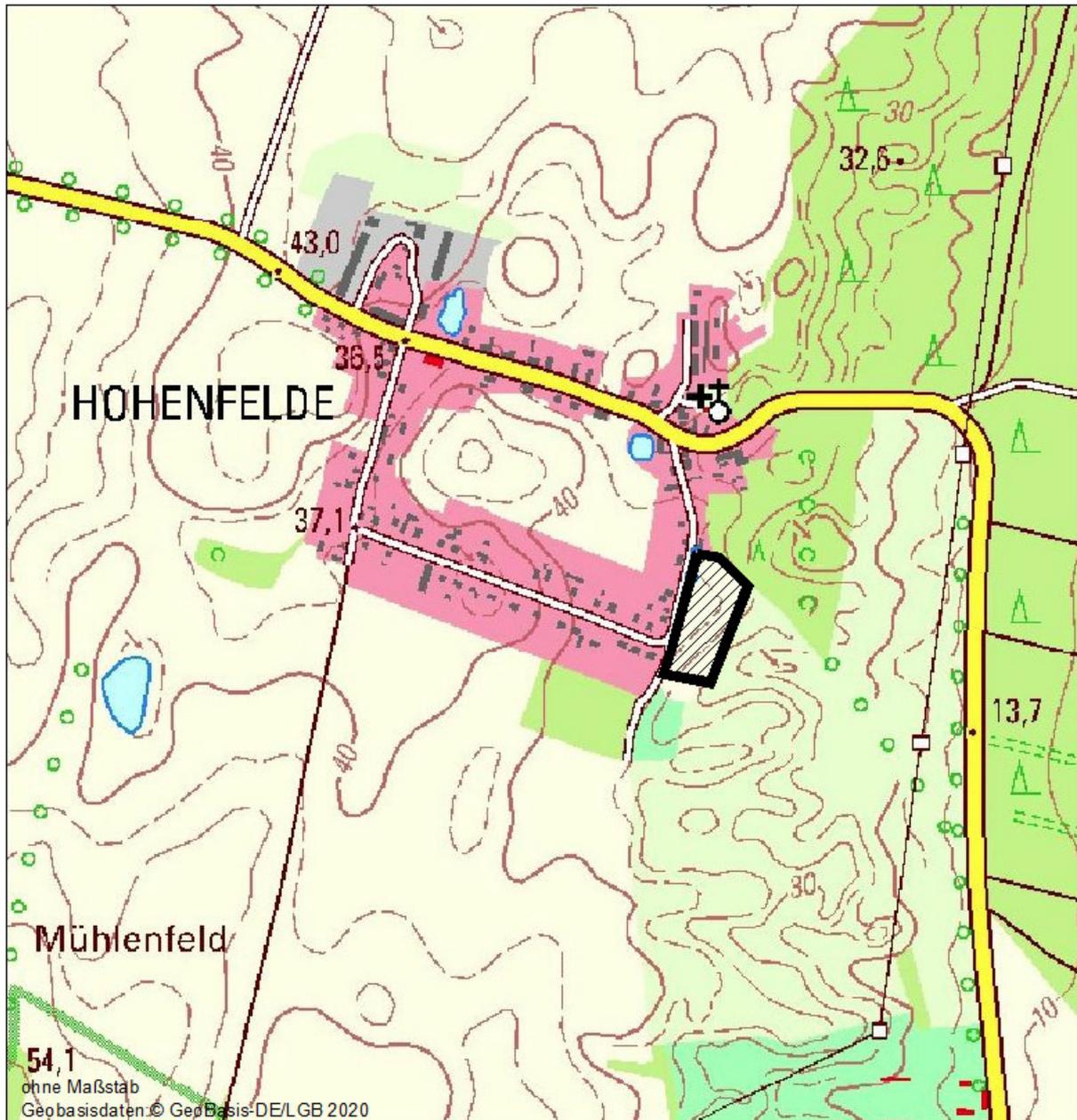




## Bebauungsplan „Moritzstraße II“





# **Bebauungsplan „Moritzstraße II“ Stadt Schwedt**

## **Satzungsfassung März 2021**

---

**Kommune:** Stadt Schwedt/Oder  
Dr.-Theodor-Neubauer-Straße 12  
16303 Schwedt/Oder

**Auftraggeber:** Franz Kießling  
Berliner Straße 32  
16303 Schwedt/Oder

**Auftragnehmer:** W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH  
Louis-Braille-Straße 1  
16321 Bernau bei Berlin  
Tel.: (0 33 38) 75 66 00  
Fax: (0 33 38) 75 66 02  
Mail: info@wow-bernau.de

**Bearbeiter:** Dipl.-Ing. André Nerlich, Stadt- und Regionalplanung  
Dr.-Ing. Sonja Pobloth, Landschaftsplanung





|            |  |           |
|------------|--|-----------|
| 5.9.1      | Private Grünfläche .....   | 34        |
| 5.9.2      | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von<br>Boden, Natur und Landschaft..... | 35        |
| 5.9.3      | Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches .....                                    | 35        |
| 5.9.4      | Hinweise zum Artenschutz.....  | 36        |
| 5.10.      | Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....   | 37        |
| 5.11.      | Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen .....                              | 37        |
| 5.12.      | Flächenbilanz.....   | 38        |
| <b>II.</b> | <b>UMWELTBERICHT.....</b>  | <b>39</b> |
| 1.         | GRUNDLAGEN.....  | 41        |
| 1.1.       | Einleitung.....  | 41        |
| 1.2.       | Kurzdarstellung Inhalt und Ziele des Bebauungsplans .....                                    | 41        |
| 1.3.       | Umweltschutzziele aus Gesetzen und Fachplanungen .....                                       | 41        |
| 1.3.1      | Umweltschutzziele aus Gesetzen.....  | 41        |
| 1.3.2      | Umweltschutzziele aus Fachplanungen .....  | 43        |
| 1.4.       | Beschreibung der Wirkfaktoren .....  | 48        |
| 1.4.1      | Baubedingte Wirkfaktoren.....  | 48        |
| 1.4.2      | Anlagebedingte Wirkfaktoren .....  | 48        |
| 1.4.3      | Nutzungsbedingte Wirkfaktoren .....  | 48        |
| 2.         | BESCHREIBUNG DES UMWELTZUSTANDS UND BEWERTUNG DER<br>UMWELTAUSWIRKUNGEN .....                | 48        |
| 2.1.       | Schutzgebiete .....  | 48        |
| 2.2.       | Schutzgut Landschafts- und Ortsbild einschließlich Naturräumliche<br>Situation.....          | 50        |
| 2.2.1      | Bestand und Bewertung.....   | 50        |
| 2.2.2      | Mögliche Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild .....                                | 54        |
| 2.3.       | Schutzgut Boden und Fläche .....   | 55        |
| 2.3.1      | Bestand und Bewertung.....   | 55        |
| 2.3.2      | Mögliche Auswirkungen der Planung auf Boden und Fläche .....                                 | 58        |
| 2.4.       | Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser.....  | 61        |
| 2.4.1      | Bestandsbewertung .....  | 61        |
| 2.4.2      | Mögliche Auswirkungen auf Grundwasser und<br>Oberflächengewässer .....                       | 62        |
| 2.5.       | Schutzgut Biotope und Vegetation.....  | 63        |
| 2.5.1      | Biotoptypen .....  | 63        |
| 2.5.2      | Geschützte Bäume.....  | 66        |
| 2.5.3      | Vorkommen geschützter Biotope .....  | 67        |
| 2.5.4      | Mögliche Auswirkungen der Planung auf Biotope und<br>Vegetation .....                        | 67        |
| 2.6.       | Schutzgut Fauna und Lebensräume .....  | 69        |
| 2.6.1      | Rechtliche Grundlagen.....   | 69        |

|             |   |            |
|-------------|---|------------|
| 2.6.2       | Untersuchungsumfang .....   | 70         |
| 2.6.3       | Reptilien .....   | 71         |
| 2.6.4       | Brutvögel.....  | 74         |
| 2.7.        | Schutzgut Klima / Lufthygiene .....   | 85         |
| 2.7.1       | Bestandssituation .....   | 85         |
| 2.7.2       | Mögliche Auswirkungen auf Klima / Lufthygiene .....   | 86         |
| 2.8.        | Schutzgut Mensch/menschliche Gesundheit .....   | 87         |
| 2.8.1       | Bestandssituation / Vorbelastungen.....   | 87         |
| 2.8.2       | Mögliche Auswirkungen auf Mensch / menschliche Gesundheit<br>.....  | 88         |
| 2.9.        | Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Bodendenkmale.....  | 89         |
| 2.9.1       | Bestandssituation/Vorbelastungen.....   | 89         |
| 2.9.2       | Mögliche Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter durch die<br>Planung.....   | 90         |
| 2.10.       | Darstellung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....  | 90         |
| 3.          | PLANUNGSAalternativen, KUMULIERUNG, SCHWERE UNFÄLLE.....  | 90         |
| 3.1.        | Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei<br>Nichtdurchführung der Planung .....                                | 90         |
| 3.2.        | Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....   | 91         |
| 3.3.        | Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter<br>Plangebiete .....   | 92         |
| 3.4.        | Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen...  | 92         |
| 4.          | GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINDERUNG UND ZUM<br>AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN .....                   | 93         |
| 4.1.        | Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.....   | 93         |
| 4.2.        | Ausgleichsmaßnahmen .....   | 95         |
| 4.2.1       | Umgang mit bestehender Ausgleichsverpflichtung im Plangebiet<br>aus Eingriffen anderer Vorhabenträger an anderem Ort..... | 95         |
| 4.2.2       | Herleitung des Kompensationsbedarfs für den Bebauungsplan<br>Moritzstraße II (Eingriff – Ausgleich) .....                 | 97         |
| 4.2.3       | Ausgleichsmaßnahmen.....  | 98         |
| 4.3.        | Artenschutzmaßnahmen.....   | 104        |
| 4.4.        | Übersicht Eingriffe – Maßnahmen.....  | 110        |
| 5.          | ZUSÄTZLICHE ANGABEN .....   | 112        |
| 5.1.        | Technische Verfahren bei der Umweltprüfung.....   | 112        |
| 5.2.        | Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen<br>(„Monitoring“) .....  | 113        |
| 5.3.        | Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes ..   | 113        |
| 5.4.        | Quellen zum Umweltbericht .....   | 116        |
| <b>III.</b> | <b>ANLAGEN .....</b>  | <b>118</b> |

## Karten- und Tabellenverzeichnis

|  |     |
|--|-----|
| Karte 1: Flurkartenauszug, Lage des Plangebietes .....                       | 14  |
| Karte 2: Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan.....                       | 15  |
| Karte 3: Übersicht bestehender Planbereiche .....                            | 19  |
|  |     |
| Abbildung 4 Räumliche Ziele gemäß Landschaftsprogramm bbg 2001 .....         | 43  |
| Abbildung 5: Landschaftsplan im Amt Gartz/Oder, Hohenfelde 1997 .....        | 45  |
| Abbildung 6: Flächennutzungsplan Hohenfelde .....                            | 45  |
| Abbildung 7: Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes .....                  | 49  |
| Abbildung 8: Landschaftsbildeinheiten (LGB 2020).....                        | 51  |
| Abbildung 9 Landschaftsplan im Amt Gartz/Oder, Hohenfelde.....               | 52  |
| Abbildung 10 Blick südlich Moritzstraße, von Westen zum Plangebiet .....     | 53  |
| Abbildung 11 Plangebiet von Nordwesten.....                                  | 53  |
| Abbildung 12 Blick von Nordostecke Plangebiet Richtung Südosten.....         | 53  |
| Abbildung 13 Blick vom südlichen Teil der Schafweide nach Südosten.....      | 53  |
| Abbildung 14 Der östliche Ortsrand Hohenfeldes .....                         | 53  |
| Abbildung 15 Geologische Karte 1:25.000, Darstellung nach LBGR 2020 .....    | 56  |
| Abbildung 17: Fundpunkte Zauneidechsen (Müller 2020) .....                   | 72  |
| Abbildung 18 Reviermittelpunkte der erfassten Vogelarten (Müller 2020) ..... | 74  |
| Abbildung 19: Bodendenkmale im Umfeld gemäß BLDAM .....                      | 89  |
| Abbildung 20: Abrundungsplan Gemeinde Hohenfelde, 2. Änderung.....           | 96  |
| Abbildung 21: Lage der plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen.....          | 99  |
| Abbildung 22 Maßnahme E1, Extensivierungsfläche .....                        | 101 |
| Abbildung 23: Blick von Süden auf Hohenfelde und südlicher Ortseingang. 102  |     |
| Abbildung 24 Verortung der A CEF-Maßnahmen.....                              | 108 |
|  |     |
| Tabelle 1: Nettoneuversiegelung im Geltungsbereich .....                     | 59  |
| Tabelle 2: Kompensationsbedarf Boden nach HVE .....                          | 60  |
| Tabelle 3: Übersicht über die Biotoptypen im Plangebiet.....                 | 64  |
| Tabelle 4: Übersicht über die Eingriffe in Flächenbiotope.....               | 69  |
| Tabelle 5: Überblick schutzgutbezogener Kompensationsbedarf .....            | 97  |

# **I. Begründung zum Bebauungsplan**



## 1. Allgemeines zum Planverfahren

### 1.1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

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

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5]).

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl.I/07, [Nr. 19], S.286) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 38], S.2).

### 1.2. Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 BauGB aufgestellt.

#### Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Moritzstraße II“ wurde durch die Stadtverordnetenversammlung von Schwedt/Oder am 12. März 2020 gefasst.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB im Amtsblatt für die Stadt Schwedt/Oder Nr. 7 vom 29. Juli 2020.

#### Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes

Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte gemäß § 2 Abs.1 Satz 2 BauGB im Amtsblatt für die Stadt Schwedt/Oder Nr. 2 vom 26. Februar 2020. Der Vorentwurf des Bebauungsplans „Moritzstraße II“ in der Fassung vom Januar 2020 lag vom 5. März bis einschließlich 7. April öffentlich aus. Aufgrund der pandemiebedingten Unterbrechung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde diese mit Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Schwedt/Oder Nr. 6 vom 24. Juni 2020 im Zeitraum vom 1. Juli bis einschließlich 17. Juli 2020 fortgesetzt.

### Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Vorentwurf des Bebauungsplanes

Es wurden Behörden sowie sonstige Träger öffentlicher Belange einschließlich der Raumordnungsbehörde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die Nachbargemeinden frühzeitig an der Planung beteiligt. Dabei wurden sie mit Schreiben vom 10. Februar 2020 zur Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom Januar 2020 mit Stellungnahmefrist bis zum 13. März 2020 aufgefordert. Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Entwurf

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom September 2020 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder in der Sitzung am 09.12.2020 gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

### Öffentliche Auslegung des Entwurfs

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs vom September 2020 erfolgte nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 09.02.2021 bis zum 16.03.2021. Es gingen keine Stellungnahmen ein.

### Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Entwurf

Nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 11.01.2021 mit Frist bis zum 17.02.2021 Stellungnahmen berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes vom September 2020 und der Begründung eingeholt. Es gingen insgesamt 14 Stellungnahmen ein.

### Mitteilung v. Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) hat in ihrer Stellungnahme vom 11.02.2020 mitgeteilt, dass kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen ist.

### Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder hat in ihrer Sitzung am 23.06.2021 den Beschluss über die Abwägung der Stellungnahmen zum Entwurf vom September 2020 gefasst und den Bebauungsplan in der Fassung vom März 2021 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

## **2. Allgemeine Planungsvoraussetzungen**

### **2.1. Anlass und Ziel der Planung**

Anlass des Aufstellungsverfahrens ist die Initiative der Eigentümer der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flurstücke, diese Fläche für eine künftige Bebauung planungsrechtlich zu sichern. Seitens der Grundstückseigentümer besteht die Absicht, Vorhaben für Wohnzwecke zu realisieren.

Städtebaulich ist diese Absicht grundsätzlich positiv zu bewerten, da in Umsetzung dieses Bebauungsplans der Ortsgrundriss von Hohenfelde an seiner südöstlichen Seite eine städtebaulich nachvollziehbare Arrondierung (Abrundung) erhalten würde, was letztendlich dem Gesamtgrundriss des Ortsteils zu Gute kommt. Durch eine Bebauung an dieser Stelle mit Wohngebäuden wird der Ortsteil sinnvoll ergänzt und durch den Lückenschluss letztlich komplettiert.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist beabsichtigt, Festsetzungen zu treffen, die den baulichen Bestand berücksichtigen und entsprechend im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weiterführen. Eine wesentliche Nutzungsintensivierung der neuen Wohngrundstücke durch die Festsetzung einer höheren GRZ (Grundflächenzahl; Verhältnis zwischen Grundstücksgröße und versiegelter Fläche), höhere Geschosigkeit o. ä. im Vergleich zu der Umgebungsbebauung ist nicht beabsichtigt.

Gegenwärtig befinden sich die Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB, eine Bebauung mit Wohngebäuden ist demnach unzulässig. Insofern ist es zur verbindlichen Sicherung eines dem o. g. Zweck entsprechenden Gebietes erforderlich, einen Bebauungsplan im Sinne § 8 BauGB aufzustellen. Mit dem Bebauungsplan wird die zulässige Bodennutzung verbindlich geregelt.

## **2.2. Räumliche Lage, Geltungsbereich, Eigentumsverhältnisse**

Der circa 1,27 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am südöstlichen Siedlungsrand des Ortsteils Hohenfelde der Stadt Schwedt/Oder. Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Westen durch die Moritzstraße sowie Wohnbebauung südlich der Moritzstraße,
- im Osten und Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Norden durch die Wohnbebauung Moritzstraße 19a sowie einen Feldrain.

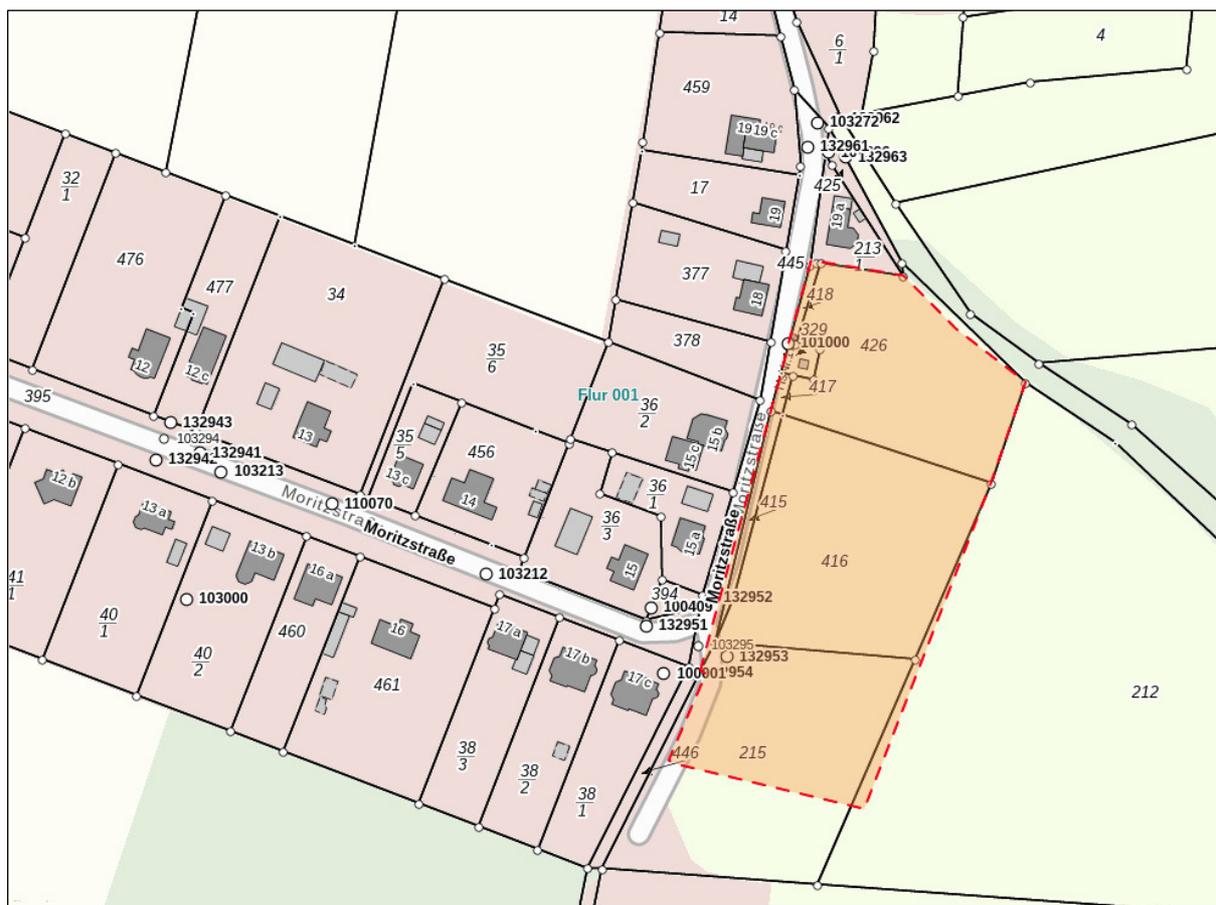
Er umfasst die Flurstücke 212 (teilweise), 215 (teilweise), 329, 415, 416, 418, 417, 426 (teilweise), 425 (teilweise) der Flur 1 in der Gemarkung Hohenfelde.

Die zu überplanenden Grundstücke stehen im Eigentum des Vorhabenträgers, der auf den Flurstücken 215, 416 und 426 Wohnbebauung realisieren möchte. Das anteilig überplante östliche Flurstück 212 ist im Eigentum des Landes Brandenburg.

Für die Sicherstellung der öffentlich-rechtlichen Erschließung sind Teile der Straßenverkehrsfläche der Moritzstraße Bestandteil des Plangebietes (Flurstücke 415, 417, 418 und 445 (teilweise)).

Ebenfalls in die Planung einbezogen wurde das Flurstück 329 des Zweckverbandes Oststuckermärkische Wasserversorgung und Abwasserbehandlung (ZOWA) zur Sicherung einer Pumpstation.

Gegenwärtig läuft in diesem Bereich das Verfahren zur Unternehmensflurbereinigung Unteres Odertal Az.: 5-001-7, welches mittelfristig abgeschlossen werden soll. Damit ändern sich auch die ,Grenzen der Flurstücke des Vorhabenträgers (in der Planzeichnung rot dargestellt). Der Bebauungsplan berücksichtigt bereits die neu zu bildenden Grenzen mit Bezugnahme auf die Katastergrenzen.



Karte 1: Flurkartenauszug, Lage des Plangebietes

Gemäß Stellungnahmen des Landesamtes für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneordnung des Landes Brandenburg vom 16.02.2021 wird auf Folgendes hingewiesen:

„Mit Anordnung der vorläufigen Besitzeinweisung wurden die Beteiligten des VTG Nord der Unternehmensflurbereinigung Unteres Odertal gemäß § 65 des Flurbereinigungsgesetzes (FlurbG) in der Fassung vom 16. März 1976 (BGBl. I S. 546), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2794), mit Wirkung zum 01.08.2013 in den Besitz der neuen Grundstücke eingewiesen. Der ausgewiesene Zeitpunkt der Wirksamkeit des Besitzüberganges ist der für die Beurteilung der Gleichwertigkeit zwischen den eingebrachten und den neu zugewiesenen Grundstücken maßgebliche Stichtag gemäß § 44 Abs. 1 FlurbG. Die Wertsteigerung der auf Grund des nach dem 01.08.2013 in Kraft tretenden Bebauungsplanes in Rede stehenden Grundstücke muss somit den Abfindungsempfängern zugerechnet werden. Grundsätzlich könnte das in einem laufenden Flurbereinigungsverfahren zu nachträglichen Anspruchsfordernungen der die Flächen eingebrachten Grundstückseigentümer führen. Davon ist im vorliegenden Fall nicht auszugehen, da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Moritzstraße II“ im Unternehmensflurbereinigungsverfahren Unteres Odertal, VTG Nord Grenzänderungen nur in einem sehr geringen Umfang und in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern stattgefunden haben.“

Somit stehen die 1. Änderung Flächennutzungsplan Schwedt/ OT Hohenfelde und der Bebauungsplan „Moritzstraße II“ den Belangen des Unternehmensflurbereinigungsverfahrens Unteres Odertal nicht entgegen.“

## 2.3. Planungsbindungen

### 2.3.1 Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) für den Ortsteil Hohenfelde ist die Fläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Der nordwestliche Teil des Plangebietes wird mit einer Umgrenzung für Flächen, die dem Bodendenkmalschutz unterliegen, überlagert.

Westlich und nördlich verläuft außerhalb des Plangebietes die Grenze eines Wasserschutzgebietes (III<sub>2</sub>).

Darüber hinaus ist im FNP die Darstellung eines geschützten Landschaftsbestandteils (LB) enthalten, der den gesamten östlichen Planbereich einnimmt. Die Darstellung ist jedoch nur als unverbindlicher Vorschlag/Empfehlung zur Neuausweisung in den FNP aufgenommen; der Landkreis Uckermark hat keine entsprechende Rechtsverordnung erlassen. Die Darstellung wird deshalb im Änderungsbereich ersatzlos gestrichen.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO im Bebauungsplan ist nur möglich, wenn der Flächennutzungsplan entsprechend geändert wird. Ziel der parallelen Änderung nach § 8 abs. 3 BauGB ist die Darstellung eines Allgemeinen Wohngebietes im Flächennutzungsplan für den in Rede stehenden Bereich mit einer rückwärtigen Grünfläche ohne Nutzungsspezifik. Damit wird auch zukünftig dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entsprochen, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Die Flächennutzungsplanänderung soll in einem separaten Verfahren erfolgen.



**Ursprüngliche Darstellung im Flächennutzungsplan des Ortsteils Hohenfelde i.d.F. vom April 2002**

Karte 2: Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan

### **2.3.2 Ziele der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung**

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Diese sind im Landesentwicklungsplan LEP HR, dem Landesentwicklungsprogramm sowie den Regionalplänen dargelegt.

#### Landesplanung

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde, die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) der Länder Berlin und Brandenburg, ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und des Erlasses des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg vom 10. August 2005 mit Schreiben vom 10. Februar .2020 beteiligt worden. In ihren Stellungnahmen vom 21. Februar .2020 und vom 21.01.2021 teilt die Behörde mit, dass kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen ist. Die Stadt Schwedt/Oder erfüllt nach Ziel 3.5 LEP HR die Funktion eines Mittelzentrums im Weiteren Metropolenraum und ist damit gemäß Ziel 5.6 LEP HR ein Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. Wohnsiedlungsflächenentwicklung ist hier quantitativ uneingeschränkt möglich.

Die geplante Wohnsiedlungsfläche schließt gemäß Ziel 5.2 LEP HR an das Siedlungsgebiet des Ortsteils Hohenfelde an.

#### Regionalplanung

Die Regionale Planungsstelle teilt in Ihren Stellungnahmen vom 05. März 2020 und vom 27.01.2021 mit, dass keine Bedenken und Anregungen auf Grundlage des sachlichen Teilregionalplans „Windnutzung, Rohstoffsicherung und -gewinnung“ (in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Oktober 2016, veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 43 vom 18. Oktober 2016) sowie auf Grundlage des sachlichen Teilregionalplans „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ (vom 1. Dezember 2020, Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020) zum Bebauungsplan bestehen.

### **2.3.3 Begründung der Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen**

Nach § 1a Abs. 2 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung von landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen besonders zu begründen. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Moritzstraße II“ wird dokumentiert, dass ein Planungserfordernis zur Schaffung von Wohnraum für die Eigenversorgung der Wohnbevölkerung sowie für einen maßvollen Zuzug besteht (siehe Kap. 2.1). Die damit geplante Abrundung des Siedlungsgebietes von Hohenfelde entspricht den Entwicklungszielen der Stadt Schwedt/ Oder, die eine angemessene Entwicklung seiner Ortsteile unterstützt.

Im Hinblick auf die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen (hier Weideland) wurde zugrunde gelegt, dass die Flächenressourcen des planungsrechtlichen Innenbereiches von Hohenfelde nach § 34 BauGB im Wesentlichen ausgeschöpft sind. Im Flächennutzungsplan sind darüber hinaus straßenbegleitend Wohnbauflächen entlang der Straßenzüge „Hohenfelder Dorfstraße (L272)“ und der Erschließungsring „Mo-

ritzstraße“ ausgewiesen worden. Planungsrecht wurde hier auf Grundlage des Bebauungsplanes „Moritzstraße I“ (südlicher Abschnitt der Moritzstraße) und durch die „Klarstellungs- und Abrundungssatzung“ der ehemaligen Gemeinde Hohenfelde weiteres Baurecht für Wohnbauvorhaben geschaffen.

Nach aktuellem Stand sind die Flächenreserven aus dem B-Plangebiet „Moritzstraße I“ vollständig ausgeschöpft. Auch auf den Potenzialflächen der „Klarstellungs- und Ergänzungssatzung“ hat in den letzten Jahren rege Bautätigkeit eingesetzt, sodass nur noch ca. 2-3 Baulücken aus den bestehenden Baurechten bebaubar wären.

Mit einem geringen Erschließungsaufwand lässt sich der nunmehr einzig verbliebene einseitig angebaute Straßenabschnitt an der östlichen Moritzstraße schließen. Dies trägt zu einer effizienten Nutzung öffentlicher Infrastrukturen bei. Eine bereits begonnene Bebauung auf der östlichen Straßenseite wird so städtebaulich sinnvoll fortgesetzt. Planungsziel ist die Entwicklung von 5 Baugrundstücken, die nach Süden mit der vorhandenen Bebauung aus dem B-Plangebiet „Moritzstraße I“ abschließen soll.

Nachweislich dient die Grundstücksentwicklung auch der Nachfrage aus dem Eigenbedarf von Einwohnern des Ortsteils Hohenfelde. Dem Belang des § 1 (6) S. 1 Nr. 2 BauGB (Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung) wird somit ebenfalls entsprochen.

Im Sinne der Alternativenprüfung wurde in die Betrachtung einbezogen, ob über Maßnahmen der Innenentwicklung oder Nachverdichtungspotenziale hinaus auch Konversionsflächen oder andere geeignete Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB zur Verfügung stehen. Dies betrifft beispielsweise die Siedlungslagen nördlich der L272 zwischen der „Hohenfelder Dorfstraße“ und der Straße „zum Storchenhof“. Dieser Bereich ist durch landwirtschaftliche Hoflagen geprägt und daher immissionsschutzrechtlich zur Entwicklung von Wohnbauflächen weniger geeignet. Zudem müsste zwischen den o.g. Erschließungsstraßen eine neue Verbindungsstraße gebaut werden, die zum einen erhebliche Erschließungskosten verursacht und zum anderen müssten ebenfalls landwirtschaftliche Nutzflächen in Anspruch genommen werden. Eine weitere Alternative wäre die Landwirtschaftsfläche, die von der innen liegenden Bebauung entlang der Moritzstraße eingefasst wird. Auch hier wäre es erforderlich, landwirtschaftliche Nutzflächen zu überbauen. Durch die fehlende Erschließung würden hier ebenfalls höhere Aufwendungen für Erschließungsmaßnahmen notwendig sein. Wie auch auf der nördlichen Fläche würde der Anteil der Versiegelungsflächen durch den notwendigen Neubau von Zufahrtsstraßen deutlich umfangreicher ausfallen, als auf der Planfläche östlich der Moritzstraße mit vorhandener Erschließung.

Für die geplanten Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen infolge der Planung müssen landwirtschaftliche Flächen nur in sehr geringem Umfang aus der Nutzung genommen werden (für Baumpflanzungen und Habitatalemente für die Zauneidechse). Auf dem Großteil der Maßnahmenflächen wird die landwirtschaftliche Nutzung nur extensiviert, es handelt sich um „Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen“ im Sinne des § 15 Abs. 3 BNatSchG. Die Maßnahmen können daher auch als „produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen“ (PIK) bezeichnet werden. Der Forderung des § 15 Abs. 3 BNatSchG wird Rechnung getragen.

Vor diesem Hintergrund stellt sich die geplante Bebauung östlich der Moritzstraße im als Optimalvariante dar.

### **3. Ausgangssituation**

#### **3.1. Bebauung und Nutzung im Plangebiet und dessen Umfeld**

Das Plangebiet stellt sich gegenwärtig nahezu ausschließlich als Intensivgrasland dar. Größtenteils wird die Freifläche als Schafweide genutzt und ist abgezaunt. Mittig auf dem Areal ist ein Unterstand errichtet worden. An der nordöstlichen Ecke wurde eine Apfelbaumreihe gepflanzt. Am südlichen Abbiegebereich der Moritzstraße befindet sich ein markanter Traubenkirschenbaum.

Im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine Aufschüttung, die aus Abraum von Baumaßnahmen an der Moritzstraße resultieren.

Weiter südlich und östlich schließen sich Grünland- und Ackerbrachen im Bereich der Hanglage an.

Entlang der Moritzstraße befindet sich eine eingehauste Wasserpumpenanlage des ZOWA. Straßenbegleitend sind Mulden zur Straßenentwässerung und Hecken bzw. Windschutzstreifen angepflanzt worden.

Westlich der Moritzstraße schließt sich die Ortslage von Hohenfelde an. Diese ist geprägt durch eine straßenbegleitende Bebauung mit überwiegend zweigeschossigen Einfamilienhäusern. Nordöstlich schließt sich ein einzelnes Wohngrundstück an.

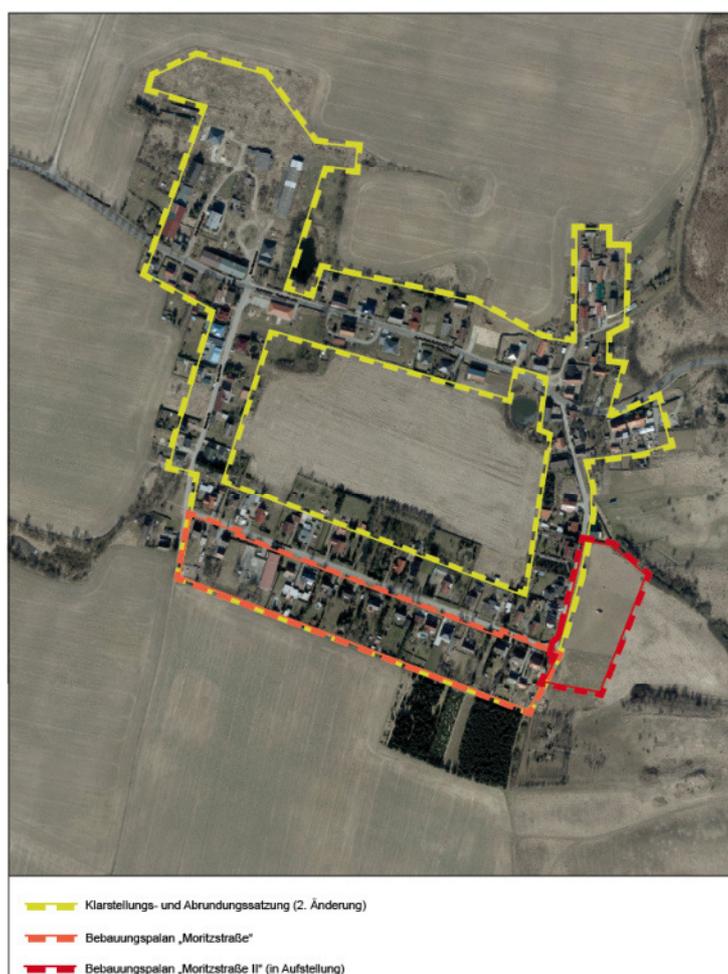
Insbesondere nördlich der Ortslage befinden sich einzelne Landwirtschafts- und Tierhaltungsbetriebe. Der zentrale Ortsbereich wird als Landwirtschaftsfläche genutzt.

#### Bebauungspläne und sonstige Satzungen

Es gibt für den Ortsteil Hohenfelde bereits eine sog. „Klarstellungs- und Abrundungssatzung“ (2. Änderung) sowie den Bebauungsplan „Moritzstraße“. Mit dem sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Moritzstraße II“ und der damit verbundenen 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Ortsteil nachvollziehbar arrondiert (abgerundet) und städtebaulich sinnvoll komplettiert.

Es wird angestrebt, die Festsetzungen der benachbarten Satzungen inhaltlich auch für den neu aufzustellenden Bebauungsplan „Moritzstraße II“ zu übernehmen und diese den aktuellen städtebaulichen sowie gesetzlichen Gegebenheiten anzupassen.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Geltungsbereiche der Klarstellungs- und Abrundungssatzung (2. Änderung), des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Moritzstraße“ sowie des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Moritzstraße II“.



Karte 3: Übersicht bestehender Planbereiche

### 3.2. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar westlich an die Gemeindestraße Moritzstraße, worüber die neu zu bildenden Baugrundstücke erschlossen werden können. In südlicher Verlängerung dient ein unbefestigter landwirtschaftlicher Weg als Erschließung der dortigen Landwirtschafts- und Forstflächen.

Nach ca. 175 m mündet die Moritzstraße in nördlicher Richtung auf die Hohenfelder Dorfstraße (L272), die in einem weiten Bogen östlich auf die Bundesstraße B2 und weiter in den Hauptort Schwedt/Oder führt.

Die L272 führt in westlicher Richtung weiter ins Odertal zu den Orten Casekow, Wartin und weiter nach Nordwesten auf die Bundesautobahn BAB11.

In fußläufiger Entfernung (ca. 600m) befindet sich an der Hohenfelder Dorfstraße ein Haltepunkt der Regionalbuslinie.

### 3.3. Natur, Landschaft

Das Plangebiet liegt am Rand einer Hochfläche (Grundmoränenfläche); weiter östlich liegt die Odertalniederung mit dem Nationalpark Unteres Odertal. Es befindet sich damit im Übergangsbereich der naturräumlichen Regionen „Odertal“ und „Uckermark“.

Aus dieser Lage ergibt sich eine Bedeutung des Plangebietes in Hinblick auf das Landschafts- und Ortsbild, da von der östlichen Moritzstraße die Aussicht über die gewellte Hangkante auf das tieferliegende Odertal möglich ist.

Das Plangebiet selbst liegt außerhalb von Schutzgebieten. Im Umfeld liegen mehrere nationale und europäische Schutzgebiete. Die nächstgelegenen sind das Vogelschutzgebiet „Randow-Welse-Bruch“ (ca. 200 m nördlich) und das Landschaftsschutzgebiet „Nationalparkregion Unteres Odertal“ (ca. 330 m östlich beginnend). Die Ausweisung eines geschützten Landschaftsbestandteils östlich Hohenfeldes entlang der Hangkante, das Teile des Plangebiets einschließen würde, wurde im Landschaftsplan vorgeschlagen und im FNP als Vorschlag dargestellt, es ist jedoch kein solches geschütztes Landschaftsbestandteil rechtskräftig ausgewiesen worden.

Das landesweite Landschaftsprogramm Brandenburg stellt für einen Bereich östlich und nordöstlich Hohenfeldes eine Kernfläche des Naturschutzes dar. Der Landschaftsplan von 1997 enthält u. a. die Empfehlung, die Hangkante freizuhalten und am östlichen Ortsrand einen Rastplatz mit Aussichtsmöglichkeit einzurichten.

Die Vegetation im Plangebiet wurde als artenarme Fettweide und Intensivgrasland kartiert, daneben gibt es eine Korbweidenpflanzung sowie einige Obstbäume sowie einen geschützten Baum in der Nähe der Straßenbiegung. Geschützte Biotop sind im Plangebiet nicht vorhanden. Es wurden jedoch geschützte Tierarten, insbesondere Brutvögel des Offenlandes und Zauneidechsen im Plangebiet und seinem direkten Umfeld erfasst. Diese gehören zu den Arten, für die die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Verbote bzgl. Tötung, Störung und Zugriff auf die Fortpflanzungs- und Ruhestätten) gelten (FFH-Anhang IV-Art Zauneidechse, europäische Vogelarten).

Durch den Ort Hohenfelde verlaufen mehrere Wander- /Radwege. Die Moritzstraße ist in dem an das Plangebiet angrenzenden Abschnitt Teil des überregionalen Wanderweges „Märkischer Landweg“.

Eine ausführliche Beschreibung des Zustandes von Natur und Umwelt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt im Umweltbericht (Teil III der Begründung des Bebauungsplanes). Hier werden auch zu berücksichtigende räumliche Umweltziele im Gebiet sowie anzunehmende Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Planung erläutert, Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen benannt, der erforderliche Ausgleichsbedarf schutzgutbezogen hergeleitet und Ausgleichsmaßnahmen beschrieben. Außerdem liegen als externe Gutachten ein artenschutzbezogener Kartierbericht (Müller 2020) und ein darauf aufbauender Artenschutzfachbeitrag vor (Menz 2020). Dieser enthält auch Maßnahmen, mit denen die Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote vermieden werden kann.

Zu Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen siehe auch Kap. 5.9 der Begründung.

### **3.4. Altlasten**

Es liegen derzeit keine Anhaltspunkte auf eine Altlastenbelastung im und um das Plangebiet vor.

Sollten sich umweltrelevante, organoleptische Auffälligkeiten (Farbe, Geruch, Beschaffenheit, Material) hinsichtlich vorhandener Schadstoffe in Boden oder Grundwasser zeigen, so ist umgehend und unaufgefordert das Bodenschutzamt, Am Markt 1, 16225 Eberswalde zu informieren (§ 31 Abs. 1 BbgAbfBodG). Die in § 4 Abs. 3 und 6 des BBodSchG genannten Personen sind nach Maßgabe des § 31 Abs. 1 BbgAbfBodG verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen.

### **3.5. Kampfmittel**

Mit Schreiben vom 27. Februar .2020 hat der Kampfmittelbeseitigungsdienst mitgeteilt, dass keine grundsätzlichen Einwände zur Beplanung des Gebietes bestehen.

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Gemäß Mitteilung der unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Schwedt/ Oder vom 17.02.2021 liegt das Plangebiet gegenwärtig innerhalb einer Kampfmittelverdachtsfläche.

### **3.6. Bau- und Bodendenkmale**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß der Stellungnahme des Landkreises Uckermark, untere Denkmalschutzbehörde, vom 9. März .2020 keine Baudenkmale betroffen.

Das Vorhaben liegt jedoch in einem siedlungstopographisch günstigen Gebiet, in dem sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit bisher nicht entdeckte Bodendenkmale befinden.

Erdeingriffe mit über 30 cm Eingriffstiefe bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Die o. g. Bestimmungen werden als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

Sollten Fragen zu den Auflagen oder zum Denkmalschutz allgemein bestehen, steht die untere Denkmalschutzbehörde nach vorheriger Terminabsprache zur Verfügung (Kreisverwaltung Uckermark, Bauordnungsamt, untere Denkmalschutzbehörde, Karl-Marx-Str- 1, 17291 Prenzlau, Tel.: 03984/702463).

Grundsätzlich wird auf die Festlegungen im „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg“ (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) hingewiesen:

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege, Wünsdorfer Platz 4-5, 15806 Wünsdorf (Tel. 033702/7-12 00; Fax 033702/7-12 02) und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgD-SchG).

#### **4. Planungskonzept**

Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Planungskonzept sieht die Entwicklung eines Wohngebietes mit ca. 5 Baugrundstücken für Einfamilienhäuser vor, die direkt über die Moritzstraße erschlossen werden sollen. Die Gebäude sollen als Einzelhäuser mit einer Breite und Länge von höchstens 15 m zugelassen werden, um eine offene und lockere Bebauung zu gewährleisten.

Das Baufeld ist so angeordnet, dass eine straßenbegleitende Bebauung in 1. Baureihe ermöglicht wird. Dabei können die Gebäude im Rahmen des festgesetzten Baufeldes in der Bauflucht etwas vor- und zurückgesetzt werden, um aufgrund der Böschungslage einen angemessenen Geländeübergang zum verkehrlichen Anschluss des Grundstückes herstellen zu können.

Der als Bauland anrechenbare Teil des Grundstückes hat eine Tiefe von ca. 45 m, daran schließt sich bis zur festgelegten rückwärtigen Grundstücksgrenze eine als Hausgarten festgesetzte private Grünfläche an. Diese kann für kleinere Nebenanlagen baulich in Anspruch genommen werden.

Das Baufeld wird im nördlichen Teil durch eine 6 m breite Schneise durchschnitten. Hier verläuft eine Trinkwasserhauptleitung der ZOWA, zu der beidseitig ein Mindestabstand einzuhalten ist. Der Bereich der Leitung darf nicht überbaut werden.

Der südliche Teil in Verlängerung der Moritzstraße ist ebenfalls durch eine 6m breite Schneise abgetrennt. Dieser Bereich soll nicht durch Nebenanlagen oder Garagen überbaut werden, weil hier von einem markanten Kurvenpunkt der Moritzstraße der freie Blick in die Landschaft ermöglicht bleiben soll. Da offene Carports, nicht überdachte Stellplätze oder Zufahren den freien Ausblick nicht wesentlich beeinträchtigen, bleiben diese weiterhin zulässig.

Zur Betonung der Blickachse soll der Solitärbaum im Kurvenbereich ebenfalls erhalten bleiben.

## 5. Planinhalt

### 5.1. Art der baulichen Nutzung Fläche für Gemeinbedarf

Die Bauflächen im Plangebiet werden als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das allgemeine Wohngebiet hat eine Gesamtgröße von rd. 7.440 m<sup>2</sup>.

Mit der Festsetzung der Bauflächen als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO wird das Planungsziel, den Ortsgrundriss von Hohenfelde an seiner südöstlichen Seite eine städtebaulich nachvollziehbare Arrondierung zu schaffen, planungsrechtlich ermöglicht. Ergänzende und das Wohnen nicht störende Nutzungen sollen ebenfalls möglich sein. Die in den Baugebieten zulässigen Nutzungen werden dabei durch textliche Festsetzungen wie folgt konkretisiert.

#### Textliche Festsetzung 1.1 + 1.2

*Das Allgemeine Wohngebiet dient vorrangig dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannten Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) können nur ausnahmsweise zugelassen werden.*

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)*

*In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 (Anlagen für Verwaltung), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.*

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)*

#### Begründung:

Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten und der Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Beachtung der Wohnbedürfnisse und der Anforderungen an das Wohnumfeld erfolgt eine Beschränkung der zulässigen Nutzungen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes. Zulässig sind demnach Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Es wird textlich festgesetzt, dass bestimmte Nutzungen und Anlagen, die nach § 4 Abs. 2 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig wären, nur ausnahmsweise zulässig sind. Darüber hinaus werden einige der nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen vollständig ausgeschlossen:

Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, da sie sich mit den ihnen eigenen baulichen Anlagen wie Gewächshäusern nicht in die angestrebte, durch lockere Einzelhausbebauung geprägte Bebauungsstruktur, einordnen. Tankstellen sollen zur Vermeidung etwaiger Nutzungskonflikte im allgemeinen Wohngebiet nicht zugelassen werden. Zudem ist der Ortsteil Hohenfelde abseits bedeutsamer Durchfahrtsstraßen, sodass die Ansiedlung einer Tankstelle an anderer Stelle im Stadtgebiet städtebaulich vertretbarer wäre. Ebenso verhält es sich mit der Ansiedlung von Verwaltungen, die aufgrund ihres nutzungsbedingten Fremd- und Mehrverkehrs zu einer unverträglichen Verkehrszunahme führen würden.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden nur ausnahmsweise zugelassen, da die vergleichsweise geringe Wohngebietsfläche auch maßgeblich einer Wohnbebauung vorbehalten werden soll. Diese Einrichtungen sollten bevorzugt im Bereich des nördlich liegenden Dorfkerns an der Hohenfelder Dorfstraße angesiedelt werden (bessere infrastrukturelle und verkehrliche Einbindung); allenfalls als Nutzungsergänzungsflächen sollen diese auch im Plangebiet ausnahmsweise zulässig sein.

## 5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO sowie die Anzahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO bestimmt.

Die GRZ gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Dabei bezeichnet die Grundfläche den Anteil des Baugrundstücks, der durch bauliche Anlagen überdeckt werden darf. Die festgesetzten GRZ-Werte dürfen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird (z. B. Tiefgaragen) um 50 % überschritten werden.

### GRZ

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung soll eine angemessene Nutzung des Plangebietes zu Wohnzwecken ermöglichen und der aufgelockerten Siedlungsrandlage Rechnung tragen. Für das allgemeine Wohngebiet wird daher eine Grundflächenzahl von 0,2 deutlich unterhalb der nach § 17 BauNVO festgelegten Obergrenze von 0,4 festgesetzt. Damit wird gemäß Bodenschutzklausel eine dem Nutzungszweck angemessene Bodenversiegelung Rechnung getragen.

Unter Zugrundelegung der als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen von insgesamt rd. 7.440 m<sup>2</sup> ergibt sich aus der GRZ von 0,2 eine zulässige Grundfläche von rd. 1.488 m<sup>2</sup>. Diese darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um 50% auf insgesamt 2.232 m<sup>2</sup> bebaut werden.

Gemäß Stellungnahme vom 17.02.2021 des Bauordnungsamtes des Landkreises Uckermark zum B-Planentwurf wurde der Hinweis gegeben, dass die GRZ von 0,2 ggf. zu klein sein könnte, um die ortstypische Bebauung auf den einzelnen Baugrundstücken zu gewährleisten.

Diesbezüglich wurde die mögliche Bebauung je geplanten Baugrundstück ermittelt. Auf Grundlage der geplanten 5 Baugrundstücke mit etwa gleich großem Baulandanteil (WA-Fläche) lassen sich je Baugrundstück Hauptanlagen bis zu 300 m<sup>2</sup> realisieren. Für Nebenanlagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind zusätzlich 50% der Grundfläche je Baugrundstück zulässig. Insgesamt ergibt sich daraus je Baugrundstück eine maximal zulässige Überbauung von ca. 450 m<sup>2</sup> zzgl. je 50 m<sup>2</sup> weiterer Nebenanlagen im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“. Da sich die geplante Bebauung an der wohnsiedlungstypischen Bauungsstruktur entlang der Moritzstraße orientieren soll ist nicht davon auszugehen, dass das

festgesetzte Maß der baulichen Nutzung als zu eingeschränkt wahrgenommen werden könnte. Im Übrigen wird hierzu in Kap. 2.1 (Planungsziele) ausgeführt, dass ...“Eine wesentliche Nutzungsintensivierung der neuen Wohngrundstücke durch die Festsetzung einer höheren GRZ (Grundflächenzahl; Verhältnis zwischen Grundstücksgröße und versiegelter Fläche), höhere Geschossigkeit o. ä. im Vergleich zu der Umgebungsbebauung ist nicht beabsichtigt.“

### Vollgeschosse

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse dient der städtebaulichen Gestaltung des Plangebietes und orientiert sich weitgehend an der im dörflichen Umfeld enthaltenen Geschossigkeit. Dementsprechend werden zwei Vollgeschosse (II VG) als Höchstmaß festgesetzt.

## **5.3. Bauweise**

Für die Flächen des allgemeinen Wohngebietes wird folgende abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt:

### Textliche Festsetzung 2.1

*Für das allgemeine Wohngebiet WA wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser, die mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten sind. Die Länge und Breite der Einzelhäuser darf maximal 15 m betragen.*

*(§ 22 Abs. 4 BauNVO)*

### Begründung:

Die textliche Festsetzung zur Bauweise leitet sich aus dem vorgesehenen Bebauungskonzept ab, welches die Bebauung mit Einfamilienhäusern in ortsüblicher Größe vorsieht. Bei einer offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO wären Baukörper von bis zu 50 m Länge zulässig. Durch Begrenzung der Gebäudelänge soll erreicht werden, dass die künftigen Baukörper das Verhältnis zur Umgebungsbebauung einhalten, ohne dabei Lage und Anzahl der Gebäude durch Baukörperausweisungen exakt vorzugeben. Eine derart strenge städtebauliche Gliederung ist im unmittelbar angrenzenden Siedlungsbereich ebenfalls nicht erkennbar.

Darüber hinaus wird die Entwicklung einer offenen durchgrünter Siedlungsstruktur gesichert, die der Lage des Gebietes zum östlich angrenzenden offenen Landschaftsraum Rechnung trägt.

Die abweichende Bauweise bezieht sich nur auf den Gebäudekörper (Außenwand) der Hauptanlage. Nicht überdachte Terrassen, die als Anbauten an die Hauptanlage errichtet werden sowie Nebenanlagen und Garagen, welche nicht an das Hauptdach anschließen, werden von der Regelung nicht erfasst. Untergeordnete An- und Vorbauten wie z. B. Dachüberstände, Außentreppen, Balkone und Erker werden ebenfalls an die Länge und Breite der Außenwand nicht angerechnet.

## 5.4. überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Diese dürfen durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden. Ausnahmen davon sind zulässig und werden nach folgender textlicher Festsetzung bestimmt:

### Textliche Festsetzung 3.2

*Im allgemeinen Wohngebiet ist ein Hervortreten nachstehender Gebäudeteile: Gesimse, Vordächer, Kellerzugänge, Dachvorsprünge, Balkone, Erker, Pfeiler, Wintergärten und Terrassen bis zu 1,0 m vor die Baugrenze zulässig.*

*(§ 23 Abs. 3 BauNVO)*

### Begründung:

Die textliche Festsetzung ermöglicht es, dass für untergeordnete Bauteile eine geringfügige Überschreitung der Baugrenze eingeräumt wird. Damit können die baulichen Anlagen flexibler auf dem Baugrundstück angeordnet und ggf. optimaler auf die besonderen topographischen Gegebenheiten (Hangkante) reagiert werden.

Durch die Baugrenzen wird ein dreigeteiltes Baufeld gebildet, das den Bauherren einen ausreichenden Spielraum zur Anordnung der Gebäude auf ihrem Baugrundstück ermöglicht.

Die Ausformulierung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt einheitlich. Das Baufenster wird in einer Tiefe von ca. 25 m festgesetzt. Der Abstand zur Verkehrsfläche der Moritzstraße beträgt ca. 5,0 m, zum Grundstück der Pumpanlage des ZOWA ca. 3,0 m.

Nach Osten in Richtung Hangkante soll das Baugebiet noch in einer Tiefe von ca. 15 m die Errichtung baulicher Anlagen ermöglichen. Daran schließt sich eine private Grünfläche an.

In einem Korridor von 6,0 m ist im südlichen Teil die Errichtung von Nebenanlagen und Garagen ausgeschlossen. Die von der textlichen Festsetzung 3.1 betroffenen Teilbereiche sind in der Planzeichnung zum besseren Verständnis durch eine Schraffur gekennzeichnet.

### Textliche Festsetzung 3.1

*Auf den schraffierten Teilflächen der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig. Stellplätze, Carports und deren Zufahrten sowie Grundstückseinfriedungen und Bepflanzungen sind zulässig.*

*(§ 12 Abs. 6 BauNVO und 23 Abs. 5 BauNVO)*

### Begründung

Im südlichen Abbiegebereich der Moritzstraße ist bisher ein unverbauter Blick in die offene Landschaft möglich. Dieses Erlebnis wird durch die davorliegende abfallende Hangkante noch verstärkt. Um auch nach einer lockeren Bebauung dieses Landschaftsbild prägende Aussicht gewährleisten zu können, soll zumindest in diesem Bereich ein Korridor von mindestens 6,0 m von störender Bebauung frei gehalten werden. Carports (überdachte Stellplätze) sowie nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten,

Bepflanzungen und Einfriedungen sind weiterhin in diesem Bereich möglich, weil sie die Aussicht nur unwesentlich beeinträchtigen.

## **5.5. Verkehrliche Erschließung**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die westlich unmittelbar anliegende und öffentlich gewidmete Moritzstraße. Diese wird inklusive der seitlichen begrünten Begleitflächen als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Der Bebauungsplan trifft darüber hinaus keine Festsetzungen zur Ausgestaltung des Straßenraumes.

Die Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen zum Baugebiet (WA) und zur Ver- und Entsorgungsfläche (ZOWA) erfolgt durch Festsetzung einer Straßenbegrenzungslinie (Planzeichen 6.2).

## **5.6. Ver- und Entsorgung**

### **5.6.1 Trinkwasser**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das örtliche Leitungsnetz des ZOWA in der Moritzstraße.

Gemäß Stellungnahme des ZOWA vom 16. April 2020 verläuft im Plangebiet auf dem Flurstück 426 eine Trinkwasserhauptleitung, die nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen wird (siehe weitere Erläuterungen in Kap. 5.10).

Gemäß Stellungnahme des Versorgers vom 16.03.2021 können die Flächen des Bebauungsplanes grundsätzlich gemäß Satzung des ZOWA an die zentrale Trinkwasserversorgung des ZOWA angeschlossen werden.

Bei der Parzellierung der Baugrundstücke ist darauf zu achten, dass das Bauland vom Flurstück 215 als ein Baugrundstück genutzt wird, da sonst eine Trinkwassernetzenerweiterung für das südlich gelegene Baugrundstück durchgeführt werden muss. Die Kosten für eine Trinkwassernetzenerweiterung müssen dann gemäß Satzung des ZOWA vom verursachenden Grundstückseigentümer getragen werden.

Die neu benötigten Trinkwasserhausanschlüsse werden aus dem öffentlichen Straßebereich der Moritzstraße bereitgestellt. Die Herstellung der Trinkwasserhausanschlussleitung soll für die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen in einer Baumaßnahme erfolgen, wenn die Parzellierung der Baugrundstücke festgelegt wurde. Dazu sind Straßenaufbrüche in der Moritzstraße erforderlich.

### **5.6.2 Löschwasser**

Der Löschwassergrundschutz ist durch die Gemeinde sicherzustellen. Die Löschwassergrundversorgung von 800 l/h über 2 Stunden, wird im B-Plan "Moritzstraße II" über 2 Löschteiche im Einzugsbereich sichergestellt.

### **5.6.3 Abwasser**

Aufgrund der nicht vorhandenen zentralen Schutzwasserentsorgung am Standort Hohenfelde sind private Grundstücksentwässerungsanlagen durch den Grundstückseigentü-

mer mit dem ZOWA abzustimmen. Dabei muss gewährleistet werden, dass Entsorgungsfahrzeuge (ca. 26 Tonnen) die Grundstücke über öffentliche Wege befahren können und eine Wendemöglichkeit besteht (Stellungnahme des ZOWA vom 16. April 2020).

Gemäß Stellungnahme des Versorgers vom 16.03.2021 ist der Ortsteil Hohenfelde nicht an die zentrale Schmutzwasserkanalisation des ZOWA angeschlossen. Es müssen die Grundstücke an die dezentrale Abwasserentsorgung des ZO-WA angeschlossen werden. Dafür sind auf den Baugrundstücken private Grundstücksentwässerungsanlagen zu errichten. Die Errichtung der privaten Grundstücksentwässerungsanlagen ist zwischen Grundstückseigentümer und ZOWA abzustimmen. Grundsätzlich sind die privaten Grundstücksentwässerungsanlagen zur Moritzstraße hin zu planen, da die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers mit den eingesetzten Entsorgungsfahrzeugen, aus dem öffentlichen Straßenbereich der Moritzstraße sichergestellt werden muss. Der ZOWA ist als Träger öffentlicher Belange in die weitere Planung mit einzubeziehen.

#### **5.6.4 Niederschlagswasser**

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern, auf denen es anfällt.

Gemäß § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz ist Niederschlagswasser zu versickern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen. Die Baugrundstücke bieten aller Voraussicht nach genügend unversiegelte Flächenanteile für eine Versickerung (5 Baugrundstücke, jeweils mit Anteil an der privaten Grünfläche, GRZ 0,2 im Wohngebiet). Die Brandenburger Versickerungsfreistellungsverordnung (BbgVersFreiV vom 25. April 2019) ist zu beachten.

#### **5.6.5 Strom**

Gemäß den vorliegenden Bestandsplänen verlaufen in der Moritzstraße Hausanschlussleitungen, die zur Gebietserschließung genutzt werden können.

### **5.7. Immissionsschutz**

Nach § 1 Abs. 5 BauGB haben die Gemeinden bei der Aufstellung der Bauleitpläne einen Beitrag zur menschenwürdigen Umwelt zu leisten. Dabei sind unter anderem die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Auch das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) enthält entsprechende Anforderungen. Nach § 50 BImSchG sind die für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Schädliche Umwelteinwirkungen können nach § 3 Abs. 1 und 2 BImSchG auch Schallimmissionen sein.

Die DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – ordnet allgemeinen Wohngebieten (WA), die vorwiegend dem Wohnen dienen und deshalb einen hohen Schutzanspruch haben, folgende Orientierungswerte zu:

|        |                    |   |
|--------|--------------------|---|
| tags   | 55 dB (A)          |   |
| nachts | 40 bzw. 45* dB (A) | * der höhere Wert gilt für Verkehrslärm |

Zur Prüfung der Vereinbarkeit der Planungsabsichten mit den Belangen des Immissionsschutzes sind zunächst die Immissionsvorbelastung und die durch die Planung zu erwartenden Zusatzimmissionen zu ermitteln und zu bewerten.

### 5.7.1 Immissionsvorbelastung Verkehr

#### Außerhalb des Plangebietes

Ca. 175 m nördlich und 380 m östlich des Plangebietes verläuft die Hohenfelder Dorfstraße (L272). Die Landesstraße hat eine Ortsverbindungsfunktion; aufgrund der Lage im eher gering besiedelten Odertal ist hier von nur geringen Verkehrsbewegungen auszugehen. Aufgrund des großen Abstandes zum Plangebiet und der nördlich dazwischenliegenden Bebauung sowie der nach Osten erheblich abfallenden Hanglage ist von keiner relevanten Verkehrsverlärnung des Plangebietes auszugehen.

#### Innerhalb des Plangebietes

Eine deutliche Erhöhung von aus der Planung von ca. fünf Baugrundstücken resultierenden Emissionen im Bereich der Gemeindestraße „Moritzstraße“ ist nicht erkennbar. Der neu entstehende Verkehr wird als gebietsverträglich und vernachlässigbar eingeschätzt.

### 5.7.2 Immissionsvorbelastung gewerblicher Anlagen

Ca. 2,8 Km südlich des Plangebietes befindet sich der Windpark Vierraden mit 4 Windenergieanlagen im Betrieb. Aufgrund des großen Abstandes ist von keiner relevanten Verlärmung in einem Abstand von > 1.000 m auszugehen.

Ca. 330 m östlich des Plangebietes verläuft eine Hochspannungsfreileitung. Nach Auskunft der Medienträger (50Hertz, e.dis) wurden keine Bedenken zum Planvorhaben geäußert. Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet ist von keinen immissionsrelevanten Auswirkungen auf die Planung auszugehen.

In einem Abstand von ca. 600 m befindet sich südöstlich des Plangebietes eine privat betriebene Motocrossbahn, die eine bauaufsichtliche- und immissionsschutzrechtliche Genehmigung besitzt (s. u.).

#### Ergebnisse der Behördenbeteiligung zum Bebauungsplanvorentwurf

Das zuständige Fachamt, Landesamt für Umwelt, hat im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans eine Stellungnahme mit folgendem Inhalt abgegeben (Stellungnahme des LfU vom 19. März 2020):

„1. Immissionsschutz

...

Der Geltungsbereich befindet sich im Einwirkungsbereich industrieller Nutzungen und im Besonderen der nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Moto-Cross Rennstrecke (4. BImSchV Nr. 10.17) des MC Schwedt/Oder. Die Anlage darf mit der Entscheidung vom 01.04.2015 zur Anzeige nach § 15 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu den Trainingszeiten:

Donnerstag, Freitag 10.00 – 12.00 Uhr und 14.30 – 19.00 Uhr  
Samstag 09.30 – 12.00 Uhr und 14.30 – 19.00 Uhr  
Sonntag 09.30 – 12.00 Uhr und 14.30 – 18.00 Uhr  
und der Genehmigung 20.015.00/96/1017.2 vom 26.06.1996  
für den Rennbetrieb:  
Samstag 09.30 – 12.00 Uhr und 13.30 – 19.00 Uhr  
Sonntag 09.00 – 12.00 Uhr und 13.30 – 19.00 Uhr

betrieben werden.

Die vorhandene Wohnbebauung im Geltungsbereich des BP „Moritzstraße“ war im Genehmigungsverfahren maßgeblicher Immissionsort und befindet sich in einer Entfernung von ca. 615 m zu den Grundstücken der Moto-Cross Anlage. Der bekannt gegebene Geltungsbereich des BP „Moritzstraße II“ befindet sich in einer Entfernung von ca. 580 m.

Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist sichergestellt, wenn die Gesamtbelastung die Immissionsrichtwerte nach Nr. 6 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) nicht überschreitet.

Der auf den Geltungsbereich wirkende Gesamtbeurteilungspegel, hervorgerufen durch die Geräuschemissionen der industriellen und motorsportlichen Anlage, erreicht im Tagzeitraum einen Wert >55 dB(A). Erkenntnisse, dass der Beurteilungspegel von insgesamt 60 dB (A) überschritten wird liegen nicht vor.

Ich weise darauf hin, dass Auswirkungen der Geräuschemissionen von der bestehenden Moto-Cross Anlage im Geltungsbereich deutlich wahrnehmbar sind. Wenn der Geltungsbereich mit den Baufenstern geringfügig (< 40 m) näher an die Betriebseinheiten der Rennstrecke (Cross-Strecke, Fahrerlager/ Wartungsfläche, Parkplatz) heranrückt, liegen keine Erkenntnisse, dass unzumutbare Geräuschimmissionen wirken, vor. In einem allgemeinen Wohngebiet in Randlage zum Außenbereich können nach TA Lärm Nr. 6.7 Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) im Tagzeitraum zumutbar sein.

Der Bestandsschutz der vorhandenen genehmigungsbedürftigen Moto-Cross Anlage wird durch die Planung nicht berührt, wenn unter Berücksichtigung der Randlage zum Außenbereich und der vorhandenen Situation keine höheren Erwartungen zum Schutz vor Geräuschimmissionen bestehen.

In der Bauleitplanung findet die DIN „Schallschutz im Städtebau“ Anwendung. Im Rahmen der Abwägung kann nach den Hinweisen (Beiblatt 1, DIN 18005) von den Orientierungswerte abgewichen werden. Detaillierte gutachterliche Untersuchungen zu den einwirkenden Geräuschimmissionen sind dann nicht erforderlich.

#### Hinweis

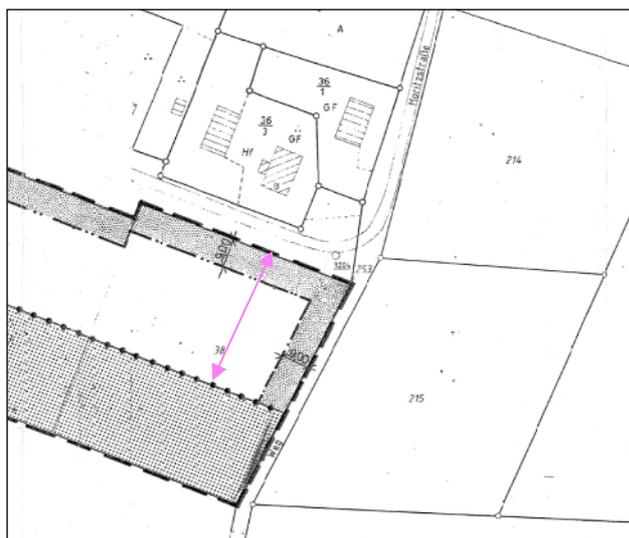
Im Landesamt für Umwelt liegen keine Informationen zu einer nach BImSchG nicht genehmigungsbedürftigen Modellsportanlage in der Gemarkung Hohenfelde vor.“

#### Bewertung und Abwägung immissionsschutzrechtlicher Belange

Relevante Gewerbelärmauswirkungen sind nach o. g. Kenntnisstand nur aus der Motocrossanlage und nur im Tagzeitraum zu erwarten. Für einen Nachtbetrieb liegt keine Betriebsgenehmigung vor.

Nach den Ausführungen des Fachamtes wurden im Genehmigungsverfahren die Wohngrundstücke des benachbarten rechtskräftigen Bebauungsplanes „Moritzstraße“ als Immissionsorte berücksichtigt (Abstand 615 m). Der Geltungsbereich des in Rede stehenden Bebauungsplanes „Moritzstraße II“ soll mutmaßlich geringfügig an die gewerbliche Anlage heranrücken (Abstand 580 m). Die als WA festgesetzte Fläche tritt jedoch um 7 m von der Plangebietsgrenze zurück. Die festgesetzte südliche Baugrenze liegt insgesamt 12 m nördlich der Plangebietsgrenze.

Bei einer Gegenüberstellung beider Planverfahren ist deutlich erkennbar, dass das Baufeld des in Rede stehenden Bebauungsplanes „Moritzstraße II“ ca. 25 m weiter nördlich liegt, als das als Immissionsort angenommene WA-Gebiet und die rückwärtige Baugrenze im rechtskräftigen Bebauungsplan „Moritzstraße“ (bezogen auf die jeweils festgesetzte südliche Baugrenze). Der Abstand der immissionsrelevanten Bauflächen im Bebauungsplan „Moritzstraße II“ rückt demnach **nicht näher** an die Motocrossanlage als der rechtskräftige Bebauungsplan „Moritzstraße“, für den keine wesentlichen immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen nachgewiesen wurden.



Rechtskräftiger Bebauungsplan „Moritzstraße“ (Ausschnitt). Rückwärtige Baugrenze ca. 46 m tief.



Gegenüberstellung geplante Festsetzung Baugrenze Bebauungsplan „Moritzstraße II“

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die Lärmauswirkungen auf Grundlage der DIN 18005-1 - Schallschutz im Städtebau - sowie der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) zu untersuchen, um damit die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sicherzustellen. Sowohl die DIN 18005-1 als auch die für die Genehmigung von gewerblichen Anlagen heranzuziehende TA-Lärm weisen einen Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete (WA) für den Tagzeitraum von jeweils 55 dB und für den Nachtzeitraum jeweils von 40 dB für Gewerbelärm aus. Der Lärm durch die Motocrossanlage ist dem Gewerbelärm zuzuordnen.

Die o. g. Orientierungswerte unterliegen der Abwägung städtebaulicher und immissionsschutzrechtlicher Belange. Danach kann hilfsweise auch der um 5 dB höhere Orientierungswert für Mischgebiete herangezogen werden, wenn dadurch die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse des Baugebietes gewahrt sind. Dies ist regelmäßig in

Mischgebieten der Fall, weil diese einen bis zu 50%igen Wohnanteil aufnehmen dürfen. Gemäß o. g. Einschätzung des Fachamtes LfU ist im Betrieb der Motocrossanlage nicht von einer Überschreitung der 60 dB-Grenze im Tagzeitraum auszugehen.

Die östlich der Moritzstraße geplanten Baugrundstücke grenzen außerdem an den Außenbereich. Der Bereich des Bebauungsplanes muss somit als Siedlungsrandlage beschrieben werden, weshalb eine höhere Schallbelastung im Übergang zum planungsrechtlichen Außenbereich zumutbar ist. Danach kann in Anlehnung an den Punkt 6.7 der TA Lärm eine Gemengelage postuliert und daher ein Mittelwert zwischen den Gebietseinstufungen „Allgemeines Wohngebiet – WA“ und „Mischgebiet – MI“ gebildet werden. Somit wäre ein Schallbeurteilungspegel von 57,5 dB(A) regelmäßig zulässig. Es kann eingeschätzt werden, dass dieser Mittelwert jedenfalls nicht häufiger erreicht wird, als im zulässigerweise bebauten WA-Gebiet des Bebauungsplanes „Moritzstraße“, der eine vergleichbare Randlage aufweist.

Da jedoch bei Neuplanungen die Einhaltung und bestenfalls Unterschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 angestrebt werden soll, werden in die Abwägung weitere aktive und passive Schallschutzmaßnahmen eingestellt, die ein Einhalten der Taggrenzwerte von 55 dB gewährleisten sollen.

Realistisch zu prüfende aktive Schallschutzmaßnahmen sind im Fall des in Rede stehenden Bebauungsplans:

1. die Vergrößerung des Abstandes des Baufeldes zur Motocrossanlage,
2. die Durchführung von Lärminderungsmaßnahmen im Motocrossbetrieb,
3. die Errichtung einer/es Lärmschutzwand/ -walls.

Zu 1. Eine Verlagerung des Baufeldes des WA innerhalb des Plangebietes wäre aufgrund der Parzellierung von ca. 5 Baugrundstücken nur noch eingeschränkt Richtung Norden möglich. Das Baufeld ist in der aktuellen Planung bereits 12 m von der südlichen Plangebietsgrenze zurückgesetzt. Eine weitere Zurücksetzung Richtung Norden würde die Bebaubarkeit des geplanten Baugrundstückes erheblich einschränken, ohne, dass sich daraus eine spürbare Reduzierung der Lärmauswirkungen erreichen ließe.

Zu 2. Bauliche Maßnahmen zur Lärminderung eines genehmigter Weise errichteten Gewerbebetriebes liegen nicht im Zugriffsbereich der Gemeinde oder des Vorhabenträgers. Ob und in welchem Umfang solche Maßnahmen ergriffen werden, hängt von der Einhaltung des genehmigten Anlagenbetriebs ab und setzt das Tätigwerden der Genehmigungsbehörde (LfU) voraus.

Zu 3. Lärmschutzwände müssten mindestens an der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Die Nutzbarkeit des Grundstücks wäre z. B. durch Schattenwurf eingeschränkt. Die Maßnahme würde auch in keinem angemessenen Kosten-Nutzen-Verhältnis stehen, weil die mögliche Lärmüberschreitung von >55 dB eher geringfügig ist.

Ebenfalls zu prüfende passive Schallschutzmaßnahmen betreffen bauliche Maßnahmen direkt am Gebäude innerhalb des Plangebietes. Hierbei müssen sich die Maßnahmen jedoch auf den Messpunkt beziehen, der gemäß Messmethode der TA-Lärm 0,5 m vor dem geöffneten Fenster anzuordnen ist. Danach fallen alle passiven Schallschutzmaßnahmen weg, die der Verbesserung des Bauschalldämmmaßes dienen,

wie z. B. Dreifachverglasung oder die stärkere Dämmung im Wandaufbau. Diese dienen lediglich der Einhaltung des Schallgrenzwertes für Innenräume und ist daher für die Bewertung nach TA Lärm nicht relevant. Es steht diesbezüglich auch außer Frage, dass nach den anerkannten Regeln der Technik, der erforderliche Wandaufbau bereits den Lärmschutz für den Innenraumlärmpegel gewährleistet.

Aus den vorgenannten Gründen wird im Wege der Abwägung auf die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen verzichtet, weil diese im Vergleich zur nur geringfügigen Überschreitung des Immissionsrichtwertes nach TA Lärm und der nach DIN 18005-1 heranzuziehenden deutlichen Unterschreitung des Orientierungswertes für vergleichbare Mischgebiete (50%iger Wohnanteil) die Nutzbarkeit der Grundstücke erheblich einschränken würden und in keinem angemessenen Kosten-Nutzen-Verhältnis stehen.

#### Ergebnisse der Behördenbeteiligung zum Bebauungsplanentwurf

Gemäß Stellungnahme des LfU vom 10.02.2021 bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht zum vorliegenden Planentwurf keine Bedenken.

Äußerungen zu den immissionsschutzrechtlichen Belangen erfolgten in der vorangegangenen Stellungnahme vom 19.03.2020. Die Äußerungen der Stellungnahme des LfU wurden berücksichtigt. Der Standort ist geprägt durch den Geltungsbereich des BP „Moritzstraße“ und den Standort der nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Moto-Cross Rennstrecke (4. BImSchV Nr. 10.17) des MC Schwedt/Oder.

Mit den vorliegenden Unterlagen wurde dargelegt, dass die festgesetzten Baufelder nicht eine Bebauung ermöglicht die nicht näher an die vorhandene genehmigungsbedürftige Anlage heranrückt. Den Ausführungen der Begründung zu den immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen (Pkt. 5.7) und der Schlussbetrachtung (Pkt. 5.7.3) sowie dem Umweltbericht (Pkt. 2.8.2) kann gefolgt werden.

### **5.7.3 Schlussbetrachtung immissionsschutzrechtlicher Auswirkungen**

Aus Sicht des Immissionsschutzes sind keine Anhaltspunkte für eine wesentliche Beeinträchtigung des geplanten allgemeinen Wohngebietes bzw. für aus der Planung resultierende Beeinträchtigungen (zusätzlicher Verkehr) auszumachen.

Weitergehende immissionsschutzrechtliche Maßnahmen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

## **5.8. Ver- und Entsorgungsanlagen**

Auf dem separaten Flurstück 329 befindet sich eine Pumpanlage der ZOWA für die Trinkwasserhauptleitung. Die Anlage und das Grundstück werden dementsprechend als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen (Trinkwasser) festgesetzt.

Aufgrund der untergeordneten Flächeninanspruchnahme der im Bebauungsplan festgesetzten Ver- und Entsorgungsfläche von insgesamt nur 120 m<sup>2</sup> Größe wird auf die Festsetzung überbaubarer Grundflächen sowie des Maßes der baulichen Nutzung verzichtet.

## 5.9. Grünflächen, grünordnerische Festsetzungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Artenschutz

Mit den nachfolgend begründeten textlichen Festsetzungen sollen die Bodenversiegelung gemindert sowie eine grünordnerische Gestaltung des Plangebietes gesichert werden. Darüber hinaus werden Maßnahmen benannt, mit denen der erforderliche naturschutz- bzw. baurechtliche Ausgleich gemäß § 1a BauGB i. V. m. § 14 BNatSchG erbracht wird. Da der Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs realisiert werden soll (siehe Kap. 5.9.3), werden die Maßnahmen nicht im Bebauungsplan festgesetzt, sondern sind gesondert zu sichern (städtebaulicher Vertrag). Außerdem werden Hinweise gegeben, unter welchen Voraussetzungen (d. h. mit welchen Maßnahmen) die Planung so realisiert werden kann, dass artenschutzrechtliche Verbote nicht verletzt werden.

### 5.9.1 Private Grünfläche

Der rückwärtige Grundstücksbereich ab einer Tiefe von ca. 45 m wird als private Grünfläche festgesetzt, um einen fließenden Übergang von der straßenbegleitenden Bebauung in den offenen Landschaftsraum zu gewährleisten. Aufgrund der ausgeprägten Hanglage nach Osten ist der Bereich ohnehin nur eingeschränkt baulich nutzbar, sodass hier eine unbebaute Gartennutzung im Vordergrund steht. Zudem mindert die private Grünfläche als Pufferzone etwaige Auswirkungen landwirtschaftlicher Nutzungen auf die angrenzende Wohnbebauung.

#### Textliche Festsetzung 4.2

*Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu insgesamt 50 m<sup>2</sup> Grundfläche je Grundstück zulässig. Als Grundstücksabgrenzungen sind nur sockellose und offene Einfriedungen (Zäune) zulässig.*

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)*

#### Begründung

Die Festsetzung begrenzt die durch Nebenanlagen in Anspruch genommenen Flächen im Bereich der privaten Hausgärten, soll aber den künftigen Eigentümern die Errichtung von ausreichend nutzbaren Nebengebäuden nicht erschweren. 50 m<sup>2</sup> Grundfläche werden als ausreichend für wohngebietstypische Nebenanlagen angesehen. Mit dem Verweis auf § 14 BauNVO wird sichergestellt, dass sich die Festsetzung auf die zulässigen Nebenanlagen bezieht. Es wird ergänzend klargestellt, dass die Nebenanlagen mit einer Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> u. a. auch wegen der getroffenen Festsetzung zur abweichenden Bauweise und in Anlehnung an § 14 BauNVO der Hauptanlage räumlich untergeordnet sein müssen. Es sind demnach nur mehrere räumlich und funktional untergeordnete Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO zulässig, die zusammen nicht mehr als 50 m<sup>2</sup> Grundfläche beanspruchen und jede für sich allein bestehen können.

Garagen und Stellplätze sowie deren Zufahrten nach § 12 BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht erfasst, um einen Widerspruch zur Errichtung der notwendigen Stellplätze zu vermeiden. Diese sind nur im festgesetzten Baugebiet WA zulässig. Die offene Bauweise bei Einfriedungen im Übergang zur offenen Landschaft vermeidet unnötige Barrierewirkungen für Kleintiere und im Hinblick auf die Aussichsmöglichkeiten vom Ort aus in das tiefergelegene Odertal. Die Maßnahme trägt zur Minderung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen bei.

### **5.9.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

#### Textliche Festsetzung 4.1:

*Wege, Stellplätze und Zufahrten auf den privaten Wohngrundstücken sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.*

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

#### Begründung

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Im Sinne der Bodenschutzklausel und unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes am Siedlungsrand mit Übergang in die angrenzende Offenlandschaft soll die Versickerung des Niederschlagswassers über die obere Bodenschicht erfolgen. Vor diesem Hintergrund sollen die befestigten Flächen innerhalb der privaten Baugrundstücke einerseits auf das notwendige Maß reduziert werden und andererseits die Versickerungsfähigkeit gewährleisten.

Wasser- und luftdurchlässig (teilversiegelt) sind zum Beispiel wassergebundene Wegedecken, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflastersteine mit ausreichend breiten, durchlässigen Fugen (z. B. spezielle Sickerfugensteine, Rasenfugenpflaster), oder auch Pflaster aus haufwerksporigen Betonsteinen („Filtersteine“/„Sickersteine“).

### **5.9.3 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches**

Der Bebauungsplan ist mit Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft verbunden, für die ein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich ist (§ 1a BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG). Insbesondere führt das Vorhaben zu einer erheblichen Beeinträchtigung und damit einem Eingriff in Bezug auf das Landschaftsbild und den Boden. Unter Zugrundelegung der geplanten Grundflächenzahl und einer mindernden Berücksichtigung der Teilversiegelung im Wohngebiet, der zulässigen Versiegelung innerhalb der Grünfläche und angesichts der Art der gewählten Maßnahmen besteht insgesamt ein Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen von rund 8.240 m<sup>2</sup>.

Es ist geplant, den Ausgleich vollständig außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans umzusetzen. Grund dafür ist, dass Pflanzmaßnahmen auf den Wohngrundstücken wie große Bäume oder Gehölzflächen dem Ziel entgegenstehen würden, möglichst umfangreiche Aussichsmöglichkeiten vor Ort bzw. von der Moritzstraße aus durch das Plangebiet hindurch auf das dahinterliegende Odertal zu erhalten.

Der Ausgleich (bzw. Ersatz) wird außerhalb des Plangebietes, aber in der Nähe zum Eingriff in der gleichen Ortschaft erbracht. Auf Flächen im Eigentum der Vorhabenträger sind folgende Maßnahmen geplant:

- Ausgleichsmaßnahme A1: Extensivierung der Grünlandbewirtschaftung, Gemarkung Hohenfelde, Flur 1, Flurstück 215 (zukünftig Flurstück 21), rd. 2.040 m<sup>2</sup>
- Ausgleichsmaßnahme A2: Aufwertung des südlichen Ortseingangs durch weggleitende Baumreihe, Gemarkung Hohenfelde, Flur 1, Flurstücke 254, 255, rd. 170 m, 12 Bäume
- Ausgleichsmaßnahme A3: Umwandlung von Acker in Extensivgrünland, Gemarkung Hohenfelde, Flur 1, Flurstück 254, rd. 6.200 m<sup>2</sup>

Es sind die Maßnahmenbeschreibungen im Teil II der Begründung zum Bebauungsplan (Umweltbericht, Kap. 4.2.3) zu beachten. Im Umweltbericht wird auch die Erforderlichkeit der Maßnahmen im Einzelnen hergeleitet (Übersicht in Kap. 4.2.2, schutzgutbezogen in Kap. 2 des Umweltberichts).

Die Maßnahmen sind in geeigneter Form zu sichern. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Uckermark hat auf die Notwendigkeit einer dauerhaften rechtlichen Sicherung der Maßnahmen hingewiesen (Einwendung in der Stellungnahme des Landkreises vom 08. März 2021). Der Nachweis, wie die dauerhafte rechtliche Sicherung der externen Kompensationsmaßnahmen erfolgen soll, ist der UNB einzureichen. (ebd.). Die Stadt Schwedt/Oder bereitet die Sicherung über einen städtebaulichen Vertrag vor. Der Vorhabenträger ist Eigentümer der externen Kompensationsflächen.

#### **5.9.4 Hinweise zum Artenschutz**

Im Plangebiet und seinem direkten Umfeld wurden Vorkommen von europäischen Vogelarten sowie der Zauneidechse als artenschutzrechtlich relevanten Tierarten gutachterlich festgestellt. Folgende Maßnahmen sind geeignet und erforderlich, um die Verletzung von artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 44 BNatSchG bei der Umsetzung der Planung zu vermeiden. Sie werden als Hinweise auf die Plankarte aufgenommen.

V CEF 1: Vorbereiten des Baufeldes und Baustelleneinrichtung erst nach V CEF 2 (Abfangen der Zauneidechsen) und A CEF 1 (Herrichtung der Umsetzungsflächen)

V CEF 2: Abfangen der Zauneidechsen aus den Baufeldern und Umsetzen auf hergerichtete Fläche

V CEF 3: Aufstellen eines Reptilien-/Amphibienschutzzauns um Baufeld und Mähwiese

V CEF 4: Baufeldfreimachung nur zwischen 1. Oktober und 28. Februar

V CEF 5: Keine Inanspruchnahme von Vegetationsflächen außerhalb des Bebauungsplanes

V CEF 6 Vermeidung großer Fensterfronten/Minderung ihres Gefahrenpotenzials

V CEF 7 Schutz von Nist- und Ruhestätten von Brutvögeln im Baustellenbereich

V CEF 8 naturschutzfachliche Baubegleitung

A CEF 1: Vorhalten und Herrichten geeigneter Flächen für die umzusetzenden Zauneidechsen einschließlich extensiver Grünlandbewirtschaftung und Errichtung von 6 Haufwerken

A CEF 2: Optimierung von Grünland und Acker für Grauammer und Heidelerche

Die Maßnahmen betreffen teilweise die Baugrundstücke, teilweise Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Für die Wirksamkeit der Maßnahmen ist es wichtig, dass sie **rechtzeitig, in der Regel vor Baubeginn** durchgeführt werden. Im Einzelnen sind die Angaben des Artenschutzbeitrags (Menz 2020) zu beachten (siehe auch Umweltbericht, Kap. 4.3). Die Maßnahmen sind in geeigneter Form zu sichern. Die Verankerung im städtebaulichen Vertrag wird empfohlen.

## 5.10. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Aufgrund der Hinweise aus der Stellungnahme des ZOWA vom 16. April .2020 ist der Verlauf einer Trinkwasserhauptleitung im Plangebiet auf dem Flurstück 426 bekannt. Die Leitung ist mittels einer Dienstbarkeit zu Gunsten des ZOWA gesichert und darf jeweils zu beiden Seiten in einem Abstand von mindesten zwei Metern nicht überbaut werden. Jegliche Geländeänderung im Schutzstreifenbereich der ZOWA-Anlagen haben zu unterbleiben. Eine Umverlegung der Leitung ist rechtzeitig mit dem Eigentümer der Leitung abzustimmen. Die Kosten für eine etwaige Umverlegung sind durch den Antragsteller zu tragen. Es wird klarstellend folgende textliche Festsetzung ergänzt:

### Textliche Festsetzung 5.1

*Die in der Planzeichnung mit "Tw" bezeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des für den Bau und Betrieb der vorhandenen Trinkwasserhauptleitung zuständigen Medienträgers (ZOWA) zu belasten.*

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)*

### Begründung:

Die für das GFL in Anspruch zu nehmende Fläche wird als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Innerhalb des GFL sind bauliche Anlagen, bestimmte Bepflanzungen oder sonstige Maßnahmen, die den Betrieb der Leitung beeinträchtigen können, ausgeschlossen.

## 5.11. Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen

Zur äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 9 BbgBO der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) folgende örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

### Textliche Festsetzung 6.1:

*Im allgemeinen Wohngebiet sind Mauern und andere durchgehend geschlossene Bauelemente als Einfriedungen der straßenseitigen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.*

**Begründung:**

Im Plangebiet sollen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen hohe geschlossene Einfriedungen ausgeschlossen werden, da diese eine Sichtbeziehung zur Bebauung und der dahinterliegenden offenen Landschaft weitgehend ausschließen und damit die Erlebbarkeit dieser exponierten Lage erheblich einschränken würden.

Wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen der festgesetzten örtlichen Bauvorschrift Nr. 6.1 an straßenseitigen Grundstücksgrenzen eine Einfriedung mit einer Höhe von mehr als 1,5 m errichtet, handelt ordnungswidrig nach § 85 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO). Nach § 85 Abs. 3 BbgBO können Handlungen, die gegen Regelungen dieser Satzung verstoßen, als Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis 500.000,- Euro geahndet werden.

**5.12. Flächenbilanz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von 1,27 ha, wovon ca. 0,74 ha (58%) als WA festgesetzt werden und 0,45 ha (ca. 35%) als private Grünfläche erhalten bleiben.

| <b>Gesamtfläche</b>               | <b>1,27 ha</b> | <b>100,0 %</b> |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Allgemeines Wohngebiet            | 0,74 ha        | 58 %           |
| öffentliche Straßenverkehrsfläche | 0,07 ha        | 6 %            |
| private Grünfläche (Hausgarten)   | 0,45 ha        | 35 %           |
| Ver- und Entsorgungsfläche        | 0,01 ha        | 1 %            |

## **II.Umweltbericht**



## 1. Grundlagen

### 1.1. Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinde legt fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

### 1.2. Kurzdarstellung Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Moritzstraße II“ wurde auf Ersuchen der Grundstückseigentümer hin am 12. März .2020 von der Stadtverordnetenversammlung Schwedt beschlossen. Ziel des Bebauungsplanes ist die verbindliche Sicherung eines Baugebietes, das vorwiegend dem Wohnen dienen soll. Das Plangebiet liegt im Ortsteil Hohenfelde im Norden der Stadt Schwedt, und umfasst die Flurstücke 416, 426, 215 der Flur 1 der Gemarkung Hohenfelde.

Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Planungskonzept sieht eine straßenbegleitende Bebauung mit 5 ein- bis zweistöckigen Einfamilienhäusern auf der östlichen Seite der Moritzstraße vor, wo sich aktuell eine Schafweide befindet. Das Gebiet ist insgesamt 1,27 ha groß. Es sind Grundstücksgrößen zwischen 2.200 bis 2.750 m<sup>2</sup> vorgesehen. Nur ein Teil der Grundstücke wird als Wohngebiet festgesetzt (insgesamt 0,74 ha). Der rückwärtige Teil sowie der südliche Rand werden als private Grünfläche (Hausgarten) festgesetzt.

Außerdem befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Flächen, die als öffentliche Verkehrsfläche (0,07 ha) sowie als Versorgungsfläche (ein Pumpwerk, 0,01 ha) festgesetzt sind. Zu diesen Teilflächen trifft der Bebauungsplan keine weiteren Regelungen (Bestandsanlagen).

Im wirksamen Flächennutzungsplan für den Ortsteil Hohenfelde ist die Fläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt, es wird eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt (gesondertes Verfahren zur 1. Änderung des FNP des Ortsteils Hohenfelde).

### 1.3. Umweltschutzziele aus Gesetzen und Fachplanungen

#### 1.3.1 Umweltschutzziele aus Gesetzen

Grundlage des Umweltberichtes ist das **Baugesetzbuch (BauGB)**. Eines seiner grundlegenden umweltbezogenen Ziele ist, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Das Baugesetzbuch enthält inzwischen umfassende umweltbezogene Ziele, verankert insbesondere in den §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB.

Dazu gehören z. B. auch der Schutz vor Lärm, der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel.

Das **Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)** schreibt vor, Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Im Einzelnen sollen u. a. lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten erhalten sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen ermöglicht werden. Luft und Klima sollen geschützt und Böden erhalten werden. Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften sollen bewahrt werden und Flächen für die Erholung geschützt und zugänglich gemacht werden.

In § 13 ff. BNatSchG ist der Vorrang des Vermeidungsgebotes sowie die Erforderlichkeit von Ausgleich bzw. Ersatz unvermeidbarer Beeinträchtigungen verankert (sogenannte Eingriffsregelung). Sofern Eingriffe in Natur und Landschaft auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bebauungsplänen erfolgen, wird über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach dem BauGB entschieden (§ 18 Abs. 1 BNatSchG und § 1a Abs. 3 BauGB).

§ 44 BNatSchG enthält Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten, hierzu gehören auch artenschutzrechtliche Zugriffsverbote.

Das **Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG)** enthält zusätzliche Regelungen z. B. zu Zuständigkeiten sowie zum Schutz von weiteren Biotopen, Alleen und Horststandorten.

Weitere Gesetze mit umweltbezogenen, planungsrelevanten Zielen sind das Bundes-**Bodenschutzgesetz** (BBodSchG), das Bundes-**Immissionsschutzgesetz** (BImSchG), das **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) und das Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG), das Bundes**waldgesetz** und das Brandenburger Landeswaldgesetz (BWaldG, LWaldG) sowie das Brandenburgische **Denkmalschutzgesetz** (BbgD-SchG).

Neu hinzugekommen ist im Dezember 2019 das **Bundesklimaschutzgesetz** (KSG). Es verankert das nationale Klimaschutzziel, die Treibhausgasemissionen in Deutschland im Vergleich zum Jahr 1990 schrittweise zu mindern; bis zum Zieljahr 2030 gilt eine Minderungsquote von mindestens 55 Prozent. Zum Erreichen der Ziele werden in einer Anlage zum Gesetz Jahresemissionsmengen auch für die Sektoren Gebäude und Verkehr festgelegt. Weitere energiebezogene Rechtsgrundlagen (Energieeinsparungsgesetz, Energieeinsparverordnung) sind wichtig beim Bau von Gebäuden, jedoch für die räumliche Planung nur mittelbar relevant. Weitere Änderungen der Rechtsgrundlagen im Bereich Klimaschutz/Energie sind zu erwarten (z. B. Gebäudeenergiegesetz).

Zudem gibt es weitere europäische und bundesweite **strategische Zielsetzungen**, die nicht gesetzlich verankert sind. Sie sind z. B. in der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie – Neuauflage 2016 (2017), der Nationalen Strategie zur biologischen Vielfalt (2007), der

Deutschen Anpassungsstrategie an den Klimawandel (2008), dem Aktionsplan Anpassung (Fortschreibung 2015), dem Klimaschutzplan 2050 (2016) und dem Klimaschutzprogramm 2030 (2019) enthalten.

### 1.3.2 Umweltschutzziele aus Fachplanungen

#### Landschaftsprogramm

Das **Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg** von 2001 stellt in Karte 2 „Entwicklungsziele“ Handlungsschwerpunkte zur nachhaltigen Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes dar.

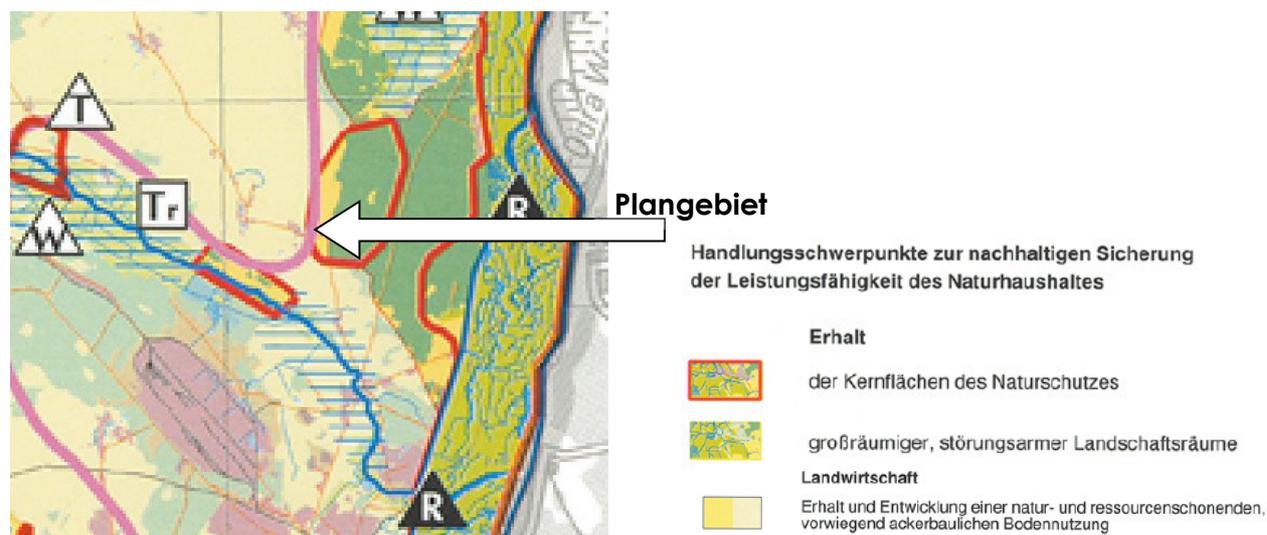


Abbildung 4 Räumliche Ziele gemäß Landschaftsprogramm Brandenburg 2001

Die kleinmaßstäbliche Karte zeigt für den Bereich Hohenfelde/östlich Hohenfeldes folgende Ziele auf:

- Erhalt der Kernflächen des Naturschutzes
- Erhalt großräumiger störungsarmer Landschaftsräume
- Erhalt einer natur- und ressourcenschonenden, vorwiegend ackerbaulichen Bodennutzung

Das Plangebiet liegt lediglich am Rand der Kernfläche, die Darstellung ist angesichts des Maßstabs des Landschaftsprogramms nicht flächenscharf. Es wird davon ausgegangen, dass **der für den Naturschutz wichtige Bereich östlich der Hangkante, also erst östlich des geplanten Wohngebietes, beginnt.**

Kernflächen des Naturschutzes gehören zum übergeordneten Leitbild des Landschaftsprogramms, das darauf zielt, diese zum überwiegenden Teil untereinander und mit den für Landschaftspflege und Naturschutz wichtigen Gebieten der angrenzenden Bundesländer und Polens zu verbinden und zu vernetzen. Es sollen möglichst großflächige naturnahe Lebensräume und ihre spezifischen Arten und Lebensgemeinschaften erhalten werden.

Bezogen auf das Landschaftsbild formuliert das Landschaftsprogramm unter anderem: „Den Übergängen – angrenzender Landschaften (häufig in Form von Reliefkanten) – ist bei allen Planungen besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Diese Bereiche sind entweder offen zu halten oder reliefbezogen zu bepflanzen“.

Zur naturräumlichen Region „Odertal“ enthält das Landschaftsprogramm v.a. Ziele, die auf die Niederungsgebiete und den Nationalpark „Unteres Odertal“ bezogen sind. Für das Plangebiet relevant ist das Ziel: „Die vielfältigen Standortabfolgen und -mosaiken der Odertalränder sind zu schützen und zu pflegen. Für die naturräumliche Region „Uckermark“ werden als spezielle Ziele u. a. formuliert:

*„Die zum Teil sanft zu den Tälern hin abfallenden, streckenweise aber auch steileren Hangbereiche, sind aufgrund ihrer Bedeutung für den Bodenschutz [...], das Klima, das Landschaftsbild sowie den Arten- und Biotopschutz in den Schutz und die Entwicklung dieser Teilräume einzubeziehen. Die vor allem in der östlichen Uckermark konzentrierten Vorkommen kontinentaler Steppenrasen, wärmeliebender Wälder und Gebüschgesellschaften sind zu erhalten. In regionalen Entwicklungskonzepten sind sie in ein die landwirtschaftlich genutzten Bereiche durchziehendes Verbundsystem von Lebensräumen wie Rainen und Säumen einzubeziehen. Im Bereich der kuppigen bis flachwelligen Grundmoränen der Uckermark sind die Reste reich gegliederter Ackerslandschaften mit Feldsollen, alten Hecken und Rainen zu erhalten. Besondere Bedeutung im Entwicklungsraum Flur kommt der nachhaltigen Sicherung der im Vergleich zum übrigen Brandenburg hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit in der Uckermark zu, unter anderem durch die konsequente Vermeidung der besonders hier vorherrschenden Wassererosion. [...] Zur Hervorhebung des belebten Reliefs sind bei der Gestaltung der Landschaft Reliefübergänge frei zu halten.“*

### **Landschaftsplan und Flächennutzungsplan**

Landschaftspläne konkretisieren Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für die örtliche Ebene. Der Landschaftsplan für die Gemeinde Hohenfelde stammt aus dem Jahr 1997 (Landschaftsplan im Amt Gartz, Hohenfelde, Entwurf 1997). Er entfaltet keine eigene Verbindlichkeit, sondern stellt der Gemeinde „wichtiges Abwägungsmaterial“ zur Verfügung. Er wurde bei der Erarbeitung des 2002 beschlossenen, in dieser Fassung aktuell wirksamen Flächennutzungsplanes berücksichtigt. Über die im Folgenden vorgestellten konzeptionellen Aussagen hinaus enthält der Landschaftsplan Informationen und Bewertungen zum (damaligen) Bestand in Text und Karten, diese werden in Kap. 2 des Umweltberichts berücksichtigt. Die folgende Abbildung zeigt einen Ausschnitt aus der Planungskarte des Landschaftsplans.

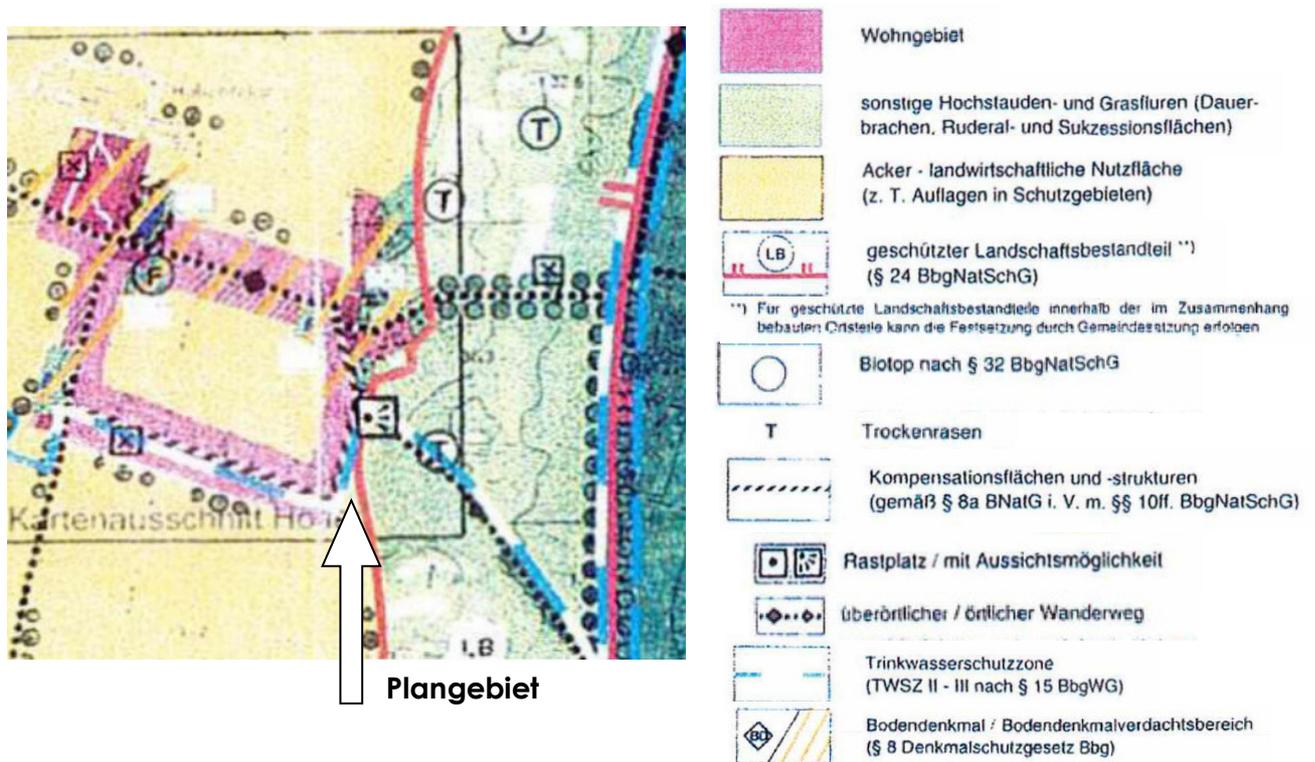


Abbildung 5: Landschaftsplan im Amt Gartz/Oder, Hohenfelde 1997; Ausschnitt Karte II: Entwurf, unmaßstäbl. Wiedergabe; i. O. M 1:10.000

Wegen des Zusammenhangs wird der FNP-Ausschnitt hier abgebildet. Erläuterungen dazu weiter unten.

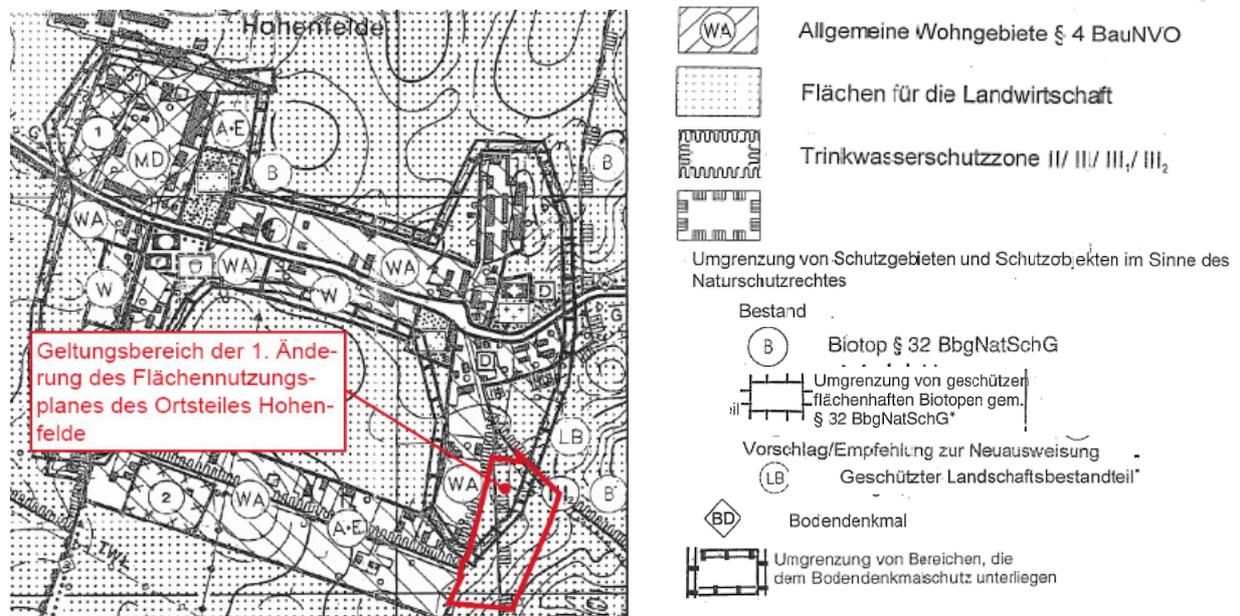


Abbildung 6: Flächennutzungsplan Hohenfelde, Ausschnitt Plankarte und Ausschnitt Legende, unmaßstäbl. Wiedergabe; i. O. M 1:5.000

Die Planungskarte des Landschaftsplans stellt für das Plangebiet folgendes dar:

- Sonstige Hochstauden- und Grasfluren (Dauerbrachen, Ruderal- und Sukzessionsflächen)
- Acker- landwirtschaftliche Nutzfläche (Teilfläche im Südwesten)
- Geschützter Landschaftsbestandteil (mit Erläuterung „Für geschützte Landschaftsbestandteile innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile kann die Festsetzung durch Gemeindegenehmigung erfolgen“)
- Rastplatz mit Aussichtsmöglichkeit (Erholungsinfrastruktur) (im Norden oder nördlich des Plangebiets)
- Kompensationsflächen und -strukturen (An der westlichen Grenze/entlang der Straße)
- örtlicher Wanderweg (entlang der nördlichen Grenze)
- Grenze eines Trinkwasserschutzgebiets (an der westlichen und nördlichen Grenze)
- gesetzlich geschütztes Biotop „Trockenrasen“ (im Osten/Nordosten benachbart/ohne genaue Verortung)

Das Landschaftsplanerische Entwicklungskonzept wird im Landschaftsplan textlich ergänzt und erläutert. Als **örtliche Planungsziele** (z. B. im Hinblick auf Landschaftsbild, Biotopschutz u. a.) werden formuliert:

- Freihaltung der Hangkante zum Odertal (Panoramablick)
- Erhalt der besonderen Siedlungsstruktur (Ringform um Acker), Stärkung der älteren Teile als Ortskern, Gestaltung und Entwicklung innerörtlicher Grünflächen (Aussicht, Festplatz, Teiche)
- Entwicklung eines harmonischen Überganges Ortsrand/Feldflur am nordwestlichen und südlichen Dorfrand (landwirtschaftliche Betrieb, neue Bauflächen)
- Erhalt und Entwicklung der Biotop- und Artenschutzfunktionen der schutzwürdigen Bereiche (u. a. Offenhalten der Hangkante)
- Entwicklung einer ökologisch verträglichen, touristischen Nutzung der Gemarkung (...Aussichtspunkte, Ortsbild und Einkehrmöglichkeiten in Hohenfelde)
- Schutz der empfindlichen Bereiche des Naturhaushalts (z. B. Schutz der Niedermoorböden)

Zu dem dargestellten **Geschützten Landschaftsbestandteil** („Hangkante zum Odertal (Trockenrasenbiotope, Planungsempfehlung“) heißt es: „Bei den geplanten Schutzgebieten handelt es sich um Trockenrasengebiete an der Hangkante. Der in diesen Bereichen verbreitete Florenbestand ist standorttypisch und größtenteils gefährdet“ (siehe Kap. 2.1). Bei den dargestellten **Trinkwasserschutzzonen** handelte es sich um nachrichtliche Übernahmen, die allerdings nicht mehr aktuell sind. Zum Denkmalschutz wird erläutert: „Unter Denkmalschutz (§ 2 Denkmalschutzgesetz Bbg) stehen 5 Bodendenkmale und die historische Ortslage (Verdachtsbereich) im Gemeindegebiet“. Der in der Karte des Landschaftsplans dargestellte **Bodendenkmalverdachtsbereich der historischen Ortslage** berührt das Plangebiet nicht. (Im Flächennutzungsplan ist der Denkmalschutzbereich, der sich auf die historische Ortslage bezieht, anders abgegrenzt und bezieht sich auch auf den nordwestlichen Teil des Plangebiets).

Mit den im Landschaftsplan dargestellten Kompensationsflächen und -strukturen entlang der Moritzstraße sind gemäß Karte 8 und Kap. 6.2 des Landschaftsplans **Straßenbaumpflanzungen** als Kompensationsmaßnahmen für ein damals geplantes Wohngebiet am westlichen Teil der Moritzstraße gemeint.

Im Landschaftsplan werden außerdem „Maßnahmen und Anforderungen an die Flächennutzungen“ benannt, unter anderem:

- Zur Sicherung und Entwicklung der ökologischen Qualität der Flächen sind ... Nutzungsextensivierungen insbesondere an den Übergängen zu den Hangkanten zum Odertal anzustreben
- Förderung der Grundwasserneubildungsrate z. B. durch vermehrte Regenwasserversickerung auf den Grundstücken
- Freihaltung der Hangkante (keine Bebauung östlich der Moritzstraße)
- Pflanzung von Straßenbäumen (großkroniger Laubbaum an der Dorfstraße, kleinkronige Art z. B. Rot-Dorn an der Moritzstraße)
- Landschaftliche Einbindung der neuen Wohnbauflächen

*Die Häuser der geplanten Wohnbauflächen sind in ortstypischer Weise in Anlehnung an die traditionellen Bauweisen zu konzipieren, damit sie sich harmonisch in das Ortsbild einfügen. Die Anlage der Gärten sollte dabei dem Erscheinungsbild der Bauergärten (Obst- und Nutzgärten) entsprechen. ... Die Versiegelung der Hofflächen oder durch Nebengebäude ist dabei auf ein Minimum zu beschränken.*

Außerdem enthält der Landschaftsplan „Maßnahmen für Natur- und Landschaftspflege“, u. a. [Auszüge]:

- Bereich der Hochflächen: Strukturanreicherung..., Offenhalten der Hangkante, Pflege und Entwicklung der trockenen Magerrasen, Markierung der Wanderwege (größtenteils vorhanden), Aussichtspunkte und Rastplätze
- Dorfgebiet: Straßenbaumpflanzung..., Entwicklung des östlichen Ortsrandes (Moritzstraße) zum Aussichtspunkt, Freihaltung der Hangkante

Der wirksame **Flächennutzungsplan** (FNP) stellt für den Geltungsbereich folgendes dar:

- Flächen für die Landwirtschaft
- Umgrenzung von Bereichen, die dem Bodendenkmalschutz unterliegen (Teilfläche)
- Vorschlag/Empfehlung zur Neuausweisung Geschütztes Landschaftsbestandteil (Teilfläche)
- Außerdem im Norden und Westen angrenzend an den Geltungsbereich ein Trinkwasserschutzgebiet Zone III2.

Die Darstellungen sind teilweise überholt oder nicht umgesetzt worden (siehe Erläuterungen unter den jeweiligen Themenfeldern). Es ist beabsichtigt, den FNP parallel zum Bebauungsplan zu ändern. Im Flächennutzungsplan werden textlich als kommunale Entwicklungsziele benannt:

- Gewährleistung der infrastrukturellen Versorgung des Ortes über Schwedt/Oder
- Sicherung des Wohnstandortes
- Erhalt der Landwirtschaft unter Berücksichtigung der besonderen landschaftsökologischen Bedingungen

Außerdem werden die örtlichen Planungsziele aus dem Landschaftsplan im FNP wiedergegeben (s. Auszüge oben).

### **Klarstellungs- und Abrundungssatzung**

Die „Klarstellungs- und Abrundungssatzung“ in der im Juni 1999 beschlossenen Fassung der 2. Änderung, stellt für das Plangebiet eine Kompensationsmaßnahme dar, die gemäß Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde (UNB) vom März 2020 zu erhalten ist. Zu diesem Sachverhalt siehe Kap. 4.2 unten.

## 1.4. Beschreibung der Wirkfaktoren

Um die möglichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu identifizieren, werden zunächst die Wirkfaktoren der Planung aufgezeigt. Dies sind Charakteristika der Planung, die im Zusammentreffen mit den Empfindlichkeiten der Umwelt Auswirkungen auf die verschiedenen Umweltschutzgüter hervorrufen können. Unterschieden wird nach bau-, anlage- und nutzungsbedingten Wirkfaktoren. Baubedingte Wirkungen sind i. d. R. temporär, während anlage- und nutzungsbedingte Wirkungen zumeist dauerhaft wirken. An den Wirkfaktoren können auch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie das Monitoring ansetzen.

### 1.4.1 Baubedingte Wirkfaktoren

- Baufeldfreimachung und Beräumung der Vegetation
- Teilbefestigung von Böden (Baustraßen, Lager- und Abstellflächen)
- Bodenverdichtung (durch Einsatz schwerer Bau- und Transportfahrzeuge)
- Bodenumlagerung und -durchmischung
- Geräusche, Erschütterungen und stoffliche Emissionen (Baustellenverkehr und Bauarbeiten)

### 1.4.2 Anlagebedingte Wirkfaktoren

- Aufgabe der bisherigen Nutzung
- Bodenversiegelung (Errichtung von Häusern, Straßen etc.)
- Veränderte Niederschlagsentwässerung und -versickerung
- Errichtung von Wohnhäusern in offener Bauweise, maximal zweigeschossig
- Anlage von Gärten (private Grünfläche)
- Veränderung des Ortsbildes (Wohnsiedlung statt Grünland)
- Errichtung von optischen und physischen Barrieren (Zäune, Mauern etc.)

### 1.4.3 Nutzungsbedingte Wirkfaktoren

- Wohngebietstypische Geräusche
- stoffliche Emissionen (Hausbrand, Anliegerverkehr)
- Zunahme des Kfz-Verkehrs
- Gartennutzungen

## 2. Beschreibung des Umweltzustands und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.1. Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich **nicht innerhalb nationaler oder europäischer Schutzgebiete**. Die **nächstgelegenen Schutzgebiete** sind:

- Vogelschutzgebiet (SPA) „Randow-Welse-Bruch“, ca. 200 m nördlich
- Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Nationalparkregion Unteres Odertal“, ca. 330 m östlich und >700 m südlich

- Naturschutzgebiet „Müllerberge“ ca. 840 m südwestlich
- FFH-Gebiet „Müllerberge“ mit Erhaltungszielverordnung ca. 840 m südwestlich
- FFH-Gebiet „Welsetalhänge bei Kunow“ mit Bewirtschaftungserlass und Erhaltungszielverordnung, ca. 1.900 m westlich
- Nationalpark „Unteres Odertal“, ca. 3 km östlich

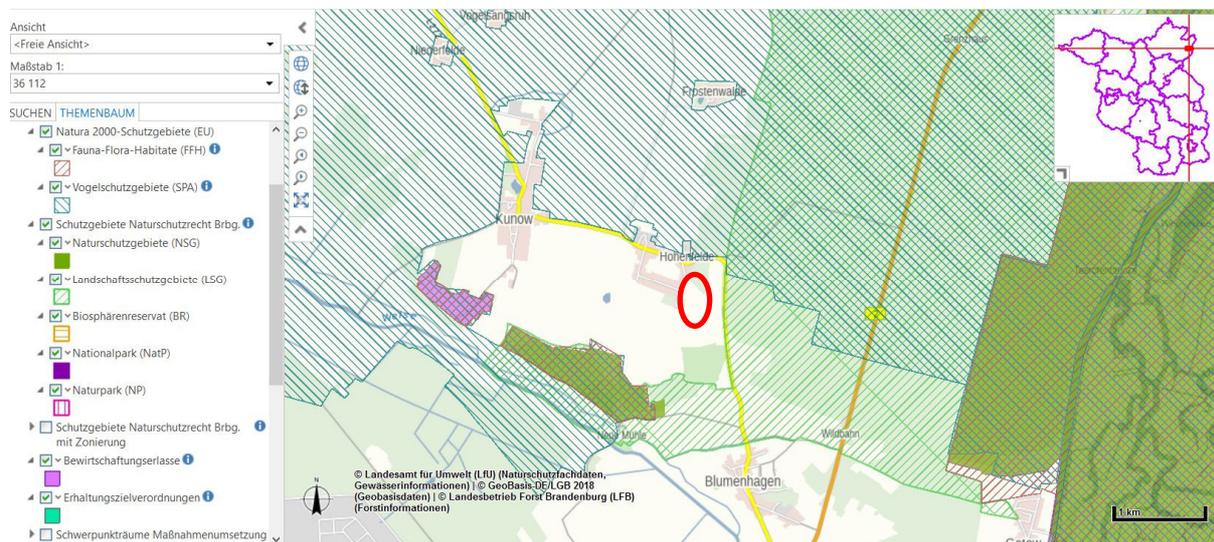


Abbildung 7: Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes, Kartenanwendung Naturschutzfachdaten, LfU 2020, unmaßstäblicher Ausschnitt

Es wird davon ausgegangen, dass die Schutzgebiete von der Planung nicht betroffen sind.

Im **Flächennutzungsplan** von 2002 ist, teilweise den Geltungsbereich überlagernd, ein **Geschützter Landschaftsbestandteil als Vorschlag** verzeichnet. Der Vorschlag wurde aus dem Landschaftsplan übernommen.

*„In der Gemarkung Hohenfelde sind keine geschützten Landschaftsbestandteile (LB) nach § 24 BbgNatSchG vorhanden, jedoch schlägt der Landschaftsplan die Ausweisung der Hangkante, die zum Odertal zeigt, als geschützten Landschaftsbestandteil vor, um somit die vorhandenen Trockenrasenbiotope unter Schutz zu stellen“ (FNP, Kap. 8.5).*

Im Landschaftsplan (Landschaftsplan im Amt Gartz/Oder, Teil Hohenfelde, Ökologie & Planung 1997) wird der Vorschlag unter der Bezeichnung „Hangkante zum Odertal (Trockenrasenbiotope, Planungsempfehlung“ geführt und begründet:

*„Die Oderhänge zeichnen sich durch eine Pflanzenwelt mit südöstlicher bis östlicher Hauptverbreitung aus, wobei die überregionale pflanzengeographische Bedeutung auf der starken Konzentration von Arten der Trocken- und Halbtrockenrasen [...] beruht. Hierzu gehört die ästhetisch besonders ansprechende buntblumige Wiesensteppe mit Adonisröschen, Federgras, Fiederzwenke, Dreizähligem Knabenkraut und zahlreichen weiteren Kräutern. Hervorzuheben ist darüber hinaus eine reichhaltige Vogelwelt mit zahlreichen Heckenbrütern sowie eine artenreiche Insekten- und Schneckenfauna. Ein weiteres Trockenrasenareal liegt innerhalb des Naturschutzgebietes „Müllerberge“ ...“*

Die „Unterschützstellung der Trockenrasenhänge“ wird als weiterer Handlungsbedarf/Folgeplanung gesehen, für die der Landkreis Uckermark, Fachabteilung UNB, zuständig sind.

Die aktuell verfügbaren Karten des Landesamtes für Umwelt enthalten generell keine Aussagen zu geschützten Landschaftsbestandteilen. Diese Schutzkategorie ist ähnlich wie die Naturdenkmale ein Element des naturschutzrechtlichen Objektschutzes. Auch Baumschutzsatzungen beziehen sich auf diese Regelung. Sie ist rechtlich verankert in § 20 Abs. 2 Nr. 7 und § 29 Bundesnaturschutzgesetz sowie im Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetz (§ 8 BbgNatSchAG). Anders als bei gesetzlich geschützten Biotopen bedarf es einer formellen Unter-Schutzstellung. Gemäß § 8 BbgNatSchAG können Teile von Natur und Landschaft durch Rechtsverordnung der zuständigen Naturschutzbehörde zum geschützten Landschaftsbestandteil erklärt werden. Die Gemeinden können innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereichs von Bebauungsplänen geschützte Landschaftsbestandteile im Sinne des § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes auch durch Satzung unter Schutz stellen. Die Festsetzungen in den Satzungen gehen entsprechenden Rechtsverordnungen zur Unterschützstellung geschützter Landschaftsbestandteile vor.

Eine Nachfrage bei der UNB des Landkreises Uckermark hat ergeben, dass es ist bei dem Vorschlag einer Ausweisung geblieben ist. Der Landkreis hat keine entsprechende Rechtsverordnung erlassen, und hat auch keine Absicht, dies in absehbarer Zeit zu tun (Auskunft Giering, 23. April 2020). Es gibt demnach **keinen rechtskräftigen Geschützten Landschaftsbestandteil im Plangebiet**.

## **2.2. Schutzgut Landschafts- und Ortsbild einschließlich Naturräumliche Situation**

### **2.2.1 Bestand und Bewertung**

#### **Einordnung in die naturräumliche Gliederung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt gemäß Landschaftsprogramm Brandenburg in der naturräumlichen Region „Odertal“, an der Grenze zur naturräumlichen Region „Uckermark“ (LfU 2020, Anwendung Naturschutzfachdaten). Nach Einteilung von Scholz 1962 liegt es in der naturräumlichen Haupteinheit „Uckermärkisches Hügelland“ innerhalb der naturräumlichen Großeinheit „Rückland der mecklenburgischen Seenplatte“; die „Sandterrassen des Unteren Odertals“ innerhalb der naturräumlichen Großeinheit „Odertal“ beginnen danach etwas weiter östlich.

Die geologische Karte 1:25.000 zeigt flächenschärfer, dass das Plangebiet im Bereich der Grundmoränenbildungen liegt, nicht im Bereich der Ablagerungen durch Schmelzwassersande (Anwendung Karten des LBGR). Das spricht für eine Zuordnung zum „Uckermärkischen Hügelland“. Hierzu schreibt Scholz (1962): „Das zweite große Formenelement sind die in 30 bis 50 m Höhe gelegenen Platten, die sich beiderseits der genannten Talzüge erstrecken. Ihre meist wellige Oberfläche erfährt vielfach eine landschaftliche Auflockerung durch aufgesetzte Rücken und Hügelgruppen sowie zahlreiche, teilweise erheblich eingetieft Bachtäler. Abflußlose Senken und Becken,

verschiedentlich mit Seen gefüllt, mitunter von Höhenzügen gerahmt, ergänzen diese Oberflächengliederung“.

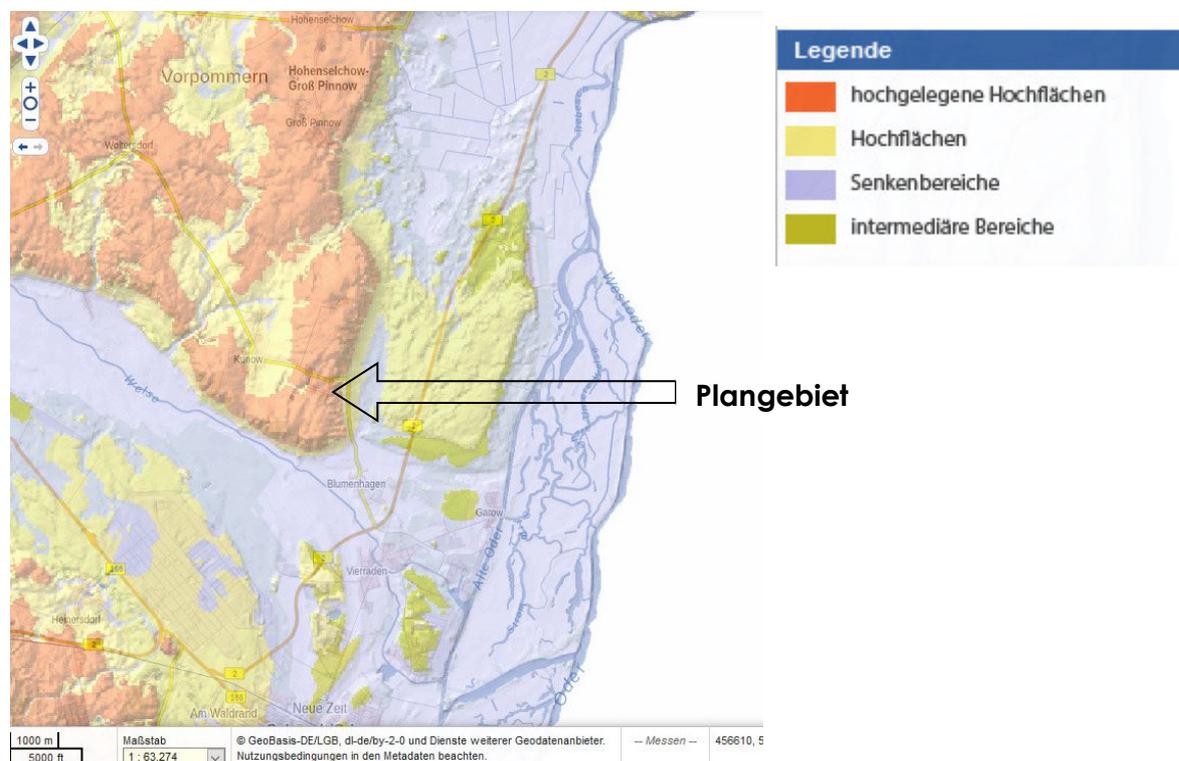


Abbildung 8: Landschaftsbildeinheiten (LGB 2020)

### Landschafts- und Ortsbild

Das Plangebiet liegt also am Rand der Hochfläche westlich des Odertals und am östlichen Rand des Dorfgebietes von Hohenfelde. Im Westen ist das Plangebiet durch die Moritzstraße begrenzt. Gemeinsam mit der Dorfstraße umschließt die Moritzstraße in einem Viereck den Großteil der Ortslage, in dessen „Inneren“ befindet sich eine Landwirtschaftsfläche. Die Moritzstraße ist fast durchgehend beiderseits einreihig bebaut. Mit der geplanten Wohnbebauung wird eine verbleibende Lücke geschlossen.

Vom Plangebiet bzw. von der Moritzstraße aus über das Plangebiet hinweg kann man derzeit weit in das tieferliegende Odertal blicken (siehe Fotos. Die vorhandene Korbweidenpflanzung war zu diesem Zeitpunkt kurz geschnitten). Damit verbunden ist eine vergleichsweise hohe Bedeutung der Fläche für das Landschafts- und Ortsbild.

Die Sichtbeziehung von der östlich gelegenen Straße (von Blumenhagen kommend) zum Plangebiet ist dagegen durch Hügelkuppen und Bewuchs auf dem schräg verlaufenden, zugewachsenen Weg eingeschränkt. Östlich dieser Straße beginnt ein Waldgebiet, sodass von weiter östlich kein Blick auf die Hangkante und das Plangebiet möglich ist.

Der Landschaftsplan führt aus: „Hohenfelde hat eine außerordentlich schöne Lage unmittelbar an der deutlich ausgeprägten Hangkante der Hochfläche (37 m ü.NN) mit Panoramablick über das Odertal und den Nationalpark. Der Ort ist aus einer Gutsanlage mit Ansätzen eines Straßendorfes hervorgegangen, die in jüngster Zeit zu einem

Siedlungsring um eine große Ackerfläche ergänzt wurden. Die historische Siedlungsstruktur war wenig prägnant und ist deshalb heute kaum ablesbar. Der ältere Teil des Ortes vom ehemaligen Gutshof und der Kapelle an der Hangkante ist kaum als dessen Kern erkennbar [...] Die hervorragende Lage äußert sich bisher nicht gestalterisch im Ortsbild.“

„Die außerordentlich schöne landschaftliche Lage an der Hangkante mit Panoramablick ins Odertal wird noch zu wenig genutzt und sollte durch angemessene Gestaltung hervorgehoben werden. [...] An der Hangkante und [...] hat die Erhaltung des Landschaftsbildes große Bedeutung“. Demensprechend stellt der Landschaftsplan in der Karte 6 Landschaftsbild/Erholung einen „besonderen Ort in der Landschaft“ wegen des „Panoramablick über das Odertal“ dar.

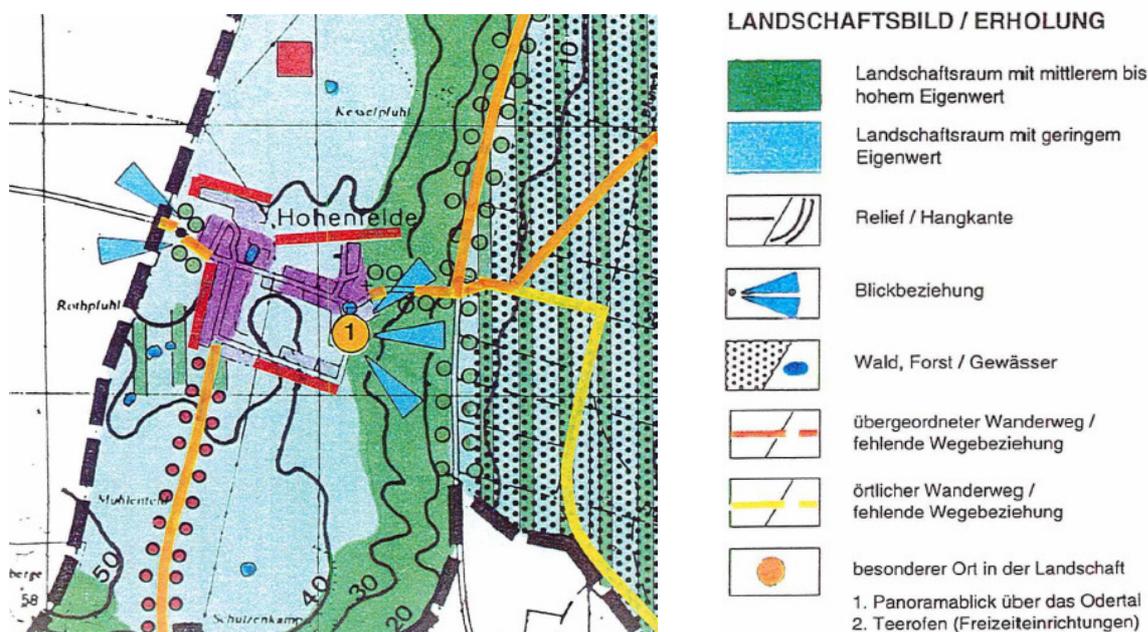


Abbildung 9 Landschaftsplan im Amt Gartz/Oder, Hohenfelde, Grundlagenkarte 6 (Ausschnitt)

Die **Freihaltung der Hangkante** bzw. der östlichen Moritzstraße von Bebauung wird im Landschaftsplan als örtliches Planungsziel und Anforderung an die Flächennutzung formuliert (siehe Kap. 1.3.2 des Umweltberichts). Der FNP stellt östlich der Moritzstraße kein Wohngebiet dar. In Hinblick auf Wanderwege heißt es im FNP: „Die Gemarkung Hohenfelde ist aufgrund ihres aktuellen Erscheinungsbildes geeignet für die naturbezogene Erholung. Das Einfügen typischer Landschaftselemente auf den Hochflächen steigert die Erholungsnutzung dieses Raumes. Die bisher kaum strukturierte Hochfläche ermöglicht aber von ihren Rändern aus Panoramablicke in das Odertal. Der Landschaftsplan führt als einschränkendes Eignungskriterium für die Erholungsnutzung die Berücksichtigung und Schonung von störungsempfindlichen Biotopen an. Als wichtige Maßnahmen zur touristischen Attraktivitätssteigerung gilt in Hohenfelde die Erschließung der Gemarkung durch Wander- und Radwanderwege, um das landschaftliche Angebot zugänglich zu machen.“



Abbildung 11 Plangebiet von Nordwesten, April 2020



Abbildung 10 Blick von der südlichen Moritzstraße, von Westen aus über das Plangebiet



Abbildung 12 Blick von der Nordostecke des Plangebiets Richtung Südosten (mit jungen Obstbäumen; Sträucher links im Bild auf Wegeflurstück hangabwärts)



Abbildung 14 Blick vom südlichen Teil der Schafweide nach Südosten



Abbildung 13 Der östliche Ortsrand Hohenfeldes von der östlich verlaufenden, von Blumenhagen kommenden Straße aus

Nördlich des Plangebietes beginnt, hinter einem Wohngrundstück, ein **Wegeflurstück**, das schräg nach Südosten den Hang bergab führt. Es ist vom Dorf aus zugänglich, jedoch bereits nur im obersten Teil freigehalten und dann so mit Gehölzen **zugewachsen**, dass hier keine Wegeverbindung besteht. Von einem Weg an dieser Stelle wäre wahrscheinlich ein Panoramablick in die Landschaft möglich.

Aktuell verläuft der überregionale **Wanderweg** „Märkischer Landweg“ am Plangebiet vorbei über die Moritzstraße. Eine Markierung befindet sich an dem Baum an der Straßenbiegung. Der Weg verläuft über 200 km quer durch die Uckermark, von der Mecklenburgischen Seenplatte bis ins Untere Odertal (Tourismusverband Uckermark 2020). Er „macht die beeindruckende von der Eiszeit geprägte Landschaft der Uckermark mit ihren Hügelketten, ausgedehnten Wäldern, Seen und Bächen und geheimnisvollen Orten erlebbar“ (Nationalpark Unteres Odertal 2020). Er quert Hohenfelde von Südwesten nach Nordosten. Wenn man die Moritzstraße von Westen aus entlangwandert, ergibt sich derzeit über das Plangebiet hinaus ein eindrucksvoller Blick über die Hangkante in das Untere Odertal. Durch Hohenfelde verlaufen außerdem die **Radwege** Kranichtour und der Uckermärkische Radrundweg. Auch der Gebietswanderweg Stolzenhagen - Geesow führt über den Ort. (Dobersch 2020).

Das Plangebiet ist derzeit nur im nicht eingezäunten südlichen Teil zugänglich, der größere, nördliche Teil ist als Schafweide eingezäunt. Der unbefestigte Weg im Süden des Gebietes führt weiter nach Süden erst an der Wiese entlang (auch hier ist der Blick über die tiefergelegene Landschaft möglich) und dann zwischen gehölzbestandenen Grundstücken (Weihnachtbaumplantage) hindurch bis zu großen offenen Grünland- und Ackerflächen.

Weitere für die landschaftsgebundene Erholung bedeutsame Grünflächen befinden sich im Südwesten Hohenfeldes (Wiese mit Bäumen um einen Dorfteich herum mit Fußwegen und Bänken), im Nordwesten (Gemeindezentrum mit Spielplatz) und Nordosten (Feuerlöschteich). Die anderen Grünflächen bieten jedoch keinen Ausblick über das Odertal.

300 m östlich verläuft eine 380-kV Hochspannungs-Freileitung (Vierraden-Krajnik). Die weithin sichtbaren Stahlmasten und Leiterseile stellen eine Vorbelastung des Landschaftsbildes im Plangebiet dar.

Das Plangebiet hat für das Landschafts- und Ortsbild eine **hohe Bedeutung**.

## 2.2.2 Mögliche Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild

Die Umwandlung von strukturarmer landwirtschaftlicher Nutzfläche in Wohngrundstücke mit Häusern und großen Gärten ist nicht in jedem Fall mit einer erheblichen Beeinträchtigung für das Landschafts- und Ortsbild verbunden. Auch ergibt sich keine nennenswerte Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes von der östlich gelegenen Straße aus gesehen.

Aufgrund der speziellen topographischen Lage wird hier allerdings der Blick vom Ort aus über das tiefergelegene Odertal und die Hangkante mit ihrer offenen, aber gut strukturierten Landschaft („Panoramablick“) durch Wohnbebauung eingeschränkt. Damit ist eine erhebliche Beeinträchtigung und damit ein Eingriff in das Landschafts- und Ortsbild verbunden, der so weit wie möglich zu mindern und, soweit eine Vermeidung nicht möglich ist, ausgleichs- bzw. ersatzpflichtig ist.

Zur Verminderung der Landschaftsbildbeeinträchtigung trägt alles bei, was den Ausblick in die östlich gelegene Landschaft insbesondere von der Moritzstraße und damit dem Wanderweg, aber auch von anderen öffentlich zugänglichen Flächen aus erhält bzw. ermöglicht. Dazu gehört:

- Durch die lediglich einreihige, offene Bebauung (max. zweigeschossig, wahrscheinlich nur 5 Wohngrundstücke im Gebiet) und die Festlegung von maximaler Länge und Breite der Häuser sind voraussichtlich weiterhin Ausblicke in die Landschaft zwischen den Häusern hindurch möglich.
- Der Bebauungsplan legt einen Bereich fest, in dem bauliche Anlagen nur eingeschränkt zulässig sind. Dadurch soll der Blick von der Moritzstraße aus in die Landschaft ermöglicht bzw. erhalten werden.
- Es wird auf die Festsetzung von zu pflanzenden Bäumen und Gehölzflächen auf den Wohngrundstücken und in der Grünfläche verzichtet. Pflanzungen sind zulässig, die Pflanzung von (großen) Bäumen wird jedoch nicht empfohlen. Bäume sollten ggf. hinter den Häusern angeordnet werden, um zwischen den Häusern Sichtbeziehungen zur dahinterliegenden Landschaft zu ermöglichen.
- Für Einfriedungen entlang der Straße legt der Bebauungsplan eine Maximalhöhe von 1,50 m fest; zusätzlich sollte darauf geachtet werden, dass sie den Blick nicht zu stark einschränken (z. B. Drahtzaun statt Mauer). Zur Landschaft hin sind gemäß Bebauungsplan nur offene Einfriedungen zulässig.
- Die südlich angrenzende Fläche sollte zugänglich bleiben und freigehalten werden, auch von Baum- und flächenhaften Gehölzpflanzungen. Von diesem Stück Wiese aus ist dann ein Ausblick in die Landschaft möglich.

Es verbleibt ein nicht vor Ort ausgleichbarer Eingriff in das Landschaftsbild, für den voraussichtlich durch eine Aufwertung des südlichen Ortseingangs Ersatz geschaffen wird (nach Baurecht „Ausgleich“, umfasst Ausgleich und Ersatz).

## **2.3. Schutzgut Boden und Fläche**

### **2.3.1 Bestand und Bewertung**

Die geologische Karte im Maßstab 1:25.000 zeigt, dass das Plangebiet sich am Rand einer höhergelegenen Grundmoränenfläche befindet; unweit weiter östlich verläuft eine Hangkante in Nord-Süd-Richtung mit Schmelzwassersanden, dahinter beginnt die Odertalniederung mit Ablagerungen der Urstromtäler („Talsand“). Nach Süden hin ist die Grundmoränenfläche durch die Niederung der Welse begrenzt.

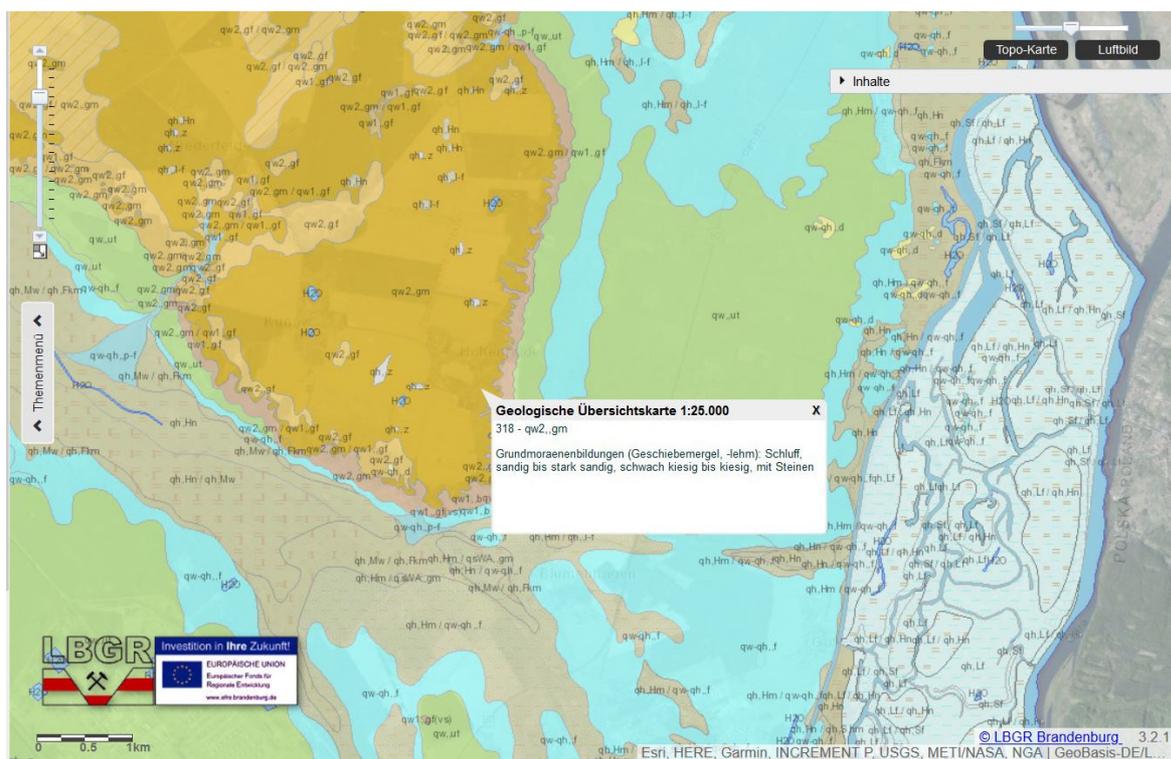
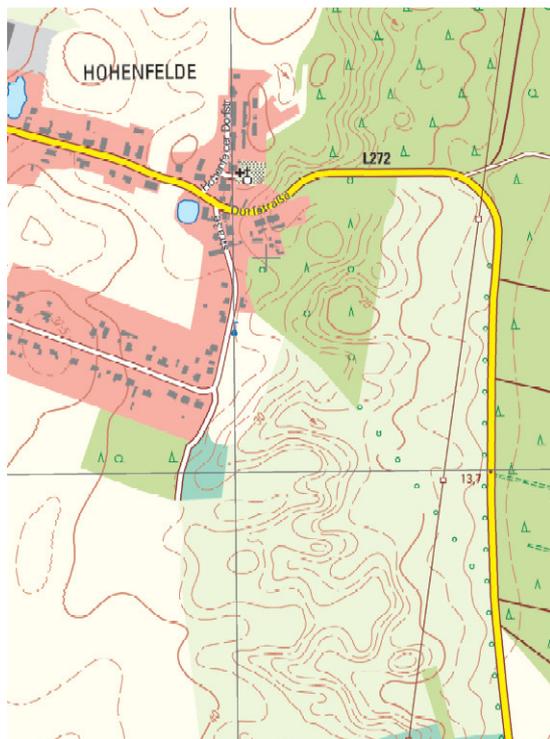


Abbildung 15 Geologische Karte 1:25.000, Darstellung nach LBGR 2020, unmaßstäblicher Ausschnitt

Die Böden im Plangebiet sind also eiszeitlich geprägt. Die Oderniederung war eine Schmelzwasserabflussbahn der tauenden Eisflächen. Der Landschaftsplan erläutert zu den Grundmoränenflächen: „Die heute in weiten Teilen die Landoberfläche prägende Grundmoräne ist im Zuge der letzten Inlandsvereisung (Weichseleiszeit) während der Pommerschen Phase vor etwa 14.000 bis 17.000 Jahren entstanden. In der Abtauphase der Gletscher wurde der mitgeführte Grundschutt abgelagert, den das Eis zunächst abgetragen und während des Transportes zunehmend zerkleinert hat. Dieses geröllhaltige, sandig-lehmige Sediment, der sogenannte Obere Geschiebemergel, bildete nach dem Rückzug der Gletscher in weiten Bereichen das Ausgangssubstrat der dann später einsetzenden Bodenbildung und ist durchschnittlich etwa bis 8 Meter mächtig. Große Flächenanteile der Hochfläche nehmen auch die Oberen Geschiebedecksande ein, deren Mächtigkeit überwiegend weniger als 1 m, vereinzelt aber auch mehr als 2 m beträgt.“ (Landschaftsplan im Amt Gartz/Oder, Hohenfelde 1997)

Die Schmelzwasserabflussbahn der Oderniederung ist flächig mit Talsanden verfüllt worden. Heute tritt der Talsand nur an den Niederungsrändern aus. Zwischen Odertalniederung und Hochflächen befinden sich verschiedene Talsandterrassen, die von den abfließenden Schmelzwässern teilweise in deutlichen Stufen bzw. Terrassen abgelagert wurde (ebd.).

Das Plangebiet liegt am Rand der Grundmoränenfläche. Die vorliegende Vermessung weist für die westlich des Plangebiets verlaufende Moritzstraße **Höhen** von 38,2 bis 38,9 m NHN aus. Das Gelände fällt nach Osten hin ab. Die Neigung ist im Süden stärker ausgeprägt als im Norden des Gebiets. Auf dem nördlichsten Flurstück 426 fällt das Gelände lediglich von 38,2 im Westen auf 36,8 m NHN im Osten ab. Im südlichen Teil fällt es auf eine Höhe von rd. 29 m NHN in der südöstlichen Ecke ab. Die Biotopkarte enthält neben den (meisten) Höhenpunkten der Vermessung auch die Höhenlinien der Topographischen Karte 1:10.000, die weniger genau sind, das Relief aber besser erkennbar machen.



Es haben sich gemäß Bodenübersichtskarte (BÜK 300, Karten des LBGR) auf der Grundmoräne überwiegend Fahlerde- und Parabraunerde- Braunerden entwickelt (weitere wie bspw. Gley-Parabraunerden, Erdnieder Moore gering verbreitet).

Bei der Bodenschätzung befand sich ein Grabloch innerhalb des Plangebietes (Daten von 1937, abrufbar über die Karten des LBGR 2020). Der vorkommende Boden wurde mit einer Bodenzahl von 40 bewertet. Die Ertragsfähigkeit der Böden liegt damit im Brandenburger Vergleich im mittleren Bereich.

Weitere Karten des LBGR weisen das Gebiet aus als „überwiegend ohne Nässeinfluss“ und mit „verbreitet mittlere[m] Grundwassereinfluss“. Die **Erosionsgefährdung durch Wind** wird als „sehr hoch“ eingestuft. Auf die Winderosion bzw. die „zu beobachtende

Ausblasung von feinkörnigem Bodensubstrat gerade auf den ausgeräumten Hochflächen nach Ernte und Umbruch der Ackerflächen“ weist auch der Landschaftsplan hin.

Das Plangebiet ist derzeit weitgehend frei von Versiegelungen und wird als Schafweide genutzt. Hinweise auf **Vorbelastungen** (Altlasten, Schadstoffeinträge, Kampfmittel usw.) gibt es nicht. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hat in seiner Stellungnahme vom 27. Februar 2020 mitgeteilt, dass zur Beplanung des Gebiets keine Einwände bestehen; „bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.“ Zu Bodendenkmalen s. Kap. 2.9.

Insgesamt werden die Böden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als **Böden mittlerer Wertigkeit** eingeordnet.

### 2.3.2 Mögliche Auswirkungen der Planung auf Boden und Fläche

**Baubedingt** kann es zu einer Verdichtung des Bodens durch Baumaschinen und Baufahrzeuge sowie zu einer temporären Störung des Bodengefüges durch Abgrabungen und Überschüttungen kommen. Während der Bauphase sind die einschlägigen Vorschriften zum Schutz des Bodens zu beachten. Eine nachhaltige oder erhebliche baubedingte Beeinträchtigung des Schutzgutes ist nicht zu erwarten.

Anlagebedingt kommt es zu einer Neuversiegelung von Böden infolge der Planung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von insgesamt **12.735 m<sup>2</sup>**. Die Planzeichnung zum Entwurf weist ein **Allgemeines Wohngebiet** mit einer Gesamtgröße von **7.439 m<sup>2</sup>** aus, mit einer Grundflächenzahl (**GRZ**) von **0,2**. Daraus ergibt sich eine maximal zulässige Versiegelung von 1.488 m<sup>2</sup>. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um 50% zulässig. Bei zusätzlicher Ausschöpfung dieser **Überschreitungsmöglichkeiten** dürfen im Allgemeinen Wohngebiet maximal **2.232 m<sup>2</sup>** Fläche versiegelt werden (30% der Fläche).

Die am östlichen und südlichen Rand des Plangebietes dargestellte private Grünfläche wird mit der Zweckbestimmung „**Hausgarten**“ festgesetzt. Es handelt sich um die rückwärtigen Teile der vorgesehenen Wohngrundstücke. Hier ist eine Bebauung in Höhe von **50 m<sup>2</sup> pro Baugrundstück** zulässig. Es wird angenommen, dass 5 Baugrundstücke entstehen.

Außerdem wird die **vorhandene Pumpstation** als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen festgesetzt. Hier wird davon ausgegangen, dass durch die Planung **keine** zusätzlichen Versiegelungen hinzukommen. Auch die **Verkehrsfläche** im Geltungsbereich (660 m<sup>2</sup>) gehört zu einer bereits vorhandenen öffentlichen Straße. Es wird davon ausgegangen, dass innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ggf. hinzukommende Versiegelungen, z. B. durch Zufahrten zu den Grundstücken, bereits vor der planerischen Entscheidung (zum Bebauungsplan Moritzstraße II) nach § 34 BauGB zulässig waren und daher gemäß § 1a BauGB kein Ausgleich hierfür erforderlich ist.

In der nachfolgenden Tabelle wird die maximal zu erwartende Bodenversiegelung hergeleitet. Hierbei wird auch **mindernd berücksichtigt**, dass gemäß der textlichen Festsetzung 5.1 ein wasser- und luftdurchlässiger Aufbau von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen auf den Grundstücken vorgeschrieben ist, also eine **Teilversiegelung**. Wasser- und luftdurchlässig (teilversiegelt) sind zum Beispiel wassergebundene Wegedecken, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflastersteine mit ausreichend breiten, durchlässigen Fugen (z. B. spezielle Sickerfugensteine, Rasenfugenpflaster), oder auch Pflaster aus haufwerksporigen Betonsteinen („Filtersteine“/„Sickersteine“). Es wird angenommen, dass Wege, Zufahrten und Stellplätze etwa die Hälfte der Überschreitungsfläche im Wohngebiet einnehmen. Für diesen Anteil der Flächen wird wiederum davon ausgegangen, dass die Bodenfunktionen durch die teilversiegelte Bauweise zu etwa 30 % erhalten bleiben. Bei den in der Grünfläche zulässigen baulichen Anlagen (z.B. Freisitze, Gewächshäuser) wird keine Teil-, sondern Vollversiegelung angenommen (diesbezüglich wurde eine Änderung gegenüber der Entwurfsfassung der Begründung vorgenommen, aufgrund der Stellungnahme des Landkreises Uckermark vom 17. Februar 2021). Unter den genannten Voraussetzungen ergibt sich die insgesamt anzunehmende Bodenversiegelung wie folgt:

| Art der Bodennutzung  | GRZ/<br>max. überbaubare Fläche  | Bodeninanspruchnahme:<br>überbaubare Fläche   | Teilversiegelung<br>50 % der Überschreitung /<br>25% der Versiegelung in der<br>Grünfläche | Anrechenbare Minderung<br>(30 % der Teilversiegelung) | Nettoneuversiegelung  |
|---|--|---|--|---|---|
| Allgemeines Wohngebiet<br>(WA)<br>7.439 m <sup>2</sup>  | 0,2<br>+<br>Überschreitung<br>50%  | 1.488 m <sup>2</sup><br>+<br>Überschreitung<br>744 m <sup>2</sup><br>Σ <b>2.232 m<sup>2</sup></b> | <b>372 m<sup>2</sup></b>   | <b>112 m<sup>2</sup></b>                              | 2.232 m <sup>2</sup><br>-112 m <sup>2</sup><br><b>= 2.120 m<sup>2</sup></b> |
| Priv. Grünfläche mit<br>Zweckbestimmung Haus-<br>garten<br>4.505 m <sup>2</sup><br>5 Baugrundstücke | 50 m <sup>2</sup> pro Bau-<br>grundstück   | 5 x 50 m <sup>2</sup><br>Σ <b>250 m<sup>2</sup></b>   | <b>0 m<sup>2</sup></b>   | <b>0 m<sup>2</sup></b>                                | <b>= 250 m<sup>2</sup></b>  |
| Öfftl. Verkehrsfläche<br>Bestand.   | <i>Zusätzliche Versiegelung/Zufahrten innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche waren vor der planerischen Entscheidung zulässig, ein Ausgleich ist nach § 1a Abs. 3 BauGB daher nicht erforderlich. -</i> |   |  |   | -   |
| Ver- und Entsorgungsfläche<br>Bestand.  | keine zusätzliche Versiegelung   |   |  |   | <b>0 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Summen gesamt</b>  |  | <b>2.482 m<sup>2</sup></b>  | <b>372 m<sup>2</sup></b>   | <b>112 m<sup>2</sup></b>                              | <b>2.370 m<sup>2</sup></b>  |

Tabelle 1: Nettoneuversiegelung im Geltungsbereich

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich insgesamt eine anzunehmende ausgleichspflichtige **Nettoneuversiegelung** des Bodens in Höhe von **2.370 m<sup>2</sup>**.

Bezogen auf die einzelnen Baugrundstücke kann der Anteil an der ausgleichspflichtigen Nettoneuversiegelung analog errechnet werden. Beispielsweise ergibt sich für ein 1.500 m<sup>2</sup> großes Baugrundstück eine zulässige bebaubare Grundfläche von 300 m<sup>2</sup>. Die zulässige Überschreitung durch Garagen, Zufahrten etc. beträgt 150 m<sup>2</sup>, wovon die Hälfte als teilversiegelt angenommen wird (75 m<sup>2</sup>). Daraus ergibt sich (bei Berücksichtigung der Minderungswirkung von 30%) eine Minderung um 23 m<sup>2</sup>. Für den Teil des Baugrundstücks, das im allgemeinen Wohngebiet liegt, beträgt die Nettoneuversiegelung damit 427 m<sup>2</sup>. Für den Teil des Baugrundstücks, das zur privaten Grünfläche gehört, ergibt sich zusätzlich jeweils, unabhängig von der Baugrundstücksgröße, eine maximale Nettoneuversiegelung von 50 m<sup>2</sup> (Annahme: Vollversiegelung). Insgesamt ergibt sich **im Beispiel des 1.500 m<sup>2</sup> großen Baugrundstücks ein Anteil an der ausgleichspflichtigen Nettoneuversiegelungsfläche von 477 m<sup>2</sup>**.

Vollversiegelungen führen zu einem vollständigen Verlust nahezu aller Bodenfunktionen (Ertragsfunktion, Grundwasserneubildung, Filterung von Schadstoffen, Lebensraumfunktion, Archivfunktion etc.). Bei einer Teilversiegelung bleiben einige Funktionen zumindest teilweise erhalten (z. B. Grundwasserneubildung, Schadstofffilterung). Die Neuversiegelung von Böden im Plangebiet stellt einen **erheblichen Eingriff** in das Schutzgut dar.

Bodenversiegelungen sollen gemäß der Brandenburger Handlungsanleitung zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) 2009 vorrangig durch Entsiegelungsmaßnahmen kompensiert werden. Bei Böden allgemeiner Funktionsausprägung, wie es hier der Fall ist, ist eine Kompensation im Verhältnis **1:1** erforderlich, d.h. in Höhe von rund **2.370 m<sup>2</sup> Entsiegelungsfläche**. Im Geltungsbereich selbst stehen keine Entsiegelungsmöglichkeiten zur Verfügung, verfügbare Entsiegelungspotenziale im Umfeld sind nicht bekannt. Es sind jedoch Flächen im Umfeld des Plangebiets für bodenverbessernde Maßnahmen verfügbar.

Die HVE sieht als alternative Möglichkeit vor, Bodenversiegelungen durch **Aufwertung von Bodenfunktionen** zu kompensieren, wobei hier, um die gleiche Aufwertung zu erreichen, ein **größerer Flächenumfang** benötigt wird. Als anrechenbare Maßnahmen zur Aufwertung von Bodenfunktionen nennt die HVE Wiedervernässung von Niedermoorböden (Kompensationsfaktor 1,5, d.h. 1,5 x größere Kompensationsfläche), flächige Gehölzpflanzungen (minimal 3-reihig oder 5 m breit, Mindestfläche 100 m<sup>2</sup>) und die Umwandlung von Acker in Extensivgrünland (jeweils Kompensationsfaktor 2), Umwandlung von Intensiv- in Extensivgrünland oder die Anlage von Ackerrandstreifen (minimal 15 m) (jeweils Kompensationsfaktor 3).

Bei der Konzeption der Ausgleichsmaßnahmen wird angestrebt, die Kompensation für die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft und die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen in Einklang zu bringen und sie auf den gleichen Flächen umzusetzen. Da Arten betroffen sind, die vor allem auf Offenlandbiotope angewiesen sind, wurde auf einen Ausgleich durch flächenhafte Gehölzpflanzungen verzichtet.

Bei Umwandlung von Acker in Grünland als bodenverbessernde Maßnahme ist jeweils der Kompensationsfaktor 2 anzusetzen, die Maßnahmenfläche muss also doppelt so groß sein wie die Eingriffsfläche.

| Art des Eingriffs | Flächengröße des Eingriffs | Art der Kompensationsmaßnahme                                 | Kompensationsfaktor | Flächengröße der Ausgleichsmaßnahme |
|-------------------|----------------------------|---|---------------------|-------------------------------------|
| Bodenversiegelung | 2.370 m <sup>2</sup>       | Gehölzpflanzung oder Umwandlung von Acker in Extensivgrünland | 2                   | <b>4.740 m<sup>2</sup></b>          |

Tabelle 2: Kompensationsbedarf Boden nach HVE

Zum **Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgut Boden** infolge der Planung ist demnach **insgesamt** eine bodenverbessernde Maßnahme (Gehölzpflanzungen/Umwandlung Acker in Extensivgrünland) in einem Umfang von **4.740 m<sup>2</sup>** erforderlich.

(Für ein Baugrundstück von 1.500 m<sup>2</sup> ergibt sich ein Anteil an dieser Maßnahme von 954 m<sup>2</sup>).

## 2.4. Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser

### 2.4.1 Bestandsbewertung

Der Flächennutzungsplan von 2002 stellt die Grenze eines Trinkwasserschutzgebietes am nördlichen Rand des Plangebietes dar. Gemäß der aktuellen Kartenanwendung Wasserschutzgebiete des LfU ist das **Plangebiet jedoch nicht Bestandteil eines Wasserschutzgebietes** (LfU 2020). Die äußere Zone des nächstgelegenen Wasserschutzgebietes, WSG „Schwedt-Springallee“, beginnt ca. 380 m östlich des Plangebietes, östlich der Landesstraße.

Durch das Plangebiet verläuft in Nord-Süd-Richtung die Grundwasserisohypse 5; die Grundwasserhöhen nehmen, der Topographie entsprechend, nach Osten hin ab (LfU 2020a). Der **Grundwasserflurabstand** liegt danach im Plangebiet im oberen westlichen Teil bei 30-40 m, im Osten bei 20-30 m unter Geländeoberkante, ist also im gesamten Plangebiet **hoch**.

Der Landschaftsplan schätzt den Grundwasserleiter gegenüber Schadstoffen zwar nicht als „ungeschützt“ aber als „ungenügend geschützt“ ein. Diese Einschätzung wurde allerdings getroffen, als noch ein Trinkwasserschutzgebiet in Hohenfelde existierte. Angesichts der vorkommenden lehmigen Böden und des hohen Grundwasserflurabstands wird das **Grundwasser im Plangebiet als gut geschützt** eingeschätzt.

Der Grundwasserkörper gehört hinsichtlich der **Wasserrahmenrichtlinie** zur Flussgebiets-einheit Oder und zum Koordinierungsraum „Untere Oder“ und trägt die Bezeichnung „Welse (Sernitz bis Alte Oder)“ (OdU\_Welse2). Der quantitative Zustand des Grundwasserkörpers wurde 2015 als gut, der chemische Zustand als schlecht im Sinne der Wasserrahmenrichtlinie bewertet (LfU 2020/2015). Das LfU hat in seiner Stellungnahme von März 2020 folgende grundsätzlichen Hinweise auf Anforderungen der EU-Wasserrahmenrichtlinie gegeben:

*Während der Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit der Verunreinigung von Gewässern durch wassergefährdende Stoffe. Es ist sicherzustellen, dass durch die Einhaltung einschlägiger Sicherheitsbestimmungen eine wassergefährdende Kontamination vermieden wird (§ 1 BbgWG, § 5 Abs. 1 WHG).*

*Die Versiegelung der Bebauungsflächen sollte auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen. Das anfallende Niederschlagswasser sollte unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG zur Versickerung gebracht werden.*

Die **Grundwasserneubildung** lag nach Modellierung für den Zeitraum 1991-2010 bei 57,7 mm/a und damit im mittleren Bereich (LfU 2020b).

**Oberflächengewässer** existieren im Plangebiet nicht. In Hohenfelde gibt es mehrere kleine Teiche, z. B. an der Dorfstraße, ca. 160 m nordwestlich des Plangebietes.

Die Oder ist über 6 km, die Hohensaaten-Friedrichsthaler Wasserstraße (Alte Oder) über 4 km entfernt. Die Gewässer verlaufen durch die deutlich tiefer liegende Oder-niederung. Eine **Hochwassergefahr** besteht im Plangebiet nicht (LfU 2020c).

**Zusammenfassend** wird das Schutzgut Wasser im Plangebiet als wenig empfindlich eingeschätzt.

## 2.4.2 Mögliche Auswirkungen auf Grundwasser und Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Während der Baumaßnahmen sind Verunreinigungen des Bodens und damit langfristig des Grundwassers grundsätzlich denkbar, sie sind durch geeignete Schutzmaßnahmen zu vermeiden (siehe Vermeidungsmaßnahmen).

Anlagebedingt kann es durch die Versiegelung von bisher unversiegelten Böden zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung kommen. Der hiermit verbundene Eingriff steht jedoch in direktem Zusammenhang mit dem Eingriff in das Schutzgut Boden. Der festgesetzte wasser- und luftdurchlässige Aufbau von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen ist auch in Hinblick auf das Grundwasser eine wirksame Minderungsmaßnahme. Zusätzlich gemindert wird der grundwasserbezogene Eingriff durch die vorgesehene Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken.

Gemäß § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz ist Niederschlagswasser zu versickern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen. Es werden voraussichtlich 5 Baugrundstücke gebildet, von denen die im Wohngebiet liegenden Teile nur zu 30 % (GRZ von 0,2, 50% Überschreitung) und die in der privaten Grünfläche liegenden Teile nur mit je 50 m<sup>2</sup> (d.h. voraussichtlich weniger als 10%) versiegelt werden dürfen. Zudem ist ein wasser- und luftdurchlässiger Aufbau für Wege etc. vorgeschrieben. Es bleiben demnach große Flächenanteile unbebaut und unversiegelt, sodass angenommen werden kann, dass ausreichend große Flächen für eine Versickerung auf den Baugrundstücken zur Verfügung stehen. Angesichts der Lage auf der Grundmoränenfläche mit möglichem Vorkommen von Geschiebelehm ist eine reine Flächen- oder Muldenversickerung über die belebte Bodenschicht möglicherweise nicht ausreichend. Da der Grundwasserflurabstand groß ist, wäre eine Kombination mit Rigolen voraussichtlich möglich. Ein Teil des Niederschlagswassers kann außerdem zwischengespeichert und für die Gartenbewässerung genutzt werden. Die Brandenburger Versickerungsfreistellungsverordnung ist zu beachten. Sie regelt, unter welchen Voraussetzungen die Versickerung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei ist. Die Grundstücksentwässerung ist durch den einzelnen Bauherrn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Eine aktuelle Hilfestellung bietet der Leitfaden „Naturnaher Umgang mit Regenwasser - Leitfaden für Ihr Grundstück“ (MLUK 2020a).

Qualitative Beeinträchtigungen des Grundwassers werden im vorliegenden Fall nicht erwartet. Zwar kann auch Niederschlagswasser aus Wohngebieten Schadstoffe enthalten, z. B. durch Dächer, Dachrinnen etc. aus kupfer- oder zinkhaltigen Materialien. Allerdings kann hier angesichts der hohen Grundwasserflurabstände von einer ausreichenden Reinigung durch die Bodenpassage ausgegangen werden.

Der verbleibende grundwasserbezogene Ausgleichsbedarf kann über die für Boden und Biotope umzusetzenden Kompensationsmaßnahmen mit abgedeckt werden. Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## 2.5. Schutzgut Biotope und Vegetation

### 2.5.1 Biotoptypen

Es erfolgte eine eigene Biotopkartierung auf Grundlage einer Begehung im April 2020 sowie dem Vermessungsplan. Bei den in der Biotopkarte dargestellten Biotoptypen werden die Bezeichnungen und Codes gemäß der Liste der Biotoptypen Brandenburgs (LUGV 2011) verwendet. Die Biotoptypen sind durch die Biotoptypenbeschreibung (LUA 2007) definiert. Die Biotopkarte ist der Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes beigelegt. Folgende Biotoptypen kommen im Gebiet vor:

| Biotoptypen   | Biotop-Code      | Größe Bestand in m <sup>2</sup>  | Anteil Biotope in % |
|---|------------------|--|---------------------|
| artenarme Fettweiden  | 051112<br>GMWA   | 8.695 m <sup>2</sup>   | 68 %                |
| ruderales Wiesen  | 05113<br>GMR     | 972 m <sup>2</sup>   | 8 %                 |
| Intensivgrasland, neben Gräsern auch verschiedene krautige Pflanzenarten, frischer Standorte  | 051522<br>GIKM   | 2.540 m <sup>2</sup>   | 20 %                |
| Hecken und Windschutzstreifen, ohne Überschildung, lückig, überwiegend heimische Gehölze<br>(3-reihige, niedrig geschnittene Korbweidenpflanzung) | 071312<br>BHOL   | 258 m <sup>2</sup>   | 2 %                 |
| Baumreihe, lückig [...], überwiegend heimische Baumarten  | 071422<br>BRRL   | <i>Baumreihe aus insgesamt 8 Apfelbäumen mittleren und jungen Alters, davon 4 im Geltungsbereich</i> |                     |
| Sonstige Solitäreräume, heimische Baumarten, überwiegend mittleres Alter  | 0715212<br>BEAHM | 2 Stk  |                     |
| Ver- und Entsorgungsanlagen (überlagernd)   | 12500<br>OT      | (122 m <sup>2</sup> )  | (1 %)               |
| Straße mit Asphalt- oder Betondecke<br>(hier auch weitere Betonflächen)   | 12612            | 103 m <sup>2</sup>   | <1 %                |

| Biotoptypen   | Biotop-Code | Größe Bestand in m <sup>2</sup> | Anteil Biotope in % |
|---|-------------|---------------------------------|---------------------|
| unbefestigter Weg   | 12651       | 127 m <sup>2</sup>              | 1 %                 |
| (Gebäude, zu Biotoptypen Ver- und Entsorgungsanlagen, Fettweiden, |             | 40 m <sup>2</sup>               | <1%                 |
|   |             | <b>12.735 m<sup>2</sup></b>     | <b>100,0 %</b>      |

Tabelle 3: Übersicht über die Biotoptypen im Plangebiet

### Beschreibung der vorkommenden Biotoptypen

Grünland nimmt fast 90% des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ein. Dazu gehört eine abgezaunte Schafweide sowie im Süden eine teilweise sehr abschüssige Fläche mit Intensivgrasland. Die Weide war zum Zeitpunkt der Begehung fast ausschließlich mit Gräsern (u. a. Knautgras/*Dactylis glommarata*) bewachsen und stark abgeweidet (vorkommende krautige Pflanzen: Schafgarbe/*Achillea millefolium*, Hirtentäschel/*Capsella bursa-pastoris*). Trockenheitszeiger wurden nicht angetroffen. Der Boden wirkt lehmig. Die Weide wird dem Biotoptyp der **artenarmen Fettweiden** zugeordnet. Auf der Weide steht ein kleines Stall-/Futtergebäude und am nordwestlichen Rand ein mehrstämmiger Baum (Traubenkirsche) (sonstige **Solitärbäume** heimischer Arten). Im Nordosten wurden außerdem mehrere Apfelbäume gepflanzt, sie sind noch sehr jung (Biotopkarte).

Die südlich anschließende Grünlandfläche wird nicht beweidet. Hier kommen neben Gräsern (auch hier u. a. Knautgras) auch mehr krautige Pflanzen vor (viel Löwenzahn/*Taraxacum officinale*, stellenweise Rainfarn/*Tanacetum vulgare*, Gundermann/*Glechoma hederacea*, Labkraut/*Galium*, Ehrenpreis/*Veronica praecox*, Hundskamille/*Anthemis arvensis*, Graukresse/*Berteroa incana*). Die krautigen Pflanzen gehören eher zu den ruderalen Pflanzen, ausgeprägte Trockenheitszeiger wurden auch hier nicht angetroffen. Auch hier wirkt der Boden lehmig. Luftbilder zeigen, dass die Fläche 2013 umgebrochen wurde, zusammen mit der jetzigen Schafweide. Danach wurden wahrscheinlich Wirtschaftsgräser eingesät. Die Fläche wird aufgrund ihrer Zusammensetzung nicht den natürlichen Wiesen wie der „Frischwiese“ zugeordnet, sondern dem **Intensivgrasland frischer Standorte**. Da sie offenbar nicht intensiv genutzt wird, könnte sie auch den ruderalen Wiesen zugeordnet werden. Die aufgeschüttete Teilfläche weist grundsätzlich die gleiche, wenn auch lückigere Vegetation auf.

Sowohl die artenarmen Fettweiden als auch das Intensivgrasland gehört nicht zu den besonders seltenen oder schützenswerten Biotoptypen.

Außerhalb des Geltungsbereiches sind die Wiesen natürlicher, östlich der Schafweide hangabwärts finden sich auch Stellen mit Trockenheitszeigern / Trockenrasenpflanzen (*Festuca ovina* u. a.). Hier tritt wahrscheinlich an der Hangkante der Grundmoränenfläche zum Odertal stellenweise Sand aus (vgl. Kap. Boden).

Neben der Schafweide befindet sich entlang der Straße eine dreireihige Weidenpflanzung, die kurz zurückgeschnitten ist („Korbweiden“, *Salix viminalis* oder Hybriden). Um die Weiden herum wachsen Gräser u. ä. Die in der Vermessung abgegrenzte Fläche mit den Weiden wird dem Biotoptyp „**Hecken und Windschutzstreifen**“ zugeordnet.

Die umliegenden Flächen gehören zum Biotoptyp der **ruderalen Wiesen**. Hier wachsen neben verschiedenen Gräsern (u. a. Glatthafer/Arrhenatherum elatius), Löwenzahn, Hirtentäschel, Ehrenpreis, Zypressen-Wolfsmilch, Purpur-Taubnessel, Brennessel, Natternkopf. Kleine Stellen von höherwüchsigen ruderalen Staudenfluren werden hier mit einbezogen.

Ruderaler Wiesen kommen auch auf dem Grundstück des Wasser-/Abwasserzweckverbands um das Gebäude (Druckerhöhungsstation) herum vor. Auf der Biotopkarte wird der Biotoptyp **Ver-/Entsorgungsanlagen** überlagernd dargestellt.

Außerdem liegt im Geltungsbereich ein Teil der Straße (Biotoptyp **Straßen mit Asphalt- und Betondecken**) im Geltungsbereich sowie im Südwesten ein **unbefestigter Weg**.

Entlang des Fußweges befindet sich auf der ruderalen Wiese eine **Baumreihe** aus Apfelbäumen. Hier wurden zwischen Bäume mittleren Alters jeweils zusätzlich junge Bäume gepflanzt, die im Vermesserplan nicht verzeichnet sind. Die Baumreihe setzt sich südlich des Geltungsbereiches fort.

Auf Höhe der Straßenecke steht außerdem eine hochstämmige Traubenkirsche (Prunus padus) als **Solitärbaum**. Auf der anderen Seite, außerhalb des Geltungsbereiches, steht eine größere Kastanie.

### Zusammenfassende Bewertung

Die potenziell natürliche Vegetation der Grundmoränenflächen bestünde laut Landschaftsplan aus Buchenwald und Buchen-Traubeneichenwald, an den Hängen aus trockenwarmen Eichenwaldformationen. Die Lehmböden der Grundmoräne werden heute überwiegend ackerbaulich genutzt. An den Hängen kommen offene Steppen- und Sandtrockenrasenstandorte vor („Xerothermvegetation“). „Diese floristische Besonderheit der Region, die als Vorposten der osteuropäischen Steppenzone auftritt, ist u. a. auch an den Hängen des Randow- und Landgrabentals anzutreffen“ (Landschaftsplan im Amt Gart/Oder, Hohenfelde).

Die vorkommenden Biototypen entsprechen nicht der potenziell natürlichen Vegetation und es war hier auch keine Steppen- oder Trockenrasenvegetation festzustellen. Kleinere Flecken mit Trockenrasenvegetation wurden bei der Begehung weiter östlich hangabwärts außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans angetroffen. Das Plangebiet selbst ist in der Biotopkarte des Landschaftsplans als Ackerbrache kartiert, andere Flächen an der Hangkante waren mit ruderalen Staudenfluren und Trockenrasen bestanden.

Die im Plangebiet aktuell vorhandenen Biotopstrukturen Fettweide, Intensivgrasland und ruderaler Wiese sind von eher geringem Biotopwert. Die Weidenpflanzung / Hecken und Windschutzstreifen sowie die Bäume jungen bis mittleren Alters sind von mittlerem Biotopwert.

Die Fläche hat allerdings im räumlichen Zusammenhang mit den angrenzenden Offenlandbereichen bzw. dem Hang Bedeutung für verschiedene Tierarten, insbesondere Vögeln (siehe Kap. 2.6 und gesonderter Artenschutzbericht).

## 2.5.2 Geschützte Bäume

Im Plangebiet befinden sich nur wenige Bäume: eine kleine Apfelbaumreihe entlang des Fußweges sowie zwei Solitärbäume (Traubenkirsche am Straßenrand, Kirsche auf der Schafweide).

Die Stadt Schwedt/Oder hat eine eigene Baumschutzsatzung, die Satzung zur Erhaltung, Pflege und zum Schutz von Bäumen in der Stadt Schwedt/Oder, Stand Dezember 2017, die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen gemäß § 34 BauGB) und den Geltungsbereich der Bebauungspläne gemäß § 30 BauGB gilt. Eine Baumschutzverordnung des Landkreises Uckermark gibt es derzeit nicht.

Gemäß Baumschutzsatzung geschützt sind Bäume:

1. mit einem Stammumfang von mindestens 40 cm,
2. Bäume mit einem geringeren Stammumfang, wenn sie aus landeskulturellen Gründen, einschließlich des Ausgleiches oder Ersatzes nach den §§ 13, 15 oder 16 des Bundesnaturschutzgesetzes oder gemäß § 5 dieser Satzung, als Ersatzmaßnahme gepflanzt wurden.

Der Stammumfang wird jeweils in 1,30 Meter Höhe über dem Erdboden gemessen.

Keine Anwendung findet die Satzung unter anderem auf Obstbäume, Pappeln, Baumweiden sowie abgestorbene Bäume.

Damit gehört lediglich die Traubenkirsche an der Straße (kein Obstbaum), die laut Vermessung einen Stammdurchmesser von 0,4 m aufweist (entspricht einem Stammumfang von 125 cm) zu den durch die Baumschutzsatzung geschützten Bäumen.

Unabhängig von der Baumschutzsatzung gelten auch für nicht geschützte Bäume die Vorgaben des Artenschutzes (insbes. § 44 BNatSchG) und der allgemeine Fällverbotszeitraum gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG (kein Abschneiden, Beseitigen etc. von 1. März bis 30. September).

Gemäß der Schwedter Baumschutzsatzung ist es verboten, geschützte Bäume zu beseitigen, zu beschädigen, in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern oder durch andere Maßnahmen nachhaltig zu beeinträchtigen. Verboten sind auch alle Einwirkungen auf den Wurzelbereich von geschützten Bäumen, welche zur nachhaltigen Schädigung oder zum Absterben des Baumes führen können. Der Wurzelbereich des Baumes umfasst dabei die Bodenfläche unter der Krone von Bäumen zuzüglich 1,50 Meter, bei Säulenformen zuzüglich 5 Meter nach allen Seiten (Kronentraufbereich). Verboten sind insbesondere folgende Einwirkungen auf den Wurzelbereich:

1. das Abstellen von Kraftfahrzeugen auf einer unbefestigten Fläche im Kronentraufbereich von Bäumen, wenn diese nicht behördlich als Parkplatz ausgewiesen ist,
2. Abgrabungen, Ausschachtungen, Aufschüttungen oder Verfestigungen,
3. das Lagern oder Ausbringen von flüssigen oder festen Fremdstoffen wie Salzen, Säuren, Ölen, Abwässern oder Baumaterialien. Ausnahmen vom Salzverbot sind lediglich im Rahmen des Vollzugs der Straßenreinigungssatzung (Winterdienst) zugelassen.

Ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie die Beseitigung von Bäumen im Rahmen der Umgestaltung oder Erneuerung von linearen Flurgehölzen auf der Grundlage eines Maßnahmenkonzeptes, denen die zuständige UNB zugestimmt hat, fallen nicht unter diese Verbote. Auch Maßnahmen zur Abwehr einer unmittelbar drohenden Gefahr für Leben und Gesundheit von Personen oder Sachen von bedeutendem Wert fallen nicht unter die Verbote.

Die Durchführung einer nach § 4 Abs. 1 der Baumschutzsatzung verbotenen Maßnahme – also z. B. die Fällung eines Baums - bedarf der vorherigen Genehmigung durch die Stadt Schwedt/Oder. Anträge auf Genehmigung sind schriftlich unter Angabe von Gründen an die Stadt Schwedt/Oder zu richten.

Der Umfang von Ersatzpflanzungen wird gemäß der Anlage zur Baumschutzsatzung berechnet (Stammumfang des gefälltten Baumes >121 cm: 3 Ersatzbäume).

### 2.5.3 Vorkommen geschützter Biotope

Bei der Begehung im April 2020 wurden im Plangebiet keine gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotope festgestellt.

### 2.5.4 Mögliche Auswirkungen der Planung auf Biotope und Vegetation

#### Eingriffe in Solitärbäume

Bei der Eingriffsbewertung bzw. Kompensationsermittlung für Baumverluste sieht die HVE (Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung in Brandenburg, MLUV 2009) die Anwendung der vor Ort geltenden Baumschutzverordnungen/-satzungen vor.

Im Plangebiet stehen lediglich randlich einige, meist junge Obstbäume, die nach der Schwedter Baumschutzsatzung nicht geschützt sind. Eine Ausnahme bildet eine an der Straße, jedoch innerhalb des Wohngebiets stehende hochstämmige Traubenkirsche. Diese wird zum Erhalt festgesetzt. Die jungen Apfelbäume im Nordosten des Plangebiets befinden sich innerhalb der festgesetzten Grünfläche, sie sind voraussichtlich nicht betroffen.

Von der Planung ist voraussichtlich ein Teil der Apfelbaumreihe im Südwesten des Plangebietes betroffen. Obstbäume sind in der Schwedter Baumschutzsatzung vom Schutz ausgenommen. Wenn die auf dem künftigen Wohngrundstück stehenden Bäume gefällt werden sollten, ist hierfür kein Ausgleich erforderlich. Da es sich teilweise um sehr junge Bäume handelt, können die Bäume möglicherweise auch umgepflanzt werden.

Zusammenfassung: Infolge der Planung ergeben sich **keine Kompensationserfordernisse aufgrund von Baumverlusten.**

#### Eingriffe in Flächenbiotop

Infolge des Bebauungsplans kommt es zu einem Verlust von Vegetationsflächen durch Versiegelung (Wohngebäude, Nebenanlagen, Wege etc.) sowie zu einer Umwandlung der bisherigen Vegetation in Hausgärten. Betroffen ist zum weit überwiegenden Teil der Biotoptyp artenarme Fettweide, gefolgt von Intensivgrasland; in geringem Umfang sind auch ruderale Wiese und Hecken und Windschutzstreifen betroffen.

Die Umwandlung dieser Vegetation in Hausgärten (die meist eine ähnliche Biotopwertigkeit aufweisen) stellt keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie des Landschaftsbilds dar, und damit keinen Eingriff im Sinne des 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 14 BNatSchG. Eine baubedingte, vorübergehende Beseitigung der Vegetation steht dieser Bewertung nicht entgegen. (Allerdings können durch die Beseitigung von Vegetation im Rahmen der Baufeldfreimachung geschützte Tierarten betroffen sein, und es sind ggf. spezifische artenschutzbezogene Maßnahmen wie die Festlegung bestimmter Bauzeiten erforderlich)

Während die Umwandlung der Weide/des Graslandes in Hausgärten also keinen Eingriff darstellt, ist die Beseitigung von **Vegetation durch Versiegelung** mit einem solchen Eingriff verbunden.

Die Berechnung des biotopbezogenen Eingriffsumfangs basiert auf der Herleitung der anzunehmenden maximalen Inanspruchnahme infolge der Planung, wie sie in Kap. Boden (Kap. 2.3.2 des Umweltberichts) dargelegt ist. Ein Unterschied besteht allerdings darin, dass eine Teilversiegelung hier nicht mindernd berücksichtigt werden kann (auch ein teilversiegelter Weg ist i. d. R. nahezu vegetationsfrei).

Die zulässige Flächeninanspruchnahme/Bodenversiegelung im Plangebiet (Wohngebiet und Grünfläche/Hausgärten) liegt, ohne Berücksichtigung der Teilversiegelung, bei **2.482 m<sup>2</sup>** (siehe Tabelle 1 in Kap.II.2.3.2).

Bei der Bewertung der Eingriffsschwere ist die Bedeutung/Schutzwürdigkeit der betroffenen Biotoptypen zu berücksichtigen. Die betroffenen Biotoptypen stellen Wert- und Funktionselemente allgemeiner Bedeutung dar, Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung im Sinne der HVE sind nicht betroffen. Die im Bereich des geplanten Wohngebiets und der Hausgärten vorkommenden Biotoptypen unterscheiden sich nicht wesentlich in ihrer Biotopwertigkeit. Unterschieden wird hier nur in Gehölzbiotope (Hecke/Korbweidenpflanzung) und Offenlandbiotope (Weide, Grasland).

Bei den Gehölzbiotope/der Korbweidenpflanzung ist eine räumlich die Betroffenheit besser einschätzbar, es wird angenommen, dass die Hälfte der Pflanzung den Zufahrten etc. weichen muss. Der Rest der Flächeninanspruchnahme verteilt sich wie folgt:

| betreffene Biotoptypen  | Gruppierung   | Betroffenheit   | betreffener Flächenanteil            |
|---|---------------|---|--------------------------------------|
| <i>betreffene Fläche gesamt gemäß GRZ + Überschreitung im Wohngebiet sowie 50 m<sup>2</sup> in jedem der 5 Hausgärten</i> |               |   | <b>2.482 m<sup>2</sup><br/>davon</b> |
| Hecken und Windschutzstreifen, ohne Überschildung, lückig, überwiegend heimische Gehölze (071312)                         | Gehölzbiotope | liegt vollständig im geplanten Wohngebiet. Voraussichtlich betroffen durch min. 3 Zufahrten, Annahme: Hälfte der gesamten Gehölzfläche von 258 m <sup>2</sup> | Gehölzbiotope:<br>130 m <sup>2</sup> |
| artenarme Fettweiden (051112)   |               |   |                                      |

|   |                  |   |  |
|---|------------------|---|--|
| Intensivgrasland, neben Gräsern auch verschiedene krautige Pflanzenarten, frischer Standorte (051522) | Offenlandbiotope | anteilig betroffen gemäß GRZ, räumlich nicht konkretisierbar, umfasst den gesamten Eingriff abzüglich des Anteils Gehölzbiotope | verbleibende Inanspruchnahme betrifft Offenlandbiotope: 2.352 m <sup>2</sup> |
| ruderales Wiese (05113)   |                  |   |  |

Tabelle 4: Übersicht über die Eingriffe in Flächenbiotope

Gemäß HVE sind erhebliche Beeinträchtigungen im Regelfall auf mindestens gleicher Fläche zu kompensieren. Der Umfang der Kompensation richtet sich nach Art und Umfang der beeinträchtigten Funktionen und Werte von Natur und Landschaft sowie nach der Aufwertungsfähigkeit, d. h. dem Ausgangszustand der Kompensationsfläche.

Ein Flächenverhältnis 1:1 von Eingriff zu Ausgleich kann dann angesetzt werden, wenn die Aufwertung auf der Ausgleichsfläche in etwa der Stärke der Beeinträchtigung auf der Eingriffsfläche entspricht. Hierfür ist die Aufwertbarkeit der Ausgleichsfläche und der Biotopwert der Maßnahme relevant.

Die Fläche, die direkt südlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes anschließt, ist seitens der Vorhabenträger als Ausgleichsfläche vorgesehen. Der Biotoptyp Intensivgrasland kann durch Extensivierung aufgewertet werden. Extensiv bewirtschaftetes Grünland ist auch mit den erforderlichen Artenschutzmaßnahmen vereinbar. (Ein Ausgleich durch Pflanzmaßnahmen auf dieser Fläche wäre dagegen weder mit den Artenschutzanforderungen bzgl. Offenlandbrütern und Zauneidechsen noch mit dem Landschaftsbild vereinbar). Da es sich um eine Fläche handelt, die bereits einen nennenswerten Biotopwert hat, ist sie nicht zu 100 % auf den Ausgleich anrechenbar, sondern nur anteilig. Es stehen rund 2.040 m<sup>2</sup> aufwertungsfähiges Intensivgrasland zur Verfügung. Es werden 50 % angerechnet (entspricht einem Kompensationsfaktor von 2). Damit werden **1.020 m<sup>2</sup>** des biotopbezogenen Ausgleichsbedarfs von 2.482 m<sup>2</sup> **auf Flurstück 215** (künftig Flurstück 21) abgedeckt.

Es verbleibt ein Ausgleichsbedarf von rund **1.460 m<sup>2</sup>** (bei einem Kompensationsfaktor von 1), der auf den zur Verfügung stehenden, im Eigentum der Vorhabenträger befindlichen **Flurstücken 254/255** erbracht werden soll. Ausgangszustand ist hier ein Intensivacker mit geringem Biotopwert. Als Kompensation ist hier die Umwandlung in extensives Grünland vorgesehen.

## 2.6. Schutzgut Fauna und Lebensräume

### 2.6.1 Rechtliche Grundlagen

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

*1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

**Einem Eintreten von Verbotstatbeständen ist von vornherein durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen zu begegnen.** Für unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft sowie durch nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben gelten die artenschutzrechtlichen Verbote nach Maßgabe des § 44 Abs. 5 Satz 2 bis 5 BNatSchG. Danach sind die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten relevant. Bei anderen, "lediglich" nach nationalem Recht aufgrund der Bundesartenschutzverordnung oder nach Landesrecht besonders bzw. streng geschützten Arten greifen die Zugriffsverbote nicht (§ 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG, siehe auch z. B. Landesbetrieb Straßenwesen 2018).

Außerdem liegen Verstöße gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot (Nummer 1) dann nicht vor, wenn die Beeinträchtigung das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann. Verstöße gegen das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen (Nummer 1) liegen nicht vor, wenn diese bei auf deren Schutz gerichteten Maßnahmen beeinträchtigt werden. Verstöße gegen das Verbot der Nummer 3 liegen auch dann nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Hierzu können vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden (§ 44 Abs. 5 BNatSchG), i.d.R. sogenannte „CEF-Maßnahmen“ zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität der jeweiligen Lebensstätte.

Können Verstöße gegen die Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht durch entsprechende Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgewendet werden, ist die Genehmigung einer Ausnahme von den Verboten erforderlich. Dazu müssen die Ausnahmeveraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllt werden.

## 2.6.2 Untersuchungsumfang

Die UNB des Landkreises Uckermark hat in ihrer Stellungnahme vom März 2020 gefordert: „Der vorhandene Bestand an Lebensräumen ist darzustellen. Für die Fauna und Flora ist eine Potentialabschätzung für ein eventuelles Vorkommen vorzunehmen. Ist für eine Tiergruppe ein Vorkommen nicht offensichtlich auszuschließen, dann sind entsprechende Kartierungen durchzuführen.“

Die Biotoptypen werden im vorangegangenen Kap. beschrieben. Für Brutvögel und Zauneidechsen wurde eine separate Kartierung beauftragt. Die Untersuchungen erfolgten durch Dipl.-Biol. S. Müller. Die artenschutzrechtliche Beurteilung des Vorhabens anhand der o. g. Verbotstatbestände und die Ableitung erforderlicher Maßnahmen

erfolgte darauf aufbauend durch Dipl.-Ing. (FH) H. Menz. Der vorliegende Artenschutzbeitrag von September 2020 (Menz 2020) enthält in der Anlage auch den Kartierbericht und eine Relevanzprüfung bezüglich weiterer Arten. Danach ist eine artenschutzrechtliche Betroffenheit weiterer Arten nicht zu erwarten.

Im Folgenden werden Ergebnisse des Artenschutzbeitrags gekürzt dargestellt, für genauere Informationen sei auf den Artenschutzbeitrag (Menz 2020) verwiesen.

### 2.6.3 Reptilien

#### **Bestandsdarstellung**

Bei der Kartierung wurde ein Vorkommen der streng geschützten **Zauneidechse (*Lacerta agilis*)** im Plangebiet und seinem direkten Umfeld festgestellt. Sie gehört zu den Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie, für die die artenschutzrechtlichen Verbote im Rahmen von Planungen zu beachten sind.

Das Plangebiet fungiert als Teil eines größeren Lebensraums einer etablierten und reproduktionsfähigen Population. Die Fundpunkte der Zauneidechsen sind im Kartierbericht (Müller 2020) dokumentiert. Die Zauneidechsen wurden ausschließlich in den Randbereichen der Weidefläche und auf der Mähwiese gefunden. Die Weidefläche war augenscheinlich nicht besiedelt und weist auf Grund der sehr kurz gefressenen Vegetation keine gute Habitateignung für die Zauneidechse auf. Die Bestandsgröße im Gebiet wird mit mindestens 21 adulten und subadulten Tieren angegeben. Der Artenschutzbeitrag enthält ausführliche Angaben zu den Lebensraumsansprüchen sowie dem Schutzstatus der Art, zum Lebensraum im Untersuchungsgebiet und seinem Umfeld, zur Herleitung der Bestandsgröße sowie zur Bewertung des Erhaltungszustandes der Population.



Vorhabenfläche (gelb umrandet) und dokumentierte Zauneidechsen (Abkürzungen: ZE = Zauneidechse, juv = juvenil, sad = subadult, ad = adult, w= weiblich, m= männlich)

Abbildung 16: Fundpunkte Zauneidechsen (Müller 2020)

### **Artenschutzrechtliche Einschätzung Zauneidechse, erforderliche Maßnahmen**

Im Artenschutzbericht wird die mögliche Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote geprüft.

#### *Verbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 - Verletzung / Tötung von Tieren*

Durch die Baumaßnahmen kommt es zur direkten Tötung oder Verletzung von Zauneidechsenindividuen sowie zur Zerstörung von Gelegen. Zur Vermeidung von direkten Tötungen/Verletzungen von Zauneidechsenindividuen wird vor der Baumaßnahme eine Umsetzung durchgeführt (V CEF 2, siehe auch A CEF 1). Das Baufeld ist ringsum mit einem Reptilienschutzzaun (bzw. Amphibienschutzzaun) abzugrenzen, damit während der Bauarbeiten keine Zauneidechsen in das Baufeld einwandern (V CEF 3). Durch diese vorgezogenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird die Gefahr der Tötungen oder Verletzungen von Einzeltieren oder deren Entwicklungsformen im Zuge der Baumaßnahmen minimiert. Da eine 100%iges Abfangen der Zauneidechsen nicht möglich ist, wird vorsorglich von einer Tötung von Individuen der Art im Zuge der Bautätigkeiten ausgegangen. Es ist eine geringe unbekannte Anzahl Tiere betroffen. Da durch entsprechende vorgezogene Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ein Töten und Verletzen von Zauneidechsen soweit wie möglich vermieden wird, erfüllt das unvermeidbare Töten von einzelnen Individuen der betroffenen Art im Zuge der Baumaßnahmen nicht den Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG.

Das Fangen der Zauneidechsen (V CEF 2) dient dem Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung durch die Baumaßnahmen. Dabei wird die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt. Daher liegt auch hier kein Verstoß gegen das Verbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG vor.

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Verbot erforderliche Maßnahmen: V CEF 2, V CEF 3, (A CEF 1), wiedergegeben in Kap. 4.3 des Umweltberichts.

#### *Verbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 - Störung*

Die Zauneidechsen der lokalen Population in der Eingriffsfläche könnten durch die Baumaßnahmen während der Fortpflanzung gestört werden. Durch die Vermeidungsmaßnahmen V CEF 3 (Reptilienschutzzaun) und V CEF 2 (Abfangen und Umsiedeln der Zauneidechsen) sind durch die Bauarbeiten keine Störungen zu erwarten. Somit ist der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1, Nr. 2 BNatSchG nicht erfüllt.

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Verbot erforderliche Maßnahmen: V CEF 2, V CEF 2

#### *Verbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 - Fortpflanzungs- und Ruhestätten*

Da Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Zauneidechsen auf einer Fläche von ca. 1 ha zerstört werden, sind die Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG einschlägig. Die vorhandenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der örtlichen Zauneidechsenpopulation werden durch die geplanten Maßnahmen (Bauvorhaben) zerstört. Eine Umsetzung in naheliegende geeignete Habitats ist vorgesehen. Der Erhalt der örtlichen Subpopulation im räumlich funktionalen Zusammenhang wird dadurch weiterhin gewährleistet. Das Umsetzen der betroffenen Subpopulation im Zuge des geplanten Vorhabens hat keine Auswirkungen auf die regionale und überregionale Population der Zauneidechse. Mit Umsetzung der Maßnahmen V CEF 2 und A CEF 1 ist der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1, Nr. 3 BNatSchG nicht erfüllt.

Zur Vermeidung eines Verstoßes erforderliche Maßnahmen: A CEF 1, V CEF 2

### **Gesamtergebnis Zauneidechse**

Im Artenschutzbericht wird zusammengefasst: Ein Vorkommen der Zauneidechse im Untersuchungsraum wurde nachgewiesen. Daher sind bau-, betriebs- und anlagenbedingte Beeinträchtigungen der Zauneidechse zu erwarten. Es handelt sich um eine etablierte Subpopulation im guten Zustand, die sich im Bebauungsplan auf die Mähwiese sowie der höheren Vegetation des Koppelzauns konzentriert. Die Habitatqualität ist gut. Das Zauneidechsenvorkommen wird durch das Bauvorhaben negativ beeinträchtigt. Durch entsprechende Maßnahmen (Reptilienschutzzaun, Umsetzung der Zauneidechsen in aufgewertetes Zauneidechsenhabitat) werden die Auswirkungen auf die betroffene Art minimiert. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse wird im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt, ebenso ist derzeit nicht von einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population auszugehen. Die Anwendung der Ausnahmeregelung nach § 45 (7) BNatSchG ist für die Zauneidechse nicht erforderlich.

## 2.6.4 Brutvögel

### Bestandsdarstellung

Im Plangebiet und seinem räumlichen Umfeld wurden 32 Vogelarten erfasst (Müller 2020). Erfasst wurden alle Vögel, die von der Planfläche aus zu hören oder zu sehen waren. Somit wurden nicht nur die Vögel auf der Planfläche dokumentiert, sondern auch die Individuen, die im Umfeld aktiv waren. Dies ist notwendig, da Vogelreviere nicht allein aus dem Brutplatz, sondern auch aus Nahrungsflächen bestehen und somit größere Flächen in Anspruch nehmen als den eng begrenzten Ausschnitt des Plangebietes.

Aufbauend auch auf dem dokumentierten Verhalten der beobachteten Vögel (z. B. revieranzeigendes Verhalten) wurde eine Karte mit den anzunehmenden Reviermittelpunkten erarbeitet:

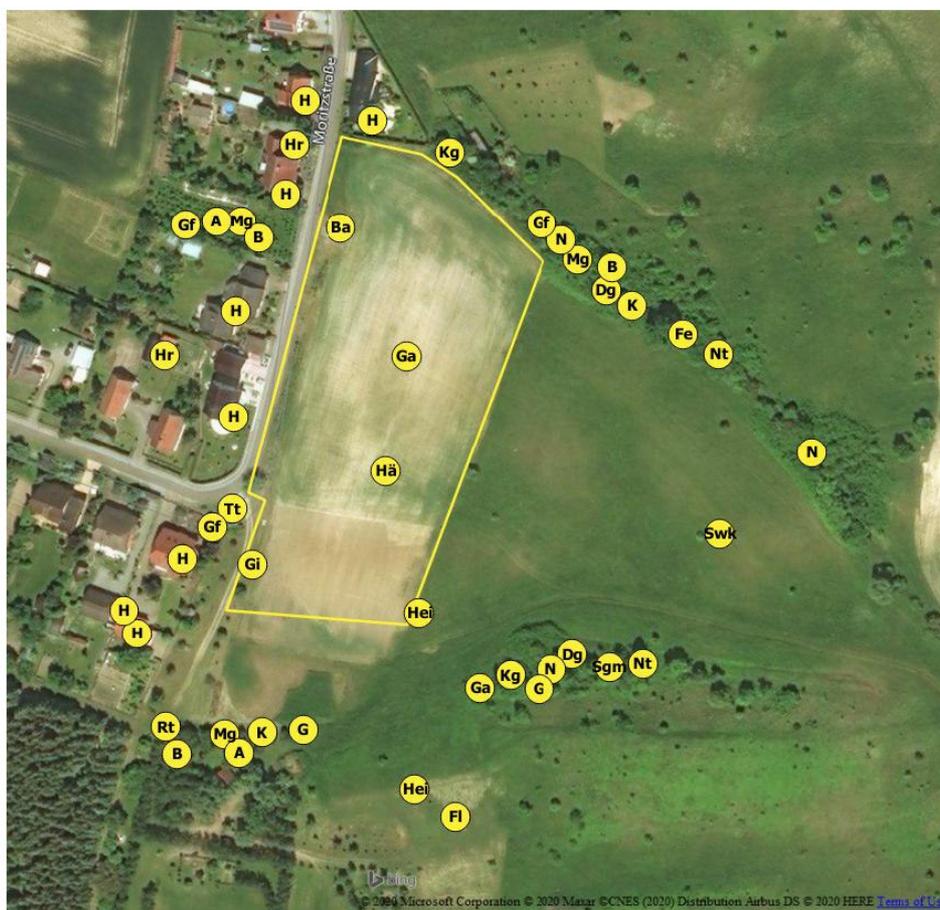


Abbildung 17 Reviermittelpunkte der erfassten Vogelarten (Müller 2020)

Der Kartierbericht (Müller 2020) enthält außerdem eine Liste der Arten mit Angaben zum Vorkommen im Untersuchungsgebiet, die im Artenschutzbeitrag (Menz 2020) um aktuelle Angaben zum Schutz- / Gefährdungsstatus ergänzt wurde. Von den 32 erfassten Arten werden als **23 Brutvögel und 9 als Nahrungsgäste** eingeordnet. **Im Plangebiet selbst** wurden dabei nur die **Reviermittelpunkte der Heidelerche, der Grauammer, der Bachstelze, des Girlitz und des Bluthänflings** verortet. Da der Bluthänfling ein Brutvogel

der Gehölze ist, wird sein Nistplatz dabei nicht auf der Grünlandfläche angenommen (Menz 2020).

Die erfassten Vogelarten werden hier in der Gruppierung und Reihenfolge des Artenschutzbeitrags aufgelistet (siehe Formblätter dort ab Seite 25). Dort werden gefährdete Vogelarten (Arten der RL D und RL BB) i. d. R. Art-für-Art behandelt, es sei denn, sie kommen lediglich als seltene Nahrungsgäste oder Durchzügler vor. Die ungefährdeten und ubiquitären Arten werden in Gruppen (ökologischen Gilden; z. B. Heckenbrüter, Siedlungsbewohner) zusammengefasst, es sei denn, die spezifische Bestands- und Betroffenheitssituation erfordert eine Art-für-Art-Betrachtung.

- |  |  |
|--|--|
| ungefährdete Brutvögel der Vorwälder und älterer Baumbestände (überwiegend einmalig genutzte Brutstandorte): | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Amsel (A, <i>Turdus merula</i>)</li> <li>• Buchfink (B, <i>Fringilla coelebs</i>)</li> <li>• Girlitz (Gi, <i>Serinus serinus</i>)</li> <li>• Grünfink (Gf, <i>Carduelis chloris</i>)</li> <li>• Klappergrasmücke (Kg, <i>Sylvia curruca</i>)</li> <li>• Kohlmeise (K, <i>Parus major</i>)</li> <li>• Mönchsgrasmücke (Mg, <i>Sylvia atricapilla</i>)</li> <li>• Nachtigall (N, <i>Luscinia megarhynchos</i>)</li> <li>• Ringeltaube (<i>Columba palumbus</i>)</li> <li>• Stieglitz (Sti, <i>Carduelis carduelis</i>)</li> <li>• Türkentaube (Tt, <i>Streptopelia decaocto</i>)</li> </ul> |
| gefährdete Offenlandart:   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grauammer (<i>Emberiza calandra</i>)</li> </ul>   |
| gefährdete Art halboffener bis offener Landschaften mit Gehölzbestand:                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Neuntöter (Nt, <i>Lanius collurio</i>)</li> </ul>   |
| gefährdete Art halboffener Landschaften:   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Heidelerche (Hei, <i>Lullula arborea</i>)</li> </ul>  |
| ungefährdete Arten des Offenlandes:  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Goldammer,</li> <li>• Schwarzkehlchen (Swk, <i>Saxicola rubicola</i>)</li> <li>• Dorngrasmücke (Dg, <i>Sylvia communis</i>)</li> <li>• Schafstelze (St <i>Motacilla flava</i>)</li> </ul>   |
| gefährdete Art weitgehend offener Landschaften:  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Feldlerche (Fdl, <i>Alauda arvensis</i>)</li> </ul>   |
| gefährdete Art offener bis halboffener Landschaften/Gehölzbrüter:  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bluthänfling (Hä, <i>Carduelis cannabina</i>)</li> </ul>  |
| stark gefährdete Art reich strukturierten Landschaften / Buschbrüter:  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sperbergrasmücke (Sgm, <i>Sylvia nisoria</i>)</li> </ul>  |
| Brutvögel der Siedlungen und siedlungsnahen Bereiche (i.d.R. mehrfach genutzte Brutstandorte):               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hausrotschwanz (Hr, <i>Phoenicurus ochruros</i>)</li> <li>• Haussperling (H, <i>Passer domesticus</i>)</li> <li>• Bachstelze (Ba <i>Motacilla alba</i>)</li> </ul>  |

- Außerdem (seltene Nahrungsgäste/Durchzügler):
- Kolkrabe (Kra, *Corvus corax*)
  - Rauchschwalbe (Rs, *Hirundo rustica*)
  - Mäusebussard (Mb, *Buteo buteo*),
  - Rotmilan (Rm, *Milvus milvus*),
  - Feldsperling (Fe, *Passer montanus*)
  - Elster (E, *Pica pica*)
  - Grünspecht (Gü, *Picus viridis*)
  - Star (S, *Sturnus vulgaris*)

### **Artenschutzrechtliche Einschätzung Brutvögel, erforderliche Maßnahmen**

Im Artenschutzbeitrag wird der Bestand sowie die Betroffenheit der im Untersuchungsraum vorkommenden heimischen europäischen Vogelarten beschrieben und die einzelnen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie ggf. die naturschutzfachlichen Ausnahmevoraussetzungen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG abgeprüft. Die Ergebnisse sind in Formblättern mit allen erforderlichen Angaben ausführlich dargestellt. In der folgenden Tabelle wird ein Teil der Ergebnisse wiedergegeben.

Eine Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände kann in allen Fällen durch entsprechende Maßnahmen (V CEF, A CEF) vermieden werden, die Anwendung der Ausnahmeregelung nach § 45 (7) BNatSchG ist für die Brutvögel insgesamt nicht erforderlich. In der Tabelle werden die möglichen Verbotsverletzungen in Bezug auf die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 jeweils für die betroffene Art/Artengruppe dargestellt, die Texte stammen aus den o.g. Formblättern des Artenschutzberichts, Angaben zu Lebensraum, Bestand in Brandenburg etc. werden hier nicht wiedergegeben.

| Art/Artengruppe   | Betroffenheit Tötungs-/Verletzungs-/Fangverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)  | Betroffenheit Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)   | Betroffenheit Zugriffsverbot Fortpflanzungs-/Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)  |
|---|--|---|--|
| <p><b>Ungefährdete Brutvögel der Vorwälder und älterer Baumbestände (überwiegend einmalingenutzte Brutstandorte)</b></p> <p>Amsel, Buchfink, Girlitz, Grünfink, Klappergrasmücke, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Ringeltaube, Stieglitz, Türken- taube</p> | <p>Einige der genannten Arten haben ihre potenziellen Brutplätze in Gehölzen innerhalb der Baufläche. Baubedingt besteht die Gefahr der Tötung von Individuen der genannten Arten durch die Fällung von Gehölzen im Zuge der Baufeldfreimachung. Durch die Maßnahme V CEF 4 wird eine Verletzung oder Tötung der Arten im Zuge der Baumaßnahmen ausgeschlossen. Betriebs- und anlagebeding ist von keiner Beeinträchtigung auszugehen, sofern V CEF 6 beachtet wird. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population infolge bau- oder betriebs- und anlagebedingter Tötungen von Individuen ist daher insgesamt ausgeschlossen. Da durch entsprechende vorgezogene Vermeidungsmaßnahmen ein Töten und Verletzen der Arten ausgeschlossen wird, tritt der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht ein.</p> <p>erforderliche Maßnahmen:</p> <p>V CEF 4: Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit der Brutvögel (01. März – 30. September), ggf. früherer Baubeginn möglich, nach Kontrolle und Freigabe der Flächen durch Sachverständigen</p> <p>V CEF 5: Keine Inanspruchnahme von Grünflächen außerhalb des Bebauungsplanes</p> <p>V CEF 6: Große Fensterfronten sind zu vermeiden, bzw. deren Gefahrenpotential zu verringern</p> | <p>Die Fortpflanzungsstätten der genannten Arten befinden sich zumeist außerhalb des Baufeldes. Betriebs- und anlagebedingt sind für die Arten keine relevanten Störungen zu erwarten. Baubedingte Störungen sind für die randlich vorkommenden BP der genannten Arten gegeben. Es ist mit Störungen durch die Bauarbeiten (Baumaschinenverkehr, Lärm usw.) zu rechnen. Die Arten gelten in Bezug auf die Wahl ihrer jeweiligen Brutplätze als flexibel. Sie sind gegenüber anthropogenen Störreizen vergleichsweise unempfindlich. Zudem ist ein Ausweichen in Bereiche ohne Störimplikationen möglich. Erhebliche Beeinträchtigungen für das lokale Bestandsniveau werden selbst unter Annahme einer unterstellten temporären Störung einzelner Brutpaare nicht generiert. V CEF 4 und V CEF 5 ist einzuhalten. Die ökologische Lebensraumkontinuität bleibt für das betroffene Brutvogelspektrum erhalten. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population ist nicht zu erwarten. Somit ist der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1, Nr. 2 BNatSchG nicht erfüllt.</p> <p>erforderliche Maßnahmen:</p> <p>V CEF 4 (s.o.)</p> <p>V CEF 5 (s.o.)</p> | <p>Die Fortpflanzungsstätten der genannten Arten befinden sich zumeist außerhalb des Baufeldes. Baubedingte Beeinträchtigungen sind auch für die randlich vorkommenden BP der genannten Arten gegeben. Durch den Verkehr mit Bau- fahrzeugen oder betriebsbedingten Anliefer- oder Besucherverkehr ist mit Störungen der Arten am Brutplatz und damit einhergehender Brutaufgabe sowie mit direkten Brutplatzzerstörungen zu rechnen. Durch eine strikte Begrenzung der Bautätigkeiten und des Betriebsverkehrs auf die Fläche des Bebauungsplanes (V CEF 5) wird dies verhindert. Bei den meisten o.g. Arten handelt es sich zumeist um Freibrüter, die jährlich ihr Nest neu errichten. Potenziell von Baumfällungen betroffene Individuen können in ungestörte geeignete Bereiche der näheren Umgebung ausweichen, die in ausreichendem Umfang vorhanden sind. Durch die Bauzeitenregelung wird eine direkte Beeinträchtigung von Fortpflanzungsstätten von Brutvögeln dieser Gilde ausgeschlossen. Die Niststätten der höhlenbewohnenden Arten dieser ökologischen Gilde genießen auch nach der Brut gesetzlichen Schutz (vgl. MUGV 2018). Höhlenbewohnende Arten sind nach derzeitigem Planungsstand nicht von Nistplatzverlusten betroffen. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population ist unter Berücksichtigung von V CEF 4 und V CEF 5 nicht zu erwarten. Somit ist der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1, Nr. 3 BNatSchG nicht erfüllt.</p> <p>erforderliche Maßnahmen:</p> <p>V CEF 4 (s.o.)</p> |

| Art/Artengruppe  | Betroffenheit Tötungs-/Verletzungs-/Fangverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)   | Betroffenheit Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)   | Betroffenheit Zugriffsverbot Fortpflanzungs-/Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)   |
|------------------|---|---|---|
|                  |   |   | V CEF 5 (s.o.)  |
| <b>Grauammer</b> | <p>Die Art hat im Jahr 2020 in den Bereichen angrenzend zum Bebauungsplan (einen Brutplatz). Die Eingriffsfläche selbst ist potenziell als Bruthabitat geeignet. Es werden die potenziellen Bruthabitate und ggf. Brutplätze in den Grünflächen zerstört. Es ist daher von einer Verletzung, Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen im Zuge der Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszugehen. Durch die Maßnahme V CEF 4 und V CEF 5 wird eine Verletzung oder Tötung von Grauammern im Zuge der Baumaßnahmen ausgeschlossen. Betriebs- und anlagenbedingt ist von keiner Beeinträchtigung auszugehen, sofern V CEF 6 beachtet wird. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population infolge bau- oder betriebs- und anlagebedingter Tötungen von Individuen ist daher insgesamt ausgeschlossen. Da durch entsprechende vorgezogene Vermeidungsmaßnahmen ein Töten und Verletzen von Grauammern ausgeschlossen wird, tritt der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht ein.</p> <p>erforderliche Maßnahmen:<br/>V CEF 4, V CEF 5, V CEF 6 (s.o.)</p> | <p>Baubedingte Störungen können sich auf das unmittelbar angrenzend zur Baufläche vorkommende Brutpaar der Art auswirken. Baubedingte Störungen, die zur Brutaufgabe führen (Störungen am Nest u. ä.), werden jedoch durch die Bauzeitenregelung vermieden. Betriebs- und anlagebedingt sind für die Art keine Störungen zu erwarten. Die baubedingten optischen und akustischen Störungen für die Grauammer auf den weiteren angrenzenden Grünflächen sind vernachlässigbar. Die relativ störungsunempfindliche Grauammer kann in diesem Bereich in vorhandene angrenzende Bruthabitate ausweichen. Zu beachten und zu überwachen ist insbesondere V CEF 5. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population ist nicht zu erwarten. Somit ist der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1, Nr. 2 BNatSchG nicht erfüllt.</p> <p>erforderliche Maßnahmen:<br/>V CEF 5 (s.o.)</p> | <p>Die Art hat vermutlich einen Brutplatz angrenzend zum B-Plan. Es wurde hier ein Brutpaar festgestellt. Die Eingriffsfläche ist jedoch potenziell als Bruthabitat geeignet. Zumindest ist die Eingriffsfläche ein Teil des Brutreviers. Es werden die potenziellen Bruthabitate und ggf. Brutplätze in den Grünflächen zerstört. Somit liegt eine Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG vor. Die Grauammer beansprucht ein Revier von 2,5 -7,5 ha (4,5 ha), wobei die Nahrungssuche auch außerhalb der Nestreviere erfolgt. Da im vorliegenden vorhabenbezogenen B-Plan nur ein Teil des Reviers eines Brutpaars beansprucht wird, ist dementsprechend eine angrenzende Fläche so aufzuwerten, dass der Lebensraumverlust von ca. 0,5-1ha ausgeglichen wird. Da die Ausgleichsfläche im räumlich funktionalen Zusammenhang mit dem vorhandenen Brutrevier steht ist von keinen negativen populationswirksamen Beeinträchtigungen auszugehen</p> <p>erforderliche Maßnahmen:<br/>A CEF 2: Optimierung von Grünland als Ausgleichsflächen unmittelbar angrenzend zur Eingriffsfläche</p> |
| <b>Neuntöter</b> | <p>Da der Brutplatz außerhalb des Bebauungsplanes liegt, ist die Verletzung oder Tötung von Tieren der Art im Zuge der Zerstörung bzw. Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht zu befürchten. Betriebs-</p>  | <p>Die Fortpflanzungsstätten der genannten Art befinden sich außerhalb des Bebauungsplanes. Die Art gilt insbesondere zum Zeitpunkt der Eiablage als sehr störungsempfindlich.</p>  | nicht betroffen   |

| Art/Artengruppe    | Betroffenheit Tötungs-/Verletzungs-/Fangverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)  | Betroffenheit Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)  | Betroffenheit Zugriffsverbot Fortpflanzungs-/Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)  |
|--------------------|--|--|--|
|                    | <p>und anlagenbedingt ist von keiner Beeinträchtigung auszugehen, sofern V CEF 6 beachtet wird.</p> <p><b>erforderliche Maßnahmen:</b><br/>V CEF 6 (s.o.)</p>  | <p>Baubedingte Störungen durch den Baustellenverkehr und den Bauarbeiten an sich sind gegeben und können sich auf die baufeldnahen (ca. 50 bzw. 100m nördlich) vorkommenden BP der Art auswirken. Die Habitatausstattung des Umfeldes erlaubt es den BP des Neuntöters in vorhandene angrenzende Bruthabitate auszuweichen. Die Art kann die temporär gestörten Bereiche erneut besiedeln. Zu beachten und zu überwachen ist insbesondere V CEF 5. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population ist nicht zu erwarten. Somit ist der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1, Nr. 2 BNatSchG nicht erfüllt.</p> <p><b>erforderliche Maßnahmen:</b><br/>V CEF 4, V CEF 5 (s.o.)</p>                  |  |
| <b>Heidelerche</b> | <p>Der Reviemittelpunkt eines der festgestellten BP der Art lag im Jahr 2020 auf der Grenze des Bebauungsplanes. Da die Eingriffsfläche eine Habitatausstattung aufweist, die eine Ansiedlung der Art in diesem Bereich nicht zwingend ausschließt, ist eine potenzielle Ansiedlung der Heidelerche (Inklusive Nestanlage) in diesem Bereich möglich. Es werden potenzielle Bruthabitate und ggf. Brutplätze in den Grünflächen zerstört. Es ist daher von einer Verletzung, Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen im Zuge der Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszugehen. Durch die Maßnahme V CEF 4 und V CEF 5 wird eine Verletzung oder Tö-</p> | <p>Der Reviemittelpunkt eines der festgestellten BP der Art lag im Jahr 2020 auf der Grenze des Bebauungsplanes. Betriebs- und anlagebedingt sind für die Art keine Störungen zu erwarten. Es ist mit temporären Störungen durch die Bauarbeiten (Baumaschinenverkehr, Lärm usw.) zu rechnen. Die Art gilt in Bezug auf die Wahl ihrer jeweiligen Brutplätze als flexibel. Sie ist gegenüber anthropogenen Störreizen vergleichsweise unempfindlich. Zudem ist ein Ausweichen in Bereiche ohne Störimplikationen möglich. Die baubedingten Störungen, werden weitestgehend durch die Maßnahme VCEF4 und V CEF 5 vermieden. Erhebliche Beeinträchtigungen für das lokale Bestandsniveau werden selbst unter Annahme</p> | <p>Die Art hat ein Revierzentrum auf der Grenze des Bebauungsplanes. Die Baufläche selbst ist potenzielles Bruthabitat für die Heidelerche. Zumindest wird ein Teil des Brutreviers in seiner bisherigen Form verändert und wird für die Art nicht mehr nutzbar sein. Die Art kann in benachbarte Grünlandbereiche ausweichen. Die wegfallende nutzbare Fläche (geschätzt 4000m<sup>2</sup>) ist relativ klein gemessen am insgesamt zur Verfügung stehenden Lebensraum im Umfeld des Bebauungsplanes. Dennoch liegt eine Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V. m. Abs. 5 BNatSchG vor. Um den Verlust der potenziellen Bruthabitate auszugleichen, wird eine Aufwertung oder Umwandlung von Intensivgrünland bzw. Acker in extensive</p> |

| Art/Artengruppe   | Betroffenheit Tötungs-/Verletzungs-/Fangverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)  | Betroffenheit Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)   | Betroffenheit Zugriffsverbot Fortpflanzungs-/Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)   |
|---|--|---|---|
|   | <p>tung im Zuge der Baumaßnahmen ausgeschlossen. Betriebs- und anlagenbedingt ist von keiner Beeinträchtigung auszugehen. Da die Art grundsätzlich eher Abstand zu Bebauung hält ist nicht mit einer erhöhten Kollisionsgefährdung an Fenstern zu rechnen Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population infolge bauperiodischer oder betriebs- und anlagebedingter Tötungen von Individuen ist daher insgesamt ausgeschlossen. Da durch entsprechende vorgezogene Vermeidungsmaßnahmen ein Töten und Verletzen der Arten ausgeschlossen wird, tritt der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht ein.</p> <p><b>erforderliche Maßnahmen:</b><br/>V CEF 4, V CEF 5 (s.o.)</p> | <p>einer unterstellten temporären Störung einzelner Brutpaare nicht generiert. Die ökologische Lebensraumkontinuität bleibt für das betroffene Brutvogelspektrum erhalten. Zu beachten und zu überwachen ist insbesondere V CEF 4. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population ist nicht zu erwarten. Somit ist der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1, Nr. 2 BNatSchG nicht erfüllt.</p> <p><b>erforderliche Maßnahmen:</b><br/>V CEF 4, V CEF 5 (s.o.)</p> | <p>Halbtrocken- bzw. Trockenrasen empfohlen. Die volle Wirksamkeit dieser Maßnahme wird sich voraussichtlich erst nach der Baufeldfreimachung entfalten. Die Wirksamkeit der Maßnahme wird somit erst nach dem Eingriffszeitpunkt erreicht („time-lag“), eine irreversible Schädigung der Heidelerchen- Population im Naturraum ist jedoch angesichts der hier zu konstatierenden Stabilität des Bestandes und der guten Habitatausstattung des näheren Umfelds nicht zu befürchten. Der Erhaltungszustand der Heidelerchen-Population im Naturraum und somit in der biogeographischen Region Brandenburgs verschlechtert sich daher trotz einer Realisierung des Vorhabens insgesamt nicht. Da der unmittelbare räumliche Zusammenhang gewahrt bleibt und die temporär verlorengewandene Fläche relativ klein ist, ist nicht mit einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu rechnen.</p> <p><b>erforderliche Maßnahme:</b><br/>A CEF 2: Optimierung von Grünland als Ausgleichsfläche angrenzend zur Eingriffsfläche</p> |
| <p><b>ungefährdete Arten des Offenlandes</b><br/>Goldammer, Schwarzkehlchen, Dorngrasmücke, Schafstelze</p> | <p>Die genannten Arten haben ihre potenziellen Brutplätze außerhalb des Bebauungsplanes. Ein Töten oder Verletzen im Zuge der Baufeldfreimachung ist daher sehr unwahrscheinlich. Durch die Maßnahme V CEF 4 und V CEF 5 wird eine Verletzung oder Tötung der Arten im Zuge der Baumaßnahmen ausgeschlossen. Betriebs- und anlagenbedingt ist von keiner Beeinträchtigung auszugehen, sofern V CEF 6 beachtet wird. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes</p>  | <p>Die Fortpflanzungsstätten der genannten Arten befinden sich außerhalb des Bebauungsplanes. Baubedingte Störungen sind jedoch durch die räumliche Nähe der Reviere gegeben. Eine Nestaufgabe durch die Baufeldfreimachung wird durch die Bauzeitenregelung vermieden. Betriebs- und anlagenbedingt sind für die Art keine Störungen zu erwarten. Es ist mit Störungen durch die Bauarbeiten (Baumaschinenverkehr, Lärm usw.) zu rechnen. Die Arten gelten in Bezug auf die</p>      | <p>Die Nisthabitate werden höchstens temporär durch Baumaßnahmen (Lärm, visuelle Störungen durch Baumaschinen usw.) indirekt beeinträchtigt. Eine baubedingte Zerstörung der aktiv genutzten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wird durch die Bauzeitenregelung vermieden. Sollten während der Baumaßnahmen Niststätten der o.g. bodenbrütenden Arten im Baustellenbereich gefunden werden, sind diese bis zum Ausfliegen der Jungvögel vor Beschädigung zu schützen (V CEF 7).</p>  |

| Art/Artengruppe   | Betroffenheit Tötungs-/Verletzungs-/Fangverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)   | Betroffenheit Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)   | Betroffenheit Zugriffsverbot Fortpflanzungs-/Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)   |
|-------------------|---|---|---|
|                   | <p>der lokalen Population infolge bau- oder betriebs- und anlagebedingter Tötungen von Individuen ist daher insgesamt ausgeschlossen. Da durch entsprechende vorgezogene Vermeidungsmaßnahmen ein Töten und Verletzen der Arten ausgeschlossen wird, tritt der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht ein.</p> <p><b>erforderliche Maßnahmen:</b><br/>V CEF 4, V CEF 5, V CEF 6 (s.o.)</p> | <p>Wahl ihrer jeweiligen Brutplätze als flexibel. Sie sind gegenüber anthropogenen Störreizen vergleichsweise unempfindlich. Zudem ist ein Ausweichen in Bereiche ohne Störimplikationen möglich. Erhebliche Beeinträchtigungen für das lokale Bestandsniveau werden selbst unter Annahme einer unterstellten temporären Störung einzelner Brutpaare nicht generiert. Die ökologische Lebensraumkontinuität bleibt für das betroffene Brutvogelspektrum erhalten. Zu beachten und zu überwachen ist insbesondere V CEF 5. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population ist nicht zu erwarten. Somit ist der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1, Nr. 2 BNatSchG nicht erfüllt.</p> <p><b>erforderliche Maßnahmen:</b><br/>V CEF 5 (s.o.)</p> | <p><b>erforderliche Maßnahmen:</b><br/>V CEF 7 Schutz von Nist- und Ruhestätten im Baustellenbereich</p>  |
| <b>Feldlerche</b> | nicht betroffen   | <p>Die Fortpflanzungsstätten der genannten Art befinden sich außerhalb des Bebauungsplanes. Baubedingte Störungen sind gegeben, werden aber durch die Maßnahme VCEF 4 und V CEF 5 vermieden. Es ist mit Störungen durch die Bauarbeiten (Baumaschinenverkehr, Lärm usw.) zu rechnen. Die Art gilt in Bezug auf die Wahl ihrer jeweiligen Brutplätze als flexibel. Sie ist gegenüber anthropogenen Störreizen vergleichsweise unempfindlich, jedoch nicht im gleichen Maße wie die siedlungsbewohnenden Brutvögel. Zudem ist ein Ausweichen in Bereiche ohne Störimplikationen möglich. Erhebliche Beeinträchtigungen für das lokale Bestandsniveau</p>  | <p>Die Nisthabitate werden höchstens temporär durch Baumaßnahmen (Lärm, visuelle Störungen durch Baumaschinen usw.) indirekt beeinträchtigt. Eine baubedingte Zerstörung der aktiv genutzten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wird durch die Bauzeitenregelung vermieden. Sollten während der Baumaßnahmen Niststätten der Art in gefunden werden, sind diese bis zum Ausfliegen der Jungvögel vor Beschädigung zu schützen.</p> <p><b>erforderliche Maßnahmen:</b><br/>V CEF 7</p> |

| Art/Artengruppe     | Betroffenheit Tötungs-/Verletzungs-/Fangverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)   | Betroffenheit Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)   | Betroffenheit Zugriffsverbot Fortpflanzungs-/Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)  |
|---------------------|---|---|--|
|                     |   | <p>werden selbst unter Annahme einer unterstellten temporären Störung einzelner Brutpaare nicht generiert. Betriebs- und anlagebedingt sind für die Art keine Störungen zu erwarten. Die ökologische Lebensraumkontinuität bleibt für die Feldlerche erhalten. Zu beachten und zu überwachen ist insbesondere V CEF 4 und V CEF 5. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population ist nicht zu erwarten. Somit ist der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1, Nr. 2 BNatSchG nicht erfüllt.</p> <p><b>erforderliche Maßnahmen:</b><br/>V CEF 4, V CEF 5, V CEF 6 (s.o.)</p>  |  |
| <b>Bluthänfling</b> | <p>Die Brutplätze des Bluthänflings liegen außerhalb des Bebauungsplanes. Ein Töten oder Verletzen im Zuge der Baufeldfreimachung ist daher sehr unwahrscheinlich. Durch die Maßnahme V CEF 4 wird eine Verletzung oder Tötung der Arten im Zuge der Baumaßnahmen ausgeschlossen. Betriebs- und anlagebedingt ist von keiner Beeinträchtigung auszugehen, sofern V CEF 6 beachtet wird. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population infolge bau- oder betriebs- und anlagebedingter Tötungen von Individuen ist daher insgesamt ausgeschlossen. Da durch entsprechende vorgezogene Vermeidungsmaßnahmen ein Töten und Verletzen der Arten ausgeschlossen wird, tritt der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht ein.</p> <p><b>erforderliche Maßnahmen:</b></p> | <p>Die Fortpflanzungsstätten der genannten Art befinden sich außerhalb des Bebauungsplanes. Baubedingte Störungen sind gegeben, werden aber durch die Maßnahme VCEF 4 und V CEF 5 vermieden. Es ist mit Störungen durch die Bauarbeiten (Baumaschinenverkehr, Lärm usw.) zu rechnen. Die Art gilt in Bezug auf die Wahl ihrer jeweiligen Brutplätze als flexibel. Sie ist gegenüber anthropogenen Störreizen vergleichsweise unempfindlich und brütet teilweise auch in Siedlungsbereichen. Zudem ist ein Ausweichen in Bereiche ohne Störimplikationen möglich. Erhebliche Beeinträchtigungen für das lokale Bestandsniveau werden selbst unter Annahme einer unterstellten temporären Störung einzelner Brutpaare nicht generiert. Betriebs- und anlagebedingt sind für die Art keine Störungen zu erwarten. Die ökologische Lebensraumkontinuität bleibt für den</p> | <p>Die Nisthabitate werden höchstens temporär durch Baumaßnahmen (Lärm, visuelle Störungen durch Baumaschinen usw.) indirekt beeinträchtigt. Eine baubedingte Zerstörung der aktiv genutzten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wird durch die Bauzeitenregelung (V CEF 4) sowie V CEF 5 vermieden.</p> <p><b>erforderliche Maßnahmen:</b><br/>V CEF 4, V CEF 5 (s.o.)</p> |

| Art/Artengruppe  | Betroffenheit Tötungs-/Verletzungs-/Fangverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)   | Betroffenheit Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)  | Betroffenheit Zugriffsverbot Fortpflanzungs-/Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)   |
|--|---|--|---|
|  | V CEF 4 (s.o.)<br>V CEF 5, V CEF 6 (s.o.)   | Bluthänfling erhalten. Zu beachten und zu überwachen ist insbesondere V CEF 4 und V CEF 5. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population ist nicht zu erwarten. Somit ist der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1, Nr. 2 BNatSchG nicht erfüllt.<br><b>erforderliche Maßnahmen:</b><br>V CEF 4, V CEF 5 (s.o.)   |   |
| <b>Sperbergrasmücke</b>  | Da der Brutplatz weit außerhalb des Bebauungsplanes liegt, ist die Verletzung oder Tötung von Tieren der Art im Zuge der Zerstörung bzw. Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kaum zu befürchten. Das Risiko des Tötens oder Verletzens von Individuen der Art wird durch V CEF 4 und V CEF 5 ausgeschlossen. Betriebs- und anlagenbedingt ist von keiner Beeinträchtigung auszugehen, sofern V CEF 6 beachtet wird.<br><b>erforderliche Maßnahmen:</b><br>V CEF 4 (s.o.)<br>V CEF 5 (s.o.)<br>V CEF 6 (s.o.) | Die Fortpflanzungsstätten der Sperbergrasmücke befinden sich außerhalb des Bebauungsplanes. Baubedingte Störungen durch den Baustellenverkehr und den Bauarbeiten an sich sind gegeben und können sich auf das baufeldnahe (ca. 50 bzw. 100m nördlich) vorkommende BP der Art auswirken. Die Habitatausstattung des Umfeldes erlaubt es den BP der Art in vorhandene angrenzende Bruthabitate auszuweichen. Die Art kann die temporär gestörten Bereiche erneut besiedeln. Zu beachten und zu überwachen ist insbesondere V CEF 5. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population ist nicht zu erwarten. Somit ist der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1, Nr. 2 BNatSchG nicht erfüllt.<br><b>erforderliche Maßnahmen:</b><br>V CEF 4, V CEF 5 (s.o.) | nicht betroffen   |
| <b>Brutvögel der Siedlungen und siedlungsnahen Bereiche (i.d.R. mehrfach genutzte Brutstandorte)</b> | Von den genannten Arten könnte ausschließlich die Bachstelze in dem Gebäude auf der Weidefläche brüten. Während der Bautätigkeiten für den Rückbau der Gebäude auf der Weidefläche besteht die Gefahr der Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen im Zuge der   | Die potenzielle Fortpflanzungsstätte der Bachstelze befindet sich innerhalb des Vorhabenbereichs. Die der anderen Arten sind im Siedlungsbereich zu verorten. Baubedingte Störungen sind gegeben, werden aber durch die Maßnahme VCEF 4 und V CEF 5 vermieden. Baubedingte Störungen   | Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat nur die Bachstelze einen potenziellen Nistplatz (im Gebäude auf der Weide). Die Niststätten der gebäudebrütenden genießen auch nach der Brut einen gesetzlichen Schutz (vgl. MUGV 2018). Der Schutz der Fortpflanzungsstätten nach § 44 Abs. 1 Nr.3 BNatSchG erlischt erst |

| Art/Artengruppe                                | Betroffenheit Tötungs-/Verletzungs-/Fangverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)  | Betroffenheit Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)   | Betroffenheit Zugriffsverbot Fortpflanzungs-/Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)   |
|--|--|---|---|
| Hausrotschwanz,<br>Haussperling,<br>Bachstelze | <p>Entnahme, Beschädigung sowie Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Durch die Bauzeitenregelung V CEF 4 wird dies vermieden. Betriebs- und anlagenbedingt ist von keiner Beeinträchtigung auszugehen, sofern V CEF 6 beachtet wird. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population infolge bau- oder betriebs- und anlagebedingter Tötungen von Individuen ist daher insgesamt ausgeschlossen. Da durch entsprechende vorgezogene Vermeidungsmaßnahmen ein Töten und Verletzen der Arten ausgeschlossen wird, tritt der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht ein.</p> <p><b>erforderliche Maßnahmen:</b><br/>V CEF 4, V CEF 5, V CEF 6 (s.o.)</p> | <p>sind auch für die randlich vorkommenden BP der genannten Arten gegeben. Es ist mit Störungen durch die Bauarbeiten (Baumaschinenverkehr, Lärm usw.) zu rechnen. Die Arten sind gegenüber anthropogenen Störreizen weitgehend unempfindlich. Zudem ist ein Ausweichen in Bereiche ohne Störimplikationen möglich. Erhebliche Beeinträchtigungen für das lokale Bestandsniveau werden selbst unter Annahme einer unterstellten temporären Störung einzelner Brutpaare nicht generiert. Die ökologische Lebensraumkontinuität bleibt für die genannten Arten erhalten. Zu beachten und zu überwachen ist insbesondere V CEF 4 und V CEF 5. Betriebs- und anlagebedingt sind für die genannten Arten keine Störungen zu erwarten. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population ist nicht zu erwarten. Somit ist der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1, Nr. 2 BNatSchG nicht erfüllt.</p> <p><b>erforderliche Maßnahmen:</b><br/>V CEF 4, V CEF 5 (s.o.)</p> | <p>nach Aufgabe des Reviers bzw. mit Aufgabe der Niststätte. Die Beschädigung oder Zerstörung eines oder mehrerer Einzelnester (bei Brutkolonie &gt; 10%) außerhalb der Brutzeit führt i.d.R. zu keiner Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte. Daher tritt der Tatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG nicht ein. Eine baubedingte Zerstörung der aktiv genutzten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wird durch die Bauzeitenregelung V CEF 4 vermieden. Sollten während der Baumaßnahmen Niststätten der genannten Arten in gefunden werden, sind diese bis zum Ausfliegen der Jungvögel vor Beschädigung zu schützen.</p> <p><b>erforderliche Maßnahmen:</b><br/>V CEF 4 (s.o.)<br/>V CEF 7 Schutz von Nist- und Ruhestätten im Baustellenbereich</p> |

### **Gesamtergebnis Brutvögel**

Infolge der Planung sind **insbesondere Graumammer und Heidelerche** betroffen. Es ist von einem teilweisen Verlust der Bruthabitate und somit der Fortpflanzungsstätten auszugehen. Bei Umsetzung der genannten Vermeidungsmaßnahmen ist derzeit nicht von einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population auszugehen. Die Anwendung der Ausnahmeregelung nach § 45 (7) BNatSchG ist für die Brutvögel insgesamt nicht erforderlich.

### **Fazit Artenschutz**

Für die Zauneidechse und alle im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen europäischen Vogelarten kann eine verbotstatbeständige Beeinträchtigung unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Artenschutzfachlich unüberwindbare Hindernisse stehen der Realisierung des Vorhabens nicht entgegen.

## **2.7. Schutzgut Klima / Lufthygiene**

### **2.7.1 Bestandssituation**

Brandenburg liegt im Bereich gemäßigten, kontinentalen Klimas mit Jahresmitteltemperaturen zwischen 7,8 und 9,5 Grad Celsius. Das Land gehört mit Jahresniederschlagssummen unter 600 Millimeter zu den trockensten Regionen Deutschlands (MLUK 2020). Der Nordosten Brandenburgs liegt zwischen kontinental und maritim/atlantisch geprägtem Klima (Mecklenburgisch-Brandenburgisches Übergangsklima) (Heyer zit. nach Landschaftsplan Hohenfelde 1997). Im hier betrachteten Raum tritt der **kontinentale Einfluss**, gekennzeichnet durch hohe Sommer- und tiefe Wintertemperaturen sowie durch relativ geringe Niederschläge, deutlich hervor. Die mittlere Jahrestemperatur wird im Landschaftsplan mit Werten zwischen 7,5 und 8,5 °C angegeben, die jährliche Niederschlagsmenge bei knapp 500 mm, die vorherrschende Windrichtung mit West (Landschaftsplan Hohenfelde 1997). Für den Zeitraum 1991-2010 lag der korrigierte Jahresniederschlag bei 563,5 mm/a (LfU Kartenanwendung Hydrologie). Insgesamt gehört die Region zu den niederschlagärmsten Regionen Deutschlands.

Das Plangebiet ist größtenteils eine unbebaute und unversiegelte Grünlandfläche. Solche offenen Flächen kühlen nachts stärker aus als Siedlungs- oder Waldflächen und sind damit **Kaltluftproduktionsflächen**. Im Umfeld gibt es großflächig solche offenen Flächen.

Im Zuge der langfristigen globalen Klimaveränderungen ist auch in Brandenburg die Jahresmitteltemperatur der Luft zwischen 1881 und 2018 um 1,3 °C gestiegen; für den Zeitraum 2021-2050 wird laut dem aktuellen Klimareport Brandenburg ein weiterer Anstieg zwischen 1,1 und 1,5°C erwartet (DWD 2019). Im Gemeinsamen Raumordnungskonzept Energie und Klima für Berlin und Brandenburg, Teil 1 (GRK 1) wird auf die besondere Verletzlichkeit der Region Berlin-Brandenburg durch den **Klimawandel** hingewiesen (GL 2011). Folgende hier grundsätzlich raumordnerisch relevante Wirkfolgen des Klimawandels werden aufgelistet:

- häufigere Hitzeperioden oder Hitzewellen
- steigende Waldbrandgefahr
- häufigere Starkregenereignisse und Sturzfluten
- Veränderung von Frequenz und Stärke von Flusshochwässern
- Häufigere Beeinträchtigung und Zerstörung der Infrastruktur
- Einschränkung der als Brauchwasser nutzbaren Wasserressourcen
- Zunehmende Schwankungen des Grundwasserspiegels
- Zunehmender Verlust des Oberbodens durch Wind- und Wassererosion
- Steigende Gefährdung der Artenvielfalt

Nach der Synthesekarte „Vom Klimawandel betroffene Gebiete“ aus dem GRK 2 liegt das Plangebiet in einem Raum mit der höchsten Differenz von Niederschlag und Verdunstung (**negative klimatische Wasserbilanz**, Jahresmittel > minus 240 bis minus 140 mm) und ist somit besonders von Trockenheit betroffen. Die Anzahl der prognostizierten Starkniederschläge pro Jahr liegt bei größer als 7-10,5; der Planbereich ist damit weniger als andere Regionen Brandenburgs von Starkniederschlägen betroffen. Das Gebiet liegt außerhalb der Berliner Hitzeinsel und auch außerhalb von Hochwasserrisikobereichen (die Angaben beziehen sich auf zu erwartende Beeinträchtigungen für den Zeitraum bis 2040 auf Grundlage des 2,0K-Szenariums 2011-40, GL 2012).

### 2.7.2 Mögliche Auswirkungen auf Klima / Lufthygiene

Bei der Entwicklung eines Wohngebiets führen Bebauung und Versiegelung zu einer Minderung der Kaltluftentstehung. Aufgrund der geringen Zahl an Baugrundstücken, der lockeren Bebauung mit Gärten und den großen Offenlandflächen im Umfeld ist jedoch hier nicht von einer nennenswerten Aufwärmung auszugehen.

Während der **Bauarbeiten** sind temporäre luftklimatische Beeinträchtigungen durch erhöhte Emissionen gas- und partikelförmiger Luftschadstoffe zu erwarten. Eine erhebliche Verschlechterung des Schutzguts ist damit aufgrund der zeitlichen Befristung der Bauarbeiten jedoch nicht verbunden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans zielt auf eine **Wohnnutzung** der Fläche. Hiermit sind direkte und indirekte klimarelevante CO<sub>2</sub>-Emissionen verbunden (Heizung, Warmwasserbereitung, Stromverbrauch). Nutzungsbedingt sind zudem Luftschadstoff- und CO<sub>2</sub>-Emissionen durch den Anwohner-Verkehr zu erwarten. CO<sub>2</sub>-Emissionen tragen zum globalen Klimawandel bei. Bei der konkreten Ausgestaltung der Wohnbebauung können klimaschädliche **Emissionen gemindert** werden, z. B. durch folgende Maßnahmen:

- Gute Wärmedämmung
- Kompakte Gebäudeformen
- Orientierung von Haupt-Fassaden-/Fensterflächen und Dachflächen zur Sonne (Stellung der Baukörper)
- Nutzung von regenerativen Energien, z. B. Nutzung von Dachflächen zur Stromerzeugung aus solarer Strahlungsenergie

Informationen zu energieeffizientem Bauen sind für private Bauherren z. B. in der „Bauherrenmappe“ der Landesenergieagentur Sachsen-Anhalt zusammengestellt worden (LENA 2018); zu Fördermöglichkeiten siehe z. B. BAFA 2020, Kfw 2020.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Klimas ist mit dem Bebauungsplan nicht verbunden. Die Ausgleichsmaßnahmen für Boden und Biotope tragen auch zu einer Aufwertung hinsichtlich des Klimas bei. Speziell die Umwandlung von Acker in Grünland hat eine Bedeutung für den Klimaschutz, da Grünland eine Rückhaltefunktion von Kohlenstoff und auch eine Kohlendioxid-Senkenfunktion hat (LfU 2018).

## 2.8. Schutzgut Mensch/menschliche Gesundheit

### 2.8.1 Bestandssituation / Vorbelastungen

Das Plangebiet liegt an einer wenig befahrenen **Gemeindestraße** abseits des Durchgangsverkehrs. Knapp 400 m weiter östlich und in der Niederung gelegen verläuft die Landesstraße L 272. Schwedt ist eine Gemeinde mit Meldepflicht zur Lärmkartierung. Die Kartierungsergebnisse von 2017 enthalten in der Nähe des Plangebietes keine Hauptverkehrsstraßen mit Lärmbelastungen > 45 dB. Das Plangebiet ist also nicht durch Verkehrslärm vorbelastet.

Auf der anderen Straßenseite westlich sowie nördlich des Plangebiets befinden sich **Wohnhäuser** mit Gärten. Südlich befindet sich eine Wiese. Am südlichen Ortsrand befindet sich eine Weihnachtsbaumplantage.

Die Flächen im Umfeld des Ortes werden **landwirtschaftlich** genutzt (östlich Grünland, sonst Acker).

**Gewerbliche** oder industrielle Bauflächen stellt der FNP Hohenfelde nicht dar, im Nordwesten des Ortes ist ein Dorfgebiet ausgewiesen. Das Gelände der Raffinerie „PCK“ liegt knapp 4 km südwestlich des Plangebietes, der Schwedter Hafen über 4 km südöstlich.

Etwa 630 m südlich gibt es im Freien eine **Motocross-Anlage** (MC Schwedt), die für Training und Wettbewerbe mit Motocross-Rädern und anderen motorisierten Fahrzeugen etc. genutzt wird. Es ist davon auszugehen, dass von dieser Anlage bei Veranstaltungen Lärmbelastungen ausgehen. Das LfU hat in seiner Stellungnahme vom 19. März 2020 darüber informiert, dass es sich um eine nach BImSchG genehmigungsbedürftige Anlage handelt, und dass mit Entscheidung vom 01. April 2015 bestimmte Trainingszeiten und mit der Genehmigung vom 26. Juni 1996 Zeiten für den Rennbetrieb festgelegt wurden, zu denen die Anlage betrieben werden darf. Zusammengefasst kann festgehalten werden, dass das Training an 4 Tagen die Woche, nicht vor 9.30 morgens und nicht nach 19 Uhr abends und der Rennbetrieb nur am Wochenende, nicht vor 9.30 und nach 19 Uhr stattfinden dürfen. Die Stellungnahme wird im Teil II, Kap. 5.7 Immissionsschutz wiedergegeben.

Die genannte **Modellsportanlage** befindet sich südlich der Motocross-Strecke, hier fahren, ebenfalls im Freien, ferngesteuerte Automodelle mit Verbrenner- oder Elektroantrieb (Modellclub Schwedt 2020). Es ist davon auszugehen, dass hier weniger Lärm entsteht als bei der Moto-Cross-Anlage; das Gelände ist außerdem weiter vom Plangebiet entfernt (>900 m).

Je ein **Windpark** liegt nördlich und südlich von Hohenfelde, jeweils über 2,5 km vom Plangebiet entfernt (Windeignungsgebiete Groß Pinnow, Vierraden) (MWAE 2020), so dass nicht von negativen Auswirkungen auf die Bevölkerung im Plangebiet auszugehen ist.

Die **Luftbelastung** ist in Brandenburg im Vergleich zu 1990 wesentlich zurückgegangen. Insbesondere bei Schwefeldioxid (SO<sub>2</sub>) und Schwebstaub (Staub) wurde ein Rückgang der Konzentrationen verzeichnet. Durch den erheblich gewachsenen Straßenverkehr ist ein vergleichbarer Trend bei Stickstoffoxiden (NO, NO<sub>2</sub>) jedoch nicht zu beobachten. Vor allem der Autoverkehr ist die Ursache für die Luftbelastung durch bodennahes Ozon (O<sub>3</sub>) bei sommerlichen Schönwetterperioden. (MLUK 2020). Da das Plangebiet abseits befahrener Straßen liegt, ist diesbezüglich von einer sehr geringen Belastung auszugehen. In Ernteperioden kann es durch die winderosionsgefährdeten Ackerflächen in der Umgebung zu Staubbelastung kommen. Die Flächen in direkter Nachbarschaft sind aber als Grünlandflächen dauerhaft vegetationsbestanden, so dass von ihnen keine Staubeentwicklung ausgeht.

Zur landschaftsgebundenen **Erholung**, dem Ausblick über die Odertalniederung und durch den Ort verlaufenden Wanderwegen siehe Kap. 2.1 Landschafts-/Ortsbild.

## 2.8.2 Mögliche Auswirkungen auf Mensch / menschliche Gesundheit

Die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit decken sich teilweise mit den Auswirkungen auf andere Schutzgüter bzw. ergeben sich daraus. So werden beispielsweise lokalklimatische Veränderungen vor allem aus der Perspektive der menschlichen Gesundheit und des menschlichen Wohlbefindens bewertet; auch das Schutzgut Landschaftsbild wird aus menschlicher Sicht betrachtet. An dieser Stelle sind daher nur solche Auswirkungen zu betrachten, die nicht bereits im Zusammenhang mit anderen Schutzgütern bewertet werden.

### Schallimmissionen

Eine deutliche Erhöhung von aus der Planung von ca. fünf Baugrundstücken resultierenden Emissionen im Bereich der Gemeindestraße „Moritzstraße“ ist nicht erkennbar. Der neu entstehende Verkehr wird als gebietsverträglich und vernachlässigbar eingeschätzt.

Aufgrund der Entfernung zu größeren Straßen und des zu erwartenden Verkehrsaufkommens sowie der Wohnnutzung im Umfeld des Plangebiets ist von diesen Quellen keine wesentliche Lärmbelastung zu erwarten. Auch der Windpark Vierraden und die Hochspannungsfreileitung sind weit genug entfernt, um keine wesentlichen Störwirkungen erwarten zu lassen.

Es sind allerdings Schalleinwirkungen durch die genannte Motocross-Anlage grundsätzlich denkbar. Die zu erwartende Situation wird im Teils II, Kap. 5.7 der Begründung zum Bebauungsplan immissionschutzrechtlich betrachtet. Die immissionsrelevanten Bauflächen im Bebauungsplan „Moritzstraße II“ rücken nicht näher an die Motocrossanlage heran als der rechtskräftige Bebauungsplan „Moritzstraße“, für den keine wesentlichen immissionschutzrechtlichen Auswirkungen nachgewiesen wurden (Begründung siehe dort). Außerdem wird eingeschätzt, dass der regelmäßig zulässige Schallbeurteilungspegel von 57,5 dB(A) nicht häufiger erreicht wird, als im zulässigerweise bebauten WA-Gebiet des Bebauungsplanes „Moritzstraße“, der eine vergleichbare Randlage aufweist. Da jedoch bei Neuplanungen die Einhaltung und bestenfalls Unterschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 angestrebt werden soll, werden in die Abwägung weitere aktive und passive Schallschutzmaßnahmen eingestellt, die ein Einhalten der Taggrenzwerte von 55 dB gewährleisten sollen. Es werden denkbare



## 2.9.2 Mögliche Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter durch die Planung

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter in Form einer Beeinträchtigung von Bodendenkmälern durch den Aushub der Baugruben sind nicht auszuschließen. Im Rahmen der einzuholenden denkmalrechtlichen Erlaubnis werden ggf. Maßnahmen zum Schutz von Kultur- und Sachgütern festgelegt.

Grundsätzlich ist im Brandenburger Denkmalschutzgesetz festgelegt, dass bei Funden von Münzen, Tonscherben etc. diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen sind (siehe Kap. 3.6 der Begründung zum Bebauungsplan)

## 2.10. Darstellung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstabe i BauGB die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstabe a bis d BauGB zu berücksichtigen.

Die genannten Schutzgüter stehen, unabhängig von dem spezifischen Gebiet, miteinander in Beziehung und haben teilweise wechselseitigen Einfluss aufeinander. Beispielsweise beeinflusst die Bodenbeschaffenheit die Grundwasserneubildung, während das Grundwasser seinerseits auch Einfluss auf den Boden haben kann.

Außerdem sind ungünstige /unbeabsichtigte Wechsel- bzw. Folgewirkungen zwischen Vermeidungs-, Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen auf andere Schutzgüter bzw. untereinander zu vermeiden. In vorliegendem Fall wird dies berücksichtigt, indem auf Ausgleichspflanzungen (insbes. Bäume) im Wohngebiet bzw. der Grünfläche und der südlich angrenzenden Fläche verzichtet wird. Solche Pflanzungen können zwar unter bestimmten Voraussetzungen Ausgleichswirkungen für den Eingriff in Biotope und Boden durch Versiegelung entfalten. An dieser Stelle würden sie aber die Aussicht auf das Odertal zusätzlich versperren und also hätten also ungünstige Wechselwirkungen für das Landschaftsbild.

Es sind **keine** erheblichen Auswirkungen hinsichtlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erkennen, die nicht bereits im Zusammenhang mit den einzelnen Schutzgütern betrachtet wurden. Dies gilt auch für Wechselwirkungen mit Bedeutung für die Erhaltungsziele und die Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten im Sinne des BNatSchG.

## 3. Planungsalternativen, Kumulierung, schwere Unfälle

### 3.1. Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Auswirkungen bei Nicht-Durchführung der Planung, der sogenannten „Nullvariante“ werden überschlägig prognostiziert, um eine Referenz für die Beurteilung der Auswirkungen bei Durchführung der Planung zu erhalten.

Bei Nicht-Durchführung der Planung würde das Plangebiet voraussichtlich weiterhin als Grünland/Schafweide bewirtschaftet werden und weitgehend unbebaut und unversiegelt bleiben. Mit der relativ intensiven Beweidung sind ein vergleichsweise geringer Biotopwert verbunden, und es können Geruchsbelastungen durch die Tierhaltung entstehen. Darüber hinaus ruft die Nutzung keine nennenswerten negativen Auswirkungen hervor (Grundwasser durch Bodenbeschaffenheit geschützt, Bodenerosion durch ganzjährigen Bewuchs reduziert). Die von Bebauung weitgehend freie Hangkante lässt den Blick über die Odertalniederung zu.

### **3.2. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Nach Anlage 1 BauGB sind im Umweltbericht Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten zu machen, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.

Im Sinne der Alternativenprüfung wurde in die Betrachtung einbezogen, ob über Maßnahmen der Innenentwicklung oder Nachverdichtungspotenziale hinaus auch Konversionsflächen oder andere geeignete Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB im Ortsteil Hohenfelde zur Verfügung stehen. Dies betrifft beispielsweise die Siedlungslagen nördlich der L272 zwischen der „Hohenfelder Dorfstraße“ und der Straße „zum Storchenhof“. Dieser Bereich ist durch landwirtschaftliche Hoflagen geprägt und daher immissionsschutzrechtlich zur Entwicklung von Wohnbauflächen weniger geeignet. Zudem müsste zwischen den o.g. Erschließungsstraßen eine neue Verbindungsstraße gebaut werden, die zum einen erhebliche Erschließungskosten verursacht und zum anderen müssten ebenfalls landwirtschaftliche Nutzflächen in Anspruch genommen werden. Eine weitere Alternative wäre die Landwirtschaftsfläche, die von der innen liegenden Bebauung entlang der Moritzstraße eingefasst wird. Auch hier wäre es erforderlich, landwirtschaftliche Nutzflächen zu überbauen. Durch die fehlende Erschließung würden hier ebenfalls höhere Aufwendungen für Erschließungsmaßnahmen notwendig sein. Wie auch auf der nördlichen Fläche würde der Anteil der Versiegelungsflächen durch den notwendigen Neubau von Zufahrtsstraßen deutlich umfangreicher ausfallen, als auf der Planfläche östlich der Moritzstraße mit vorhandener Erschließung.

Für die geplanten Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen infolge der Planung müssen landwirtschaftliche Flächen nur in sehr geringem Umfang aus der Nutzung genommen werden (für Baumpflanzungen und Habitatslemente für die Zauneidechse). Auf dem Großteil der Maßnahmenflächen wird die landwirtschaftliche Nutzung nur extensiviert, es handelt sich um „Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen“ im Sinne des § 15 Abs. 3 BNatSchG. Die Maßnahmen können daher auch als „produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen“ (PIK) bezeichnet werden. Der Forderung des § 15 Abs. 3 BNatSchG wird Rechnung getragen.

Innerhalb des Plangebietes wurde auf die Flächenaufteilung und die Anordnung der Bauflächen geachtet. Zur Minimierung des Flächeneingriffs soll sich das Baufenster entlang der Moritzstraße erstrecken, sodass lange Erschließungswege oder eine zweireihige Bebauung mit großen Versiegelungsflächen im rückwärtigen Planbereich ausgeschlossen werden. Zudem soll durch eine Einzelhausbebauung in abweichender Bauweise (maximale Gebäudelänge 15 m) eine offene, aufgelockerte und durchgrünte

Bebauungsstruktur entstehen. diese lehnt sich an die Umgebungsbebauung an, so dass die Inanspruchnahme von Flächen sich nur in dem Rahmen bewegt, der bereits durch die Siedlungsbebauung vorgegeben ist. anderweitige Bebauungsvarianten aus sich der Minimierung des Flächeneingriffs wurden daher nicht weiterverfolgt, wie z.B. die Bebauung der rückwärtigen Grundstücksteile mit Wohngebäuden.

Vor diesem Hintergrund stellt sich die geplante Bebauung östlich der Moritzstraße im als Optimalvariante dar.

### **3.3. Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

Es sind derzeit keine in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne oder sonstigen Vorhaben in der näheren Umgebung bekannt, die Kumulationswirkungen mit der vorliegenden Planung hervorrufen können.

### **3.4. Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen**

Seit der Novelle des Baugesetzbuches im Jahr 2017 sind auch Auswirkungen auf die Umwelt zu berücksichtigen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB und Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe e BauGB). Auswirkungen auf die Umwelt schließen auch hier umweltbezogene Auswirkungen auf den „Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt“, auf Kultur- und sonstige Sachgüter sowie auf Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes ein. Zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen können die vorhandenen Ergebnisse anderer rechtlich vorgeschriebener Prüfungen genutzt werden. Soweit angemessen, sollte die Beschreibung Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt sowie Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle erfassen (Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe 3 BauGB).

Ein „schwerer Unfall“ ist laut Störfall-Richtlinie der EU von 2012 ein Ereignis – bspw. eine Emission, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes – das sich aus unkontrollierbaren Vorgängen in einem unter die Störfall-Richtlinie fallenden Betrieb ergibt, das unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebes zu einer ernststen Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe beteiligt sind. Ob ein Betrieb zu den sogenannten Störfall-Betrieben gehört, ist in der Störfallverordnung (12. BImSchV) geregelt, ausschlaggebend ist das Vorhandensein von bestimmten gefährlichen Stoffen in bestimmten Mengen.

Eine „Katastrophe“ ist laut Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe „ein Geschehen, bei dem Leben oder Gesundheit einer Vielzahl von Menschen oder die natürlichen Lebensgrundlagen oder bedeutende Sachwerte in so ungewöhnlichem Ausmaß gefährdet oder geschädigt werden, dass die Gefahr nur abgewehrt oder die Störung nur unterbunden und beseitigt werden kann, wenn die im Katastrophenschutz mitwirkenden [...] Organisationen [...] unter [...] Leitung durch die Katastrophenschutzbehörde [...] tätig werden“. Das genannte Bundesamt gibt eine Liste

der potentieller „Gefahren und Ereignisse“ heraus. Im vorliegenden Fall sind folgende Aspekte relevant:

| Hinsichtlich möglicher Gefahren  | Hinsichtlich Anfälligkeit des Vorhabens  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Störfallbetriebe im Umfeld</li> <li>- durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Störfallbetrieben begründet</li> <li>- Kampfmittelbelastung nicht bekannt</li> <li>- kein Hochwasserrisiko im Geltungsbereich</li> <li>- wenig befahrene Gemeindestraße angrenzend</li> <li>- ungeschützte Lage an der Hangkante</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohngebiet (empfindliche Nutzung: Wohnen)</li> <li>- Keine Ansammlung von größeren Menschengruppen zu erwarten</li> </ul> |

Als potentielle Gefahren mit grundsätzlicher Relevanz für das Gebiet werden eingeschätzt:

- Unwetter (Stürme, Hitzeperioden)
- Brand

Es wird davon ausgegangen, dass bei Unfällen, Bränden etc. „normalen“ Ausmaßes die üblichen Warnungs-/ Bekämpfungs-/ Evakuierungs-/ Hilfssysteme greifen und ausreichend leistungsfähig sind (z. B. Feuerwehreinsatz, Krankentransport). Dessen ungeachtet ist bei Baugenehmigungen auf sicherheitsrelevante Aspekte wie Fluchtwege, Brandschutz etc. nach den einschlägigen Vorschriften zu achten.

Es wird eingeschätzt, dass das Vorhaben eine **geringe Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen** aufweist.

Von der geplanten Wohnbebauung selbst gehen keine erhöhten Gefahren aus, die zu schweren Unfällen oder Katastrophen führen können. Die Bebauung fügt sich hinsichtlich von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der verkehrlichen Erschließung in die umgebende Siedlungsstruktur ein.

## 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

### 4.1. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft sollen soweit wie möglich vermieden oder vermindert werden. Damit kann auch Umfang von erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen reduziert werden.

Im Zuge der Bauausführung sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung oder **Minde- rung baubedingter Beeinträchtigungen** zu beachten:

#### V 1 Boden- und grundwasserschonender Baubetrieb

*Während der Bau- und auch der Nutzungsphase ist der Grundwasser- und Bodenschutz gemäß der einschlägigen Regelwerke zu gewährleisten.*

*Um einen Eintrag von grundwassergefährdenden Schmier- und Betriebsstoffen während der Bauphase zu verhindern, ist eine Vorratshaltung an Ölbindemitteln auf der*

*Baustelle geboten. Ober- und Unterboden sind getrennt zu lagern und in richtiger Reihenfolge wieder einzubauen.*

Das Landesamt für Umwelt hat darauf hingewiesen, dass sicherzustellen ist, dass durch die Einhaltung einschlägiger Sicherheitsbestimmungen eine wassergefährdende Kontamination von Gewässern vermieden wird (§ 1 BbgWG, § 5 Abs. 1 WHG).

#### V 2 Vermeidung unnötiger Belästigungen und Luftbelastungen bei den Bauarbeiten

*Während der Bautätigkeiten sind Emissionen von Schadstoffen (v. a. Abgase), Geräuschen, Staub etc. so weit wie möglich zu reduzieren.*

Die Maßnahme dient dem Schutz der Wohnbevölkerung und von Tieren.

#### V 3 Schutz von Bäumen und Gehölzbeständen

*Während der Bautätigkeiten sind vorhandene Bäume und Gehölze einschließlich ihres Wurzelbereiches durch geeignete Maßnahmen vor Schäden zu schützen.*

Hierzu ist die Baumschutzsatzung Schwedt/Oder zu beachten (insbes. § 4). Siehe auch DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).

Folgende Maßnahmen dienen der **Minderung anlagebedingter Beeinträchtigungen** Soweit sie im Bebauungsplan festgesetzt sind, werden bei der Eingriffsermittlung mildernd berücksichtigt:

#### V4 Vermeidung unnötiger Versiegelungen zum Schutz von Boden und Grundwasser

*Wege, Stellplätze und Zufahrten auf den privaten Wohngrundstücken sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. (Schutzgüter Boden, Grundwasser)*

#### V5 Erhaltung des Ausblicks auf das Odertal

*V5a: Im Bereich einer gedachten Verlängerung der südlichen Moritzstraße sollen die Wohngrundstücke so gestaltet werden, dass ein unverbaubarer Blick in die offene Landschaft und über die Hangkante hin zum Odertal weiterhin möglich ist.*

Die Textliche Festsetzung 3.1 (siehe Plankarte) dient dazu, in diesem Bereich die landschaftsbildprägende Aussicht zu gewährleisten. Von der Möglichkeit der Errichtung zulässiger Anlagen wie Carports, Bepflanzungen und Einfriedungen sollte hier zurückhaltend Gebrauch gemacht werden bzw. sie zumindest darauf geachtet werden, dass sie die Aussicht nur unwesentlich beeinträchtigen.

*V5b: Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sollten eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten und möglichst offen gestaltet sein.*

Die Maßnahme zielt darauf ab, die Aussicht zum Odertal von der öffentlichen Straße und den Wohngrundstücken westlich der Moritzstraße aus so weit wie möglich für die Anwohner und Erholungssuchende zu erhalten. Gemäß der textlichen Festsetzung 6.1 sind im allgemeinen Wohngebiet Mauern und andere

durchgehend geschlossene Bauelemente als Einfriedungen der straßenseitigen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Darüber hinaus sollten die Einfriedungen auch möglichst offen gehalten sein (Zäune anstelle von geschlossenen Bauelementen).

#### V6 Sockellose Einfriedungen zum angrenzenden Grünland

*Im rückwärtigen Bereich sind als Grundstücksabgrenzungen sind nur sockellose und offene Einfriedungen (Zäune) zulässig.*

Diese Maßnahme dient dazu, dass zwischen der privaten Grünfläche und den benachbarten Grünlandflächen keine Barriere für Kleintiere wie Igel etc. entsteht.

**Nutzungsbedingte** Beeinträchtigungen können unter anderem durch folgende Maßnahmen vermieden werden (hierzu trifft der Bebauungsplan keine Regelungen):

- Wärmedämmung, kompakte Gebäudeformen, Nutzung regenerativer Energie- und Wärmequellen (Schutzgüter Klima, Luft)
- Weitgehenden Verzicht auf Pestizide bei der Gartennutzung (Pflanzenschutzmittel) (Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere)
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen in Boden und Grundwasser durch wassergefährdende Stoffe wie Farben, Schmier- und Betriebsstoffe

Weitere Maßnahmen sind erforderlich, um die **Verletzung artenschutzrechtlicher Verbote** bei Bau, Anlage und Nutzung des Wohngebiets **zu vermeiden**, siehe Artenschutzbericht (Menz 2020) sowie Kap. 4.4. der Umweltberichts. Dabei ist zu beachten, dass sie teilweise zeitlich bereits vor den Baumaßnahmen durchzuführen sind.

#### V7 Baumerhalt

Der vorhandene geschützte Baum an der Moritzstraße, der im geplanten Wohngebiet steht, wird zum Erhalt festgesetzt.

## **4.2. Ausgleichsmaßnahmen**

### **4.2.1 Umgang mit bestehender Ausgleichsverpflichtung im Plangebiet aus Eingriffen anderer Vorhabenträger an anderem Ort**

Im Rahmen des aktuellen Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplans und parallelen Änderung des Flächennutzungsplans hat die UNB des Landkreises Uckermark in der frühzeitigen Beteiligung folgenden Hinweis gegeben:

*„Im Rahmen der 2. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Schwedt/O., Ortsteil Hohenfelde, ist auf den Flurstücken 415, 417, 418, sowie teilweise entlang der westlichen Grenze auf den Flurstücken 416 und 426 eine Kompensationsmaßnahme festgesetzt worden. Gemäß § 3 Abs. 5 der Satzung ist auf diesen Flurstücken eine mindestens 100 m lange und mindestens 4 m breite Hecke aus Sträuchern und Bäumen anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im weiteren Planungsverlauf ist der Erhalt dieser Baumhecke zu beachten“ (UNB Uckermark, 27.03.2020)*

Vermutlich wird die vorhandene, ca. 80 m lange Korbweidenpflanzung auf den Flurstücken 416 und 426 von der UNB dabei als Umsetzung einer Kompensationsmaß-

nahme „Baumhecke“ aus der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung angesehen. Tatsächlich ist an dieser Stelle durch die Flächeneigentümer eine private Korbweidenpflanzung vorgenommen worden, die aber keine Kompensationsmaßnahme für andere Baugebiete im Sinne der Satzung (2. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung Hohenfelde) darstellt.

Der Abrundungsplan der Satzung enthält eine Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Bezeichnung „Fläche II“, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Moritzstraße II“ liegt. Den in der Stellungnahme der UNB genannten § 3 Abs. 5 enthält der satzungsgefasste Abrundungsplan nicht.

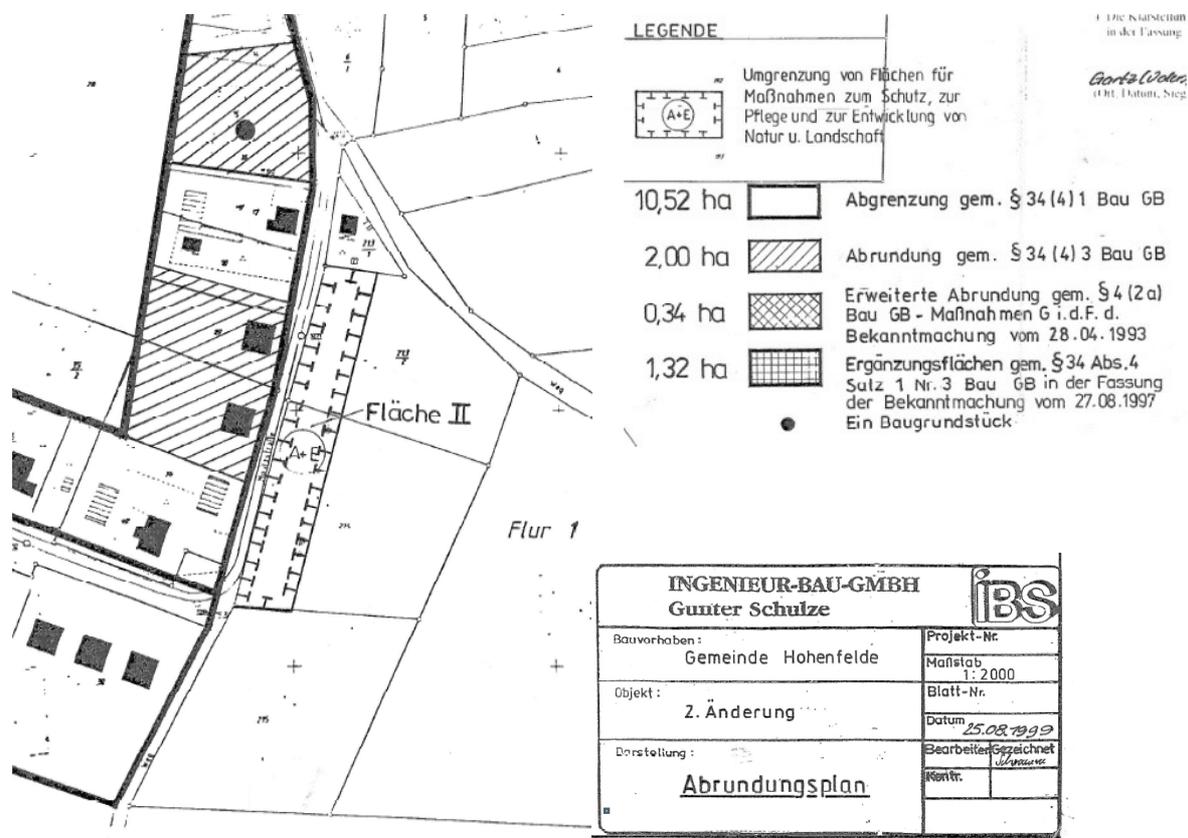


Abbildung 19: Abrundungsplan Gemeinde Hohenfelde, 2. Änderung, 1999, Ausschnitt des Plans, vollständige Legende sowie Plankopf, unmaßstäbliche Wiedergabe

Eine Rücksprache hat ergeben, dass der UNB bei der Stellungnahme ein Stand des Abrundungsplans von April 1999 vorlag, bei der die östlich der Moritzstraße liegende Maßnahmenfläche nicht als Fläche II, sondern als „Fläche IV“ bezeichnet ist, und in dem als textliche Festsetzung zur Fläche II die Hecke aus Sträuchern und Bäumen enthalten ist. Offenbar wurde zwischen Entwurfsfassung (April 1999) und Satzungsfassung (August 1999, gezeichnet September 1999) des Abrundungsplans die Nummerierung der Ausgleichsfläche verändert und die textlichen Festsetzungen von der Planzeichnung entfernt.

Die vorliegende undatierte Begründung zur Klarstellungs- und Abrundungssatzung enthält wiederum für die Fläche II eine Entsiegelungsmaßnahme (Abbruch Getreidelagerhalle). Östlich der Moritzstraße befand sich jedoch keine Getreidelagerhalle.

Den Bauflächen, die in der Klarstellungs- und Ergänzungsatzung als *Ergänzungsflächen* gekennzeichnet sind, werden im Landschaftsplan (1997) Kompensationsmaßnahmen auf anderen Flächen zugeordnet.

Unabhängig davon ist die Maßnahme Baum-Strauch-Hecke auch deshalb hinfällig, weil sie auf einer Fläche verortet wurde, die nicht im Eigentum der zum Ausgleich verpflichteten Bauherren war und für die auch im Grundbuch keine Pflanzverpflichtung eingetragen ist. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Moritzstraße II“ und die Eigentümer der Fläche wird davon ausgegangen, dass für ihn **keine rechtskräftige Pflanzverpflichtung** vorliegt. Die Umsetzung von Ausgleichsverpflichtungen für außerhalb des aktuellen Geltungsbereiches liegende Baugrundstücke im Gemeindegebiet obliegt der Gemeinde bzw. den jeweiligen Bauherren.

#### 4.2.2 Herleitung des Kompensationsbedarfs für den Bebauungsplan Moritzstraße II (Eingriff – Ausgleich)

Inwiefern die Umsetzung des Bebauungsplanes mit Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG verbunden sind, ist in Kap. 2 des Umweltberichts für jedes Schutzgut einzeln dargestellt.

Daraus ergibt sich folgender Kompensationsbedarf:

Tabelle 5: Überblick schutzgutbezogener Kompensationsbedarf

| vom Eingriff betroffenes Schutzgut | Art des Eingriffs   | Eingriffsumfang bzw. Ausgleichsbedarf bei Kompensationsfaktor 1/ Flächenverhältnis 1:1 | Art der gewählten Kompensationsmaßnahme  | erforderlicher Flächenumfang der Ausgleichsmaßnahme     |
|------------------------------------|---|--|--|---|
| Boden                              | Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung                    | 2.370m <sup>2</sup>  | bodenverbessernde Maßnahme (Gehölzpflanzung oder Umwandlung von Acker in Extensivgrünland) (Kompensationsfaktor 2, d.h. doppelte Ausgleichsfläche) | <b>4.740 m<sup>2</sup></b><br>(auf Flurstücken 254/255) |
| Biotope                            | Verlust von Offenlandbiotopen und Gehölzbiotopen durch Überbauung | 2.482 m <sup>2</sup>   | anteilig<br>Biotopaufwertung durch Grünland-Extensivierung, Kompensationsfaktor 2, d.h. Ausgleich auf  | <b>2.040 m<sup>2</sup></b><br>(auf Flurstück 215)       |

|                 |                                    |  |  |   |
|-----------------|------------------------------------|--|--|---|
|                 |                                    |  | doppelter Fläche)  |   |
|                 |                                    |  | anteilig<br>Biotopaufwertung durch Umwandlung von Intensivacker in Extensivgrünland, Kompensationsfaktor 1, Ausgleich auf gleich großer Fläche | (2.582 m <sup>2</sup> abzüglich 2.040 m <sup>2</sup> /2 = 1.020 m <sup>2</sup> )<br><b>rd. 1.460 m<sup>2</sup></b><br>(auf Flurstücken 254/255) |
| Landschaftsbild | Einschränkung von Sichtbeziehungen | Ausdehnung des geplanten Wohngebiets entlang der östlichen Ortsrands rd. 170 m | Neugestaltung / Aufwertung des Landschaftsbilds an anderer Stelle im gleichen Ort  | Aufwertung des südlichen Ortseingangs (Wanderweg) durch wegbegleitende Baumreihe, 170 m Länge<br>(auf Flurstücken 254/255)                      |
| Grundwasser     |                                    |  |  | abgedeckt durch boden- und biotopbezogene Maßnahmen   |
| Klima           |                                    |  |  | abgedeckt durch boden- und biotopbezogene Maßnahmen   |
| <b>Summe</b>    |                                    |  |  | <b>rd. 8.240 m<sup>2</sup></b>  |

### 4.2.3 Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich erfolgt vollständig außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Innerhalb des Geltungsbereiches stehen keine Entsiegelungsmöglichkeiten zur Verfügung und Pflanzmaßnahmen sind hier nicht zweckmäßig, da der Ausblick über die Hangkante zum tiefergelegenen Odertal so weit wie möglich erhalten bleiben soll.

Der Begriff Ausgleich ist hier im Sinne des Baugesetzbuches gemeint, er umfasst auch den „Ersatz“ nach Naturschutzrecht.

Art, Lage und Größe der Maßnahmen wurden in Abstimmung mit dem Artenschutzgutachter und dem Vorhabenträger ausgewählt. Es handelt sich um Flächen im Eigentum des Vorhabenträgers.

Die Maßnahmen sind daher ausreichend zu sichern. Sie werden in einen städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Die ungefähre Lage der Flächen ist folgender Abbildung zu entnehmen.

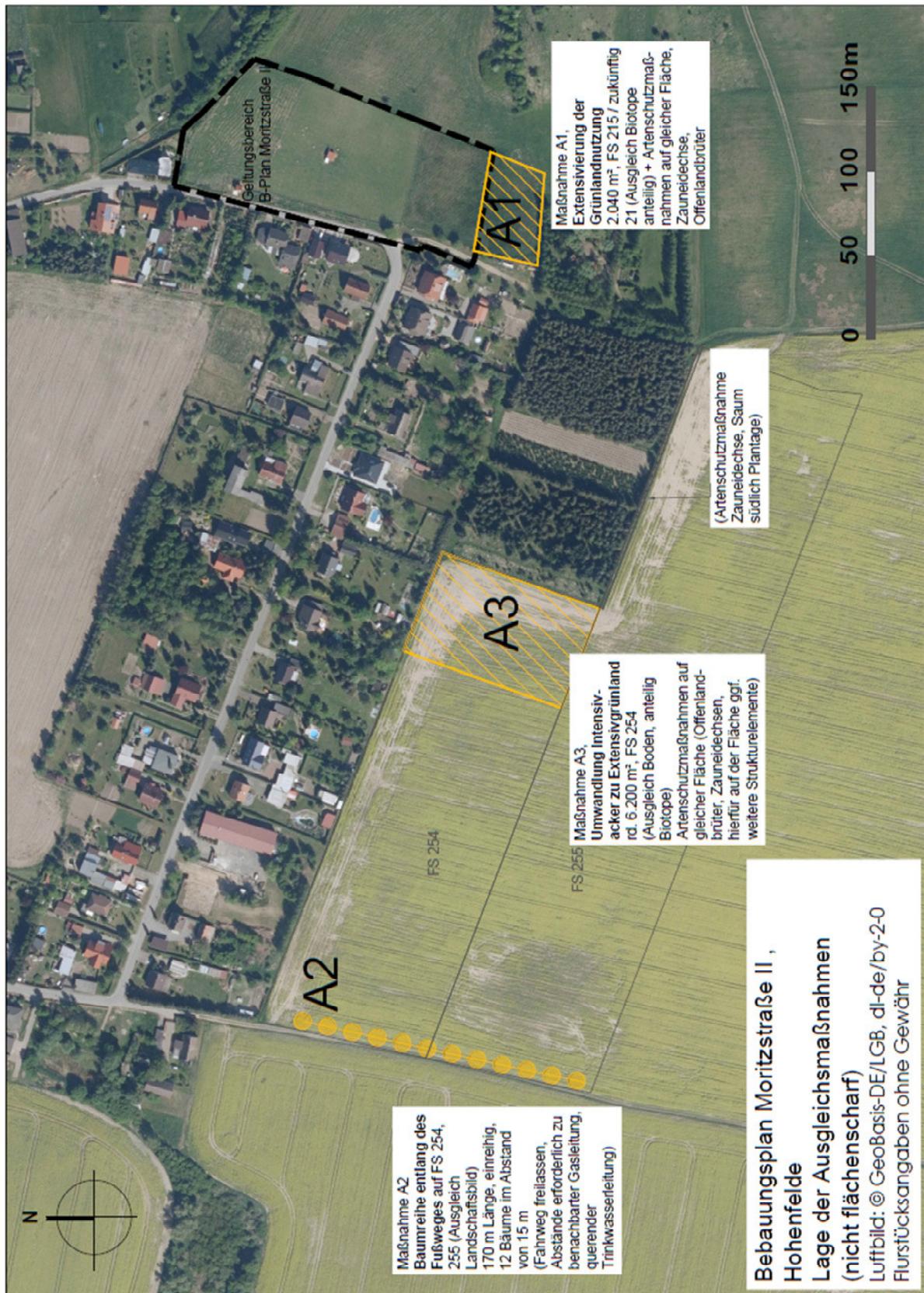


Abbildung 20: Lage der plangebietsexternen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (mit Hinweisen auf Lage Artenschutzmaßnahmen, dazu siehe Teil III, Kap. 4.3. bzw. Menz 2020)

**Maßnahme A1: Extensivierung der Grünlandbewirtschaftung, Gemarkung Hohenfelde, Flur 1, Flurstück 215 (zukünftig Flurstück 21)**

Die mit A1 bezeichnete Fläche ist extensiv als Grünland zu bewirtschaften. Die Extensivierung umfasst:

- umbruchlose Grünland-Bewirtschaftung durch 1-2-schürige, späte Mahd und Entfernung des Mahdgutes
- ggf. Entfernung aufkommender Bäume
- Verzicht auf Pflanzenschutzmittel
- keine oder zurückhaltende Düngung
- Beachtung von Artenschutzanforderungen (Mahdzeitpunkt zwischen September und Februar, Abtransport des Mahdgutes erst einige Tage nach der Mahd. Zweite Mahd nur bei Ausbreitung von Hochstauden und konkurrenzstarken Gräsern. Einsatz von Messerbalkenmähdwerken, mosaikartige Mahd, geringe Arbeitsgeschwindigkeit. Genauere Angaben siehe Maßnahme A CEF 2)

Die direkt südlich an das Plangebiet anschließende Fläche, die sich im Eigentum der Vorhabenträger befindet (Flurstück 215, zukünftig 21), wird derzeit großenteils als Grünland bewirtschaftet (Biotoptyp Intensivgrasland). Hier kann eine anrechenbare Aufwertung sowohl in Hinblick auf die Vegetationsbestände/Biotope als auch auf die artenschutzrechtlich relevanten Tierarten durch Extensivierung der Nutzung erreicht werden. In Hinblick auf das Schutzgut Biotope wird die Aufwertung mit einem Kompensationsfaktor von 2 angerechnet, was einer Anrechnung von 50% der Fläche entspricht (1.020 von 2.040 m<sup>2</sup>) und einen Teil des Eingriffs in das Schutzgut Biotope durch Überbauung von Vegetationsflächen ausgleicht.

Die Ausgleichsfläche soll weiterhin durch Mahd offengehalten werden. Zeitpunkt und Häufigkeit der Mahd soll sich vor allem an naturschutzfachlichen Zielen orientieren. Der früheste Zeitpunkt für die erste Mahd soll sich nach den Ansprüchen der vorkommenden Offenlandbrüter und der vorkommenden Zauneidechsen richten. Es sollen die Störung des Fortpflanzungsgeschehens, die Tötung von Tieren und die Schädigung von Gelegen vermieden werden.

Die Entfernung des Mahdgutes sowie ein Verzicht auf Düngung bzw. eine zurückhaltende Düngung zielen darauf, Bedingungen für artenreiche Vegetationsbestände zu schaffen und auch die angrenzenden Vegetationsbestände mit Trockenrasenanteilen vor Nährstoffeinträgen und damit einer Ruderalisierung zu schützen.

Auf dieser Fläche sollen außerdem Maßnahmen zur Aufwertung der Habitatqualität für offenlandbrütende Vogelarten sowie Zauneidechsen umgesetzt werden.

Der Erlass zur Betriebsintegrierten Kompensation ist zu beachten, siehe ausführlicher bei Maßnahme A3.



Abbildung 21 Maßnahme E1, Extensivierungsfläche

### **Maßnahme A2: Aufwertung des südlichen Ortseingangs durch wegbegleitende Baumreihe, Gemarkung Hohenfelde, Flur 1, Flurstücke 254 und 255**

An der westlichen Grenze der Flurstücke 254 und 255 der Flur 1 der Gemarkung Hohenfelde soll auf einer Länge von ca. 170 m eine Baumreihe aus mindestens 12 hochstämmigen, standortgerechten Laubbäumen der Pflanzliste gepflanzt werden. Die Baumreihe soll den benachbart gelegenen, von Süden auf Hohenfelde zuführenden Weg begleiten. Bei der Pflanzung ist ein ausreichender Abstand zur Erdgasleitung einzuhalten. Der Stammumfang der zu pflanzenden Bäume muss min. 14-16 cm betragen. Es ist gebietseigenes Pflanzmaterial zu verwenden, hierbei ist die Verwaltungsvorschrift Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur vom 2. Dezember 2019 (ABl./20, [Nr. 9], S.203) ist zu beachten.

#### **Pflanzliste:**

|              |                            |
|--------------|----------------------------|
| Spitz-Ahorn  | <i>Acer platanoides</i>    |
| Berg-Ahorn   | <i>Acer pseudoplatanus</i> |
| Feldahorn    | <i>Acer campestre</i>      |
| Sand-Birke   | <i>Betula pendula</i>      |
| Wild-Apfel   | <i>Malus sylvestris</i>    |
| Vogelkirsche | <i>Prunus avium</i>        |
| Speierling   | <i>Prunus domestica</i>    |
| Wild-Birne   | <i>Pyrus pyraeaster</i>    |
| Elsbeere     | <i>Sorbus torminalis</i>   |
| Winterlinde  | <i>Tilia cordata</i>       |
| Sommerlinde  | <i>Tilia platyphyllos</i>  |

Die Maßnahme dient vor allem dem Ausgleich bzw. Ersatz für den Eingriff in das Landschaftsbild durch Bebauung des Ortsrandes / Beeinträchtigung der Aussicht über die Hangkante in das Odertal. Die Länge der Baumreihe entspricht in etwa der Ausdehnung des geplanten Wohngebiets entlang des Ortsrandes (Eingriff).

Mit der Maßnahme wird das Landschafts- und Ortsbild an anderer Stelle, aber im gleichen Ort, nämlich am südwestlichen Ortseingang, deutlich aufgewertet, sodass sie einen angemessenen Ersatz darstellt. Der vorhandene, landwirtschaftlich und von Fußgängern und Radfahrern genutzte Weg verläuft bisher ohne strukturierende Elemente durch die Ackerflur (siehe Fotos unten). Der Weg ist außerdem Teil des überörtlichen

Wanderwegs „Märkischer Landweg“ zwischen Schwedt und Gartz, der im weiteren Verlauf direkt am Plangebiet vorbeiführt.

Die ungefähre voraussichtliche Lage und Anordnung ist der Abbildung 20 zu entnehmen. Bei der Bestimmung der genauen Lage und bei den Pflanzarbeiten ist zu beachten, dass im Bereich des Weges unterirdisch sowohl eine Gasleitung als auch eine Stromleitung verläuft.

Die e.dis Netz GmbH hat hierzu in ihrer Stellungnahme vom 20.10.2020 mitgeteilt, dass sich Leitungen und Anlagen des Unternehmens im Bereich der Maßnahme befinden. Vorbehaltlich weiterer Abstimmungen bestehen gegen die Planung (der Ausgleichsmaßnahmen) keine Bedenken seitens des Unternehmens (Schreiben vom 20. Oktober 2020). Bei den Leitungen handelt sich um eine Hochdruck-Gasleitung und eine Mittelspannungs-Stromleitung. Es sind Sicherheitsabstände gemäß der Vorgaben der e.dis einzuhalten. Baumpflanzungen im Bereich der Leitungs- und Kabeltrassen wird nicht zugestimmt. Gemäß der „Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Verteilungsanlagen der E.DIS Netz GmbH“ ist bei der Pflanzung von Bäumen in der Regel ein Sicherheitsabstand von mindestens 2,5 m zu den Leitungen / Kabeln einzuhalten. Abhängig von der Baumart sind die Sicherheitsabstände zu vergrößern. Mindestens 14 Tage vor der Durchführung von geplanten Bau- bzw. Pflanzarbeiten sind die erforderlichen Unterlagen zum Anlagenbestand bei der e.dis einzuholen und konkrete Abstimmungen zu treffen.



Abbildung 22: links: Blick von Süden auf Hohenfelde, rechts: gleicher Weg vom südlichen Ortseingang aus nach Süden

Die Baumartenwahl (Pflanzliste) berücksichtigt, dass gemäß § 40 Absatz 1 BNatSchG das Ausbringen von Pflanzen gebietsfremder Arten in der freien Natur ab dem 2. März 2020 der Genehmigung der zuständigen Behörde bedarf. Das Ausbringen von gebietseigenen Pflanzen ist genehmigungsfrei. Insbesondere für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind gemäß der Brandenburger Verwaltungsvorschrift „Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur“ vom 2. Dezember 2019 gebietseigene Gehölze zu verwenden. Die Gehölze der Pflanzliste gehören zu den in Brandenburg gebietseigenen Gehölzarten gemäß der Verwaltungsvorschrift und wurden in Hinblick auf den Standort ausgewählt.

**Maßnahme A3: Umwandlung von Acker in Extensivgrünland, Gemarkung Hohenfelde, Flur 1, Flurstück 254**

Auf der in Abbildung 20 gekennzeichneten Fläche A3 ist im Umfang von 6.200 m<sup>2</sup> Acker in Grünland umzuwandeln und als Dauergrünland zu bewirtschaften. Anforderungen an die Bewirtschaftung sind:

- umbruchlose Grünland-Bewirtschaftung durch 1-2-schürige, späte Mahd und Entfernung des Mahdgutes
- Entfernung ggf. aufkommender Bäume
- Verzicht auf Pflanzenschutzmittel
- keine oder zurückhaltende Düngung
- Beachtung von Artenschutzanforderungen (Ggf. vor Erstansaat Abschieben des Oberbodens zur Aushagerung des Bodens, Ansaat mit standortangepasster Saatgutmischung oder durch Heublumensaat, Verzicht auf eine wendende und lockernde Bodenbearbeitung - kein Pflügen, Grubbern oder Scheiben -, Mahdzeitpunkt zwischen September und Februar, Abtransport des Mahdgutes erst einige Tage nach der Mahd. Zweite Mahd nur bei Ausbreitung von Hochstauden und konkurrenzstarken Gräsern. Einsatz von Messerbalkenmähdwerken, mosaikartige Mahd, geringe Arbeitsgeschwindigkeit. Genauere Angaben siehe Maßnahme A CEF 2)

Die Maßnahme dient dazu, den boden- und grundwasserbezogenen Eingriff sowie anteilig den biotopbezogenen Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen (Anteil Boden: 4.740 m<sup>2</sup>, Anteil Biotop 1.460 m<sup>2</sup>, siehe Kap. 4.2.2 des Umweltberichts). Hinsichtlich der extensiven Bewirtschaftung gelten hier die Angaben zu Maßnahme A1 analog. Mit der Umwandlung des hier bisher vorhandenen Intensivackers in extensives Dauergrünland ist eine stärkere biotopbezogene Aufwertung verbunden als bei Maßnahme A1, bei der nur eine vorhandene Grünlandnutzung extensiviert werden soll. Die Maßnahmenflächen (bzw. der Anteil von 1.460 m<sup>2</sup>) wird 1:1 als biotopbezogener Ausgleich angerechnet. Dem Flächenanteil, der dem bodenbezogenen Ausgleich dient (4.740 m<sup>2</sup>), liegt ein Kompensationsfaktor von 2 zugrunde (Eingriffsfläche x 2, Erläuterung in Kap. 2.3 des Umweltberichts).

Auf der Fläche sollen zugleich artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen (Zauneidechse, Offenlandbrüter) umgesetzt werden, siehe Maßnahmen A CEF 1, A CEF 2.

Außerdem sind, soweit sie über die o.g. Anforderungen hinausgehen, die Vorgaben aus dem Erlass des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft „Arbeitshilfe Betriebsintegrierte Kompensation“ und „Erhöhung des Entsiegelungsfaktors bei der Kompensation durch den Abriss von Hochbauten“ vom 1. Juni 2016 zu beachten. Darin ist u.a. vorgegeben, dass die Maßnahmenfläche im Flächenkataster als Dauergrünland zu codieren ist und welche EU-Zahlungen für die Fläche noch in Anspruch genommen werden dürfen.

### 4.3. Artenschutzmaßnahmen

#### Vorbemerkungen

Im Folgenden werden die artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen aus dem Artenschutzfachbeitrag (Menz 2020) übernommen, mit leichten redaktionellen Anpassungen.

Es ist zu unterscheiden zwischen „V CEF“-Maßnahmen und „A CEF“-Maßnahmen. Das Kürzel CEF bezieht sich auf das Ziel der Maßnahmen, die jeweiligen ökologischen Funktionen ohne Unterbrechung aufrecht zu erhalten (measures that ensure the „continued ecological functionality“). V meint „Vermeidung“, A „Ausgleich“.

#### V-CEF-Maßnahmen – artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Die folgenden V-CEF-Maßnahmen werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Zauneidechse) und von europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Maßnahmen wurden bei der Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG berücksichtigt, d. h. bei Nicht-Durchführung der Maßnahmen könnten artenschutzrechtliche Verbote verletzt werden.

V CEF 1: VORBEREITEN DES BAUFELDES UND BAUSTELLENEINRICHTUNG ERST NACH V CEF 2 (ABFANGEN DER ZAUNEIDECHSEN) UND A CEF 1 (HERRICHTUNG DER UMSETZUNGSFLÄCHEN)

Die Vorbereitungen des Baufeldes (wie z. B. Beräumung, Mahd und Abschieben) darf erst nach dem Abfangen der Zauneidechsen erfolgen. Die Tiere können erst abgefangen und umgesetzt werden, wenn das Ersatzhabitat verfügbar und entsprechend hergerichtet ist.

V CEF 2: ABFANGEN DER ZAUNEIDECHSEN AUS DEN BAUFELDERN UND UMSETZEN AUF HERGERICHTETE FLÄCHE

Im Zuge der Baumaßnahmen werden sowohl die Sommerlebensräume als auch die Winterquartiere von Zauneidechsen zerstört. Um eine Tötung von Individuen und die Zerstörung von Gelegen zu vermeiden ist eine **Umsetzung der Zauneidechsen aus den Baufeldern in zu entwickelnde Umsetzungsflächen** (A CEF 1) erforderlich. Dafür müssen die Zauneidechsen abgefangen und in vorhandene bzw. zu entwickelnde Umsetzungsflächen verbracht werden. Die Umsetzungsflächen sollten möglichst nah zu den Bauflächen liegen.

Die **Anzahl** der umzusetzenden Zauneidechsen sollte den Verhältnissen im Eingriffsgebiet angepasst sein. Die theoretisch zu erwartende Populationsgröße ist im Kartierbericht berechnet worden. Erfahrungsgemäß können nicht alle Zauneidechsen abgefangen werden. Die Umsetzungsteilflächen sind in Bezug auf Größe und Ausstattung der zu erwartenden Anzahl der abgefangenen Zauneidechsen anzupassen.

Die quantitativen Umsetzungsmaßnahmen sollten im Frühjahr in Abhängigkeit der Witterung in den Monaten **März bis spätestens Juni (ggf. bis Oktober)** durchgeführt werden. Ein Abfangen der Tiere im Mai zur Paarungszeit und vor der Eiablage ist am vielversprechendsten. Während dieser Zeit sind viele adulte Tiere, die für die Reproduktion

wichtig sind, anzutreffen. Somit kann das Abfangen der Tiere vor der Eiablage erfolgen, um die Zahl der zu fangenden Schlüpflinge im August/September zu verringern. Eine Umsiedlung im August/September ist i. d. R. suboptimal da dann viele Jungtiere dabei sind und die Männchen schon die Winterquartiere aufsuchen. Zudem haben die Jungtiere im ersten Winter eine hohe Mortalitätsrate (erst recht, wenn die Zielfläche nicht gut vorbereitet ist).

Folgende **Methoden** eignen sich zum Abfangen von Zauneidechsen:

- Handfang, Schlingfang durch erfahrenen Feldherpetologen
- Auslegen von Reptilienpappen + Abfangen der Zauneidechsen durch erfahrenen Feldherpetologen (für Zauneidechsen nur bedingt geeignet)
- Fangrinnen + Eimer; funktioniert relativ gut und kann auch von weniger erfahrenen Personal durchgeführt werden (empfohlen)
- Fang mittels modifizierter Kleinsäugerfallen (empfohlen)

Die Tiere dürfen nicht zu Schaden kommen. Umsetzungsaktionen werden auf den relevanten Flächen nur bei **geeigneter Witterung**, d. h. kein starker Wind und kein Regen durchgeführt. Zum Fangen der Zauneidechsen werden modifizierte Kleinsäugerfallen und Fangeimer empfohlen. Die Fangeimer sind auf der Innenseite des Reptilienschutzzauns zu installieren. Durch den Fang der Zauneidechsen auf den Teilflächen entsteht hier ein "freies" Zauneidechsenhabitat, welches normalerweise schnell von Zauneidechsen aus benachbarten Flächen wiederbesiedelt werden würde. Durch eine **Umzäunung des zu "leerenden" Zauneidechsenhabitats** wird ein erneutes Einwandern von Zauneidechsen vermieden. Flankierend zu den Abfangaktionen sollte die betreffende Fläche **abschnittsweise unattraktiv für die Zauneidechsen gestaltet** werden. Dazu muss die Fläche zuerst zauneidechsenschonend (motomanuell) gemäht werden. Danach ist ein manuelles Beseitigen der Versteckmöglichkeiten (div. Holzhaufen, Baumstubben und Steinhaufen) notwendig. Anschließend kann auf der Fläche nach einer Karenzzeit von einigen Tagen die Vegetation vollständig entfernt werden. Diese Maßnahmen sollten auf der Fläche allmählich von innen nach außen erfolgen, um die Zauneidechsen in Richtung Reptilienschutzzaun zu vergrämen. Dadurch wird die Effektivität der modifizierten Kleinsäugerfallen und Eimerfallen erhöht. Diese Maßnahmen müssen bis zur Winterruhe der Tiere aufrecht gehalten werden.

Folgende Vorgehensweise wird zum Abfangen von Zauneidechsen empfohlen:

- Sorgfältiges Abfangen der Tiere
- Mahd (führt zur Verminderung der Deckung)
- Manuelles Entfernen von Versteckmöglichkeiten (Steinhaufen, Totholz)
- Beseitigen der verbliebenen Vegetation (bauvorbereitendes Abschieben der Fläche)

Im Zuge dieser Maßnahme werden ggf. die ebenfalls gefangenen Amphibien sowie alle Beifänge unmittelbar hinter dem Schutzzaun in geeigneten Nachbarflächen umgesetzt.

#### V CEF 3: AUFSTELLEN EINES REPTILIEN-/AMPHIBIENSCHUTZZAUNS UM BAUFELD UND MÄHWIESE

Die angrenzenden Bereiche zum Baufeld sind potenzieller Lebensraum weiterer Zauneidechsen. Daneben könnte das Baufeld von Individuen relevanter Amphibienarten durchwandert werden. Daher ist das Baufeld durch einen geeigneten Reptilien- bzw.

Amphibienschutzzaun abzugrenzen, damit einzelne Zauneidechsen oder Amphibien nicht in das Baufeld einwandern können. Daneben können an dem Zaun Fangemier installiert werden, um die im Baufeld befindlichen Zauneidechsen abzufangen und umzusetzen (Zauneidechse: siehe V CEF 2). Der Reptilienschutzzaun ist **entlang der Grenze des gesamten Baufeldes** zu errichten. Der eigentliche Lebensraum der Zauneidechse im Bebauungsplan ist die **Mähwiese**. Dieser Bereich sollte **extra abgegrenzt** werden, um ein Abwandern der Zauneidechsen in die Weidefläche zu vermeiden.

#### V CEF 4: BAUFELDFREIMACHUNG ZWISCHEN 1. OKTOBER UND 28. FEBRUAR

Die Baufeldfreimachung ist außerhalb der Brutzeit der im Untersuchungsgebiet vorkommenden Brutvögel, also im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen (Brutzeit 01. März – 30. September).

Unter Voraussetzung einer Kontrolle und Freigabe der Flächen durch einen Sachverständigen ist ggf. ein abweichender Baubeginn möglich.

#### V CEF 5: KEINE INANSPRUCHNAHME VON VEGETATIONSFLÄCHEN AUßERHALB DES BEBAUUNGSPLANES

Auf den umliegenden Grünlandflächen und in den Gehölzen brüten diverse Brutvögel und es kommen hier Zauneidechsen vor. Daher dürfen im Zuge der Bauarbeiten die Vegetationsflächen außerhalb des Bebauungsplanes nicht beansprucht werden. Nicht zulässig sind z. B. Materialablagerungen, Parken von PKW, Baufahrzeugen oder Sattelzügen, Befahren durch PKW, Baufahrzeuge oder Sattelzüge, Errichten von Baustelleneinrichtungen (WC, Bürocontainer etc.), biwakieren, Lagerung von Bauschutt oder Müll usw. Versehentlich auf die angrenzenden Flächen verbrachtes Material muss sofort entfernt werden.

Diese Einhaltung dieser Maßnahmen muss strengstens überwacht werden (naturschutzfachliche Baubegleitung).

#### V CEF 6 VERMEIDUNG GROßER FENSTERFRONTEN/MINDERUNG IHRES GEFAHRENPOTENZIALS

Große Fensterfronten sind zu vermeiden, bzw. deren Gefahrenpotential für Vögel zu verringern. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Errichtung mehrerer Wohngebäude geplant. Hier besteht die akute Gefahr, dass Vögel gegen große Fensterfronten fliegen und tödlich verletzt werden. Da die Gebäude in einem Bereich errichtet werden, in dem noch keine urbanen Strukturen wie Gebäude und sonstige Infrastruktur vorhanden sind und Vögel des Offenlandes und der Gehölze in unmittelbarer Umgebung nisten, ist diese Gefahr noch höher zu bewerten als im direkten urbanen Siedlungsraum. Diese Gefahren gilt es zu vermeiden. In erster Linie ist schon bei der Konzeption der Gebäude die Installation von großen Fensterfronten auf das unbedingt notwendige zu reduzieren. Daneben können weitere Schutzmaßnahmen an den Fenstern selbst vorgenommen werden.

Spiegelungen lassen sich vermindern durch:

- die Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad von max. 15 %, besser jedoch 12 %.
- Montieren von Insektenschutzgittern
- Verzicht auf Spiegel im Außenbereich

Durchsichten lassen sich vermindern durch

- entsprechende Konstruktion, d. h. keine Fensterfronten über Eck
- Wahl halbtransparenter Materialien, d. h. die Scheiben sind zu markieren (Greifvogelsilhouetten u. ä. sind nicht geeignet)
- Einsatz innenarchitektonischer Mittel (Vorhänge, Gardinen u. ä.)

Weitere Informationen hierzu sind u. a. beim NABU oder der Schweizer Vogelwarte abrufbar.

#### V CEF 7 SCHUTZ VON NIST- UND RUHESTÄTTEN VON BRUTVÖGELN IM BAUSTELLENBEREICH

Sollten während der Baumaßnahmen Niststätten von Brutvögeln (insbesondere bodenbrütende Arten) im Baustellenbereich gefunden werden, sind diese bis zum Ausfliegen der Jungvögel vor Beschädigung zu schützen.

#### V CEF 8 NATURSCHUTZFACHLICHE BAUBEGLEITUNG

Die Einhaltung und Umsetzung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen sind zu überwachen. Hierzu ist die Beauftragung einer naturschutzfachlichen Baubegleitung erforderlich.

### **A CEF Maßnahmen - Vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen**

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen dienen dazu, die Lebensstätte (Habitat) für die betroffene Population einer Art in Qualität und Quantität zu erhalten. Bei diesen Maßnahmen handelt es sich um eine „vorgezogene Ausgleichsmaßnahme“ (sogenannte CEF-Maßnahmen) gemäß § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG. Die artenschutzrechtliche Maßnahme für die betroffenen Arten muss im Sinne „vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen“ bereits zum Zeitpunkt der Eingriffsdurchführung wirksam sein. Hiermit wird erreicht, dass die ökologische Funktion der von dem Eingriff möglicherweise betroffenen Fortpflanzungsstätte der betroffenen potenziellen Brutvogelarten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG). In der folgenden Abbildung erfolgt eine ungefähre Verortung der im Folgenden erläuterten Ausgleichsmaßnahmen.



Abbildung 23 Verortung der A CEF-Maßnahmen (Menz 2020, Grundlage: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, (Daten geändert))

#### A CEF 1: VORHALTEN UND HERRICHTEN GEEIGNETER FLÄCHEN FÜR DIE UMZUSETZENDEN ZAUNEIDECHSEN EINSCHLIEßLICH EXTENSIVER GRÜNLANDBEWIRTSCHAFTUNG UND ERRICHTUNG VON 6 HAUFWERKEN

Die einzurichtenden Umsetzungsflächen sollten möglichst nah zum Eingriffsgebiet liegen und sich an oder in einem bereits besiedelten Zauneidechsenlebensraum befinden. Im vorliegenden Bebauungsplan erscheint die Fläche direkt südlich des Geltungsbereiches als geeignet. Der Westrand der Weihnachtsbaumplantage ist ebenfalls eine geeignete Umsetzungsfläche. Auf beiden Flächen sind Extensivierungsmaßnahmen geplant, die für eine Zauneidechsenansiedlung förderlich sein werden. Auf der Mähwiese (Fläche A1) ist bereits ein Zauneidechsenvorkommen vorhanden. Auf Grund der relativen Strukturarmut (keine Totholz oder Lesesteinhaufen, gleichförmige Vegetationsdecke, kaum sonnenexponierte Stellen) ist hier nur mit wenigen Zauneidechsen zu rechnen. Durch Aufwertungsmaßnahmen kann die Lebensraumkapazität der Fläche erhöht werden. Somit können die umzusetzenden Zauneidechsen hierhin verbracht werden, ohne dass es zu Konkurrenzen zu den bereits hier vorkommenden Zauneidechsen kommt. Auf der Fläche A3 wird in Kombination zu den bestehenden Strukturen am Westrand der Weihnachtsbaumplantage ein weiteres Zauneidechsenhabitat entstehen. Diese Fläche ist jedoch durch die Weihnachtsbaumplantage isoliert vom Grünland und weiteren Zauneidechsenhabitaten. Um dies abzumildern wird empfohlen einen ca. 2 m breiten Streifen südlich der Weihnachtsbaumplantage aus der Nutzung zu nehmen, um einen Verbindungskorridor zu schaffen. Zur Aufwertung der Flächen sind die unter A CEF 1 konzipierten Maßnahmen umzusetzen.

Daneben sind die Flächen durch folgende Maßnahmen weiter aufzuwerten:

Errichtung von 6 Haufwerken, die 80 cm tief in den ausgehobenen Boden integriert werden. Die Bodenaushubungen sind mit Natursteinen (Findlinge, Feldsteine) und humusfreiem Sand aufzufüllen, so dass oberflächlich eine Erhebung entsteht. Auf dieser sind einige Natursteine und reichlich Altholz (vorzugweise Baumwurzeln) ungeordnet aufzubringen. Jedes Haufwerk hat eine Dimension von ca. 5 m<sup>3</sup>.

#### A CEF 2: OPTIMIERUNG VON GRÜNLAND UND ACKER FÜR GRAUAMMER UND HEIDELERCHE

Optimierung von Grünland und Acker als Ausgleichsflächen unmittelbar angrenzend zur Eingriffsfläche (Größe entspricht etwa 0,8 ha)

Da Bruthabitate einiger Brutvögel im Zuge der Baumaßnahmen zumindest teilweise verlorengehen, muss vor Baubeginn ein Ersatz dafür geschaffen werden. Da sich die Habitatansprüche der betroffenen Arten ähneln, können die Maßnahmen für alle betroffenen Arten auf einer Fläche umgesetzt werden. Auf angrenzenden geeigneten Arealen werden daher die halboffenen Grünland- und Ackerflächen durch entsprechende Maßnahmen dauerhaft aufgewertet, um weitere Bruthabitate als vorgezogenen Ausgleich für die verlorengehenden Bruthabitate zu schaffen. Für diese Maßnahmen sind zwei Flächen verfügbar (insgesamt ca. 0,8 ha). Eine Fläche (A1) liegt direkt südlich des Bebauungsplanes. Es handelt sich hier um die Mähwiese welche zum Teil überplant wird. Die zweite Fläche (A3) liegt westlich der Weihnachtsbaumplantage. Beide Flächen sind Ausgleichsflächen im Sinne der naturschutz- bzw. baurechtlichen Eingriffsregelung (siehe vorangegangenes Kap. 4.2.3 des Umweltberichts). Auf diesen Flächen ist eine Umwandlung von Acker bzw. Grünland in Extensivgrünland vorgesehen. In diese Festlegungen können die Artenschutzmaßnahmen integriert werden.

Folgende Maßnahmen werden empfohlen:

##### *Fläche A1 (Mähwiese)*

- Entfernung ggf. aufkommender Bäume und Mahd der kompletten Fläche mit Entfernung des Mahdgutes
- jährliche Mahd mit Mahdgutberäumung zwischen September und Februar
- Um die Ausbreitung von Hochstauden und konkurrenzstarken Gräsern zu verhindern, ist je nach Zustand der Vegetation eine zweimalige Mahd erforderlich.
- Zum Erhalt der nährstoffarmen Bedingungen ist ein Abtransport des Mahdgutes notwendig, das jedoch für wenige Tage auf der Fläche verbleiben soll. Dadurch wird wirbellosen Tierarten die Möglichkeit gegeben, in angrenzende Flächen abwandern zu können.
- Zur Schonung der Tierwelt ist der Einsatz von Messerbalkenmähdwerken besonders empfehlenswert. Für den Erhalt einer Strukturvielfalt ist mosaikartig zu mähen, d. h. nicht ganzflächig, sondern kleinteilig und zeitlich gestaffelt. Abwechselnd sollten Teilflächen auch über den Winter ungemäht bleiben, da Wirbellose in den Pflanzenstängeln überwintern. Zur Verbesserung der Überlebenschancen von Bodenbrütern und anderen Kleintieren ist eine standortangepasste Arbeitsgeschwindigkeit (möglichst <5 km/h) notwendig

Fläche A3 (Ackerumwandlung)

- Bei Bedarf Abschieben des Oberbodens
- standortangepasste Saatgutmischung einbringen, die auch ohne Düngung zu einer dichten Grasnarbe führen.
- Alternativ kann zur Anlage des Grünlandes die Möglichkeit der Heublumensaat in Betracht gezogen werden. Dabei wird das Erntegut von Extensivwiesen als Saatgut oder direkt als Mulch auf die neu anzusäenden Flächen aufgebracht, um den Aufbau von artenreichen Grünlandgesellschaften zu fördern.
- Auf eine wendende und lockernde Bodenbearbeitung wird verzichtet (kein Pflügen, Grubbern oder Scheiben)
- Die Fläche ist einmal jährlich zu mähen, dabei wird analog zu Fläche A1 vorgegangen

#### 4.4. Übersicht Eingriffe – Maßnahmen

| Schutzgut                   | Art des Eingriffs   | Maßnahmen  | Bilanz   |
|-----------------------------|---|--|--|
| <b>Boden / Fläche</b>       | Verlust von Bodenfunktionen durch Nettoneuversiegelung auf 2.370 m <sup>2</sup>   | <p><u>Vermeidung / Minderung:</u><br/>Wege, Stellplätze und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau<br/>Bodenschutz bei Bau und Nutzung</p> <p><u>Ausgleich / Ersatz:</u><br/>A3 Bodenverbesserung durch Umwandlung von Acker in Dauergrünland, Teilfläche 4.740 m<sup>2</sup> (Gesamtfl. 6.200 m<sup>2</sup>)</p>   | nicht vermeidbarer Eingriff wird vollständig ausgeglichen  |
| <b>Wasser</b>               | Verringerung der Grundwasserneubildung (nicht quantifizierbar) infolge Nettoneuversiegelung auf 2.370 m <sup>2</sup>  | <p><u>Vermeidung / Minderung:</u><br/>Wege, Stellplätze und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau<br/>Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken</p> <p><u>(Ausgleich/Ersatz für ggf. verbleibende Beeinträchtigungen)</u><br/>bodenbezogene und biotopbezogene Maßnahmen (Umwandlung von Intensivacker in Extensivgrünland) tragen zu einer besseren Grundwasserqualität bei</p> | Eingriff wird weitgehend vermeiden, ggf. verbleibende Beeinträchtigung durch bodenbezogene Maßnahme ausgeglichen |
| <b>Biotope / Vegetation</b> | Verlust von Vegetationsfläche durch Voll- und Teilversiegelung in Höhe von $\Sigma$ 2.482 m <sup>2</sup> , davon<br><br>Verlust von Offenlandvegetation der Biotoptypen artenarme | <p><u>Vermeidung / Minderung:</u><br/>Erhaltung eines vorhandenen Baumes im geplanten Wohngebiet<br/><br/>(durch Maßnahme A1 auch Erhaltung von Offenlandfläche im Umfeld des geplanten Wohngebietes)</p> <p><u>Ausgleich:</u></p>   |  |

| Schutzgut   | Art des Eingriffs  | Maßnahmen  | Bilanz |
|---|--|--|--------|
|   | Fettweide und Intensivgrasland: 2.352 m <sup>2</sup><br><br>Verlust von Gehölzbiotopen (Hecken und Windschutzstreifen): 130 m <sup>2</sup> | A1 Umwandlung von Intensivgrasland in extensives Grünland (2.040 m <sup>2</sup> ),<br><br>A3 Umwandlung von Intensivacker in extensives Grünland, Teilfläche 1.460 m <sup>2</sup> (Gesamtfläche 6.200 m <sup>2</sup> )<br><br>(Pflanzung Baumreihe erfolgt v.a. zum Ausgleich des Eingriffs in das Landschaftsbild, entfaltet aber auch Ausgleichwirkung bzgl. der Gehölzbiotope)  |        |
| <b>Tiere / Lebensräume</b>                                  | Lebensraumverlust für Brutvögel, insbesondere Bodenbrüter<br><br>Lebensraumverlust für Zauneidechsen                                       | <u>Artenschutzmaßnahmen:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- V CEF 1: Vorbereiten des Baufeldes und Baustelleneinrichtung erst nach Abfangen der Zauneidechsen und Herrichtung der Umsetzungsflächen</li> <li>- V CEF 2: Abfangen der Zauneidechsen aus den Baufeldern und Umsetzen auf hergerichtete Fläche</li> <li>- V CEF 3: Aufstellen eines Reptilien-/Amphibienschutzzauns um Baufeld und Mähwiese</li> <li>- V CEF 4: Baufeldfreimachung nur zwischen 1. Oktober und 28. Februar</li> <li>- V CEF 5: Keine Inanspruchnahme von Vegetationsflächen außerhalb des Bebauungsplanes</li> <li>- V CEF 6 Vermeidung großer Fensterfronten/Minderung ihres Gefahrenpotenzials</li> <li>- V CEF 7 Schutz von Nist- und Ruhestätten von Brutvögeln im Baustellenbereich</li> <li>- V CEF 8 naturschutzfachliche Baubegleitung</li> <li>- A CEF 1: Vorhalten und Herrichten geeigneter Flächen für die umzusetzenden Zauneidechsen einschließlich extensiver Grünlandbewirtschaftung und Errichtung von 6 Haufwerken</li> </ul> A CEF 2: Optimierung von Grünland und Acker für Grauammer und Heidelerche |        |
| <b>Landschafts- und Ortsbild</b><br>(auch Schutzgut Mensch) | Einschränkung von Sichtbeziehungen in die offene Landschaft über eine Länge von rd. 170 m  | <u>Vermeidung / Minderung:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Offene Bauweise</li> <li>- Freihaltung eines Bereiches von Bebauung, um eine Aussicht durch das Wohngebiet zu erhalten</li> </ul>  |        |

| Schutzgut           | Art des Eingriffs                   | Maßnahmen  | Bilanz |
|---------------------|-------------------------------------|--|--------|
|                     |                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Freihaltung der südlich angrenzenden Fläche mit Aussichtsmöglichkeit</li> <li>- (keine Festsetzung von verpflichtenden Baumpflanzungen auf den Wohngrundstücken oder der privaten Grünfläche)</li> </ul> <p><u>Ausgleich/Ersatz:</u><br/>Aufwertung des Landschaftsbilds am südlichen Ortseingang durch Baumreihe entlang des Wanderwegs, 170 m Länge</p> |        |
| <b>Klima / Luft</b> | (keine erhebliche Beeinträchtigung) | (Umwandlung Acker in Grünland auch bzgl. Klima positiv)  | -      |

## 5. Zusätzliche Angaben

### 5.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Gliederung des vorliegenden Umweltberichtes beruht auf Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c) des Baugesetzbuches. Darin sind die erforderlichen Bestandteile eines Umweltberichtes aufgelistet.

Als Grundlagen wurden der Landschaftsplan für die Gemeinde Hohenfelde (1997) herangezogen sowie diverse aktuelle kartographisch und textlich vorliegende Informationen ausgewertet (u. a. Datenangebote des Landesamtes für Umwelt Brandenburg, des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe sowie des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum), siehe Quellenverzeichnis.

Eine vorläufige Biotopkartierung erfolgte auf Grundlage einer Begehung im April 2020. Die Kartierung richtet sich nach den Vorgaben des Landesamtes für Umwelt Brandenburg bzw. seiner Vorgänger (Biotoptypenliste mit Codes sowie Beschreibungen der Biotoptypen).

Im Rahmen des Umweltberichtes wurde auch der Eingriff in Natur und Landschaft beurteilt. Bei der Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurde die HVE (Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz), Stand April 2009, Potsdam, herangezogen. Die Eingriffsbewertung erfolgte schutzgutbezogen.

Die Erfassung der artenschutzrechtlich relevanten Tierarten sowie die Beurteilung der artenschutzrechtlichen Sachverhalte erfolgte durch einen externe Fachgutachter (Müller 2020, Menz 2020).

## 5.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen („Monitoring“)

Nach § 4 c BauGB ist die Pflicht zur Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen bei der Verwirklichung von Bauleitplänen den Gemeinden zugewiesen. Bei der Überwachung nach § 4 c BauGB geht es darum, erhebliche – insbesondere unvorhergesehene – nachteilige Auswirkungen der Planung auf die Umwelt frühzeitig zu erkennen und ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Hierzu wird ein Monitoring in mehreren Phasen durchgeführt. Die Bestimmung der zu überwachenden Umweltauswirkungen liegt im planerischen Ermessen der Gemeinde. Bestehende Kontrollmechanismen können genutzt werden.

Zur Feststellung von Umweltauswirkungen bietet es sich an, das Eintreten der Wirkfaktoren und die Umsetzung bzw. Wirkung von Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu überprüfen. Unvorhergesehene Umweltauswirkungen sind z. B. solche, die im Rahmen der Umweltprüfung nicht berücksichtigt oder als nicht erheblich angesehen wurden, oder die durch Wechselwirkungen mit anderen Nutzungen entstehen.

Bei der Überwachung der Umweltauswirkungen kann auf andere Quellen, etwa auf solche von zuständigen Fachbehörden, zurückgegriffen werden. Die Verantwortung für die Überwachung bleibt jedoch bei der Gemeinde. Die gesetzliche Regelung des § 4 c BauGB enthält die grundsätzliche Entscheidung, dass die Gemeinden zur Überwachungsbehörde bestimmt werden, da sie als Träger der kommunalen Planungshoheit die zu überwachenden Pläne aufgestellt haben.

Der Zeitpunkt für den Einsatz des Monitorings beeinflusst die Feststellung von unvorhergesehenen Umweltauswirkungen. Die Durchführung des Monitorings bereits in einem frühen Stadium der Planrealisierung ermöglicht ein effektiveres Eingreifen als ein Wirksamwerden nach Abschluss der Realisierungsphase. Als Überwachungsphasen und zentrale Ansatzpunkte für das Monitoring werden empfohlen:

1. Monitoringphase: Vor Baubeginn
2. Monitoringphase: Während und nach der Realisierung des Vorhabens (Hauptüberwachung): Kontrolle der Einhaltung und Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes.
3. Monitoringphase: Überprüfung der Realisierung von Abhilfemaßnahmen, sofern unvorhergesehene negative Umweltauswirkungen eingetreten sind.

## 5.3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes

**Vorbemerkung:** Bei allen Bebauungsplänen im „Normalverfahren“ ist eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt werden. Die zentrale rechtliche Grundlage hierfür ist das Baugesetzbuch. Im Umweltbericht wird die Umweltsituation im Plangebiet beschrieben, wobei diese in sogenannte „Schutzgüter“

unterteilt wird. Es werden auch umweltbezogene Ergebnisse aus anderen Gutachten z. B. zum Boden oder Artenschutz eingearbeitet. Der Umweltbericht beschreibt die möglichen Auswirkungen der Planung bzw. des Vorhabens auf die Umwelt und beurteilt sie anhand von gesetzlichen und fachlichen Grundlagen. In der Konsequenz werden Maßnahmen vorgeschlagen, um mögliche negative Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden, zu mindern oder auszugleichen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung fließen in den Bebauungsplan mit ein. Teilweise werden Maßnahmen als Festsetzungen des Bebauungsplanes rechtsverbindlich oder werden als Hinweise in die Plankarte übernommen. Teilweise ist eine Regelung durch den Bebauungsplan aber auch nicht möglich oder nötig, z. B. weil der Sachverhalt anderweitig bereits geregelt ist, im nachfolgenden Genehmigungsverfahren geregelt wird oder für Flächen außerhalb des Geltungsbereiches anderweitige Regelungen erforderlich werden.

**Lage und Größe des beplanten Gebiets:** Stadt Schwedt/Oder, Ortsteil Hohenfelde, südöstlicher Ortsrand, Geltungsbereich ca. 1,27 ha groß.

**Eckpunkte der Planung:** Entwicklung eines Wohngebiets mit freistehenden, maximal zweigeschossigen Einfamilienhäusern, einreihig ca. 5 Baugrundstücke an der hier bisher unbebauten Seite der Moritzstraße.

Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ 0,74 ha (Ausschluss von Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetrieben, Tankstellen, sowie private Straßenverkehrsfläche), öffentliche Verkehrsfläche (0,07 ha), Ver- und Entsorgungsfläche 0,01 ha sowie private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Hausgarten“ 0,45 ha.

Baudichte: Festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) im Wohngebiet 0,2; in der privaten Grünfläche 50 m<sup>2</sup> Grundfläche pro Grundstück zulässig.

**Umweltsituation:** Das Plangebiet befindet sich am bisher unbebauten südöstlichen Ortsrand an einer bestehenden Straße, die geplante Wohnbebauung fügt sich in die umliegende Wohnbebauung ein. Hohenfelde befindet sich am Rand einer Hochfläche (Grundmoräne), nach Osten hin fällt das Gelände zur tiefergelegenen Niederung des Odertals stark ab. Bisher ist vom südöstlichen Ortsrand / der Moritzstraße aus der Blick über die gewellte Hangkante und das Odertal möglich. Der Landschaftsplan schlägt vor, wegen des „Panoramablicks“ die Hangkante offen zu halten und einen Rastplatz mit Aussichtsmöglichkeit zu schaffen. Über die Moritzstraße verläuft ein überregionaler Wanderweg. Das Gebiet hat also eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild.

Auf einer Biotopkarte werden die vorkommenden Biotoptypen dargestellt. Die flächenmäßig umfangreichsten Biotoptypen sind artenarme Fettweide (Schafweide) und Intensivgrasland (gemähte Wiese), Gehölzbiotope kommen nur in geringem Umfang vor (Obstbäume, geschnittene Korbweidenpflanzung). Die Biotoptypen sind überwiegend von geringer bis mittlerer Wertigkeit, gesetzlich geschützte Biotope sind nicht vorhanden. Die Biotopstrukturen bieten jedoch Lebensraum für verschiedene geschützte Vogelarten und die geschützte Zauneidechse, wie in einem externen Gutachten festgestellt wurde.

Das Gebiet liegt nicht in einem Schutzgebiet nach Naturschutzrecht. Im Landschaftsplan wurde die Ausweisung eines geschützten Landschaftsbestandteils vorgeschlagen, das Teile des Plangebiets umfassen würde, es wurde jedoch nicht rechtskräftig. Im Umfeld (>200 m entfernt) befinden sich mehrere nationale und europäische Schutz-

gebiete. Trinkwasserschutzgebiete werden nicht berührt, das Grundwasser ist vergleichsweise gut geschützt. Die Böden im Plangebiet gehören noch zur Grundmoränenfläche. Wegen der Lage in einem siedlungstopographisch günstigen Gebiet bedürfen Erdeingriffe >30 cm einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

**Wesentliche Umweltauswirkungen:** Wesentliche Umweltauswirkung ist die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, da der freie Blick über die Hangkante durch Bebauung eingeschränkt wird. Die Planung ermöglicht außerdem eine Versiegelung bisher unversiegelten Bodens für die Errichtung von Gebäuden, die Anlage von Stellplätzen, Wegen etc. Damit verbunden ist auch ein Verlust von Vegetationsfläche (sowie geringfügige Veränderungen bzgl. Niederschlagsversickerung und Lokalklima). Die Anlage von Gärten anstelle von Weide/Wiese stellt keine wesentliche Beeinträchtigung von Biotopen im Sinne der naturschutz-/baurechtlichen Eingriffsregelung dar. Es sind allerdings Lebensräume von geschützten Brutvögeln und Zauneidechsen betroffen. Mögliche Beeinträchtigungen der vorhandenen oder der hinzuziehenden Bevölkerung durch Lärm, Staub oder Geruch werden nicht in einem problematischen Umfang erwartet (z. B. vorübergehender Lärm während Baumaßnahmen, noch verträgliche Geräuschbelastung durch >600 m entfernt gelegene Motocross-Anlage).

#### **Geplante umweltbezogene Maßnahmen (Auswahl):**

- Vermeidungsmaßnahmen, z. B. maximale Höhe von Einfriedungen, Freihaltung einer Sichtschneise (Beschränkung der Bebaubarkeit in diesem Bereich), wasser-durchlässige Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten, Erhaltung eines Baumes, Offenhalten der südlich an das Plangebiet angrenzenden Fläche
- Artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen, z. B. Einhaltung bestimmter Zeiträume bei der Beseitigung von Vegetation, Abfang und Umsiedlung von Zauneidechsen, Herrichtung von Ersatzhabitaten für Zauneidechse und Brutvögeln des Offenlandes
- Aufwertung des südöstlichen Ortsrandes von Hohenfelde durch Pflanzung einer Baumreihe (Ausgleich Landschaftsbild)
- Extensivierung der Grünlandnutzung und Umwandlung von Acker in Grünland (Ausgleich Boden und Biotope) außerhalb des Geltungsbereiches (in Hohenfelde)

Die Ausgleichsmaßnahmen sind außerhalb des Geltungsbereiches geplant, ihre Umsetzung ist ausreichend zu sichern.

Durch die geplanten Maßnahmen können die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vermieden oder ausgeglichen bzw. ersetzt werden, und das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kann vermieden werden.

Im Sinne der Alternativenprüfung wurden Standorte nördlich der Hohenfelder Dorfstraße (L272) und die Freifläche innerhalb des Erschließungsringes Moritzstraße geprüft. Nach Abwägung der eingriffsbezogenen Belange stellte sich der geplante Standort östlich der Moritzstraße wegen der bereits vorhandenen Erschießung und der geringsten Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen als Optimalvariante heraus.

Für weitere im Umweltbericht erforderliche Angaben, z. B. zu Störfällen, Anfälligkeit für schwere Unfälle oder gegenüber Folgen des Klimawandels, Monitoring usw. sei auf den ausführlichen Umweltbericht verwiesen.

## 5.4. Quellen zum Umweltbericht

BAFA (Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle) 2020: Heizen mit erneuerbaren Energien. Förderprogramme im Überblick. Im Internet unter: [https://www.bafa.de/DE/Energie/Heizen\\_mit\\_Erneuerbaren\\_Energien/heizen\\_mit\\_erneuerbaren\\_energien\\_node.html](https://www.bafa.de/DE/Energie/Heizen_mit_Erneuerbaren_Energien/heizen_mit_erneuerbaren_energien_node.html) Letzter Abruf 04 / 2020.

BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

BLDAM (Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Museum) 2020: BLDAM-Geoportal. Aktualität der Bodendenkmale: 13.01.2020. Im Internet unter <https://gis-bldam-brandenburg.de/kvwmap/index.php> Zugriff am 06.05.2020.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306). Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20, [Nr. 28]).

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl. I/17, [Nr. 28]).

Dobersch, G. 2020: Uckermark-Informationen. Ortsteil Hohenfelde - Stadt Schwedt/Oder <https://www.uckermark-region.de/schwedt/hohenfelde.htm> Abruf am 05.05.2020

Erlass des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft „Arbeitsunterstützte Betriebsintegrierte Kompensation“ und „Erhöhung des Entsiegelungsfaktors bei der Kompensation durch den Abriss von Hochbauten“ vom 1. Juni 2016. Im Internet unter: [https://mluk.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/Erlass\\_Betriebsintegrierte\\_Kompensation.pdf](https://mluk.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/Erlass_Betriebsintegrierte_Kompensation.pdf). Abruf 03/2021.

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgD-SchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I [Nr. 9], S. 215).

GL (Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin-Brandenburg, Auftraggeber) 2011: Gemeinsames Raumordnungskonzept Energie und Klima für Berlin und Brandenburg (GRK) - Teil 1 Im Internet unter [https://digital.zlb.de/viewer/rest/image/15877347/grk\\_bbb\\_final\\_1.pdf/full/max/0/grk\\_bbb\\_final\\_1.pdf](https://digital.zlb.de/viewer/rest/image/15877347/grk_bbb_final_1.pdf/full/max/0/grk_bbb_final_1.pdf) Abruf zuletzt am 11.09.2019.

KFW 2020: Merkblatt energieeffizient Bauen. Stand 03/2020. <https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/publikationen/themen/bauen/leitfaden-nachhaltiges-bauen.html>

Landschaftsplan im Amt Gartz, Hohenfelde, Entwurf 1997. Auftraggeber: Gemeinde Hohenfelde, Brandenburg-Vorpommersches Amt Gartz/Oder Landkreis Uckermark, Auftragnehmer: Ökologie & Planung. (Text und Karten)

Landschaftsprogramm Brandenburg 2001. Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg. (Text und Karten)

- LBGR (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg) 2019: Karten des LBGR. Im Internet unter: <http://www.geo.brandenburg.de/boden>
- LfU (Landesamt für Umwelt des Landes Brandenburg) 2018: Klimawandelmonitoring im Land Brandenburg – Basisbericht. Fachbeiträge des Landesamtes für Umwelt Nr. 154.
- LfU 2020: Wasserschutzgebiete (Kartenanwendung). Im Internet unter: <http://maps.brandenburg.de/apps/Wasserschutzgebiete/> Abruf am 12.05.2020.
- LfU 2020a: Grundwassermessstellen (Kartenanwendung). Im Internet unter: [https://maps.brandenburg.de/WebOffice/?project=GWM\\_www\\_CORE](https://maps.brandenburg.de/WebOffice/?project=GWM_www_CORE); Abruf am 12.05.2020.
- LfU 2020b: Hydrologie. Im Internet unter: [http://maps.brandenburg.de/WebOffice/synserver?project=Hydrologie\\_www\\_CORE&client=core&language=de](http://maps.brandenburg.de/WebOffice/synserver?project=Hydrologie_www_CORE&client=core&language=de). Abruf am 12.05.2020.
- LfU 2020c: Auskunftsplattform Wasser. Gefahren- und Risikokarten. Im Internet unter: <https://apw.brandenburg.de/> Abruf am 12.05.2020
- LfU 2020/2015: Kartenanwendung Wasserrahmenrichtlinie Daten 2015. Im Internet unter: [https://maps.brandenburg.de/WebOffice/?project=WRRL\\_www\\_CORE](https://maps.brandenburg.de/WebOffice/?project=WRRL_www_CORE) Abruf 12.05.2020.
- LfU 2020/2017: Straßenverkehrslärm Brandenburg 2017. Kartenanwendung. Im Internet unter: [http://maps.brandenburg.de/apps/laerm\\_strasse\\_2017/](http://maps.brandenburg.de/apps/laerm_strasse_2017/) Abruf 05.05.2020.
- LGB (Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg) 2020: Geodaten Landschaftseinheiten. Im Internet unter: <https://geoportal.brandenburg.de/geodaten/suche-nach-geodaten/w/map/doc/1736/> Abruf am 24.04.2020
- LUA (Landesumweltamt Brandenburg) 2007: Biotopkartierung Brandenburg, Band 2 Beschreibung der Biotoptypen unter besonderer Berücksichtigung der nach § 32 BbgNatSchG geschützten Biotope und der Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie.
- LUGV (Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg) 2011: Biotopkartierung Brandenburg. Liste der Biotoptypen mit Angaben zum gesetzlichen Schutz (§ 18 BbgNatSchAG), zur Gefährdung und zur Regenerierbarkeit. Stand 09. März 2011.
- MC Schwedt (Motorclub Schwedt e.V.) 2020: o.T. Im Internet unter: <https://www.motorsportclub-schwedt.de/> Abruf am 05.05.2020
- Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (MLUV; Hrsg.) (2009): HVE – Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung.
- MLUK (Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz) 2020: Brandenburgs Agrar und Umwelt in Daten. <https://mluk.brandenburg.de/mluk/de/service/daten-und-fakten/> Abruf am 13.05.2020
- MLUK 2020a: Naturnaher Umgang mit Regenwasser Leitfaden für Ihr Grundstück. 4. Auflage.

Modellclub Schwedt e.V. (MC Schwedt e.V. Abteilung Automodellsport) 2020: Unser Vereinsgelände – Die RC Arena. Im Internet unter: <https://www.modellclub-schwedt.com/rc-arena/> Abruf am 13.05.2020

Menz, H. 2020: Artenschutzbeitrag zum B-Plan „Moritzstraße II“ Hohenfelde. Auftraggeber: Franz Kießling, Schwedt, Auftragnehmer: Dipl.-Ing. (FH) Heiko Menz, Ingenieurbüro für Grünplanung und tierökologische Gutachten, Panketal. September 2020.

Müller, S. 2020: Faunistische Kartierung im Bereich des Bebauungsplanes „Moritzstraße II“ in 16303 Schwedt, OT Hohenfelde. Auftraggeber: Franz Kießling, Schwedt. Auftragnehmer: Dipl.-Biol. Simone Müller, Chorin. August 2020

MWAE (Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Energie des Landes Brandenburg): Energie- und Klimaschutzatlas Brandenburg. Im Internet unter: <https://eks.brandenburg.de/> Abruf am 05.05.2020.

Nationalpark Unteres Odertal – Verwaltung 2020: Viertägige Wanderung entlang des Nationalparks. Im Internet unter: <https://www.nationalpark-unteres-odertal.eu/impressum/>

Nationalparkstadt Schwedt/Oder 2020: Ortsteil Hohenfelde. Im Internet unter: <https://service.brandenburg.de/de/schwedt-entdecken/ortsteile/hohenfelde/71905>. Abruf am 13.05.2020

Tourismusverband Uckermark e.V. 2020: Märkischer Landweg. Im Internet unter: <https://www.tourismus-uckermark.de/aktiv/wandern/maerkischer-landweg.html>. Abruf am 05.05.2020

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

Wasserhaushaltsgesetz (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408)

### **III. Anlagen**

- Planzeichnung
- Biotopkarte

**Verfahrensvermerke**

1. Der Bebauungsplan "Moritzstraße II" i. d. F. vom ..... bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am ..... von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ..... gebilligt.

Schwedt/Oder, .....

Bürgermeister Siegel

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

Schwedt/Oder, .....

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Siegel

3. Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans "Moritzstraße II" i. d. F. vom ..... bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ..... (Beschlussnr. ....) übereinstimmt.

Ausgefertigt am .....

Schwedt/Oder, .....

Bürgermeister Siegel

4. Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... ortsüblich durch Abdruck im Amtsblatt für die Stadt Schwedt/Oder bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschung von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Schwedt/Oder, .....

Bürgermeister Siegel

**Teil - A - Planzeichnung  
Maßstab M 1:1.000**



**Zeichnerische Festsetzungen**

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 11 BauNVO)

**WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21 BauNVO)

0,2 Grundflächenzahl (GRZ)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

a Abweichende Bauweise

E Nur Einzelhäuser zulässig

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

Baugrenze

Ausschluss von Nebenanlagen und Garagen

**Verkehrsräume** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

**Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Wasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Tw-Pumpwerk (ZOWA)

**Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung:

Hausgarten

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a und b BauGB)

Erhalt von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

**Sonstige Planzeichen**

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

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen nach textl. Festsetzung 5.1 (9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

**Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter**

Vermaßung in Meter (m)

**Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen** (Hinweise ohne Normcharakter)

Trinkwasserhauptleitung - Tw - (unterirdisch)

**Teil - B - Textliche Festsetzungen**

**I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 2 und § 4 BauNVO)
- 1.1 Das Allgemeine Wohngebiet dient vorrangig dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannten Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) können nur ausnahmsweise zugelassen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
- 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 (Anlagen für Verwaltung), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- 2. Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- 2.1 Für das Allgemeine Wohngebiet WA wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser, die mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten sind. Die Länge und Breite der Einzelhäuser darf jeweils maximal 15 m betragen. (§ 22 Abs. 2 S. 3 BauNVO und § 22 Abs. 4 BauNVO)
- 3. Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- 3.1 Auf den schraffierten Teilflächen der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig. Stellplätze, Carports und deren Zufahrten sowie Grundstückseinfriedungen und Bepflanzungen sind zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO und 23 Abs. 5 BauNVO)
- 3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet ist ein Hervortreten nachstehender Gebäudeteile: Gesimse, Vordächer, Kellerzugänge, Dachvorsprünge, Balkone, Erker, Pfeiler, Wintergärten und Terrassen bis zu 1,0 m vor die Baugrenze zulässig. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

- 4. Grünordnerische Festsetzungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25a und b BauGB)
- 4.1 Wege, Stellplätze und Zufahrten auf den privaten Wohngrundstücken sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonverguß, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 4.2 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu insgesamt 50 m² Grundfläche je Grundstück zulässig. Als Grundstücksabgrenzungen sind nur sockellose und offene Einfriedungen (Zäune) zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- 5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 5.1 Die in der Planzeichnung mit "Tw" bezeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des für den Bau und Betrieb der vorhandenen Trinkwasserhauptleitung zuständigen Medienträgers (ZOWA) zu belasten.

**II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

6. Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 9 Nr. 1 BbgBO werden folgende örtliche Bauvorschriften zum Bestandteil des Bebauungsplans:
- 6.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Mauern und andere durchgehend geschlossene Bauelemente als Einfriedungen der straßenseitigen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

**III HINWEISE ZU AUSGLEICHSMASSNAHMEN AUSSERHALB DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES**

Der Ausgleich gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG erfolgt vollständig außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans durch folgende Maßnahmen. Im Einzelnen sind die Angaben im Umweltbericht zum Bebauungsplan zu beachten:

**Planunterlage (ETRS89, DHHN2016)**  
ÖbVI Frank Werner Vermessungsbüro  
Stand März 2020

Gebäude (Bestand)

öffentliche Verkehrsfläche (Bestand)

Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer  
neu zu bildende Grenzen (Unternehmensflurbereinigung Unteres Odertal Az 5-001-7)

Geländehöhe über Normalhöhennull in Meter (m)

Weg / Straße

Ackergrenze / Vegetationsgrenze

Bestandsbäume / Vegetationsflächen

Böschung

Zaun

- A1: Extensivierung der Grünlandbewirtschaftung, Gemarkung Hohenfelde, Flur 1, Flurstück 215 (zukünftig Flurstück 21)
- A2: Aufwertung des südlichen Ortseingangs durch weg begleitende Baumreihe, Gemarkung Hohenfelde, Flur 1, Flurstücke 254, 255
- A3: Umwandlung von Acker in Extensivgrünland, Gemarkung Hohenfelde, Flur 1, Flurstücke 254

**IV HINWEISE ZUM ARTENSCHUTZ**

Folgende Maßnahmen sind geeignet und erforderlich, um die Verletzung von artenschutzrechtlichen Verboten gemäß § 44 BNatSchG bei der Umsetzung der Planung zu vermeiden. Sie sind rechtzeitig, i. d. R. vor Baubeginn, durchzuführen. Im Einzelnen sind die Angaben des Artenschutzbeitrags (Menz 2020) zu beachten.

- V CEF 1:** Vorbereiten des Baufeldes und Baustelleneinrichtung erst nach V CEF 2 (Abfangen der Zaunedeckchen) und A CEF 1 (Herrichtung der Umsetzungsflächen)
- V CEF 2:** Abfangen der Zaunedeckchen aus den Baufeldern und Umsetzen auf hergerichtete Fläche
- V CEF 3:** Aufstellen eines Reptilien-/Amphibienschutzzauns um Baufeld und Mähwiese
- V CEF 4:** Baufeldfreimachung nur zwischen 1.10. und 28.02.
- V CEF 5:** Keine Inanspruchnahme von Vegetationsflächen außerhalb des Bebauungsplans
- V CEF 6:** Vermeidung großer Fensterfronten/Minderung ihres Gefahrenpotenzials
- V CEF 7:** Schutz von Nist- und Ruhestätten von Brutvögeln im Baustellenbereich
- V CEF 8:** naturschutzfachliche Baubegleitung
- A CEF 1:** Vorhalten und Herrichten geeigneter Flächen für die umzusetzenden Zaunedeckchen einschließlich extensiver Grünlandbewirtschaftung und Errichtung von 6 Haufwerken
- A CEF 2:** Optimierung von Grünland und Acker für Grauwammer und Heidelerche

**V SONSTIGE HINWEISE**

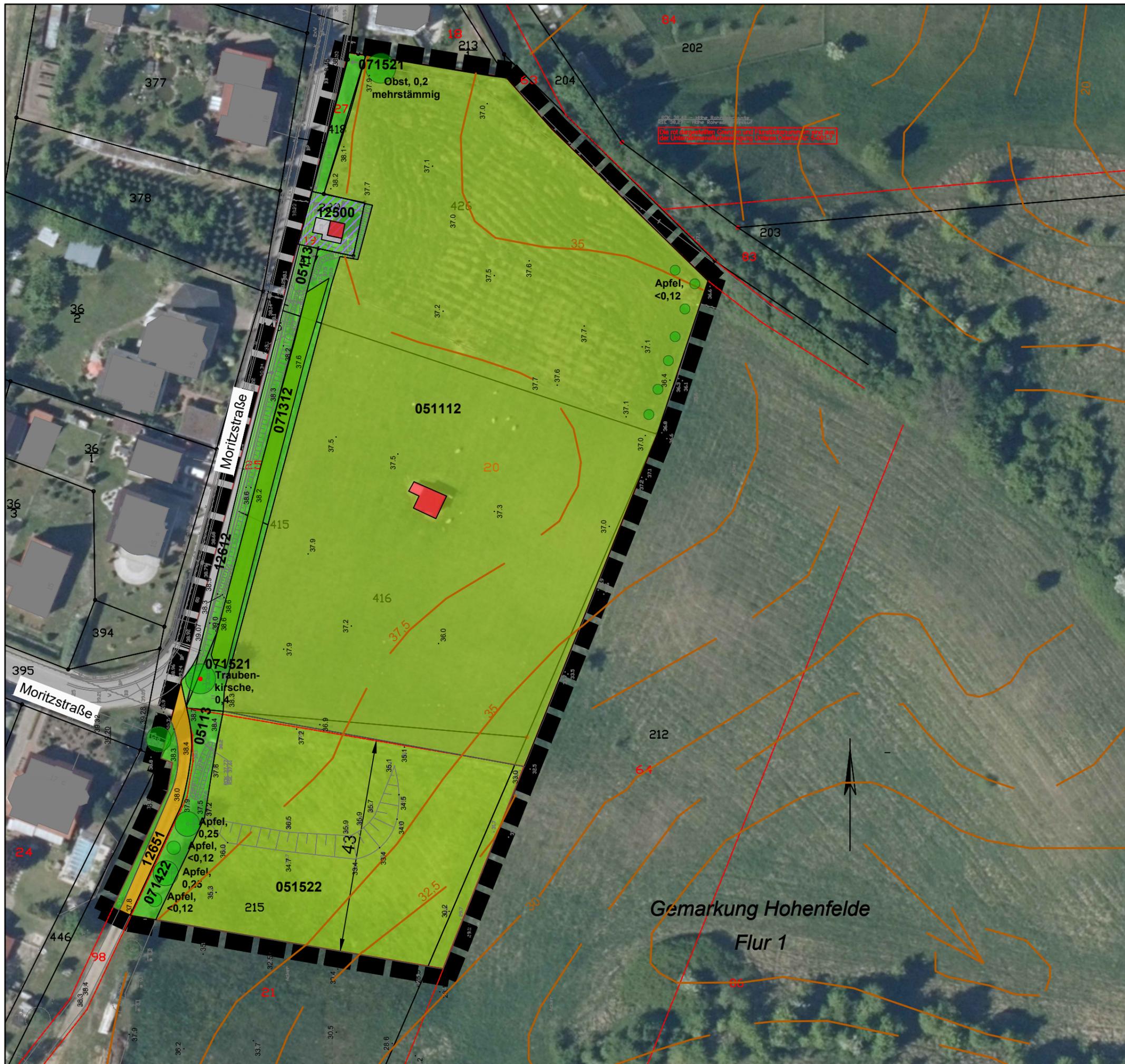
Hinweis zum Bodendenkmalschutz  
Das Vorhaben liegt in einem siedlungsstopographisch günstigen Gebiet, in dem sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit bisher nicht entdeckte Bodendenkmale befinden. Erdeingriffe mit über 30 cm Eingriffstiefe bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Auflagen des Denkmalschutzes sind mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Uckermark abzustimmen.

- Gesetzliche Grundlagen**
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
  - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
  - Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. 18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. 21, Nr. 5).
  - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.



**SCHWEDT / ODER**  
Ortsteil Hohenfelde  
**BEBAUUNGSPLAN "MORITZSTRASSE II"**  
Satzungsfassung März 2021





# Legende

## Biotoptypen

Kartierung gem. Liste der Biotoptypen Brandenburgs (LUGV 2011) & Beschreibung der Biotoptypen (LUA 2007)

- artenarme Fettweiden  
**051112**
- ruderale Wiesen  
**051113**
- Intensivgrasland, neben Gräsern auch verschiedene krautige Pflanzenarten, frischer Standorte  
**051522**
- Hecken und Windschutzstreifen, ohne Übersicherung, lückig, überwiegend heimische Gehölze (3-reihige, niedrig beschnittene Korbweidenpflanzung)  
**071312**
- sonstige Solitärbäume, heimische Baumarten (071521) / Baumreihen, lückig, heimische Baumarten (071422)  
**Apfel, 0,2**  
Art, Stammdurchmesser
- geschützt gemäß Satzung zur Erhaltung, Pflege und zum Schutz von Bäumen in der Stadt Schwedt/Oder vom Dezember 2017
- Ver- und Entsorgungsanlagen  
**12500**
- Straßen mit Asphalt- oder Betondecken (hier auch weitere Betonflächen)  
**12612**
- unbefestigter Weg  
**12651**

## Sonstige Darstellungen

- Gebäude (zu Biotoptypen Fettweide, Ver- und Entsorgungsanlagen)
- Höhenlinien aus der Topographischen Karte 1:10.000 (abgezeichnet)  
**30**
- Höhenpunkte aus Vermessung (Auswahl)  
**30.4**
- Böschung (Vermessung)
- Flurstücksgrenze und -nummer (aktuell)  
**416**
- Flurstücksgrenze und -nummer (zukünftig, aus der Unternehmensflurbereinigung)  
**20**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Luftbild: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

**Schwedt/Oder**

## Bebauungsplan "Moritzstraße II"

### Biotopkarte

Stand: April 2020

Maßstab 1 : 750

W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH  
 Louis-Braille-Straße 1  
 16321 Bernau bei Berlin  
 Tel.: 033 38 / 75 66 00  
 Fax: 0 33 38 / 75 66 02  
 e-mail: info@wow-bernaeu.de

Gemarkung Hohenfelde  
Flur 1