

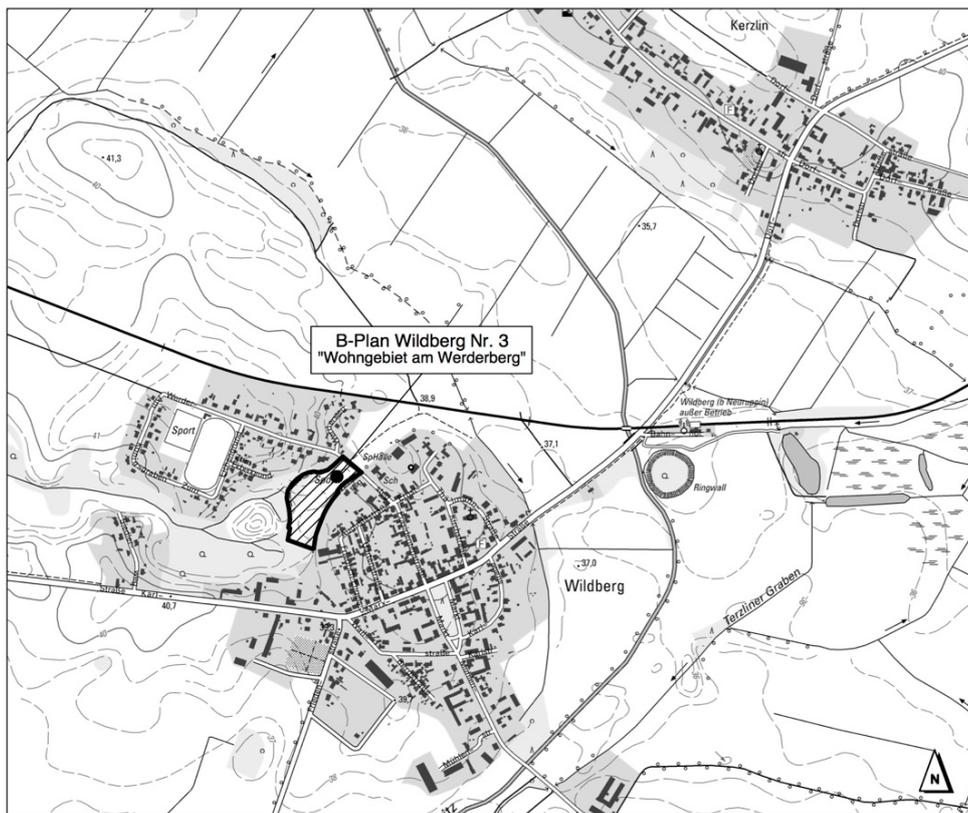
**Amt Temnitz
für die Gemeinde Temnitztal**

**Bebauungsplan Wildberg Nr. 3
"Wohngebiet am Werderberg"**

Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13 b BauGB
Verfahrensführung nach § 13 a BauGB

Begründung

Fassung gemäß Satzungsbeschluss
der Gemeindevertretung Temnitztal am 25.06.2020
- Rechtsverbindlich seit dem 26.08.2020 -



Stand Juni 2020

Amt Temnitz, handelnd für die Gemeinde Temnitztal
Der Amtsdirektor
Bergstraße 2
16818 Walsleben

Bearbeitung durch:

Plankontor Stadt und Land GmbH

Karl-Marx-Str. 90/91 • 16816 Neuruppin • Tel./Fax: 03391-45 81 80 • 03391-45 81 88

Am Born 6b • 22765 Hamburg • Tel./Fax: 040-298 120 99 0 • 040-298 120 99 40

E-Mail: info@plankontor-np.de • info@plankontor-hh.de

Web: www.plankontor-stadt-und-land.de

Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin / Hanka Zetzsche, M.Sc. / Dipl.-Ing. Katrin Manke

Inhaltsverzeichnis

1.0	Rechtsgrundlagen	1
2.0	Veranlassung für die Aufstellung des Bebauungsplanes.....	1
3.0	Übergeordnete Planungen.....	2
3.1	Raumordnung und Landesplanung.....	2
3.2	Regionalplanung.....	4
3.3	Flächennutzungsplan	4
4.0	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
5.0	Zustand und Umgebung des Plangebietes	5
6.0	Ziele der verbindlichen Bauleitplanung	5
6.1	Planungskonzeption	5
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	7
6.3	Erschließung	8
6.3.1	Verkehrerschließung	8
6.3.2	Technische Infrastruktur	9
6.3.2.1	Oberflächenentwässerung	9
6.3.2.2	Trinkwasser / Schmutzwasser	10
6.3.2.3	Löschwasser	10
6.3.2.4	Energieversorgung / Telekommunikation	11
6.4	Belange des Bodenschutzes/ Munitionsbelastung/ Altlasten	12
6.5	Belange des Denkmalschutzes / Bodendenkmalschutzes	12
6.6	Gewässerschutz.....	13
7.0	Flächenbilanz	14
8.0	Belange von Natur, Landschaft und des Artenschutzes.....	15
8.1	Lage und Beschreibung des Satzungsgebietes	15
8.2	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Planung.....	16
8.3	übergeordnete Planungen	16
8.4	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens sowie Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen	18
8.4.1	Schutzgut Pflanzen und Biotope	18
8.4.2	Landschaftsbild/Erholungsnutzung.....	20
8.4.3	Schutzgut Tiere	21
8.4.3.1	Brutvögel.....	21
8.4.3.2	Amphibien.....	22
8.4.3.3	Fledermäuse	22
8.4.3.4	Reptilien	22
8.4.3.5	Übrige streng geschützte Arten	22
8.4.4	Schutzgut Boden	22

8.4.5	Schutzgut Wasser.....	23
8.4.6	Schutzgut Klima/Luft.....	24
8.4.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	25
8.4.8	Eingriffs- Ausgleichbilanzierung.....	26
8.5	Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung und zum Ausgleich	28
8.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung.....	28
8.5.2	Ausgleichsmaßnahmen	29
9.0	Planverfahren.....	33

Anlagen

- **Anlage 1:** Biotopbestandsplan, Bestandsaufnahme Frühjahr 2018, M 1:1.500

Verwendete Dokumente

- **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**, Büro für Freilandkartierung und Landschaftsplanung Daniel Meisel, 10/2019
- **Geotechnischer Bericht** 226/09/18 für das Baugebiet „Am Burgwall“ in Wildberg, Stand 29.09.2018, erstellt durch Dipl. Geologe Andreas Rott

1.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39)

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, Nr. 19, S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl. I/19, Nr. 38)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440) geändert worden ist

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

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254) geändert worden ist

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

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz- BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, Nr. 09, S. 215)

2.0 Veranlassung für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Temnitztal hat mit dem aus dem Jahre 1996 stammenden Bebauungsplan „Werdersteg“ bereits Baulandflächen für Einfamilienhäuser im Ortsteil Wildberg geschaffen und vermarktet. Freie Baulandflächen aus diesem Bebauungsplan stehen der Gemeinde nun nicht mehr zur Verfügung. Bebaubare Baulücken nach § 34 BauGB sind in der Ortslage von Wildberg nur in geringem Umfang vorhanden. Diese stehen entweder nicht zum Verkauf oder sind aufgrund ungeklärter Eigentumsverhältnisse oder ungünstiger Grundstückslagen und -zuschnitte nicht zeitnah verfügbar. Demzufolge stehen für die Entwicklung der Gemeinde Temnitztal im Ortsteil Wildberg mittel- bis langfristig nicht mehr genügend potentielle Wohnbauflächen zur Verfügung.

Hinzu kommt, dass der Gemeinde Temnitztal durch den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion als Gemeinde ohne Schwerpunktfunktion nur eine begrenzte Entwicklung im Rahmen der „gemeindlichen Eigenentwicklung“ zugestanden wird. Faktisch besteht aber für den Ortsteil Wildberg und seiner guten Verkehrsanbindung an das Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums Neuruppin und dem nahen Anschluss an die Bundesautobahn BAB 24 mit guter

Erreichbarkeit des Metropolraumes Berlin eine verstärkte Nachfrage nach zusätzlichen Wohnbauflächen. Mit seinem gesicherten Grundschulstandort in direkter Nähe zum Plangebiet und weiteren Betreuungsangeboten wie einer Kindertagesstätte und einem Hort ist Wildberg als Wohnstandort auch für junge Familien attraktiv. Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr - mittels einer Buslinie durch die Ostprignitz-Ruppiner Personenverkehrsgesellschaft mbH nach Neuruppin und Kyritz - ist für die in Wildberg lebenden Menschen gegeben und bildet eine gute Ausgangslage, die weiterführenden Schulen und die Arbeitsplätze in der Region zu erreichen. Aufgrund der positiven Entwicklung des benachbarten Mittelzentrums Neuruppin und der gewerblichen Entwicklung im Bereich des Amtes Temnitz, hier insbesondere im „Industrie- und Gewerbegebiet Temnitzpark“, hat sich in den vergangenen Jahren auch in Wildberg eine verstärkte Nachfrage nach neuen Wohnungsbaugrundstücken ergeben, der die Gemeinde Temnitztal nun mit der Ausweisung von neuem Wohnbauland im Ortsteil Wildberg entsprechen möchte. So trägt eine Wohnbauentwicklung im Ortsteil Wildberg der Gemeinde Temnitztal u. a. auch zur Stärkung des Mittelzentrumsbereiches Neuruppin bei.

3.0 Übergeordnete Planungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Temnitztal mit dem Ortsteil Wildberg ist eine amtsangehörige Gemeinde des Amtes Temnitz. Mit ihren sechs Ortsteilen liegt sie rund 12 km westlich der Fontanestadt Neuruppin und etwa 8 km östlich von Neustadt (Dosse). Über die Bundesautobahn BAB 24 (Berlin-Hamburg), Anschlussstelle "Neuruppin", sind Potsdam in ca. 70 Minuten und Berlin in ca. 60 Minuten zu erreichen. Wildberg ist mit 594 Einwohnern (Stand Januar 2020) der einwohnerstärkste Ortsteil der Gemeinde Temnitztal, die 1.465 Einwohner (Stand Januar 2020) umfasst. Das gesamte Amt Temnitz hat insgesamt 5.405 Einwohner (Stand Januar 2020). Die Gemeinde befindet sich innerhalb des Mittelbereiches um das Mittelzentrum Neuruppin.

Die vorhandenen Infrastrukturen, hier vor allem auch Grundschule und Kindertagesstätte und die Lage an der B 167, lassen es sinnvoll erscheinen in der Gemeinde Temnitztal die Einwohnerentwicklung vorrangig in Wildberg zu realisieren. Durch den Zuzug junger Familien wird der Standort der Grundschule langfristig gesichert.

Die Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 und dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), der am 01.07.2019 in Kraft getreten ist und somit den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) abgelöst hat, der zu Planungsbeginn noch die Grundlage für die landesplanerische und raumordnerische Beurteilung der kommunalen Planungsabsicht darstellte.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) hat mit Schreiben vom 10.11.2016 dem Amt Temnitz handelnd für die Gemeinde Temnitztal die rechtlichen Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht und die relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die Bewertung der Planung mitgeteilt. Während das Landesentwicklungsprogramm 2007 nach wie vor die rechtliche Grundlage für die Planung darstellt, ist anstelle des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg mittlerweile der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion rechtsverbindlich, weshalb sich die Planung nun an den dort vorgegebenen Zielen und Grundsätzen zu orientieren hat. Entsprechend erfolgte in der Stellungnahme der GL vom 25.03.2020 eine Neubewertung der Planungsabsicht hinsichtlich der aktuellen Ziele der Raumordnung. Da sich in Bezug auf die Planungsabsicht im neuen LEP-HR inhaltlich keine Änderungen ergeben, entspricht die Planung weiterhin den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

Für die Planungsabsicht ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 ROG insbesondere aus:

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235) und
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35).

Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Für die Bewertung der vorliegenden Planung sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung relevant:

- Grundsätze aus § 5 LEPro 2007: vorrangige Siedlungsentwicklung in Zentralen Orten und raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen; Vorrang der Innenentwicklung; Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen;
- Grundsätze aus § 6 LEPro 2007: Sicherung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt; Vermeidung der Freirauminanspruchnahme; Erhaltung und Herstellung der öffentlichen Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von (...) Gebieten, die für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind; Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung;
- Grundsatz 5.1 LEP-HR: Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur; räumliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung;
- Ziel 5.2 LEP-HR: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete;
- Ziel 5.5 Abs. 1 und Abs. 2 LEP-HR: In allen Gemeinden oder Gemeindeteilen, die keine Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung gemäß Z 5.6 sind, ist eine Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung möglich. Diese Eigenentwicklungsoption beträgt 1 ha pro 1000 Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von 10 Jahren.
- Grundsatz 6.1 Abs. 1 LEP-HR: Freiraumerhalt und –entwicklung.

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes von zwei Seiten (zum einen die historische Ortslage im Osten und zum anderen der Siedlung Werdersteg im Nordwesten) von Siedlungsflächen umschlossen ist, handelt es sich hier nicht um eine Ausweitung der Siedlungsflächen im Außenbereich, sondern um eine innere Siedlungsentwicklung. So wird den Grundsätzen aus § 5 Abs. 1-3 LEPro 2007 mit einer vorrangigen Siedlungsentwicklung in einem raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereich und dem Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen entsprochen.

Bei dem neu zu bebauendem Wohngebiet ist der direkte Anschluss an die im Innenbereich befindlichen Flächen vorhanden, mit der Möglichkeit, an vorhandene Erschließungsanlagen anzubinden. Es besteht somit auch kein Widerspruch zu Ziel 5.2 LEP-HR.

Das neue Baugebiet entspricht ferner dem Grundsatz 5.1 des LEP-HR, da dort überwiegend bisher nicht ausgeschöpfte Nachverdichtungspotenziale innerhalb des vorhandenen Siedlungsgebietes mit vorhandener angrenzender Infrastruktur genutzt werden.

Im LEP-HR wird den Gemeinden mit Eigenentwicklung eine Entwicklungsoption von 1,0 ha auf 1.000 Einwohner (Stichtag 31.12.2018) zugestanden, sodass die Gemeinde Temnitztal bei 1.438 Einwohnern ab dem Zeitpunkt 31.12.2018 eine Entwicklungsoption von 1,44 ha zusätzliche Wohnbaufläche hat. Innerhalb des 1,76 ha großen Plangebietes werden 1,02 ha als reines Wohngebiet festgesetzt. Wobei der Bereich südlich vom Werdersteg aus bis zu einer Tiefe von 50 m als Innenbereich definiert werden kann und durch die Aufstellung einer Satzung gemäß §

34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 (Ergänzungssatzung) in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Wildberg mit einbezogen werden könnte und somit nicht auf die zusätzliche Entwicklungsoption der Gemeinde angerechnet wird. Die zu beurteilende Wohnbaufläche im bisherigen Außenbereich beträgt demnach abzüglich dieser 0,11 ha großen Fläche 0,91 ha als verbleibende Wohnbaufläche, die der „Entwicklungsoption“ für zusätzliche Wohnbaufläche für die Gemeinde Temnitztal anzurechnen ist. Somit wird der Entwicklungsoption von maximal 1,44 ha für die Gemeinde Temnitztal in diesem Plangebiet entsprochen.

Um die für den ländlichen Raum typischen größeren und durchgrünten Grundstücke zu realisieren, wird in 2 Baufeldern mit einer Größe von insgesamt 10.191 qm (1,02 ha) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Zusätzlich wird die Überschreitung der Versiegelung durch Nebenanlagen auf 25 % begrenzt. Mit der dann maximal zulässigen Versiegelung mit einer GRZ von 0,375 (entspricht insgesamt 3.822 qm in den beiden Baufeldern) wird eine dorf-typische und geringe Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet.

3.2 Regionalplanung

Die Belange der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel basieren auf den folgenden Erfordernissen der Raumordnung:

- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung/Windenergienutzung“ (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 2012 S. 1659)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“ (ReP FW) vom 21. November 2018

Der Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“ wurde am 21. November 2018 von der Regionalversammlung als Satzung beschlossen. Die Satzung wurde durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung teilweise genehmigt. Die Genehmigung betrifft die Kapitel "Freiraum" und "Historisch bedeutsame Kulturlandschaften".

Von den regionalplanerischen Zielen gehen eine Anpassungspflicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB bzw. eine Beachtungspflicht gemäß § 4 ROG aus. Die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind in der Abwägung zu berücksichtigen (ebd.).

Der Regionalplan trifft für den in Rede stehenden räumlichen und sachlichen Geltungsbereich keine Festlegungen. Insofern stehen der Planung keine Erfordernisse der Regionalplanung entgegen.

3.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Temnitztal verfügt seit dem 14.08.2001 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, in dem der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes im Ortsteil Wildberg als öffentliche Grünfläche dargestellt ist. Diese Darstellung weicht somit von der Festsetzung des Bebauungsplanes Wildberg Nr. 3 als „reines Wohngebiet“ ab. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

4.0 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich der historischen Ortslage von Wildberg und wird im Norden durch den Werdersteg begrenzt, von dem aus Richtung Norden Kleingartenparzellen abgehen. Die gleichnamige Einfamilienhaussiedlung Werdersteg - entstanden in den 1990-er Jahren - schließt im Nordwesten an das Plangebiet an. Westlich des zukünftigen Einfamilienhausgebietes verläuft ein unbefestigter ehemaliger Fußweg, der zu einem Bodendenkmal, dem

„Burgwall der späten Slawenzeit und des deutschen Mittelalters“, führt und zukünftig als Fußwegeverbindung wieder reaktiviert werden soll. Das Bodendenkmal ist von drei Seiten durch den Königsgraben umschlossen. Das Areal des sich westlich an das Plangebiet anschließenden „Burgwalls“ wird seit Ende 2017 als Pferdeweide genutzt. Räumlich folgt im Süden eine bewirtschaftete Wiesenfläche mit vereinzelt Baumbestand. Nordöstlich des Plangebietes und nördlich des Werderstegs befindet sich der Standort der Grundschule „Am Burgwall“. Östlich des Plangebietes folgen einige Grundstücke mit einer lockeren Einzelhausbebauung mit Ziergärten, die im Südosten des Plangebietes in eine Wiesenfläche mit alten Obstbaumbeständen übergehen. Das Geländeniveau der östlich des Plangebietes liegenden Wiesenfläche (39,8 m NHN) liegt ca. 2 m über dem des Plangebietes (37,6 m NHN). Zwischen Friedrich-Engels-Straße und dem südöstlichen Teil des Plangebietes befinden sich auf dem Flurstück 564 Gebäude einer ehemaligen Molkerei.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wildberg Nr. 3 umfasst das Flurstück 16 der Flur 5 der Gemarkung Wildberg sowie die Flurstücke 249, 250 teilweise, 251 und 252 der Flur 6, der Gemarkung Wildberg und umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1,76 ha.

5.0 Zustand und Umgebung des Plangebietes

Die jetzt zur Bebauung vorgesehene relativ ebene und in Richtung Süden leicht abfallende Wiesenfläche, die zum größten Teil als Pferdeweide genutzt wird, war ursprünglich eine kleine innerörtliche Pferdesportanlage. Diese frühere Nutzung ist noch erkennbar an dem inzwischen überwucherten „Richterturmgebäude“. Damit ist diese Fläche siedlungsmäßig vorgeprägt und befindet sich innerhalb des gesamten Siedlungsbereiches von Wildberg.

Die Pferdeweide wird im Norden durch eine Baumreihe aus Kastanien und Linden gesäumt und durch diese von der öffentlichen Verkehrsfläche des Werdersteges abgegrenzt. Eine weitere Baumreihe, mit vorrangig Ahornbäumen, teilt das Plangebiet etwa mittig in Ost-West Richtung. Auf der östlichen Plangebietsseite befindet sich durchgehend eine Hangfläche. Der Bereich der historischen Dorflage im Osten liegt höher als das Plangebiet. Im Nordosten beträgt der Geländeunterschied von der höheren Ostseite zum ehemaligen Reitturnierplatz etwa 1,0 m, im Südosten sind es bereits ca. 2,50 m. Der gesamte Hangbereich ist durch einen relativ dichten Baum- und Gehölzbestand geprägt. Auch die Westseite des Plangebietes wird durch einen waldartigen Gehölzsaum geprägt.

Von der Grundschule aus beginnend verläuft durch das Plangebiet in Richtung Südwesten eine Rohrleitung zur Regenentwässerung des Grundschulgeländes. Diese Leitung wird im Rahmen der Erschließungsarbeiten für das neue Wohngebiet in die Planstraße neuverlegt.

Auf die Biotop- und Nutzungsstruktur des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Wildberg Nr. 3 wird im Kapitel 8.0 Belange von Natur, Landschaft und Artenschutz weiter eingegangen.

6.0 Ziele der verbindlichen Bauleitplanung

6.1 Planungskonzeption

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Wildberg Nr. 3 „Wohngebiet am Werderberg“ zur Schaffung von Bauland für die Errichtung von bis zu 15 Einfamilienhäusern in zwei Baufeldern wird der großen Nachfrage nach Wohnbauland in den Gemeinden des Amtes Temnitz Rechnung getragen. Der Standort zwischen der historischen Ortslage von Wildberg und der Siedlung Werdersteg im Nordwesten des Plangebietes eignet sich zur Entwicklung eines attraktiven Einfamilienhausgebietes in ruhiger und eingegrünter Lage.

Das städtebauliche Konzept sieht vor, dass sich das neue Wohngebiet in ca. 220 m Tiefe vom Werdersteg Richtung Südwesten zwischen dem historischen Ortskern Wildbergs im Südosten und dem Baugebiet Werdersteg im Nordwesten sowie dem ehemaligen Burgwall im Südwesten entwickelt. Erschlossen wird das kleine Neubaugebiet durch die vom Werdersteg abzweigende Planstraße („Am Werderberg“), eine Mischverkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich mit Schrittgeschwindigkeit). Nach etwa 150 m weitet sich diese Planstraße platzartig auf. Hier entstehen bis zu vier Parkplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sowie ein auch für Müllfahrzeuge geeigneter Kehrplatz mit einem Wenderadius von 10,5 m. Von hier aus führt ein ca. 35 m langer Stichweg Richtung Süden zur Erschließung der dortigen Grundstücke.

Etwa 50 m südwestlich vom Knotenpunkt Werdersteg/Planstraße zweigt in Richtung Westen, etwa im Verlauf des zu Planungsbeginn vorhandenen unbefestigten Weges, ein öffentlicher Geh- und Radweg ab, der im Bogen innerhalb des mit Bäumen und Gehölzen bestandenen Bereiches um das Wohngebiet herumführt. Dieser Weg soll ebenfalls für landwirtschaftlichen Verkehr geeignet sein. Auf der Höhe der platzartigen Aufweitung der Planstraße hat dieser Gehweg wieder einen Anschluss an die Planstraße, wird aber ebenfalls Richtung Süden weitergeführt, um die Erreichbarkeit der Flurstücke 244, 245 sowie 248 der Flur 6 der Gemarkung Wildberg zu sichern. Dieser öffentliche Geh- und Radweg wird beidseitig von öffentlichen Grünflächen eingefasst. Innerhalb dieser Fläche wird durch entsprechende Erhaltungsgebote der Bestand an vorhandenen Bäumen gesichert.

Auf der Westseite des Baufeldes 1 wird das festgesetzte reine Wohngebiet durch die Festsetzung privater Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ ergänzt. Im Osten des Baufeldes 2 reichen die Grundstücke bis an die östliche Plangebietsgrenze heran. Auch hier wird nicht das gesamte Grundstück als reines Wohngebiet festgesetzt. Der östliche Teil mit dem dortigen Hangbereich und dem dichten Baumbestand wird ebenfalls als private Grünfläche festgesetzt, verbunden mit einem flächenhaften Gebot zum Erhalt der dort vorhandenen Gehölze. In den privaten Grünflächen ist es zulässig das Grundstück einzuzäunen und bauliche Nebenanlagen zu errichten, die im Zusammenhang mit der Gartennutzung stehen und eine Grundfläche von 10 qm nicht überschreiten. Der Bau von Stellplätzen oder Garagen innerhalb der privaten Grünflächen ist nicht zulässig.

Das Plangebiet erhält durch die Beschränkung auf den Bau von Einzel- und Doppelhäusern mit maximal zwei Wohnungen den Charakter eines Einfamilienhausgebietes.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Temnitztal hat am 29.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Wildberg Nr. 3 „Wohngebiet am Werderberg“ (damals noch „Wohngebiet am Burgwall“) der Gemeinde Temnitztal gemäß Neufassung des Baugesetzbuches vom 04.05.2017, rechtskräftig seit 13.05.2017, gemäß § 13 b BauGB beschlossen. Mit dem § 13 b BauGB soll befristet bis zum 31. Dezember 2019 ein Bebauungsplan, durch den die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, in entsprechender Anwendung des § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden können, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 10.000 qm. Der § 13 b BauGB sieht - in entsprechender Anwendung des § 13 a BauGB - einen Verzicht auf die Umweltprüfung vor.

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß zuvor beschriebener Rechtsgrundlage kann nur bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet werden (Aufstellungsbeschluss); der Satzungsbeschluss ist bis zum 31.12.2021 zu fassen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wildberg Nr. 3 umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1,76 ha. Innerhalb des Plangebietes werden ca. 1,02 ha bzw. 10.191 qm als reines Wohngebiet festgesetzt. In den beiden Baufeldern 1 und 2 wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt, so dass dort Hauptanlagen mit einer Grundfläche von maximal 3.057 qm zulässig sind.

Zusätzlich ist eine Überschreitung der Versiegelung durch Nebenanlagen bis zu 25 % zulässig. Insgesamt kann also eine Grundfläche von maximal 3.822 qm durch Haupt- und Nebenanlagen versiegelt werden.

Da die festgesetzte Grundfläche der reinen Wohngebiete 10.000 qm nicht überschreitet, kann das Bauleitverfahren gemäß § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen) geführt werden. Allerdings wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Wildberg Nr. 3 aufgrund der umfangreichen Bearbeitung der Belange von Natur und Landschaft und des speziellen Artenschutzes im zweistufigen Verfahren mit frühzeitiger Beteiligung jedoch ohne Umweltbericht und ohne den Ausgleich von Neuversiegelung geführt.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Wildberg Nr. 3 entstehen zwei Baufelder mit einer Größe von insgesamt 10.191 qm, die gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als reine Wohngebiete festgesetzt werden. Um den reinen Wohngebietscharakter zu sichern, werden die sonst nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO zulässigen Ausnahmen in den Baufeldern auch als Ausnahme nicht zugelassen.

Für die Baufelder wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Die sonst nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige GRZ-Überschreitung um 50 v. H. durch Nebenanlagen wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO in diesem Plangebiet abweichend festgesetzt. Die zulässige Überschreitung wird auf 25 v. H. beschränkt, um die starke Durchgrünung des Plangebietes zu gewährleisten. Einschließlich der zulässigen Überschreitung um 25 v. H. durch bauliche Nebenanlagen ergibt sich insgesamt eine GRZ von 0,375.

Das Baufeld 1 wird im hinteren nordwestlichen Bereich bis an die dortige öffentliche Grünfläche durch die insgesamt 505 qm große private Grünfläche (GF 1) ergänzt. Das Baufeld 2 wird auf der Ostseite durch private Grünflächen (GF 2) mit insgesamt 1.927 qm im Hangbereich ergänzt. Diese als Hausgärten zu nutzenden Flächen sind jeweils Teil der gesamten privaten Grundstücke. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl darf jedoch nur der Teil des Grundstückes als Basiswert angesetzt werden, der als reines Wohngebiet festgesetzt ist.

Im Sinne der Freihaltung der privaten Grünflächen ist der Bau von baulichen Nebenanlagen wie Stellplätze oder Carports in diesen Flächen nicht zulässig. Innerhalb der privaten Grünflächen sind nur Nebenanlagen im Zusammenhang mit einer Gartennutzung mit einer maximalen Grundfläche von bis zu 10 qm zulässig. In der GF 2 können gartenbezogene bauliche Nebenanlagen nur errichtet werden, wenn diese den dort zum Erhalt festgesetzten vorhandenen Baum- und Gehölzbestand nicht gefährden.

In den Baufeldern wird eine offene Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser festgesetzt. Das Ziel der Entwicklung eines Einfamilienhausgebietes wird durch die Festsetzung der Zulässigkeit von maximal 2 Wohnungen in einem Einzelhaus, bzw. bei dem Bau eines Doppelhauses von nur 1 Wohnung je Doppelhaushälfte erreicht. Es sind in beiden Baufeldern maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Dieses ist erforderlich, da nach der Definition der Brandenburgischen Landesbauordnung (Fassung 2008) auch ausgebaute Dachgeschosse oder Staffelgeschosse als Vollgeschosse definiert werden. Um eine ortsübliche Gebäudehöhe nicht zu überschreiten, wird zusätzlich eine maximale Gebäudehöhe von 9,50 m über die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche festgesetzt.

Der Bau von Kellergeschossen wird aufgrund der hohen Grundwasserstände ausgeschlossen.

Um den Charakter einer dörflichen und durchgrünten Wohnsiedlung in den reinen Wohngebieten zu erhalten, beträgt die Mindestgrundstücksgröße beim Bau eines Einzelhauses 650 qm und beim Bau eines Doppelhauses muss das einer Haushälfte zugeordnete Grundstück mindestens 400 qm betragen.

Um den grünen Rahmen des Plangebietes zu sichern, werden neben dem flächenhaften Erhaltungsgebot in der privaten Grünfläche (GF 2) entlang der Ostgrenze des Gebietes weitere Einzelbaumerhaltungsgebote entlang der weiteren Plangebietsgrenzen festgesetzt. Die erhaltenswerte mittig liegende Baumreihe, die das Plangebiet in Ost-West Richtung teilt, wird ebenfalls mit einem Baumerhaltungsgebot belegt. Ausnahme bilden zwei Bäume, die zur Realisierung der öffentlichen Verkehrsflächen gefällt werden müssen. Die öffentliche Grünfläche westlich des Wendeplatzes öffnet sich in Richtung Westen als „Landschaftsfenster“ und erhöht dadurch die Qualität des Wohngebietes.

Um ein einheitliches Straßenbild zu erhalten und den zu pflanzenden Straßenbäumen ausreichend Raum zur Entwicklung zu geben, wird in den Baufeldern eine Baugrenze in einem Abstand von 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Um die Baumkronen und das Wurzelwerk der Bestandsgehölze innerhalb des Plangebietes vor baulichen Anlagen zu schützen, wird die Baugrenze in allen Baufeldern von den zu erhaltenden Bäumen entsprechend weiter abgerückt.

6.3 Erschließung

6.3.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die im Norden befindliche öffentliche gemeindeeigene Straße Werdersteg und die dort zukünftig Richtung Süden abzweigende neue Planstraße „Am Werderberg“. Die Planstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und geht nach Fertigstellung in das Eigentum der Gemeinde Temnitztal über (Hierüber ist ein Erschließungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Amt Temnitz, handelnd für die Gemeinde Temnitztal, zu schließen.). Der Werdersteg wird in südöstliche Richtung als Präsidentenstraße zur Bundesstraße 167 geführt, über welche die Innenstadt von Neuruppin in 14 km Entfernung und die Autobahnauffahrt Neuruppin der BAB 24 in 8 km erreicht wird.

Die Planstraße wird durch einen Wendeplatz mit einem Durchmesser von 21,0 m in einen nördlichen und einen südlichen Teil gegliedert. Über den Wendeplatz ist die Erreichbarkeit des Plangebietes auch für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge gesichert. Es ist geplant, die Planstraße als verkehrsberuhigten Bereich mit einer Mischverkehrsfläche auszubauen. Der nördliche Teil der öffentlichen Verkehrsfläche wird bis zum Wendeplatz mit 8,5 m festgesetzt, so dass neben der gepflasterten Verkehrsfläche mit 5,0 m Breite ausreichend Raum für die Straßenbaumpflanzungen sowie Versickerungsmulden vorhanden ist. Im nördlichen Bereich der Planstraße ist Platz, um zwei bis drei Längsparkplätze vorzusehen. An der Westseite des Wendeplatzes, vor der kleinen öffentlichen Grünfläche, ist Platz für bis zu vier weitere Parkplätze im öffentlichen Straßenraum. Im Bereich des Wendeplatzes ist ebenfalls eine Straßenbaumbepflanzung vorgesehen. So dass innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Planstraße inklusive des Wendeplatzes insgesamt 12 mittelkronige Laubbäume festgesetzt werden. Der südliche Teil der Planstraße, der ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Stichweg, wird mit 5 m Breite festgesetzt.

Westlich des zukünftigen Einfamilienhausgebietes verläuft aktuell ein unbefestigter ehemaliger Fußweg, der zum einen zum Burgwall (Flurstück 248) führt, zum anderen den Zugang zu den Flurstücken Nummer 244 und 245, Flur 6, Gemarkung Wildberg sichert. Zukünftig soll der unbefestigte Fußweg wieder als Fuß- und Radwegeverbindung reaktiviert werden. Demgemäß wird im Bebauungsplan eine 3,5 m breite öffentliche Verkehrsfläche als Grandweg mit der Zweckbestimmung Geh- und Radweg und der Zulässigkeit von landwirtschaftlichem Verkehr auf Teilen der Flurstücke 249, 250 und 251 der Flur 6 der Gemarkung Wildberg festgesetzt. So wird die Erreichbarkeit des Burgwalls als Pferdewiese mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen sowie die Zuwegung zu den Flurstücken 244 und 245 gewährleistet.

In ihrer Stellungnahme vom 25.04.2018 hat die Brandschutzdienststelle des Landkreises Ostprignitz-Ruppin auf Folgendes in Bezug auf die Flächen für die Feuerwehr hingewiesen:

Unter Beachtung des § 5 BbgBO müssen die ausgewiesene Planstraße (Zufahrt Feuerwehreinsetzungsfahrzeuge) und der Wendepunkt (Wendemöglichkeit Feuerwehreinsetzungsfahrzeuge) zzgl. die Anforderungen an Flächen für die Feuerwehr erfüllen. Flächen für die Feuerwehr müssen den Anforderungen der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr vom Februar 2007 zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009 und der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen - VVTB - entsprechen. Die vorgesehene Bepflanzung mit Bäumen darf die Nutzung der o.g. Flächen nicht beeinträchtigen.

6.3.2 Technische Infrastruktur

6.3.2.1 Oberflächenentwässerung

Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser gemäß § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) schadlos über die belebte Bodenzone zu versickern.

Durch das Fachbüro für Baugrunduntersuchungen Andreas Rott aus Kränzlin ist ein geotechnischer Bericht für das Bebauungsplangebiet (Stand 29.09.2018) erstellt worden. Die Untersuchung stellt fest: „Der untersuchte Standort ist aus baugrundmäßiger Sicht und unter Beachtung der im Gutachten getroffenen Schlussfolgerungen und Hinweise für die geplanten Maßnahmen geeignet.“ Laut geotechnischem Bericht ist die Versickerung von Niederschlagswässern, aufgrund der hohen Wasserstände, nur oberflächennah (z.B. in flachen Mulden) möglich. Diese Vorgabe ist im Rahmen der Erschließungsfachplanung und bei der Realisierung der Wohnbauvorhaben zu beachten.

Die Breite der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche lässt zu, dass fahrbahnbegleitende Versickerungsmulden vorgehalten werden können.

Die zulässige Versiegelung mit einer GRZ I+II von 0,375 auf den Baugrundstücken lässt ebenfalls genügend Spielraum, um das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken selbst zur Versickerung zu führen.

Die Einleitung von gesammelt abgeleitetem Niederschlagswasser in ein Gewässer (Oberflächen- oder Grundwasser) bedarf gemäß den §§ 8 u. 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde.

In der Stellungnahme vom 16.08.2018 teilte der Gewässerunterhaltungsverband Oberer Rhin / Temnitz jedoch mit, dass das westlich zum Plangebiet liegende Grabensystem des Königsgrabens in diesem Bereich nicht funktionstüchtig und somit nicht geeignet ist, Niederschlagswasser der künftigen Bebauung aufzunehmen. Dieser Umstand ist im Rahmen der Erschließungsfachplanung zu berücksichtigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Pläne zur Erstellung oder wesentliche Veränderung sowie der Betrieb von Kanalisationsnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung oder die private Abwasserbeseitigung von befestigten gewerblichen Flächen, die größer als drei Hektar sind und die unmittelbar in ein Gewässer einmünden, nach § 71 Abs. 1 BbgWG der Anzeige bei der Wasserbehörde bedürfen.

Sollten Wasserhaltungsmaßnahmen für Baumaßnahmen erforderlich sein, wird darauf hingewiesen, dass diese gemäß den §§ 8 u. 9 WHG erlaubnispflichtig sind. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist 4 Wochen vor Beginn der Maßnahme bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen (Dauer, geschätzte Entnahmemenge, Ort der Wiedereinleitung).

Erdaufschlüsse bei denen mittelbar oder unmittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit

des Grundwassers eingewirkt werden kann, sind gemäß § 49 WHG einen Monat vor Beginn der Maßnahme vom Unternehmer bei der Wasserbehörde anzuzeigen.

Regenwasserleitung

Durch das Plangebiet, über die Flurstücke 250 und 251 der Flur 6 der Gemarkung Wildberg verläuft eine bestehende Regenwasserleitung, die das auf dem Areal der „Grundschule am Burgwall“, die sich nordöstlich des Werdersteges befindet, anfallende Niederschlagswasser gesammelt ableitet. Diese aus den 1980er Jahren stammende Regenwasserleitung führt bis zu einem Auslauf südwestlich des Plangebietes. Dort beginnt mit einer kleinen muldenartigen Vertiefung einer der Gräben des Grabennetzes des Königsgrabens (Gewässer II. Ordnung), in den das Regenwasser der Schule eingeleitet wird.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Temnitztal hat in ihrer Sitzung am 25.04.2019 die Neuverlegung der durch das Plangebiet verlaufenden Regenwasserleitung in die Planstraße des künftigen Wohngebietes beschlossen. Die Zuständigkeit für Regenwasserleitungen liegt beim Amt Temnitz, handelnd für die Gemeinde Temnitztal.

6.3.2.2 Trinkwasser / Schmutzwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt aus dem Leitungsnetz des Zweckverbandes Wasser/Abwasser Fehrbellin-Temnitz. Ebenso erfolgt die Entsorgung des Schmutzwassers durch das zentrale Leitungsnetz des Zweckverbandes Wasser/Abwasser Fehrbellin-Temnitz. In der Verkehrsfläche des Werdersteges verlaufen die öffentlichen Trinkwasser- und Schmutzwasserleitungen. Durch die Verlegung der Trinkwasser- und Schmutzwasserleitungen in der Verkehrsfläche der Planstraße ist ein Anschluss an die Leitungsnetze im Werdersteg sichergestellt. Der Erschließungsträger kann nach Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung mit dem Zweckverband, die Leitungen an deren Anlagen anschließen.

In der Stellungnahme vom 27.04.2018 hat der Zweckverband Wasser/Abwasser Fehrbellin-Temnitz mitgeteilt, dass in der Straße Werdersteg westlich des Wohngebietes der öffentliche Schmutzwasserkanal endet, so dass unmittelbar vor dem Bebauungsgebiet nur eine Abwasserdruckleitung verläuft. Wie der Anschluss erfolgen kann, ist im Rahmen der Erschließungsfachplanung abzustimmen.

6.3.2.3 Löschwasser

Für die Bemessung der erforderlichen Löschwassermenge des Grundschutzes ist das Arbeitsblatt W 405 des DVGW zu Grunde zu legen. Aufgrund der geplanten Bebauung müssen hier im Löschbereich mindestens 800 l Löschwasser je Minute (48 m³/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung stehen. Auf die Einhaltung der Technischen Regeln Arbeitsblatt W 331 "Hydranten" wird verwiesen.

Durch die öffentliche Trinkwasserversorgung wird jedoch nur eine Löschwassermenge von 24 m³ über einen Zeitraum von 2 Stunden abgesichert (laut Stellungnahme vom 27.04.2018 hat der Zweckverband Wasser/Abwasser Fehrbellin-Temnitz). Diese ist nicht ausreichend.

Ergänzend liegt eine Einschätzung vom 25.09.2018 vom örtlichen Brandschutz mit folgender Aussage vor: Am südlichen Ende der Planstraße ist ein weiterer Löschwasserbrunnen notwendig, da als einzige primäre Löschwasserentnahmestelle momentan nur der Löschwasserbrunnen an der Grundschule „Am Burgwall“ in Frage kommt. Der Unterflurhydrant DN 100 Werdersteg – Ecke Augustastraße kann aufgrund der Entfernung nur als sekundäre Wasserentnahmestelle in Betracht kommen und auch nur für einen begrenzten Teil des geplanten Wohngebietes. Aufgrund der Gesamtlänge von 260 m vom Löschwasserbrunnen bis zum Ende der Planstraße, wird daher die Bohrung eines neuen Löschwasserbrunnens am Ende der Planstraße empfohlen. Der Löschwasserbrunnen im Plangebiet muss den Anforderungen der DIN 14220 entsprechen.

Details zu den Anforderungen sind mit dem Träger des örtlichen Brandschutzes (hier: Amt Temnitz) abzustimmen.

Weitere konkrete Auflagen und Bedingungen zum vorbeugenden und abwehrenden Brandschutz folgen ggf. im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens.

6.3.2.4 Energieversorgung / Telekommunikation

In der Verkehrsfläche der gemeindeeigenen öffentlichen Verkehrsfläche des Werdersteges befinden sich Telekommunikationsleitungen und Mittelspannungsanlagen zur Energieversorgung für die sich nordwestlich anschließende Siedlung Werdersteg. Durch die Verlegung der Leitungsnetze in die Verkehrsfläche der Planstraße ist ein Anschluss an die Leitungsnetze im Werdersteg sichergestellt.

Energieversorgung:

In ihrer Stellungnahme vom 06.04.2018 hat die E.DIS Netz GmbH folgende Hinweise für die Erschließungsfachplanung gegeben: Bei der Konzipierung von neuen Straßen und Wegen ist zu beachten, dass möglichst im öffentlichen Gelände, Trassen für die Verlegung von Mittel- und Niederspannungskabeln benötigt werden. Werden keine Gehwege vorgesehen, sind zwischen Straßenkante und Grundstücksgrenze/ Zäune entsprechende Freistreifen vorzusehen. Für neu zu errichtende Transformatorenstationen werden grundsätzlich Grundstücke, die sich im Eigentum der Gemeinde befinden, genutzt. Bei der Erschließungsplanung sind die Vorschriften DIN 18920 und ZTV- Baum zu beachten und einzuhalten. Für die Einordnung Ihrer geplanten Anlagen beachten Sie bitte die DIN 1998.

In der Stellungnahme vom 11.04.2018 hat die NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg folgende Hinweise gegeben, die von der Erschließungsfachplanung zu beachten sind: Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/ Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.

Telekommunikation:

Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer TK-Linien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

In allen Straßen bzw. Gehwegen des Planungsgebietes sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, 01059 Dresden (Postanschrift) so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Zur leichteren Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude auf den einzelnen Grundstücken ist es sinnvoll, für alle Medienträger ein Leerrohr zwischen Hausanschluss und straßenseitiger Grundstücksgrenze bei der Erschließung vorzusehen.

6.4 Belange des Bodenschutzes/ Munitionsbelastung/ Altlasten

Laut Altlastenkataster des Landkreises Ostprignitz-Ruppin, Bau- und Umweltamt, sind im Bebauungsplangebiet keine Altlastenverdachts- bzw. Altlastenflächen gemäß § 2 Absatz 6 (BBodSchG) registriert. Dennoch kann das Vorhandensein etwaiger Vergrabungen oder umweltgefährdender Stoffe nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

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

Bezüglich der Bodenschutzbelange wird vorsorglich auf Folgendes hingewiesen:

Werden bei den Bauarbeiten kontaminierte Bereiche/Bodenverunreinigungen angeschnitten (erkennbar z.B.: durch Unterschiede im Aussehen, Geruch oder durch andere Beschaffenheitsmerkmale gegenüber dem Normalzustand), sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ostprignitz-Ruppin zu informieren (Tel.: 03391/688-6752 oder -6711). Die belasteten Bereiche sind zwischenzeitlich so zu sichern, dass eine Ausbreitung der Kontamination verhindert wird. Die weitere Vorgehensweise ist mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Die Anzeigepflicht ergibt sich aus § 31 Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG).

Bei Bodenaushub sind Mutterboden und Unterboden zu sichern, voneinander getrennt und fachgerecht zu lagern und für den Wiedereinbau bzw. die Herstellung von Vegetationsflächen zu verwenden. Der Schutz des Mutterbodens ist gemäß § 202 BauGB zu gewährleisten.

Die Bodenfunktionen und die Bodenleistungsfähigkeit sind weitestgehend zu erhalten durch Vermeidung/Verminderung schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere von Bodenversiegelungsmaßnahmen, Bodenverdichtung und Schadstoffeinträgen. Die Vorsorgepflicht besteht gemäß § 7 BBodSchG.

6.5 Belange des Denkmalschutzes / Bodendenkmalschutzes

Im Plangebiet und unmittelbar angrenzend befinden sich keine festgesetzten Einzeldenkmale.

Das Vorhabengebiet betrifft jedoch teilweise zwei Bodendenkmale im Sinne von § 2 Abs. 1 und Abs. 2, Satz 4 BbgDSchG:

Direkt südwestlich angrenzend an das Plangebiet und teilweise überlappend mit dem Plangebiet befindet sich das Bodendenkmal mit der Bodendenkmalnummer 100.070 "Burgwall der späten Slawenzeit und des deutschen Mittelalters". Die historische Ortslage von Wildberg, östlich des Plangebietes gelegen, ist ebenfalls ein eingetragenes Bodendenkmal mit der Bodendenkmalnummer 100.071. Es handelt sich um die "Altstadt des deutschen Mittelalters und der Neuzeit" von Wildberg.

Das Plangebietes des Bebauungsplanes Wildberg Nr. 3 erstreckt sich teilweise über den festgesetzten Bodendenkmalbereich. Die Ausdehnung der beiden Bodendenkmale ist in der Planzeichnung der Bebauungsplanung dargestellt.

Da durch die geplanten Maßnahmen Veränderungen und Teilerstörungen an den Bodendenkmalen herbeigeführt werden, Bodendenkmale jedoch grundsätzlich zu schützen und zu erhalten sind (§§ 1 und 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG), stehen dem Vorhaben Belange des Denkmalschutzes entgegen.

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum teilte in seiner Stellungnahme vom 04.04.2018 folgende Hinweise zu den Bodendenkmalen mit: Veränderungen und Teilerstörungen an Bodendenkmalen bedürfen gem. §§ 9, 19/ § 20 Abs.1 einer denkmalrechtlichen Erlaubnis/Baugenehmigung. Der Antrag auf Erteilung einer solchen Erlaubnis ist durch den Vorhabenträger gem. § 19 Abs. 1 BbgDSchG schriftlich mit den zur Beurteilung der Maßnahme erforderlichen Unterlagen bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises OPR zu stellen. Im Falle eines Baugenehmigungsverfahrens ist der Antrag an die untere Bauaufsichtsbehörde zu richten.

Die Denkmalfachbehörde für Bodendenkmale wird einer Erlaubnis zur Veränderung bzw. Teilerstörung der Bodendenkmale zustimmen, insofern sichergestellt ist, dass:

1. der Vorhabenträger im Hinblick auf § 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG die denkmalzerstörenden Erdarbeiten / Baumaßnahmen auf ein unbedingt erforderliches Maß reduziert;
2. der Vorhabenträger in den Bereichen, wo denkmalzerstörende Erdarbeiten bzw. Baumaßnahmen unumgänglich sind, die Durchführung von archäologischen Voruntersuchungen und von baubegleitenden bzw. bauvorbereitenden archäologischen Dokumentationen (Ausgrabungen) zu seinen Lasten gem. § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG gewährleistet.

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum empfiehlt eine Beratung vor Ort. Weitere Einzelheiten werden im Rahmen des denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens geregelt.

6.6 Gewässerschutz

Westlich und südwestlich grenzt mit dem Königsgraben ein Gewässer II. Ordnung an das Plangebiet. Der Königsgraben umschließt das südwestlich befindliche Bodendenkmal, den sogenannten „Burgwall“, mit der Bodendenkmalnummer 100.070 fast vollständig. Die Pflicht der Unterhaltung obliegt nach § 79 Abs. 1 Nr. 2 BbgWG den Unterhaltungsverbänden, hier dem Gewässerunterhaltungsverband „Oberer Rhin/Temnitz“. Da der Bereich in der Nähe des Vorhabens Gewässerrandstreifen einschließt, wird auf das Wasserhaushaltsgesetz hingewiesen. Es enthält mit dem § 38 eine Vorschrift zum Schutz von Gewässerrandstreifen. Die Vorschrift regelt die Zweckbestimmung von Gewässerrandstreifen (Absatz 1), die räumliche Ausdehnung (Absätze 2 und 3) und die in den Gewässerrandstreifen geltenden Verbote (Absätze 4 und 5).

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

In seiner Stellungnahme vom 16.08.2018 hat der Gewässerunterhaltungsverband „Oberer Rhin / Temnitz“ im Rahmen der Behördenbeteiligung mitgeteilt, dass im Abstand von mindestens 6 m ab Böschungsoberkante von Gräben keine Bebauung sowie auch keine Anlagen (Schuppen, Zäune etc.) errichtet werden dürfen.

Das Grabensystem des Königsgrabens, das sich im Bereich westlich des Plangebietes befindet,

ist laut Stellungnahme des Gewässerunterhaltungsverbandes nicht funktionstüchtig und nicht geeignet, Niederschlagswasser der zukünftigen Bebauung aufzunehmen.

7.0 Flächenbilanz

Reine Wohngebiete

Baufeld 1	2.707 qm
Baufeld 2	7.484 qm
Summe WA-Gebiete	10.191 qm

Öffentliche Verkehrsflächen

Werdersteg	543 qm
Planstraße	1.926 qm
Geh- und Radweg	745 qm
Summe öffentliche Verkehrsflächen	3.214 qm

Grünflächen

Westliche private Grünfläche (GF 1)	505 qm
Östliche private Grünfläche (GF 2)	1.927 qm
Öffentliche Grünflächen	1.783 qm
Summe Grünflächen	4.215 qm

Plangebietsgröße	17.620 qm
-------------------------	------------------

8.0 Belange von Natur, Landschaft und des Artenschutzes

Das Bauleitplanverfahren wird gemäß § 13 b BauGB nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung, allerdings aufgrund der umfangreichen Bearbeitung der Belange von Natur und Landschaft und des speziellen Artenschutzes im zweistufigen Verfahren mit frühzeitiger Beteiligung, durchgeführt.

Die Verfahrensart begründet sich mit einer geringen Plangebietsgröße von nur 1,76 ha und einer relativ geringen maximalen bebaubaren Grundfläche durch Hauptanlagen von maximal 3.057 qm (vgl. Kap. 6.1 Planungskonzeption) sowie der Lage im bebauten Siedlungsbereich (Außenbereich im Innenbereich).

Der § 13 b BauGB sieht - in entsprechender Anwendung des § 13 a BauGB - einen Verzicht auf die Erstellung eines vollständigen Umweltberichtes sowie keinen Ausgleich der Neuversiegelung vor.

Ungeachtet dessen sind die artenschutzrechtlichen Belange zu prüfen und die möglichen Beeinträchtigungen durch die Planung auf besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten zu bewerten. Grundlage für den Artenschutz ist § 44 BNatSchG in Verbindung mit den Ländergesetzen (Brandenburgisches Naturschutz Ausführungsgesetz – BbgNatSchAG) bzw. der Bundesartenschutzverordnung. Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange wurde durch einen Fachgutachter ein eigenständiger artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet.

Weiterhin sind die Belange des Baumschutzes zu beachten, da insbesondere die randseitigen gebietsprägenden Baum- und Gehölzränder den Charakter dieses neuen Wohngebietes prägen. Das gilt auch für die gebietsmittige Baumreihe und die Bäume am südlichen Plangebietsabschluss. Hier gilt die Verordnung des Landkreises Ostprignitz-Ruppin zum Schutz von Bäumen, Hecken und Feldgehölzen (BaumSchVO OPR) vom 20.9.2010.

Bei diesem Planungsvorhaben ist ein Teilbereich einer Waldfläche im Sinne des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) betroffen, der überplant wird. Die Realisierung dieser Planung stellt gemäß § 8 LWaldG eine Umwandlung von Wald in Wohnbaufläche bzw. private Grünfläche dar, die durch die untere Forstbehörde genehmigt werden muss. Das Waldumwandlungsverfahren ist integrativer Bestandteil der vorliegenden Bebauungsplanung.

8.1 Lage und Beschreibung des Satzungsgebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Temnitztal im Ortsteil Wildberg, nordwestlich der historischen Ortslage. Es wird im Nordosten durch die Straße „Werdersteg“ begrenzt. Die gleichnamige Einfamilienhaussiedlung - entstanden in den 1990-er Jahren - schließt im Nordwesten an das Plangebiet an. Nordöstlich des Plangebietes und nördlich des Werderstegs befindet sich der Standort der Grundschule „Am Burgwall“. Östlich des Plangebietes folgen einige Grundstücke mit einer lockeren Einzelhausbebauung mit Ziergärten. Zwischen Friedrich-Engels-Straße und dem südöstlichen Teil des Plangebietes befinden sich auf dem Flurstück 564 Gebäude einer ehemaligen Molkerei.

Südlich schließen bewirtschaftete Wiesenflächen mit vereinzeltem Baumbestand an. Südwestlich befindet sich der sogenannte „Burgwall“, ein Bodendenkmal, das durch den Königsgraben umschlossen ist. Dieses Areal wird seit Ende 2017 als Pferdeweide genutzt. Westlich des zukünftigen Einfamilienhausgebietes verläuft ein derzeit unbefestigter Weg zwischen vorhandenen Gehölzbeständen, der die Erreichbarkeit der westlich angrenzenden Flurstücke 244 und 245 sowie den Bereich des Burgwalls (Flurstück 248) sichert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wildberg Nr. 3 umfasst das Flurstück 16 der Flur 5 der Gemarkung Wildberg sowie die Flurstücke 249, 250 (teilw.), 251 und 252 (teilw.) der Flur 6, der Gemarkung Wildberg und umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1,76 ha.

8.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Wildberg Nr. 3 „Wohngebiet am Werderberg“ soll Bauland für die Errichtung von bis zu 15 Einfamilienhäusern in ruhiger und grün geprägter Lage geschaffen werden.

Das städtebauliche Konzept sieht vor, dass sich das neue Wohngebiet in ca. 220 m Tiefe vom Werdersteg Richtung Südwesten entwickelt, zwischen dem historischen Ortskern Wildbergs im Südosten und dem Baugebiet Werdersteg im Nordwesten sowie dem ehemaligen Burgwall im Südwesten. Erschlossen wird das kleine Neubaugebiet durch die vom Werdersteg abzweigende Planstraße, eine Mischverkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich mit Schrittgeschwindigkeit).

Um den Charakter einer dörflichen und durchgrüneten Wohnsiedlung in den reinen Wohngebieten zu erhalten, beträgt die Mindestgrundstücksgröße eines Einzelhauses 650 qm und bei dem Bau eines Doppelhauses muss das einer Haushälfte zugeordnete Grundstück mindestens 400 qm betragen.

In den Baufeldern wird eine offene Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser festgesetzt. Das Ziel der Entwicklung eines Einfamilienhausgebietes wird durch die Festsetzung der Zulässigkeit von maximal 2 Wohnungen in einem Einzelhaus, bzw. bei dem Bau eines Doppelhauses von nur 1 Wohnung je Doppelhaushälfte erreicht.

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt, einschließlich einer zulässigen Überschreitung um 25 v. H. durch bauliche Nebenanlagen ergibt sich eine GRZ I + II von insgesamt 0,375.

Die „hinteren“ Grundstücksteile der künftigen Baugrundstücke werden im westlichen wie im östlichen Plangebiet als private Grünflächen im Sinne von Hausgärten festgesetzt, im Osten mit Erhaltungsgebot der vorhandenen Gehölze.

Um den grünen Rahmen des Plangebietes zu sichern wird dieses flächenhafte Erhaltungsgebot durch umfassende Einzelbaumerhaltungsgebote ergänzt. Um die Baumkronen und das Wurzelwerk der Bestandsgehölze innerhalb des Plangebietes vor baulichen Anlagen zu schützen, wird die Baugrenze in allen Baufeldern von den erhaltenswerten Bäumen entsprechend abgerückt.

Im Sinne der Freihaltung der privaten Grünflächen ist der Bau von baulichen Nebenanlagen wie Stellplätze oder Carports in diesen Flächen nicht zulässig. Innerhalb der privaten Grünflächen sind nur Nebenanlagen im Zusammenhang mit einer Gartennutzung mit einer maximalen Grundfläche von bis zu 10 qm zulässig.

Der zu Planungsbeginn vorhandene unbefestigte Weg westlich der künftigen Einfamilienhaus-siedlung wird als öffentlicher Geh- und Radweg mit der Zulässigkeit von landwirtschaftlichem Verkehr festgesetzt. Beidseitig dieses Weges werden öffentliche Grünflächen festgesetzt, um den dort bestehenden Gehölzbestand zu sichern.

8.3 übergeordnete Planungen

Die 1. Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes Ostprignitz-Ruppin (LRP) stellt die überörtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das Gebiet des Landkreises dar.

Die Karte 3 des LRP – Biotopverbundkonzeption stellt die Temnitz, die die Ortslage von Wildberg östlich und nordöstlich umfließt, als eine Hauptachse des Biotopverbundsystems dar.

Der an das Plangebiet angrenzende Bereich des Königsgrabens ist im LRP als Entwicklungsgebiet für den Biotopverbund dargestellt (Entwicklungsfläche Verbund der Niedermoore und grundwassernahen Standorte für Wiesenbrüter sowie des Landschaftswasserhaushaltes).

Das Plangebiet ist ein Gebiet mit Vorkommen der Zielarten des Biotopverbundes (hier: Weiß-

storch). Ein Horst befindet sich angrenzend an das Plangebiet auf dem Schornstein der ehemaligen Molkerei.

In der Stellungnahme vom 13.06.2018 betont die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Ostprignitz-Ruppin die Bedeutung des Plangebietes im Zusammenhang mit dem Bereich nördlich der Straße Werdersteg für den Biotopverbund, da es sich direkt an die Hauptachse des Biotopverbundsystems entlang der Temnitz anschließt. Flächenverluste durch z. B. Siedlungsentwicklung, Verkehrsflächen u. Ä. stellen eine potentielle Beeinträchtigung des Lebensraumes von vielen Tierarten dar. Die Errichtung von Einfamilienhäusern und Einzäunungen stellen in der freien Landschaft eine Flächenzerschneidung und Barriere dar.

Weiterhin ist der Landschaftsplan (LP) der Gemeinde Temnitztal zu berücksichtigen. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wildberg Nr. 3 zu Planungsbeginn als öffentliche Grünfläche dar. Der zugehörige Landschaftsplan weist diesen Bereich als Kaltluftsammlgebiet und die angrenzenden Bereiche als Frischluftbildungsgebiete bzw. Kaltluftbildungsgebiete aus.

In der Stellungnahme vom 13.06.2018 betont die untere Naturschutzbehörde die Bedeutung des Plangebietes für die klimatischen Ausgleichsfunktionen. Bei Hindernissen im Kaltluftstrom (Siedlungsflächen, bauliche Anlagen) kommt es zum Kaltluftstau und die Siedlungsbereiche erhalten keine Kaltluftzufuhr. In Kaltluftentstehungsgebieten ist eine Unterbrechung der Kaltluftbahnen zu verhindern. Laut § 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen.

Nach Einschätzung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ostprignitz-Ruppin widerspricht das Vorhaben mit Planungsstand Februar 2018 (frühzeitiges Beteiligungsverfahren) diesen übergeordneten Naturschutzziele.

Zur Abstimmung unter welchen Voraussetzungen die Planung fortgeführt werden kann, fand am 24.08.2018 im Landkreis Ostprignitz-Ruppin ein Gesprächstermin zwischen der unteren Naturschutzbehörde, der Kreisplanung und dem Planungsbüro statt.

Folgende inhaltliche Anpassungen der Planung wurden festgelegt, um negative Auswirkungen auf Umwelt und Natur weitestgehend zu minimieren und den Projektfortgang zu sichern:

- Das Maß der baulichen Nutzung wird reduziert, um die klimatische Ausgleichsfunktion des Plangebietes weiterhin zu gewährleisten; das bedeutet eine Verringerung der Grundflächenzahl im (bisherigen) Baufeld 3 auf GRZ 0,3 und eine Einschränkung der zulässigen Überschreitung durch Nebenanlagen auf 25% in allen Baufeldern.
- Es werden mehr Grünstrukturen in Form von öffentlichem Grün geschaffen. Dafür wird ein 3 m breiter öffentlicher Grünstreifen östlich des Fuß- und Radweges an der westlichen Plangebietsgrenze festgesetzt. Die privaten Grünflächen verringern sich entsprechend. Hierüber wird zusätzlich ein besserer Schutz, der zum Erhalt festzusetzenden Bäume entlang der westlichen Plangebietsgrenze gewährleistet.
- Darüber hinaus wird die Verkehrsfläche der Planstraße auf 8,5 m verbreitert, sodass Platz für die Festsetzung einer einseitigen Pflanzung von Straßenbäumen entsteht sowie für ggf. notwendige Versickerungsmulden.
- Weiterhin ist der Wendeplatz mit Straßenbäumen in der öffentlichen Verkehrsfläche einzufassen, so dass insgesamt mindestens 10 Bäume im B-Planentwurf gegenüber dem Vorentwurf zum Ausgleich des Eingriffes in das Schutzgut Klima ergänzt werden.
- Im Zuge der weiteren Bearbeitung des B-Planverfahrens ist ein artenschutzrechtliches Gutachten mit bekanntem Standardleistungsumfang unerlässlich.

Mit den zuvor benannten Änderungen im Entwurf des Bebauungsplanes (Stand November 2019) wird den übergeordneten landschaftsplanerischen Vorgaben Rechnung getragen: Durch die Verringerung der zulässigen Bebauung wird ein möglicher Kaltluftstau reduziert und eine Unterbrechung der Kaltluftbahn verhindert. Mit der festgelegten Verringerung der zulässigen Versiegelung und der Erhöhung des Grünanteils wird die nächtliche Abkühlung der Luft weiterhin gewährleistet, so dass die Fläche weiterhin der Kaltluftbildung beiträgt.

8.4 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens sowie Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Im Folgenden wird eine Bewertung der Beeinträchtigung zu betrachtender Schutzgüter vorgenommen. Im Anschluss werden Kompensationsmaßnahmen für als erheblich zu bewertende Beeinträchtigungen dargestellt.

8.4.1 Schutzgut Pflanzen und Biotope

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wildberg Nr. 3 „Wohngebiet am Werderberg“ und seine unmittelbar angrenzenden Bereiche wurde auf Grundlage von Vor-Ort Begehungen im Frühjahr 2018 die Biotop- und Nutzungsstruktur auf Grundlage der Biotopkartierung Brandenburg erfasst. Der Biotopbestandsplan ist der Begründung als Anlage 1 beigefügt. Nachfolgend eine zusammenfassende Beschreibung:

An das Plangebiet schließt im Nordwesten die Einfamilienhaussiedlung Werdersteg als Einzel- und Reihenhausbebauung mit Ziergärten (OSRZ – 12261) an. Im Westen des Plangebietes verläuft bogenförmig ein unbefestigter Fußweg (OVWO – 12651), der zum Burgwall (Bodendenkmal) führt und künftig als aufgewertete Fuß- und Radwegeverbindung reaktiviert werden soll. Der Weg durchquert einen waldartigen Bereich, der durch Gebüschgruppen, Kastanien, Robinien und Erlen geprägt ist und als Vorwälder frischer Standorte (WVM – 08282) eingestuft wurde. Hier reicht der nach Landeswaldgesetz rechtlich definierte und nach Südwesten Richtung Burgwall anschließende Wald mit einer Teilfläche in das Plangebiet hinein.

Im Westen schließt ein Erlenwaldgebiet (WMAU – 081038) an das Planungsgebiet an. Als Brennessel-Schwarzerlenwald gilt es als weit verbreitetes Degradationsstadium jedoch als ungefährdet.

Im Süden schließt eine Wiesenfläche mit vereinzeltem Baumbestand an: eine artenarme Grünlandbrache ohne spontanen Gehölzbewuchs (GAMA - 0513221). Südöstlich des Plangebietes befinden sich die Gebäude einer ehemaligen Molkerei mit geringem Grünanteil, die brachliegen (OGBV - 12322). Auf einem alten Schornstein dieser Anlage befindet sich ein Storchennest, das jährlich besetzt ist.

Östlich grenzt an das Plangebiet eine Wiesenfläche, zum Teil mit altem Obstbestand, (BS – 07170 und GAMA – 0513221) sowie Einzel- und Reihenhausbebauung mit Ziergärten (OSRZ – 12261). Die Grenze des Plangebietes ist hier durch einen Höhengsprung geprägt. Der Bereich der historischen Dorflage im Osten liegt höher als das Plangebiet. Im Nordosten beträgt der Geländeunterschied von der höheren Ostseite zum ehemaligen Reitturnierplatz etwa 1,0 m, im Südosten sind es bereits ca. 2,50 m. Der gesamte Hangbereich ist durch einen relativ dichten Baum- und Gehölzbestand (BFR – 071121) geprägt.

Die zur Bebauung vorgesehene Wiese wurde im Jahr 2017 noch als Pferdeweide genutzt und war ursprünglich eine kleine innerörtliche Pferdesportanlage. Im westlichen Bereich zeugte bis vor kurzem das ehemalige Richterturmgebäude von dieser früheren Nutzung (wurde im November 2019 durch die Gemeinde zurückgebaut). Die Fläche hat sich nach der Aufgabe der Nutzung zu einer artenarmen Grünlandbrache ohne spontanen Gehölzbewuchs entwickelt (GAMA - 0513221). Diese wird teilweise von Baumreihen überwiegend heimischer Baumarten

mittleren Alters (BRRG – 0714212) begrenzt bzw. strukturiert. Dabei herrschen in der im Nordosten des Plangebietes begrenzenden Baumreihe Ahorne vor. In der Baumreihe, die den Werdersteg vom zukünftigen Wohngebiet abgrenzt, herrschen Kastanien und Linden als Straßenbäume vor. Ahorne und Linden prägen die gebietsmittige Baumreihe und die Baumreihe nordwestlich der Pferdewiese. Das Plangebiet wird in der äußersten südwestlichen Ecke durch eine Kastanienbaumreihe begrenzt.

Im Plangebiet befinden sich keine nach § 18 BbgNatSchAG und § 30 BNatSchG geschützten Biotope. Die oben beschriebenen flächigen Biotope sind von eher allgemeinem ökologischem Wert. Der ökologisch wertvolle Gehölzbestand wird nahezu vollständig in die Planung integriert. Damit werden keine ökologisch hochwertigen Biotopstrukturen überplant. Der Eingriff, der durch die geplante Bebauung im Bereich der jetzigen Wiesenfläche entsteht, wird in Bezug auf die Biotopstrukturen als nicht erheblich bewertet.

Dennoch wird die vorhandene Biotopstruktur bei Planrealisierung auf einem Großteil der Fläche verändert. Der zentrale Wiesenbereich geht durch die Bebauung und die Anlage von Gärten verloren. Dadurch wird sich die Zusammensetzung der dort derzeit bestehenden Flora und Fauna verändern. In diesem Zusammenhang ist vor allem der Verlust dieser Freifläche als Nahrungsfläche für Vögel und Fledermäuse als erheblicher Eingriff zu bewerten. Der Eingriff kann durch die Minimierung der Versiegelung verringert werden. Aus artenschutzrechtlicher Sicht wird hier die Schaffung eines Ausgleiches notwendig (siehe Kapitel 8.4.3 und 8.5.2).

Biotopverbund

In Verbindung mit der Temnitz, die die Ortslage von Wildberg östlich und nordöstlich umfließt, als eine Hauptachse des Biotopverbundsystems und dem südwestlich an das Plangebiet angrenzenden Bereich des Königsgrabens, der ein Entwicklungsgebiet für den Biotopverbund dargestellt, kommt dem dazwischen liegenden Plangebiet laut der übergeordneten Landschaftsplannungen eine Bedeutung für den Biotopverbund zu. Auch ist das Plangebiet ein Gebiet mit Vorkommen einer der Zielarten des Biotopverbundes, hier: Weißstorch (siehe Kapitel 8.3).

Die vorliegende Planung stellt aufgrund der Inanspruchnahme von Freiflächen durch Wohnbebauung und Verkehrsflächen eine Flächenzerschneidung und Barriere dar, die sich negativ auf den Biotopverbund auswirken kann.

Die Untersuchungen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages haben ergeben, dass der Weißstorch die derzeitigen Wiesenflächen des Plangebietes nicht als Nahrungsfläche nutzt. Wanderbewegungen von Amphibien als aquatisch gebundene Arten, welche Zielarten des Biotopverbundes Königsgraben/Temnitz darstellen, konnten innerhalb des Plangebietes nicht festgestellt werden. So dass der Eingriff durch die Planung in Bezug auf den Biotopverbund als nicht erheblich eingeschätzt wird.

Der Eingriff wird durch die Begrenzung der zulässigen Versiegelung minimiert. Ebenso wird der Eingriff durch die Festsetzung von Erhaltungsgeboten aller Einzelgehölze und Gehölzflächen minimiert, sowie durch die Festsetzung von Anpflanzgeboten von Bäumen in den öffentlichen Flächen zum Teil ausgeglichen. Ein weiterer Ausgleich, resultierend aus dem Eingriff in das Schutzgut Tiere (Verlust an Nahrungsfläche) erfolgt extern (siehe Kapitel 8.5).

Gehölzschutz

Die innerhalb des B-Plangebietes vorhandenen Gehölze sind nach der Verordnung des Landkreises Ostprignitz-Ruppin zum Schutz von Bäumen, Hecken und Feldgehölzen (BaumSchVo OPR) vom 20.9.2010 geschützt. Gemäß dieser VO § 3 Abs. 1 stehen Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 0,6 m, gemessen in 1,30 m Höhe, unter Schutz.

Der Entwurf des B-Plans sieht eine Bebauung mit bis zu 15 Einfamilienhäusern in zwei Baufeldern im Bereich der gehölzfreien Wiesenfläche vor. Die vorhandenen Gehölze werden fast

vollumfänglich in die Planung integriert und über Erhaltungsgebote langfristig geschützt (siehe Kapitel 8.5).

Für die Realisierung der Verkehrsfläche ist es notwendig zwei Bäume (Nr. 116 und Nr. 205 lt. Vermesserplan) zu fällen. Der Verlust dieser beiden markanten Linden mit Stammumfängen (StU) 1,45 m bzw. 1,35 m stellt einen erheblichen Eingriff dar. Der notwendige Ausgleich ist in den Kapiteln 8.4.8 und 8.5.2 erläutert.

Waldumwandlung

Im Südwesten des Plangebietes reicht ein ca. 1.600 qm großer Teilbereich des nach LWaldG definierten Waldes in das Plangebiet hinein und soll neu als Wohnbaufläche bzw. Grünfläche festgesetzt werden. Die Realisierung dieser Planung stellt gemäß § 8 LWaldG eine Umwandlung von Wald in eine neue Art der Nutzung dar, die durch die untere Forstbehörde genehmigt werden muss. Das notwendige Verfahren wurde in einem Termin am 16.04.2020 zwischen Vertretern des Landesbetriebes Forst Brandenburg, des Vorhabenträgers und des Planungsbüros abgestimmt und eine Waldumwandlung unter folgenden Voraussetzungen in Aussicht gestellt:

Aufgrund der überwiegend geringen Dichte der Bestockung und des überwiegend sehr jungen Aufwuchses im betreffenden Waldbereich sowie aufgrund der Tatsache, dass alle älteren Bestandsbäume zum Erhalt festgesetzt werden, erfolgt eine Waldumwandlung für eine Fläche mit der von Größe 800 qm. Der zu leistende Ersatz/Ausgleich wird mit dem Faktor 1:3 quantifiziert, wobei mindestens im Verhältnis 1:1 (also für mind. 800 qm) eine Erstaufforstung zu erfolgen hat. Der restliche Ausgleich kann über Vorbaumaßnahmen im Verhältnis 1:2 (also auf 1.600 qm z.B. bestehenden Kiefernforst) erfolgen.

Das Waldumwandlungsverfahren wird als integriertes Verfahren innerhalb des B-Plan-Verfahrens Wildberg Nr. 3 im Zuge der Schlussabwägung und des Satzungsbeschlusses geführt.

Die Ersatzmaßnahme wird weiterhin im Kapitel 8.5.2 beschrieben.

8.4.2 Landschaftsbild/Erholungsnutzung

Das Plangebiet wurde ehemals als innerörtliche Pferdesportanlage eines nun nicht mehr existierenden Reitsportvereins genutzt. Im Jahr 2017 hat die Fläche noch hauptsächlich als Pferdeweide gedient. Seit die Fläche nicht mehr intensiv für den Pferdesport genutzt wird, hat sich eine Grünlandbrache entwickelt. Die offene große Wiesenfläche wird von dichten Gehölzstrukturen gerahmt und von markanten Baumreihen (Grenzen des ehemaligen Reitplatzes) strukturiert. Zum Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen werden umfangreiche Gebote zum Erhalt von Bäumen und Gehölzen festgesetzt.

Der Verlust der freien Wiesenfläche durch die Planung verändert das Landschaftsbild an dieser Stelle erheblich. Damit sich das künftige Wohngebiet in das neue Dorf- und Landschaftsbild einpasst, werden Festsetzungen zur Neuanpflanzung von Bäumen in der öffentlichen Verkehrsfläche und in der öffentlichen Grünfläche getroffen.

Die Fläche ist derzeit frei begeh- und erlebbar, hat aber aufgrund der Nutzungsgeschichte bisher keine übergeordnete Bedeutung für die wohnungsnaher Erholung entwickelt.

An der Westgrenze des Plangebietes verläuft ein derzeit unbefestigter Weg, der zu einer Wiesenfläche, dem Burgwall (Bodendenkmal), weiter südlich führt. Die Burgwallwiese wurde und wird ebenfalls als Weide genutzt. Der Weg ist Bestandteil der Planung und es ist vorgesehen ihn als Fuß- und Radweg mit wassergebundener Wegedecke neu herzustellen. Beidseitig des Weges wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt und der dortige Gehölzbestand erhalten. Damit wird eine attraktive Wegeverbindung geschaffen.

8.4.3 Schutzgut Tiere

Das Büro für Freilandkartierung und Landschaftsplanung Daniel Meisel hat eine artenschutzrechtliche Bewertung des Vorhabens in Form eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) auf Grundlage von faunistischen Erfassungen und Recherchen vorgenommen. Für die Artengruppe der Fledermäuse wurden Erfassungen durch das Büro NANU GmbH durchgeführt und die Ergebnisse in den AFB integriert. Nachfolgend eine Zusammenfassung der Ergebnisse des AFB und die Darstellung der notwendigen Ausgleichs-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen aus diesem Gutachten:

8.4.3.1 Brutvögel

Im Ergebnis der Erfassungen konnten insgesamt 39 Vogelarten innerhalb des Untersuchungsgebietes (Plangebiet 1,76 ha zzgl. der näheren Umgebung = UG ca. 2,5 ha) festgestellt werden.

Die Erfassungen haben Erkenntnisse über eine direkte Nutzung des Vorhabengebietes als Bruthabitat oder als Nahrungsraum gegeben:

Gebäudebrüter

Rauchschwalbe im ehemaligen Richterturm

Baum- und Gebüschbrüter

innerhalb des B-Plangebietes: *Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Grünfink*

Angrenzend an das B-Plangebiet: *Ringeltaube, Türkentaube, Grünspecht, Buntspecht, Zaunkönig, Rotkehlchen, Nachtigall, Hausrotschwanz, Amsel, Singdrossel, Gelbspötter, Klappergrasmücke, Mönchsgrasmücke, Zilpzalp, Fitis, Sumpfmehse, Blaumeise, Kohlmeise, Kleiber, Pirol, Star, Buchfink, Grünfink*

Nahrungssuchende Arten im B-Plangebiet

Star, Amsel, Ringeltaube, Rauchschwalbe, Elster, Feldsperling, Haussperling, Grünspecht

sonstige festgestellte Arten (ohne Betroffenheit)

Graureiher, Weißstorch, Stockente, Mäusebussard, Schwarzmilan, Rotmilan, Turmfalke, Eichelhäher, Dohle, Saatkrähe, Nebelkrähe

Mit den Arten *Weißstorch, Schwarz- und Rotmilan* wurden drei Arten des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie nachgewiesen. Mit diesen drei zuvor benannten Arten und dem *Grünspecht* wurden vier Arten, die nach Bundesartenschutzverordnung gesetzlich geschützt sind im UG angetroffen. Von diesen wurde jedoch nur der *Weißstorch* innerhalb des UG brütend angetroffen. *Schwarz- und Rotmilan* wurden das Plangebiet überfliegend angetroffen. Der *Grünspecht* ist regelmäßiger Nahrungsgast auf der Fläche.

In der Roten Liste Brandenburgs (2008) werden für das UG insgesamt 8 Arten (*Weißstorch, Turmfalke, Rauchschwalbe, Gelbspötter, Pirol, Dohle und Saatkrähe sowie Feldsperling*) in unterschiedlichen Kategorien geführt. Mit Brutnachweis wurde hier die *Rauchschwalbe* innerhalb des ehemaligen Richterturms festgestellt. Die weiteren Arten haben Reviere oder Schlafplätze im UG bzw. sind als regelmäßige Nahrungsgäste anzutreffen. Der *Turmfalke* wurde das Plangebiet einmalig überfliegend angetroffen.

Ein *Weißstorchpaar* hat 2019 das zum Plangebiet benachbarte vorhandene Nest besetzt und wurde beim Brüten bzw. bei der Aufzucht seiner zwei Jungen beobachtet. Eine Nutzung der Grünlandfläche als Nahrungsfläche des *Weißstorches* konnte nicht festgestellt werden.

Fazit: Anlagebedingte Beeinträchtigungen werden durch den Abriss des Richterturms für die Art *Rauchschwalbe* eintreten. Der Verlust ist als Eintritt des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu werten, so dass Artenschutzmaßnahmen in Form einer CEF-Maßnahme erforderlich werden.

Durch den Wegfall bzw. die Umwandlung der Weideflächen in Wohnbau- und Verkehrsflächen mit Gärten werden Nahrungsflächen und damit Teilflächen von Lebensstätten heimischer Vogelarten verloren gehen. Ein Eintritt des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG liegt vor. Die entstehenden Garten- und Grünflächen können zwar z.T. gleichgeartete Habitats als Nahrungsflächen für Brutvögel aufweisen, ein Verlust oder eine Entwertung ist jedoch für etwa 50 % der jetzigen für die Arten nutzbare Wiesenfläche (ca. 8.500 qm) anzusetzen. Eine Ausgleichsmaßnahme in Form einer Aufwertung von Grünflächen in Höhe von demnach 4.250 qm ist erforderlich.

Baubedingte Beeinträchtigungen sind bei den Abrissmaßnahmen am Richterturm für die Rauchschnalbe möglich (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG). Eine Bauzeitenregelung ist einzuhalten.

Die weiteren Brutvogelarten sind i.d.R. wenig stör anfällig bzw. ihre Brutplätze liegen nur angrenzend zur Vorhabenfläche, so dass Beeinträchtigungen durch den Baubetrieb auch innerhalb der Brutzeit nicht zu erwarten sind.

8.4.3.2 Amphibien

Im nördlichen UG, benachbart zum Plangebiet, sind zwei Kleingewässer vorhanden. Bei einer Begehung konnte in einem dieser Kleingewässer mit dem *Teichfrosch* (zwei adulte Tiere) eine Amphibienart festgestellt werden. Ein Nachweis von streng geschützten Arten erfolgte nicht.

Der Nachweis wandernder Amphibien gelang bei den Begehungen nicht. Hinweise auf eine mögliche Beeinträchtigung durch das Vorhaben sind nicht gegeben.

8.4.3.3 Fledermäuse

Im Ergebnis der Fledermausuntersuchungen konnten keine geeigneten Quartierbereiche in den Bäumen und dem ehemaligen Richterturm festgestellt werden. Im UG konnte das innerhalb von ländlichen Ortschaften zu erwartende Artenspektrum an Fledermäusen nachgewiesen werden, das die Fläche des Untersuchungsgebietes als (Teil-) Jagdhabitat nutzt.

Die Fledermäuse sind insofern von dem Vorhaben betroffen, als dass Teile ihres Jagdlebensraumes verloren gehen. Eine Betroffenheit der Fortpflanzungs- und Ruhestätten liegt nicht vor.

8.4.3.4 Reptilien

Das UG weist keine geeigneten Habitatbedingungen für Reptilien auf. Aufgrund des Baumbestandes in Verbindung mit fehlenden weiteren artspezifischen Habitats wie besonnten Vertikalstrukturen oder sandigen, mageren Flächen für die Eiablage kann ein Vorkommen ausgeschlossen werden.

8.4.3.5 Übrige streng geschützte Arten

Aufgrund der Biotopstrukturen des UG lag der Fokus der Erfassungen auf den Artengruppen Brutvögel, Amphibien und Fledermäuse. Für alle weiteren streng geschützten Tier- und Pflanzenarten (Gefäßpflanzen, Wirbellose, Mollusken, weitere Säugetiere) erfolgte eine Relevanzprüfung anhand ihrer artspezifischen Habitatbedingungen.

Eine potentiell bau-, betriebs- oder anlagebedingte Beeinträchtigung nach § 44 Abs. 1 BNatSchG liegt für alle weiteren Arten nicht vor.

Aussagen zum Biotopverbund siehe Kapitel 8.4.1.

8.4.4 Schutzgut Boden

Das Plangebiet weist, bis auf den ehemaligen Richterturm keine Bestandsversiegelungen auf.

Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vor allem durch die zukünftige Versiegelung zu erwarten. Hier ist besonders das Schutzgut Boden durch den Verlust der Bodenfunktionen betroffen.

Zur Verringerung dieses Eingriffs ist die Versiegelung so gering wie möglich zu halten. Die Planung sieht für den Bereich des Bebauungsplanes für beide Baufelder die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 vor. Hinzu kommt eine zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl durch bauliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, die durch die vorliegende Planung auf 25 % begrenzt wird. Somit ist innerhalb der künftigen Baufelder eine maximale Versiegelung von 37,5 % mit Haupt- und Nebenanlagen zulässig.

Bodenversiegelungen sind grundsätzlich als erheblich zu bewerten. Da der B-Plan Wildberg Nr. 3 auf der Grundlage des § 13 b BauGB – in entsprechender Anwendung des § 13 a BauGB – aufgestellt wird, ist hier gesetzlich allerdings kein Ausgleich der Neuversiegelung vorgesehen.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist daher nicht ausgleichspflichtig.

Im Plangebiet kommen natürlicherweise vorwiegend sandige Böden vor. Aus bodenschutzfachlicher Sicht werden keine Böden mit besonderem Schutzstatus überplant.

Bodengefährdungen durch Kontamination, Altlasten o.ä. im B-Plangebiet sind nicht bekannt.

8.4.5 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Im Zusammenhang mit der Versiegelung des Bodens ist auch das Schutzgut Grundwasser betroffen, da eine Versickerung von Niederschlagswasser in den betroffenen Flächen unterbunden und so die Grundwasserneubildung behindert wird. Eine Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung dürfen daher nur soweit erfolgen, wie dies unvermeidbar ist (§ 54 Abs. 3 BbgWG).

Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser gemäß § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) schadlos über die belebte Bodenzone zu versickern.

Durch das Fachbüro für Baugrunduntersuchungen Andreas Rott aus Kränzlin ist ein geotechnischer Bericht für das Bebauungsplangebiet (Stand 29.09.2018) erstellt worden. Die Untersuchung stellt fest: Der untersuchte Standort ist aus baugrundmäßiger Sicht und unter Beachtung der im Gutachten getroffenen Schlussfolgerungen und Hinweise für die geplanten Maßnahmen geeignet. Laut geotechnischem Bericht ist die Versickerung von Niederschlagswässern, aufgrund der hohen Wasserstände, nur oberflächennah (z.B. in flachen Mulden) möglich. Bei der Planung von Versickerungsanlagen ist der schwankende Wasserspiegel zu beachten. Diese Vorgaben ist im Rahmen der Erschließungsfachplanung und bei der Realisierung der Wohnbauvorhaben zu beachten.

Die Breite der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche lässt zu, dass fahrbahnbegleitende Versickerungsmulden vorgehalten werden können.

Die zulässige Versiegelung mit einer GRZ I+II von 0,375 auf den Baugrundstücken lässt ebenfalls genügend Spielraum, um das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken selbst zur Versickerung zu führen.

Das anfallende Niederschlagswasser kann demnach innerhalb des Plangebietes zur Versickerung gebracht werden, so dass erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser nicht zu erwarten sind.

Die Einleitung von gesammelt abgeleitetem Niederschlagswasser in ein Gewässer (Oberflächen- oder Grundwasser) bedarf gemäß den §§ 8 u. 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde.

In der Stellungnahme vom 16.08.2018 teilte der Gewässerunterhaltungsverband Oberer Rhin / Temnitz jedoch mit, dass das westlich zum Plangebiet liegende Grabensystem des Königsgrabens in diesem Bereich nicht funktionstüchtig und somit nicht geeignet ist, Niederschlagswasser der künftigen Bebauung aufzunehmen. Dieser Umstand ist im Rahmen der Erschließungsfachplanung zu berücksichtigen.

Oberflächengewässer

Westlich und südwestlich grenzt mit dem Königsgraben ein Gewässer II. Ordnung an das Plangebiet. Der Königsgraben umschließt das südwestlich befindliche Bodendenkmal, den sogenannten „Burgwall“, fast vollständig. Die Pflicht der Unterhaltung obliegt nach § 79 Abs. 1 Nr. 2 BbgWG den Unterhaltungsverbänden, hier dem Gewässerunterhaltungsverband „Oberer Rhin/Temnitz“.

Da der Bereich in der Nähe des Vorhabens Gewässerrandstreifen einschließt, wird auf das Wasserhaushaltsgesetz hingewiesen. Es enthält mit dem § 38 eine Vorschrift zum Schutz von Gewässerrandstreifen. Die Vorschrift regelt die Zweckbestimmung von Gewässerrandstreifen (Absatz 1), die räumliche Ausdehnung (Absätze 2 und 3) und die in den Gewässerrandstreifen geltenden Verbote (Absätze 4 und 5).

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

In seiner Stellungnahme vom 16.08.2018 hat der Gewässerunterhaltungsverband „Oberer Rhin / Temnitz“ im Rahmen der Behördenbeteiligung mitgeteilt, dass im Abstand von mindestens 6 m ab Böschungsoberkante von Gräben keine Bebauung sowie auch keine Anlagen (Schuppen, Zäune etc.) errichtet werden dürfen.

Das Grabensystem des Königsgrabens, das sich im Bereich westlich des Plangebietes befindet, ist laut Stellungnahme des Gewässerunterhaltungsverbandes nicht funktionstüchtig und nicht geeignet, Niederschlagswasser der zukünftigen Bebauung aufzunehmen.

8.4.6 Schutzgut Klima/Luft

Der Landschaftsplan (LP) der Gemeinde Temnitztal weist das Plangebiet als Kaltluftsammlgebiet und die angrenzenden Bereiche als Frischluftbildungsgebiete bzw. Kaltluftbildungsgebiete aus. In der Stellungnahme vom 13.06.2018 betont die untere Naturschutzbehörde die Bedeutung des Plangebietes für die klimatischen Ausgleichsfunktionen (siehe Kapitel 8.3).

Bei Hindernissen im Kaltluftstrom (Siedlungsflächen, bauliche Anlagen) kommt es zum Kaltluftstau und die Siedlungsbereiche erhalten keine Kaltluftzufuhr. In Kaltluftentstehungsgebieten ist eine Unterbrechung der Kaltluftbahnen zu verhindern. Laut § 1 Abs. 3 Nr. 4 BnatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen. Vor diesem Hintergrund ist das geplante Vorhaben als erheblicher Eingriff in das Schutzgut Klima zu bewerten.

Um den Eingriff in das Schutzgut Klima zu minimieren bzw. teilweise auszugleichen, sind folgende Parameter in der vorliegenden Planung (Stand November 2019) berücksichtigt und gegenüber dem Vorentwurf geändert worden:

- Um die klimatische Ausgleichsfunktion des Plangebietes weiterhin zu gewährleisten, wird das Maß der baulichen Nutzung reduziert. Es gilt in allen Baufeldern eine GRZ von 0,3 sowie eine Einschränkung der zulässigen Überschreitung durch Nebenanlagen auf 25%.
- Es werden gegenüber dem Vorentwurf mehr Grünstrukturen in Form von öffentlichem Grün geschaffen. Dafür wird ein 3 m breiter öffentlicher Grünstreifen östlich des Fuß- und Radweges an der westlichen Plangebietsgrenze festgesetzt. Die privaten Grünflächen verringern sich entsprechend. Hierüber wird zusätzlich ein besserer Schutz, der zum Erhalt festzusetzenden Bäume entlang der westlichen Plangebietsgrenze gewährleistet.
- Darüber hinaus wird die Verkehrsfläche der Planstraße auf 8,5 m verbreitert, sodass Platz für die Festsetzung einer einseitigen Pflanzung von Straßenbäumen entsteht sowie für ggf. notwendige Versickerungsmulden.
- Weiterhin ist der Wendepunkt mit Straßenbäumen in der öffentlichen Verkehrsfläche einzufassen
- Als Ausgleich sind insgesamt mindestens 10 mittel- bis großkronige Laubbäume im aktuellen B-Planentwurf gegenüber dem Vorentwurf zu ergänzen.

Mit den zuvor benannten Änderungen im Entwurf des Bebauungsplanes (Stand Oktober 2019) wird den übergeordneten landschaftsplanerischen Vorgaben Rechnung getragen: Durch die Verringerung der zulässigen Bebauung wird ein möglicher Kaltluftstau reduziert und eine Unterbrechung der Kaltluftbahn verhindert. Mit der festgelegten Verringerung der zulässigen Versiegelung und der Erhöhung des Grünanteils (Pflanzung von Bäumen) wird die nächtliche Abkühlung der Luft weiterhin gewährleistet, so dass die Fläche weiterhin der Kaltluftbildung beiträgt. Der Eingriff in das Schutzgut Klima wird damit minimiert und zum Teil ausgeglichen.

8.4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet und unmittelbar angrenzend befinden sich keine festgesetzten Einzeldenkmale. Das Vorhabengebiet betrifft jedoch teilweise zwei Bodendenkmale im Sinne von § 2 Abs. 1 und Abs. 2, Satz 4 BbgDSchG.

Direkt südwestlich angrenzend an das Plangebiet und teilweise überlappend mit dem Plangebiet befindet sich das Bodendenkmal mit der Bodendenkmalnummer 100.070 „Burgwall der späten Slawenzeit und des deutschen Mittelalters“.

Die historische Ortslage von Wildberg, östlich des Plangebietes gelegen, ist ebenfalls ein eingetragenes Bodendenkmal mit der Bodendenkmalnummer 100.071. Es handelt sich um die „Altstadt des deutschen Mittelalters und der Neuzeit“ von Wildberg.

Das Plangebietes des Bebauungsplanes Wildberg Nr. 3 erstreckt sich teilweise über den festgesetzten Bodendenkmalbereich. Die Ausdehnung der beiden Bodendenkmale ist in der Planzeichnung der Bebauungsplanung dargestellt.

Da durch die geplanten Maßnahmen Veränderungen und Teilerstörungen an den Bodendenkmalen herbeigeführt werden, Bodendenkmale jedoch grundsätzlich zu schützen und zu erhalten sind (§§ 1 und 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG), stehen dem Vorhaben Belange des Denkmalschutzes entgegen.

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum teilte in seiner Stellungnahme vom 04.04.2018 folgende Hinweise zu den Bodendenkmalen mit: Veränderungen und Teilerstörungen an Bodendenkmalen bedürfen gem. §§ 9, 19/ § 20 Abs.1 einer denkmalrechtlichen Erlaubnis/Baugenehmigung. Der Antrag auf Erteilung einer solchen Erlaubnis ist durch den Vorhabenträger gem. § 19 Abs. 1 BbgDSchG schriftlich mit den zur Beurteilung der Maßnahme erforderlichen Unterlagen bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises OPR zu stellen. Im Falle eines Baugenehmigungsverfahrens ist der Antrag an die untere Bauaufsichtsbehörde zu richten.

Die Denkmalfachbehörde für Bodendenkmale wird einer Erlaubnis zur Veränderung bzw. Teilerstörung der Bodendenkmale zustimmen, insofern sichergestellt ist, dass:

1. der Vorhabenträger im Hinblick auf § 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG die denkmalzerstörenden Erdarbeiten / Baumaßnahmen auf ein unbedingt erforderliches Maß reduziert;
2. der Vorhabenträger in den Bereichen, wo denkmalzerstörende Erdarbeiten bzw. Baumaßnahmen unumgänglich sind, die Durchführung von archäologischen Voruntersuchungen und von baubegleitenden bzw. bauvorbereitenden archäologischen Dokumentationen (Ausgrabungen) zu seinen Lasten gem. § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG gewährleistet.

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum empfiehlt eine Beratung vor Ort. Weitere Einzelheiten werden im Rahmen des denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens geregelt.

8.4.8 Eingriffs- Ausgleichbilanzierung

Tabellarische Gegenüberstellung

Schutzgut	Eingriff	Minderung/Ausgleich
Mensch und Landschaftsbild	Erholungsnutzung wird nicht erheblich beeinträchtigt Landschaftsbild durch Verlust der freien Wiesenfläche erheblich beeinträchtigt	Aufwertung des Geh- und Radweges Minderung durch Erhaltungsgebote für die Einzelgehölze und Gehölzflächen Ausgleich durch plangebietsinternes Pflanzgebot
Pflanzen und Biotope	Eingriff in die flächigen Biotope und Biotopverbund nicht erheblich Verlust Bäume Nr. 116 (Linde, StU 1,45 m) und Nr. 205 (Linde, StU 1,35 m) ist erheblicher Eingriff Umnutzung von 800 qm Waldfläche	Minderung durch Minimierung der zulässigen Versiegelung Minderung durch Erhaltungsgebote für die Einzelgehölze und Gehölzflächen und durch plangebietsinternes Pflanzgebot. Ausgleich durch Anpflanzgebot von 15 Bäumen in der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. in der öffentlichen Grünfläche * Ausgleich wird extern über Erstaufforstung im Verhältnis 1:3 geschaffen
Tiere	anlage- und baubedingte Beeinträchtigungen für die Rauchschnalbe durch Abriss Richterturm Verlust von 8.500 qm Wiesenfläche als Nahrungsflächen für Vögel und Fledermäuse (Ausgleichsfaktor 0,5)	CEF-Maßnahme erforderlich (Verhältnis 1:2)** Bauzeitenregelung ist zu beachten

		Aufwertung von Grünflächen in der Größenordnung von 4.250 qm als externe Ausgleichsmaßnahme notwendig
Boden	Versiegelung durch Bebauung ist als erheblicher Eingriff zu bewerten	kein Ausgleich notwendig, da Verfahrensführung nach § 13 BauGB
Wasser	nicht erheblich	kein Ausgleich notwendig
Klima/Luft	erheblich	Minderung durch Minimierung der zulässigen Versiegelung Minderung durch Erhaltungsgebote für die Einzelgehölze und Gehölzflächen Ausgleich durch plangebietsinternes Pflanzgebot (10 Bäume)
Kultur- und Sachgüter	Betroffenheit liegt vor	Überwindung durch denkmalrechtliches Erlaubnisverfahren

* Die BaumSchVo OPR macht keine konkreten Angaben zur Kompensation des eingriffsbedingten Verlustes eines Baumes. Daher wird zur Bestimmung des notwendigen Ausgleichs die HVE Brandenburg (Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung) herangezogen. Bei Verlust eines Einzelbaumes sind laut HVE für die Berechnung von Ersatzpflanzungen die nachfolgenden Standards anzuwenden:

- Für die ersten 60 cm StU in 130 cm Höhe sind zwei Ersatzbäume zu pflanzen, darüber pro angefangene 15 cm STU je ein Baum; als Orientierungswert für die Pflanzqualität gilt: Ballenware, mindestens 2x verpflanzt, StU mindestens 10-12 bzw. 12-14 cm

Demnach sind für den Verlust der zwei Linden 15 Bäume zum Ausgleich zu pflanzen.

Zusätzlich sollen zum Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Klima nach Abstimmung mit dem Landkreis Ostprignitz-Ruppin (UNB) 10 Bäume gepflanzt werden.

Die Pflanzung der 25 Bäume soll innerhalb des Plangebietes als Straßenbäume in der öffentlichen Verkehrsfläche (13 Stk.) bzw. als Pflanzung von Bäumen in der öffentlichen Grünfläche (12 Stk.) realisiert werden.

Im Rahmen der Eingriffsregelung sind nur Baumpflanzungen von standortgerechten und gebietstypischen Arten anzuerkennen. Zur Sicherung der heimischen Artenvielfalt ist der „Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft“ (MLUR 2004a) zu beachten.

** Der Abriss des ehemaligen Richterturms wird zum Verlust der Fortpflanzungsstätte der Rauchschnalbe führen. Um den Eintritt des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch den Verlust der Fortpflanzungsstätte zu vermeiden, ist eine bauvorgezogene Maßnahme notwendig. Aufgrund des Gefährdungsgrades der Art wird laut Artenschutzrechtlichem Gutachten ein Verhältnis zwischen Verlust und Ersatz von 1:2 für erforderlich gehalten.

Eine artspezifische Kompensation für verloren gehende Brutstätten der Rauchschnalbe sind in der Praxis oft nicht erfolgreich bzw. zielführend, da die Art nur innerhalb von Gebäudeflächen

brütet und eine Bereitstellung von entsprechend geeigneten Objekten sehr schwierig ist. Das Anbringen von im Handel erhältlichen geeigneten Ersatzniststätten führt oft nicht zum Erfolg, da die Art sie i.d.R. nicht annimmt.

Um eine Kompensation des Verlustes des Brutplatzes herbeizuführen, wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Ostprignitz-Ruppin festgelegt, dass ersatzweise für eine andere, ebenfalls gefährdete Brutvogelart eine Ausgleichsmaßnahme erfolgen kann. Eine Maßnahme soll demnach ersatzweise für die Gebirgsstelze (*Motacilla cinerea*) erfolgen. Die Art ist ein Höhlenbrüter und nimmt bereitgestellte, artspezifisch geeignete Strukturen wie z.B. Kästen in der Nähe von Fließgewässern i.d.R. gut an. Erfahrungen diesbezüglich liegen von der Dosse zwischen Neustadt und Wittstock mehrfach vor. In Abstimmung mit der UNB sollen als Kompensation des Eingriffes innerhalb des B-Plangebietes entsprechende Nisthilfen auch an Temnitzbrücken bzw. in dessen Umfeld in der Gemarkung Wildberg bereitgestellt werden. Zur Kompensation sind zwei Standorte erforderlich.

8.5 Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung und zum Ausgleich

Nach erfolgter Bewertung der Beeinträchtigung zu betrachtender Schutzgüter werden im Anschluss Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der durch das Vorhaben entstehenden Beeinträchtigungen sowie Ausgleichsmaßnahmen für als erheblich zu bewertende Beeinträchtigungen dargestellt:

8.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung

Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes werden durch den **Erhalt der Gehölzstrukturen** im Plangebiet und die **Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen** verringert.

Durch die **Aufwertung des Geh- und Radweges** wird die Erholungsnutzung durch die Allgemeinheit im Umfeld des Vorhabengebietes gestärkt, da eine attraktive Wegeverbindung zur Verfügung gestellt wird.

Bau- und Verkehrsflächen wurden unter Berücksichtigung des Gehölzbestandes so **ausgerichtet**, dass der Bestand an Bäumen, bis auf zwei Bäume, komplett erhalten bleiben kann.

Die **Neuersiegelung** wird auf das unbedingt erforderliche Maß **begrenzt**, indem die Grundflächenzahl für die geplante Nutzung mit 0,3 angemessen festgesetzt wird und die zulässige Überschreitung durch den Bau von Nebenanlagen auf 25 % begrenzt wird.

Private Grünflächen:

GF 1 - Auf der Westseite des Baufeldes 1 wird das festgesetzte reine Wohngebiet ergänzt durch die Festsetzung privater Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“.

GF 2 – Die Gehölzfläche im Osten des Baufeldes 2 im Bereich des Hangs wird als private Grünfläche festgesetzt und mit einer Bindung zum Erhalt der dortigen Gehölze ergänzt.

Im Sinne der Freihaltung der privaten Grünflächen ist der Bau von baulichen Nebenanlagen wie Stellplätze oder Carports in den privaten Grünflächen GF 1 und GF 2 nicht zulässig. Innerhalb der privaten Grünflächen sind nur Nebenanlagen im Zusammenhang mit einer Gartennutzung mit einer maximalen Grundfläche von bis zu 10 qm zulässig. In der GF 2 können gartenbezogene bauliche Nebenanlagen nur errichtet werden, wenn dieses den dort zum Erhalt festgesetzten vorhandenen Baum- und Gehölzbestand nicht gefährdet. In den privaten Grünflächen ist es zulässig das Grundstück einzuzäunen.

Öffentliche Grünflächen:

Beidseitig des öffentlichen Fuß- und Radweges werden im Nordosten des Plangebietes öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die innerhalb dieser Grünflächen vorhandenen Gehölze werden zum Erhalt festgesetzt. Zusätzlich soll der vorhandene Bestand durch die Pflanzung von 12 Laubbäumen innerhalb der öffentlichen Grünfläche ergänzt werden.

Flächiges Erhaltungsgebot:

Die Gehölze in den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind dauerhaft zu erhalten. Gebäude gemäß § 3 BauNVO, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO dürfen nicht auf den Flächen mit Festsetzung zum Erhalt vorhandener Gehölze bzw. Grünflächen gebaut werden. Gartenbezogene bauliche Nebenanlagen bis 10 qm Grundfläche dürfen nur errichtet werden, wenn dieses den dort zum Erhalt festgesetzten vorhandenen Baum- und Gehölzbestand nicht gefährdet.

Baumerhalt:

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten mit zu erhaltenden Bäumen sind die vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang dieser Bäume sind am selben Standort oder in direkter Nachbarschaft Ersatzpflanzungen mit der entsprechenden Baumart vorzunehmen. Folgende Pflanzqualität ist einzuhalten: Ballenware, 2x verpflanzt, Mindeststammumfang 12-14 cm.

Schutzmaßnahmen während der Bauzeit:

Während der Bauzeit sind die durch die Baumaßnahme gefährdeten Bestandsbäume durch ortsfeste Bauzäune zu sichern. Das Befahren mit Baumaschinen sowie das Zwischenlagern von Baumaterial ist zur Vermeidung von Bodenverdichtungen innerhalb der Kronenbereiche der Bestandsbäume unzulässig. Im Übrigen sind die Bestimmungen der DIN 18920 bei Baumaßnahmen verbindlich.

Bauzeitenregelung:

Um eine baubedingte Beeinträchtigung der Rauchschnalbe auszuschließen, ist der Abriss des ehemaligen Richterturms nur außerhalb des Brut- und Aufzuchtzeitraums, also in der Zeit ab dem 01.10. bis zum 31.03. eines jeden Jahres zulässig.

8.5.2 Ausgleichsmaßnahmen**Anpflanzgebot Bäume in der öffentlichen Verkehrsfläche:**

Im Rahmen der Erschließungsarbeiten sind insgesamt 13 Straßenbäume an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche fachgerecht zu pflanzen und zu pflegen. Als Art soll *Tilia cordata* in der Sorte 'Rancho' (Kleinkronige Winterlinde) Verwendung finden, da diese Sorte den Anforderungen an einen Straßenbaum besser gerecht wird als die Ursprungsart. Um möglichst schnell ein gestalterisch ansprechendes Straßenbild zu erreichen, ist als Pflanzqualität Ballenware, mindestens 3 x verpflanzt, Hochstamm, Astansatz bei mindestens 2,20 m, Stammumfang 18-20 cm einzuhalten.

Die Kosten für die Pflanzung der Straßenbäume sowie für deren Entwicklungspflege sind durch den Vorhabenträger zu tragen.

Anpflanzgebot Bäume in der öffentlichen Grünfläche:

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind insgesamt 12 Bäume an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen fachgerecht zu pflanzen und zu pflegen. Als

Pflanzqualität ist Ballenware mindestens 3 x verpflanzt, Hochstamm, Mindeststammumfang 12-14 cm einzuhalten. Hinsichtlich der zu verwendenden Arten kann eine Auswahl aus der folgenden Liste erfolgen:

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus carnea 'Briotii'*	Rotblühende Roßkastanie
Betula pendula	Birke
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

*nicht heimisch, aber Kastanien sind im Vorhabengebiet durchaus gebietsprägend, daher Bestandteil der Artenliste

Die Anlage der vorgenannten Pflanzung ist durch den Vorhabenträger spätestens in der ersten Pflanzperiode nach erlangter Rechtskraft der vorliegenden Planung durch eine Fachfirma ausführen zu lassen. Ebenfalls hat der Vorhabenträger die Entwicklungspflege für die ersten 5 Jahre durch eine Fachfirma ausführen zu lassen.

CEF-Maßnahme für die Rauchschnalbe:

An zwei Standorten innerhalb der Gemarkung Wildberg und entlang der Temnitz sollen artspezifisch geeignete Nistkästen für die Gebirgsstelze (*Motacilla cinerea*) angebracht werden.

1. Temnitzbrücke an der Straße nach Küdow (KAP Straße), Gemarkung Wildberg, Flur 5, Flurstück 338/3; Anbringung links oder rechts am Brückenbauwerk
2. Uferbäume südlich der B 167, Gemarkung Wildberg, Flur 5, Flurstück 256/2 (Temnitzlauf); Anbringung an geeigneten Bäumen im Uferbereich, Höhe 3,0 m, frei zugänglich für die Art, d.h. keine Äste im Anflugbereich

Die CEF-Maßnahme wird aufgrund des Abrisses des Richterturmgebäudes und damit verbundenen Verlust der Brutstätte der Rauchschnalbe (Eintritt des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) notwendig. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme hat mit Abriss des Gebäudes und vor Beginn der darauffolgenden Brutperiode zu erfolgen.

Die Umsetzung der Maßnahme ist zu dokumentieren und gegenüber der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ostprignitz-Ruppin sowie dem Amt Temnitz, stellvertretend für die Gemeinde Temnitztal, unaufgefordert nachzuweisen (Fotodokumentation).

Umwandlung von Intensivacker in extensives Grünland – externe Maßnahme:

Für den Verlust der Nahrungsflächen und damit Teilflächen von Lebensstätten heimischer Vogelarten soll ein Ausgleich in Form einer Umwandlung von Intensivacker in extensives Grünland in der Größe von mindestens 4.250 qm (50% der überplanten Fläche) erfolgen.

Folgende externe Maßnahme ist in der Gemarkung Wildberg, Flur 6 im Süden des Flurstückes Nr. 222 und damit in ca. 650 m Entfernung westlich des Eingriffsortes vorgesehen:



Bisher intensiv genutzter Acker wird in einer Größenordnung von mindestens 4.250 qm in extensiv zu bewirtschaftendes Dauergrünland umgewandelt.

Durch die Extensivierung der Nutzung und die Entwicklung einer Dauergrünlandfläche wird eine neue Nahrungsfläche sowie ein Ersatzlebensraum für heimische Vogelarten geschaffen. Der Verlust ebendieser Flächen im Bebauungsplangebiet Wildberg Nr. 3 wird damit ausgeglichen.

Der derzeitige Eigentümer, die Wildberger Agrar GmbH hat der Umsetzung dieser Maßnahme einschließlich einer grundbuchlichen Sicherung zugestimmt.

Die Initialisierung der Maßnahme hat auf Veranlassung des Vorhabenträgers und in Abstimmung mit dem Eigentümer bzw. Bewirtschafter der Fläche spätestens mit Beginn der Erschließungsarbeiten im Bebauungsplangebiet Wildberg Nr. 3 zu erfolgen.

Die Umsetzung der Maßnahme ist zu dokumentieren und gegenüber der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ostprignitz-Ruppin sowie dem Amt Temnitz, stellvertretend für die Gemeinde Temnitztal, unaufgefordert nachzuweisen (Fotodokumentation).

Zur langfristigen Sicherung der ökologischen Ausgleichsmaßnahme muss die Maßnahme grundbuchlich gesichert werden. Der Antrag des Eigentümers auf Eintragung der Ausgleichsmaßnahme in das Grundbuch des Flurstücks 222 der Flur 6 der Gemarkung Wildberg muss mit erlangter Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 3 „Wohngebiet am Werderberg“ dem Amt Temnitz, stellvertretend für die Gemeinde Temnitztal, vorliegen.

Für die dauerhafte Pflege gelten folgende Vorgaben:

- kein Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln
- extensive Nutzung als Wiese oder Weide, 1-2 schürige Mahd oder geringe Besatzdichte
- Abräumen des Mähgutes
- Kenntlichmachen der Fläche durch Abpflocken mit z.B. Eichenpfählen

Waldumwandlung / Erstaufforstung

Aufgrund der künftigen festgesetzten Nutzung als Wohnbaufläche bzw. Grünfläche erfolgt eine Waldumwandlung für eine Fläche mit der von Größe 800 qm. Der zu leistende Ersatz/Ausgleich wird mit dem Faktor 1:3 quantifiziert.

Als Ersatzmaßnahme erfolgt auf Flächen des Vorhabenträgers in der Gemarkung Alt Ruppín, Flur 3, Flurstück 177 eine Erstaufforstung in Größenordnung 2.400 qm (siehe Skizze). Früher auf dieser Fläche stehende Gebäude wurden vor einigen Jahren zurückgebaut, so dass diese baumlose Fläche zur Aufforstung genutzt werden soll. Ein entsprechender Erstaufforstungsantrag wird durch den Vorhabenträger an die untere Forstbehörde gestellt.

Ziel der Erstaufforstungsmaßnahme ist die Entwicklung eines Laubmischwaldes. Die Ersatzaufforstungsfläche ist mit verpflanzten Sämlingen standortheimischer Laubbaumarten (vorrangig Stieleiche (*Quercus robur*) und Traubeneiche (*Quercus petraea*) aber auch weiteren Laubbaumarten) aus anerkannten Forstsaatgutbeständen aus den für Brandenburg zugelassenen Herkunftsgebieten zu bepflanzen. Die Bepflanzung hat in einer Dichte von mindestens 5.000 Pflanzen pro ha zu erfolgen. Die Pflanzung ist gegenüber Wildverbiss bis zur Erlangung der eigenen Konkurrenzskraft zu schützen. Auf die Anlage eines Waldmantels kann aufgrund der inselartigen Lage der Erstaufforstungsfläche innerhalb einer bestehenden Waldfläche verzichtet werden.

Die Anlage der Ersatzfläche hat innerhalb der ersten Pflanzperiode nach erlangter Rechtskraft des B-Planes Wildberg Nr. 3 zu erfolgen. Eine fachgerechte Pflege und Erfolgskontrolle sind dauerhaft zu gewährleisten.



Lage der Aufforstungsfläche (Kartenausschnitt aus Brandenburgviewer, maßstablos)

9.0 Planverfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Temnitztal hat am 29.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Wildberg Nr. 3 „Wohngebiet am Burgwall“ der Gemeinde Temnitztal gemäß der Neufassung des Baugesetzbuches vom 04.05.2017, rechtskräftig seit dem 13.05.2017, gemäß § 13 b BauGB beschlossen. Allerdings wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Wildberg Nr. 3 aufgrund der umfangreichen Bearbeitung der Belange von Natur und Landschaft und des speziellen Artenschutzes im zweistufigen Verfahren mit frühzeitiger Beteiligung jedoch ohne Umweltbericht durchgeführt.

Am 28.02.2018 wurde in der Gemeindevertretersitzung der Gemeinde Temnitztal der Beschluss über den Vorentwurf des Bebauungsplanes Wildberg Nr. 3 „Wohngebiet am Burgwall“ der Gemeinde Temnitztal als Grundlage zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in Form einer öffentlichen Planauslegung in der Zeit vom 03.05.2018 bis zum 04.06.2018 in den Räumen des Amtes Temnitz. Mit Schreiben vom 29.03.2018 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig am Planverfahren beteiligt.

Im weiteren Verfahren wurden die eingegangenen Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren bewertet sowie gegeneinander und miteinander abgewogen. Daraus ergab sich unter anderem auch die Änderung des Namens des späteren Wohngebietes und somit auch des Bebauungsplanes von „Wohngebiet am Burgwall“ in „Wohngebiet am Werderberg“.

In der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Temnitztal am 30.01.2020 wurde der Beschluss über die Zwischenabwägung sowie den Entwurf des Bebauungsplanes Wildberg Nr. 3 „Wohngebiet am Werderberg“ (Stand Dezember 2019) als Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gefasst.

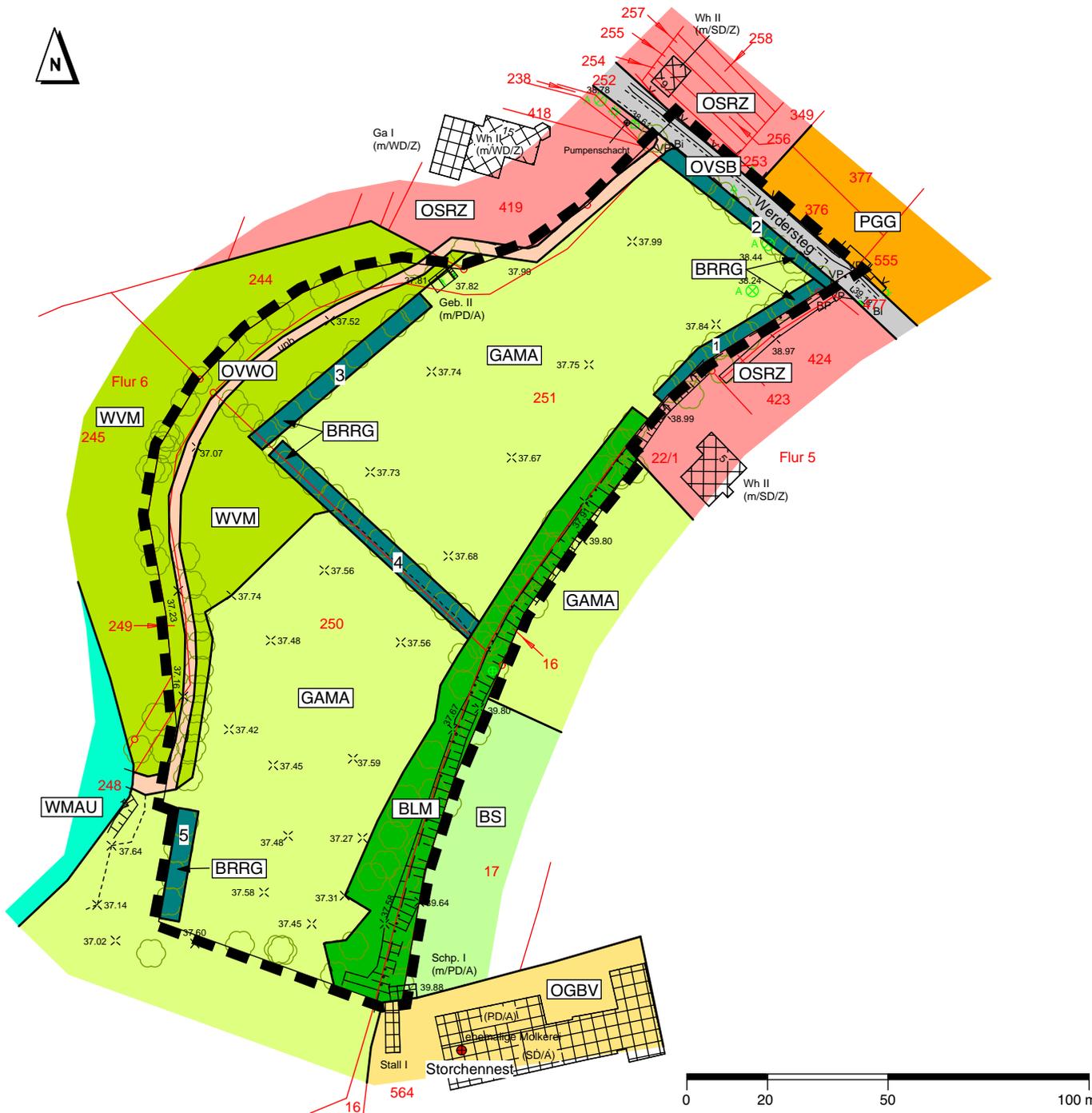
In Folge sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden mit Schreiben vom 20.02.2020 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt und dazu aufgefordert worden eine Stellungnahme abzugeben. Die öffentliche Auslegung fand erstmalig im Zeitraum vom 09.03.2020 bis zum 09.04.2020 und aufgrund der Corona-Bestimmungen zu öffentlichen Auslagen nochmals erneut im Zeitraum 04.05.2020 bis zum 05.06.2020 in den Räumen der Amtsverwaltung des Amtes Temnitz statt. Während der öffentlichen Planauslegung ist von der Öffentlichkeit eine schriftliche Stellungnahme abgegeben worden.

Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Gemeindevertretersitzung am 25.06.2020 der Beschluss über die Schlussabwägung sowie der Satzungsbeschluss zum B-Plan Wildberg Nr. 3 „Wohngebiet am Werderberg“ (Stand Juni 2020) gefasst.

Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplanes Wildberg Nr. 3 „Wohngebiet am Werderberg“ im Amtsblatt für das Amt Temnitz und der amtsangehörigen Gemeinden Dabergotz, Märkisch Linden, Storbeck-Frankendorf, Temnitzquell, Temnitztal, Walsleben Nr. 4/2020... am 26.08.2020 wurde die Satzung rechtskräftig.

Stand Juni 2020


.....
Thomas Kresse
Amtsdirektor Amt Temnitz



Legende

Differenzierung der Biotop- und Nutzungstypen
 nach der Biotopkartierung Brandenburg (2007, Band 2)
 Biotopbestandsaufnahme Frühjahr 2018

G	05	Gras und Staudenfluren
GAMA	0513221	Grünlandbrache frischer Standorte, artenarm, ohne spontanen Gehölzaufwuchs
B	07	Laubgebüsch, Feldgehölze, Alleen, Baumreihen und Baumgruppen
BLM	07102	Laubgebüsch frischer Standorte
BRRG	071421	Baumreihen, mehr oder weniger geschlossen und im gesunden Zustand, überwiegend heimische Arten Baumreihe 1: Ahorne Baumreihe 2: Kastanien und Linden als Straßenbäume Baumreihe 3: Ahorne und Linden Baumreihe 4: Ahorne und Linden Baumreihe 5: Kastanien
BS	07170	Flächige Obstbestände (StreuoBSTwiese)
W	08	Wälder und Forste
WMAU	081038	Brennessel-Schwarzerlenwald
WVM	08282	Vorwälder frischer Standorte
P	10	Biotope der Grün- und Freiflächen
PGG	10112	Gabeland
O	12	Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen
OSRZ	12261	Einzel- und Reihenhausbebauung mit Ziegärten
OGBV	12322	Gewerbebrache, mit geringem Grünflächenanteil ● Storchennest auf dem Schornstein vorhanden
OGSB	12612	Straßen mit Asphaltdecke
OVWO	12651	unbefestigter Weg
		Geltungsbereich B-Plan Wildberg Nr. 3

Gemeinde Temnitztal

B-Plan Wildberg Nr. 3 "Wohngebiet am Werderberg"

Bestand Biotope

Bestandsaufnahme Frühjahr 2018

Stand: Dezember 2019
 Projekt Nr.: T 658
 Maßstab: 1 : 1.500
 Bearbeiter: Dipl.-Ing. Katrin Manke
 zul. bearbeitet: 19.12.2019

Amt Temnitz für die Gemeinde Temnitztal • Bergstraße 2 • 16818 Walsleben

Bearbeitung durch: **Plankontor** Stadt und Land GmbH

Am Born 6b
 22765 Hamburg
 Karl-Marx-Straße 90/91
 16816 Neuruppin

Tel.: 040-298 120 99 -0
 Fax: 040-298 120 99 -40
 Tel.: 03391-458180
 Fax: 03391-458188

Web: www.plankontor-stadt-und-land.de
 Mail: info@plankontor-hh.de
 Mail: info@plankontor-np.de

