

B-Plan 18-01 „Rehagener Bahnhofstraße“ OT Rehagen

Gemeinde Am Mellensee

Begründung

gem. §2a BauGB

Stand: 07.10.2019

Entwurfsverfasser: C. Bley, Architektin für Stadtplanung
Bahnhofstraße 21, 15711 Königs Wusterhausen
Tel. 03375 201717 c.bley@t-online.de

**Artenschutzrechtlicher
Fachbeitrag:** T. Briesenick, B. sc. für Landschaftsplanung
Gräbendorfer Straße 13, 15754 Heidesee

Inhaltsverzeichnis:

Teil 1: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Einführung	2
1.1. Räumlicher Geltungsbereich / Lage des Plangebietes	2
1.2. Anlass- und Erforderlichkeit der Planaufstellung	3
2. Planungsbindungen	7
2.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
2.2. Landes- und regionalplanerische Voraussetzungen	8
2.3. Kommunale vorbereitende Bauleitplanung	9
3. Planungsziel und -zweck	11
4. Planinhalt (Abwägung und Begründung)	11
4.1. Konzept	11
4.2. Festsetzungen des B-Plans	13
4.3. Flächenbilanz	19
4.4 Hinweise aus der Trägerbeteiligung	20
5. Auswirkungen der Planung	21
5.1. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	21
5.2. Verkehr	21
5.3. Gemeinbedarfseinrichtungen	21
5.4. Ver- und Entsorgung	22
5.5. Natur, Landschaft, Umwelt	22
5.6. Maßnahmen zur Verwirklichung / Bodenordnende Maßnahmen	28
5.7. Kosten	29
5.8. Zusammenfassende Bewertung	29
6. Verfahren	30
7. Rechtsgrundlagen	30

Teil 2: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - Prüfung des gesetzlichen Artenschutzes gemäß § 42 BNatSchG

1. Einleitung	31
2. Beschreibung des Vorhabens und seiner wesentlichen Auswirkungen	32
3. Bestandsdarstellung	33
4. Ergebnisse der Untersuchung	46
5. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen	50
6. Kompensationsmaßnahmen	50
7. Zusammenfassung	51
Literaturverzeichnis	52

Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung v. 06.03.2019, acouplan Ingenieurbüro für Akustik, Schallschutz und Schwingungstechnik

Anlage 2: Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB

Teil 1: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Einführung

1.1 Räumlicher Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des beabsichtigten B-Plans „Rehagener Bahnhofstraße“ liegt südlich der Rehagener Straße, nördlich angrenzend an die im Zusammenhang bebauten Bereiche des Ortsteiles Rehagen der Gemeinde Am Mellensee.

Der Gesamtumgriff des Plangebietes umfasst eine Fläche von ca. 8,71 ha und ist wie folgt begrenzt:

Westen	durch Siedlungsflächen – Einfamilienhausbebauung entlang der Rehagener Bahnhofstraße
Norden	durch die nördliche Fläche der Rehagener Bahnhofstraße und weiter durch Siedlungsflächen entlang der Rehagener Bahnhofstraße
Süd - Westen	durch Grünflächen (Eidechsenhabitat) und weiter die Wohnbauflächen des B-Plangebietes „An der Reheide“
Süd - Osten	durch das Gewerbegebiet Rehagen
Nord – Osten	durch Siedlungsflächen südlich der Rehagener Bahnhofstraße und weiter dem Bahnhof

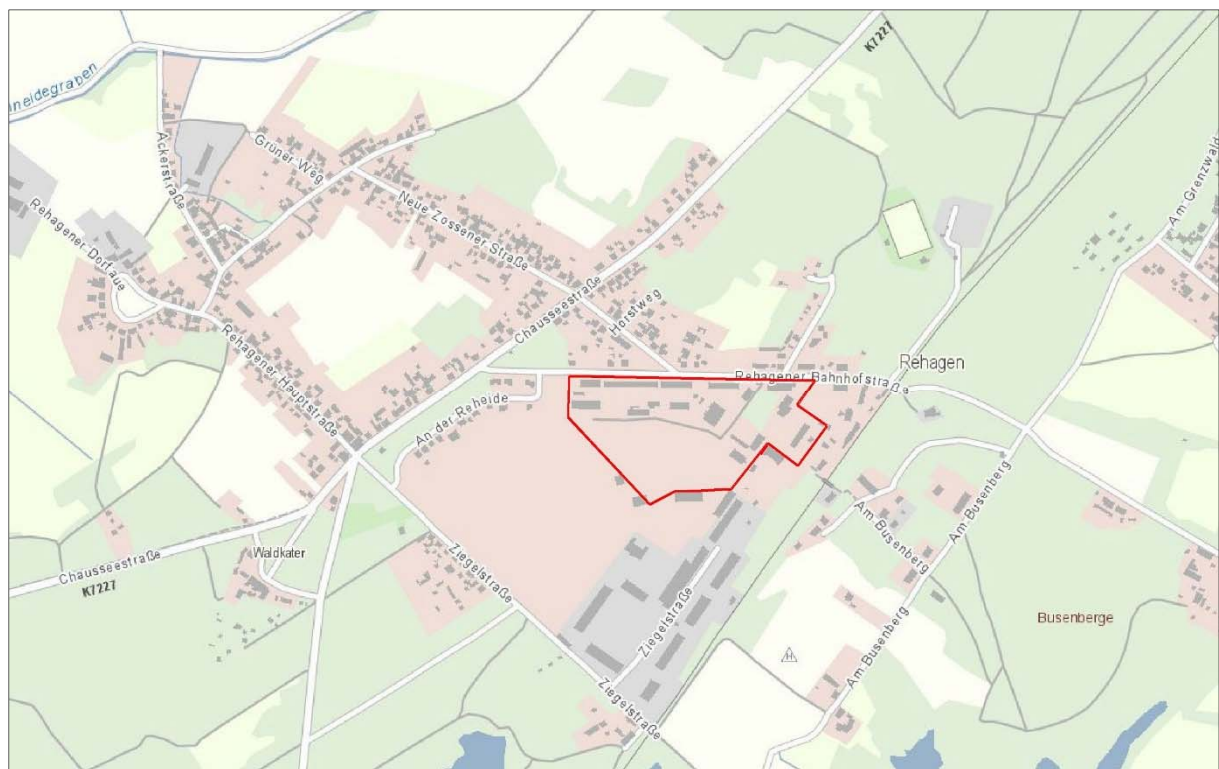


Abb. 1 Lage des Plangebietes

Der Gesamtumfang des Plangebietes umfasst eine Fläche von 8,71 ha, und beinhaltet die Flurstücke 340, 587 tw. und 668 tw. der Flur 3 sowie Flurstück 103 tw. (Straßenverkehrsfläche Rehagener Bahnhofstraße) der Gemarkung Rehagen.

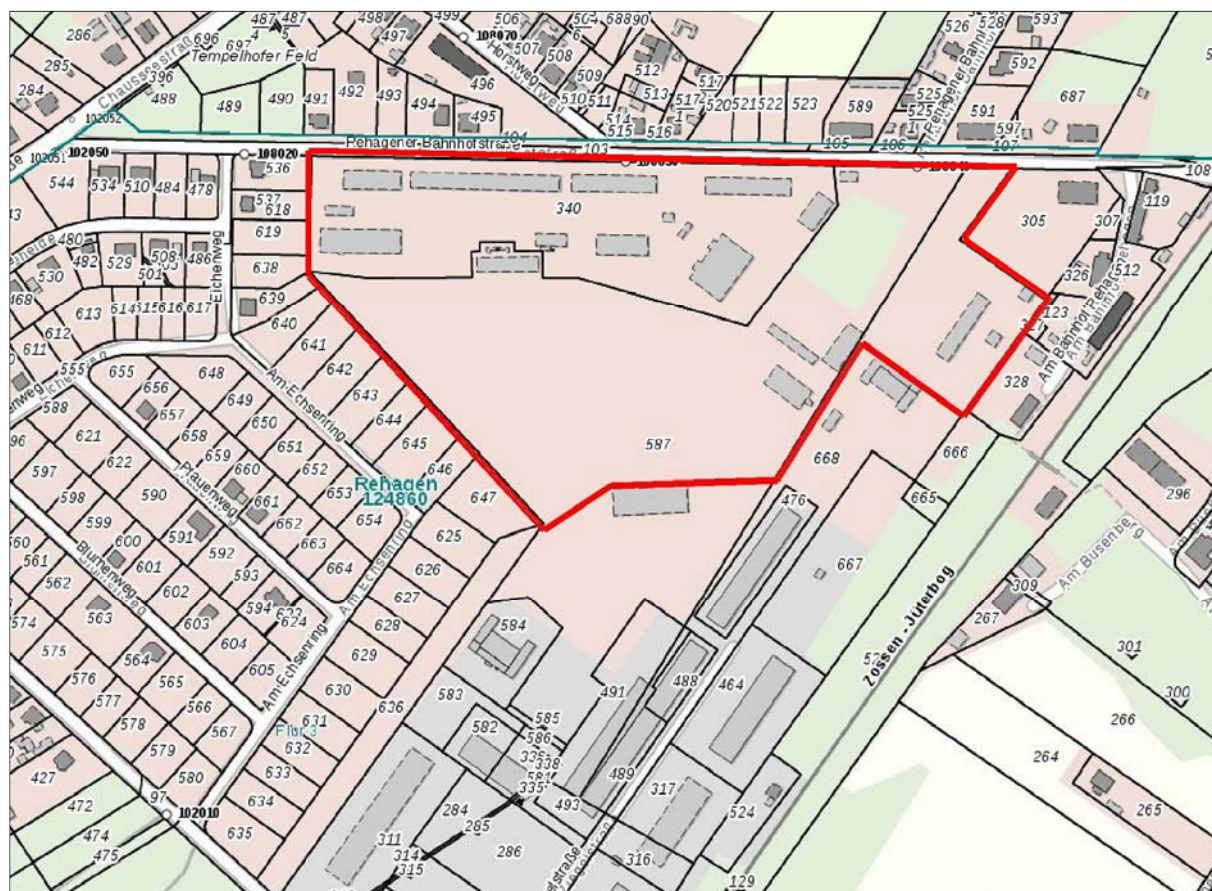


Abb. 2 räumlicher Geltungsbereich

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Flächen des beabsichtigten Geltungsbereichs des B-Plans sind entlang der Rehagener Bahnhofstraße in weiten Teilen mit baulichen Anlagen – mehrgeschossige Plattenbauten der WBS 70-Serie und diverse Nebengebäude - überstanden, deren Nutzung seit Jahrzehnten aufgegeben ist. Die baulichen Anlagen sind infolge der jahrelangen Auflassung abrisstauglich und stellen einen erheblichen städtebaulichen Missstand dar. Die südlich gelegenen Flächen sind unbebaut und der zwischenzeitlich beräumten Konversionsfläche der ehemaligen WGT-Liegenschaft Kaserne Rehagen-Mitte zugehörig.

Mit Aufgabe der militärischen Nutzung lag der Geltungsbereich über Jahre hinweg brach. Um die Jahrtausendwende erfolgten auf einem Teilbereich der Konversionsfläche umfangreiche Abbruch- und Entsiegelungsarbeiten. Daher ist der Geltungsbereich in zwei Bereiche zu unterteilen. Der nördliche Teil wurde weitestgehend der Sukzession überlassen. Hier ist der überwiegende Teil des alten Gebäudebestandes noch vorhanden. Zudem finden sich im flächigen Baumbestand noch zahlreiche alte Bäume. Der südliche und östliche Bereich unterlag in den vergangenen Jahren einer stetigen Veränderung durch Abgrabungen und Aufschüttungen, sowie Lagerung von Bausubstraten und Pflanzenmaterial.



Abb. 3 Ruinen an der Rehagener Bahnhofstraße, Blick Richtung Westen



Abb. 4 Ruinen an der Rehagener Bahnhofstraße, Blick Richtung Osten



Abb. 5 westlich aufstehende Ruinen an der Rehagener Bahnhofstraße



Abb. 6 Gebäuderückseite der Ruinen an der Rehagener Bahnhofstraße



Abb. 7 Gebäuderückseite der Ruinen an der Rehagener Bahnhofstraße



Abb. 8 beräumte Flächen der ehemaligen WGT-Liegenschaft Kaserne Rehagen-Mitte

Mit der Aufstellung des B-Plans „Rehagener Bahnhofstraße“ ist die planerische Vorbereitung einer langfristigen Wiedernutzbarmachung der durch Missstand geprägten Bereiche sowie der ehemals

militärisch genutzten Flächen als Maßnahme der Innenentwicklung beabsichtigt. Im räumlichen Zusammenhang zum vorhandenen Siedlungsgebiet Rehagens ist beabsichtigt, den Ortsteil Rehagen als Lebensmittelpunkt „Wohnen“ mit den dazugehörigen Nutzungen weiter zu sichern und bedarfsgerecht zu entwickeln.

Mit dem B-Plan ist beabsichtigt, in Fortschreibung der typischen städtebaulichen Strukturen des umgebenden städtebaulichen Kontextes Wohnbauflächen sowie eine Gemeinbedarfsfläche auszuweisen und die neue städtebauliche Ordnung zu begründen. Hierfür liegen die planungsrechtlichen Voraussetzungen nicht vor.

Die Plangebietsfläche, gelegen inmitten der Siedlungsbereiche Rehagens, ist innerörtliche brachliegende Fläche. Aufgrund ihrer Lage inmitten gewachsener Siedlungsstrukturen des Ortsteils Rehagen bietet die Fläche städtebauliches und nutzungsstrukturelles Potenzial für das bestehende Ansiedlungsbegehren und dem daraus resultierenden Wohnungsbedarf sowie die zugehörigen Nutzungen.

Nach den Maßgaben der Schonung von Außenbereichsflächen ist eingebunden in die, in der Gemeinde Am Mellensee vorhandene soziale sowie auch Versorgungsinfrastruktur im Plangebiet innerörtliche Baulandbereitstellung für Wohnnutzung möglich. Hierfür bedarf es der Begründung einer neuen städtebaulichen Ordnung im Gebiet. Auch im Gesamtkontext der städtebaulichen Entwicklung des Ortsteils und der Gemeinde Am Mellensee ist die bedarfsgerechte Entwicklung des Standorts mit der einhergehenden Beseitigung erheblicher städtebaulicher Missstände sinnvoll und vertretbar.

Anlassgebend durch den erheblichen Bedarf an spezifischen Wohnformen ist beabsichtigt, in Ergänzung der angrenzenden sowie ausgewiesenen Wohngebiete im Plangebiet einen Wohnstandort für Menschen mit Unterstützungsbedarf zu entwickeln. Dies ist innerhalb des Plangebietes möglich und sinnvoll, weil verfügbare Flächen in erforderlicher Größe und Zusammenhang, zudem an städtebaulich integrierter Stelle als Voraussetzung für einen komplexen Standort vorliegend sind. Das Gebiet liegt in fußläufiger Erreichbarkeit des ÖPNV.

Aus diesem Grund wird mit vorliegender Planung in Ergänzung der süd-westlich und nord-östlich angrenzenden Wohnsiedlungen Freifläche im Innenbereich des Ortsteils Rehagen maßvoll überplant. Hierbei wird den Belangen der im städtebaulichen Kontext vorhandenen natürlichen Gegebenheiten gebührend Rechnung getragen.

Die Alternative zur Erweiterung der angrenzenden Wohngebiete für die geplanten Vorhaben, d.h. eine Verlagerung auf Flächen im Außenbereich, widerspräche dem planerischen Grundsatz zur Minimierung der Flächenneuinanspruchnahme. Flächen vergleichbare Größe und integrierter Lagemerkmale sind im Ortsteil Rehagen für den beabsichtigten Zweck nicht verfügbar, weshalb die Versagung des B-Plans auf längere Sicht zur Undurchführbarkeit einer bedarfsgerechten Wohnraumentwicklung sowie der sozialen Einrichtung führen würde.

Die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung, insbesondere bei spezifischen Wohnanforderungen ist wesentliches Erfordernis bei der Steuerung der gesamtkommunalen Entwicklung. Die Umsetzung der mit vorliegender Planung beabsichtigten Vorhaben liegt aufgrund des bestehenden erheblichen Bedarfs im wesentlichen öffentlichen Interesse und steht in Übereinkunft mit den in §1 BauGB definierten Aufgaben und Grundsätzen der Bauleitplanung.

2. Planungsbindungen

2.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Plangebietsfläche liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Bereiche des Ortsteils Rehagen der Gemeinde Am Mellensee und ist in Teilen mit Ruinen überstandene Fläche innerhalb des Siedlungsbereiches südlich der Rehagener Bahnhofstraße.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die dringend beabsichtigte Ansiedlung bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplans. Dies ist vorliegend beabsichtigt.

2.2. Landes- und regionalplanerische Voraussetzungen

Gem. §1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Die brandenburgische Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 wurde am 13. Mai 2019 im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg (GVBl. II – 2019, Nr. 35) verkündet und ist am 1. Juli 2019 in Kraft treten.

Die rechtlichen Grundlagen der Anpassungspflicht ergeben sich insbesondere aus:

- dem Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585),
- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) (GVBl. I S. 235),
- der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg vom 27. Mai 2015 (GVBl. II - 2015, Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15. Mai 2009,
- dem Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) vom 30. Mai 2006 (GVBl. II S. 153).

Ziele und Grundsätze bezogen auf das Plangebiet:

Gem. §1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Am Mellensee ist Nicht-Zentraler Ort im Zentrale Orte System gem. LEP HR dem Mittelbereich Zossen zugehörige Gemeinde.

Gemäß Zielen und Grundsätzen sollen die ländlichen Räume als Lebensmittelpunkt sowie als Wirtschaftsraum und Erwerbsgrundlage für die dort lebende Bevölkerung gesichert und entwickelt werden. Ihre vielfältigen Funktionen als Wirtschafts-, Natur-, Landschafts-, Kultur- und Erholungsraum für den Gesamttraum sollen gestärkt und integriert entwickelt werden.

Das Plangebiet ist Teilfläche militärischer und ziviler Konversionsfläche im räumlichen Zusammenhang zum vorhandenen Siedlungsgebiet des Ortsteils Rehagen und soll bedarfsgerecht als siedlungsstrukturell und funktional geeigneter Siedlungsschwerpunkt entwickelt werden.

Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Hierzu erfolgten in den Jahren seit 1999 im zentralen Bereich der Konversionsfläche großflächige Entsiegelung und Abbruch der aufstehenden zahlreichen Kasernengebäude. Die östlich gelegenen versiegelten, baulich geprägten, erhaltenswerten Teile der Konversionsfläche der ehemaligen Kaserne Rehagen-Mitte etablierten sich in den vergangenen Jahren durch Nachnutzung zum Gewerbe- und Dienstleistungsstandort.

Für den zentralen Bereich der Konversionsfläche liegt seit 2013 der rechtskräftige Bebauungsplan „An der Reheide“ vor. Die mit dem B-Plan ausgewiesenen Bauflächen sind nahezu vollständig bebaut bzw. in der baulichen Vorbereitung.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb vorhandener Siedlungsbereiche sowie im Ergebnis der Auflassung der ehemaligen Wohngebäude bietet der Standort kein hochwertiges Freiraumpotenzial, dass der beabsichtigten Siedlungsentwicklung entgegenstünde. Eine „Zersiedelung durch Konversion“ ist aufgrund der integrierten Lage des Plangebietes sowie einer vorliegend guten verkehrlichen Anbindung Rehagens nicht zu befürchten.

Gem. LEP HR sollen militärische und zivile Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsgebieten und an verkehrsgünstig gelegenen Standorten unter Beachtung der Festlegungen zur Siedlungsentwicklung und sofern andere Belange nicht entgegenstehen, den Gemeinden für Siedlungszwecke zur Verfügung stehen.

Die Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnnutzungen zulässig sein sollen (Wohnsiedlungsflächen), ist vorliegend möglich in Nicht-Zentralen Orten durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption.

Mit dem B-Plan ist die planerische Vorbereitung einer langfristigen Wiedernutzbarmachung ehemals militärisch genutzter Flächen als Maßnahme der Innenentwicklung beabsichtigt. Insgesamt ist vorgesehen 6,2ha Wohnbauflächen sowie 0,57ha Gemeinbedarfsfläche auszuweisen.

Hiernach kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der Lage- und Qualitätsmerkmale der Konversionsfläche die Nachnutzung dieses Flächenpotenzials landes- und regionalplanerisch sowie städtebaulich geordnet verläuft. Andere Belange, die der beabsichtigten Nachnutzung entgegenstehen sind nicht bekannt.

Gem. §1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Hierzu wurde mit Schreiben vom 01.06.2017 die Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und Erfordernissen der Raumordnung an die Gemeinsame Landesplanungsabteilung des MIL gestellt. Mit Schreiben der GL vom 29.06.2017 erging folgende Mitteilung:

Für Planungen und Maßnahmen der Gemeinde Am Mellensee ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 ROG insbesondere aus:

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. S. 235)
- der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27.05.2015 (GVBl. II Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15.05.2009
- dem Regionalplan Havelland-Fläming 2020 (RegPI HF 2020) vom 16.12.2014 (Amtsblatt für Brandenburg 2015, S. 970 ff.)

Am Mellensee ist Nicht-Zentraler Ort im Zentrale Orte System gem. LEP B-B dem Mittelbereich Zossen zugehörige Gemeinde.

Gemäß Zielen und Grundsätzen sollen die ländlichen Räume als Lebensmittelpunkt sowie als Wirtschaftsraum und Erwerbsgrundlage für die dort lebende Bevölkerung gesichert und entwickelt werden. Ihre vielfältigen Funktionen als Wirtschafts-, Natur-, Landschafts-, Kultur- und Erholungsraum für den Gesamttraum sollen gestärkt und integriert entwickelt werden.

Soweit der B-Plan im Rahmen der Innenentwicklung nach §13a BauGB aufgestellt werden kann, wäre die Planungsabsicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Mit Schreiben vom 04. Juli 2019 wurde von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung auch nach Inkrafttreten des LEP HR bestätigt, dass die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Nach den dargestellten Zielen und Zwecken des B-Plans ist davon auszugehen, dass keine Ziele, Grundsätze und Erfordernisse der Raumordnung vorliegen, die der Planung entgegenstehen. Der beabsichtigte B - Plans folgt somit dem Anpassungsgebot gem. §1 (4) BauGB.

2.3. Kommunale vorbereitende Bauleitplanung

Vorbereitende Bauleitplanung

Für die Gemeinde Am Mellensee liegt ein rechtskräftiger FNP vor, der für die Flächen des Plangebietes Wohnbauflächen und in Teilen Grünflächen ausweist.

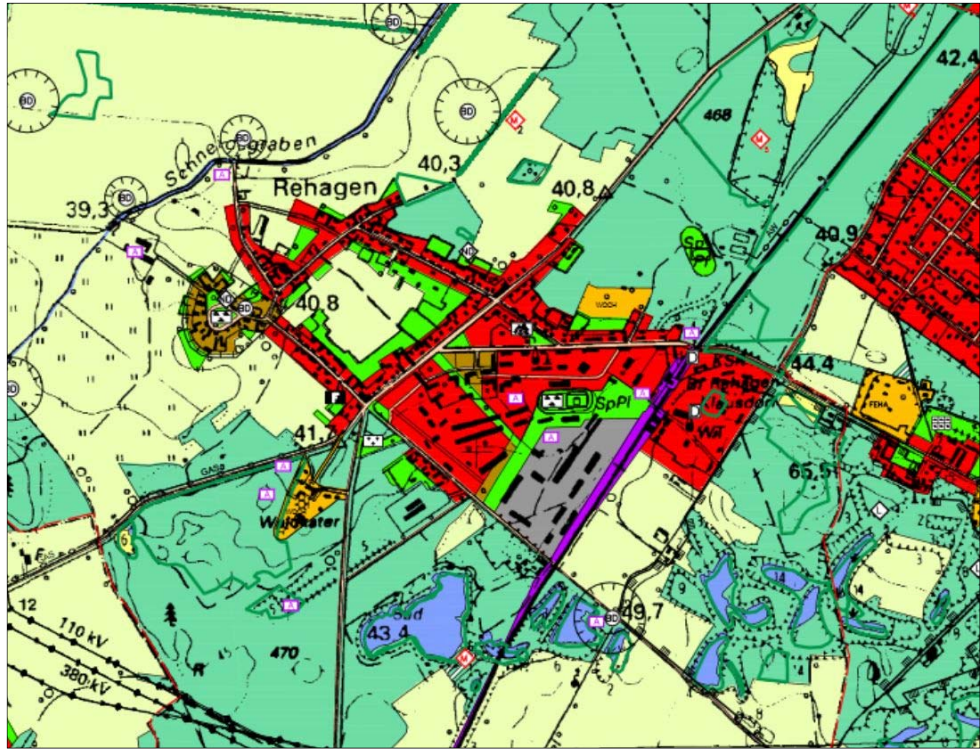


Abb. 9 FNP - Auszug

Für Teilflächen der im FNP ausgewiesenen Grünfläche „Sportplatz“ ist nach der beabsichtigten Planung Wohnbaufläche vorgesehen.

Der Flächennutzungsplan (FNP) ist gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Gemeinde Am Mellensee beabsichtigt die Plangebietsflächen baulich zu entwickeln. Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Kommunen die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist und mit dem Bauleitplan die Möglichkeit im gesamtgemeindlichen Kontext eine neue städtebauliche Ordnung zu begründen.

Nach den im BauGB definierten Grundsätzen sollen die „Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

In Einstellung dieser Erfordernisse und Grundsätze ist beabsichtigt, im Plangebiet als Maßnahme der Nachverdichtung die planungsrechtlichen Grundlagen für Allgemeines Wohngebiete – vorliegend mit differenzierten Wohnformen sowie i. T. mit Flächen für Wohngebäude für Personen mit besonderem Wohnbedarf – Seniorenwohnungen- zu schaffen, dass unterstütztem und betreutem selbstbestimmtem Wohnen im Alter und/oder mit Behinderung in vielgestaltigen Wohnformen Form dienen soll. Im Weiteren ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die dringend benötigte Kindertagesstätte vorgesehen.

Nach den Maßgaben der vorrangigen Nutzung von Innenbereichspotenzialen zugunsten der Schonung des Außenbereichs sieht die neue städtebauliche Ordnung für das Gebiet eine, mit den städtebaulichen Grundsätzen vereinbare Bebauung vor, die insbesondere dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten soll und den dringenden spezifischen Wohn- und Sozialbedürfnissen Rechnung trägt.

3. Planungsziel und -zweck

Mit der Aufstellung des B-Planes ist beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines vitalen Gebietes zu schaffen, dass nach den Maßgaben des umgebenden städtebaulichen Kontextes die Ausbildung verschiedener Wohnformen, umgeben von großzügigem Freiraum in Ergänzung durch wohndienende Nutzungen vorbereiten soll. Durch Ausweisung von Bauflächen ist eine Fortführung der umgebenden Bebauungs- und Nutzungsstruktur beabsichtigt. Hiernach soll der städtebauliche Lückenschluss im städtebaulichen Gesamtkontext im Bereich der Rehagener Bahnhofstraße realisiert werden.

Ziel der Planaufstellung ist es, für die gemeindliche Entwicklung vorhandenes innerörtliches Potenzial durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu aktivieren, den Ansiedlungswünschen Rechnung zu tragen und das Plangebiet in seiner künftigen Struktur in die umgebenden städtebaulichen Bereiche zu integrieren.

Mit der Aufstellung des B-Plans ist in Einstellung der eingetretenen gesamtgemeindlichen Bedarfsentwicklung und der weiteren Entwicklungsabsichten vorgesehen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung vielfältiger Wohnformen für Menschen i. T. mit Unterstützungsbedarf in Ergänzung mit wohnnaher Kindertageseinrichtung zu schaffen.

Ziel des B- Plans ist es, dem dringenden Bedarf an Wohnraum sowie einer Kindertagesstätte Rechnung zu tragen.

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Kommunen die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Aus den benannten Gründen ist die Aufstellung des B-Plans vorliegend erforderlich.

4. Planinhalt (Abwägung und Begründung)

4.1. Konzept

4.1.1. Städtebauliches Konzept

In Einstellung der Maßgaben der Planungsbindungen ist im Plangebiet die siedlungsstrukturelle Ergänzung durch Wohnbauten, i. T. mit Wohnungen für Menschen mit Unterstützungsbedarf sowie durch eine Kindertagesstätte beabsichtigt. Dem B-Plan liegt folgend dargestelltes städtebauliches Konzept zugrunde:



Abb. 10 städtebauliches Konzept

Mit der neuen städtebaulichen Ordnung innerhalb des Plangebietes ist der Lückenschluss zwischen dem Wohngebiet An der Reheide und den Siedlungsbereichen nördlich der Rehagener Bahnhofstraße beabsichtigt. Nach dem, in die Planung einzustellenden städtebaulichen Kontext ist für die beabsichtigte Wohnbebauung eine Differenzierung hinsichtlich der künftigen Bebauungsstrukturen innerhalb des Plangebietes vorgenommen worden. Von Westen kommend sind entlang der Rehagener Bahnhofstraße zunächst zwei Wohnhöfe mit mehrgeschossigem Wohnungsbau vorgesehen, die Wohnhöfe werden jeweils abgehend von der Rehagener Bahnhofstraße erschlossen und bilden durch die Anordnung der künftigen Gebäude sowie die zugeordneten Freiflächen identifizierbare Ensemble. Im weiteren Verlauf der Rehagener Bahnhofstraße sind alsdann Solitärbauten für eine Seniorenwohnanlage sowie die beabsichtigte Kindertagesstätte vorgesehen, die außerhalb des Verkehrs der Rehagener Bahnhofstraße über eine selbständige Stichstraße verkehrlich erschlossen sind. Der künftige, nutzungsstrukturell intensiv genutzte Siedlungsbereich unmittelbar an der Rehagener Bahnhofstraße wird nach Süden durch Grünflächen mit prägender Bepflanzung begrenzt. Innerhalb dieser Flächen ist auch ein, für das gesamte Plangebiet zentral gelegener Spielplatz gelegen. Die südlichen Siedlungsflächen geringerer Nutzungsdichte sind für eine Bebauung mit 1-2-Familienhäusern bestimmt. Dieser Bereich wird durch eine zentrale Anliegerstraße abgehend von der Rehagener Bahnhofstraße erschlossen. Im weiteren Verlauf ist innerhalb der Straßenverkehrsfläche die Anlage eines Dorfangers beabsichtigt, der geeignet ist, hinsichtlich Lage und Gestaltung im öffentlichen Raum die Mitte, als Treffpunkt und Interaktionsraum sozialer Aktivitäten zu bilden. Vorsorglich ist alsdann im weiteren Verlauf die verkehrliche Anbindung des Wohngebietes An der Reheide vorgesehen, um alternativen Ziel- und Quellverkehr zu ermöglichen. Die Dimensionierung der zentralen Anliegerstraße ist so vorgenommen worden, dass ein durchgängig begleitender Gehweg, Straßenbegleitgrün sowie Besucherstellplätze im öffentlichen Straßenraum möglich werden. Die weiteren Bauflächen werden durch untergeordnete Anliegerstraßen kleinteilig erschlossen, sodass im Ergebnis für diesen Siedlungsbereich eine räumlich klar definierte Zuordnung der wohnzugehörigen -öffentlichen, halböffentlichen und privaten- Bereiche erkennbar wird, die sich in den städtebaulichen Kontext der umgebenden Bereiche einfügt. Für die Leichtigkeit einer fußläufigen Erreichbarkeit der Ortsteilmitte sowie des Haltepunktes des ÖPNV sind Fußwege innerhalb des Plangebietes vorgesehen. Zum Ausschluss nutzungsstruktureller Beeinträchtigungen hinsichtlich des süd-östlich angrenzenden Gewerbegebietes ist zum Zwecke der planerischen Konfliktbewältigung eine schalltechnische Untersuchung vorgenommen worden. Im Ergebnis ist festgestellt worden, dass Beeinträchtigungen infolge von Immissionen aus Gewerbe nicht zu befürchten sind.

4.1.2. Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung, Löschwasserversorgung

Die Anbindung des Plangebietes an das, in der Rehagener Bahnhofstraße sowie in dem Baugebiet „An der Reheide“ anliegende öffentliche Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgungsnetz ist möglich und ist somit als gesichert anzusehen.

Für die Löschwasserversorgung sind die Gemeinden im Rahmen der gesetzlichen Zuständigkeit als Träger des Brandschutzes auch für die Löschwasservorhaltung, entsprechend den örtlichen Verhältnissen, angemessen verantwortlich. Plangebietsrelevant ist mit einer Entfernung von unter 300m im Baugebiet „An der Reheide“ sowie an der Rehagener Bahnhofstraße ein öffentlicher Löschwasserhydrant vorhanden.

Macht sich im Einzelfall eine besondere Löschwasserversorgung oder –bevorratung erforderlich, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

4.2. Festsetzungen des B-Plans

Der B-Plan weist die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen aus, die im Gesamtkontext sichern, dass Planungsziel- und -zweck, nämlich die Herstellung und Verwendung von Wohngebäuden sowie einer Kindertagesstätte als Maßnahme der Aktivierung von Innenpotenzial durch Nachverdichtung, zeitnah umsetzbar werden.

Teil I: Planzeichnung M 1:1000

Durch Planzeichen sind zeichnerisch festgesetzt:

- Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs
- Bauflächen als Wohnbauflächen (Allgemeines Wohngebiet) und deren überbaubare Grundstücksflächen
- Bauflächen als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung für soziale Einrichtungen und deren überbaubare Grundstücksflächen
- Grünflächen mit Zweckbestimmung Spielplatz
- Grünflächen mit Pflanzbindungen
- Straßenverkehrsfläche

Gekennzeichnet sind die Altlastenverdachtsflächen (ALVF) 17, 18 und 19 gem. Altlastenkataster des Landkreises Teltow-Fläming

Teil II. Textliche Festsetzungen

II.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Baugebiet (§9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1. WA 1: Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO) mit Flächen für Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (§9 (1) Nr. 8 BauGB)

Bei der Errichtung von Wohngebäuden innerhalb des WA 1 sind mindestens 80 Prozent der Wohnungen eines Wohngebäudes für alte oder behinderte Menschen herzustellen und zu verwenden.

Diese Verpflichtung kann bei der Errichtung von betreuten Wohnanlagen auch dadurch erfüllt werden, wenn mindestens 80 Prozent der Wohnungen der betreuten Wohnanlage für alte oder behinderte Menschen hergestellt und verwendet werden.

Die betreffenden Wohnungen müssen ohne die Benutzung von Treppen zugänglich sein.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist die Anwendung von §4 (3) Pkt. 2 bis 5 BauNVO regelmäßig ausgeschlossen.

Begründung:

Das Plangebiet ist derzeit städtebauliche Lücke hinsichtlich baulicher Nutzung und Gestaltung im städtebaulichen Raum.

In Fortführung der gesamt kommunalen städtebaulichen Absichten, sowie aufgrund der eingetretenen Bedarfsentwicklung, wird das Baugebiet WA 1 als Allgemeines Wohngebiet gem.

§4 BauNVO mit der Zweckbindung „Seniorenwohnungen“ festgesetzt. Gem. §9 (1) Nr. 8 BauGB ist es möglich, für bestimmte Personengruppen, die objektiv eine besondere Art von Wohnungen benötigen, Bauflächen mittels Festsetzungen vorzuhalten. Als spezifischer Wohnbedarf besteht für die hier relevante Personengruppe, nämlich alte und behinderte Menschen, die Erreichbarkeit der Wohnungen ohne die Benutzung von Treppen. Dies ist bei der Umsetzung der mit dem B-Plan beabsichtigten Wohnbauvorhaben für 80 Prozent der Wohnungen zu realisieren. Die Mindestzahl der Wohnungen für alte und behinderte Menschen ist mathematisch gerundet zu ermitteln.

Die Festsetzung von Flächen für Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauNVO können nur für einzelne Flächen, d. h. heißt für Teile eines Baugebietes erfolgen, um das Entstehen einseitiger Bevölkerungsstrukturen zu vermeiden. Dies ist vorliegend der Fall, da der B-Plan im Weiteren Wohnbauflächen als WA 2 und WA 3 ohne Bindungen festgesetzt.

Innerhalb des WA 1 sollen Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach Abs. 4 Pkt. 3 Pkt. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig sein, wenn diese vorrangig dem Bedarf innerhalb des Gebietes dienen. Dieser Bedarf wird in besonderem Maße offensichtlich bei betreuten Wohnanlagen, die regelmäßig in den Wohnungen keine Gästeschlafplätze ermöglichen. Durch die Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben kann durch die Bereitstellung von Übernachtungsmöglichkeiten die Qualität des Unterstützungsangebotes im Gebiet sinnvoll ergänzt werden.

Der Ausschluss der nach Abs. 4 Pkt. 3 Pkt. 2 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen dient der Sicherung der beabsichtigten Gebietscharakteristik hinsichtlich des Wohnens i.V.m. im Wesentlichen dem Wohnen dienenden weiteren Nutzungen. Ebenfalls aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der Gemeinde werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, da diese an anderen Standorten innerhalb des Gemeindegebietes gedeckt werden können.

Das WA 1 liegt im Einwirkungsbereich von Lärmquellen. Östlich des Plangebietes liegt ein faktisches Gewerbegebiet.

Hinsichtlich des planerischen Gebotes der Sicherung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse und um auszuschließen, dass die geplanten Vorhaben nicht zu Konflikten innerhalb der bestehenden Gemengelage beitragen, sind die möglichen Einflussfaktoren, nämlich Schallimmissionen, Gewerbe verursacht werden können untersucht worden.

Zum Nachweis darüber, dass es nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen für die künftigen Anwohner kommt, ist durch das Ingenieurbüro acouplan eine schalltechnische Untersuchung vorgenommen worden. Gem. des als Anlage 1 beiliegenden Berichts (Stand 06.03.2019) sind für die festgelegten Bauflächen die Geräuschbelastungen worden.

Im Bericht sind die Ergebnisse wie folgt zusammengefasst:

„Es wurde ein Ortstermin // zur Aufnahme der örtlichen Gegebenheiten und der gewerblichen Nutzungen durchgeführt. Danach erfolgen die Nutzungen ausschließlich während der Tagzeit (06:00 bis 22:00 Uhr). Die Schallemissionen der gewerblichen Nutzungen wurden aus Literaturangaben und aus unseren Erfahrungswerten übernommen. Es wurde ein schalltechnisches Berechnungsmodell erstellt, welches die gewerblichen Nutzungen sowie das geplante Wohngebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet. Die Lage der geplanten Wohnnutzung und der gewerblichen Nutzungen sind in den Abbildungen des Anhangs A dargestellt. Die Emissionsdaten der berücksichtigten Schallquellen sind in Anhang B zusammengestellt. Mit Hilfe des Programms CadnaA zur Berechnung von Schallimmissionen wurden die Beurteilungspegel am lärmzugewandten südlichen Rand des geplanten Wohngebiets berechnet. Wie die Berechnungen aufzeigen, liegen die Beurteilungspegel an allen Immissionsorten um mindestens 9 dB unter den Immissionsrichtwerten, vgl. Tabelle 3. Da das geplante Wohngebiet durch keine anderen gewerblichen Schallquellen belastet wird ist damit sichergestellt, dass – mit den die hier für das angrenzende Gewerbegebiet aufgeführten Nutzungen und den entsprechend berücksichtigten Schallemissionen – die Anforderungen der TA Lärm // für das neue Wohngebiet eingehalten werden. Die zulässigen Werte für kurzzeitige Geräuschspitzen werden ebenfalls an allen Immissionsorten eingehalten, vgl. Tabelle 4, Seite 17. Die Genauigkeit der berechneten Geräuschbelastungen liegt nach unserer Erfahrung bei +/- 1.5 dB.“

1.2. WA 2 und WA 3: Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 ist die Anwendung von §4 (3) Pkt. 2 bis 5 BauNVO regelmäßig ausgeschlossen.

Begründung:

Das Plangebiet ist derzeit städtebauliche Lücke hinsichtlich baulicher Nutzung und Gestaltung im städtebaulichen Raum.

In Fortführung der gesamt kommunalen städtebaulichen Absichten, sowie aufgrund der eingetretenen Bedarfsentwicklung, werden die Baugebiete WA 2 und WA 3 als Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO festgesetzt.

Der Ausschluss der nach Abs. 4 Pkt. 3 Pkt. 2 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen dient der Sicherung der beabsichtigten Gebietscharakteristik hinsichtlich des Wohnens i.V.m. im Wesentlichen dem Wohnen dienenden weiteren Nutzungen. Ebenfalls aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der Gemeinde werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, da diese an anderen Standorten innerhalb des Gemeindegebietes gedeckt werden können.

Die Baugebiete WA 2 und WA 3 liegen im Einwirkungsbereich von Lärmquellen. Östlich des Plangebietes liegt ein faktisches Gewerbegebiet.

Hinsichtlich des planerischen Gebotes der Sicherung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse und um auszuschließen, dass die geplanten Vorhaben nicht zu Konflikten innerhalb der bestehenden Gemengelage beitragen, sind die möglichen Einflussfaktoren, nämlich Schallimmissionen, Gewerbe verursacht werden können untersucht worden.

Zum Nachweis darüber, dass es nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen für die künftigen Anwohner kommt, ist durch das Ingenieurbüro acouplan eine schalltechnische Untersuchung vorgenommen worden. Gem. des als Anlage 1 beiliegenden Berichts (Stand 06.03.2019) sind für die festgelegten Bauflächen die Geräuschbelastungen worden. Im Bericht sind die Ergebnisse wie folgt zusammengefasst:

„Es wurde ein Ortstermin //I/ zur Aufnahme der örtlichen Gegebenheiten und der gewerblichen Nutzungen durchgeführt. Danach erfolgen die Nutzungen ausschließlich während der Tagzeit (06:00 bis 22:00 Uhr). Die Schallemissionen der gewerblichen Nutzungen wurden aus Literaturangaben und aus unseren Erfahrungswerten übernommen. Es wurde ein schalltechnisches Berechnungsmodell erstellt, welches die gewerblichen Nutzungen sowie das geplante Wohngebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet. Die Lage der geplanten Wohnnutzung und der gewerblichen Nutzungen sind in den Abbildungen des Anhangs A dargestellt. Die Emissionsdaten der berücksichtigten Schallquellen sind in Anhang B zusammengestellt. Mit Hilfe des Programms CadnaA zur Berechnung von Schallimmissionen wurden die Beurteilungspegel am lärmzugewandten südlichen Rand des geplanten Wohngebiets berechnet. Wie die Berechnungen aufzeigen, liegen die Beurteilungspegel an allen Immissionsorten um mindestens 9 dB unter den Immissionsrichtwerten, vgl. Tabelle 3. Da das geplante Wohngebiet durch keine anderen gewerblichen Schallquellen belastet wird ist damit sichergestellt, dass – mit den hier für das angrenzende Gewerbegebiet aufgeführten Nutzungen und den entsprechend berücksichtigten Schallemissionen – die Anforderungen der TA Lärm //I/ für das neue Wohngebiet eingehalten werden. Die zulässigen Werte für kurzzeitige Geräuschspitzen werden ebenfalls an allen Immissionsorten eingehalten, vgl. Tabelle 4, Seite 17. Die Genauigkeit der berechneten Geräuschbelastungen liegt nach unserer Erfahrung bei +/- 1.5 dB.“

1.3. GB: Fläche für den Gemeinbedarf (§9 (1) Nr. 5 BauGB)

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf dient der Zweckbestimmung soziale Einrichtungen. Zulässig sind Gebäude, Anlagen und Einrichtungen für soziale Einrichtungen.

Begründung:

Folgend dem eingetretenen sowie prognostizierten Bedarf für den Ortsteil Rehagen ist innerhalb der Plangebietsfläche die Errichtung einer Kindertagesstätte beabsichtigt. Diese ist grundsätzlich auch innerhalb Allgemeiner Wohngebiete zulässig. Vorliegend besteht jedoch die Absicht eines konkreten weiteren Nutzungsausschlusses durch die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche. Mit der Festsetzung der Zweckbestimmung „soziale Einrichtungen“ ist beabsichtigt, über die Nutzung für Kindertagesstätte hinausgehend ein gewisses Maß an Flexibilität für noch nicht genau vorhersehbare Nutzungsergänzungen zu gewährleisten.

Die Gemeinbedarfsfläche liegt im Einwirkungsbereich von Lärmquellen. Östlich des Plangebietes liegt ein faktisches Gewerbegebiet.

Hinsichtlich des planerischen Gebotes der Sicherung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse und um auszuschließen, dass die geplanten Vorhaben nicht zu Konflikten innerhalb der bestehenden Gemengelage beitragen, sind die möglichen Einflussfaktoren, nämlich Schallimmissionen, Gewerbe verursacht werden können untersucht worden.

Zum Nachweis darüber, dass es nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen für die künftigen Anwohner kommt, ist durch das Ingenieurbüro acouplan eine schalltechnische Untersuchung vorgenommen worden. Gem. des als Anlage 1 beiliegenden Berichts (Stand 06.03.2019) sind für die festgelegten Bauflächen die Geräuschbelastungen worden.

Im Bericht sind die Ergebnisse wie folgt zusammengefasst:

„Es wurde ein Ortstermin // zur Aufnahme der örtlichen Gegebenheiten und der gewerblichen Nutzungen durchgeführt. Danach erfolgen die Nutzungen ausschließlich während der Tagzeit (06:00 bis 22:00 Uhr). Die Schallemissionen der gewerblichen Nutzungen wurden aus Literaturangaben und aus unseren Erfahrungswerten übernommen. Es wurde ein schalltechnisches Berechnungsmodell erstellt, welches die gewerblichen Nutzungen sowie das geplante Wohngebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet. Die Lage der geplanten Wohnnutzung und der gewerblichen Nutzungen sind in den Abbildungen des Anhangs A dargestellt. Die Emissionsdaten der berücksichtigten Schallquellen sind in Anhang B zusammengestellt. Mit Hilfe des Programms CadnaA zur Berechnung von Schallimmissionen wurden die Beurteilungspegel am lärmzugewandten südlichen Rand des geplanten Wohngebiets berechnet. Wie die Berechnungen aufzeigen, liegen die Beurteilungspegel an allen Immissionsorten um mindestens 9 dB unter den Immissionsrichtwerten, vgl. Tabelle 3. Da das geplante Wohngebiet durch keine anderen gewerblichen Schallquellen belastet wird ist damit sichergestellt, dass – mit den hier für das angrenzende Gewerbegebiet aufgeführten Nutzungen und den entsprechend berücksichtigten Schallemissionen – die Anforderungen der TA Lärm // für das neue Wohngebiet eingehalten werden. Die zulässigen Werte für kurzzeitige Geräuschspitzen werden ebenfalls an allen Immissionsorten eingehalten, vgl. Tabelle 4, Seite 17. Die Genauigkeit der berechneten Geräuschbelastungen liegt nach unserer Erfahrung bei +/- 1.5 dB.“

2. Überbaubare Grundstücksflächen (§9 (1) Nr.2 BauGB, §23 BauNVO)

2.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt.

Bei Baugrenzen ist ein Vortreten von Pfeilern, Gesimsen, Dachvorsprüngen, Hauseingangstrepfen und deren Überdachungen, Balkonen, Loggien und Terrassen bis 1,5 m zulässig.

2.2. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sind in den allgemeinen Wohngebieten auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von 5,0 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie unzulässig. Bei Errichtung von mehr als einem Stellplatz ist ein nicht überdachter Stellplatz auch auf der Zufahrtsfläche ab einem Abstand von 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Begründung:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind unter dem Aspekt der Ausbildung eines großzügigen Freiraumes im Straßenbild im Kontext mit einer optimierten baulichen Nutzung der Grundstücke ausgewiesen worden. Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baugrenze und Straßenverkehrsfläche ist die Errichtung von Nebenanlagen und Garagen (d.h. gem. Begriffsdefinition der BbgBO auch Carports) nicht zulässig um einerseits die städtebauliche Qualität des Straßenraums nicht zu beeinträchtigen sowie auch mögliche Konflikte im Verkehrsfluss zu vermeiden.

3. Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 und §19 (4) BauNVO)

3.1. Als Maß der baulichen Nutzung wird für die Baugebiete WA 1, WA 2 und WA 3 die max. zul. GRZ mit 0,4 festgesetzt (Nutzungsschablone). Die zulässige GRZ darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i. S. des §14 BauNVO um 50 v.H. überschritten werden.

Begründung:

Das Höchstmaß der baulichen Nutzung GRZ ist für die Baugebiete nach den Maßgaben eines effizienten Umgangs mit Grund und Boden festgesetzt worden. Im Kontext mit den ausgewiesenen Grünflächen ist eine Fortführung der umgebenden Siedlungsbereiche in einem harmonischen Ortsbild gewährleistet.

Die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen nehmen an der Regelung zur Überschreitung der GRZ nicht teilnehmen.

3.2. Für die Baugebiete wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt (Nutzungsschablone).

Begründung:

Die Zahl der max. zul. Vollgeschosse ist für die Baugebiete nach den Maßgaben eines effizienten Umgangs mit Grund und Boden festgesetzt worden. Im Kontext mit den ausgewiesenen Grünflächen ist eine Fortführung der umgebenden Siedlungsbereiche in einem harmonischen Ortsbild gewährleistet.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 (1) Nr. 6 BauGB)

4.1. Im WA 3 sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Begründung:

Innerhalb des Plangebietes ist die Ansiedlung verschiedener Wohnformen beabsichtigt. Die festgesetzte Zahl der max. zul. Wohnungen innerhalb der WA 3 ist abgeleitet aus der beabsichtigten Fortführung der Einfamilienhausbebauung des Baugebietes An der Reheide und dient der Sicherung der Wohnqualität innerhalb der Baugebiete WA 3.

5. Bauweise (§9 (1) Nr. 2 BauGB, §22 (4) BauNVO)

4.1. In den Baugebieten WA 2 und WA 3 mit der abweichenden Bauweise "a" sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und mit einer Länge von höchstens 20,0 m zulässig. Die Errichtung von Doppelhäusern ist zulässig; die Errichtung von Hausgruppen, auch als versetzt aneinandergestellte Gebäude, ist unzulässig.

Begründung:

Die abweichende Bauweise für die Baugebiete WA 2 und WA 3 sowie die Hausformen sind abgeleitet aus den angrenzenden Siedlungsbereichen und im Kontext mit der Nutzungsart festgesetzt worden.

II.II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Gestaltungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBauO)

1.1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Gebäude mit einer maximal zulässigen Dachneigung von 30° auszubilden.

1.2. In den Baugebieten sind für Dachflächen der Hauptgebäude nur Eindeckungen mit

- Ziegeln und Dachsteinen,
- ebenen und verformten Metallplatten und -bändern,
- ebenen Schuppen aus Schiefer

sowie begrünte Dächer zulässig. Anlagen der Solarthermie und der Photovoltaik sind zulässig. Dauerhaft glänzende und glasierte Oberflächen der Dachdeckungsmaterialien sind nicht zulässig.

Begründung:

Mit den Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen sollen die Grundzüge des diesbezüglichen Erscheinungsbildes baulicher Anlagen bei gleichzeitig auch individuellen Gestaltungsmöglichkeiten der baulichen Anlagen des Gebietes festgeschrieben werden, da diese, im Kontext mit den weiteren Festsetzungen, prägnanzrelevant für die beabsichtigte Ordnung im Gebiet sind. Im Kontext zu den geplanten Grünflächen und den vorgesehen Baumpflanzungen ist beabsichtigt, den hinzutretenden Siedlungskörper maßvoll in den Siedlungsbereich Rehagens einzufügen.

II.III. Grünordnerische Festsetzungen

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

1.1. In den Baugebieten ist die Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und sonstigen Nebenflächen nur mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstigen, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit wesentlich mindernden Befestigungen sind unzulässig.

1.2. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücksflächen zu versickern.

1.3. Innerhalb der WA ist als Ausgleichsmaßnahme an jedem Wohngebäude spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme eine Nisthilfe für Brutvögel anzubringen.

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

2.1. Innerhalb der Straßenverkehrsflächen sind in einer Baumreihe hochstämmige Bäume mit einem Kronenansatz ab 2,20 m und einem Stammumfang von 16 bis 18 cm wie folgend bestimmt, anzupflanzen:

Planstraße C: 4 Stck. *Prunus avium* 'Plena' (Gefüllte Vogel-Kirsche)

Planstraße D: 8 Stck. *Acer platanoides* (Spitz-Ahorn)

2.2. In den allgemeinen Wohngebieten ist im Bereich von 5 Metern ab der Straßenbegrenzungslinie je angefangene 18 m Grundstücksfrontlänge mindestens ein Obst- oder Laubbaum der Artenlisten A und/oder B als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 bis 12 cm zu pflanzen. Vorhandene, gebietsheimische Bäume der Artenliste A mit einem Mindeststammumfang von 10 cm sind im Bereich von 5m ab der Straßenbegrenzungslinie anrechenbar.

2.3. Zusätzlich ist in den allgemeinen Wohngebieten je Grundstück ein Baum der Artenlisten A oder B mindestens als Halbstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 bis 12 cm zu pflanzen. Vorhandene Bäume, die diesen Anforderungen entsprechen, sind anrechenbar.

2.4. Die mit p1 bezeichnete zeichnerisch festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit Sträuchern der Artenliste C und Heistern der Artenliste D zu bepflanzen. Der Gehölzstreifen ist fünfreihig aus 90% Sträuchern und 10% Heistern, jeweils in artgleichen Gruppen von 4 Stück, im Abstand von 1,50 m zueinander zu pflanzen.

2.5. Innerhalb der mit p2 bezeichneten zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine freiwachsende Hecke anzupflanzen. Je Quadratmeter Hecke sind 2 Sträucher der Artenliste C mit der angegebenen Pflanzgutmindestgröße (1) anzupflanzen.

2.5. Innerhalb der mit ö2 bezeichneten zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind 8 Bäume als Hochstämme gem. Artenliste A anzupflanzen.

3. Artenlisten

A: Laub- und Nadelbäume

Feld-Ahorn
Bergahorn
Spitz-Ahorn
Hänge-Birke
Moor-Birke
Hainbuche
Rot-Buche
Gemeine Esche
Stiel-Eiche
Silber-Weide
Eberesche
Elsbeere
Winterlinde
Sommerlinde

B: Obstbäume

Kultur-Apfel
Wild-Apfel
Vogelkirsche
Sauer-Kirsche
Gew. Kulturpflaume
Kultur-Birne
Wild-Birne

C: Sträucher (1)

Roter Hartriegel
Gemeinde Hasel
Zweiggriffliger Weißdorn
Europäisches Pfaffenhütchen
Rote Heckenkirsche
Schlehe
Purgier-Kreuzdorn
Hunds-Rose
Filz-Rose
Gewöhnliche Brombeere
Echte Himbeere
Schwarzer Holunder
Trauben-Holunder
Gemeiner Schneeball

D: Heister (2)

Feld-Ahorn

Hainbuche

Kornelkirsche

Eberesche

(1) Die Sträucher sind mit einer Pflanzgutmindestgröße von 40 bis 100cm anzupflanzen

(2) Die Heister sind mit einer Pflanzgutmindestgröße von 150 bis 200cm anzupflanzen

Begründung:

Die Festsetzungen zur Grünordnung innerhalb des Plangebietes sind begründet in der beabsichtigten Sicherung einer nachhaltigen Ablesbarkeit der differenzierten Baugebiete und dienen wesentlich der Schaffung der Voraussetzungen für gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse für künftige Ansiedlungen im Gebiet.

Teil III. Hinweise zum Vollzug der Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen

(ohne Festsetzungscharakter)

1. Bauzeitenregelung

Die Baufeldfreimachung (einschl. Baumfällungen und Rodungen) darf nicht innerhalb der Vogelbrutzeit und Wochenstubenzeit von Fledermäusen durchgeführt werden (nicht im Zeitraum 1. März bis 31. Oktober).

2. Umsiedlung von Waldameisen

Die im Plangebiet vorhandene Ansiedlung der roten Waldameise ist vor Baufeldfreimachung innerhalb des Plangebietes - im Zeitraum zwischen 01. März und 30. April - umzusiedeln.

3. Umsiedlung Fledermäuse

CEF 1: Die ungenutzte Halle auf dem Zauneidechsenersatzhabitat südlich des Geltungsbereiches ist für Fledermäuse entsprechend zu optimieren. Die Südseite des Gebäudes muss hierzu überwiegend verschlossen werden, um ein für Fledermäuse geeignetes Innenraumklima zu schaffen. In diesem Zusammenhang ist zusätzlich ein Bunker/Erkeller oder ähnlicher unterirdischer Raum herzustellen und strukturell auszustatten, um den Verlust an Winterquartieren zu kompensieren. Das Gebäude ist dann von innen und außen mit Ersatzquartieren zu bestücken. Weiterhin ist das Gebäude vor unerlaubten Zutritt und Vandalismus zu sichern. Diese Maßnahme ist ein Jahr vor Beginn der Abrissmaßnahmen fertig zu stellen, sodass die ökologische Funktion ohne zeitliche Lücke erfüllt werden kann.

4. Umsiedlung Zauneidechse

CEF 2: Für den Verlust des Lebensraumes der Zauneidechse im Plangebiet ist die Umsiedlung in ein nahegelegenes Ersatzhabitat mit einer Fläche von 7.800m² vorgesehen. Die Herstellung des Ersatzhabitats sollte 1 Jahr vor Beginn der Abriss- und Rodungsarbeiten abgeschlossen sein. Innerhalb des Ersatzhabitats sind Maßnahmen zu dessen Lebensraumverbesserung für Zauneidechsen durchzuführen und für 25 Jahre zu sichern.

4.3. Flächenbilanz

Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches	8,718 ha	100% davon:
Gemeinbedarfsfläche	5.742m²	6,59 %
Wohnbauflächen	62.774m²	72,00 %
davon:		
WA 1	5.494m ²	
WA 2	14.541m ²	

WA 3

42.739m²

Grünflächen

4.870m²

5,59 %

davon:

öffentliche Grünfläche ö1 - Spielplatz 508m²

öffentliche Grünfläche ö2 – Verkehrsinsel 975m²

private Grünflächen p1 und p2 3.386m²

Straßenverkehrsfläche

13.798m²

15,82 %

davon:

Planstraßen 10.245m²

Bestand Rehagener Bahnhofstraße 3.553m²

Im Gesamtkontext der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind im Plangebiet eine soziale Einrichtung – Kita-, Seniorenwohngebäude bzw. -anlagen mit insgesamt ca. 35 Wohnungen, weitere 50 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sowie ca. 68 Einfamilienhäuser möglich.

Nach Umsetzung der, mit dem B- Plan beabsichtigten Vorhaben, verbleiben im Plangebiet mindestens 32.276m² als Grün- und Freiflächen. Mit der Planung wird die die Innenentwicklung des östlichen Bereichs Rehagens abgeschlossen. Dem Gebot eines sorgsam Umgangs mit Grund und Boden sowie den natürlichen Ressourcen wird in angemessener Weise entsprochen.

4.4. Hinweise aus der Trägerbeteiligung

Landkreis Teltow-Fläming

Umweltamt / Wasser:

Bei der Errichtung von Wärmepumpenanlagen werden je Grundstück nur Bohrungen mit einer Tiefe bis max. 50 m und mit einem Mindestabstand von je 5 m ab Grundstücksgrenze wasserbehördlich zugelassen.

Begründung:

Innerhalb eines Wohngebietes ist es sinnvoll, unter Beachtung des geforderten Einsatzes von erneuerbaren Energien, den Hinweis zur Errichtung von Bohrungen für Erdwärmesonden bereits im Planverfahren aufzunehmen, sofern schon im Vorfeld ersichtlich ist, dass Tiefenbegrenzungen notwendig sind. Das ist hier der Fall.

Durch Erdsonden wird die physikalische Beschaffenheit des Grundwassers genutzt und verändert (Temperatur). Gemäß § 9, Abs. 2, Nr. 2 WHG gilt dies als Gewässerbenutzung. Außerdem sind Erdaufschlüsse (Bohrungen) gemäß § 49 WHG in Verbindung mit § 56 BbgWG anzeigepflichtig.

Zur Vermeidung unnötiger Anträge bzw. Versagung geplanter Bohrtiefen und Festlegung von Tiefenbegrenzungen sollte der o.g. Hinweis zur Errichtung von Wärmepumpen bereits im B-Planverfahren als Hinweis übernommen werden. Durch die festgelegte Tiefenbegrenzung erhöhen sich eventuell Bohrungsanzahl und dementsprechend der Kostenaufwand. Somit können Bauwillige bereits frühzeitig reagieren.

Die Tiefenbegrenzung ergibt sich aufgrund der vorherrschenden Boden- und Grundwasserbeschaffenheit und der Vielzahl der zu errichtenden Wohnhäuser mit möglichen Wärmepumpenanlagen und Bohrungen. Mit dieser Festlegung wird insbesondere die Vereisung des Grundwassers im Plangebiet verhindert, da sich Bohrungen untereinander dann nicht beeinflussen können.

Außerdem wird sichergestellt, dass auf jeder Parzelle die Möglichkeit besteht, Bohrungen für Sonden zu errichten und bei maximaler Auslastung an Sonden keine Gefahr für das Grundwasser durch die Vielzahl der Bohrungen entsteht.

Landkreis Teltow-Fläming

Umweltamt / Wasser:

Die Altlastenverdachtsflächen 17, 18 und 19 sind gem. §9 (5) BauGB in der Planzeichnung durch Randsignatur gekennzeichnet.

Bei den Rückbauarbeiten und der Entsorgung von gefährlichen Abfällen ist eine ingenieurtechnische Begleitung zu gewährleisten bzw. mit der Untersuchung zu beauftragen. Der erforderliche Untersuchungsumfang im Vorfeld mit der UABB abzustimmen.

Begründung:

Das Grundstück der Gemarkung Rehagen, Flur 3, Flurstück 340 gehört zur ehemaligen WGT-Liegenschaftsfläche Kaserne Rehagen (unter Reg.-Nr. 02POTS 098 F) an der Bahnhofstraße. Für das Grundstück (Flurstück 340) liegen der UABB gegenwärtig keine weiteren Angaben aus der Detailuntersuchung zu den Altlastenverdachtsflächen 17-19 vor.

Lokale Belastungen im ehemaligen Kasernenbereich können generell nicht ausgeschlossen werden. Die vorhandenen Abbruchmaterialien mit Fremdstoffanteil (Haufwerke/ Erdmaterialien) wurden bisher nicht untersucht bzw. entsorgt. Daher sind alle vorhandenen Baurestmassen, die vor Ort nicht verwertet werden, in eine ordnungsgemäße Entsorgung einzubeziehen.

Die geforderten Entsorgungsnachweise sind der UABB zur Kenntnisnahme zu übergeben, um die Voraussetzungen für eine sensible Nachnutzung (Wohngebiet) zu gewährleisten.

Hinweise

Es sind die Hinweise gemäß dem Merkblatt der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UABB) "Planungsvorhaben" vom 28. Februar 2019 zu berücksichtigen. Das benannte Merkblatt ist auf der Internetseite des Landkreises Teltow-Fläming www.teltow-flaeming.de unter der Rubrik Merkblätter – Umweltamt abrufbar.

5. Auswirkungen der Planung

Bei der Aufstellung des B-Plans sind die von der Planung berührten Belange, einschließlich der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten (§ 2 Abs. 3 BauGB) und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Im Verfahren gem. §13a Abs. 1 Satz 2 Pkt. 2 BauGB bedarf es der Eingriffsermittlung und -bewertung. Das gesetzlich gegebene Erfordernis von Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen besteht nicht.

5.1. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit vorliegendem B-Plan ist die planungsrechtliche Vorbereitung und Sicherung von Flächen für alten- und behindertengerechten Wohnungen sowie Flächen für Wohnungen im Ortsteil Rehagen der Gemeinde Am Mellensee beabsichtigt. Resultierend aus dem erheblichen bereits bestehenden Bedarf leitet sich ein diesbezüglicher akuter Handlungsbedarf ab, um stabile Bewohnerstrukturen zu erhalten und zu entwickeln und den spezifischen Bedürfnissen von Familien sowie alter und behinderter Menschen Rechnung zu tragen. Mit BAUGB Novelle 2017 wurden ausdrücklich die „Wohnbedürfnisse der Bevölkerung“ sowohl als Planungsgrundsatz (§1 Abs. 5 BauGB) als auch als abwägungserheblicher Belang (§1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) eingeführt. Hierdurch erfolgte die Verdeutlichung des sozialstaatlichen Auftrages der Bauleitplanung.

Damit einhergehend ist für den tatsächlichen und infolge der beabsichtigten Entwicklung eintretenden Bedarf die planungsrechtliche Vorbereitung und Sicherung von Flächen für eine Kindertagesstätte beabsichtigt.

Die Planaufstellung folgt den Erfordernissen der gesamtkommunalen Entwicklung und liegt im wesentlichen öffentlichen Interesse.

5.2. Verkehr

Das Plangebiet ist im Norden von der Rehagener Bahnhofstraße verkehrlich erschlossen. Abgehend von der Rehagener Bahnhofstraße erfolgt die innere Erschließung des Gebietes über öffentliche Straßenverkehrsfläche, die entlang der Planstraßen D, F und G mit einem begleitenden Gehweg vorgesehen ist. Über Planstraße G ist die Anbindung des Plangebietes an das Wohngebiet An der Reheide vorgesehen.

Für den Verkehrsfluss auf der Rehagener Bahnhofstraße ist trotz der zusätzlichen Einmündungen keine signifikante Verschlechterung zu erwarten.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Verkehr infolge der geplanten Ansiedlung sind hiernach nicht zu befürchten.

5.3. Gemeinbedarfseinrichtungen

Nach Realisierung der mit dem B-Plan beabsichtigten Wohnbauvorhaben ist ein prognostizierter Einwohnerzuwachs von ca. 300 EW zu erwarten. Hierbei ist einzustellen, dass mit den beabsichtigten Bauvorhaben wesentlich der Deckung eines tatsächlich örtlich bestehenden Bedarfs verfolgt wird. Dies

ist in die kommunalen Entwicklungskonzeptionen eingestellt. Im Weiteren sind in der Gemeinde im Einzugsbereich bei funktionsfähiger Infrastruktur zahlreiche Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen, deren Versorgungsfunktion durch die hinzutretende Einwohnerzahl in nicht mehr als unerheblichem Maße belastet wird. Für den Ortsteil Rehagen kann die beabsichtigte Ansiedlung einen Beitrag zur Tragfähigkeit eines Nahversorgermarktes im Ortsteil leisten.

5.4. Ver- und Entsorgung

Zur Umsetzung der mit dem B- Plan beabsichtigten Vorhaben ist das bestehende Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgungsnetz zu erweitern. Dies ist über einen Erschließungsvertrag der Grundstückseigentümer mit dem KMS zu regeln.

Die Löschwasserversorgung des Gebietes ist im Bestand gesichert.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern, auf dem es anfällt.

5.5. Natur, Landschaft, Umwelt

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Die Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter ist der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zugrunde zu legen.

5.5.1. Plangebietsbezogene Ziele des Umweltschutzes

Spezifische Ziele oder Anforderungen des Umweltschutzes, die für das Plangebiet zu berücksichtigen sind, wurden durch übergeordnete oder spezielle Fachplanungen nicht definiert. Aus der örtlichen Lage lässt sich unter den Aspekten des umgebenden Bestandes einerseits und der konzipierten baulichen Entwicklung andererseits als wesentliches Ziel des Umweltschutzes für den Geltungsbereich die Sicherung einer harmonischen und geordneten städtebaulichen Neuentwicklung mit angepasster Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild ableiten.

5.5.2. Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die Umwelt

Standortbegründung, Prüfung von Alternativen

Aus der zusammenhängenden Größe des verfügbaren Plangebietes in eingebundener innerörtlicher Lage und dem gegenwärtigen sowie einem prognostizierten künftig steigenden Bedarf an Wohnungen für Familien sowie alte und behinderte Menschen ist der städtebauliche Entwicklungsbedarf augenscheinlich und nachweisbar. Das Plangebiet liegt in fußläufiger Entfernung zum Haltepunkt des ÖPNV. Aus dieser Sicht kann die Aufstellung eines Bebauungsplanes nur auf den konkreten entwicklungsbedürftigen Standort ausgerichtet werden. Eine Alternativenprüfung ist unter diesen Voraussetzungen entbehrlich.

Ermittlung und Bewertung von Beeinträchtigungen

Die planbedingten Auswirkungen werden schutzgutbezogen ermittelt. Die Bewertung von Auswirkungen und Beeinträchtigungen erfolgt grundsätzlich verbal-argumentativ und bei Erfordernis durch zahlenmäßig gefasste Größen untersetzt.

Planbezogene Abschätzung von Beeinträchtigungen und deren Intensität (Übersicht)

Schutzgut	Beeinträchtigung		
	baubedingt	anlagebedingt	nutzungsbedingt
Mensch und Siedlung	○	---	----
Kultur- und Sachgüter	----	----	----
Boden	○	X	----
Klima/Luft	----	○	----
Wasserhaushalt	----	○	----
Arten und Lebensgemeinschaften	○	X	----
Landschaftsbild/Ortsbild	---/---	---/---	---/---

Einstufung X erheblich ○ geringfügig bzw. zeitweilig ---- Beeinträchtigung nicht absehbar

Auswirkungen auf den Menschen

Die Durchführung des Bebauungsplanes wird baubedingt mit Baugeschehen verbunden sein, dass sich voraussichtlich in mehrwöchigen Perioden vollziehen wird. Die mit dem Verlauf auftretenden Wirkungen durch Baulärm, Staub oder Baustellenverkehr sind dabei diskontinuierlich und mit wechselnder Intensität. Mögliche Störwirkungen auf die Menschen der umgebenden Wohnumgebung sind allenfalls geringfügig.

Mit der Realisierung der Planung werden die Lebens- und Umweltbedingungen für den Menschen qualitativ verändert, jedoch sind Beeinträchtigungen nur in dem Maße zu erwarten, das allgemein als hinnehmbar zu bewerten ist.

Auswirkungen infolge hinzutretender Bebauung:

Mit der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten max. zul. Höhenentwicklung von Gebäuden werden zu den umgebenden Wohnhäusern und deren Grundstücken Abstände gesichert, die wesentlich über den erforderlichen Abstandsflächen vor Gebäuden gem. BbgBO liegen. Die Schutzziele des Abstandsflächenrechts liegen darin, eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung des Grundstücks zu sichern, sowie einen ausreichenden Sozialabstand im Interesse des Wohnfriedens zu wahren, sodass unzumutbare Beeinträchtigungen infolge der hinzutretenden Bebauung nicht zu befürchten sind.

Auswirkungen infolge des Verlustes von Freiraum:

Mit der Realisierung des Vorhabens ist unvermeidbar der Verlust an Freiraum verbunden, der bislang durch die Anwohner der umliegenden Siedlungsbereiche gelegentlich genutzt wurde. Hierbei ist zunächst einzustellen, dass es sich bei der der Plangebietsfläche nicht um eine angelegte und etablierte Erholungsfläche handelt. Aufgrund ihrer Auffassung wurde die Fläche nach freiem Ermessen genutzt, zur vorbeugenden Gefahrenabwehr war das Plangebiet eingezäunt.

Für die geplante Bebauung sind wohnnahe Freiflächen planungsrechtlich gesichert. Der Verlust des Baumbestandes wird gem. Baumschutzsatzung und darüber hinaus durch die festgesetzten Maßnahmen zur Neuanpflanzung innerhalb des Plangebietes kompensiert. Die Anwohner der umgebenden Siedlungsgebiete besitzen aufgrund der geringen Bebauungsdichte einen hohen Anteil an wohnnahem Freiraum. Im Weiteren ist einzustellen, dass das Plangebiet, sowie die umgebenden Siedlungsbereiche in fußläufiger Entfernung zu weitläufigem Freiraum im Außenbereich gelegen sind, sodass eine unzumutbare, mit gesunden Wohn- und Lebensverhältnissen unvereinbare Beeinträchtigung infolge des Verlustes des Freiraums nicht zu befürchten ist.

Auswirkungen infolge hinzutretender Nutzungen:

Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Ergänzung des östlichen Siedlungsbereichs Rehagens mit Wohnnutzung. Hinsichtlich der baulichen Dichte erfolgt eine Siedlungsentwicklung, die sich an den Richtwerten der BauNVO für Allgemeine Wohngebiete orientiert. Im Weiteren ist einzustellen, dass ausreichend öffentliche Straßenverkehrsflächen geplant und im Umfeld vorhanden sind, sodass eine unzumutbare, mit gesunden Wohn- und Lebensverhältnissen unvereinbare Beeinträchtigung infolge der hinzutretenden Nutzungen nicht zu befürchten ist.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass durch das Vorhaben keine mehr als zumutbaren Beeinträchtigungen der bisherigen Wohn- und Lebensqualität sowie der Gesundheit der Menschen zu erwarten ist.

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter besitzen als Zeugen menschlicher und naturhistorischer Entwicklung eine hohe gesellschaftliche Bedeutung, die durch ihre historische Aussage und ihren Bildungswert im Rahmen der Traditionspflege gegeben ist. Sie sind gleichzeitig wichtige Elemente unserer Kulturlandschaft mit erheblicher emotionaler Wirkung. Von einem Vorkommen von Bodendenkmälern und kulturhistorischen Landschaftselementen im Plangebiet ist nicht auszugehen. Sollten bei den Bauarbeiten Hinweise auf die Berührung oder Zerstörung von Bodendenkmälern erkennbar sein, muss das Brandenburgische Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte als Träger öffentlicher Belange informiert werden und die Erlaubnis zur Fortsetzung der Arbeiten geben.

Es liegen für das Plangebiet keine Erkenntnisse über Sach- oder Kulturgüter vor. Eine Beeinträchtigung ist daher nicht absehbar.

Auswirkungen auf Boden und Bodenfunktionen

Die vorherrschenden Substratgruppen im Plangebiet sind Sandböden aus Fluss- und Seesedimenten einschließlich Urstromtalsedimenten. Der Humusgehalt im Oberboden beträgt 2-4%. Gleichzeitig ist die Bodenerosionsgefährdung durch Wind hoch-sehr hoch.

Als Grundsatz für die Bauleitplanung ist in § 1a Abs. 2 BauGB festgelegt: "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen." Flächenversiegelungen von natürlich gewachsenen Böden sind mit erheblichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter verbunden. Es gehen die ökologischen Funktionen des Bodens in Bezug auf die Filterung und Fixierung von Schadstoffen aus Luft und Wasser sowie seine Lebensraum- und Standortqualitäten auf Dauer verloren.

Allerdings werden im konkreten Fall durch das Vorhaben zum Teil bereits versiegelte Flächen bzw. anthropogen stark veränderte Flächen in Anspruch genommen.

Die Realisierung des Bebauungsplans ist mit baubedingten Beeinträchtigungen des Bodens verbunden. So wird es durch die ermöglichten Bauvorhaben Auf- und Abtrag von Oberboden, fahrzeugbedingten Verwerfungen oder Verdichtungen kommen. Diese Störungen sind allerdings als zeitweilig bzw. geringfügig zu bewerten. Die mit der Bebauung zusammenhängende anlagebedingte Neuversiegelungen aus Gebäuden/Nebenflächen und aus Verkehrsflächen stellen hingegen einen dauerhaften Eingriff in das Schutzgut Boden dar. Aufgrund des dringenden Entwicklungsbedarfs und der fehlenden Alternativen ist der Eingriff nicht vermeidbar, wurde jedoch durch die verbleibenden unversiegelten Freiflächen in Verbindung mit intensiven Maßnahmen zu Anpflanzungen innerhalb des Plangebietes vorbeugend gemindert bzw. teilweise ersetzt. Ein vollständiger Ersatz des Eingriffs ist innerhalb des Plangebietes nicht möglich und müsste als externe Maßnahme an anderer Stelle erfolgen. Auf den vollständigen Ersatz soll verzichtet werden, weil für die Baulandherstellung im Plangebiet bereits erhebliche Kosten für Abbruch und Entsorgung der massiven Ruinen entstehen. Der Verzicht der vollständigen Kompensation folgt den Anforderungen des kostensparenden Bauens gem. des Belangekataloges des §1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB und ist vorliegend von öffentlichem Interesse.

Kampfmittel: Für die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist die Kampfmittel- und Munitionsfreiheit im Zuge der Vorbereitung der Abbruch und Entsiegelungsmaßnahmen bescheinigt worden.

Bodendenkmale: Es liegen keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bodendenkmalen vor. Dennoch ist mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen. Zum Umgang mit Bodendenkmalen wird auf das BbgDschG vom 24.Mai 2004 verwiesen.

Altlasten: Entlang der Rehagener Bahnhofstraße im westlichen Bereich des BP-Gebietes Nr. 18-01 wurden bisher keine Abbrucharbeiten für die vorhandene Bebauung (Flurstück 340 mit insgesamt 12 Gebäuden- s. Lageplan) ausgeführt. Die vorhandenen Gebäude wurden im B-Plangebiet gekennzeichnet und erfasst. Die Altlastenverdachtsflächen 17, 18 und 19 wurden im Altlastenkataster des Landkreises Teltow-Fläming (entlang der Rehagener Bahnhofstraße) ausgewiesen.

Die Altlastenverdachtsfläche 17 Heizhaustrakt mit Funktionsgebäude (ca. 3000 m² groß) wurde mit einer mittleren Umweltrelevanz im IABG-Bericht eingestuft. Die lokalen Schadstoffeinträge wurden durch die unsachgemäße Lagerung von Verbrauchsstoffen (Gase, Altbatterien, Elektronikschrott, Kohlengrusabfälle, Mineralöle, Farb- und Anstrichmittel) verursacht. Aus Sicht der UABB ist hier bei den Rückbauarbeiten und der Entsorgung von gefährlichen Abfällen eine ingenieurtechnische Begleitung zu gewährleisten bzw. mit der Untersuchung zu beauftragen. Aufgrund der geplanten sensiblen Nachnutzung des Areals (Allgemeines Wohngebiet) ist der erforderliche Untersuchungsumfang im Vorfeld mit der UABB abzustimmen.

Die Altlastenverdachtsflächen 18 / 19 Wohngebäude mit Lager und Müllcontainerlagerplatz wurden bisher auch nicht vollständig beraumt. Der erforderliche Rückbau von verfüllten Gruben und Schächte wurde bei der Altlastenerfassung (ALVF 18) angezeigt. Die vorhandenen Gruben und Schächte sind mit den auszuführenden Rückbauarbeiten ebenfalls vorher zu beseitigen. Hier ist auch eine Untersuchung der ermittelten Schadensherde einzuplanen. Auch diese Untersuchungsergebnisse sind der UABB zur Bewertung und Kenntnisnahme zu übergeben.

Auch bei der Erschließung entlang der Rehagener Bahnhofstraße (einschließlich die neuen Planstraßen A-C) ist zu beachten, dass hier auch Leitungssysteme (s. Luftbild von 1945 -Eisenbahnspioniere) vorhanden sind, die in die Beseitigung einbezogen werden müssen.

Die WGT-Streitkräfte haben die Teilfläche hinter der Wohnbebauung als Kfz-Abstell- und Lagerfläche genutzt. Untersuchungen liegen nicht vor.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung zu berücksichtigen. Bei Flächen, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können, ist durch den Träger der Bauleitplanung daher zu prüfen, ob diese Anforderungen gewahrt sind.

Im Rahmen des B-Plan Verfahrens ist es notwendig, eine nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung zum Nachweis der Unbedenklichkeit der geplanten Nutzung vorzunehmen.

Nach dem dargelegten Kenntnisstand kann davon ausgegangen werden, dass die geplante Festsetzung als allgemeines Wohngebiet / Gemeinbedarfsfläche soziale Einrichtungen nicht grundsätzlich mit den festgestellten Belastungen unvereinbar ist. Eine unmittelbare Sanierung ist nicht erforderlich, da von den Belastungen gegenwärtig keine akuten Gefährdungen ausgehen. Die Beseitigung/Sanierung ist im Zuge der Baufeldfreimachung des Gebietes technisch machbar und finanziell zumutbar. Für die Konfliktbewältigung im Rahmen des B-Plans sind die Flächen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB in der Planzeichnung durch Randsignatur gekennzeichnet worden. Die Anordnung der weiteren Maßnahmen erfolgt im Rahmen nachfolgender Genehmigungsverfahren.

Erforderlichen Maßnahmen:

ALVF 17, 18 und 19: Bei den Rückbauarbeiten und der Entsorgung von gefährlichen Abfällen ist eine ingenieurtechnische Begleitung zu gewährleisten bzw. mit der Untersuchung zu beauftragen. Der erforderliche Untersuchungsumfang im Vorfeld mit der UABB abzustimmen.

Auswirkungen auf den Wasserhaushalt

Nach §§ 1 und 1a des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind alle Gewässer so zu bewirtschaften bzw. zu behandeln, dass jede vermeidbare Beeinträchtigung unterbleibt. Zu den Gewässern zählen die Oberflächengewässer und das Grundwasser.

Grundwasser

Das Gelände ist vorherrschend ohne Grund- und Stauwassereinfluss. In den Niederungen und Urstromtälern kann weitgehend von unbedeckten Grundwasserleitern ausgegangen werden. Das Rückhaltevermögen ist sehr gering. Das natürliche Potential der Grundwasserneubildung ist als gering einzustufen. Die nutzbare Feldkapazität bis 1m ist als mittel einzustufen.

Oberflächenwasser

Im Geltungsbereich selbst befindet sich kein Oberflächenwasser. Südlich des B-Plangebietes in ca. 800m Entfernung, liegen innerhalb der dort vorhandenen Waldflächen kleinere Seen, die jedoch der nicht von der Planung berührt werden.

Auswirkungen auf das Wasser

Das Plangebiet ist zum Teil durch die heute bereits vorhandene Versiegelung gekennzeichnet. Die bauliche Beanspruchung von Bodenoberfläche ist in der Regel mit einer Verringerung des Flächenpotentials zur Niederschlagsversickerung (Grundwasserneubildung) verbunden. Gemäß B-Plan ist die Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und sonstigen Nebenflächen nur mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Das anfallende Niederschlagswasser wird bei Realisierung der Planung auf den Grundstücken versickern und es kann ohne erhebliche Beeinträchtigungen im lokalen Wasserhaushalt gehalten werden. Das vorkommende Regenwasser auf den geplanten Straßen des B-Plangebietes soll innerhalb des Straßenraumes versickern (z.B. über Mulden). Desweiteren werden voraussichtlich weder Grundwasserabsenkungen erforderlich bzw. muss Niederschlagswasser gesammelt aus dem Landschaftsraum abgeführt werden. Damit sind die Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt als gering einzustufen.

Auswirkungen auf Klimafunktionen

Die Gemeinde Am Mellensee zählt zum Bereich des ostdeutschen Binnenlandklimas. Das Klima ist gekennzeichnet durch warme Sommer, mäßig kalte Winter und mäßige Feuchtigkeit. Die mittlere Lufttemperatur beträgt im Januar -1,1° C und im Juli 16° - 17° C, die durchschnittliche Niederschlagsmenge liegt bei 541 mm. Die Winde wehen hauptsächlich aus westlichen Richtungen. Von positiver lokaler Wirkung ist die Funktion der natürlichen Frischluftproduktion des Gehölzflächenanteils in der Umgebung. Verkehrsbedingte Immissionen beschränken sich auf den Siedlungs- und geringen Durchfahrtsverkehr und sind für den Geltungsbereich nur von geringer Wirksamkeit. Insgesamt handelt es sich bei dem Plangebiet um einen Bereich mit guten kleinklimatischen Voraussetzungen für Wohnen und Erholung. Die bereits vorhandene Versiegelung im Untersuchungsraum wirkt sich mikroklimatisch negativ aus. Die versiegelten Flächen heizen sich bei Sonneneinstrahlung auf; dies führt zu einer Verringerung der Luftfeuchtigkeit, Aufwirbelung und

thermischem Tragen von Staub. Durch die Umsetzung des B-Planes erhöht sich zwar die Flächenversiegelung, jedoch ist aufgrund der festgesetzten GRZ und die geplante Neuanlagen der Grünflächen keine starke Auswirkung auf das Schutzgut Klima/ Luft zu erwarten. Eine wesentliche Beeinträchtigung der standortklimatischen Bedingungen lässt sich daraus nicht ableiten.

Auswirkungen auf Arten und Lebensgemeinschaften

Die beeinträchtigenden Auswirkungen entstehen mit der Baufeldfreimachung durch Abbruch der aufstehenden Ruinen sowie die Baufeldfreimachung auf der für die Planstraßen und die Bebauung vorgesehenen Teilfläche. Dabei werden Freiflächen und in Teilen der aufstehende Baum- bzw. Gehölzbestand dauerhaft beansprucht.

Die komplexe Inanspruchnahme der unterschiedlichen Lebensraumstrukturen ist als erhebliche Eingriffsfolge zu bewerten, da mit der Planung eine wesentliche Umgestaltung des überplanten Teils des Gebietes eingeleitet wird. Mindernd wirken sich aus, dass innerhalb des Plangebietes nach Umsetzung der, mit dem B- Plan beabsichtigten Vorhaben, im Plangebiet mindestens 32.276m², also 52 % der Plangebietsfläche als Grün- und Freiflächen verbleiben. Innerhalb des Plangebietes werden mindestens 85 Bäume heimischer Arten angepflanzt bzw. bei gleicher Güte erhalten. Die festgesetzten Grünflächen p1 und p2 mit Pflanzbindung für flächige Gehölzstreifen bilden neue Lebensraumstruktur innerhalb des Plangebietes.

In die Bewertung ist im Weiteren einzustellen, dass es sich bei der beplanten Fläche um eine, in den Siedlungsbereich hineinragende Brachfläche handelt. Die Fläche ist verkehrlich und mit technischer Infrastruktur vollständig erschlossen und liegt in fußläufiger Entfernung zu Haltestellen des ÖPNV, sodass durch die städtebaulich integrierte Lage einem weitgehenden Ressourcenschutz nach den definierten städtebaulichen Grundsätzen der Bauleitplanung Rechnung getragen wird.

In die Abwägung sind ebenfalls die privaten Belange einer angemessenen Nutzung und Verwertung des Grundeigentums eingestellt worden, die von den Eigentümern der Flächen im Plangebiet vorab zur Verfahrenseinleitung vorgetragen wurden und für die das private Entwicklungsengagement erklärt wurde.

Seitens der Gemeinde Am Mellensee besteht ein wesentliches öffentliches Interesse an der Aufstellung des B-Plans, welches mit dem Aufstellungsbeschluss öffentlich bekundet wurde.

Die Inanspruchnahme von Lebensraum für Arten zur Umsetzung des Bebauungsplans ist wegen der beschriebenen offensichtlichen Bedarfssituation nicht vermeidbar. Für die beabsichtigte nachhaltige Standortentwicklung gibt es derzeit keine Alternativen.

Auswirkungen auf die Tierwelt

Beeinträchtigende Auswirkungen auf die Tierwelt können entsprechend der Lage und der Dimension des Planvorhabens nicht vollständig vermieden werden. Im Zuge der Durchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die Reviere in den Gehölzflächen verloren gehen, jedoch bleiben ökologische Habitatfunktionen in der räumlichen Umgebung erhalten.

Die von der Überplanung berührten Arten sind gegenüber Veränderungen ihrer Lebensräume in Siedlungsgebieten weitgehend anpassungsfähig, profitieren sogar mitunter von Angeboten künstlicher Nistmöglichkeiten.

Es bestehen auch nach Verlust einzelner Reviere noch günstige Rückzugs- und Ansiedlungsmöglichkeiten in der näheren Umgebung des Plangebietes.

Für die sonstigen Vogelarten (Nahrungs- bzw. gelegentliche Gäste, Durchzügler) sind aus der Planung auch unter dem Aspekt der natürlichen Variabilität und Dynamik ihrer Verhaltensweisen keine beeinträchtigenden Auswirkungen abzuleiten.

Eine Berührung von artenschutzrechtlichen Belangen nach § 44 BNatSchG ist bei der Umsetzung dieses Vorhabens nicht auszuschließen. In dem „Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag“ (Teil II dieser Begründung) sind die Regelungen der §§ 44ff. BNatSchG zu beachten. Es gilt § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG. Die streng geschützten Arten des Anhang IV der FFH-RL sowie die europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie und somit alle in Europa natürlich vorkommenden Vogelarten sind danach relevant. Geprüft wurde, ob durch das Vorhaben die Verbotsbestände erfüllt werden. Zusammenfassend wurde festgestellt:

Beurteilungsrelevant für die Berücksichtigung des Artenschutzes bleiben wiederkehrend nutzbare Fortpflanzungsstätten von Brutvogelarten, Quartiere von Fledermäusen, die Ansiedlung der Roten Waldameise und die Zauneidechse.

Die Untersuchung der Fauna ergibt bei Einstellung der folgend aufgeführten Maßnahmen zunächst keinen Anhaltspunkt für eine Betroffenheit gefährdeter Arten. Somit ist davon auszugehen, dass die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 nicht erfüllt werden. Die Prüfung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. Nr.4 BNatSchG entfällt.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans ist eine Beeinträchtigung der Avifauna, Fledermäuse, Rote Waldameise und der Zauneidechse möglich. Es konnte ein Nachweis der Nutzung von Baumhöhlen als Brutstätte und der Nutzung der Gebäude als Fledermausquartier erbracht werden. Zudem ist eine Ansiedlung der Roten Waldameise und drei Bereiche mit einer Ansiedlung von Zauneidechsen vorhanden. Um Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausschließen zu können, sind folgende Maßnahmen einzuhalten:

1. Bauzeitenregelung

Die Baufeldfreimachung (einschl. Baumfällungen und Rodungen) darf nicht innerhalb der Vogelbrutzeit und Wochenstubenzeit von Fledermäusen durchgeführt werden (nicht im Zeitraum 1. März bis 31. Oktober).

2. Umsiedlung von Waldameisen

Die im Plangebiet vorhandene Ansiedlung der roten Waldameise ist vor Baufeldfreimachung innerhalb des Plangebietes - im Zeitraum zwischen 01. März und 30. April - umzusiedeln.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

3. Umsiedlung Fledermäuse

CEF 1: Die ungenutzte Halle auf dem Zauneidechsenerstzhabitat südlich des Geltungsbereiches ist für Fledermäuse entsprechend zu optimieren. Die Südseite des Gebäudes muss hierzu überwiegend verschlossen werden, um ein für Fledermäuse geeignetes Innenraumklima zu schaffen. In diesem Zusammenhang ist zusätzlich ein Bunker/Erdkeller oder ähnlicher unterirdischer Raum herzustellen und strukturell auszustatten, um den Verlust an Winterquartieren zu kompensieren. Das Gebäude ist dann von innen und außen mit Ersatzquartieren zu bestücken. Weiterhin ist das Gebäude vor unerlaubten Zutritt und Vandalismus zu sichern. Diese Maßnahme ist ein Jahr vor Beginn der Abrissmaßnahmen fertig zu stellen, sodass die ökologische Funktion ohne zeitliche Lücke erfüllt werden kann.

4. Umsiedlung Zauneidechse

CEF 2: Für den Verlust des Lebensraumes der Zauneidechse im Plangebiet ist die Umsiedlung in ein nahegelegenes Ersatzhabitat mit einer Fläche von 7.800m² vorgesehen. Die Herstellung des Ersatzhabitats sollte 1 Jahr vor Beginn der Abriss- und Rodungsarbeiten abgeschlossen sein. Innerhalb des Ersatzhabitats sind Maßnahmen zu dessen Lebensraumverbesserung für Zauneidechsen durchzuführen und für 25 Jahre zu sichern.

Bei Einhaltung der beschriebenen Vermeidungs-, Minderungs- sowie vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) bleiben die ökologischen Funktionen der von dem Bauvorhaben tangierten Arten und die betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt (vgl. § 44 Abs. 5 BNatSchG). Es sind keine nachteiligen Veränderungen der Populationen zu erwarten. Die genannten Arten verbleiben in einem günstigen Erhaltungszustand.

Dennoch ist die Tötung einzelner Individuen der Zauneidechse nicht vollständig auszuschließen, daher wird die Zulassung von Ausnahmen nach § 45 BNatSchG von Seiten der zuständigen UNB im Rahmen des Genehmigungsverfahrens erforderlich.

Soweit Vorhaben im Einzelfall zudem innerhalb der genannten Sperrzeiten ausgeführt werden sollen, werden vorsorgliche Einzeluntersuchungen über Vorkommen von Nist-, Brut- oder anderen Lebensstätten bzw. von Arten, die dem Schutz gem. § 44 BNatSchG unterliegen, von einem Fachmann notwendig. Bei Nachweisen wird vor einem naturschutzrechtlichen Befreiungsantrag gem. § 67 BNatSchG bzw. § 72 BbgNatSchG über die mögliche zeitliche Verlagerung von Abriss, Fällung oder Rodung abgewogen.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes lokaler Tierwelt tritt nicht ein.
Die CEF-Maßnahmen sind als Bestandteil des städtebaulichen Vertrages vor Satzungsbeschluss zu sichern.

Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Das Siedlungsgebiet Rehagen ist ein Ortsteil der Gemeinde Am Mellensee, die direkt am Gewässer, dem Mellensee liegt. Die Umgebung ist von Landwirtschafts-, Wald- und Seenflächen geprägt. Im Plangebiet selbst gibt es vorwiegend negativ bewertbare Landschaftsbilder. Negativ erscheinen die teilweise stark zerfallenen verlassenen Gebäude auf dem Gelände sowie die aktuell beräumte Brachfläche mit wenig Vegetation. Durch das Bauvorhaben wird das Landschaftsbild verändert. Die teilweise bewachsenen Flächen werden zum Teil überbaut, die alten Gebäude werden abgerissen. Es entstehen Wohngebiete mit Gärten und Erschließungsstraßen sowie Grünflächen. Unter Abwägung aller geplanten Veränderungen ist insgesamt nicht von einem erheblichen Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild auszugehen.

Nutzungsbedingte Beeinträchtigungen oder Beanspruchungen von Natur und Landschaft, die über die bestimmungsgemäße Nutzung innerhalb des Plangebietes hinausgehen oder hinauswirken, sind nicht zu erwarten.

Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die sogenannte Nullvariante beschreibt die Entwicklung des betrachteten Gebietes, ohne Durchführung des Bebauungsplanverfahrens.

Ein Verzicht auf die Durchführung des Bebauungsplanes würde den Bedürfnissen der Gemeinde Am Mellensee in der Entwicklung von Wohnbauflächen für Familien sowie alte und behinderte Menschen mit spezifischem Wohnbedarf widersprechen. Mit der Nicht-Durchführung wäre zwar einerseits die Unterlassung der Beanspruchung von Natur und Landschaft, andererseits jedoch mit einer Verschärfung der Bedarfssituation verbunden. Im Hinblick auf die Empfindlichkeit von Natur und Landschaft, auf real zu sichernden spezifischen Flächenbedarf und auf die Verkehrsanbindung gibt es im Gemeindegebiet keinen besser geeigneten Standort. Aspekte, die eine mögliche Höherrangigkeit des Schutzes der Umweltgüter begründen, gibt es gegenwärtig nicht.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bei der Durchführung der Planung -einstellend die vorbereitenden Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie die CEF-Maßnahmen- werden einerseits städtebauliche Missstände beseitigt, jedoch erfolgt auch die Inanspruchnahme von ca. 4,5ha brachliegender Freifläche, um eine Wohnsiedlung mit Kindertagesstätte zu errichten.

Nach der Umsetzung der Bauvorhaben verbleiben mindestens 32.276m² Freiflächen. Innerhalb des Plangebietes werden mindestens 85 Bäume heimischer Arten angepflanzt bzw. bei gleicher Güte erhalten. Die festgesetzten Grünflächen p1 und p2 mit Pflanzbindung für flächige Gehölzstreifen bilden Zäsur innerhalb des Plangebietes.

Das Orts- und Landschaftsbild wird sich über die Grenzen des Plangebietes hinaus nicht signifikant verändern.

Die weitere Bebauung wird zu einer Verdichtung der Siedlungsnutzung und damit zur Verfestigung des typischen Siedlungscharakters führen. Der Durchführung der Planung steht eine zu befürchtende wesentliche Verschlechterung des Umweltzustandes nicht entgegen.

5.6. Maßnahmen zur Verwirklichung / Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne der §§ 45 bis 84 BauGB sind zur Umsetzung der mit dem B-Plan beabsichtigten Vorhaben nicht erforderlich.

5.7. Kosten

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Am Mellensee keine Kosten, da diese von dem privaten Grundeigentümer übernommen werden.

5.8. Zusammenfassende Bewertung

Innerhalb des Plangebietes sollen Allgemeines Wohngebiete gem. §4 BauNVO, in Teilen mit Bindungen für Wohngebäude mit Wohnungen für alte und behinderte Menschen sowie eine Gemeinbedarfsfläche für soziale Einrichtungen festgesetzt werden. Hinzu kommen öffentliche und private Verkehrsflächen, sowie Grünflächen.

Im Geltungsbereich konnten 20 Vogelarten nachgewiesen werden, von denen 15 Arten den Untersuchungsraum als Bruthabitat aufgesucht haben. Die Kellerräume zweier Gebäude sind als Fledermausquartier sowohl in der Sommer- als auch in der Winterzeit geeignet. In einem Kellerraum wurde zudem der Nachweis einer Nutzung als Winterquartier für zwei Individuen erbracht. Zahlreiche Bäume weisen Höhlen auf, die von Fledermäusen in der Sommerzeit als Tagesquartier genutzt werden können. Weiterhin wurden 3 Bereiche mit einem Zauneidechsenbesatz lokalisiert.

Für die nachgewiesenen Vogelarten kann bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen eine unmittelbare Gefährdung ausgeschlossen werden. Mit Ausnahme des Gartenrotschwanzes und des Pirols, die jeweils nur zu einem Termin beobachtet werden konnten und somit den Geltungsbereich nicht als Bruthabitat nutzen, stehen keine der beobachteten Brutvögel des Untersuchungsraums auf der Roten Liste. Nach Umsetzung der Planung stehen den Vogelarten, die unter anderem auch Siedlungsbereiche als Bruthabitat nutzen, neue Brutstätten zur Verfügung. Zudem befinden sich im näheren Umfeld des Geltungsbereiches ausreichend Ersatzlebensräume. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Populationen kann somit ausgeschlossen werden.

Bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen kann eine Gefährdung der Fledermäuse ausgeschlossen werden. Die Baumfällungen und Gebäudeabrisse sind im Winter vorzunehmen. Zudem ist unmittelbar vor den Abrissarbeiten an Gebäuden in der Winterperiode, die ein potential als Winterquartier besitzen, vorsorglich eine Einzeluntersuchung auf die Nutzung als Winterquartier von Fledermäusen durchzuführen.

Für die Zauneidechse ist im weiteren Verfahren ein äquivalentes Ersatzhabitat zu festzulegen, um die Individuen im Geltungsbereich umsiedeln zu können. Dieses sollte sich in unmittelbarer Nähe zum Haupthabitat befinden und wird durch Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen verbessert. Der Lebensraum der Zauneidechse verlagert sich, die Population bleibt jedoch erhalten.

Unter der Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen und Umsetzung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sind keine Berührungen der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten.

Die Realisierung des Bebauungsplans leistet in wesentlichem öffentlichem Interesse einen Beitrag zur Deckung der bestehenden spezifischen Wohnbedürfnisse von Teilen der ortsansässigen Bevölkerung, ist jedoch mit Auswirkungen auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes verbunden. Die planbedingten Auswirkungen wurden ermittelt und bewertet. Weitergehende Prüfungen incl. Prüfverfahren, z.B. zur Umweltverträglichkeit einzelner Belange oder zur Verträglichkeit mit Schutzgebieten, werden nicht erforderlich.

Die schutzgutbezogene Untersuchung und Bewertung potenzieller Auswirkungen ergab, dass für die Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter, Wasserhaushalt, Klima/Luft, sowie Landschafts- und Ortsbild keine erheblichen Beeinträchtigungen zu prognostizieren sind.

Die erheblichen Beeinträchtigungen betreffen das Schutzgut Boden, dessen Funktion durch die zulässige Mehrversiegelung eingeschränkt wird. Durch die geplanten Kompensationspflanzungen, die an den Fortschritt des individuellen Bauvorhabens gekoppelt werden, kann der Zuwachs an Vollversiegelung teilweise ausgeglichen werden.

Bei Einhaltung der beschriebenen Vermeidungs-, Minderungs- sowie vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) bleiben die ökologischen Funktionen der von dem Bauvorhaben tangierten Arten und die betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt (vgl. § 44 Abs. 5 BNatSchG). Es sind keine nachteiligen Veränderungen der Populationen zu erwarten. Die genannten Arten verbleiben in einem günstigen Erhaltungszustand. Die CEF-Maßnahmen sind als Bestandteil des städtebaulichen Vertrages vor Satzungsbeschluss zu sichern.

Infolge der Aufstellung des B-Plans sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erkennen und zu erwarten, die dem B-Plan entgegenstehen.

6. Verfahren

Der Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Vorbereitung von Wohngebäuden/ -anlagen mit Wohnungen für Familien sowie für Personen mit besonderem Wohnbedarf und einer Kindertagesstätte durch Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung. Die Aufstellung der Planänderung erfolgt gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren.

Bei der gem. §13a Satz 2 Pkt. 1 BauGB zu ermittelnden Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ist vorliegend die Grundfläche des, in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehenden Bebauungsplans „An der Reheide“ zu berücksichtigen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rehagener Bahnhofstraße“ umfasst eine Fläche von 8,718ha. Auf die Baugebiete entfallen 68.516m². Bei einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich eine zulässige Grundfläche von 27.406m². Im Bebauungsplan „An der Reheide“ wurde eine zulässige Grundfläche von 19.089 m² festgesetzt. Aus beiden Bebauungsplänen ergibt sich demnach eine zulässige Gesamtgrundfläche im Sinne §19 Abs. 2 BauNVO von 46.495m².

Gemäß §13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ist bei Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren, in denen die Grundfläche zwischen 20.000m² und 70.000m² festgesetzt wird, eine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. In der Vorprüfung des Einzelfalls sind die Merkmale des Vorhabens sowie die Merkmale der möglichen Auswirkungen der voraussichtlich betroffenen Gebiete nach Anlage 2 zu §13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB darzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen offensichtlich ausgeschlossen werden. Die Vorprüfung des Einzelfalls wurde vorgenommen und wurde dokumentiert als Anlage 2 zu dieser Begründung genommen.

Im Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls wird festgestellt:

Die nach dem Erfordernis des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführte Vorprüfung des Einzelfalls hat nach überschlägiger Einschätzung ergeben, dass der Bebauungsplan „Rehagener Bahnhofstraße“ der Gemeinde Am Mellensee voraussichtlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führt. Es besteht somit kein Erfordernis zur Durchführung einer Umweltprüfung.

Der Bebauungsplan „Rehagener Bahnhofstraße“ kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung i.S. des § 13a BauGB unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach §13a Abs. (2) aufgestellt werden.

Die Dokumentation der „Vorprüfung des Einzelfalls“ wird im Rahmen des Verfahrens gem. §3 Abs. 2 i. V. m. §4 Abs. 2 BauGB den zuständigen Fachbehörden übersendet, die somit gem. §13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. §13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), vom Umweltbericht (§ 2a BauGB), von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§3 Abs. 2 Satz 2 BauGB), von der zusammenfassenden Erklärung (§ 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB), sowie von einer Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten (§ 4c BauGB) abgesehen. Der Verzicht auf die Umweltprüfung, Monitoring und zusammenfassende Erklärung entbindet jedoch nicht von der Notwendigkeit, die von der Planung berührten Belange, einschließlich der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten (§ 2 Abs. 3 BauGB) und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

7. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. I/18, Nr. 39)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Teil 2: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - Prüfung des gesetzlichen Artenschutzes gemäß § 42 BNatSchG

1. Einleitung

1.1. Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Am Mellensee beabsichtigt für eine ehemals militärisch genutzte Fläche an der Rehagener Bahnhofstraße im OT Rehagen die Aufstellung eines Bebauungsplans. Die Fläche schließt sich an vorhandene Wohnbebauung und gewerblich genutzte Flächen an und soll einer Nachverdichtung durch Wohnnutzung zugeführt werden. Die Planung betrifft die Flurstücke 340, 587 tlw. und 668 tlw. der Flur 3 der Gemarkung Rehagen und umfasst eine Flächengröße von 8,49 ha. Die Vorhabenfläche ist noch mit zahlreichen ungenutzten Gebäuden bestanden.

Eine Berührung von artenschutzrechtlichen Belangen nach § 44 BNatSchG ist bei der Umsetzung dieses Vorhabens nicht auszuschließen. In dem „Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag“ sind die Regelungen der §§ 44ff. BNatSchG zu beachten. Es gilt § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG. Die streng geschützten Arten des Anhang IV der FFH-RL sowie die europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie und somit alle in Europa natürlich vorkommenden Vogelarten sind danach relevant. Geprüft wird, ob durch das Vorhaben die Verbotsbestände erfüllt werden. Sofern sie erfüllt sind, werden im Anschluss die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 BNatSchG geprüft.

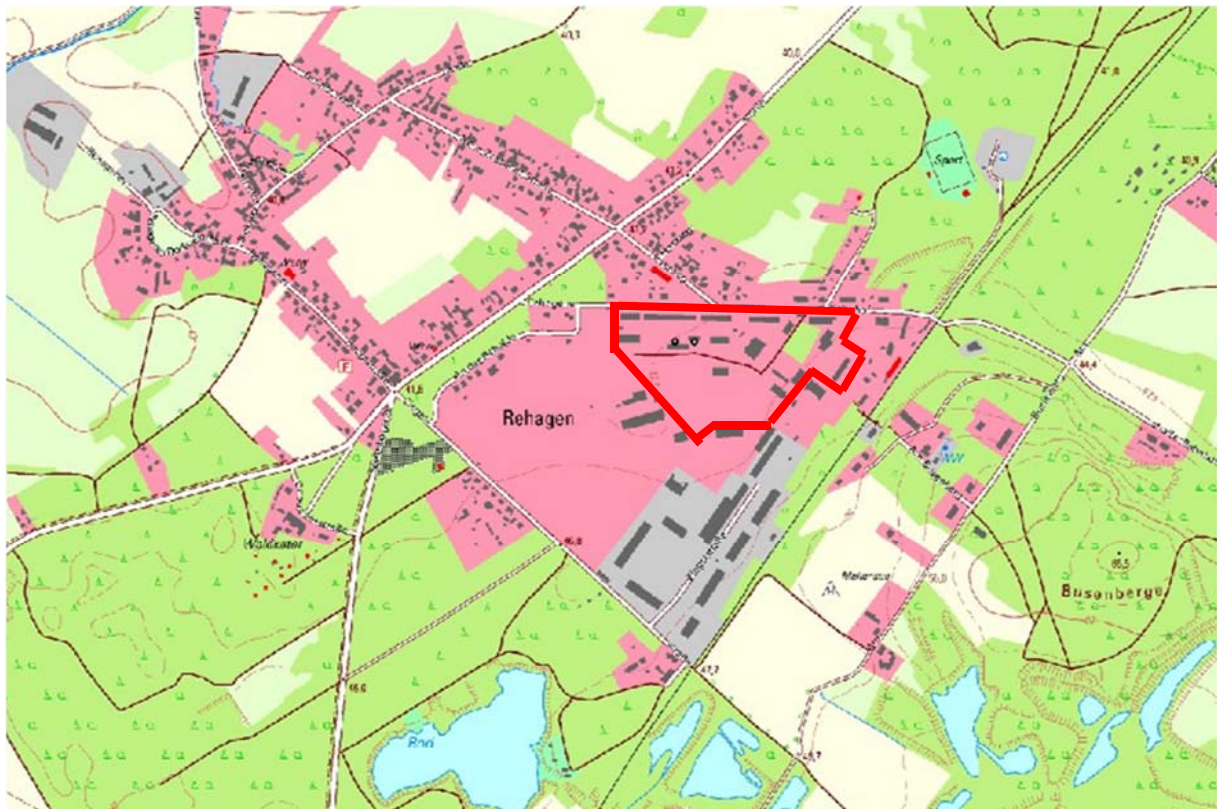


Abb. 1: Lage des Untersuchungsgebietes

1.2. Methodisches Vorgehen

Der Vorhabenbereich liegt in einem ehemals militärisch genutzten Gebiet. Nach Aufgabe des Militärstandortes erfolgte keine weitere wesentliche Nutzung. Für die Bestandsaufnahme wird im ersten Schritt eine Biotopkartierung und eine Erfassung geschützter Tierarten durchgeführt. Anschließend wird die potenzielle Betroffenheit gem. Anhang IV der FFH RL und VSch RL geschützter Arten und Artengruppen überprüft, die für das geplante Vorhaben relevant sein könnten. Danach erfolgt eine weitergehende Untersuchung der relevanten Arten bzw. eine Bewertung der jeweiligen Betroffenheit bezüglich der Charakteristik des Vorhabens. Abschließend werden Vorschläge für Maßnahmen gemacht, die zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der relevanten Arten beitragen.

Vogelwelt

Die Brutvogelerfassung wurde mittels einer Revierkartierung innerhalb des Geltungsbereiches durchgeführt. Zur Ermittlung des Artenspektrums erfolgten 5 Begehungen Ende April, Mitte Mai, Anfang Juni Mitte Juni und Ende Juli 2018 in den Morgenstunden mit einer Dauer von ca. 3 Stunden. Anfang Februar 2019 erfolgte eine weitere Begehung, bei der unter anderem die laubfreien Bäume auf ein Vorhandensein von Nestern in Augenschein genommen wurden. Neben der Ermittlung des Artenspektrums war es insbesondere das Ziel, wiederkehrend nutzbare Nist- oder Brutstätten festzustellen, die von dem Vorhaben im Zuge möglicher Fällungen von Bäumen und Rodungen von Gebüsch betroffen sein können. Die Nachweise erfolgten durch Verhören von Rufen und Gesang sowie durch Sichtbeobachtung. Dabei erfolgte im Zuge der Begehungen eine wiederholte visuelle Kontrolle von Bäumen und Gebüsch auf mögliche Höhlen oder Nester. Zudem wurde auch auf sonstige mögliche Artnachweise und Anzeichen wie Federn, Kot unter Ruhebäumen oder Gewölle geachtet.

Fledermäuse

Zur Feststellung möglicher Fledermausvorkommen wurden alle Gebäude vom Keller bis zum Dachboden in den gefährdungsfrei begehbaren Bereichen einer Sichtkontrolle unterzogen. Bei schwer einsichtigen Spalten und Höhlen kam ein Endoskop zum Einsatz. Zudem wurden Anfang Februar alle unterkellerten Gebäude auf einer Nutzung durch Fledermäuse als Winterquartier nochmals in Augenschein genommen. Weiterhin wurde alle vorgefundenen Baumhöhlen auf einen Besatz von Fledermäusen mittels eines Endoskops untersucht. Baumhöhlen, die nur mittels einer Leiter oder Hebebühne zugänglich waren, wurden keiner Kontrolle unterzogen.

Zauneidechse

Zur Prüfung auf ein Vorkommen von Zauneidechsen im Geltungsbereich wurden 4 Begehungen Ende April, Mitte Mai, Mitte Juni und Ende Juli 2018 durchgeführt. Dabei wurden Bereiche genauer in Augenschein genommen, die eine günstige Besonnung und eine geeignete Habitatausstattung (lockere Böden, Vegetationssäume mit möglichen Schutz- oder Sonnenplätzen) aufweisen. Die Begehungen wurden bei warmer Witterung und günstiger Sonneneinstrahlung durchgeführt. Die Bewegung im Gelände wurde dabei sehr verhalten gewählt, um sonnende Exemplare festzustellen oder ggf. aufgestörte Exemplare noch bei einer Fluchtbewegung wahrnehmen zu können.

2. Beschreibung des Vorhabens und seiner wesentlichen Wirkungen

Mit dem Bebauungsplan werden zusätzliche Wohnbauflächen, Gemeinbedarfsfläche und Erschließungswege ausgewiesen. Weiterhin sollen Grünflächen für Anpflanzungen von Sträuchern sowie mit Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt werden.

Im Folgenden werden Wirkfaktoren, die durch die Realisierung des Bebauungsplanes relevante Beeinträchtigungen und Störungen von relevanten Arten verursachen könnten, kurz dargestellt.

Baubedingte Wirkfaktoren

Baubedingte Wirkfaktoren sind hauptsächlich Störungen, die mit der Errichtung der Gebäude und der Stellflächen verbunden sind. Da diese Störungen nur von beschränkter Dauer sind und nur einen eingeschränkten Wirkungsraum haben, werden diese Störungen als nicht erheblich eingestuft.

Anlagebedingte Wirkfaktoren

Als anlagebedingter Wirkfaktor ist der Lebensraumzug durch die neuen baulichen Anlagen zu werten.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Als betriebsbedingte Störwirkungen sind die mit der Wohnnutzung verbundenen Störungen für die Fauna durch Menschen und Fahrzeuge zu erwarten. Das Plangebiet grenzt im Westen an das Wohngebiet „An der Reheide“, im Norden an weitere Wohnbebauung, im Osten an das Wohngebiet

„Am Busenberg“ und im Süden an ein Gewerbegebiet. Durch das Gewerbegebiet und durch Anlieger der Wohngebiete ist ein stetiger Verkehr vorhanden, der eine störende Wirkung auf das Plangebiet und der näheren Umgebung ausübt. Daher sind die betriebsbedingten Wirkfaktoren als nicht erheblich einzustufen.

3. Bestandsdarstellung

3.1. Beschreibung der Lebensräume

Mit Aufgabe der militärischen Nutzung lag der Geltungsbereich über Jahre hinweg brach. Um die Jahrtausendwende erfolgten auf einem Teilbereich der Konversionsfläche umfangreiche Abbruch- und Entsiegelungsarbeiten. Daher ist der Geltungsbereich in zwei Bereiche zu unterteilen. Der nördliche Teil wurde weitestgehend der Sukzession überlassen. Hier ist der überwiegende Teil des alten Gebäudebestandes noch vorhanden. Zudem finden sich im flächigen Baumbestand noch zahlreiche alte Bäume, die zu Zeiten der militärischen Nutzung gepflanzt wurden. Der südliche und östliche Bereich unterliegt immer noch einer stetigen Veränderung durch Abgrabungen und Aufschüttungen, sowie Lagerung von Bausubstraten und Pflanzenmaterial. Zudem wird das Gebiet regelmäßig von großen Fahrzeugen befahren.

Der Geltungsbereich wird durch die folgenden Biotoptypen charakterisiert:

Vegetationsfreie- und arme Sandflächen (RRS, 03110)

Durch Bau- und Räumungsaktivitäten ist ein großer Teil des Geltungsbereiches vegetationslos. An einigen Stellen sind zudem große Aufschüttungen aus Kiesel, Sand, Bauschutt und Schredderholz vorhanden.

Landreitgrasflur (RSC, 03210)

Aufgrund der stetigen Überformung des Geltungsbereiches sind nur zwei kleiner Ruderalfluren mit Landreitgrasbewuchs *Calamagrostis epigejos* vorhanden. Diese befinden sich Süden und Osten des Geltungsbereiches.

Ruderales Rispengrasfluren (RSAP, 03222)

Im Westen des Geltungsbereiches sind zwei kleine Rispengrasfluren vorhanden, die eine schütterere Vegetation aufweisen. Neben dem bestandsprägenden Wiesenrispengras *Poa pratensis* sind auch Stauden wie Natternkopf *Echium vulgare*, Graukresse *Berteroa incana* und Spitzwegerich *Plantago lanceolata* vorzufinden.

Sonstige ruderales Staudenfluren (RSBX, 03249)

Diese ruderales Flur umgibt das im Osten befindliche Wohngebäude. Hier sind u. a. Springkraut *Impatiens glandulifera*, Gewöhnliche Melde *Atriplex patula*, Brennessel *Urtica dioica*, Kleiner Sauerampfer *Rumex acetosella*, Wiesen-Löwenzahn *Taraxacum officinale* und Spitzwegerich *Plantago lanceolata* anzutreffen.

Laubgebüsche frischer Standorte (BLM, 07102)

Im Osten befand sich zum Beginn der Bestandserhebung ein schmaler Streifen aus Robinien *Robinia pseudoacacia*, Winterlinden *Tilia cordata*, Zitterpappeln *Populus tremula*, Eschenahorn *Acer negundo* und Spitzahorn *Acer platanoides*, die teilweise aus einer Pflanzung hervorgegangen sind. Die älteren Bäume wurden gerodet, so dass sich hier nur noch ein niedriger Aufwuchs aus den zuvor genannten Arten befindet.

Als weiteres ist im Südosten eine kleine Laubgebüschfläche vorhanden, auf der hauptsächlich junge Robinien stehen. Zudem wachsen noch einige Stauden wie Kanadische Goldrute *Solidago canadensis* und Gewöhnlicher Natternkopf *Echium vulgare*.

Feldgehölze mittlerer Standorte (BFM, 07113)

Der Geltungsbereich wird von Feldgehölzen geprägt. Diese sind überwiegend aus der Sukzession entstanden. Jedoch stehen in den baumbestandenen Flächen einige Altbäume, die aus einer gezielten Pflanzung hervorgehen.

Weiterhin befindet sich im östlichen Geltungsbereich eine mit Altbäumen bestandene Fläche, die einen parkähnlichen Charakter aufweist. Die ursprünglichen Baumarten sind Winterlinde *Tilia cordata* und Zitterpappel *Populus tremula*. Durch die Sukzession sind Robinien *Robinia pseudoacacia* und Bergahorn *Acer pseudoplatanus* hinzugekommen.

Wege (OVW, 12650)

Der Geltungsbereich wird von befestigten (Biotoptyp 12651) und unbefestigten (Biotoptyp 12654) Wegen durchzogen.

Sonderformen der Bauflächen (OK, 12800)

Relativ zentral sind zwei Ruinen vorhanden.

Gebäude

Im Norden und Osten des Geltungsbereiches verteilen sich Wohn- und Verwaltungsgebäude sowie Werkstätten, Kantine und technische Anlagen. Die Gebäude befinden sich in einem ruinösen Zustand und waren teilweise nur bedingt begehbar.

Einzelgehölze/ Baumreihen

Im zentralen Bereich ist eine Baumreihe aus Birke *Betula pendula* und im östlichen Bereich eine wegbegleitende Baumreihe aus Zitterpappel *Populus tremula* vorhanden.

Die Biotope des B-Plan sind in ihrer Form häufig anzutreffen und daher nicht gemäß § 30 BNatSchG geschützt.



Abb. 2: Biotope des Vorhabenbereichs



Abb. 3: Rohbodenstandort im Osten des Geltungsbereichs



Abb. 4: Rohbodenstandort im südwestlichen Geltungsbereich



Abb. 5: Landreitgrasflur im Nordosten des Geltungsbereichs



Abb. 6: Rispengrasflur im Westen des Geltungsbereichs



Abb. 7: Östlicher Geltungsbereich, rechts das Laubgebüsch, mittig die Landreitgrasflur



Abb. 8: Robinien-Laubgebüsch im Südosten



Abb. 9: Parkähnliches Feldgehölz im östlichen Geltungsbereich



Abb. 10: Aus der Sukzession entstandenes Feldgehölz im nördlichen Geltungsbereich



Abb. 11: Silberahorn innerhalb des nördlichen Feldgehölzes

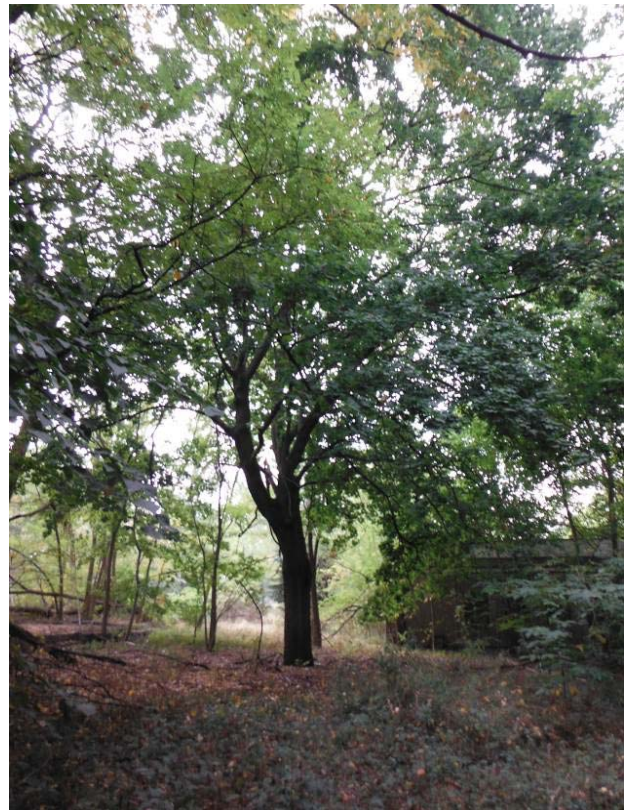


Abb. 12: Spitzahorn innerhalb des nördlichen Feldgehölzes



Abb. 13: Birkenreihe zentral im Geltungsbereich



Abb. 14: wegbegleitende Pappelreihe im östlichen Geltungsbereich



Abb. 15: Wohngebäude im Nordosten des Geltungsbereichs



Abb. 16: Kantine im Nordosten des Geltungsbereichs



Abb. 17: Wohngebäude im Norden des Geltungsbereichs



Abb. 18: Garage im Nordwesten des Geltungsbereichs

3.2. Fauna

Vogelwelt

Zum Zeitpunkt der Begehung konnten im Untersuchungsraum 20 Vogelarten beobachtet bzw. nachgewiesen werden, die sich im gesamten Untersuchungsraum verteilen (vgl. Revierkartierung Anlage 1). Von denen sind 15 Arten der Brutvögel des Untersuchungsraums zu zuordnen. Die häufigste vorkommende Art ist die Kohlmeise (12 Nachweise) gefolgt von der Amsel (6 Nachweise). Dann folgen Hausrotschwanz mit 5 Nachweisen und Buchfink mit 4 Nachweisen. Weiterhin kommen Blaumeise, Kleiber, Rotkehlchen (je 3 Nachweise), Buntspecht, Eichelhäher und Sumpfmeise (je 2 Nachweise) vor. Für Gartenbaumläufer, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Weidenmeise und Zilpzalp konnte jeweils nur ein Nachweis erbracht werden.

Der Gartenrotschwanz und der Pirol wurden lediglich bei einer Begehung beobachtet. Ein Nachweis der beiden Arten bei den anderen Begehungsterminen konnte nicht erbracht werden. Weiterhin wurde der Untersuchungsraum von einem Rotmilan überflogen und einem Kuckuck durchquert.

Insgesamt konnte für 4 Arten ein Brutnachweis innerhalb des Begehungszeitraumes erbracht werden, die sich im Untersuchungsraum verteilen. Bei der Blaumeise konnte beobachtet werden, wie ein Exemplar regelmäßig einen Höhlenbaum anflog. Ein weiteres Exemplar wurde beim Tragen von Futter und Kot gesichtet. Beim Buntspecht konnten an zwei Höhlenbäume und bei der Kohlmeise an einem Höhlenbaum Rufe der Jungen gehört werden. Ein Hausrotschwanzpärchen konnte dabei beobachtet werden, wie es regelmäßig dieselbe Stelle einer Gaube eines der Gebäude anflog. Hier ist davon auszugehen, dass sich an der Gaube ein Nest befindet und das Pärchen dort brütete. Weiterhin waren in den Gebäude 21 unbesetzte Nester und in den Baumkronen 4 Nester vorhanden. Ein Teil der Nester konnten dem Hausrotschwanz, dem Rotkehlchen, der Amsel und der Ringeltaube zugeordnet werden. In dem nordöstlichen Wohngebäude an der Rehagener Bahnhofstraße konnte in einer Wohneinheit in der obersten Etage Gewölle eines Raubvogels vorgefunden werden. Hierbei handelt es sich vermutlich um einen Fraßplatz des Waldkauzes. Aufgrund der Menge an Gewölle ist hier von einem regelmäßig aufgesuchten Fraßplatz auszugehen. Während den Begehungen konnten jedoch keine Anzeichen gefunden oder Sichtungen von Exemplaren gemacht werden, die darauf hinweisen, dass der Geltungsbereich auch als Fortpflanzungshabitat genutzt wird.

Im Folgenden werden die im Geltungsbereich gesichteten Vogelarten und deren Status aufgelistet.

Tab. 1: Sichtungen von Brutvogelarten

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Status	RL BB
<i>Turdus merula</i>	Amsel	4 x singendes Männchen	
		1 x Warnruf vom Altvogel	
		1 x Art in Untersuchungsraum beobachtet	
<i>Parus caeruleus</i>	Blaumeise	1 x Brutplatzaufsuchender Altvogel	
		1 x Altvogel der Futter trägt	
		1 x singendes Männchen	
<i>Fringilla coelebs</i>	Buchfink	4 x singende Männchen	
<i>Dendrocopus major</i>	Buntspecht	2 x Jungen im Höhlenbaum gehört	
<i>Garrulus glandarius</i>	Eichelhäher	2 x Art in Untersuchungsraum beobachtet	
<i>Certhia brachydactyla</i>	Gartenbaumläufer	1 x Art in Untersuchungsraum beobachtet	
<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz	1 x Art in Untersuchungsraum zu einer Begehung beobachtet	V
<i>Phoenicurus ochruros</i>	Hausrotschwanz	1 x Warnruf vom Altvogel	
		1 x Brutplatzaufsuchendes Altvogelpärchen	
		3 x Art in Untersuchungsraum beobachtet	
<i>Sitta europaea</i>	Kleiber	2 x Warnruf vom Altvogel	
		1 x Pärchen beobachtet	
<i>Parus major</i>	Kohlmeise	6 x Art in Untersuchungsraum beobachtet	
		5 x singende Männchen	
		1 x Jungen im Höhlenbaum gehört	

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Status	RL BB
<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	Durchzügler	
<i>Sylvia atricapilla</i>	Mönchsgrasmücke	1 x singendes Männchen	
<i>Oriolus oriolus</i>	Pirol	1 x Art in Untersuchungsraum zu einer Begehung beobachtet	V
<i>Columba palumbus</i>	Ringeltaube	1 x singendes Männchen	
<i>Erithacus rubecula</i>	Rotkehlchen	3 x singende Männchen	
<i>Milvus milvus</i>	Rotmilan	Untersuchungsraum überflogen	3
<i>Parus palustris</i>	Sumpfmeise	1 x Männchen mit Balzverhalten 1 x Art in Untersuchungsraum beobachtet	
<i>Parus montanus</i>	Weidenmeise	1 x Art in Untersuchungsraum beobachtet	
<i>Phylloscopus collybita</i>	Zilzalp	1 x singendes Männchen	
<i>Strix aluco</i>	Waldkauz	Fraßplatz vorhanden	

Die nachgewiesenen Brutvogelarten spiegeln die Biotop- (Habitat-)struktur des Geltungsbereiches mit seinem hohen Anteil an Altbäumen und Gebüsch sowie der ruinösen Bausubstanz wider. Das gute Angebot natürlicher Höhlen aber auch an Ersatzbrutplätzen wie künstlichen Höhlen und Nischen an und in Gebäuden begünstigt Höhlen- und Nischenbrüter. Die Höhlen- und Nischenbrüter stehen dabei mit Arten- und Revieranzahl an erster Stelle gefolgt von den Baum- und Gebüschbrütern. Die Bodenbrüter stellen nur einen geringen Anteil der Avifauna dar. Alle Brutvogelarten im Untersuchungsgebiet unterliegen prinzipiell den Vorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbot) für besonders geschützte Tierarten. Unter ihnen befinden sich keine Arten, die im Anhang I der Europäischen Vogelschutzrichtlinie (Besondere Schutzmaßnahmen) aufgeführt sind. Der Gartenrotschwanz und der Pirol sind in der Vorwarnliste 2008 aufgeführt. Der Rotmilan gilt nach der Roten Liste 2008 als gefährdet.

Tab. 2: Nistökologie

	Arten	Reviere
Baum- und Gebüschbrüter	6	15
Bodenbrüter	2	4
Höhlen- und Nischenbrüter	9	30



Abb. 19: Nest am Gebäude der Torwache



Abb. 20: 2 Nester auf den Heizungsrohren in einem Gebäude



Abb. 20: Nest auf einem Stützbalken



Abb. 21: Nest hinter dem Heizungsrohr



Abb. 22: Nest auf einer herabhängenden Tapete



Abb. 23: zerstörtes Altnest



Abb. 24: Fraßplatz des Waldkauzes



Abb. 25: Neststandort eines Hausrotschwanzpaares



Abb. 26: Amselnest in einer Baumkrone



Abb. 27: Parkähnliches Feldgehölz mit zahlreichen Höhlenbäumen

Fledermäuse

Aus der näheren landschaftlichen Umgebung des Vorhabens sind bisher Vorkommen von 3 der insgesamt 18 in Brandenburg heimischen Fledermausarten bekannt. Die Erfassungsgenauigkeit bezieht sich auf den sog. Meßtischblattquadranten (MTBQ), was der Ebene der topographischen Karte TK 10 (M 1:10.000) entspricht. Der Untersuchungsbereich befindet sich im MTBQ 3846-1. Mit der Bestandsaufnahme für den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bebauungsplan „An der Reheide“, welches sich im Westen an dem Untersuchungsraum anschließt, wurde der Große Abendsegler nachgewiesen, der die Umgebung als Nahrungshabitat nutzt. Weitere Nachweise für den Geltungsbereich gibt es aus den vorhandenen Quellen nicht. Das Lebensraumpotenzial für Fledermäuse liegt in seiner Funktion als Nahrungshabitat sowie in der Existenz von Baumhöhlen und Gebäuderuinen, die als Tagesquartiere in der Sommer- bzw. Fortpflanzungszeit sowie als Winterquartier nutzbar sind.

Der Baumbestand des Geltungsbereiches weist zahlreiche Höhlungen auf, die als Quartier für Fledermäuse geeignet sind. Nachweise auf einen Besatz konnten jedoch nicht erbracht werden. Grundsätzlich sind alle Gebäude mit Ausnahme des im Osten befindlichen Wohngebäudes als Quartier für Fledermäuse geeignet, da die Gebäude zahlreiche, verdunkelte Nischen aufweisen. Zudem besitzen einige Gebäude Kellerräume, die durch offenstehende Türen und eingeschlagenen Fenstern zugänglich sind. Mit Ausnahme von zwei Gebäuden ist jedoch keins als Winterquartier geeignet, da auf Grund von zerbrochenen Fenstern und offenstehenden Türen die Wohneinheiten und Kellerräume nicht frostfrei sind. Diese Gebäude kommen lediglich als Tagesquartier in der Sommer- bzw. Fortpflanzungszeit in Betracht. Jedoch waren hier keine Hinweise wie Urinfahnen oder Kot vorzufinden, die auf ein Vorkommen von Fledermäusen schließen lassen.

Im Westen und im zentralen Bereich sind zwei Backsteingebäude vorhanden, die tiefe und stark verdunkelte Kellerräume haben. Auf Grund der wenigen Zugangsmöglichkeiten und größtenteils intakten Kellerfenstern bzw. vermauerte Fenster erscheinen die Kellerräume zum Teil frostfrei. In dem zentral gelegenen Gebäude konnte in mehreren Kellerräumen Fledermauskot vorgefunden werden. Im westlichen Gebäude wurden während der Begehung im Februar in einem Kellerraum zwei Fledermausindividuen entdeckt, die sich hinter zwei an der Wand befestigten Brettern aufhielten.

Tab. 3: Nachgewiesene Fledermausarten im MTBQ 3747-2

Wissenschaftlicher Artnamen	Deutscher Artnamen	RL Bbg	Bemerkungen
<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus	2	Sonstiger Fund
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	3	Sonstiger Fund

<i>Nyctalus noctula</i>	Großer Abendsegler	3	Sonstiger Fund, Nachweis im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum B-Plan „An der Reheide“ vom 21.05.2013
-------------------------	--------------------	---	---



Abb. 28: Hohlraum hinter einem Holzbrett wird von einer Fledermaus genutzt



Abb. 29: Überwinternde Fledermaus hinter dem Holzbrett



Abb. 30: Fledermauskot als Anzeichen einer Nutzung der Kellerräume

Insekten

Im Untersuchungsgebiet konnten 6 Ansiedlungen der Roten Waldameise *Formica rufa* nachgewiesen werden. Zur letzten Begehung Anfang Februar 2019 war nur noch eine Ansiedlung vorhanden. Die übrigen Ameisenhaufen wurden mit den Räumungsarbeiten beseitigt. Die Waldameisenart *Formica rufa* unterliegt als besonders geschützte Art dem Schutz nach § 44 BNatSchG.



Abb. 31: Verortung der Ansiedlungen der Roten Waldameise



Abb. 32: kleinere Ansiedlung der Roten Waldameise in einem Holzhaufen; im Zuge von Räumungsarbeiten wurde das Nest entfernt



Abb. 33: kleinere Ansiedlung der Roten Waldameise am Gebäude der Torwache; Nest zur letzten Begehung noch vorhanden

Kriechtiere

Das Untersuchungsgebiet weist mehrere Bereiche mit einer spärlichen Vegetation und einer sonnenexponierten Lage auf. Daher war ein Vorkommen der Zauneidechse nicht auszuschließen. Es erfolgten mehrere Begehungen dieser Bereiche bei warmer Witterung und günstiger Sonneneinstrahlung. Die Bewegung im Gelände wurde dabei sehr verhalten gewählt, um sonnende Exemplare festzustellen oder ggf. aufgestörte Exemplare noch bei einer Fluchtbewegung wahrnehmen zu können. Der Bereich mit der größten Individuendichte befindet sich im westlichen Untersuchungsraum.

Tab. 3: Kartierte Zauneidechsen im Untersuchungsgebiet

Datum der Kartierung	Gezählte Individuen
Ende April 2018	2
Mitte Mai 2018	2
Mitte Juni 2018	4
Ende Juli 2018	10



Abb. 34: Bereich der beobachteten Zauneidechsen (grüne) und potentiell mögliche Habitate (rot); angegebene Individuenzahl ist der Gesamtwert aller Begehungen



Abb. 35: Bereich mit der höchsten Anzahl an gesichteten Zauneidechsen; westlicher Geltungsbereich vor einem Wohngebäude



Abb. 36: rechte Bildseite: Bereich mit einer geringen Anzahl von Zauneidechsen; zentral im Geltungsbereich vor der Kantine



Abb. 37: Bereich mit einer geringen Anzahl von Zauneidechsen; südöstlicher Geltungsbereich

4. Ergebnisse der Untersuchung

Unter Einbeziehung der standörtlichen Voraussetzungen und den Ergebnissen der Bestandsaufnahme wird für den Vorhabenbereich eine Betroffenheitsanalyse der relevanten Arten in Form einer Potenzialabschätzung durchgeführt. Der Betrachtungsraum ist dabei der Vorhabenbereich. Das Untersuchungsgebiet besitzt keine Funktion als Ruhe- oder Rasthabitat für einheimische Vogelarten. (Anm. Fischarten, Moose und Flechten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie kommen in Brandenburg nicht vor. Eine Prüfung entfällt.)

Tab. 4: Übersicht zur Beurteilungsrelevanz von Artengruppen

Artengruppe	Vorkommen, Anhaltspunkte	Beurteilungsrelevanz
Säugetiere Fledermäuse	Quartiere (Höhlen, Spalten und Fledermauskästen) im bzw. am Baumbestand vorhanden. Nutzung eines Gebäudes als Winterquartier nachgewiesen	ja
sonstige Säugetiere (ohne Fledermäuse)	Vorkommen die sonstigen Arten nach Anhang IV sind mit Sicherheit auszuschließen	nein
Vögel	Mehrere Brutnachweise im Untersuchungsraum.	ja
Lurche	Lebensräume der Arten nach Anhang IV mit Sicherheit auszuschließen	nein
Zauneidechse	Geeignete Lebensraumstrukturen vorhanden. Ein Vorkommen dieser Art wurde nachgewiesen.	ja
Insekten	Es wurden 6 Ansiedlungen der Roten Waldameise nachgewiesen	ja
Weichtiere	entfällt wegen fehlender Gewässer	nein

Beurteilungsrelevant für die Berücksichtigung des Artenschutzes bleiben wiederkehrend nutzbare Fortpflanzungsstätten von Brutvogelarten, Quartiere von Fledermäusen, die Ansiedlung der Roten Waldameise und die Zauneidechse.

Vögel

Auswirkungen der Planung auf den Bestand des Kuckucks und Rotmilans kann ausgeschlossen werden, da diese beiden Arten jeweils nur einmal beobachtet wurden und den Untersuchungsraum lediglich überflogen haben.

Gemäß dem „Erlass zum Vollzug des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatschG“ vom Januar 2011 erlischt der Schutz der Fortpflanzungsstätte von Amsel, Buchfink, Eichelhäher, Gartenrotschwanz, Mönchsgrasmücke, Pirol, Ringeltaube, Rotkehlchen, Sumpfmeise, Weidenmeise und Zilpzalp nach Beendigung der Brutperiode. Für Blaumeise, Buntsprecht, Gartenbaumläufer, Hausrotschwanz, Kleiber, Kohlmeise und Waldkauz erlischt der Schutz der Niststätte erst mit Aufgabe des Reviers, wobei diese Arten ein System aus mehreren Nestern besitzen und eine Beeinträchtigung einzelner Nester außerhalb der Brutperiode nicht zu einer Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte führt. Zudem erlischt beim Waldkauz der Schutz der ungenutzten Nester erst nach dessen natürlichen Zerfall, jedoch spätestens nach 2 Jahren ununterbrochenen Nichtnutzung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll der Bau von Wohnhäusern und Gebäuden für den Gemeinbedarf vorbereitet werden. Hierfür ist die Fällung eines Teils des Baumbestandes und der Abriss aller Gebäude notwendig. Somit gehen Bruthabitate für Vögel verloren. Die vorgefundenen Arten im Geltungsbereich sind gegenüber Veränderungen ihrer Lebensräume in Siedlungsgebieten weitgehend anpassungsfähig. Durch angebotene künstliche Nisthilfen finden z. B. die Meisenarten neue Nistmöglichkeiten. Auch der Hausrotschwanz findet in neu errichteten Wohngebieten schnell geeignete Nischen, die als Brutplatz geeignet sind. Für die anderen Arten bestehen auch nach Verlust einzelner Reviere noch günstige Rückzugs- und Ansiedlungsmöglichkeiten in der näheren Umgebung des Plangebietes. Um den Verlust an Brutplätzen zu verringern, ist zunächst geprüft worden, ob die lokalisierten Höhlenbäume auch bei Umsetzung der Planung weiterhin stehen bleiben können. Im Ergebnis der Prüfung ist festzustellen, dass der Erhalt der Höhlenbäume teilweise aufgrund der erforderlichen Abbrucharbeiten im Bereich der bestehenden Plattenbauten nicht erhalten werden können. Die im östlichen Plangebiet gekennzeichneten 2 Höhlenbäume (Pappeln) sind nach Sturmbruch zwischenzeitlich nicht mehr vorhanden. Der Erhalt der im westlichen Plangebiet kartierten 3 Höhlenbäumen sowie der südöstlich kartierte Höhlenbaum befinden sich innerhalb der geplanten öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Ein Erhalt der Höhlenbäume soll daher hinter dem Belang der Errichtung einer effizienten und erfahrbaren Erschließungsstruktur zurückstehen.

Ersatzweise sind für die alsdann 8 entnommenen Höhlenbäume 8 Nistkästen an den Baumbestand innerhalb der privaten Grünflächen p1 und p2 sowie der öffentlichen Grünfläche ö1 anzubringen. Weiterhin ist für den Verlust von 21 Nestern in den Gebäuden Ersatz zu leisten. (Maßnahmen siehe unter Pkt. 6)

Für den Rotmilan und Kuckuck, die als Durchzügler beobachtet wurden sind aus der Planung auch unter dem Aspekt der natürlichen Variabilität und Dynamik ihrer Verhaltensweisen keine beeinträchtigenden Auswirkungen abzuleiten. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes lokaler Vogelpopulationen tritt nicht ein.

Für den Waldkauz wurde der Geltungsbereich als Nahrungshabitat nachgewiesen. Da der Waldkauz bevorzugt in Baumhöhlen brütet und solche zahlreich im Untersuchungsgebiet vorhanden sind, ist die Nutzung des Untersuchungsraumes als Bruthabitat nicht auszuschließen. Die nähere Umgebung ist mit den Laub- und Nadelwäldern sowie kleine Seen, Äcker und Wiesen sehr strukturreich. Daher stehen dem Waldkauz auch bei Umsetzung der Planung und dem Verlust eines Teillebensraumes weiterhin geeignete Habitate zu Verfügung. Dennoch ist auch für den Waldkauz eine Ersatzniststätte innerhalb des Plangebietes aufzuhängen.

Fledermäuse

Aus der näheren landschaftlichen Umgebung des Vorhabens sind bisher Vorkommen von 3 der insgesamt 18 in Brandenburg heimischen Fledermausarten bekannt. Im Baumbestand konnten Höhlen nachgewiesen werden, bei denen jedoch keine Hinweise auf einen Besatz durch Fledermäuse (Kotreste, Urinfahnen, Futterreste) erkennbar war. Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum B-Plan „An der Reheide“ wurde der Große Abendsegler nachgewiesen. Dieser sucht Baumhöhlen als Tages- und Fortpflanzungsquartier auf. Zumeist stammen diese Höhlen vom Specht. Solche Spechthöhlen sind

im Untersuchungsgebiet zahlreich vorhanden. Daher ist ein Vorkommen des Großen Abendseglers nicht auszuschließen.

Weiterhin konnte in einem Keller Hinweise auf eine Nutzung als Tagesquartier und in einem weiteren Keller die Nutzung als Winterquartier nachgewiesen werden.

Der Baumbestand mit den zahlreichen Baumhöhlen und die unterkellerten Gebäude stellen den Untersuchungsraum als geeignetes Habitat für Fledermäuse dar. Mit Umsetzung der Planung gehen die Quartiere für Fledermäuse dauerhaft verloren. Obwohl nur zwei Individuen im Plangebiet festgestellt werden konnten, ist dennoch davon auszugehen, dass die Gebäude und Baumhöhlen von einer größeren Anzahl an Fledermäusen genutzt werden. Im Plangebiet konnten 8 Höhlenbäume festgestellt werden von denen 6 Höhlen als Brutplatz von Vögeln dienten. Dennoch ist hier nach Aufgabe des Brutplatzes bzw. mit Beginn der Wintermonate ein Besatz und Nutzung als Winterquartier durch Fledermäuse möglich. Da der Erhalt der Höhlenbäume nach den städtebaulichen Absichten im Gebiet nicht in Aussicht steht, sind die Höhlungen mittels Endoskop vor einer Fällung auf einen Besatz durch Fledermäuse zu untersuchen. Sollte ein Besatz festgestellt werden, ist während der Fällung der Stammbereich, über den sich die Höhlung erstreckt vorsichtig herauszutrennen und in der näheren Umgebung an einer geschützten Stelle vorsichtig abzulegen. Im südlichen Geltungsbereich sind keine Gebäude vorhanden, sodass weitere Quartiere der Fledermäuse hier ausgeschlossen werden können. Daher sollte eine Umsetzung der Planung im südlichen Bereich des Geltungsbereiches möglich sein, ohne die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu berühren.

Der nördliche Bereich ist mit Gebäuden bestanden, die zahlreiche Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse aufweisen. Bei Umsetzung der Planung ist der Erhalt der Gebäude und somit der potentiellen Quartiere nicht möglich. Die Gebäudequartiere können auch ohne eine Überplanung nicht dauerhaft gesichert werden, da die Gebäude dem weiteren Verfall unterliegen und auch bautechnisch nicht gesichert werden können. Aufgrund des drohenden Verfalls der Gebäude stellen sie eine erhebliche Gefahr für den Menschen dar, ebenso ist mit dem Verfall die Gefährdung der Quartiere verbunden. Aus diesem Grunde bedarf es der Kompensation vor Abbruch der baulichen Anlagen. Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs sind für den nördlichen Geltungsbereich 3 Detektorbegehungen notwendig. Diese sind in der Dämmerungs- bzw. Nachtzeit während der Aktivitätsperiode der Fledermäuse durchzuführen. Somit können besetzte Quartiere lokalisiert und anschließend der Kompensationsbedarf ermittelt werden. Als weiteres ist alsdann die Herstellung eines Ersatzquartiers, das als Sommer- und Winterquartier genutzt werden kann, notwendig. Hierfür könnte die nicht genutzte Halle südlich des Geltungsbereiches, die sich innerhalb des Zauneidechsenersatzhabitats befindet, entsprechend umgebaut werden.

Ein direkter Verlust von Individuen ist dadurch zu vermeiden, dass die Abrissmaßnahmen in der zu erwartenden belegungsfreien Zeit erfolgen und zusätzlich durch eine fachlich qualifizierte Kontrolle begleitet werden.

Auch wenn die Lebensstätten dieser Arten beseitigt werden müssen, ist ein Ausnahmeantrag nach § 45 BNatSchG von dem Verbot des § 44 BNatSchG (Beseitigung geschützter Nist- und Lebensstätten) durch rechtzeitig vor der Beseitigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten artspezifisch geeignet angebrachte / neu errichtete Ersatzquartiere i.S. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich. Nur wenn solche CEF-Maßnahmen nicht durchführbar sein sollten, kommt eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 Nr. 5 BNatSchG in Betracht. Diese darf nur erteilt werden, wenn zumutbare Alternativen mit geringeren Auswirkungen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen der Art nicht verschlechtert und die ökologische Funktion der betroffenen "Lebensstätten" im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.



Abb. 38: Als Fledermausquartier geeignete Halle im Zauneidechsenersatzhabitat südlich angrenzend am Geltungsbereich

Rote Waldameise

Im Untersuchungsraum konnten 6 Ansiedlungen der Roten Ameise festgestellt werden. Im Zuge der Räumungsarbeiten wurden 5 Ameisenhögel beseitigt. Die Planung stellt eine Beeinträchtigung der verbliebenen Ansiedlung der Roten Waldameise dar. Jedoch kann der Ameisenhögel vorsorglich durch eine fachgerechte Umsiedlung vor einer baubedingten Zerstörung bewahrt werden. Die Umsiedlung soll spätestens Mitte August erfolgen, um eine erfolgreiche Etablierung an den Ersatzstandorten zu ermöglichen.

Zauneidechse

Ein Vorkommen der Zauneidechse konnte für den Untersuchungsraum nachgewiesen werden. Die beobachteten Individuen verteilen sich auf 3 Bereiche. Der Bereich an der westlichen Grenze des Untersuchungsraumes ist auf Grund der höheren Individuendichte im Vergleich zu den beiden anderen Bereichen als Haupthabitat anzusehen. Hier konnten bis zu 7 Individuen zu einer Begehung gesichtet werden. Da bei Geländebegehungen nur ein Teil aller Individuen eines Habitats ermittelt werden kann, ist davon auszugehen, dass die Population dieses Bereiches deutlich höher sein wird. Zudem sind im Untersuchungsgebiet weitere Bereiche vorhanden, die als geeignet für Zauneidechsen anzusehen sind. Diese Bereiche sind in der Abb. 34 rot markiert. Gemäß dem Bebauungsplan werden alle drei Kernbereiche sowie die Erweiterungsbereiche überwiegend überbaut. Die Auswirkungen durch den Bebauungsplan auf die Zauneidechse sind als erheblich einzustufen. Dementsprechend sind Schutzmaßnahmen, wie die Errichtung von Schutz- bzw. Fangzäunen sowie die Schaffung von Ersatzlebensräumen als CEF-Maßnahme notwendig. Im weiteren Verfahrensverlauf ist in unmittelbarer Nähe zu dem ursprünglichen Haupthabitat ein Ersatzhabitat zu finden, dessen Größe sich aus den Kernhabitaten und den potentiell möglichen Habitaten bemisst.

Trotz Ergreifen von Schutzmaßnahmen sind bei einem Eingriff in den festgestellten Zauneidechsenhabitaten eine Beeinträchtigung bzw. Tötung von Individuen nicht auszuschließen. Daher wird eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 erforderlich werden.

5. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans ist eine Beeinträchtigung der Avifauna, Fledermäuse, Roten Waldameise und der Zauneidechse möglich. Es konnte ein Nachweis der Nutzung von Baumhöhlen als Brutstätte und der Nutzung der Gebäude als Fledermausquartier erbracht werden. Zudem ist eine Ansiedlung der Roten Waldameise und drei Bereiche mit einer Ansiedlung von Zauneidechsen vorhanden. Folgende Maßnahmen sind einzuhalten:

Vögel

Der Abriss der Gebäude und die Fällung der Bäume bzw. Rodung der Gebüsche sind außerhalb der Brutvogelschutzzeit (Schutzzeit vom 1. März bis 30. September) vorzunehmen

Fledermäuse

Die Fällung der Bäume ist in den Wintermonaten vorzunehmen, um eventuell genutzte Quartiere in den Baumhöhlen nicht zu zerstören. Zudem ist unmittelbar vor der Fällung eine Kontrolle der Höhlung vorzunehmen, um evtl. aktuell besetzte Quartiere ausschließen zu können.

Auch der Abriss der Gebäude ist in der Winterperiode einschließlic einer vorsorglichen Untersuchung auf die Nutzung als Quartier durch Fledermäuse unmittelbar vor Beginn der Abrissarbeiten durchzuführen.

Zauneidechse

Zum Schutz der vorhandenen Zauneidechsenpopulation ist ein Schutz- bzw. Fangzaun um die Kernhabitate einschließlic der Erweiterungsflächen für eine Aktivitätsperiode bis März zu setzen. Diese sind mindestens 10 cm in den Boden einzugraben und müssen mindestens 40 cm über die Bodenoberfläche ragen. Der Zaun muss aus einem glatten Material bestehen, da die Zauneidechsen diesen sonst überklettern würden. Innerhalb der abgegrenzten Fläche sind entlang des Zauns Fanggefäße einzubringen. Diese sind regelmäßig zu kontrollieren und die gefangenen Exemplare sind in das Ersatzhabitat zu bringen (s. CEF 2). Für diese Schutzmaßnahme ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 erforderlich.

Weiterhin ist eine ökologische Baubegleitung vor und während den Abrissarbeiten sowie für die Gestaltung der Maßnahme zur Habitatverbesserung (s. CEF 2) zu gewährleisten.

Rote Waldameise

Der verbliebene Ameisenhügel ist vor einer Baufeldfreimachung bis spätestens Mitte August fachgerecht umzusiedeln. Für die Umsetzung ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 erforderlich.

6. Kompensationsmaßnahmen

6.1. Ausgleichsmaßnahmen

Vögel

Der Verlust an Brutplätzen in Folge der Gebäudeabrisse und Baumrodungen wird durch Ersatzbrutplätze kompensiert. Es sind innerhalb des Plangebietes mindestens 21 Nisthilfen (Halbhöhlen) anzubringen. Weiterhin ist für jeden entnommen Höhlenbaum ein Nistkasten anzubringen. Dabei ist darauf zu achten, dass Ersatzbrutplätze mit unterschiedlichen Fluglochweiten angebracht

werden. Eine Nisthöhle ist speziell für den Waldkauz zu montieren. Die Firma Schwegler bietet zahlreiche Modelle an, die für diese Maßnahme geeignet sind.

6.2. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Fledermäuse

CEF 1: Die ungenutzte Halle auf dem Zauneidechsenersatzhabitat südlich des Geltungsbereiches ist für Fledermäuse entsprechend zu optimieren. Die Südseite des Gebäudes muss hierzu überwiegend verschlossen werden, um ein für Fledermäuse geeignetes Innenraumklima zu schaffen. Das Gebäude ist dann von innen und außen mit Ersatzquartieren zu bestücken. Weiterhin ist das Gebäude vor unerlaubtem Zutritt und Vandalismus zu sichern. Diese Maßnahme ist ein Jahr vor Beginn der Abrissmaßnahmen fertig zu stellen, sodass die ökologische Funktion ohne zeitliche Lücke erfüllt werden kann.

Zauneidechse

CEF 2: Für den Verlust des Lebensraumes der Zauneidechse im Plangebiet ist die Umsiedlung in ein nahegelegenes Ersatzhabitat (gelegen im unmittelbaren Anschluss an das bereits bestehende südlich angrenzende Zauneidechsenhabitat) vorgesehen. Die Flächengröße des Ersatzhabitats richtet sich nach der Größe der im Plangebiet bestehenden Zauneidechsenflächen zuzüglich der potenziell möglichen Habitate, mit einer Fläche von insgesamt rund 7.800m². Die Herstellung des Ersatzhabitats sollte 1 Jahr vor Beginn der Abriss- und Rodungsarbeiten abgeschlossen sein. Innerhalb des Ersatzhabitats sind Maßnahmen zu dessen Lebensraumverbesserung für Zauneidechsen durchzuführen. Hierunter ist eine extensive 25-jährige Pflege zu verstehen. Weiterhin ist diese Fläche dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Die CEF- Maßnahmen werden vor Satzungsbeschluss im städtebaulichen Vertrag gesichert, für die externen Flächen des Ersatzhabitats Zauneidechsen erfolgt gleichlaufend die grundbuchliche Sicherung der extensiven Pflege für mindestens 25 Jahre. Die Schutzmaßnahmen gem. Pkt. 6.1. sind in die textlichen Festsetzungen zu übernehmen.

7. Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Rehagener Bahnhofstraße“ soll der Bau von Wohngebäuden und Gebäude für den Gemeinbedarf auf einer Konversionsfläche ermöglicht werden. Innerhalb des Geltungsbereiches konnten 20 Vogelarten nachgewiesen werden, von denen 15 Arten den Untersuchungsraum als Bruthabitat aufgesucht haben. Die Kellerräume zweier Gebäude sind als Fledermausquartier sowohl in der Sommer- als auch in der Winterzeit geeignet. In einem Kellerraum wurde zudem der Nachweis einer Nutzung als Winterquartier für zwei Individuen erbracht. Zahlreiche Bäume weisen Höhlen auf, die von Fledermäusen in der Sommerzeit als Tagesquartier genutzt werden können. Weiterhin wurden 3 Bereiche mit einem Zauneidechsenbesatz lokalisiert.

Für die nachgewiesenen Vogelarten kann bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen eine unmittelbare Gefährdung ausgeschlossen werden. Mit Ausnahme des Gartenrotschwanzes und des Pirols, die jeweils nur zu einem Termin beobachtet werden konnten und somit den Geltungsbereich nicht als Bruthabitat nutzen, stehen keine der beobachteten Brutvögel des Untersuchungsraums auf der Roten Liste. Da es zu einem Verlust von Niststätten kommt, sind diese zu kompensieren. Hierzu sind 21 Nisthilfen innerhalb des Geltungsbereiches anzubringen. Weiterhin ist für jeden Verlust eines Höhlenbaumes ein Nistkasten innerhalb des Geltungsbereiches anzubringen. Nach Umsetzung der Planung stehen den Vogelarten, die unter anderem auch Siedlungsbereiche als Bruthabitat nutzen, neu Brutstätten zur Verfügung. Zudem befinden sich im näheren Umfeld des Geltungsbereiches ausreichend Ersatzlebensräume. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Populationen kann somit ausgeschlossen werden.

Unter der Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen und Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen sind für die Avifauna keine Berührungen der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten.

Mit dem Abriss der Gebäude gehen Fledermausquartiere verloren. Um den Quartierverlust zu kompensieren, ist im Vorfeld der Umsetzung der Planung eine ungenutzte Halle, die sich südlich des Geltungsbereiches befindet, als Ersatzhabitat herzustellen.

Weiterhin sind Baumfällungen und Gebäudeabrisse im Winter vorzunehmen. Zudem ist unmittelbar vor den Abrissarbeiten an Gebäuden in der Winterperiode, die ein potential als Winterquartier besitzen, vorsorglich eine Einzeluntersuchung auf die Nutzung als Winterquartier von Fledermäusen durchzuführen.

Für die Zauneidechse ist ein externes Ersatzhabitat in räumlicher Nähe vorgesehen, um die im Plangebiet vorgefundenen Individuen umsiedeln zu können. Dieser befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Haupthabitat und wird durch Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen verbessert. Der Lebensraum der Zauneidechse verlagert sich, die Population und deren Lebensraumqualität bleiben jedoch erhalten.

Trotz ergreifen von Schutzmaßnahmen und Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen für Fledermäuse und Zauneidechse wird mit der Planung in den Lebensraum beider Artengruppen eingegriffen und somit die Zugriffsverbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt. Daher ist hier eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 zu beantragen.

Literaturverzeichnis

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03, ber. (GVBl.I/13 Nr. 21)]), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5])

Biotoptkartierung Brandenburg, Bd. 1+2, Hrsg. LUA Brandenburg 2004/2007

Rote Liste und Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg. Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg. Beilage zum Heft 4, 2008

Säugetierfauna des Landes Brandenburg Teil 1: Fledermäuse. Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg. Beilage zum Heft 1,3, 2008

Richtlinie 79/409/EWG des Rates über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie) vom 02. April 1979, geändert am 29. Juli 1997, ABl. EG Nr. L223, S.9

Richtlinie des Rates der Europäischen Union 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der Tier- und Pflanzenarten (FFH-Richtlinie) vom 21.05.1992, Abl. EG 1992 Nr. L 206/7

Erlass zum Vollzug des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Niststättenerlass) vom Januar 2011

Anlage 1 (Grundlage Luftbild Stand 02/2019)



Legende

- ◆ Neststandort Baum
- ◆ Neststandort Gebäude
- ✱ Fraßplatz Eule
- ★ Höhlenbaum
- Geltungsbereich

A	Amsel	Km	Kohlmeise
Bm	Blaumeise	Ku	Kuckuck
B	Buchfink	Mg	Mönchsgrasmücke
Bs	Buntspecht	P	Pirol
Ei	Eichelhäher	Rt	Ringeltaube
Gb	Gartenbaumläufer	R	Rotkehlchen
Gr	Gartenrotschwanz	Sum	Sumpfmeise
Hr	Hausrotschwanz	Wm	Weidenmeise
Kl	Kleiber	Zi	Zilzalp