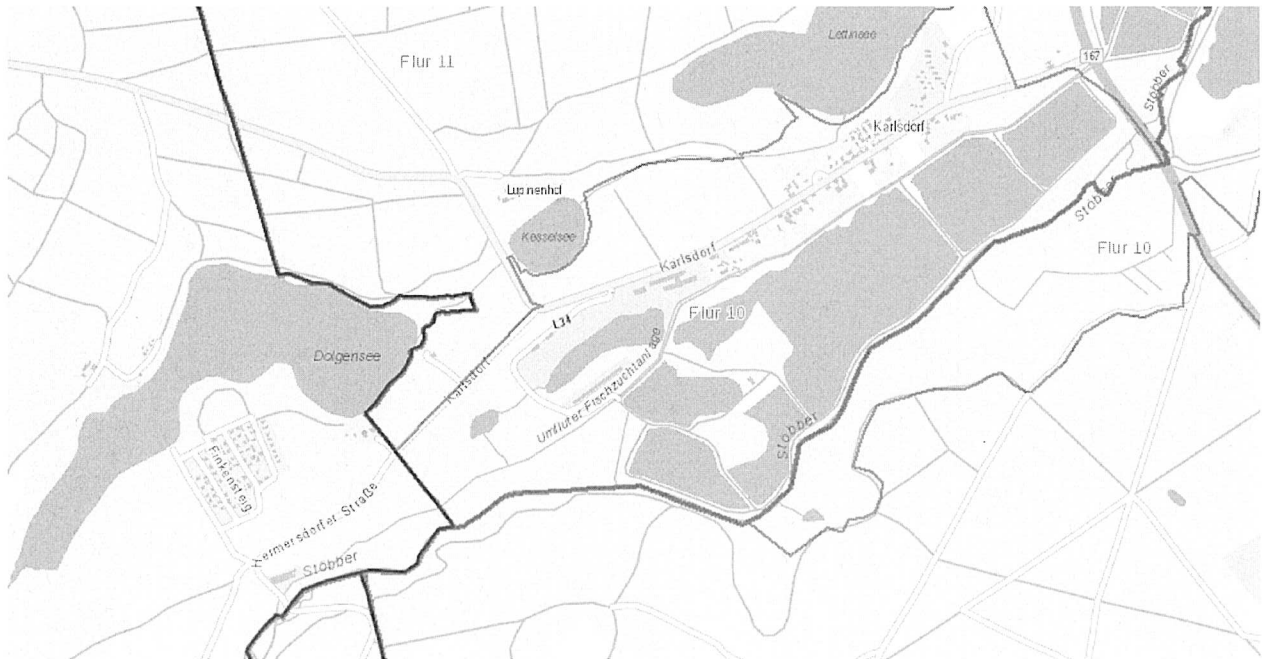


Gemeinde Märkische Höhe

Textbebauungsplan – Bungalowsiedlung „Am Dolgensee e. V.“

gem. §9 BauGB i. V. m. §13 BauGB



Auftraggeber: Gemeinde Märkische Höhe
vertreten durch das Amt Neuhardenberg (als Träger der
Planungshoheit)
Karl – Marx – Straße 72
15320 Neuhardenberg

vertreten durch

Naherholungsgemeinschaft „Dolgensee e. V.“
Altranfter Straße 11
16259 Bad Freienwalde

Auftragnehmer: P+G Planungsbüro
Mühlenstraße 21
16259 Bad Freienwalde

Bearbeiter: Dipl. Ing. Astrid Goschin

Bearbeitungsstand:

Genehmigungsplanung
in der Fassung vom
Dezember 2014
unter Berücksichtigung
der Maßgaben und Auf-
lagen aus der Genehmi-
gung 24.09.2015, AZ:
63.30/01854 - 15
(ergänzt um Grundstückskauf FS
119, Pkt. 4.2.1)

Inhalt

Textbebauungsplan – Bungalowsiedlung „Am Dolgensee e. V.“ als Satzung

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	3
1.1	Gesetzliche Grundlagen	3
2.	Festsetzung der Grenzen des Bebauungsplans (Über-sichtsplan zur Lagebeschreibung des Bebauungsplangebiets)	4
3.	Regelungsinhalte des Textbebauungsplans	6
3.1	Textliche Festsetzungen	6
3.1.1	Art der baulichen Nutzung, Bauweise	6
3.1.2	Maß der baulichen Nutzung	6
3.1.3	Überbaubare Grundstücksflächen	6
3.1.4	Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB, § 44 (5) i.V.m. § 15 BNatSchG)	6
3.2	Hinweise	7
4.	Begründung	8
4.1	Einführung	8
4.1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	8
4.1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	8
4.2	Ausgangssituation	8
4.2.1	Räumliche Einbindung, Erschließung	8
4.2.2	Natur, Landschaft und Umwelt	9
4.2.2.1	Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter	9
4.2.2.1.1	Schutzgut Boden	9
4.2.2.1.2	Schutzgut Wasser	10
4.2.2.1.3	Schutzgüter Klima / Luft	10
4.2.2.1.4	Schutzgut Biotop, Pflanzen und Tiere	10
4.2.2.1.5	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	11
4.2.2.1.6	Schutzgut Mensch	11
4.2.2.1.7	Schutzgut Kultur und Sachgüter	11
4.2.2.1.8	Zusammenfassung	11
4.3	Planungsbindungen	11
4.3.1	Planungsrechtliche Ausgangsbedingungen	11
4.3.2	Landes- und Regionalplanung	11
4.3.3	Flächennutzungsplanung und Landschaftsplan	12
4.4	Plankonzept	12
4.4.1	Ziele und Zwecke der Planung	12
4.4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	12
4.5	Festsetzungen	12
4.5.1	Art der baulichen Nutzung, Bauweise	12
4.5.2	Maß der baulichen Nutzung	13
4.5.3	Überbaubare Grundstücksflächen	14
4.5.4	Grünordnerische Festsetzungen	15
4.5.4.1	Artenschutzrechtliche Auswirkungen	15
4.5.4.2	Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen	17
4.5.4.3	Textliche Festsetzungen, Pflanzbindungen	19
4.5.4.4	Zusammenfassung	20

4.6	Umweltbericht.....	21
4.7	Auswirkungen der Planung.....	21
5.	Verfahren	21

1. Allgemeines

Für den Textbebauungsplan gelten die gleichen Anforderungen wie für jeden anderen Bebauungsplan (B-Plan) auch.

Der Textbebauungsplan als gemeindliche Satzung enthält nach §8 Abs.1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Seine Festsetzungen regeln unmittelbar die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke mit Wirkung für und gegen jedermann.

Im Textbebauungsplan – Bungalowsiedlung „Am Dolgensee e. V.“ sollen räumlich und sachlich begrenzt Festsetzungen in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen werden ohne, den sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebenden Zulässigkeitsmaßstab wesentlich zu verändern.

Die verkehrliche Erschließung des Gebiets soll durch den B-Plan ebenfalls dauerhaft gesichert werden.

Dabei soll das vereinfachte Verfahren gemäß §13 BauGB bei der Aufstellung des Textbebauungsplans Anwendung finden.

Dies bedeutet, dass auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie die ansonsten obligatorische Umweltprüfung verzichtet wird.

1.1 Gesetzliche Grundlagen

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S.2585) geändert worden ist.
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.April 1993 BGBl. I S.466).
PlanzV 90	Planzeichenverordnung 1990 vom 18.Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58)
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)
BbgNatSchAG	Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz –

BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. I Nr.03, ber. 16.05.2013 (GVBl. I Nr. 26)

BbgBO

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16.Juli 2003 (GVBl. I 12/2003 S. 210; vom 21. Juli 2003), i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.9.2008 (GVBl.S.226)

2. Festsetzung der Grenzen des Bebauungsplans (Übersichtsplan zur Lagebeschreibung des Bebauungsplan-gebiets)

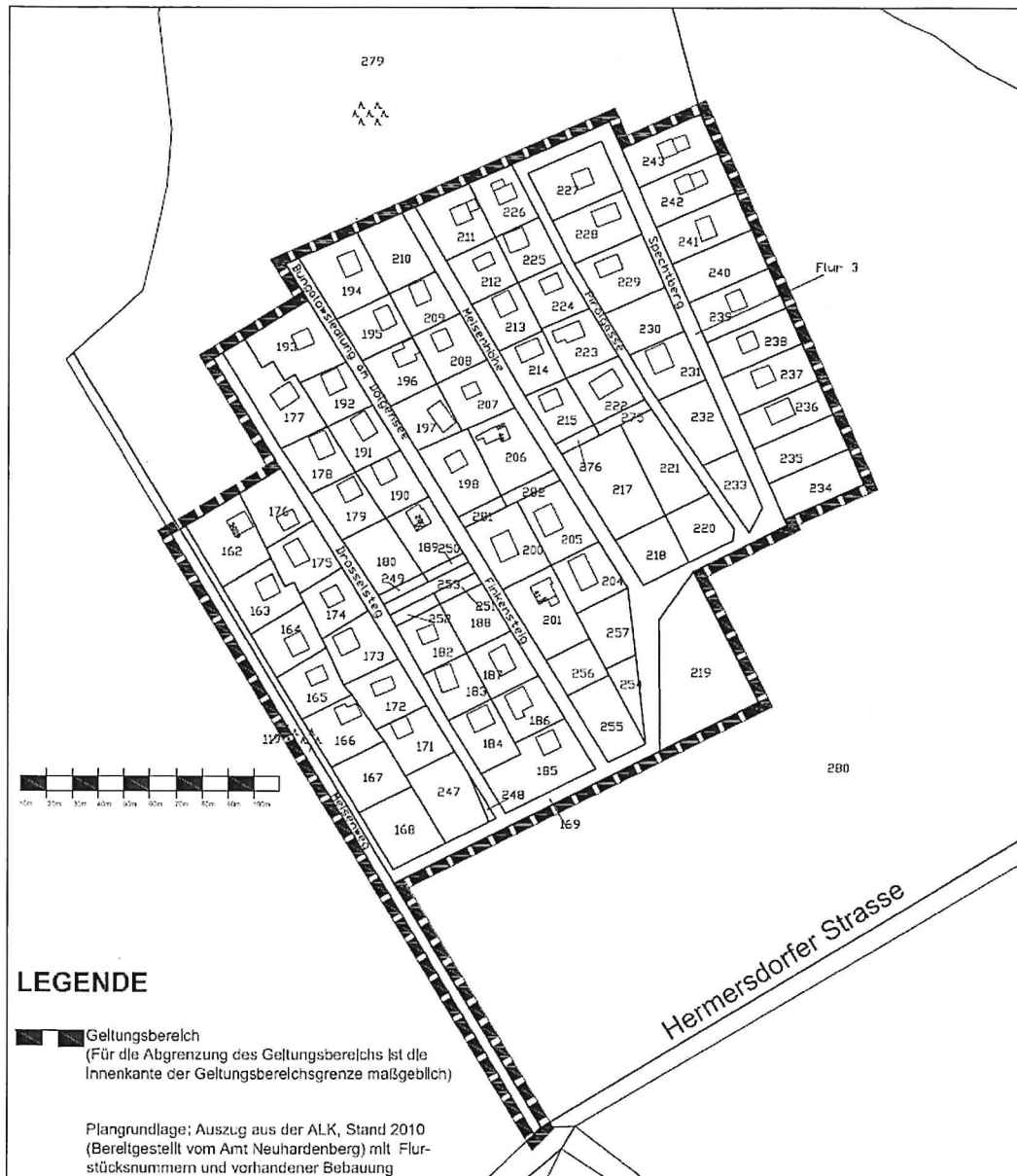
Der Textbebauungsplan - Bungalowsiedlung „Am Dolgensee e. V.“ umfasst das Gebiet der Bungalowsiedlung „Dolgensee e. V.“, Gemarkung Ringenwalde, Flur 3, Flurstücke 119 teilweise, 162-169, 171-180, 182-198, 200, 201, 204-215, 217-243, 247-257, 275, 276, 281, 282

Das Plangebiet ist von Wald umgeben und grenzt mit dem vorhandenen Meisenweg auf Flurstück 119 südlich an die Hermersdorfer Straße. Nördlich des Plangebiets bildet der Wald auf Flurstück (FS) 279 einen Puffer zum Südufer des Dolgensees.

Der räumliche Geltungsbereich ist auf der Karte, Räumlicher Geltungsbereich, festgesetzt und Bestandteil der Satzung. Für die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist die Innenkante der Geltungsbereichsgrenze maßgeblich.

Plangrundlage für die Karte ‚Räumlicher Geltungsbereich‘ ist ein Auszug aus dem automatisierten Liegenschaftskataster (ALK), Stand 2010, bereitgestellt vom Amt Neuhardenberg.

Die Lage des Plangebiets im Raum wird in einer Übersichtsskizze (mit der Abgrenzung des Naturparks Märkische Schweiz, siehe Deckblatt) verortet.



LEGENDE

 Geltungsbereich
(Für die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist die Innenkante der Geltungsbereichsgrenze maßgeblich)

Plangrundlage; Auszug aus der ALK, Stand 2010
(Bereitgestellt vom Amt Neuhausen) mit Flurstücksnummern und vorhandener Bebauung

Änderungsvermerke:

Index:	Datum:	Änderungsinhalt; Anschrift AN (31.07.2012)

Bauvorhaben: **TEXTBEBAUUNGSPLN Bungalowsiedlung "Am Dolgensee e. V."**

AG:	Naherholungsgemeinschaft "Dolgensee e. V." Altranter Straße 11 16259 Bad Freienwalde	AN:	P+G PLANUNGSBÜRO Mühlenstraße 21 16259 Bad Freienwalde Tel. 03344 / 333353 Fax. 03344 / 333354
-----	---	-----	--



Unterschrift:		Unterschrift:	
Planung:	-	Datum:	Dezember 2013
Planinhalt:	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH		Maßstab: ohne
Datename:	C:\Autocad\Bereitg\Am Dolgensee\ALK_Geltungsbereich\ALK_G2_2013\gung		Blatt-Nr.: 01
Bearbeiter:	Dipl.-Ing. A.Gschlin	Format:	

3. Regelungsinhalte des Textbebauungsplans

3.1 Textliche Festsetzungen

3.1.1 Art der baulichen Nutzung, Bauweise

- 3.1.1.1 Die im Geltungsbereich gelegenen Flächen, die nicht Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (FS 169 und FS 119) und keine privaten Grünflächen (FS 219, 255, 254, 233) sind, werden als Sondergebiet, das der Erholung dient - Wochenendhausgebiet, SO_{Woch} - gemäß §10 BauNVO festgesetzt. In dem Wochenendhausgebiet sind Wochenendhäuser als Einzelhäuser zulässig.
- 3.1.1.2 Das Flurstück 219 wird als private Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Spiel- und Festplatz/-wiese“ gemäß §9 Abs.1 Nr.15 BauGB festgesetzt.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1.2.1 Im Wochenendhausgebiet sind nur Wochenendhäuser mit einer Grundfläche (GR) von höchstens 50m² zulässig.
- 3.1.2.2 Die Grundflächenzahl (GRZ) im Wochenendhausgebiet beträgt für alle im Gebiet befindlichen Wochenendhausgrundstücke: GRZ= maximal 0,2
- 3.1.2.3 Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Terrassen und Geräteschuppen, Bootsunterstellmöglichkeiten um in der Summe höchstens 30m² zugelassen werden.
- 3.1.2.4 Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um in der Summe höchstens 21m² durch Stellplätze, offene Carports und ihre Zufahrten zugelassen werden, wenn diese dauerhaft wasser- und luftdurchlässig befestigt sind. Im Plangebiet werden einzeln stehende Garagen ausgeschlossen, die nach mindestens 2 Seiten durch Wände abgeschlossen sind.
- 3.1.2.5 Die Höhe baulicher Anlagen darf unter Beachtung des Abstandsflächenrechts der BbgBO die Höhe von 4 m ab OKFF, 0,0 im Erdgeschoss (Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss) nicht überschreiten.

3.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

- 3.1.3.1 Im Wochenendhausgebiet, SO_{Woch}, sind die Parzellen in voller Tiefe überbaubar.

3.1.4 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB, § 44 (5) i.V.m. § 15 BNatSchG)

- 3.1.4.1 Als Ersatz für Bodenversiegelung werden heimische Nadel- und Laubbäume (Pflanzgebot 1) im Verhältnis von 1 Baum je 50 m² Versiegelungsfläche auf den jeweiligen Grundstücken gepflanzt. Die Festlegung der Pflanzstandorte erfolgt durch den Grundstückeigentümer.

- 3.1.4.2 Verluste von Bäumen, Obstbäumen, Gebüschten werden im Zuge von Bauvorhaben im Verhältnis 1:1 auf den jeweiligen Grundstücken ersetzt (Pflanzgebote 1 und 2). Die Festlegung der Pflanzstandorte erfolgt durch den Grundstückseigentümer entweder auf dem eigenen Grundstück bzw. auf den Flurstücken 255, 254 oder 233, die als private Grünflächen festgesetzt werden.

Pflanzgebot 1

Für die Pflanzung sind Hochstämme mit einem von Stammumfang 12 – 14 cm zu verwenden. Standortlich geeignete heimische Arten sind:

Stieleiche	Quercus robur
Flatterulme	Ulmus laevis
Spitzahorn	Acer platanoides
Hängebirke	Betula pendula
Winterlinde	Tilia cordata

Wald – Kiefer	Pinus sylvestris
Gemeine Fichte	Picea abies
Europäische Lärche	Larix decidua

Pflanzgebot 2

Pflanzgebot 2

Für die Pflanzung von Hecken sind Sträucher der folgenden standortlich geeigneten Arten zu verwenden:

Hunds – Rose	Rosa canina
Gew. Brombeere	Rubus fruticosus
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Hasel	Coryllus avellana
Eberesche	Sorbus aucuparia,

3.2 Hinweise

- 3.2.1 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 sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen sind (§11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Dabei sind die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätten bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§11 Abs. 3 BbgDSchG).
- 3.2.2 Das Plangebiet liegt in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Es ist daher vor der Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Diese Kampfmittelfreiheitsbescheinigung ist durch den Vorhabenträger / Grundstückseigentümer beim Kampfmittelbeseiti-

gungsdienst Brandenburg zu beantragen oder kann durch einen Nachweis der Kampfmittelfreiheit, einer vom Grundstückseigentümer beauftragten Fachfirma beigebracht werden.

- 3.2.3 Es wird darauf hingewiesen, dass für die Entnahme von Wasser aus oberirdischen Gewässern gemäß §§8 und 9 Abs. 1 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist.

4. Begründung

4.1 Einführung

4.1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Die Naherholungsgemeinschaft „Dolgensee“ e.V. besteht bereits seit 1972 und umfasst 73 Bungalows und Wochenendhäuser (teils massiv). In der der Abgrenzung des Geltungsbereichs zugrunde liegenden Flurkarte sind nicht alle baulichen Anlagen innerhalb des Plangebiets enthalten.

4.1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Es wurde zurückliegend auf den Grundstücken, bedingt durch die Verbesserung der Erschließungssituation (zentrale Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung), der Ausstattungsgrad der Wochenendhäuser erhöht und dadurch die ehemals auf 25 - 35m² begrenzte Grundfläche der Bungalows partiell erweitert. Sie schwankt derzeit zwischen 30 und 50m².

Der Versiegelungsgrad der Grundstücke differiert ebenfalls, da Carports und befestigte Stellplätze neben Geräteschuppen u. a. Nebenanlagen wie Terrassen (zum Teil überdacht) auf einzelnen Erholungsgrundstücken teils genehmigt, teils als Verstoß gegen baurechtliche Vorschriften errichtet wurden.

Mit einem Textbebauungsplan soll nach dem Grundsatz der Gleichbehandlung, der Verhältnismäßigkeit und der planerischen Zurückhaltung der vorhandene rechtmäßige bauliche Bestand gesichert und der Gebietscharakter erhalten werden.

4.2 Ausgangssituation

4.2.1 Räumliche Einbindung, Erschließung

Das Plangebiet befindet sich außerhalb rechtsverbindlicher und geplanter Wasserschutzgebiete. Für das Gebiet besteht eine zentrale Trinkwasserversorgung über das Wasserwerk Neuhardenberg und eine Brauchwasserversorgung aus dem Dolgensee zur Grundstücksbewässerung.

Das Abwasser wird in Gruben auf den einzelnen Grundstücken gesammelt, deren Inhalt von einem Versorger im Auftrag des Wasserverbandes Märkische Schweiz abgeholt und in der verbandseigenen Kläranlage entsorgt wird.

Die Flurstücke 119 und 169 der Flur 3, Gemarkung Ringenwalde, dienen der Erschließung der 73 Wochenendhausparzellen von der öffentlichen Hermersdorfer Straße aus.

Der Verein „Naherholungsgemeinschaft Dolgensee e.V. ist eingetragener Alleineigentümer des im Grundbuch von Ringenwalde Blatt 189 verzeichneten Grundbesitz-

zes – Flurstück 169 der Flur 3 -. Bei diesem Grundstück handelt es sich um eine nicht öffentliche Straße. Der Verein ist ferner gemäß Kaufvertrag vom 26.5.2014, UR-Nr.573/2014, beurkundet durch Notarin Heidrun Lerwe, Eigentümer der anschließenden Straße – Flurstück 119 der Flur 3. Es handelt sich dabei um ein Teilstück der nicht öffentlichen Straße „Meisenweg“, welche die öffentliche Straße „Karlsdorf“ mit der Bungalowsiedlung verbindet. Da diese vorgenannten Straßen von allen Eigentümern der Bungalowsiedlung und deren Besuchern genutzt werden, soll gemäß §6 des o.g. Kaufvertrags ein Wege-, Überfahrts- und Leitungsrecht als beschränkt persönliche Dienstbarkeit in Abt. II des Grundbuches der dienenden Flurstücke 119 und 169 für die Gemeinde Märkische Höhe und den Landkreis Märkisch-Oderland eingetragen werden. Damit ist die öffentliche Erschließung des Plangebiets als gesichert anzusehen.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt befinden sich im Geltungsbereich der Planung keine registrierten Altlast- und Altlastverdachtsflächen. Generell ist im Bereich des Bebauungsplans zu beachten, dass nach §§29 Abs. 3 und 31 Abs. 1 des Brandenburgischen Abfall- und Bodenschutzgesetzes (BbgAbfBodG9 vom 06.06.1997 (GVBl. I S.40), in der derzeit geltenden Fassung, im Zuge von Baumaßnahmen festgestellte Kontaminationen und organoleptische Auffälligkeiten im Boden sowie auf den Flächen abgelagerte Abfälle der UAWB/UB zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend anzuzeigen sind.

4.2.2 Natur, Landschaft und Umwelt

Die Bungalowsiedlung befindet sich im Großschutzgebiet (GSG) „Naturpark Märkische Schweiz“. Dieses wurde mit der Verordnung über die Festsetzung von Naturschutzgebieten und einem Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung als Naturpark Märkische Schweiz zum 1. Oktober 1990 rechtskräftig ausgewiesen und weist eine Fläche von 205 km² auf. Der gesamte Naturpark (100 %) ist als Landschaftsschutzgebiet (LSG) ausgewiesen.

Die Bungalowsiedlung liegt in keinem der sechs Naturschutzgebiete (NSG) innerhalb des Naturparks.

Teile Naturparkgebietes sind außerdem als Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA) ausgewiesen. Des Weiteren liegen 15 Flora-Fauna-Habitate (FFH) im Naturpark. Auch keines dieser Gebiete berührt das Plangebiet.

4.2.2.1 Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter

4.2.2.1.1 Schutzgut Boden

Die flachwellige Grundmoräne der Barnimplatte ist von sandigen Lehm und Sandböden diluvialen Ursprungs bedeckt. Auf den Waldstandorten entwickelten sich schwach bis mäßig gebleichte Waldböden (Podsole) und auf den heute ackerbaulich genutzten lehmigen Standorten finden sich Braunerden. Beide Bodentypen sind in Brandenburg häufig und weit verbreitet. Die Bodengüte ist relativ gering und sehr heterogen entwickelt. Die durchlässigen Sandböden haben eine gute Versickerungsfähigkeit für Niederschlagswasser. Die genannten Bodeneigenschaften gelten auch für das Plangebiet. Hier sind die Böden durch menschliche Aktivitäten wie Überbauung, Versiegelung, Verdichtung aber teilweise vorbelastet und die natürlichen Bodenfunktionen nur noch eingeschränkt verfügbar.

Die Festsetzungen im Textbebauungsplan zielen auf den Bestandserhalt der zulässigerweise errichteten Bebauung auf den einzelnen Grundstücken und nur geringfügige Erweiterungen in einem engen Zulässigkeitsrahmen. Damit stellen die Eingriffe keine wesentliche Störung des Schutzgutes Boden dar. Die Ausweisung als Wochenendhausgebiet gestattet eine Errichtung von Wochenendhäusern bis 50 m² Grundfläche (GRZ = 0,2) und zusätzlich eine Überschreitung von 51 m² für Zufahrten, Stellplätze, Terrassen und Geräteschuppen. Es ist daher je Wochenendgrundstück eine Bodenversiegelung von maximal 101 m² zu bilanzieren, was nach §10(2) BbgNatSchG noch nicht den erheblichen Eingriffstatbestand erfüllt.

4.2.2.1.2 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Gebiet des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

Die Grundwasserverhältnisse sind relativ homogen mit hohen Flurabständen (> 5 m). Durch die sandigen Deckschichten ist das Grundwasser vor Stoffeinträgen nicht geschützt. Durch die beabsichtigte Bebauung kommt es zu kleinflächigen Bodenversiegelungen. Nachteilige Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sind aber nicht zu erwarten, da die versiegelten Flächen lokal begrenzt sind und das anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken versickert wird.

4.2.2.1.3 Schutzgüter Klima / Luft

Das Plangebiet liegt im Bereich des Mecklenburgisch-Brandenburgischen Übergangsklima. Temperatur und Niederschlag erreichen im Juli mit 17°C ein Maximum. Die niedrigste Monatsmitteltemperatur ist im Januar mit -1,6°C festzustellen. Der niederschlagsärmste Monat ist der Februar (23 mm). Der durchschnittliche Jahresniederschlag beträgt 500 mm. Die Hauptwindrichtung liegt bei Westsüdwest mit Windgeschwindigkeiten von >2,0 m/s und <6,0 m/s (leichter bis schwacher Wind).

Mögliche Auswirkungen aus dem Bebauungsplan bleiben auf das lokale Geländeklima begrenzt. Erhebliche Auswirkungen des Vorhabens auf Klima über das Plangebiet hinaus sind nicht zu erwarten und auch nicht nachweisbar.

4.2.2.1.4 Schutzgut Biotop, Pflanzen und Tiere

Der Bereich des Bebauungsplanes wird geprägt durch parzellierte Erholungsgrundstücke mit Bungalows, Nebengebäuden, Rasen- und Gartenflächen. Die Siedlung ist stark durchgrünt. Eine detaillierte Biotoptypenkartierung ist im Gebiet nicht zielführend, da der gesamte Siedlungsbereich als Wochenendhausbebauung (Biotopcode 10250) einzustufen ist.

Biotopausprägungen die eindeutig dem Schutzstatus gemäß §§ 17 und 18 BbgNatSchAG bzw. § 30 Bundesnaturschutzgesetz entsprechen wurden auf der Fläche bei Ortsbegehungen (April bis Juli 2010) nicht festgestellt.

Die städtebaulich beabsichtigte Weiterführung der Wochenendnutzung der Grundstücke lässt in diesem Gebiet nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Biotop, Flora, Fauna erwarten. Auf fast allen Grundstücken hat sich bereits seit fast 40 Jahren eine Erholungsnutzung mit der entsprechenden Infrastruktur (Gebäude, Wege, Nebenanlagen) und einem hohen Gehölzanteil etabliert. Es ist nicht zu erwarten, dass durch den Bebauungsplan die biologische Vielfalt auf lokaler Ebene nachhaltig beeinträchtigt wird. Tierarten mit enger Bindung an den menschlichen Siedlungsraum

sind darüber hinaus relativ anpassungsfähig und dadurch in der Lage geeignete Ersatzlebensräume schnell zu besiedeln.

4.2.2.1.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Die etablierte Wochenendnutzung umgeben von Waldflächen wird durch den Bebauungsplan in den Grundzügen nicht verändert. Eine nachteilige Auswirkung auf das Orts- und Landschaftsbild ist nicht zu erwarten.

4.2.2.1.6 Schutzgut Mensch

Die beabsichtigte städtebauliche Zielstellung entspricht der gegenwärtigen Flächennutzung im Gebiet und verfestigt einen bereits etablierten Innenbereich im Außenbereich. Durch die geordnete Entwicklung der Siedlungsstruktur wird die Erholungsqualität auf den Parzellen erhalten und gesteuert. Nachteilige Auswirkungen des Vorhabens auf Mensch und Gesundheit sind nicht feststellbar.

4.2.2.1.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind von der angestrebten baulichen Entwicklung nicht betroffen.

4.2.2.1.8 Zusammenfassung

Es ergeben sich aus der geringen Regelungsdichte über den Bestand hinaus keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr.7. BauGB genannten Schutzgüter. Es wird davon ausgegangen, dass die Siedlung jetzt und künftig die in der Naturparkverordnung geforderte Einpassung in die landschaftlichen Gegebenheiten erfüllt. Somit ist die in §13 Abs.1 Nr. 1 genannte Anwendungsvoraussetzung als erfüllt anzusehen.

4.3 Planungsbindungen

4.3.1 Planungsrechtliche Ausgangsbedingungen

Gemäß Rundschreiben des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft Brandenburg (MIL) vom 22. Februar 2010 kann eine größere Ansammlung von Wochenendhäusern einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach §34 BauGB bilden.

Nach Auffassung der Gemeinde besitzt die Bungalowsiedlung aufgrund ihrer Größe und der der Zahl ihrer Häuser ein städtebauliches Gewicht. Sie ist damit Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur. Die bestehenden 73 zentral erschlossenen Wochenendhäuser erzeugen den Eindruck einer zusammengehörigen, gewachsenen, selbständigen Siedlung. Eine signifikante Durchmischung mit anderen Nutzungsarten, etwa einer dauerhaften Wohnnutzung besteht nicht. Somit liegt ein faktisches Wochenendhausgebiet gemäß §34 Abs. 2 BauGB i. V. m. §10 Abs. 1 BauNVO vor.

4.3.2 Landes- und Regionalplanung

Die Planung ist laut Stellungnahme der Gemeinsamen Planungsabteilung vom 25.07.2011 mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Jedoch ist die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern und anderen Gebieten, die für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind, zu erhalten oder herzustellen.

Das Wochenendhausgebiet ist privater Grundbesitz und stellt selbst keinen Erholungswert für die Allgemeinheit dar. Das Gebiet ist darüber hinaus durch einen Wald-

streifen vom Dolgensee getrennt, der Nichtbestandteil des B-Plans ist. Es ergeben sich daraus keine Konflikte zum §6 Abs. 3 LEPro 2007.

Die Gemeindevertretung erklärt mit Beschluss vom 11.09.2013 die Entbehrlichkeit des Flurstücks 119 der Flur 3 in der Gemarkung Ringenwalde. Die öffentliche Zugänglichkeit des Uferbereichs des Dolgensees fußläufig durch den Wald und entsprechende beschränkt persönliche Dienstbarkeiten auf Flurstück 119 gegeben.

4.3.3 Flächennutzungsplanung und Landschaftsplan

Für das Plangebiet existieren kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan und ebenfalls kein Landschaftsplan.

4.4 Plankonzept

4.4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit den Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung soll einerseits dem bestehenden Gebietscharakter Rechnung getragen werden, andererseits soll dem Bedürfnis der Eigentümer nach einer angemessenen, zeitgemäßen, individuellen Nutzung der Erholungsgrundstücke Rechnung entsprochen werden. Eine dauerhafte Wohnnutzung im Gebiet soll auch künftig ausgeschlossen werden.

4.4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Textbebauungsplan wird gemäß §8 (4) BauGB als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt. Da es sich bei der vorliegenden Planung insbesondere um bestandssichernde Festsetzungen handelt, ist davon auszugehen, dass dieser der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht und gewährleistet werden kann, dass bei einer künftigen Flächennutzungsplanung das Plangebiet als Sondergebiet SO_{Woch} dargestellt wird.

4.5 Festsetzungen

4.5.1 Art der baulichen Nutzung, Bauweise

Festsetzung: *Die im Geltungsbereich gelegenen Flächen, die nicht Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (FS 169 und FS 119) und keine privaten Grünflächen (FS 219, 255, 254, 233) sind, werden als Sondergebiet, das der Erholung dient - Wochenendhausgebiet, SO_{Woch} - gemäß §10 BauNVO festgesetzt. In dem Wochenendhausgebiet sind Wochenendhäuser als Einzelhäuser zulässig.*

Die bestehenden 73 zentral erschlossenen Wochenendhäuser erzeugen den Eindruck einer zusammengehörigen, gewachsenen, selbständigen Siedlung. Diese Siedlung stellt nach Auffassung der Gemeinde ein Sondergebiet mit Innenbereichsqualität gem. §34 Abs. 2 dar. Eine signifikante Durchmischung mit anderen Nutzungsarten, etwa einer dauerhaften Wohnnutzung besteht derzeit nicht.

Dieser Gebietscharakter soll künftig durch Festsetzung der Art der baulichen Nutzung und offene Bauweise planungsrechtlich gesichert werden.

Festsetzung: *Das Flurstück 219 wird als private Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Spiel- und Festplatz/-wiese“ gemäß §9 Abs.1 Nr.15 BauGB festgesetzt. Das Flurstück dient bereits im Bestand als Spiel- und Festplatz/-wiese der Bungalowgemeinschaft. Die Fläche im Eigentum der Bungalowgemeinschaft wird nur vorübergehend zu Festzwecken in Anspruch genommen. Ansonsten dominiert der*

Grüncharakter. Durch die Festsetzung wird der bestehende prägende Charakter als Grünfläche dauerhaft planungsrechtlich gesichert.

4.5.2 Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung: *Im Wochenendhausgebiet sind nur Wochenendhäuser mit einer Grundfläche von höchstens 50m² zulässig.*

Es wurde zurückliegend auf den Grundstücken, bedingt durch die Verbesserung der Erschließungssituation (zentrale Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung), der Ausstattungsgrad der Wochenendhäuser erhöht und dadurch die ehemals auf 25-35m² begrenzte Grundfläche der Bungalows auf fast allen Parzellen im Verlauf der Jahre erweitert.

Der Versiegelungsgrad der Grundstücke differiert, da Carports und befestigte Stellplätze neben Geräteschuppen auf einzelnen Erholungsgrundstücken errichtet wurden.

Die Ermittlung der Grundflächen der im Gebiet befindlichen Wochenendhäuser (ohne Nebenanlagen!) bewegt sich im Durchschnitt zwischen 30 m² und 50 m². (Grundlage für die Ermittlung der Flächen ist der existierende Teilungsvermessung der Grundstücke mit Bebauung von 1993 und die örtliche Aufnahme Gegebenheiten durch Begehung, nicht die Flurkarte, in der die Wochenendhausbebauung schematisch dargestellt ist.)

Da befürchtet wird, dass eine mögliche schleichende Umwandlung der Wochenendnutzung hin zu einer Wohnnutzung (wie in umliegenden Wochenendhausgebieten bereits erfolgt) allein durch die Festsetzung der Art der Nutzung nicht wirksam kontrolliert werden kann, wird ergänzend zur Art der baulichen Nutzung eine Obergrenze für die Grundfläche der Wochenendhäuser festgesetzt, welche aus dem aus dem Bestand heraus ermittelt wurde. Sie entspricht dem bestehenden Gebietscharakter und soll eine Nutzung als Dauerwohnsitz unattraktiv machen.

Festsetzung: *Die Grundflächenzahl im Wochenendhausgebiet beträgt für alle im Gebiet befindlichen Wochenendhausgrundstücke: GRZ= maximal 0,2*

Es erfolgt die Festsetzung der Obergrenze der GRZ, die laut § 17 Abs. 2 BauNVO in Wochenendhausgebieten nicht überschritten werden darf.

Allein die Festsetzung zur Grundfläche von Wochenendhäusern ist nicht ausreichend, da im Gebiet große Parzellen (>400m²) weiter geteilt werden könnten und durch eine Bebauung jeder Teilparzelle die bestehende und zu erhaltend landschaftliche Prägung in Frage gestellt wäre.

Zusätzlich wird deshalb eine GRZ von 0,2 festgesetzt. (Diese Festsetzung allein würde das verfolgte Ziel ebenfalls nicht erreichen, da bei Zusammenlegung mehrerer Parzellen ein Gebäude üblicher Einfamilienhausgröße möglich wäre.)

Durch die festgesetzte ausnahmsweise Überschreitung der zulässigen Grundfläche von Wochenendhäusern (gem. § 16 Abs. 6 BauNVO) durch Terrassen, Boots- und Geräteschuppen laut textlicher Festsetzung 3.1.2.3 und auch nicht durch die abweichende Bestimmung laut textlicher Festsetzung 3.1.2.4 auf der Grundlage des § 19 Abs. 4 BauNVO wird der Gebietscharakter in Frage gestellt, denn laut §19 Abs. 4 BauNVO sind diese Flächen zu der Grundfläche des Wochenendhauses hinzuzu-

rechnen und zusammen bilden sie die zulässige Grundfläche, die nach § 19 Abs. 1 BauNVO bei einer GRZ von 0,2 überdeckt werden darf.
(Vergl. hierzu auch B.1.15, Seite 6/12, Arbeitshilfe Bauleitplanung/Nov. 2005, Herausgeber MIR Brandenburg)

Festsetzung: *Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Terrassen und Geräteschuppen um in der Summe höchstens 30m² zugelassen werden.*

Um die für Wochenendhausgrundstücke typische Anlage von Terrassen und Geräteschuppen (ehemalige Trockenaborte, funktionslos geworden durch Trink- und Abwassererschließung der Bungalowsiedlung), die formal der Gebäudegrundfläche zuzurechnen sind, nicht unnötig einzuschränken, wird ergänzend nach §16 Abs. 6 BauNVO dieser Ausnahmetatbestand geregelt.

Die Obergrenze der GRZ von 0,2, die laut § 17 Abs. 2 BauNVO in Wochenendhausgebieten nicht überschritten werden darf, ist dabei einzuhalten.

Festsetzung: *Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um in der Summe höchstens 21m² durch Stellplätze, offene Carports und ihre Zufahrten zugelassen werden, wenn diese dauerhaft wasser- und luftdurchlässig befestigt sind. Im Plangebiet werden einzeln stehende Garagen ausgeschlossen, die nach mindestens 2 Seiten durch Wände abgeschlossen sind.*

Da aufgrund der geringen GR auch die Überschreitungsmöglichkeiten für Stellplätze und Nebenanlagen eng begrenzt sind, wird darüber hinaus nach §19 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bestimmung festgesetzt, dass Stellplätze, Carports und ihre Zufahrten, zulässig sind, wenn sie die zulässige Grundfläche um höchstens 21m² überschreiten.

Die Obergrenze der GRZ von 0,2, die laut § 17 Abs. 2 BauNVO in Wochenendhausgebieten nicht überschritten werden darf, ist dabei einzuhalten.

Überdachte Stellplätze in Form von nach mindestens 2 Seiten offenen Carports bzw. Stellplätze auf den Baugrundstücken im Rahmen des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung sollen entsprechend den Nutzergewohnheiten der Eigentümer (es ist praktisch nur eine Nutzung der Erholungsgrundstücke durch Anreise mit dem eigenen Pkw möglich) zulässig bleiben.

Festsetzung: *Die Höhe baulicher Anlagen darf unter Beachtung des Abstandsflächenrechts der BbgBO die Höhe von 4 m ab OKFF, 0,0 im Erdgeschoss (Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss) nicht überschreiten.*

Diese Festsetzung dient dem Erhalt des Gebietscharakters.

4.5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzung: *Im Wochenendhausgebiet, SO_{Woch}, sind die Parzellen in voller Tiefe überbaubar.*

Eine definierte Lage von Baulinien und Baugrenzen lässt sich nicht aus dem baulichen Bestand ableiten und nachträglich im Textbebauungsplan festsetzen. Jedoch obwohl die Festsetzung eine Überbaubarkeit der Parzellen in voller Tiefe ermöglicht, bedeutet sie nicht, dass an jeder Stelle des Grundstücks auch gebaut werden kann. Vielmehr sind auch hier andere Vorschriften wie bauordnungsrechtliche Abstandsflächenanforderungen (Abstandsflächenrecht der BbgBO) und Bindungen zur Bauweise zu berücksichtigen.

In Bezug auf den Bestandsschutz ist §6 (12) BbgBO heranzuziehen. Die Regelung privilegiert den (legal) errichteten Gebäudebestand auch in den Fällen, in denen die Abstandsflächen des Gebäudebestands auf einem Nachbargrundstück liegen oder sich mit anderen Abstandsflächen überdecken; wenn sich schon bisher die Abstandsflächen ohne rechtliche Sicherung auf Nachbargrundstücke erstrecken, bedarf es daher keiner nachträglichen rechtlichen Sicherung.

4.5.4 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen erfolgen auf der Grundlage des von der Unteren Naturschutzbehörde geforderten nachfolgenden Artenschutz-Fachbeitrags:

4.5.4.1 Artenschutzrechtliche Auswirkungen

Nach der Neuregelung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind für ein Vorhaben zusätzlich zur Eingriffsregelung auch die artenschutzrechtlichen Auswirkungen zu untersuchen. Dabei sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für die gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten zu ermitteln und sofern Verbotstatbestände erfüllt sind, die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG zu prüfen. Die gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten sind die streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH - Richtlinie und alle europäischen Vogelarten. Die ausschließlich national geschützten Arten (u.a. Rote Liste Arten) werden im Rahmen der Eingriffsregelung bearbeitet.

Die generellen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 umfassen das Verbot, „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.“ Hier ist zu prüfen, ob das Vorhaben voraussehbar zur Tötung von Individuen relevanter Arten führt. Verbotstatbestände können vorliegen, wenn durch Lebensraumverlust einzelne Individuen oder Entwicklungsformen einer Art getötet werden.

Weiterhin ist es gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG verboten, „wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.“ Störungen können durch Beunruhigung, Scheuchwirkungen oder andere Störreize ausgelöst werden. Entscheidend für die Beurteilung der Erheblichkeit der Störungen ist, dass sie sich nachteilig auf die Überlebenschancen, Reproduktionsfähigkeit oder Fortpflanzungserfolg einer lokalen Population auswirken.

Es ist gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG auch verboten; „Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.“ Für die Fortpflanzungs- und Ruhestätten gibt es keine allgemein gültigen Definitionen. Hier bedarf es eher einer artspezifischen Betrachtung, wobei als Fortpflanzungsstätten alle Teilhabitate anzusehen sind, welche die Tiere für die Fortpflanzung benötigen, entsprechend gelten als Ruheplätze alle Orte, die nicht nur vorübergehend (kurzzeitig) zum Schlafen oder Ruhen aufgesucht werden.

Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind ganzjährig zu schützen, wenn die betreffenden Arten mit großer Wahrscheinlichkeit jedes Jahr an diese zurückkehren, auch wenn sie nicht ständig besetzt sind. Bei allen Arten die ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten regelmäßig wechseln und nicht erneut nutzen gilt der Schutz nur während der Nutzungszeit. Die Beschädigung oder Zerstörung der Lebensstätte außerhalb der Nutzungszeiten ist kein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Wenn aber bei reviertreuen Arten das regelmäßig genutzte Revier vollständig beseitigt wird liegt dagegen ein Verstoß vor. Bei den Vögeln gelten z.B. die mehrjährig genutzten Nistplätze von Höhlenbrütern als ganzjährig geschützte Lebensstätten, ebenso die über mehrere Jahre genutzten Horste von Großvogelarten. Nester von Freibrütern, die jedes Jahr neu gebaut werden sind nur solange geschützt, wie sich Eier oder Jungvögel darin befinden.

Für das Wochenendhausgebiet sind die vorkommenden Vogelarten und Fledermäuse (potentielle Vorkommen) einer artenschutzrechtlichen Prüfung zu unterziehen. Bei der Ortsbegehung im April 2013 wurde ein für Siedlungsgebiete typisches avifaunistisches Artenspektrum häufiger und weit verbreiteter Arten festgestellt, darunter Amsel, Bachstelze, Blaumeise, Buchfink, Elster, Feldsperling, Gartengrasmücke, Goldammer, Haussperling, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Singdrossel und Star. Vorkommen weiterer streng geschützte Arten (z.B. Zauneidechse) sind im Gebiet nicht nachweisbar, bzw. aufgrund fehlender Habitateignung nicht zu erwarten.

Bewertung der Tötungstatbestände:

Tötungen von Individuen vorkommender Vogelarten und Fledermäuse können ausgeschlossen werden, wenn alle Fäll- und Rodungsarbeiten außerhalb der Brut- bzw. Wochenstubenzeit erfolgen (CEF Maßnahme 1). Bei Gebäudesanierungen sind Nischen, Spalten und Höhlungen als potentielle Fledermaussommerquartiere vor Beginn der Arbeiten auf Fledermausbesatz zu kontrollieren, um baubedingte Tötungen zu vermeiden (CEF Maßnahme 2).

Bewertung der Störungstatbestände:

Für die vorkommenden Vogelarten könnten Störungen in der Fortpflanzungszeit relevant für den Reproduktionserfolg einzelner Individuen sein. Diese werden aber gemindert durch die CEF Vermeidungsmaßnahme V1 (Gehölzrodung außerhalb der Brutzeit). Die im Wochenendhausgebiet vorkommenden und brütenden Individuen haben allgemein eine hohe Toleranzschwelle gegenüber menschlichen Störungen. Nachteilige Auswirkungen auf die Überlebenschancen, Reproduktionsfähigkeit oder den Fortpflanzungserfolg der lokalen Population sind insgesamt nicht zu erwarten. Störungen gebäudebewohnender Fledermäuse in ihren Tagesquartieren müssen durch Rücksichtnahme auf die Tiere bei Sanierungsarbeiten gemindert werden (CEF Maßnahme V2).

Bewertung der Schädigungstatbestände:

Gehölze mit potentiellen Niststätten von Freibrütern dürfen danach nur außerhalb der Brutzeit gerodet oder geschnitten werden (CEF Maßnahme 1). Niststätten von Höhlenbrütern (Höhlenbäume, Nistkästen) sind dagegen ganzjährig zu erhalten, bzw. wenn deren Erhaltung langfristig nicht möglich ist (z.B. bei Verkehrsgefährdung durch abgestorbene Bäume) sind rechtzeitig Ersatzquartiere für die betroffenen Arten bereitzustellen, gleiches gilt für Fledermäuse (CEF Maßnahme 3).

Weiterhin ist es gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG verboten, „wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.“ Hier sind nur streng geschützte Pflanzen des Anhangs IVb der FFH-Richtlinie relevant. Eine Verbotverletzung liegt hier vor, wenn Vorkommen dieser Pflanzen nachgewiesen oder zu erwarten sind und der Bestand beeinträchtigt wird. Für das Wochenendhausgebiet sind Vorkommen dieser Pflanzenarten nicht bekannt.

Sicherung der ökologischen Funktion

Die Verbotstatbestände des §44 BNatSchG sind nicht verletzt, wenn die ökologischen Funktionen der Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Durch die Festsetzung funktionserhaltender und konfliktmindernder vorgezogener CEF Maßnahmen (CEF – Continuous ecological functionality) werden die negativen Auswirkungen des Eingriffs gemindert und die ökologische Funktion bleibt im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

CEF Maßnahme 1: Baumfäll-, Gehölzschnitt- und Rodungsarbeiten erfolgen im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar, außerhalb der Fortpflanzungszeit europarechtlich geschützter Tier- und Vogelarten (gilt auch für abgestorbene Bäume).

CEF Maßnahme 2: Gebäudenischen, -spalten und -hohlräume sind vor Beginn geplanter Sanierungsarbeiten auf potentiellen Fledermausbesatz zu untersuchen. Werden Tiere festgestellt sind die Arbeiten auf den Zeitraum außerhalb der Fortpflanzungszeit zu verschieben und dürfen erst begonnen werden, nachdem die Tiere die Quartiere verlassen haben.

CEF Maßnahme 3: Beim unvermeidbaren Verlust einer ganzjährig geschützten Lebensstätte von Baumhöhlenbrütern ist auf dem betroffenen Grundstück rechtzeitig vor Beseitigung der Niststätte ein geeignetes Ersatzquartier für die betroffene Art anzubringen.

CEF Maßnahme 4: Bei einer Gebäudesanierung sind Fledermausquartiere möglichst zu erhalten (u.a. Belassen von Einfluglöchern, Verzicht auf Holzschutzmittel). Als Ersatz für die unvermeidbare Beseitigung von Fledermausquartieren sind auf dem betroffenen Grundstück je 2 Fledermauskästen anzubringen.

CEF Maßnahme 5: Zum Schutz von Igeln und anderen Kleintieren dürfen Reisighaufen nicht verbrannt werden. Grundstückseinfriedungen sind so auszuführen, dass Kleintiere ungehindert die Grundstücksgrenzen passieren können. Auf den Grundstücken anfallende Feldsteine und abgestorbene Gehölze (Totholz) sind entlang der ackerseitigen Grundstücksgrenzen als Lesesteinhaufen und Totholzhabitate für Kleintiere abzulegen.

CEF Maßnahme 6: Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

4.5.4.2 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen

Eingriffssituation und Kompensationsbedarf der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden in der folgenden Tabelle gegenübergestellt. Der potentielle Eingriffsumfang und Kompensationsbedarf kann hier nur überschlägig ermittelt werden.

Eingriffssituation	Vermeidung bzw. Kompensationsmaßnahmen
Potentielle Bodenversiegelung von max. etwa 100 m ² je Wochenendgrundstück	Ausgleich beeinträchtigter Bodenfunktionen durch Entsiegelung einer gleichwertigen Fläche (ca. 100 m²) außerhalb des Plangebietes, oder Aufwertung der Bodenfunktionen durch Baum- oder Heckenpflanzungen auf dem jeweiligen Wochenendgrundstück. Als Ersatzmaßnahme erfolgen Baumpflanzungen im Verhältnis von 1 Baum je 50 m² neu versiegelter Fläche oder Heckenpflanzungen im Flächenverhältnis von 1:1.
Potentieller Verlust von Obstbäumen und anderem Siedlungsgrün (Gebüsch, Hecken, Koniferen) in nicht quantifiziertem Umfang	Wiederherstellung beseitigter Gehölzbestände durch Pflanzung von Obsthochstämmen, Laubgebüsch oder Hecken im Kompensationsverhältnis von 1:1 auf den jeweiligen Grundstücken. bzw. auf den Flurstücken 255, 254 oder 233, die als private Grünflächen festgesetzt werden. Die Pflanzung von Koniferen sollte aus landschaftspflegerischen Gründen unterbleiben.
Potentielle Störungen besonders und streng geschützter Tier- und Vogelarten in der Brut- und Fortpflanzungszeit.	CEF Maßnahme 1: Baumfäll-, Gehölzschnitt- und Rodungsarbeiten erfolgen im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar, außerhalb der Fortpflanzungszeit europarechtlich geschützter Tier- und Vogelarten (gilt auch für abgestorbene Bäume). CEF Maßnahme 2: Gebäudenischen, -spalten und -hohlräume sind vor Beginn geplanter Sanierungsarbeiten auf potentiellen Fledermausbesatz zu untersuchen. Werden Tiere festgestellt sind die Arbeiten auf den Zeitraum außerhalb der Fortpflanzungszeit zu verschieben und dürfen erst begonnen werden, nachdem die Tiere ihre Quartiere verlassen haben.
Potentieller Verlust von ganzjährig geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Tier- und Vogelarten durch mögliche Zerstörung von Baumhöhlen, Spalten, Gebäudehohlräumen	CEF Maßnahme 3: Beim unvermeidbaren Verlust einer ganzjährig geschützten Lebensstätte von Baumhöhlenbrütern ist auf dem betroffenen Grundstück rechtzeitig vor Beseitigung der Niststätte ein geeignetes Ersatzquartier für die betroffene Art anzubringen. CEF Maßnahme 4: Bei einer Gebäudesanierung sind Fledermausquartiere möglichst zu erhalten (u.a. Belassen von Einfluglöchern, Verzicht auf Holzschutzmittel). Als Ersatz für die unvermeidbare Beseitigung von Fledermausquartieren sind auf dem betroffenen Grundstück je 2 Fledermauskästen anzubringen.

Eingriffssituation	Vermeidung bzw. Kompensationsmaßnahmen
Potentielle Gefährdung von Igel und anderen geschützten Tierarten (u.a. Blindschleiche)	Zur Vermeidung unbeabsichtigter Individuenverluste soll Gehölzschnitt nicht verbrannt werden, bzw. schon vorhandenes Schnittgut in der Zeit von Anfang September bis Mitte Oktober beräumt werden, bevor Igel u.a. Kleintiere die Reisighaufen als Winterquartiere beziehen. Grundstückseinfriedungen sollten so ausgeführt werden, dass Igel und andere Kleintiere ungehindert die Grundstücksgrenzen passieren können. Auf den Grundstücken anfallende Feldsteine und abgestorbene Gehölze (Totholz) sind entlang der ackerseitigen Grundstücksgrenzen als Lesesteinhaufen und Totholzhabitate für Kleintiere abzulegen.
Lokale Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch Verringerung der Infiltrationsfläche infolge der Versiegelung	Eingriffsminderung durch Versickerung anfallenden Niederschlagswassers auf den jeweiligen Grundstücken

4.5.4.3 Textliche Festsetzungen, Pflanzbindungen

4.5.4.3.1 Als Ersatz für Bodenversiegelung werden heimische Nadel- und Laubbäume (Pflanzgebot 1) im Verhältnis von 1 Baum je 50 m² Versiegelungsfläche auf den jeweiligen Grundstücken gepflanzt. Die Festlegung der Pflanzstandorte erfolgt durch den Grundstückseigentümer.

4.5.4.3.1 Verluste von Bäumen, Obstbäumen, Gebüschern werden im Zuge von Bauvorhaben im Verhältnis 1:1 auf den jeweiligen Grundstücken ersetzt (Pflanzgebote 1 und 2). Die Festlegung der Pflanzstandorte erfolgt durch den Grundstückseigentümer entweder auf dem eigenen Grundstück bzw. auf den Flurstücken 255, 254 oder 233, die als private Grünflächen festgesetzt werden.

Pflanzgebot 1

Für die Pflanzung sind Hochstämme mit einem von Stammumfang 12 – 14 cm zu verwenden. Standortlich geeignete heimische Arten sind:

Stieleiche	Quercus robur
Flatterulme	Ulmus laevis
Spitzahorn	Acer platanoides
Hängebirke	Betula pendula
Winterlinde	Tilia cordata

Wald – Kiefer	Pinus sylvestris
Gemeine Fichte	Picea abies
Europäische Lärche	Larix decidua

Pflanzgebot 2

Pflanzgebot 2

Für die Pflanzung von Hecken sind Sträucher der folgenden standörtlich geeigneten Arten zu verwenden:

Hunds – Rose	Rosa canina
Gew. Brombeere	Rubus fruticosus
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Hasel	Coryllus avellana
Eberesche	Sorbus aucuparia,

4.5.4.4 Zusammenfassung

Der beabsichtigte Bebauungsplan hat potentielle Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft. Zu erwarten sind Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch Versiegelung sowie Verluste von Bäumen und Gebüsch, verbunden mit Nistplatzverlusten. Diese Auswirkungen können durch Entsiegelungen und/oder Pflanzungen und Nisthilfen kompensiert werden. Die Gehölzpflanzungen bewirken multifunktional auch Aufwertungen des Landschaftsbildes und der Biotopfunktion. Beeinträchtigungen weiterer Schutzgüter sind nicht erheblich. Auswirkungen auf Schutzgebiete bestehen nicht.

Die Sicherstellung der Einhaltung der textlichen Festsetzungen erfolgt über den Verein „Naherholungsgemeinschaft Dolgensee“. Die seit Gründung der Naherholungsgemeinschaft bestehende Siedlungsordnung wird dazu entsprechend durch Ergänzung der CEF Maßnahmen 1-6 ergänzt und aktualisiert:

- Baumfäll-, Gehölzschnitt- und Rodungsarbeiten (auch abgestorbene Bäume) erfolgen im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar, außerhalb der Fortpflanzungszeit europarechtlich geschützter Tier- und Vogelarten (CEF Maßnahme 1).
- Gebäudenischen, -spalten und -hohlräume sind vor Beginn geplanter Sanierungsarbeiten auf potentiellen Fledermausbesatz zu untersuchen. Werden Tiere festgestellt sind die Arbeiten auf den Zeitraum außerhalb der Fortpflanzungszeit zu verschieben und dürfen erst begonnen werden, nachdem die Tiere ihre Quartiere verlassen haben (CEF Maßnahme 2).
- Bei einer Gebäudesanierung sind Fledermausquartiere zu erhalten (u.a. Belassen von Einfluglöchern, Verzicht auf Holzschutzmittel). Als Ersatz für die unvermeidbare Beseitigung von Fledermausquartieren sind auf dem betroffenen Grundstück je 2 Fledermauskästen anzubringen (CEF Maßnahme 3).
- Beim unvermeidbaren Verlust einer ganzjährig geschützten Lebensstätte von Baumhöhlenbrütern ist auf dem betroffenen Grundstück rechtzeitig vor Beseitigung der Niststätte ein geeignetes Ersatzquartier für die betroffene Art anzubringen (CEF Maßnahme 4).
- Zum Schutz von Igeln und anderen Kleintieren dürfen Reisighaufen nicht verbrannt werden. Grundstückseinfriedungen sind so auszuführen, dass Kleintiere ungehindert die Grundstücksgrenzen passieren können. Auf den Grundstücken anfallende Feldsteine und abgestorbene Gehölze (Totholz) sind entlang

der ackerseitigen Grundstücksgrenzen als Lesesteinhaufen und Totholzhabitate für Kleintiere abzulegen.

- Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

4.6 Umweltbericht

Gemäß §13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach §3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; §4c ist nicht anzuwenden.

Bei der Beteiligung nach §13 Abs.2 Nr.2 wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

4.7 Auswirkungen der Planung

Durch die textlichen Festsetzungen im Plangebiet wird der bestehende bauliche Bestand gesichert sowie eine dauerhafte Wohnnutzung verhindert.

Für die Gemeinde Märkische Höhe entstehen durch Umsetzung dieser Planungsabsicht darüber hinaus keine weiteren Kosten.

5. Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Am 24.11.2010 wurde von der Gemeindevertretung Märkische Höhe der Beschluss 91/2010 zur Aufstellung des Textbebauungsplans – Bungalowsiedlung „Am Dolgensee“ – im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB gefasst. Der Beschluss wurde ortsüblich gemäß Hauptsatzung des Amtes Neuhardenberg, am 23.12.2010 im Amtsblatt 10 für das Amt Neuhardenberg bekannt gemacht.

Landesplanerische Stellungnahme

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 10.11.2010 bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) und regionalen Planungsabteilung zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden dem Amt Neuhardenberg durch Schreiben der GL und der Regionalen Planungsabteilung vom 03.12.2010 / 11.08.2011 mitgeteilt.

Beschluss Nr. 123/2011 zur Billigung des Entwurfs mit Stand Januar 2011

Der Entwurf des Textbebauungsplans – Bungalowsiedlung „Am Dolgensee“ – wurde am 08.06.2011 von der Gemeindevertretung Märkische Höhe als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach §3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach §4 Abs.2 BauGB gebilligt.

1. Öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Textbebauungsplans – Bungalowsiedlung „Am Dolgensee“ – mit Stand Januar 2011 wurde vom 11.07.2011 bis 12.08.2011 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß Hauptsatzung des Amtes Neuhardenberg am 01.07.2011, im Amtsblatt Nr. 04 für das Amt Neuhardenberg ortsüblich bekannt gemacht. Bis zum 12.8.2011 gingen keine Stellungnahmen mit Anregungen zum

ausgelegten Entwurf des Textbebauungsplans – Bungalowsiedlung „Am Dolgensee“ – beim Amt Neuhardenberg ein.

1. Beteiligung der Behörden gemäß §4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden nach §4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß §4a Abs.2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach §3 Abs.2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, wurden mit Schreiben vom 11.07.2011 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Textbebauungsplans – Bungalowsiedlung „Am Dolgensee“ – mit Stand Januar 2011 aufgefordert. Bis zum 12.08.2011 gingen 23 Behördenstellungen beim Amt Neuhardenberg ein.

Beschluss Nr. 159/2012 zur Billigung des Entwurfs mit Stand Juli 2012

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 11.07.2011 bis 12.08.2011 vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Gemeindevertretersitzung Märkische Höhe am 27.06.2012 behandelt.

Der Entwurf des Textbebauungsplans – Bungalowsiedlung „Am Dolgensee“ – wurde ebenfalls am 27.06.2012 von der Gemeindevertretung Märkische Höhe als Grundlage für die 2. öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach §4 Abs.2 BauGB gebilligt.

2. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Textbebauungsplans – Bungalowsiedlung „Am Dolgensee“ – mit Stand Juli 2012 wurde vom 08.10.2012 bis 12.11.2012 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß Hauptsatzung des Amtes Neuhardenberg am 21.09.2012 im Amtsblatt Nr. 10 für das Amt Neuhardenberg ortsüblich bekannt gemacht. Bis zum 12.11.2012 gingen keine Stellungnahmen mit Anregungen zum ausgelegten Entwurf des Textbebauungsplans – Bungalowsiedlung „Am Dolgensee“ – beim Amt Neuhardenberg ein.

2. Beteiligung der Behörden gemäß §4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden nach §4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß §4a Abs.2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach §3 Abs.2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, wurden mit Schreiben vom 20.09.2012 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Textbebauungsplans – Bungalowsiedlung „Am Dolgensee“ – mit Stand Juli 2012 aufgefordert. Es gingen 7 Behördenstellungen beim Amt Neuhardenberg ein.

Beschluss Nr. 238/2014 zur Billigung des Entwurfs mit Stand Dezember 2013

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 08.10.2012 bis 12.11.2012 vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Gemeindevertretersitzung Märkische Höhe am 12.03.2014 behandelt.

Der Entwurf des Textbebauungsplans – Bungalowsiedlung „Am Dolgensee“ – wurde ebenfalls am 12.03.2014 von der Gemeindevertretung Märkische Höhe als Grundlage für die 3. öffentliche Auslegung nach §3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach §4 Abs.2 BauGB gebilligt.

3. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Textbebauungsplans – Bungalowsiedlung „Am Dolgensee“ – mit Stand Dezember 2013 wurde vom 27.06.2014 bis 30.07.2014 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß Hauptsatzung des Amtes Neuhardenberg am 19.06.2014 im Amtsblatt Nr. 08 für das Amt Neuhardenberg ortsüblich bekannt gemacht. Bis zum 30.07.2014 gingen keine Stellungnahmen mit Anregungen zum ausgelegten Entwurf des Textbebauungsplans – Bungalowsiedlung „Am Dolgensee“ – beim Amt Neuhardenberg ein.

3. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, wurden mit Schreiben vom 01.07.2014 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Textbebauungsplans – Bungalowsiedlung „Am Dolgensee“ – mit Stand Dezember 2013 aufgefordert. Es gingen 6 Behördenstimmungen beim Amt Neuhardenberg ein.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die im Rahmen der 3. öffentlichen Auslegung vorgetragenen Anregungen sowie die Stimmungen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Gemeindevertretersitzung Märkische Höhe in öffentlicher Sitzung am 06.05.2015 behandelt (Beschluss Nr. 54/2015). In der gleichen Sitzung wurde der Textbebauungsplan – Bungalowsiedlung „Am Dolgensee“ – in der Fassung vom Dezember 2014 als Satzung (Beschluss Nr. 54/2015) beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt

Genehmigung mit Maßgaben und Auflagen, Beitrittsbeschluss

Die Satzung wurde von der höheren Verwaltungsbehörde durch Schreiben vom 24.09.2015 mit 6 Maßgaben und 5 Auflagen genehmigt. Zur Umsetzung der Maßgaben und Auflagen wurden die Satzung und ihre Begründung überarbeitet. Die Gemeindevertretung Märkische Höhe trat den Maßgaben am 13.01.2016 bei. Die höhere Verwaltungsbehörde bestätigte durch Schreiben vom die Erfüllung der Maßgaben und Auflagen.

Ausfertigung, öffentliche Bekanntmachung

Die Textbebauungsplansatzung – Bungalowsiedlung „Am Dolgensee“ – wurde am ... ausgefertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt ... für das Amt Neuhardenberg vom ... in Kraft getreten. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge, (§215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden.