



Bebauungsplan „Sondergebiet Kindertagespflege im OT Telz, Telzer Siedlung 2“

Satzungsexemplar

**Begründung
gemäß § 2 a BauGB**

**Auftraggeber: Stadt Mittenwalde
Rathausstraße 8
15749 Mittenwalde**

Gliederung	Seite
1. Einführung.....	3
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets.....	3
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung.....	3
2. Ausgangssituation.....	3
2.1 Bebauung und Nutzung.....	3
2.2 Erschließung.....	4
2.3 Eigentumsverhältnisse.....	4
3. Planungsbindungen.....	4
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	4
3.2 Landesplanung.....	4
3.3 Flächennutzungsplanung.....	5
3.4 Landschaftsplanung.....	5
4. Inhalt des Bebauungsplanes.....	6
4.1 Grundsätzliches.....	6
4.2 Nutzung der Baugrundstücke.....	6
4.2.1 Art der baulichen Nutzung.....	6
4.2.2 Maß der baulichen Nutzung.....	6
4.3 Nachrichtliche Übernahmen.....	6
4.4 Hinweise.....	7
4.5 Städtebauliche Grunddaten.....	10
5. Auswirkungen der Planung.....	10
6. Verfahren.....	11
7. Rechtsgrundlagen.....	12
8. Umweltbericht.....	13

1 Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich der Ortslage Telz, Ortsteil der Stadt Mittenwalde im Landkreis Dahme-Spreewald.

Das Plangebiet umfasst das bebaute Grundstück mit der Haus-Nr. 2 in der Telzer Siedlung; Gemarkung Telz, Flur 7, Flurstück Nr. 16. Weitere Flurstücke sind in den Geltungsbereich des Bebauungsplans – im Folgenden mit **B-Plan** abgekürzt – nicht einbezogen.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass

In den vergangenen Jahrzehnten hat die Stadt Mittenwalde und Umgebung eine sehr dynamische Entwicklung insbesondere als beliebter Wohnstandort vor den Toren von Berlin und mit hervorragender infrastruktureller Lage genommen.

Eben durch diese Entwicklung und den Zuzug junger Familien fehlt es der Stadt und Umgebung an KITA –Plätzen.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanung wird die Voraussetzung geschaffen, dass neue KITA Plätze entstehen.

Das Ziel der Bebauungsplanung besteht darin, für die gemischte Baufläche im Außenbereich, Telzer Siedlung 2, Baurecht für den Neubau einer Kindertagespflege herzustellen indem diese in ein Sondergebiet „Kindertagespflege“ umgewandelt wird.

Erforderlichkeit

Die Telzer Siedlung 2, OT Telz der Stadt Mittenwalde verfügt über keine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB, mit der der im Zusammenhang bebaute Ortsteil (Innenbereich) klar vom Außenbereich, der nach § 35 BauGB zu beurteilen ist, abgegrenzt wäre.

Somit ist für die Planung im Außenbereich ein B-Plan notwendig.

2 Ausgangssituation

2.1 Bebauung und Nutzung

Das folgende Bild zeigt die Gebäudesituation März 2017:



Hoflage Flurstück 16, Flur 7, Gemarkung Telz

Das Wohnhaus – Nr. 2 zweigeschossig, und diverse Nebengebäude stehen überwiegend giebelseitig zur Straße.

Weitere Gebäude gibt es im Hofraum nicht.

2.2 Erschließung

Das Grundstück wird von der Straße –Telzer Siedlung- her erschlossen und verfügt über eine eigene Hofzufahrt.

Der zentrale Trinkwasseranschluss und die zentrale Schmutzwasserentsorgung sind für beide Grundstücke gegeben.

Löschwasserversorgung erfolgt über einen Hydranten auf der dem Grundstück gegenüberliegenden Wegseite.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Das gesamte Plangebiet mit einer Fläche von ca. 3.300 m² befindet sich im Privateigentum.

3 Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Flurstück ist planungsrechtlich als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Mit dem B-Plan ist nachzuweisen, wie im Einzelnen die Zulässigkeiten nach § 35 BauGB eingehalten werden können.

Da keine flächenrelevanten Festsetzungen getroffen werden müssen – baulicher Bestand – wird der B-Plan in Form eines Textbebauungsplanes ohne Planzeichnung auf Vermessungsgrundlage aufgestellt.

3.2 Landesplanung

Die Planungsabsicht steht in Übereinstimmung mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung stehen¹:

- die Festlegungskarten I und II zum LEP B-B enthält bezüglich des Ortsteils Telz keine Aussagen.
- Grundsatz 4.1 (G): „Bei der Siedlungsentwicklung ist dem Gebot der vorrangigen Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung Rechnung zu tragen....“
- Diesem Grundsatz wird mit der vorliegenden Bebauungsplanung im Außenbereich von Telz nicht widersprochen. Es wird keine Wohnbebauung entwickelt, sondern eine Kindertagespflege, in ruhiger Lage mit viel Platz für die Kinder, entwickelt.
- Aufgrund der hochbaulichen Vorprägung des Plangebietes wird die vorliegende Planung nicht als neue Siedlungsfläche gewertet. Auch handelt es sich um keine raumbedeutsame Erweiterung einer Streu- und Splittersiedlung. Folglich steht die Planung auch nicht im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zur Steuerung der Siedlungsentwicklung.

¹ Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg, LEP B-B

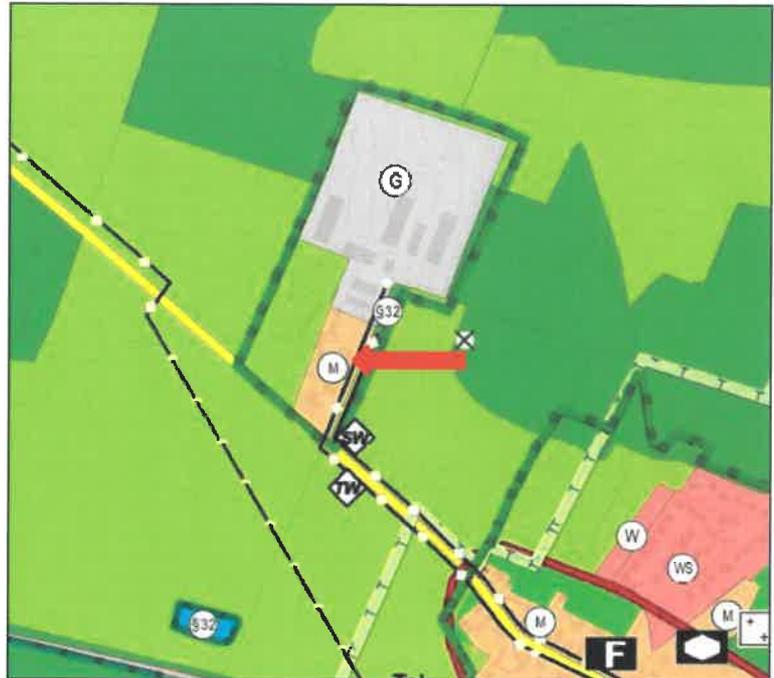
3.3 Flächennutzungsplanung

Die Stadt Mittenwalde verfügt über einen Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 2012.

Dieser stellt das B-Plangebiet als gemischte Baufläche dar.

Der vorliegende B-Plan kann aus dem FNP entwickelt werden, wenn von folgenden Ansätzen ausgegangen wird:

1. die geringe Fläche des Geltungsbereichs des B-Plans, der mit der Festsetzung eines Sondergebietes Kindertagespflege nicht die grundsätzliche Darstellung des Außenbereichs von Telz als gemischte Baufläche infrage stellt;



3.4 Landschaftsplanung

Mittenwalde verfügt über einen Landschaftsplan aus dem Jahr 1998, damals noch aufgestellt für das frühere Amt Mittenwalde.

Besondere landschaftsplanerische Zielstellungen betreffen das B-Plangebiet nicht.

4 Inhalt des Bebauungsplans

4.1 Grundsätzliches

Der Bauleitplan wird als Text B-Plan ohne Planzeichnung aufgestellt.

- Es wird eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.
- Vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe der verfügbaren umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, von der zusammengefassten Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 kann nicht abgesehen werden.
- Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist anzuwenden.

Die Festsetzungen im Text-B-Plan werden auf den notwendigen Umfang begrenzt.

4.2 Nutzung des Baugrundstücks

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Sondergebiet Kindertagespflege (SO) gemäß § 10 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind gemäß §, Abs.3 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen. Vorhandene Wohngebäude haben Bestandsschutz.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maße der baulichen Nutzung können in einem B-Plan gemäß Baunutzungsverordnung festgesetzt werden: Grundflächenzahlen bzw. die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen, die Geschossflächenzahl bzw. die Größe der Geschossfläche, die Baumassenzahl bzw. die Baumasse, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen.

Da im vorliegenden Fall die Gebäude bereits vorhanden sind und deren Grundfläche und Höhe bekannt ist, erscheint hier lediglich die **Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche** für die Kindertagespflege sinnvoll.

Für den Geltungsbereich wird eine zulässige überbaubare Grundstücksfläche von 120 qm für den Neubau der Kindertagespflege festgesetzt.

4.3 Nachrichtliche Übernahmen

Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg

Nachdem der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg /LEP B-B) durch Verkündung am 2. Juni 2015 rückwirkend wieder in Kraft getreten ist, ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung insbesondere aus folgenden rechtlichen Grundlagen:

- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 Satz 2 des Gesetzes vom 23. Mai 2017 (BGBl. I S. 1245).
- Landesentwicklungsprogramm 2007 (GVBl. I. S. 235)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg vom 27. Mai 2010 (GVBl. II – 2015, Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15. Mai 2009.

Ziele und Grundsätze der Raumordnung bezogen auf das Plangebiet:

- Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren, sie ist vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf Zentrale Orte auszurichten - § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG i.V. m. § 5 Abs. 1 LEPro 2007.
- Der Schutz der Allgemeinheit vor Lärm ist sicherzustellen - § 2 Abs. 2 Nr. 6 ROG.
- Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versor-

gung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden – Grundsatz 4.1 (G) LEP B-B i.V.m. § 5 Abs. 2 LEPRO 2007.

- Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen – Ziel 4.2 (Z) LEP B-B.
- Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden – Ziel 4.3 (Z) LEP B-B.

Für das Plangebiet sind nach Festlegungskarte 1 zum LEP B-B keine flächenbezogenen Darstellungen zum Freiraumverbund oder zum Hochwasserschutz getroffen. Die Stadt Mittenwalde ist gemäß LEP B-B kein zentraler Ort.

Aufgrund der hochbaulichen Vorprägung des Plangebietes wird die vorliegende Planung nicht als neue Siedlungsflächenentwicklung gewertet. Auch handelt es sich um keine raumbedeutsame Erweiterung einer Streu- und Splittersiedlung. Folglich steht die Planung auch nicht im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zur Steuerung der Siedlungsentwicklung.

Allerdings wird unter Bezugnahme auf die o.g. Erfordernisse der Raumordnung die Eignung des Standortes für die Errichtung einer Kindertagespflegestätte kritisch hinterfragt. Einerseits betrifft dies die Erreichbarkeit des Standortes, der offenkundig ausschließlich über die Machnower Straße und damit eher nicht zu Fuß erreichbar ist. Andererseits lassen die angrenzenden Flächen, bei denen es sich vermutlich um eine Entsorgungs-/Recyclingnutzung sowie eine Mastanlage handelt, Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen vermuten. Aus den genannten Gründen sollte die Stadt prüfen, inwiefern es sich bei dem Plangebiet tatsächlich um einen geeigneten Standort für die Errichtung einer Kindertagespflege handelt bzw. welche Maßnahmen zur Verbesserung der Gegebenheiten ergriffen werden können.

Abwägung

Der Standort wurde vorher geprüft. Er ist nicht zu Fuß erreichbar. Die KITA ist nur für 5 Kleinkinder gedacht. Somit hält sich der Verkehr in Grenzen. Kleinkinder von 0-3 werden auch in anderen KITAs selten zu Fuß gebracht.

Die Immissionen der Gewerbeanlagen sind zu vernachlässigen.

Das Amt für Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Abteilung Veterinäramt teilt mit, dass in den umliegenden Stallanlagen keine Nutztierhaltung stattfindet.

4.4 Hinweise

Brandschutzdienststelle:

Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung:

Innerhalb des bereits bebauten Gebietes wird zwar von einer angemessenen Löschwasserversorgung ausgegangen, jedoch ist dies bei neu zu errichtenden baulichen Anlagen gemäß § 11 Abs. 1. Nr. 7 BbgBauVorV nachzuweisen.

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend o.g. Rechtsgrundlage durch die Stadt Mittenwalde als Aufgabenträger des örtlichen Brandschutzes zu gewährleisten. Die Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V.G. (DVGW), Arbeitsblatt W 405, sind anzuwenden. Hierfür kommen Löschwasserteiche gemäß DIN 14210, Löschwasserbrunnen gemäß DIN 14220, unterirdische Löschwasserbehälter gemäß DIN 14230 sowie die Versorgung aus dem örtlichen Trinkwassernetz mittels Unterflurhydranten gemäß DIN EN 14339 oder Überflurhydranten gemäß DIN EN 14384 in Frage. Löschwasserentnahmestellen müssen in einem Umkreis (Radius) von 300 m um das zu bewertende Objekt angeordnet sein (Löschbereich nach W 405).

Die Zufahrt zum Grundstück ist für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes gemäß § 5 BbgBO zu gewährleisten. Hierbei ist auch auf eine Möglichkeit zur Rückführung der Einsatzfahrzeuge zu achten. Die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ ist anzuwenden

Zentrales Gebäude- und Immobilienmanagement (GIM) gemäß BbgStrG

Gemäß § 24 BbgStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahren längs der Kreisstraße Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen von äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn nicht errichtet werden. Eine entsprechende Festsetzung des Bauverbotes ist vorzunehmen.

Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen jeder Art außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Kreisstraße in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen von äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmte Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Die Zufahrt zum Grundstück hat entsprechend der Begründung Punkt 2.2 über den Weg „Telzer Siedlung“ zu erfolgen. Die Zu- u. Ausfahrt des Grundstückes über die Kreisstraße ist durch eine entsprechende Festsetzung auszuschließen.

Untere Wasserbehörde

- nach Vorentwurf

Die Trinkwasser- und Abwasserentsorgung sind über das anliegende öffentliche Netz zu sichern.

Bei gewerblicher Essenszubereitung ist vor der Einleitung von Küchenabwasser in das Abwassernetz ein ausreichend dimensionierter Fettabscheider nach DIN 4040-100/DIN EN 1825 vorzuschalten.

Nach § 54 Abs. 3 BbgWG ist die Flächenversiegelung möglichst gering zu halten. Niederschlagswasser von Dachflächen und versiegelten Flächen, von denen eine Verunreinigung ausgeschlossen werden kann, ist unter Berücksichtigung von Standortbedingungen nach § 54 Abs. 4 BbgWG möglichst auf dem Grundstück zu versickern.

Gewässerbenutzungen (z.B. Niederschlagswassereinleitungen, Grundwasserentnahmen) bedürfen gemäß § 8 WHG i.V.m. § 9 WHG der behördlichen Erlaubnis.

Nach § 49 Abs. 1 und 2 WHG i.V.m. § 56 BbgWG sind Erdaufschlüsse (Brunnen/Wärmepumpen) bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.

- nach Entwurf

Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung ist vor der Einleitung von Küchenabwasser in das Abwassernetz ein ausreichend dimensionierter Fettabscheider nach DIN 4040-100/DIN EN 1825 vorzuschalten.

Nach § 54 Abs. 3 BbgWG ist die Flächenversiegelung möglichst gering zu halten. Niederschlagswasser von Dachflächen und versiegelten Flächen, von denen eine Verunreinigung ausgeschlossen werden kann, ist unter Berücksichtigung von Standortbedingungen nach § 54 Abs. 4 BbgWG möglichst auf dem Grundstück zu versickern.

Gewässerbenutzungen /z.B. Niederschlagswassereinleitungen, Grundwasserentnahmen) bedürfen gemäß § 8 WHG i.V. § 9 WHG der behördlichen Erlaubnis.

Nach § 49 Abs 1 und 2 WHG i.V. § 56 BbgWG sind Erdaufschlüsse (Brunnen/Wärmepumpen) bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.

Gemäß § 62 WHG müssen Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Herstellen und Behandeln wassergefährdender Stoffe sowie Anlagen zum Verwenden wassergefährdender Stoffe im Bereich der gewerblichen Wirtschaft und im Bereich öffentlicher Einrichtungen so beschaffen sein und so errichtet, unterhalten, betrieben und stillgelegt werden, dass ein nachhaltige Veränderung der Eigenschaften von Gewässern nicht zu besorgen ist. Eine AwSV ist zu beachten.

Belang Wasserwirtschaft

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

Während der Durchführung der Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit der Verunreinigung des Grundwassers durch Wasser gefährdende Stoffe. Es ist sicher zu stellen, dass durch die Einhaltung einschlägiger Sicherheitsbestimmungen eine Wasser gefährdende Kontamination vermieden wird.

e.dis AG Regionalbereich Ost Brandenburg

Im dargestellten B-Plan befinden sich Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens. Sollten Umverlegungs- oder Leitungsschutzmaßnahmen von diesen Leitungen bzw. Anlagen erforderlich werden, erbitten wir einen rechtzeitigen Antrag, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage werden wir dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung unserer Anlagen unterbreiten.

Für den Anschluss von Neukunden werden unsere Nieder- u. Mittelspannungsnetze entsprechend den angemeldeten Leistungen und den jeweils geforderten Versorgungssicherheiten ausgebaut bzw. erweitert und ggf. auch neue Transformatorenstationen errichtet.

Vorzugsweise werden dafür vorhandene bzw. im öffentlichen Bauraum befindliche Leitungstrassen gemäß DIN 1998 genutzt und Möglichkeiten der koordinierten Leitungsverlegung mit anderen Versorgungsleitungen geprüft.

Auf jeden Fall sollten bei zukünftigen Planungen unsere vorhandenen Leitungstrassen berücksichtigt und gesichert werden.

Zur weiteren Beurteilung benötigen wir rechtzeitig Informationen, um Aufwendungen für die künftige Strom-versorgung einschätzen zu können. Folgende Angaben werden benötigt:

- Lage- bzw. B-Plan, vorzugsweise im Maßstab 1:500
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Ablauf
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf
- Namen und Anschrift der Bauherren

Nach Antragstellung unterbreiten wir jedem Kunden ein Kostenangebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz.

Die „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.DIS Aktiengesellschaft“ sind bei der weiteren Planung im o.g. Bereich zu berücksichtigen.

Märkischer Abwasser- und Wasserzweckverband

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme zum Vorentwurf (Stand Juni 2017) vom 03.07.2017. Die dort gegebenen Hinweise und Anmerkungen sind inhaltlich weiterhin gültig und bei der Planfortschreibung zu beachten.

Ergänzend zum Punkt „Löschwasser“ (siehe Seite 4, Pkt. 2.2 Erschließung, Absatz 3 der Begründung) möchten wir darauf hinweisen, dass Aufgabenträger des örtlichen Brandschutzes nach dem Gesetz zur Neuordnung des Brand- und Katastrophenschutzrechts im Land Brandenburg vom 24.05.2004 sowie der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern zum Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetz vom 30.11.2005 die amtsfreien Gemeinden, die OÄmter und die kreisfreien Städte sind, die eine angemessene Löschwasserversorgung zu gewährleisten haben.

Darüber hinaus können Eigentümer und Besitzer von Grundstücken von o.g. Aufgabenträgern verpflichtet werden, für die Bereitstellung von ausreichendem Löschwasser über den Grundschutz hinaus, Sonderlöschmittel und andere notwendige Materialien (auf eigene Kosten) bereit zu stellen. Das öffentliche Wasserversorgungsnetz dient primär der Trinkwasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge. Eine Verpflichtung des Wasserversorgungsunternehmens zur Löschwasservorhaltung besteht grundsätzlich nicht.

Für das o.g. B-Plangebiet kann kein Löschwasser aus den angrenzend vorhandenen zentralen öffentlichen Trinkwasseranlagen bereitgestellt werden bzw. keine entsprechenden Kapazitäten vorgehalten werden.

4.5 Städtebauliche Grunddaten

Der B-Plan baut auf folgenden städtebaulichen Grunddaten auf (elektronisch ermittelt):

- Gesamtfläche des Geltungsbereichs 3.300 m²,
- davon Sondergebiet Kindertagespflege 3.300 m².

5 Auswirkungen der Planung

Der mit dem B-Plan ermöglichte Neubau einer Kindertagespflege bringt Entlastung in die Kinderbetreuung der Stadt Mittenwalde.

Die Auswirkungen auf den Verkehr im Außenbereich von Telz sind nicht relevant.

Die vorhandenen Versorgungsleitungen (Trinkwasser, Gas, Elektroenergie) sind für den Anschluss weiterer Gebäude ausreichend dimensioniert.

Das gleiche gilt für die zentrale Abwasserentsorgung.

Die Auswirkungen der Planung auf das Ortsbild vom Dorf Telz bestehen nicht, da im Außenbereich gebaut wird.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft gibt es nicht.

Aus der vorliegenden Bauleitplanung werden der Stadt Mittenwalde keine Kosten entstehen. Das betrifft sowohl die Planung als auch die Ausführung von Baumaßnahmen und die Nutzung der Grundstücke.

6 Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Am 22.05.2017 fasste die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Mittenwalde den Beschluss zur Aufstellung des B-Plans „Sondergebiet Kindertagespflege“ Telz. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 06 vom 17.06.2017 bekannt gemacht.

Landesplanerische Stellungnahme

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 26.06.2017 bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) zur Anzeige gebracht. Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden der Stadt Mittenwalde mit Schreiben der GL vom 26.07.2017 mitgeteilt.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des B-Plans mit Stand vom September 2017 erfolgte im Zeitraum vom 22.11.2017 bis 22.12.2017. Die Bekanntmachung der Offenlegung erfolgte im Amtsblatt Nr. 12 vom 15.11.2017. Bis zum 22.12.2017 wurden -- Stellungnahmen mit Anregungen zum ausgelegten B-Planentwurf bei der Bauverwaltung der Stadt Mittenwalde abgegeben.

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 07.12.2017 wurden die betroffenen Behörden, weitere Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden (TÖB) zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des B-Plans mit Stand vom September 2017 aufgefordert. Als Frist für die Abgabe einer Stellungnahme wurde der 08.01.2018 genannt. Von den beteiligten 8 TÖB und Nachbargemeinden gaben 6 eine Stellungnahme ab.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am xx.xx.2018 behandelt. Die vorgebrachten Belange wurden abgewogen und dazu ein Beschluss gefasst.

In der gleichen Sitzung wurde der B-Plan in der Fassung vom 2017 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Ausfertigung und öffentliche Bekanntmachung

Der B-Plan „Sondergebiet Kindertagespflege“ Telz wurde am 2018 ausgefertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. ... vom2018 in Kraft getreten.

7 Rechtsgrundlagen (Stand 12.02.2018)

Der B-Plan wird entsprechend folgender Rechtsgrundlagen und Normen erarbeitet:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017, Stand: 05.01.2018 aufgrund Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S 58), Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.v. 29.09.2017, Stand: 05.01.2018 aufgrund Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)
- **Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13 Nr. 03 ber. Nr. 13), geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5])
- **Brandenburgisches Wassergesetz** in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl. I/12 Nr. 20), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl. I/14, [Nr. 32]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl. I/17, [Nr. 28])
- **Waldgesetz des Landes Brandenburg** (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I, S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl. I/14 [Nr. 33]).
- **Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg** (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) vom 24. September 2004 (GVBl. I Nr. 9 S. 215)
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten** (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 Abs. 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017
- **Gesetz über den Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge** (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1740), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771) m.W.v. 29.07.2017

B E B A U U N G S P L A N

(Satzung)

“ Sondergebiet Kindertagespflege im OT Telz, Telzer Siedlung 2”

Umweltbericht

Stadt Mittenwalde OT Telz

Bearbeitung:

DUBROW GmbH Naturschutzmanagement
Ulrike Richter
Unter den Eichen 1
15741 Bestensee

Stand: 09 / 2017
Ergänzung 31.01.2018

Umweltbericht mit integriertem Artenschutzbeitrag gemäß §44 BNatSchG

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
1.1	Veranlassung zur Planaufstellung.....	4
1.1.1	Lage und Größe des Plangebiets	4
1.1.2	Ziele des Bebauungsplans.....	5
1.1.3	Beschreibung der Festsetzungen	6
1.1.4	Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben.....	6
1.2	Plangebietsbezogene Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung.....	7
1.3	Planungsbezogene Inhalte und Methoden der Umweltprüfung	7
1.3.1	Grundlegender Prüfumfang und Methodik.....	7
1.3.2	Berücksichtigung von Schutzgebieten und -objekten	8
1.4	Rechtsgrundlage der Umweltprüfung.....	8
2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	9
2.1	Bestandsbeschreibung der Schutzgüter (Basisszenario)	9
2.1.1	Mensch, Vorbelastungen	9
2.1.2	Kultur- und Sachgüter	9
2.1.3	Geologie und Bodenverhältnisse	9
2.1.4	Natürlicher Wasserhaushalt.....	10
2.1.5	Klima und Luftqualität	10
2.1.6	Biotopstruktur, Lebensräume, Pflanzen- und Tierarten.....	11
2.1.7	Landschafts- und Ortsbild	15
2.1.8	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	16
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	16
2.3	Prüfung der Erheblichkeit für die Schutzgüter der Umwelt – Übersicht.....	16
2.4	Auswirkungen auf die Schutzgüter.....	16
2.4.1	Mensch.....	16
2.4.2	Kultur- und Sachgüter	17
2.4.3	Boden.....	17
2.4.4	Natürlicher Wasserhaushalt.....	17
2.4.5	Klima und Luftqualität	18
2.4.6	Biotopstruktur, Lebensräume, Pflanzen- und Tierarten.....	18
2.4.7	Landschafts- und Ortsbild	19
2.4.8	Kumulative Auswirkungen der Schutzgüter	19
2.5	Eingesetzte Techniken und Stoffe	19
2.6	Kumulation mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete.....	19
2.7	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger.....	20
	Auswirkungen auf die Schutzgüter	20
2.7.1	Mensch.....	20
2.7.2	Kultur- und Sachgüter	20
2.7.3	Boden.....	20
2.7.4	Natürlicher Wasserhaushalt.....	21
2.7.5	Klima und Luftqualität.....	21
2.7.6	Biotopstruktur, Lebensräume, Pflanzen- und Tierarten	21
2.7.7	Landschafts- und Ortsbild	21
2.7.8	Artenschutz	21
2.8	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	22
3	Zusätzliche Angaben.....	22
3.1	Angewandte technische Verfahren & Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	22
3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	22
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	22
4.	Literaturverzeichnis	24

1. Einleitung

1.1 Veranlassung zur Planaufstellung

In den vergangenen Jahrzehnten hat die Stadt Mittenwalde und Umgebung eine sehr dynamische Entwicklung, insbesondere als beliebter Wohnstandort vor den Toren von Berlin und mit hervorragender infrastruktureller Lage, genommen.

Eben durch diese Entwicklung und den Zuzug junger Familien fehlt es der Stadt und Umgebung an KITA –Plätzen.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanung wird die Voraussetzung geschaffen, das neue KITA Plätze entstehen.

Das Ziel der Bebauungsplanung besteht darin, für das auf dem im Außenbereich gelegene Wohngrundstück, Telzer Siedlung 2, Baurecht für den Neubau einer Kindertagespflege herzustellen.

Erforderlichkeit

Die Telzer Siedlung 2, OT Telz der Stadt Mittenwalde verfügt über keine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB, mit der der im Zusammenhang bebaute Ortsteil (Innenbereich) klar vom Außenbereich, der nach § 35 BauGB zu beurteilen ist, abgegrenzt wäre.

Somit ist für das Vorhaben im Außenbereich die Aufstellung eines B-Planes notwendig.

1.1.1 Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich der Ortslage Telz, Ortsteil der Stadt Mittenwalde im Landkreis Dahme-Spreewald.

Das Plangebiet umfasst das bebaute Grundstück mit der Haus-Nr. 2 in der Telzer Siedlung; Gemarkung Telz, Flur 7, Flurstück Nr. 16. Weitere Flurstücke sind in den Geltungsbereich des Bebauungsplans – im Folgenden mit B-Plan abgekürzt – nicht einbezogen.

Der Geltungsbereich des Planes wird räumlich begrenzt:

Im Norden: durch weitere angrenzende Wohngrundstücke, Telzer Siedlung Nr. 3

Im Osten: durch die Anwohner(-lieger)straße „Telzer Siedlung“, verläuft Richtung Süd – Nord

Im Süden: durch einspurigen asphaltierten Weg zum westlich angrenzenden Grundstück

Im Westen: durch Gartenland

Das gesamte Plangebiet (Geltungsbereich) mit einer Fläche von ca. 3.300 m² befindet sich im Privateigentum.



Abb. 1: Lage B-Plan Gebiet



Abb. 2: Das Wohnhaus – Nr. 2 (dunkelgrau) ist zweigeschossig, und diverse Nebengebäude (hellgrau: Schuppen/Werkstatt, Scheune) stehen überwiegend giebelseitig zur Straße.

Weitere Gebäude gibt es im Hofraum nicht.

1.1.2 Ziele des Bebauungsplans

Das Flurstück ist planungsrechtlich als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen. Mit dem B-Plan sind die planrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass auf dem Grundstück ein zusätzliches Gebäude für die Einrichtung einer Kindertagespflege errichtet werden kann.

Die vorliegende Planaufstellung erfolgt als qualifizierter B-Plan gemäß § 8 BauGB. Das betrifft Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Gestaltung. Da keine flächenrelevanten Festsetzungen getroffen werden müssen – baulicher Bestand – wird der B-Plan in Form eines Textbebauungsplanes aufgestellt.

1.1.3 Beschreibung der Festsetzungen

Als Maße der baulichen Nutzung können in einem B-Plan gemäß Baunutzungsverordnung festgesetzt werden:

- Grundflächenzahlen bzw. die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen,
- die Geschossflächenzahl bzw. die Größe der Geschossfläche,
- die Baumassenzahl bzw. die Baumasse,
- die Zahl der Vollgeschosse und
- die Höhe der baulichen Anlagen.

Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein „Sondergebiet Kindertagespflege“ festgesetzt.

Zulässig sind gemäß § 8, Abs.3 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen. Vorhandene Wohngebäude haben Bestandsschutz.

Da im vorliegenden Fall die Gebäude bereits vorhanden sind und deren Grundfläche und Höhe bekannt ist, erscheint hier lediglich die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche für die Kindertagespflege sinnvoll.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):

Zum Zwecke der Tagespflege überbaubare Grundstücksfläche 120 qm. (§ 23 BauNVO)

Als Baugrenzen werden die Abstandsflächen gemäß §6 BbgBO festgesetzt.

1.1.4 Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben



Im Gebiet des Geltungsbereiches (rote Begrenzung) soll das Gebäude für die Kindertagespflege (gelbe Markierung) südlich der Bestandsgebäude auf der Fläche, die durch Gemüse- und Blumen-gärten im Bestand charakterisiert ist, realisiert werden.

Biotoptyp	Fläche in m ²
Einzelhausbebauung mit Zier- und Gemüsegärten OSR	3.300
Geltungsbereich in m²	3.300

Tab.1 Geltungsbereich

 geplanter Standort Gebäude Tagespflege

1.2 Plangebietsbezogene Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Mittenwalde verfügt über einen Landschaftsplan aus dem Jahr 1998, damals noch aufgestellt für das frühere Amt Mittenwalde.

Besondere landschaftsplanerische Zielstellungen sind für das Plangebiet nicht festgelegt.

Die Stadt Mittenwalde verfügt über einen Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 2012. Dieser stellt das B-Plangebiet als gemischte Baufläche dar.



Abb. 3: Auszug Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Mittenwalde, Stand 2012

1.3 Planungsbezogene Inhalte und Methoden der Umweltprüfung

1.3.1 Grundlegender Prüfumfang und Methodik

Als Untersuchungsraum für die Umweltprüfung wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt. In diesem Areal sind alle Aspekte des örtlichen Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes in einer für die planerische Beurteilung hinreichenden Ausprägung vorhanden. Die Bestandsaufnahme im Untersuchungsraum wurde durch einfache Erhebungen im Gelände realisiert.

Die Durchführung der Umweltprüfung erfolgt grundsätzlich durch eine schutzgutbezogene Ermittlung planbedingter Auswirkungen (Beeinträchtigungen) auf die Bestandssituation und einer daraus folgenden Ableitung geeigneter und realistischer Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen sowie zu deren Ausgleich bzw. Ersatz. Die artenschutzrechtliche Prüfung wird in die Umweltprüfung integriert.

Die Bewertung von Auswirkungen und Beeinträchtigungen erfolgt grundsätzlich verbalargumentativ und wird erforderlichenfalls zur Veranschaulichung durch zahlenmäßig gefasste Größen untersetzt. Bestehende Vorbeeinträchtigungen werden dabei berücksichtigt. Die potenziellen Beeinträchtigungen auf die Tierwelt finden Berücksichtigung im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung. Zur Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden Kompensationsmaßnahmen bestimmt, die räumlich und funktional geeignet sind, die erheblichen Beeinträchtigungen auszugleichen bzw. zu ersetzen.

Der Beschreibung und Bewertung von Auswirkungen auf die Umwelt wurde eine sachgerechte Abschätzung der Erheblichkeit von Beeinträchtigungen vorangestellt. Die begriffliche Fassung der Erheblichkeit folgt dabei JEDICKE, wonach eine erhebliche Beeinträchtigung eines Schutzgutes dann vorliegt, wenn durch eine vorhaben- oder planbedingte Einwirkung (i.S.v. Eingriff) eine Verschlechterung der Lebensbedingungen für den Menschen und/ oder ein Verlust (Schädigung) von Kultur und Sachgütern eintreten und/oder das kurz bis mittelfristige Regenerationsvermögen der Natur überfordert wird und sich in der Folge andersartige Funktionen und Werte des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes entwickeln.

Diese Abschätzung geht von dem Ansatz aus, dass aus der Eigenart und den Standortbedingungen eines konkreten Vorhabens oder Planes i.d.R. spezifische und unterschiedlich intensive Auswirkungen erkennbar und zu beurteilen sind, was auch bedeutet, dass bestimmte Belange, die nach dieser Abschätzung nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen führen, in der Umweltprüfung nicht weiter behandelt werden. Bei naturwissenschaftlich bzw. technisch definierten Größen wird als Schwelle der Erheblichkeit der rechtsverbindliche Grenz- oder Richtwert angesetzt.

1.3.2 Berücksichtigung von Schutzgebieten und -objekten

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Schutzgebietes nach nationalem oder internationalem Status.

Geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG befinden sich nicht im Wirkungsbereich des Vorhabens.

LSG

Direkt angrenzend an das Plangebiet befindet sich das Landschaftsschutzgebiet "Notte-Niederung".

NATURA2000

Das nächstgelegene europarechtlich geschützte Gebiet befindet sich in mind. 1.150 m Entfernung und trägt die Bezeichnung FFH – Gebiet „Umgebung Prierowsee“, eine gem. Standarddatenbogen, charakteristische Niederungslandschaft der Notte-Niederung mit kalkreichen Niedermooren, nährstoffarmen Feuchtwiesen und Binnensalzstellen.

Geschützter Landschaftsbestandteil

An der Kreisstraße, mehr als 15m südlich der Geltungsbereichsgrenze, verläuft straßenbegleitend eine Platanenallee, die gemäß § 29 Abs. 1 BNatSchG i.V. mit § 17 Abs. 1 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) einen geschützten Bestandteil von Natur und Landschaft darstellt.

1.4 Rechtsgrundlage der Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach dem gegenwärtigen Wissenstand und den anerkannten Methoden durchzuführen. Sachgegenstand ist die Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu betrachtenden Schutzgüter und Inhalte. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden entsprechend § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB in einem Umweltbericht dargestellt, dessen Inhalt und Reihenfolge durch die Anlage 1 zum BauGB (zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB) bestimmt sind.

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsbeschreibung der Schutzgüter (Basisszenario)

2.1.1 Mensch, Vorbelastungen

Der unmittelbare Geltungsbereich ist charakterisiert durch Wohnbebauung mit Außensitzflächen, einer Scheune, einem Schuppen/ Werkstattgebäude und weiteren kleinen Nebengebäuden. Typische ziergartenähnliche Strukturen mit fremdländischen Baum- und Straucharten und Gartennutzung (kleinbäuerliche Nutzung mit Obst-, Gemüse- und Schnittblumenanbau) beschreiben den Geltungsbereich.

Das Wohngrundstück befindet sich bauplanungsrechtlich in einem dem Außenbereich zugeordnetem Wohnmischgebiet. Zusammen mit dem nördlich angrenzenden Nachbar/Wohngrundstück ist es westlich und nördlich von Gewebegebieten umgeben. Dort angesiedeltes Fuhrunternehmen und Autoverwertung tragen wesentlich zu einer Frequentierung der Zufahrtsstraße mit Nutzfahrzeugen bei.

Die Zufahrt/Abfahrt von der Kreisstraße zur Anwohnerstraße „Telzer Siedlung“ ist, eine durch landwirtschaftliche und andere gewerbliche Fahrzeuge regelmäßig befahrene landwirtschaftliche Straße. Locker strukturierte Gehölzpflanzungen auf dem Grundstück bilden einen Sichtschutz, sowie eine Barriere gegen Staub und Lärm durch die Beeinträchtigungen der Fahrzeuge.

Das Grundstück befindet sich in der unmittelbaren Nähe einer gut befahrenen Kreisstraße, die beidseitig mit Platanen bestanden ist.

Als gegen Lärm und Staub schützende Barriere zur Kreisstraße, verläuft auf ca. 30 m Länge parallel zum Wohngrundstück/Geltungsbereich und damit auch zum geplanten Gebäude, eine ca. 15m hohe Fichten – Reihe.

2.1.2 Kultur- und Sachgüter

Im Bereich des Plangebietes sind bisher keine Bodendenkmale und Denkmale bekannt. Erholungs- und Sportstätten existieren nicht.

2.1.3 Geologie und Boden

Das Planungsgebiet befindet sich geologisch im Bereich einer unmittelbar vom Gletscher- oder Inlandeis der Saaleeiszeit abgelagerten Grundmoräne (Geschiebemergel, -lehm), und ist im Wesentlichen sowohl durch diese Bildungen, als auch durch die der Nacheiszeit geprägt.

Gemäß der Bodenübersichtskarte (BÜK 300) herrschen im Geltungsbereich Braunerden aus Sand/ Lehmsand über Lehm und Böden aus Sand vor, ohne Grund- und Stauwassereinfluss.

Geographisch exponiert ist der Geltungsbereich insgesamt nach Süden, bei vorherrschend ebener Geländeoberfläche, bzw. einer von Süd nach Nord verlaufenden ansteigenden Neigung von max. 0,3m.

Der Oberboden ist schwach humos. Wegen der durch Bepflanzung geschützten Lage des geplanten Vorhabenbereiches in dieser nicht wind- und wassererosionsgefährdet.

Die Bodenzahlen des landwirtschaftlichen Ertragspotenzials sind im Geltungsbereich mit 20 und weniger Bodenpunkten beschrieben.

Vorhandene vollversiegelte Flächen (Gebäudebestand) sind in einem Umfang von 710m² im Geltungsbereich vorzufinden.

Das Hauptgebäude ist ein zweigeschossiges Wohnhaus mit einer Gesamtfläche von ca. 320m².

Nebengebäude (Schuppen, eine Werkstatt und eine Scheune) sind mit einer Fläche von 390m² Bestandteil des Geltungsbereiches.

Dies entspricht ca. 20% des Geltungsbereiches, der mit insgesamt 3.300m² bemessen ist. Die Zufahrt und Wege sind vorbelastet, mitunter verdichtet, teilversiegelt mit einer ungefähren Fläche von 200m².

2.1.4 Natürlicher Wasserhaushalt

Natürliche fließende oder stehende Oberflächengewässer tangiert das Vorhaben nicht.

Gemäß der umweltgeologischen Karte des Landes Brandenburg 1:30.000, weist das gesamte Gebiet nördlich der Kreisstraße trotz der Lagerungsstörungen (Stauchungsgebiet), ein mittleres bis hohes Rückhaltevermögen von Sickerwasser auf. Die Bodenzone und damit die Überdeckung des bedeckten GWLK 1 (Grundwasserleiterkomplex 1), haben aufgrund der bindigen Substrateigenschaften Anteil, als auch der Grundwasserhemmer.

Auch gemäß der HYK50 (Hydrogeologische Karte 1:50.000) erreichen Geschiebemergel und die hohen bindigen Anteile an Schluffen und Tonen von oberflächlich anstehendem Grundwasserhemmer in diesen Bereichen, eine für das Grundwasser schützende Wirkung/ Rückhaltevermögen gegenüber durchsickernden schadstoffbelasteten Medien.

Der natürliche Grundwasserabstand liegt bei mehr als 3 bis 10 m unter Flur. Unter den gegebenen Voraussetzungen, der mit mergeligen und lehmigen Anteilen strukturierten Sandböden mit mittlerem Speicher- und Puffervermögen, ist das Grundwasser als eher unempfindlich gegenüber flächenhaft über den Bodenpfad eindringenden Schadstoffen einzustufen.

Akute Quellen für eine Grundwasserbeeinträchtigung gibt es im Untersuchungskorridor jedoch nicht.

2.1.5 Klima und Luftqualität

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des gemäßigten mitteleuropäischen Binnenlandklimas und wird durch folgende Werte gekennzeichnet:

Jahresmitteltemperatur	8,6 ° C
Mittlerer Jahresniederschlag	530 - 560 mm

Das Plangebiet und die nördlich anschließenden Wohngrundstücks- und Gewerbegebietsbereiche der näheren Umgebung haben einen relativ hohen Grünflächenanteil, wodurch ein ausgeglichenes Standortklima erreicht wird.

Die Schutzgüter Klima und Luft haben eine mittlere Bedeutung.

2.1.6 Biotope, Lebensräume, Pflanzen- und Tierarten

2.1.6.1 Biotopstruktur des Plangebietes, Flora

Biotopcode	Biototyp	Schutzstatus	Bewertung
12261	Einzelhausbebauung mit Ziergärten		Mittel

Tab.2 Biotope im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich weist in den Rand- und Übergangszonen zu den Nachbargrundstücken, den Ackerflächen und dem Damm der Kreisstraße geringe bis mittlere Strukturvielfalt auf, was sich auf die Diversität der Arten positiv auswirkt. Vor allem Arten, die Baum- und Heckenstrukturen als Ansitz und/ oder Bruthabitat nutzen und die angrenzenden Ackerflächen zur Nahrungsaufnahme aufsuchen, finden hier günstige Lebensbedingungen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist charakterisiert durch ein Wohnhaus, eine große Scheune, einem weiteren kleineren Nebengebäude und Garten bzw. Ziergartenflächen, die sich in Nutzung befinden.

Die Freiflächen des Geltungsbereiches sind gepflegt, die Mehrzahl des Baumbestandes besteht aus fremdländische Nadelbaum- und Ziergehölzarten. Im Bereich des geplanten Baufeldes besteht ein bäuerlicher Gemüse- und Blumengarten, junge Obstgehölze und junge sowie mittelalte Nadelgehölze (Fichte, Blautanne), ein Essigbaum auf kurz gehaltenem Zierasen.

Südlich des geplanten Baufeldes (südlich des Zaunes, siehe Bild 1, Bild 4) wurde in diesem Jahr eine eiweißreiche Futtermischung gesät, die auf ca. 6 m Breite bis an eine südlich angrenzende Nadelgehölz - Reihe stößt. Südlich begrenzt wird diese Baumreihe durch einen schmalen Wirtschaftsplattenweg, der parallel der Kreisstraße verläuft. Die Kreisstraße befindet sich an dieser Stelle auf einem Damm, dessen Böschung etwa 1,80m Höhe aufweist.





Bild 1: geplanter Bereich des Baufeldes

Bilder 2 – 5: Strukturen am und um das geplante Baufeld

In allen Biotoptypen konnten keine geschützten Pflanzen nachgewiesen werden.

2.1.6.2 Angrenzende Biotopstrukturen

Südlich des Geltungsbereiches gelegen, schließt hinter einem einspurigen Weg, der Straßendamm der Kreisstraße an, die von Telz in Richtung Westen, zur Bundesstraße B96 führt. Die Planungen zum Sondergebiet Kindertagespflege sind mit ausreichendem Abstand zum Baumbestand der Allee bemessen (siehe auch Bild 4).

Das geplante Haus hat Bungalowcharakter, es wird über ein Erdgeschoß verfügen.

Eine Beeinträchtigung der bestehenden Allee und derer Bestandteile kann mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

Östlich angrenzend zum Geltungsbereich befindet sich eine öffentliche Straße/Plattenweg, der zum nördlich gelegenen Gewerbegebiet und zu Landwirtschaftsflächen führt und sowohl von landwirtschaftlichen Fahrzeugen, als auch von Anliegern des Gewerbegebietes frequentiert wird.

Die Ackerflächen, die dieses Gebiet umgeben unterliegen einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung.

2.1.6.3 Aspekte der Fauna

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu prüfen, inwieweit die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der streng geschützten Arten (§10 Abs. 2 Nr. 10 BNatSchG) und der europarechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) durch das Vorhaben erfüllt werden können.

Geprüft wird, ob durch das Vorhaben die Verbotstatbestände erfüllt werden. Sofern sie erfüllt sind, werden im Anschluss die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs.8 BNatSchG geprüft.

Methode

Auf der Grundlage der Übersichtsbegehung (Anfang September 2017) wurde eine Betroffenheitsanalyse der relevanten Arten in Form einer Potenzialabschätzung als ausreichend erachtet. Systematische Untersuchungen bestimmter Tiergruppen wurden nicht durchgeführt.

Als Untersuchungsraum wurde der Geltungsbereich des B-Planes festgelegt.

Artengruppen	Bemerkung zur Untersuchungsnotwendigkeit
Fledermäuse	Ein Gebäude im Geltungsbereich (Scheune/ Wirtschaftsgebäude mit hölzerner Verkleidung), weist geeignete Strukturen auf, die potentiell als Sommerquartiere geeignet sind. Eine nähere Prüfung ist deshalb erforderlich.
Alle weiteren Säugetiere (Fischotter und Biber)	Die vorhandenen Biotop- bzw. Habitatstrukturen stimmen nicht mit den Lebensraumansprüchen dieser Artengruppe überein. Auf eine Erfassung kann in Folge dessen verzichtet werden.
Kriechtiere	Gemäß Hinweis der UNB kann ein Vorkommen der Zauneidechse nicht ausgeschlossen werden. Es ist deshalb nähere Prüfung erforderlich.
Lurche	Die vorhandenen Biotop- bzw. Habitatstrukturen stimmen nicht mit den Lebensraumansprüchen dieser Artengruppe überein. Auf eine Erfassung kann in Folge dessen verzichtet werden.
Fische	In Bbg. kommen keine Anhang IV Arten der FFH RL vor
Käfer	Die vorhandenen Biotop- bzw. Habitatstrukturen stimmen nicht mit den Lebensraumansprüchen dieser Artengruppe überein. Auf eine Erfassung kann in Folge dessen verzichtet werden.
Schmetterlinge	Die vorhandenen Biotop- bzw. Habitatstrukturen stimmen nicht mit den Lebensraumansprüchen dieser Artengruppe überein. Auf eine Erfassung kann in Folge dessen verzichtet werden.
Libellen	Die vorhandenen Biotop- bzw. Habitatstrukturen stimmen nicht mit den Lebensraumansprüchen dieser Artengruppe überein. Auf eine Erfassung kann in Folge dessen verzichtet werden.
Weichtiere	Die vorhandenen Biotop- bzw. Habitatstrukturen stimmen nicht mit den Lebensraumansprüchen dieser Artengruppe überein. Auf eine Erfassung kann in Folge dessen verzichtet werden.
höhere Pflanzen	Die vorhandenen Biotop- bzw. Habitatstrukturen stimmen nicht mit den Lebensraumansprüchen dieser Artengruppe überein. Auf eine Erfassung kann in Folge dessen verzichtet werden.
Avifauna	Mögliche Brutplätze in den Kronen der Sträucher und Bäume. Eine nähere Prüfung ist deshalb erforderlich.

Tab.3 Ermittlung von artenschutzrechtlich relevanten Arten

Die Stellungnahme der zuständigen Naturschutzbehörde zum Vorentwurf weist auf das Vorhandensein von Habitatstrukturen im Untersuchungsgebiet hin, die auf ein Vorkommen von Fledermäusen und Reptilien schließen lassen.

Fledermäuse

Ein Gebäude im Geltungsbereich (Scheune/ Wirtschaftsgebäude mit hölzerner Verkleidung), weist geeignete Strukturen auf, die potentiell als Sommerquartiere geeignet sind. Direkte Anzeichen für eine Nutzung konnten jedoch nicht festgestellt werden. Da mit der Planung keine Veränderungen an den Bestandsgebäuden vorgesehen sind, wird auf eine umfassende Untersuchung für den Bebauungsplan verzichtet.

Zauneidechsen

Die geplante Vorhabenfläche war eine im Jahr 2017 mittels Reihen strukturierte Gartenfläche, in der bäuerliche Nutzpflanzen (Gemüsesorten mit Kräutern und Schnittblumen, in bunter Mischung über das gesamte Jahr) auf der Gesamtfläche von ca. 150m² angebaut und gepflegt wurden. Diese Fläche würde über lockeren, gut grabfähigen Boden verfügen, schließt eine Nutzung durch Zauneidechsen aus, infolge der täglichen Frequentierung durch die Gartennutzung.

Westlich angrenzend an diese Gartenfläche bestehen Obstgehölze und Nadelgehölze, ein Essigbaum auf kurz gehaltenem Zierrasen. Die Sonneneinstrahlung bei hohem Sonnenstand auf dieser Fläche würde ein Vorkommen begünstigen. Diese Fläche wird jedoch auch durch die Platanenallee an der Kreisstraße mehr beschattet. Aufgrund fehlender Elemente aus Holz (z.B. Stubben, Baumstumpf) oder anderer passender Strukturen zum Sonnen, wie z.B. älteres Gras, führt diese Fläche zu einer eindeutigen Nichteignung für diese Art.

Südlich der Flächen bzw. des Zaunes (Bild 4) wurde im Jahr 2017 eine eiweißreiche Futtermischung für die Versorgung von eigenem Geflügel angebaut. Die eiweißreiche Futtermischung bietet mitunter in diesem Jahr krautreiche dichte Strukturen, als Deckungsmöglichkeiten für die Art. Die starke Frequentierung durch die Nutzer sowie die Abschattung (südliche Koniferen und die Platanenallee an der Kreisstraße) bieten jedoch keine geeigneten Bedingungen als Deckung.

Dahinter/ südlich der Futterfläche besteht eine Nadelgehölzpflanzung auf ca. 30m Länge entlang der Flurstücksgrenze, die als Deckung völlig ungeeignet ist für die Zauneidechse. Auf der gesamten Länge der südlichen Flurstücks-, Grundstücks-(Geltungsbereichs-)grenze führt ein einspuriger asphaltierter Weg (Zufahrt zum westlich gelegenen Nachbargrundstück), auch parallel zur Böschung der Kreisstraße. Die Flächen sind südexponiert.

Die regelmäßige Frequentierung der Vorhabenfläche zur Pflege/Ernte, das Fehlen von krautreichen Strukturen, ungenügend Sonneneinstrahlung und fehlende Strukturen, die als Sonnenplatz dienen könnten, sind Ursache für das Fehlen dieser Art.

Anzeichen für eine Nutzung der Vorhabenfläche durch Zauneidechsen konnte nicht festgestellt werden.

Avifauna

Bei den Begehungen im Plangebiet wurden alle Hör- und Sichtbeobachtungen potenzieller Brutvögel kartiert. Für ein Revier muss eine Art bei zwei Begehungen an derselben Stelle mit revieranzeigendem Verhalten beobachtet werden. Brutnachweise wie Nestfund oder fütternde Altvögel gelten sofort als Revier. Werden Arten außerhalb des Zeitraumes, in dem kaum mit Durchzüglern oder umherstreifenden Vögeln zu rechnen ist und Tiere mit revieranzeigendem Verhalten gesehen, werden auch hier einmalige Beobachtungen als Revier bewertet.

Innerhalb des Untersuchungsraumes konnten bei der erfolgten Begehung 15 Vogelarten aufgenommen werden. In der nachfolgenden Tabelle werden die Untersuchungsergebnisse zur Avifauna zusammenfassend dargestellt

Artname	Gefährdung (RL BB 2008)	Bemerkung
Amsel	-	(B) Ruf
Bachstelze	-	Ruf
Buchfink		(B) Ruf
Buntspecht	-	Ruf
Elster	-	Ruf
Eichelhäher	-	Ruf
Feldsperling		Ruf
Goldammer	-	Ruf
Hausrotschwanz		(B) Ruf, Ns
Kohlmeise	-	(B) Ruf, Ns
Kolkrabe	-	Überflug
Mönchsgrasmücke		Ruf, Ns
Saatkrähe		Ruf
Zaunkönig	-	(B?) Ruf
Zilpzalp	-	(B?) Ruf

Tab.7 Kartierung der Avifauna

(B?) = Brutverdacht/potenzieller Brutvogel
Ns = Nahrungssuche

Die kartierten Vogelarten sind vorrangig in Parkanlagen, Gärten oder den Übergangsbereichen Agrarlandschaft zu Wald anzutreffen. Geeignete Strukturen sind im nördlichen Teil des Geltungsbereiches und in den Grenzstrukturen im Übergangsbereich zum westlich angrenzenden Grundstück zu finden, die ausreichend Deckung und relevante Habitat Eigenschaften als Nist- und Brutstätten bieten. Vereinzelt Altbäume und aber auch Fassadenbewuchs sind an Gebäuden außerhalb des Geltungsbereiches vorzufinden. Bodenbrüter, bzw. Vogelarten, die auch bodennah brüten, wie der Zilpzalp, der Zaunkönig, die Mönchsgrasmücke und die Goldammer finden notwendige Strukturen in Bereichen der Nachbargrundstücke.

2.1.7 Landschafts- und Ortsbild

Das mit der Planung zulässige Bauvorhaben eines Gebäudes im Bungalowstil befindet sich innerhalb eines bereits siedlungsgeprägten Raumes im Übergangsbereich zu zusammenhängenden Ackerflächen und dem Gewerbegebiet.

2.1.8 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Vorhabenfläche befindet sich unmittelbar innerhalb eines gärtnerisch genutzten Raumes, der ohne Umsetzung der Planung weiterhin charakterisiert wird durch gepflegten Zierrasen, Nadelgehölzen und Gemüse-, Schnittblumengarten.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Zum Zwecke der Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen der vorbereiteten Vorhaben nachfolgend beschrieben und bewertet. Soweit dies in sinnvoller Weise möglich ist, erfolgt die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter getrennt, bau-, anlage- und betriebsbedingt, in den übrigen Fällen zusammenfassend.

2.3 Prüfung der Erheblichkeit für die Schutzgüter der Umwelt – Übersicht

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

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

Tab.4 Planbezogene Abschätzung von Beeinträchtigungen und deren Intensität (Übersicht)

2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

2.4.1 Mensch

a) Baubedingte Wirkfaktoren

Die Durchführung des B-Planes wird mit Baugeschehen verbunden sein. Verlauf und Wirkungen durch Baulärm, Staub oder Baustellenverkehr verlaufen jedoch diskontinuierlich und zeitweilig. Die möglichen Störwirkungen auf die Menschen der Siedlungsumgebung sind geringfügig. Eine baubedingte Verschlechterung der örtlichen Immissionslage (Lärm, Luftschadstoff) kann ausgeschlossen werden.

b) Anlage & betriebsbedingte Wirkfaktoren

Mit Realisierung der Einrichtung für die Kindertagespflege wird der Gemeinwohlfunktion Rechnung getragen und der Notwendigkeit an Betreuungsmöglichkeiten für Kleinkinder im Stadtgebiet von Mittenwalde erweitert.

2.4.2 Kultur- und Sachgüter

Belange des Denkmalschutzes werden voraussichtlich nicht berührt. Sollten dennoch Bodendenkmale, Denkmale, Erholungs- und Sportstätten o.ä. aufgefunden werden, gilt das BbgDSchG vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215).

2.4.3 Boden

Die planerische Zielstellung ermöglicht eine veränderte Bodennutzung durch die Errichtung von einem Gebäude im Bungalowstil.

Baubedingte Beeinträchtigungen des Bodens entstehen im Zuge der Realisierung von Bauvorhaben durch Abgrabung, Umlagerung, ggf. Verdichtung u.ä. Derartige Beeinträchtigungen sind im Plangebiet absehbar sehr kleinräumig und zeitweilig. Sie können außerhalb künftig überbauter Flächen ohne nachteilige Wirkungen wieder beseitigt werden. Erhebliche Beeinträchtigungen sind daher daraus nicht zu erwarten.

Ein anlagebedingter Zuwachs an Vollversiegelung im Rahmen des Bebauungsplanes und somit ein Kompensationserfordernis entsteht im Umfang von 120m².

Sonstige Nebenanlagen sind für den geplanten Gebäudezweck nicht von Relevanz, weil kein Bedarf entsteht. Die Möglichkeit der Kindertagespflege beschränkt die Auslastung auf 5 zu betreuende Kinder pro Betreuer. Anfallendes Aufkommen von zusätzlichen Parkplätzen kann somit entfallen, da sich die vorhandenen PKW – Abstellmöglichkeiten auf dem vorhandenen landwirtschaftlichen Weg, östlich des Geltungsbereiches für kurzzeitiges Parken (Bringen und Holen der Kinder durch die Eltern) anbieten.

Bei Realisierung der gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässigen Bebauung ist auf dem Grundstück ein Zuwachs an Bodenversiegelung von bis zu 120 m² zulässig. Als erhebliche Eingriffsfolge entsteht daraus ein Kompensationsbedarf.

Der Gesamtumfang des anlagebedingten Kompensationserfordernisses beträgt 120 m².

2.4.4 Natürlicher Wasserhaushalt

Mit der anlagebedingten Entstehung zusätzlich versiegelter Flächen wird primär eine Verringerung des Flächenpotentials zur Niederschlagsversickerung und eine Minderung der möglichen Grundwasserneubildung erzeugt. Da die Ableitung von Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes entsprechend den landeseinheitlichen Vorschriften erfolgen soll, tritt eine erhebliche Beeinträchtigung des lokalen Wasserhaushaltes nicht ein. Ein gesonderter Kompensationsbedarf ergibt sich nicht.

Unter den gegebenen Voraussetzungen, der mit mergeligen und lehmigen Anteilen strukturierten Sandböden mit mittlerem Speicher- und Puffervermögen, ist das Grundwasser als eher unempfindlich gegenüber flächenhaft über den Bodenpfad eindringenden Schadstoffen einzustufen.

Akute Quellen für eine Grundwasserbeeinträchtigung gibt es im Untersuchungskorridor jedoch nicht.

Potenzielle besteht während der Bauarbeiten ein Risiko von Havarien, in deren Folge es durch Schadstoffeinträge zu einer Gefährdung des Grundwassers kommen kann. Durch die standörtlichen Gegebenheiten besteht jedoch nur ein geringes Risiko, dass es zu Einträgen in das Grundwasser kommen kann.

Besondere Maßnahmen, die über die Einhaltung der allgemeinen gesetzlichen Regelungen zum Unfallschutz hinausgehen sind im Plangebiet nicht erforderlich.

2.4.5 Klima und Luftqualität

Auswirkungen von baulichen Veränderungen auf das Lokalklima im Landschaftsraum sind nicht zu prognostizieren, da keine qualifizierbare Veränderung im Gefüge der Landschaftseinheiten und damit von deren klimatischen Funktionen eintritt.

Spezielle Vorsorge- oder Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich

2.4.6 Biotop, Lebensräume, Pflanzen- und Tierarten

Biotop

Mit dem Bebauungsplan wird eine Baufläche auf einer bereits anthropogen geprägten Fläche beansprucht. Es handelt sich um eine gärtnerisch genutzte Fläche innerhalb eines Wohngrundstückes.

Auf dem Grundstück vorhandene Bäume werden durch das Vorhaben nicht betroffen.

Für den Geltungsbereich von Bebauungsplänen ist die Baumschutzsatzung der Stadt Mittenwalde anzuwenden. Soweit im Rahmen der erweiterten Nutzung künftig die Fällung von Bäumen vorgesehen wird, bedarf es einer Ausnahmegenehmigung durch die Stadt Mittenwalde.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Biotoppotenzial sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten.

Pflanzen- und Tierarten

Pflanzen

Im Plangebiet konnten keine geschützten Pflanzen nachgewiesen werden. Nachteilige Auswirkungen sind deshalb nicht zu erwarten

Tierarten

Fledermäuse

Potenziell sind Teile der Bestandsgebäude für Fledermausquartiere geeignet. Diese werden von der Planung nicht unmittelbar berührt. Es sind deshalb keine Auswirkungen für potenziell mögliche Quartiere an den Bestandsgebäuden zu erwarten.

Baubedingte Störungen von eventuell im Umfeld der Baumaßnahme lebenden Fledermäusen sind jedoch nicht zu erwarten, denn diese sind vorwiegend in der Dämmerung und damit außerhalb der Arbeitszeiten aktiv.

Erhebliche Beeinträchtigungen, die zu einer Gefährdung der Population von Fledermausarten führen könnten, sind demnach mit dem Vorhaben nicht verbunden.

Zauneidechsen

Anzeichen für eine Nutzung der Vorhabenfläche durch Zauneidechsen konnten nicht

festgestellt werden.

Auf umfassende Untersuchungen wurde deshalb verzichtet.

Erhebliche Beeinträchtigungen, die zu einer Gefährdung der lokalen Population von Zauneidechsen führen könnten, sind demnach mit dem Vorhaben nicht verbunden.

Vögel

Auf den zur Bebauung vorgesehenen Flächen können Nistplätze von Vogelarten ausgeschlossen werden. Die potenziell für Brutplätze geeigneten Gehölzstrukturen v.a. am Südrand des Grundstückes werden vom Bauvorhaben nicht betroffen.

Erhebliche Beeinträchtigungen, die zu einer Gefährdung der Population von Vogelarten führen könnten, sind demnach mit dem Vorhaben nicht verbunden.

2.4.7 Landschafts- und Ortsbild

Die Bebauung auf bisher nicht genutzten Gartenflächen wird zu einer Verdichtung der Siedlungsnutzung und damit zur Verfestigung des Siedlungscharakters führen. Neu- oder Umbauten können einen Kontrast zur bisherigen Bebauung erzeugen, worin sich jedoch vor allem eine Modernisierung widerspiegelt, die den städtebaulichen Zielen nicht entgegensteht.

Das mit der Planung zulässige Bauvorhaben (eingeschossiges Gebäude mit einer maximalen Grundfläche von 120 m² für die Kindertagespflege) innerhalb eines mehr gewerbe- als siedlungsgeprägten Raumes ist ohne wesentlichen Einfluss auf das Landschaftsbild im Übergangsbereich der vorhandenen Wege, der Kreisstraße zu der ackerbaulich geprägten Umgebung.

Künftige Veränderungen berühren wegen der inselartigen Lage nur das innere Erscheinungsbild dieses Wohngrundstücks und sind lokal beschränkt.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes entsteht nicht. Störende Fernwirkung ist nicht erkennbar.

2.4.8 Kumulative Auswirkungen der Schutzgüter

Die Auswirkungen der mit dem B-Plan „Kindertagespflege Telz“ zugelassenen Siedlungsverfestigung (kleinteilige Nutzungsänderung) wirken im Komplex.

Über die bereits beschriebenen Auswirkungen hinaus sind jedoch durch das Vorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.

2.5 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Die für die Realisierung des zulässigen Bauvorhabens eingesetzten Techniken und Stoffe / Baustoffe weichen nicht vom derzeit üblichen Stand der Technik ab.

2.6 Kumulation mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

In der Nachbarschaft zum Plangebiet gibt es keine weiteren Planungen. Gemäß dem Flächennutzungsplan wird auch künftig nur eine Entwicklung des Siedlungssplitters im Rahmen des Bestandes erfolgen.

2.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Schutzgüter

2.7.1 Mensch

Eine Vermeidung oder Minderung der während der Bautätigkeiten entstehenden Lärmbelastungen beschränkt sich auf die Verwendung von dem Stand der Technik entsprechenden Baumaschinen und die Einhaltung der Nachtruhezeiten.

2.7.2 Kultur- und Sachgüter

Keine Kultur- und Sachgüter betroffen.

2.7.3 Boden

Gemäß der Bewertung im Kapitel 2.4.3 entsteht ein Kompensationserfordernis für die Versiegelung im Umfang von 120m².

Über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz ist gemäß §18 BNatSchG nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB stellt somit auch der Ersatz eine Anforderung an die Abwägung dar.

Gemäß der HVE sind Bodenversiegelungen vorrangig durch Entsiegelungsmaßnahmen zur Wiederherstellung natürlicher Bodenfunktion zu leisten. Da entsprechende Entsiegelungsmaßnahmen nicht zur Verfügung stehen, werden im Rahmen des B-Planes flächige Gehölzpflanzungen vorgesehen, die im Plangebiet umzusetzen sind.

Bei Bodenversiegelung auf **Boden von allgemeiner Bedeutung ist der Faktor 2** anzuwenden, im Falle der **Kompensation mit Baum-/ Gehölzpflanzungen**. Das entspricht einer Fläche von **240m²**, die durch Gehölzpflanzungen zu entwickeln sind.

Die Pflanzung von 3 Bäumen (1 Laubbaum anrechenbar für die Versiegelung von 50m², entsprechen 3 Laubbäume für 150m² Bodenversiegelung) und 90 m² einer 3-reihigen Hecke (Mindestbreite 5m) aus überwiegend heimischen Gehölzen resultieren aus den Empfehlungen der HVE und sind den Vor-Ort-Bedingungen und den Wirkungen des Bauvorhabens angepasst und aus naturschutzfachlichen Gesichtspunkten umzusetzen.

Der erforderliche Ausgleich für die erheblichen Beeinträchtigungen in das Schutzgut Boden ist mit Umsetzung der Maßnahme gewährleistet.

Zur Sicherung der Kompensation von nicht vermeidbaren Eingriffen in den Naturhaushalt werden folgende Festsetzungen in die Satzung über den B-Plan aufgenommen:

Es sind 3 einheimische Laubbäumen auf dem Baugrundstück zu pflanzen und zu erhalten in Mindestpflanzgutqualität Hochstamm (Ballenware, Stammumfang von 12-14cm).

Zu verwenden sind:

Malus domestica (Apfel), Pyrus communis (Birne), Prunus padus (Gewöhnliche Traubenkirsche), Prunus avium (Vogelkirsche), Carpinus betulus (Hainbuche), Acer campestre (Feldahorn), Fagus silvatica (Rotbuche), Tilia cordata (Winterlinde)

Es sind Gehölz-/Heckenpflanzungen mit einheimischen Straucharten auf einer Gesamtfläche von 90m² zu pflanzen und zu erhalten.

Zu verwenden sind:

Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Cornus spec.(Hartriegel), Corylus avellana (Haselnuss), Cornus mas (Kornelkirsche), Ribes rubrum/nigrum (Johannisbeere), Rubus idaeus/fruticosus (Him-/Brombeere), Amelanchier spec. (Felsenbime), Prunus domestica var. syriaca (Mirabelle)

Der naturschutzfachliche Ausgleich findet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes statt. Die davon berührten Flächen sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gekennzeichnet.

2.7.4 Natürlicher Wasserhaushalt

Keine Maßnahmen erforderlich.

2.7.5 Klima und Luftqualität

Eine Veränderung des Frisch- und Kaltluftaustausches ist nicht absehbar, da der Geltungsbereich durch die festgelegte Baugrenze noch ausreichende Anteile von unbebauten Grünflächen aufweisen.

Eine wesentliche Beeinträchtigung der standortklimatischen Bedingungen lässt sich daraus nicht ableiten.

Keine Maßnahmen erforderlich.

2.7.6 Biotopstruktur, Lebensräume, Pflanzen- und Tierarten

Die Überbauung der Gartenfläche führt zu Minderungen der Funktionen der Schutzgüter Lebensraum für Pflanzen- und Tierarten, die sich im Rahmen der Gartennutzung ergeben.

Die für das Schutzgut Boden zu leistende Kompensationsmaßnahme einer flächigen Gehölzpflanzung wirkt multifunktional, auch auf das Schutzgut Biotopstruktur, Lebensräume, Pflanzen- und Tierarten. Insbesondere bietet die anzulegende Hecke auch zusätzliche Nistplätze für Vogelarten.

2.7.7 Landschafts- und Ortsbild

Die für das Schutzgut Boden zu leistende Kompensationsmaßnahme einer Gehölzpflanzung erfüllt auch eine Funktion im Interesse des Landschaftsbildes und verbessert die Einbindung des Plangebietes in die Landschaft.

2.7.8 Artenschutz

Für Arten von Fledermäusen und für die Avifauna ergeben sich keine Anhaltspunkte dafür, dass ein Verbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG entstehen kann.

Für die Baufeldfreimachung der vorliegenden Planung werden keinerlei Gehölze gerodet. Die Tätigkeiten im Rahmen des Bauvorhabens werden nicht zu Zeiten durchgeführt, die innerhalb der Aktivitätszeiträume von Fledermäusen fallen.

Erhebliche Beeinträchtigungen, die zu einer Gefährdung der Population von Vogelarten und Fledermausarten führen könnten, sind demnach mit dem Vorhaben nicht verbunden.

Alle Maßnahmen zur Beseitigung von Bäumen und zur sonstigen Freimachung von Baufeldern sollten grundsätzlich außerhalb der gesetzlichen Sperrzeit gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG durchgeführt werden.

Soweit Fällungen oder Rodungen von Gehölzen im Einzelfall innerhalb der gesetzlichen Sperrzeit gem. §39 Abs. 5 BNatSchG ausgeführt werden müssen, sind vorsorgliche Einzeluntersuchungen über Vorkommen von Nist-, Brut- oder anderen Lebensstätten bzw. von Arten, die dem Schutz gem. § 44 BNatSchG unterliegen, durchzuführen. Bei Nachweisen wird vor einem naturschutzrechtlichen Ausnahmeantrag gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG über die mögliche zeitliche Verlagerung der Arbeiten abgewogen.

Soweit künftig Baumaßnahmen an den Bestandsgebäuden durchgeführt werden, ist eine nähere Prüfung auf Fledermausquartiere erforderlich.

2.8 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Planungsalternativen hinsichtlich Art und Intensität der baulichen Nutzung wurden im vorliegenden Verfahren in Bezug auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung geprüft. Da das Plangebiet bereits stark baulich vorgeprägt ist, wurde die vorliegende Planungsvariante als diejenige gewählt, die den städtebaulichen Zielen am nächsten kommt und zugleich den Bestand möglichst behutsam fortschreibt.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Angewandte technische Verfahren & Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

Technische Verfahren wurden bei der Umweltprüfung nicht zur Anwendung gebracht. Es traten keine Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung auf.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Bei der Durchführung von Baumfällungen während der Brutperiode von Vögeln (01. März bis 30. Oktober) ist potenziell eine Gefährdung von Nistplätzen möglich. Zur Vermeidung von Konflikten sollen außerplanmäßige Baumfällungen deshalb außerhalb der Brutzeit erfolgen. Ist dies nicht möglich, ist eine Untersuchung auf Brutplätze von Vögeln unmittelbar vor Beginn der Arbeiten erforderlich.

Bei Feststellung von Nist-, Brut- und Lebensstätten sind Maßnahmen zum Schutz der Nist-, Brut- und Lebensstätten zu treffen.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Bebauungsplanung wird verfolgt, Baurecht für den Neubau einer Kindertagespflege herzustellen, um einen Beitrag zur Deckung des Bedarfs von Kita-Plätzen zu leisten.

Der Geltungsbereich befindet sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich auf einem mit Wohn- und Nebengebäuden bestandenen Privatgrundstück.

Von dem Vorhaben sind Flächen betroffen, die bisher als Gartenland bewirtschaftet werden.

Der Bauleitplan setzt eine zulässige Versiegelung für das geplante Gebäude im Umfang von 120 m² fest. Das geplante Gebäude hat Bungalowcharakter, lediglich ein Erdgeschoss soll errichtet werden.

Weitere erhebliche Eingriffe in den Haushalt von Natur und Landschaft sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden durch das Vorhaben nicht erfüllt.

Als (multifunktionale) Kompensation der erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt werden im Geltungsbereich Gehölzpflanzungen (3 Laubbäume, flächige Pflanzung auf 90m²) realisiert.

Vorgesehene Pflanzstandorte befinden sich auf dem Eingriffsgrundstück. Die davon berührten Flächen sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gekennzeichnet.

4. Literaturverzeichnis

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 29.05.2017 (BGBl. I S.1298)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG)** vom 21.01.2013 (GVBl. I Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25.01.2016 (GVBl. I, Nr.5)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I Nr. 7, S. 95), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)
- Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Notte-Niederung“** vom 23. Januar 2012 (GVBl.II/12, [Nr. 04]) zuletzt geändert durch Artikel 33 der Verordnung vom 29. Januar 2014 (GVBl.II/14, [Nr. 05])
- Angaben zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen Vogelarten** (Vollzug des § 42 Abs. Nr. 1 BNatSchG, Hrsg. MLUV Brandenburg 07/2008)
- Biotopkartierung Brandenburg**, Bd. 1+2, Hrsg. LUA Brandenburg 2004/2007
- BLV-Handbuch Vögel**, BLV Verlagsgesellschaft mbH München Wien Zürich, 1996
- Die Vogelwelt von Brandenburg und Berlin**, Arbeitsgemeinschaft Berlin-Brandenburger Ornithologen (ABBO), Verlag Natur & Text, Rangsdorf 2001
- Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)**, Hrsg. MLUV Brandenburg 04/2009
- Jedicke, E. (Hrsg.); Praxis der Eingriffsregelung**, Verlag Eugen Ulmer Stuttgart 1998
- Lebensräume und Arten der FFH-Richtlinie in Brandenburg**, Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg, Heft 1,2/2002
- Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands**, Herausgegeben im Auftrag der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten und des Dachverbandes Deutscher Avifaunisten e.V. (DDA), 2005
- Rote Liste und Artenliste der Lurche und Kriechtiere des Landes Brandenburg**, Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg, Beilage zu Heft 4/2004
- Rote Liste und Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg**, Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg, Beilage zu Heft 2/97
- Rothmaler, W.;** Exkursionflora für Deutschland Bd. 2 Grundband, Bd. 3 Atlas der Gefäßpflanzen, Gustav Fischer Verlag Jena, 1995
- Säugetierfauna des Landes Brandenburg – Teil 1: Fledermäuse**, Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg, Heft 2,3/2008, Hrsg. LUA Brandenburg

Veränderungen im B-Plan „Sondergebiet Kindertagespflege“ in Telz Entwurf gegenüber Satzungsexemplar

1. Umweltbericht

- Schutzgut Boden wurde näher erläutert
- Grundwassergefährdung wurde ausgeschlossen
- Artenschutz wurde konkretisiert

2. B-Plan

- Übernahme der Hinweise der Unteren Wasserbehörde in die Begründung
- Einzeichnen der Ausgleichspflanzungen in den B-Plan
- Konkretisierung der Begründung betreffs Text-B-Plan
- Textliche Festsetzungen im B-Plan wurden in Einklang mit der Begründung gebracht.
- Hinweise des Märkischen Abwasser- und Wasserzweckverbandes wurden in die Begründung aufgenommen