehen. Durch die vorhandene Baumkulisse ist das Siedlungsgebiet zur angrenzenden freien Landschaft eingegrünt. Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch möglicherweise ortsbildungstypische Dachformen sind daher nicht zu erwarten.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen II. 2 zur Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten sowie III. 3. (1) bis III. 3. (3) zu Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen werden zur Wahrung des Gebietscharakters beibehalten. Danach sind Warenautomaten, Anlagen der Außenwerbung mit mehr als 0,5m² Ansichtfläche sowie Leuchtwerbung unzulässig. Als Grundstückseinfriedungen sind nur offene Zäune mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Mauern als Grundstückseinfriedungen sind unzulässig. Stützmauern, die wegen der Höhenunterschiede im natürlichen Geländeniveau erforderlich sind, sind ausnahmsweise auch als Grundstückseinfriedungen zulässig.

5.6 Immissionsschutz

Die westliche Teilfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Waldsiedlung Süd“ befindet sich im Einwirkungsbereich der Bundesstraße 96 (B 96), einer in diesem Abschnitt mit über 6 Mio. Kraftfahrzeugen pro Jahr befahrenen Hauptverkehrsstraße.

Die im Bebauungsplan „Waldsiedlung Süd“ getroffene textliche Festsetzung I. 6. zum Immissionsschutz wird beibehalten. Innerhalb des Plangebietes sind danach bis zu einem Abstand von 200 m zur nächstgelegenen tatsächliche Straßengrenze der Bundesstraße 96 Aufenthaltsräume auf der von der B 96 abgewandten Seite anzuordnen oder sie müssen

eine Lüftungsmöglichkeit dorthin besitzen. Alternativ sind auch schalldämmte Lüftungseinrichtungen zulässig.

Die im Einwirkungsbereich der B 96 in einem Abstand von bis zu 200 m zur Bundesstraße gelegenen Grundstücke – für die die textliche Festsetzung I. 6 zum Tragen kommt - werden mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Planzeichnung zur 1. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. §9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gekennzeichnet.

Nach den strategischen Lärmkarten der 1. Stufe gemäß Richtlinie 2002/49/EG des Landesumweltamtes Brandenburg für die Gemeinde Löwenberger Land von 2007 werden durch die Schallemissionen des Fahrzeugverkehrs auf der B 96 bis in den Bereich Eichhornweg in einem Abstand von rund 200 m zur Bundesstraße tagsüber Beurteilungspegel von > 55 – 60 dB(A) erreicht. Nachts werden bis in den Bereich Marderweg Beurteilungspegel von > 50 – 55 dB(A) erreicht und bis zum Friedrichsthaler Weg Beurteilungspegel von > 45 – 50 dB(A).

Im Bebauungsplanverfahren erfolgt die Beurteilung der akustischen Verhältnisse auf der Grundlage der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau - Beiblatt 1. Danach ergeben sich für den Beurteilungspegel die folgenden Orientierungswerte:

Gebietseinstufung	Orientierungswert dB(A)	
	Tag	Nacht
Allgemeine Wohngebiete WA	55	45

Für den Neubau und die wesentliche Änderung von Verkehrswegen gilt die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV). Für die Abwägung von Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan ist die 16. BImSchV insofern von inhaltlicher Bedeutung, als bei Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 mit den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV ohne Vorkehrungen zum Schallschutz eine weitere Schwelle, nämlich die Zumutbarkeitsgrenze erreicht werden kann.

Nach der 16. BImSchV ergeben sich die folgenden Immissionsgrenzwerte (IGW):

Gebietseinstufung	Immissionsgrenzwert dB(A)	
	Tag	Nacht
Allgemeine Wohngebiete WA	59	49

Die grundrechtlich relevante Schwelle der Eigentums- und Gesundheitsgefährdung liegt bei einer Gesamtbelastung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts.

Die im äußersten Norden der westlichen Teilfläche des Geltungsbereichs gelegenen Grundstücke befinden sich im Einwirkungsbereich der stark befahrenen L 213. Für die Flächen entlang der L 213 liegen der Gemeinde die strategischen Lärmkarten der 2. Stufe gemäß Richtlinie 2002/49/EG des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz aus dem Jahr 2012 vor. Danach werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete bei freier Schallausbreitung tagsüber in einem Abstand von rund 100 m von der Landesstraße erreicht, d.h. bereits deutlich vor dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Waldsiedlung Süd“. Nachts werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete in einem Abstand von 100 m bis 200 m von der Landesstraße erreicht, d.h. im Bereich der nördlichen Geltungsbereichsgrenze.

Die im Osten der östlichen Teilfläche des Geltungsbereichs gelegenen Grundstücke befinden sich im Einwirkungsbereich der Bahnstrecke 6088 Berlin – Stralsund. Der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags wird gemäß der Planfeststellungsunterlage zum Ausbauvorhaben der DB Netz AG für die Strecke 6088 Berlin – Stralsund (Planfeststellungsabschnitt 1.2: Nassenheide - Löwenberg) (Anlage 12: UVS - Auswirkungsprognose) bei freier Schallausbreitung in etwa 200 m Entfernung von der Bahntrasse eingehalten, d. h. im Bereich der östlichen Geltungsbereichsgrenze.

Eine entsprechende Angabe für den nächtlichen Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) fehlt in den Unterlagen. Aus der Planfeststellungsunterlage (Anlage 14: Schalltechnische Untersuchung) liegen detaillierte Prognosewerte für den Zugverkehr auf der Strecke vor. Auf dieser Grundlage wurden im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes „Waldsiedlung Nord“ überschlägig anhand des dB-Rechners (www.staedtebauliche-laermfibel.de) die Isophonen bei freier Schallausbreitung ermittelt. Der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) nachts wird danach in etwa 450 m Entfernung von der Bahntrasse eingehalten, d. h. auf Höhe des Querweges zwischen Lerchenweg und der Straße „Am Waldrand“.

Für die betroffenen Flächen sind im Bebauungsplan „Waldsiedlung Süd“ keine verbindlichen Regelungen zu Schallschutzvorkehrungen vorgesehen. Für die Planung in Bestandsituationen gilt der Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme. Danach kann eine hinzukommende neue Nutzung nicht den vollen Schutzstatus wie den Lärmschutzwert nach DIN 18005, in Anspruch nehmen, der ohne Vorprägung der Situation anzusetzen wäre. Zudem steigt mit zunehmender Entfernung die Wahrscheinlichkeit, dass durch eine vorgelagerte Bebauung eine Schall abschirmende Wirkung erzielt wird und entsprechende Schutzvorkehrungen nicht mehr erforderlich sind.

Bis zu einem Außenlärmpegel von 60 dB(A) sind die Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile bereits durch die Anforderungen an den Wärmeschutz entsprechend der Wärmeschutzverordnung abgedeckt. Erst darüber hinaus gelten zusätzliche Anforderungen an die Luftschalldämmmaße der Außenbauteile, insbesondere der Fenster. Bei Überschreitung eines Beurteilungspegels von 50 dB(A) in der Nacht empfiehlt die DIN 18005 jedoch Schlafräume zu der lärmabgewandten Seite zu orientieren, falls die Möglichkeit durch entsprechende Grundrissanordnung besteht. Falls diese Möglichkeit nicht besteht, wird empfohlen, Fenster mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, damit auch bei geschlossenem Fenster für ausreichende Belüftung gesorgt wird.

Die Deutsche Bahn AG verweist in ihrer Stellungnahme vom 06.12.2013 im Rahmen des Beteiligungsverfahrens auf den „Bestandsschutz“ der bestehenden Bahnanlage bzw. Eisenbahnstrecke. Daraus resultierende Schäden oder Belästigungen (Risse, Erschütterungen, Lärm etc.) können danach der Deutschen Bahn AG nicht zu Lasten gelegt werden. Insbesondere gilt für Immissionen wie Erschütterungen, Lärmbelästigungen, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, der Ausschluss jeglicher Ansprüche. Ebenso ist auf die Geltendmachung von Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlaßt werden könnten, vom Bauherrn zu verzichten.

5.7 Hinweise

5.7.1 Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind artenschutzrechtlich relevante Vorkommen von **Brutvögeln** der europäischen Vogelarten und von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (insbesondere **Fledermäuse**) bekannt. Für diese Tierarten gelten die Zugriffs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen oder Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser besonders geschützten Tierarten festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Baumaßnahmen unabdingbar sein, sind diese vor Beginn der Arbeiten zu erfassen und der zuständigen Naturschutzbehörde zur Kenntnis zu geben. Hieraus können sich Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung von Ausnahmen von den Verboten des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) erforderlich werden.

5.7.2 Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Löwenberger Land vom 17.06.2013, in Kraft getreten am 29.08.2013. Geschützt sind danach in der Regel Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm in einer Höhe von 130 cm über dem Erdboden, auf Grundstücken mit einer vorhandenen Wohnbebauung ab einem Stammumfang von mindestens 95 cm.

5.8 Planunterlage

Als Planunterlage dienen Daten der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) des Landkreises Oberhavel, zur Verfügung gestellt von der Gemeinde Löwenberger Land am 19.08.2013. Amtliches Bezugssystem ETRS 89.

5.9 Flächenbilanz

Nutzungsart	Flächengröße	Flächenanteil
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	18,88 ha	89,9 %
öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	2,11 ha	10,1 %
Plangebiet gesamt	20,99 ha	100,0 %

6 Darstellung der Belange von Umwelt, Natur und Landschaft

6.1 Einleitung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Waldsiedlung Süd“ im Ortsteil Nassenheide der Gemeinde Löwenberger Land erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine Vorhaben vorbereitet oder begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden müsste. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete (SPA-Gebiete) bestehen nicht.

Zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB erfolgte eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB unter Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Ausgabenbereiche durch die Planung berührt werden können. Zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens wurden von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine Einwendungen vorgebracht.

Dennoch sind im Rahmen des Änderungsverfahrens die umweltbezogenen abwägungsrelevanten Belange sachgerecht darzustellen. Die Umweltbelange im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB sind in die Abwägung einzustellen. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor einer planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die im Ursprungsbebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Ausgleich sowie zum wasserdurchlässigen Aufbau von Erschließungsflächen bleiben von der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Waldsiedlung Süd“ unberührt. Nach einem entsprechenden Hinweis der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Behördenbeteiligung wird abweichend von der bisherigen Regelung als spätester Zeitpunkt für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes die Fertigstellung des Hauptgebäudes bestimmt.

6.2 Schutzgut Boden

Die anstehenden Böden sind durch glaziale und postglaziale Talsand-Ablagerungen geprägt. Der Landschaftsplan weist für das Plangebiet schwach humosen Sand mit durchlässigem Sanduntergrund aus. Im Bereich der vorhandenen Fahrwege sind die natürlich anstehenden Böden durch langjährige Befahrung verdichtet. In einzelnen Abschnitten wurde im Zuge von Ausbaumaßnahmen der Fahrstreifen dauerhaft versiegelt. Auf den Wohn- und Erholungsgrundstücken finden sich Vorbelastungen durch Überbauung, Verdichtung und gärtnerische Nutzungen mit den damit verbundenen Stoffeinträgen. Die Böden sind damit von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt.

Die maximale zusätzliche Versiegelung von Boden im Bereich der insgesamt rund 18,88 ha umfassenden Baugebiete beträgt mit Erhöhung der zulässigen GRZ von 0,15 auf 0,20 im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Waldsiedlung Süd“ unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO rund 14.160 m². Aufgrund der im Plangebiet bereits bestehenden Überbebauungen ist die mit Umsetzung der Planung verbundene Neuversiegelung jedoch geringer. Durch die mit Umsetzung der Planung verbundene Nutzung von Flächen der Innenentwicklung durch Nachverdichtung werden zudem erheblichere Umweltauswirkungen auf Flächen im Außenbereich der Gemeinde vermieden.

6.3 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Nördlich des Friedrichsthaler Weges und westlich der Straße Am Waldsee befindet sich der Waldsee, ein rund 0,6 ha umfassendes, grundwassergespeistes Abtragungsgewässer mit ausgeprägten Verlandungstendenzen und einer hohen Erholungsfunktion.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Die Grundwasserflurabstände liegen bei 2-5 m. Aufgrund der hohen Porosität des Bodens und des geringen Grundwasserflurabstandes ist das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Die Grundwasserneubildungsrate liegt entsprechend dem Landschaftsplan bei etwa 100 mm/a.

Vorbelastungen der Flächen bestehen für das Schutzgut Wasser durch die vorhandenen Überbauungen und die zum Teil intensive gärtnerische Nutzung mit den damit verbundenen Stoffeinträgen in das Grundwasser.

Der zusätzliche Verlust von Flächen für die Grundwasserneubildung im Bereich der festgesetzten Baugebiete beträgt mit Erhöhung der zulässigen GRZ von 0,15 auf 0,20 im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Waldsiedlung Süd“ unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 14.160 m². Aufgrund der im Plangebiet bereits bestehenden Überbauungen ist die mit Umsetzung der Planung verbundene Neuversiegelung von Flächen jedoch geringer. Durch den, aufgrund der Bestimmungen der Brandenburgischen Bauordnung zur Begrünung der Freiflächen, gewährleisteten Grünflächenanteil von rund 70 % bleibt die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken weiterhin gewährleistet. Die im Ursprungsbebauungsplan getroffene Festsetzung zum wasserdurchlässigen Aufbau von Erschließungsflächen bleibt von der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Waldsiedlung Süd“ unberührt.

Durch die mit Umsetzung der Planung verbundene Nutzung von Flächen der Innenentwicklung durch Nachverdichtung werden erheblichere Umweltauswirkungen auf Flächen im Außenbereich der Gemeinde vermieden.

6.4 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Unter Berücksichtigung des hohen Durchgrünungsgrades und des vorhandenen Waldbaumbestandes ist das Plangebiet den bioklimatisch nicht belasteten Bereichen zuzuordnen mit einem ausgeglichenen Lokalklima und geringen Schwankungen der Temperatur und Luftfeuchtigkeit.

Der zusätzliche Verlust von klimawirksamen Vegetationsflächen im Bereich der festgesetzten Baugebiete beträgt mit Erhöhung der zulässigen GRZ von 0,15 auf 0,20 im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Waldsiedlung Süd“ unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 14.160 m². Aufgrund der im Plangebiet bereits bestehenden Überbauungen ist die mit Umsetzung der Planung verbundene Inanspruchnahme von Vegetationsflächen jedoch geringer. Durch den, aufgrund der Bestimmungen der Brandenburgischen Bauordnung zur Begrünung der Freiflächen, gewährleisteten Grünflächenanteil von rund 70 % bleibt ein hoher Anteil klimawirksamer Vegetationsflächen weiterhin gewährleistet.

Mit Erhöhung der zulässigen Nutzungsdichte auf den Baugrundstücken ist ein weitergehender Verlust von Altbäumen nicht auszuschließen. Den Schutz des Baumbestandes und den Umfang ggf. erforderlicher Ersatzbaumpflanzungen regelt die gemeindliche Baumschutzsatzung.

6.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Flächen sind nach dem Biotopschlüssel des Landes Brandenburg zu einem großen Teil den Biotoptypen *102502 Wochenendhausbebauung mit Waldbäumen*, *12261 Einzelhausbebauung mit Ziergärten*, *12263 Einzelhausbebauung mit Waldbaumbestand*, *1261101 Straßen mit regelmäßigem Baumbestand* und *12651 unbefestigter Weg* zuzuordnen. Die vorhandenen Biotoptypen sind von allgemeiner Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz. Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder § 18 BbgNatSchAG sind im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden und auch nicht zu erwarten.

Im Hinblick auf die Lebensraumfunktion für Tiere ist das Plangebiet insbesondere von Bedeutung für Brutvögel und Fledermäuse. Mit der Umnutzung von Wochenendhausgrundstücken zu Wohngrundstücken ist dabei unter Berücksichtigung der im Plangebiet vorhandenen Grundstücksgrößen nicht zwingend eine grundlegende Veränderung der Habitatstrukturen verbunden.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet befindet sich östlich der Bahntrasse. Es handelt sich hierbei um das FFH-Gebiet „Schnelle Havel“ (DE 3146-301). Die Flächen nördlich der Liebenwalder Chaussee sowie westlich der B96 sind Bestandteil des europäischen Vogelschutzgebietes (SPA-Gebiet) „Obere Havelniederung“ (DE 3145-421). Unter Berücksichtigung des siedlungsgeprägten Charakters der Waldsiedlung und der zwischen dem Plangebiet und dem Vogelschutzgebiet liegenden Verkehrsstrassen mit den damit verbundenen Schallbelastungen kann eine Bedeutung der Flächen für die zu schützenden Vogelarten mit Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des SPA-Gebietes „Obere Havelniederung“ ausgeschlossen werden. Auch für das nächstgelegene FFH-Gebiet „Schnelle Havel“ (DE 3146-301) können unter Berücksichtigung der Entfernung zum Plangebiet von mindestens 1.500 m Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes ausgeschlossen werden.

Mit Erhöhung der zulässigen Nutzungsdichte auf den Baugrundstücken ist ein weitergehender Verlust von Altbäumen nicht auszuschließen. Den Schutz des Baumbestandes und den Umfang ggf. erforderlicher Ersatzbaumpflanzungen regelt die gemeindliche Baumschutzsatzung. Geschützt sind in der Regel Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm in einer Höhe von 130 cm über dem Erdboden, auf Grundstücken mit einer vorhandenen Wohnbebauung mit einem Stammumfang von mehr als 95 cm.

Der zusätzliche Verlust von Vegetationsflächen im Bereich der insgesamt rund 18,88 ha umfassenden Baugebiete beträgt mit Erhöhung der zulässigen GRZ von 0,15 auf 0,20 im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Waldsiedlung Süd“ unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 14.160 m². Aufgrund der im Plangebiet bereits bestehenden Überbebauungen ist die mit Umsetzung der Planung verbundene Inanspruchnahme von Vegetationsflächen jedoch geringer.

6.5.1 Artenschutzrechtliche Prüfung

Alle europäischen Vogelarten zählen nach § 7 BNatSchG in Verbindung mit Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie (VRL) zu den besonders geschützten Tierarten. Von den im Plangebiet und auf benachbarten Flächen zu erwartenden Tierarten zählen Fledermäuse als Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie zu den streng geschützten Tierarten. Ein Vorkommen von wild lebenden Pflanzen der besonders geschützten Arten ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

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

Die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG für nach den Vorschriften des Baugesetzes zulässige Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG (*das sind Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB*) nur für die streng geschützten **Arten des Anhangs IV** der FFH-Richtlinie und **europäische Vogelarten**. Alle anderen besonders und streng geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB auf der Planungsebene zu behandeln.

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote Nr. 1 und 3 nur relevant, wenn die ökologische Funktion der von den Eingriffen betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder der europäischen Vogelarten nicht erhalten bleibt.

Das Verbot Nr. 2 ist nur relevant, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population einer streng geschützten Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder einer europäischen Vogelart verschlechtert. Ein Erhalt der ökologischen Funktionen kann gegebenenfalls auch mit Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) gewährleistet werden.

Gemäß § 45 BNatSchG können die nach Landesrecht zuständigen Behörden im Einzelfall Ausnahmen von den Verboten des § 44 BNatSchG zulassen. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist für den Bebauungsplan nur erforderlich, wenn der **Erhaltungszustand der lokalen Population** einer Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder einer europäischen Vogelart sich verschlechtern kann und / oder **die ökologische Funktion** der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang trotz vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen **nicht mehr gewährleistet** ist.

Jagdhabitate sowie Flugrouten und Wanderkorridore von Zugvögeln sind keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 BNatSchG.

Wirkfaktoren, die zur Beschädigung oder zum Verlust einer Lebensstätte von im Plangebiet vorkommenden Brutvögeln (Gehölz-, Boden- und Gebäudebrüter) sowie zum Verlust ganzer, regelmäßig genutzter Reviere führen können, sind die Beseitigung von Gras- und Staudenfluren, die Rodung flächiger Gehölzbestände (Sträucher), die Fällung von Bäumen sowie der Abriss oder die Sanierung von Gebäuden mit dem damit verbundenen Verlust von Habitatstrukturen. Geeignete Habitate sind im gesamten Plangebiet vorhanden. Dies betrifft sowohl die bereits zu Wohnzwecken genutzten Grundstücke, als auch die Wochenendhausgrundstücke und die unbebauten Grundstücke.

Fledermausquartiere sind durch die Fällung von Altbäumen mit vorhandenen Baumhöhlen sowie durch Sanierungs- und Abrissarbeiten an Gebäuden gefährdet. Zwischen April und August können durch Baumaßnahmen Sommerquartiere und Wochenstuben beeinträchtigt und die Aufzucht von Jungtieren behindert werden. Baumaßnahmen zwischen Oktober und April können zu Störungen an Winterquartieren führen. Die Fällung von Altbäumen mit besetzten Baumhöhlen führt zur Tötung von Fledermäusen sowie zum dauerhaften Verlust des

Winterquartiers. Dies betrifft sowohl die bereits zu Wohnzwecken genutzten Grundstücke, als auch die Wochenendhausgrundstücke und die unbebauten Grundstücke.

Die im Untersuchungsraum des Planfeststellungsverfahrens zum Ausbau der Bahnstrecke festgestellten europäischen Vogelarten lassen sich aufgrund ihrer Habitatansprüche auf das Gesamtgebiet übertragen. Es handelt sich ausschließlich um häufig vorkommende Vogelarten, die keiner Gefährdungskategorie der Roten Liste angehören. Die überwiegende Mehrheit der im Gesamtgebiet zu erwartenden Vogelarten wechselt ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätte regelmäßig und nutzt diese nicht erneut. Besonders störanfällige Brutvogelarten der Wälder sind unter Berücksichtigung des Gebietscharakters nicht zu erwarten.

Mit der Umnutzung von Wochenendhausgrundstücken zu Wohngrundstücken ist unter Berücksichtigung der im Plangebiet vorhandenen Grundstücksgrößen nicht zwingend eine grundlegende Veränderung der Habitatstrukturen verbunden. Ein Verlust von Lebensstätten ist insbesondere bei Baumrodungen ist möglich. Hier greifen die Bestimmungen des § 39 Abs. 5 BNatSchG mit dem **Verbot der Gehölbeseitigung in der Zeit vom 1. März bis 30. September**, d.h. während des Brutgeschehens der europäischen Brutvogelarten.

Bei einer Rodung von Altbäumen mit geeigneten Baumhöhlen oder Baumspalten kann ein Verlust von dauerhaft genutzten Lebensstätten von Fledermäusen (Sommer- oder Winterquartiere) verbunden sein. In diesem Fall sind geeignete Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung) sowie die Schaffung von Ersatzlebensräumen erforderlich. Auch vor Durchführung von Abriss- und Sanierungsarbeiten an potentiell als Sommer- oder Winterquartier geeigneten Gebäuden mit Spalten, Hohlräumen, Holzverkleidungen, Dachböden, Dachpfannen oder Kellern) müssen diese auf das Vorhandensein von Fledermauslebensstätten überprüft werden. Gegebenenfalls sind eine Bauzeitenregelung sowie die Schaffung von Ersatzlebensräumen (Fledermauskästen) erforderlich.

Mit einer Bauzeitenregelung kann ein Verstoß gegen den § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (= Verbot der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte) für die Vogelarten ausgeschlossen werden, die ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätte regelmäßig wechseln und nicht erneut nutzen. Über § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist gewährleistet, dass während der Kernzeit des Brutgeschehens keine besetzte Fortpflanzungs- und Ruhestätte zerstört wird.

6.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet wird geprägt von einem Mosaik aus Wohngrundstücken mit relativ großen Gärten, Wochenendhausgrundstücken und einzelnen mit Waldbäumen bestandenen Grundstückspartellen. Charakteristisch für die Waldsiedlung sind zudem die großzügig dimensionierten und von Grünbanketten mit einzelnen Bäumen oder Baumreihen geprägten Erschließungsflächen.

Mit Umsetzung der Planung wird das Orts- und Landschaftsbild im Plangebiet weiter in Richtung Einfamilienhausgebiet verändert. Planungsziel ist die Entwicklung einer Einzelhausbebauung auf großzügig dimensionierten Grundstücken mit Waldbaumbestand. Mit Erhöhung der zulässigen Nutzungsdichte auf den Baugrundstücken ist ein weitergehender Verlust von Altbäumen nicht auszuschließen. Den Schutz des Baumbestandes und den Umfang ggf. erforderlicher Ersatzbaumpflanzungen regelt die gemeindliche Baumschutzsatzung.

Die vorhandene Gehölkulisse bewirkt eine Abschirmung und Einbindung des Siedlungsgebietes in den umgebenden Landschaftsraum.

7 Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Waldsiedlung Süd“ im Ortsteil Nassenheide wird die Wohnfunktion des Wohnplatzes „Waldsiedlung“ innerhalb der Gemeinde Löwenberger Land im Rahmen der Innenentwicklung gestärkt. Für die vorhandenen Wochenendhausnutzungen besteht weiterhin Bestandsschutz. Im Hinblick auf bestehende oder geplante gewerbliche Nutzungen ist die 1. Änderung des Bebauungsplans „Waldsiedlung Süd“ ohne Relevanz, da die im Ursprungsbebauungsplan getroffenen Regelungen zur Art der baulichen Nutzung nicht Gegenstand der Änderung sind.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Waldsiedlung Süd“ wird das zulässige Nutzungsmaß für die Baugrundstücke um rund ein Drittel auf 0,2 (bzw. 0,3 unter der Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO) erhöht. Damit verbunden ist die Möglichkeit einer höheren Bebauungsdichte und eines geringeren Grünflächenanteils auf den Baugrundstücken innerhalb der Waldsiedlung. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Waldsiedlung Süd“ reagiert die Gemeinde auf eine Vielzahl von Baugesuchen, die in der Vergangenheit im Geltungsbereich des Textbebauungsplanes „Waldsiedlung Süd“ immer wieder zu Befreiungsanträgen führten und gewährleistet eine Gleichstellung mit den Baugebieten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Waldsiedlung Nord“. Das gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten WA zulässige Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 (bzw. 0,6 unter der Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO) wird weiterhin deutlich unterschritten und eine landschaftliche Prägung des Siedlungsgebietes mit der Möglichkeit eines weitgehenden Erhaltes des ortsbildprägenden Baumbestands bleibt gewährleistet.

Gemäß Stellungnahme der unteren Forstbehörde vom 08.10.2013 und 22.10.2013 besitzen die Grundstücke im Geltungsbereich der 1. Änderung des Textbebauungsplans „Waldsiedlung Süd“ entsprechend der durchgeführten Waldflächeninventur keine Waldeigenschaft im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG). Mit Umsetzung der Planung werden somit keine Waldflächen in Anspruch genommen. Für die auf den Grundstücken vorhandenen Bäume gelten die Bestimmungen der am 29.08.2013 in Kraft getretenen Baumschutzsatzung der Gemeinde Löwenberger Land. Im Bereich der mit der 1. Änderung einbezogenen Verkehrsflächen „Forstweg“ und „Am Waldrand“ sind gemäß Stellungnahme der unteren Forstbehörde vom 17.01.2014 geringfügig Waldflächen betroffen. Hier ist im Vorfeld einer Ausbauplanung eine frühzeitige Abstimmung mit der unteren Forstbehörde zum Umfang einer eventuell notwendigen Waldumwandlung nach dem Landeswaldgesetz zu führen.

Nachteilige Auswirkungen der Planung, die soziale Maßnahmen gemäß § 180 BauGB erfordern, sind nicht zu erwarten.

7.2 Verkehr

Mit Umsetzung der Planung ist langfristig im Plangebiet und dessen Umfeld von einer Erhöhung des Zu- und Abgangsverkehr von Kraftfahrzeugen auszugehen. Ein konkreter Zuwachs ist jedoch nur mit der städtebaulichen Entwicklung von Grundstücken zu erwarten, die derzeit unbebaut sind und nicht als Erholungsgrundstück genutzt werden. Im Hinblick auf die Anzahl möglicher Baugrundstücke ist die 1. Änderung des Bebauungsplans „Waldsiedlung Süd“ ohne Relevanz, da die im Ursprungsbebauungsplan getroffenen Regelungen zur Mindestgröße von Baugrundstücken nicht Gegenstand der Änderung sind.

Erheblichen Auswirkungen auf die verkehrliche Situation im Plangebiet und dessen Umfeld sind unter Berücksichtigung der Leistungskapazität der internen Erschließungsstraßen und der unmittelbar angrenzenden überörtlichen Hauptverkehrsstraßen sowie der guten Anbindung der Waldsiedlung an das öffentliche Nahverkehrsnetz und das Regionalbahnnetz nicht zu erwarten. Die durchschnittlichen Grundstücksgrößen erlauben das Abstellen auch von mehreren Kraftfahrzeugen auf den jeweiligen Baugrundstücken. Es gelten die Bestimmungen der gemeindlichen Stellplatzsatzung zur Herstellung notwendiger Stellplätze. Auch im Hinblick auf den ruhenden Verkehr ist somit nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen, mit einem Handlungsbedarf, der über den schrittweise vorgesehenen Ausbau der in der Waldsiedlung vorhandenen Erschließungswege zu Wohnstraßen hinaus geht.

7.3 Ver- und Entsorgung

Zur bedarfsgerechten Versorgung des Siedlungsgebietes ist mit Umsetzung der Planung gegebenenfalls ein Ausbau bzw. eine Erweiterung des Versorgungsnetzes erforderlich. Im Hinblick auf die Anzahl möglicher Baugrundstücke ist die 1. Änderung des Bebauungsplans „Waldsiedlung Süd“ ohne Relevanz, da die im Ursprungsbebauungsplan getroffenen Regelungen zur Mindestgröße von Baugrundstücken nicht Gegenstand der Änderung sind.

7.4 Umwelt, Natur und Landschaft

Für die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans „Waldsiedlung Süd“ im Zuge der Innenentwicklung wird gemäß § 13 Abs. 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a abgesehen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Waldsiedlung Süd“ wird die Grundflächenzahl (GRZ) um ein Drittel von bislang 0,15 auf 0,2 erhöht. Damit erhöht sich der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf von derzeit 15 % um 5 % auf 20 %, bzw. von derzeit 22,5 % um 7,5 % auf 30 % unter der Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.

Damit verbunden ist eine Erhöhung der zulässigen Neuversiegelung im Bereich der insgesamt rund 18,88 ha umfassenden Baugebiete um bis zu 9.440 m² (bzw. 14.160 m unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO) mit dem damit verbundenen dauerhaften Verlust von Boden und Vegetationsflächen. Aufgrund der auf den meisten Grundstückspartellen bereits vorhandenen Überbauungen und Erschließungsanlagen ist die mit Umsetzung der Planung verbundene Neuversiegelung jedoch geringer. Durch die mit Umsetzung der Planung verbundene Nutzung von Flächen der Innenentwicklung durch Nachverdichtung werden zudem erheblichere Umweltauswirkungen auf Flächen im Außenbereich der Gemeinde vermieden.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Waldsiedlung Süd“ zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen in Umwelt, Natur und Landschaft getroffenen Festsetzungen bleiben von der 1. Änderung des Bebauungsplans „Waldsiedlung Süd“ unberührt. Stellplätze und deren Zufahrten, sowie Zufahrten zu Garagen bzw. „Carports“ sind danach mit einem wasser- und luftdurchlässigen Belag zu versehen. Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist spätestens mit Fertigstellung des Hauptgebäudes auf dem Baugrundstück eine Nisthilfe für Brutvögel oder Insekten, ein Fledermauskasten oder ein Ersatzbiotop aus Totholzhaufen, Totholzhecken, Natursteinhaufen, Natursteinmauern oder mindestens 25 m² umfassenden Laubgebüsch unterzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

Zur Wahrung des Gebietscharakters sind Warenautomaten, Anlagen der Außenwerbung mit mehr als 0,5m² Ansichtfläche sowie Leuchtwerbung unzulässig. Als Grundstückseinfriedungen sind nur offene Zäune mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Mauern (mit Ausnahme von Stützmauern) sind als Grundstückseinfriedungen unzulässig.

Für die auf den Grundstücken vorhandenen Bäume gelten die Bestimmungen der am 29.08.2013 in Kraft getretenen Baumschutzsatzung der Gemeinde Löwenberger Land.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen die Zugriffs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfolgt im Bebauungsplan der Hinweis, dass für den Fall, dass im Vorfeld von Baumaßnahmen oder Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung Fortpflanzungs- und Ruhestätten der gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG besonders geschützten Tierarten (das sind alle europäischen Vogelarten sowie z. B. Fledermäuse) festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Baumaßnahmen unabdingbar sein sollte, diese vor Beginn der Arbeiten zu erfassen und der zuständigen Naturschutzbehörde zur Kenntnis zu geben sind. Hieraus können sich Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung von Ausnahmen von den Verboten des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) erforderlich werden.

Ein Verlust von Lebensstätten ist insbesondere bei Baumrodungen und Gehölzbeseitigungen möglich. Hier greifen grundsätzlich die Bestimmungen des § 39 Abs. 5 BNatSchG mit dem Verbot der Gehölzbeseitigung in der Zeit vom 1. März bis 30. September, d.h. während des Brutgeschehens der europäischen Brutvogelarten.

Auf den Baugrundstücken besteht die Möglichkeit des Anbringens von Nisthilfen oder zur Schaffung von Ersatzlebensraumstrukturen wie Totholzhaufen oder Natursteinhaufen zum Ausgleich der mit Umsetzung der Planung möglicherweise verbundenen Lebensraumverluste für die im Plangebiet vorkommenden besonders geschützten Tierarten. Durch textliche Festsetzung ist das Einbringen einer Mindestanzahl von Nisthilfen oder Ersatzlebensraumstrukturen je nach Grundstücksgröße verbindlich geregelt.

7.5 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Sicherung der für die sachgerechte Erschließung der Waldsiedlung als planungsrechtlich gesichertes Wohngebiet erforderlichen öffentlichen Straßenverkehrsflächen erfolgt eine Arrondierung von Flächen im Zuge eines einfachen Umlegungsverfahrens.

7.6 Kosten und Finanzierung

Im Hinblick auf die Kosten für die Erschließung des Wohngebietes gelten die Bestimmungen der gemeindlichen Straßenausbaubeitragssatzung, soweit nicht eine Erschließungsbeitragspflicht nach §§ 127 ff. BauGB gegeben ist. Folgekosten fallen für die Gemeinde Löwenberger Land im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht und Unterhaltsmaßnahmen an.

Die Kosten für gegebenenfalls erforderliche Immissionsminderungsmaßnahmen auf Grundstücken im Einwirkungsbereich der B 96 oder der Bahnstrecke Berlin – Rostock sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu übernehmen.

8 Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Am 17.06.2013 wurde von der Gemeindevertretung Löwenberger Land der Beschluss zur Aufstellung einer 1. Änderung für den am 11.07.2002 in Kraft getretenen Textbebauungsplan „Waldsiedlung Süd“ im Ortsteil Nassenheide als einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Gemeinde Löwenberger Land Nr. 7 vom 24.07.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Vorprüfung des Einzelfalls zur Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Zur Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Waldsiedlung Süd“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgte eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien zur Einschätzung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Ausgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.09.2013 an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt. Zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens wurden keine Einwendungen vorgebracht.

Landesplanerische Stellungnahme

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Waldsiedlung Süd“ wurde mit Schreiben vom 26.09.2013 bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL 5) zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden der Gemeinde durch Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 08.10.2013 mitgeteilt. Die Planungsabsicht lässt danach keinen Widerspruch zu Zielen der Raumordnung erkennen.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 04.12.2013 zur Stellungnahme zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Waldsiedlung Süd“ mit Stand vom November 2013 aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet.

Bis zum 21.01.2014 gingen 20 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden bei der Gemeinde ein. Die Ergebnisse der Behördenbeteiligung hatten keine Auswirkungen auf den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans. Die Begründung wurde entsprechend der von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gegebenen Hinweise redaktionell ergänzt.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Waldsiedlung Süd“ mit Stand vom November 2013 wurde vom 28.01.2014 bis zum 03.03.2014 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sowie die Erweiterung des Geltungsbereiches wurden durch öffentliche Bekanntmachung am 17.01.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Bis zum 04.04.2014 ging keine Stellungnahme ein. Die formelle Öffentlichkeitsbeteiligung hatte keine Auswirkungen auf den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden von der Gemeindevertretung in öffentlicher Sitzung am 14.04.2014 behandelt. In der gleichen Sitzung der Gemeindevertretung wurde die 1. Änderung des Bebauungsplans „Waldsiedlung Süd“ in der Fassung vom März 2014 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Ausfertigung, öffentliche Bekanntmachung

Der Bebauungsplan wurde am2014 ausfertigt und ist durch ortübliche Bekanntmachung am2014 in Kraft getreten.

9 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Neufassung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10, Nr. 39)

10 Anhang

Der Textbebauungsplan „Waldsiedlung Süd“ im Ortsteil Nassenheide der Gemeinde Löwenberger Land, festgesetzt durch Satzung vom 16. November 2000 und in Kraft getreten am 11. Juli 2002 wird im Geltungsbereich dieses Änderungsbebauungsplanes wie folgt geändert:

- A** Die textliche Festsetzung **I. 7** zu den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie die textlichen Festsetzungen **I 1.1 (1)**, **I 1.2.1** und **I 1.2.2** werden gestrichen und durch zeichnerische Festsetzungen gemäß der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) **ersetzt**.

(siehe Planzeichnung)

~~**I. 1.1 (1)** Für alle Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet - WA - gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemein zulässig sind Nutzungen nach § 4 (2) BauNVO.~~

~~**I. 1.2.1** Auf Baugrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine GRZ von nicht mehr als 0,15 zulässig. Dabei darf die Grundfläche je baulicher Anlage gem. § 19 (1) BauNVO nicht mehr als 120 m² betragen.~~

~~**I. 1.2.2** Im gesamten Plangebiet ist ein Vollgeschoss zulässig. Abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist ein zweites Vollgeschosß zulässig, wenn es sich hierbei um einen Dachraum handelt.~~

- B** Die textlichen Festsetzungen **II. 1. (1)** und **II. 1. (2)** werden **gestrichen**:

~~**II. 1. (1)**: Für Gebäude über 50 m² Grundfläche mit Ausnahme untergeordneter Dachteile (Gauben, Eingangsüberdachungen) gilt:
Dachform: nur Steildach als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Zeltdach
Dachneigung: nur 35°-46°~~

~~**II. 1. (2)**: Drenpel sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Die Drenpelhöhe ist die Höhe zwischen Oberkante fertiger Fußboden des Dachgeschosses und dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand.~~

- C** Die textlichen Festsetzungen **I. 2. (1)** und **I 4. (1)** werden wie folgt **neu gefasst**:

I. 2. (1): Für alle Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine **abweichende** Bauweise festgesetzt. **Die Länge der Gebäude darf 15 m nicht überschreiten**

I. 4. (1): Im gesamten Plangebiet **sind** als höchstzulässige Anzahl **zwei Wohnungen** je Wohngebäude zulässig.

D Die textlichen Festsetzungen **I. 1.1 (2), I. 3. (1), I. 3. (2), I. 5. (1), I. 5. (2), I. 6., II. 2., II. 3. (1), II. 3. (2)** und **II. 3 (3)** gelten **unverändert**:

I. 1.1 (2): Gemäß §1(6) BauNVO wird bestimmt, dass Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO (Gartenbaubetriebe) und nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) nicht zulässig sind. Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

I. 3. (1): Für Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine Mindestgröße von 600 m² festgesetzt.

I 3. (2) Die festgesetzte Mindestgröße von Baugrundstücken darf unterschritten werden, wenn das betreffende Baugrundstück schon vor dem 07.10.1999 als Baugrundstück bestand.

I. 5. (1): Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist spätestens mit Fertigstellung des Hauptgebäudes auf dem Baugrundstück 1 Stck. Nisthilfe bzw. Ersatzbiotop der folgenden Liste unterzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

<u>Nisthilfe</u>	<u>begünstigte Tierarten</u>
Nistkasten für Höhlenbrüter	Meisen, Kleiber ...
Nisthilfe für Nischenbrüter	Rotschwänze ...
Eulenkasten	Waldkauz, Spechte ...
Fledermauskasten	Fledermäuse ...
Insekten-Nisthilfe	Wildbienen, Hornissen ...
Totholzhaufen / -hecke	Zaunkönig, Igel
Natursteinhaufen/ -mauer	Eidechsen, Blindschleichen ...
Laubgebüsch 25 m ²	Nachtigall, Amsel ...

I. 5. (2): Stellplätze und deren Zufahrten, sowie Zufahrten zu Garagen bzw. Carports sind, sofern eine Befestigung erfolgt, mit einem wasser- und luftdurchlässigen Belag zu versehen.

I. 6.: Innerhalb des Plangebietes sind bis zu einem Abstand von 200 m zur nächstgelegenen tatsächliche Straßengrenze der Bundesstraße 96 Aufenthaltsräume auf der von der B 96 abgewandten Seite anzuordnen oder müssen eine Lüftungsmöglichkeit dorthin besitzen. Alternativ sind auch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen zulässig.

II. 2.: Warenautomaten, Anlagen der Außenwerbung mit mehr als 0,5 m²

Ansichtfläche sowie Leuchtwerbung sind unzulässig.

II. 3. (1): Als Grundstückseinfriedungen sind nur offene Zäune mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.

II. 3. (2): Mauern als Grundstückseinfriedungen sind unzulässig.

II. 3. (3): Stützmauern, die wegen der Höhenunterschiede im natürlichen Geländeniveau erforderlich sind, sind ausnahmsweise auch als Grundstückseinfriedungen zulässig.

Mit der 1. Änderung des Textbebauungsplans „Waldsiedlung Süd“ im Ortsteil Nassenheide der Gemeinde Löwenberger Land gelten somit neben den zeichnerischen Festsetzungen gemäß der Planzeichnung die folgenden textlichen Festsetzungen:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- (1) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird bestimmt, dass Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO (Gartenbaubetriebe) und nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) nicht zulässig sind. Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

2. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- (1) Für alle Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge der Gebäude darf 15 m nicht überschreiten

3. Mindestgröße von Baugrundstücken § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

- (1) Für Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine Mindestgröße von 600 m² festgesetzt. Die festgesetzte Mindestgröße von Baugrundstücken darf unterschritten werden, wenn das betreffende Baugrundstück schon vor dem 07.10.1999 als Baugrundstück bestand.

4. Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

- (1) Im gesamten Plangebiet sind als höchstzulässige Anzahl zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- (1) Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist spätestens mit Fertigstellung des Hauptgebäudes auf dem Baugrundstück ein Stück Nisthilfe bzw. Ersatzbiotop der folgenden Liste unterzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

<u>Nisthilfe</u>	<u>begünstigte Tierarten</u>
Nistkasten für Höhlenbrüter	Meisen, Kleiber ...
Nisthilfe für Nischenbrüter	Rotschwänze ...
Eulenkasten	Waldkauz, Spechte ...
Fledermauskasten	Fledermäuse ...
Insekten-Nisthilfe	Wildbienen, Hornissen ...

Totholzhaufen / -hecke	Zaunkönig, Igel ...
Natursteinhaufen/ -mauer	Eidechsen, Blindschleichen ...
Laubgebüsch 25 m ²	Nachtigall, Amsel ...

- (2) Stellplätze und deren Zufahrten, sowie Zufahrten zu Garagen bzw. Carports sind, sofern eine Befestigung erfolgt, mit einem wasser- und luftdurchlässigen Belag zu versehen.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- (1) Innerhalb des Plangebietes sind bis zu einem Abstand von 200 m zur nächstgelegenen tatsächliche Straßengrenze der Bundesstraße 96 Aufenthaltsräume auf der von der B 96 abgewandten Seite anzuordnen oder müssen eine Lüftungsmöglichkeit dorthin besitzen. Alternativ sind auch schalldämmte Lüftungseinrichtungen zulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO

- (1) Warenautomaten, Anlagen der Außenwerbung mit mehr als 0,5 m² Ansichtfläche sowie Leuchtwerbung sind unzulässig.

2. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO

- (1) Als Grundstückseinfriedungen sind nur offene Zäune mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.
- (2) Mauern als Grundstückseinfriedungen sind unzulässig.
- (3) Stützmauern, die wegen der Höhenunterschiede im natürlichen Geländeneiveau erforderlich sind, sind ausnahmsweise auch als Grundstückseinfriedungen zulässig.
-

Mit der 1. Änderung des Textbebauungsplans „Waldsiedlung Süd“ im Ortsteil Nassenheide der Gemeinde Löwenberger Land werden nachfolgende Hinweise in die Planzeichnung aufgenommen:

Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind artenschutzrechtlich relevante Vorkommen von **Brutvögeln** der europäischen Vogelarten und von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (**Fledermäuse**) bekannt. Für diese Tierarten gelten die Zugriffs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen oder Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser besonders geschützten Tierarten festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Baumaßnahmen unabdingbar sein, sind diese vor Beginn der Arbeiten zu erfassen und der zuständigen Naturschutzbehörde zur Kenntnis zu geben. Hieraus können sich Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung von Ausnahmen von den Verboten des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) erforderlich werden.

Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Löwenberger Land vom 17.06.2013, in Kraft getreten am 29.08.2013.
