

# Amt Temnitz für die Gemeinde Walsleben

Landkreis Ostprignitz-Ruppin

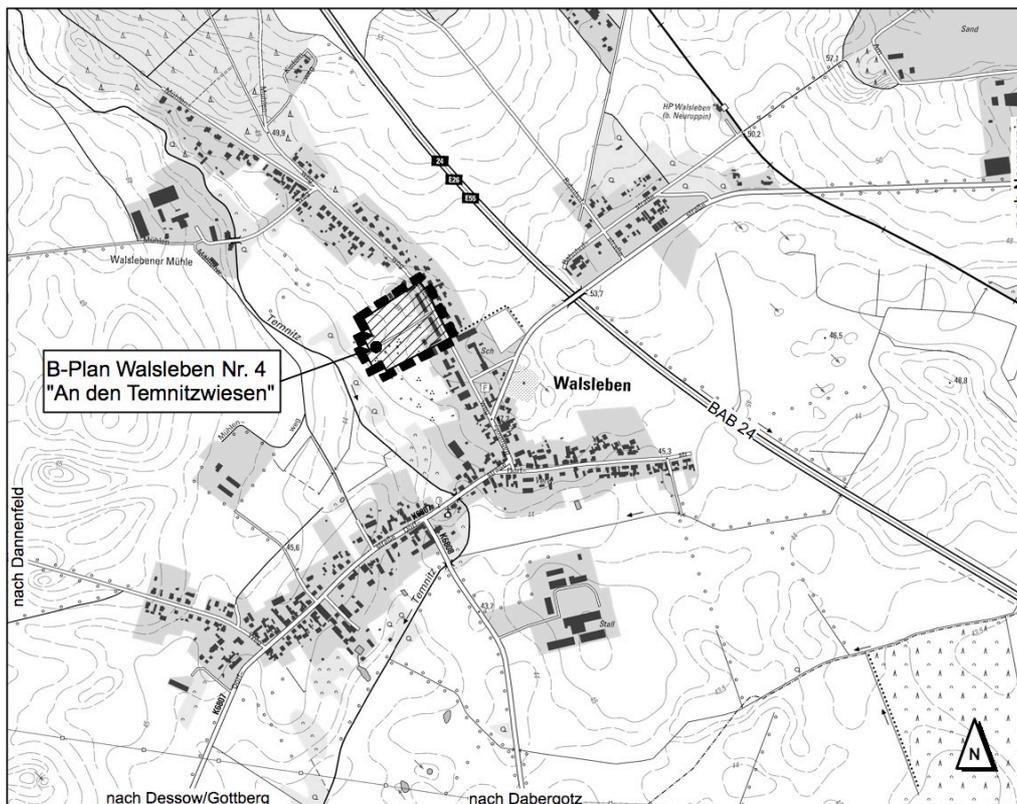
## Bebauungsplan Nr. 4 „An den Temnitzwiesen“

Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13 b BauGB

Verfahrensführung nach § 13 a BauGB

### Begründung

Fassung gemäß Satzungsbeschluss  
der Gemeindevertretung Walsleben am 26.09.2018  
- Rechtskräftig seit dem 27.10.2018 -



Stand September 2018

Amt Temnitz  
handelnd für die Gemeinde Walsleben

Bergstraße 2, 16818 Walsleben

Bearbeitung durch:

**Plankontor** Stadt und Land GmbH

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

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

E-Mail: [info@plankontor-np.de](mailto:info@plankontor-np.de)

Web: [www.plankontor-stadt-und-land.de](http://www.plankontor-stadt-und-land.de)

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1.0</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>Veranlassung .....</b>	<b>1</b>
<b>3.0</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen .....</b>	<b>2</b>
3.1	Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung .....	2
<b>4.0</b>	<b>Lage des Plangebietes .....</b>	<b>4</b>
<b>5.0</b>	<b>Ziele der verbindlichen Bauleitplanung .....</b>	<b>5</b>
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung/Bauweise .....	6
5.2	Baugrund.....	8
5.3	Verkehrerschließung .....	9
5.4	Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser .....	10
5.5	Bodenschutz/Altlasten.....	10
5.6	Sonstige öffentliche Belange .....	10
5.6.1	Bodendenkmalpflege/Denkmalerschutz .....	10
5.6.2	Gewässerschutz.....	11
5.6.3	Leitungsführungen .....	11
<b>6.0</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>12</b>
<b>7.0</b>	<b>Belange von Natur und Landschaft und des Artenschutzes .....</b>	<b>13</b>
7.1	Bestandsbeschreibung der Biotopstruktur .....	13
7.2	Beschreibung des Eingriffs in die Biotopstruktur.....	14
7.3	Artenschutzfachliche Bewertung .....	14
7.4	Grünordnerische Maßnahmen.....	16
<b>8.0</b>	<b>Planverfahren.....</b>	<b>17</b>

### **Anlagen:**

Anlage 1: Biotopbestandsplan, Stand Januar 2018, Maßstab 1:1.250

Anlage 2: Artenschutzfachliche Bewertung, Stand September 2017, D. Meisel, Neuruppin

Anlage 3: Geotechnischer Bericht 184/08/18, 14.08.2018, A. Rott, Kränzlin

## 1.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

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) vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16, Nr. 14)

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 286), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Juni 2018 (GVBl. I/18, Nr. 15)

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

## 2.0 Veranlassung

Aufgrund der zunehmenden Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Neuruppin, der dort nicht in dem nachgefragten Umfang befriedigt werden kann, ist seit einigen Jahren auch in den an Neuruppin angrenzenden Gemeinden und Ämtern eine verstärkte Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäusern zu verzeichnen. Zum Teil wollen auch junge Familien mit Kindern, die vor einigen Jahren aus den Dörfern fortgezogen sind, jetzt wieder zurück in die Landgemeinden ziehen. Und hier sind besonders die Orte nachgefragt mit Kindertagesstätte und gesicherten Grundschulstandorten. In der Gemeinde Walsleben gibt es seit einigen Jahren weder baureife Neubaugrundstücke noch innerörtliche Baulücken, wo im Innenbereich diese Nachfrage befriedigt werden kann. Daher hatte sich die Gemeinde Walsleben frühzeitig darum bemüht im inneren Ortsbereich zusammenhängende Grundstücke zu erwerben, um dort zu gegebener Zeit über die Aufstellung eines Bebauungsplanes selbst Baugrundstücke zu schaffen.

Die Gemeinde hatte am 06.10.2017 insgesamt 806 Einwohner (mit Hauptwohnsitz). Aufgrund der guten Verkehrsanbindungen sowohl über die Straße, wie auch über die Regionalbahnstrecke der Deutschen Bahn („Prignitz Express“), hat sich in den vergangenen Jahren nicht nur in der Stadt Neuruppin, sondern auch in den angrenzenden Gemeinden eine verstärkte Nachfrage nach Wohnraum, vor allem für Einfamilienhausgrundstücke, ergeben. Mit dem Einwohnerzuwachs in den Gemeinden im Nahbereich des Mittelzentrums Neuruppin wird somit auch die Zentralfunktion von Neuruppin gestärkt.

Das seit 2014 zunehmend bemerkbare Fehlen des Angebotes an Einfamilienhausgrundstücken mit verbindlichem Baurecht in diversen Gemeinden des Amtes Temnitz und vor allem auch in

der Gemeinde Walsleben hatte 2015 dazu geführt, dass die Gemeinde im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes an verschiedenen Stellen geprüft hat, wo über § 34 BauGB-Satzungen oder Bebauungspläne möglichst kurzfristig Baurecht für Einfamilienhausgrundstücke realisiert werden können.

Im Rahmen der Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde dann im Bereich des Bebauungsplanes Walsleben Nr. 4 die Änderungsfläche 2.5 dargestellt, mit dem Ergebnis, dass an diesem Standort 0,9 ha Wohnbaufläche neu dargestellt wurde. Nach einer in den Jahren 2015 und 2016 durchgeführten planerischen Vorabstimmung sowohl mit der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg wie mit dem Landkreis Ostprignitz-Ruppin wurde dann auf der Gemeindevertreterversammlung am 30.03.2016 der Feststellungsbeschluss gefasst und seit dem 27.08.2016 ist die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes rechtskräftig.

Hinter den bereits im Gemeindeeigentum befindlichen Wohnblöcken Mühlenweg 15 A bis D und 17 A bis D konnte die Gemeinde alle rückwärtigen Flurstücke bis zum Wasserlauf der Temnitz erwerben.

Diese Fläche war bis über 200 m hinter den Wohnblöcken bereits baulich vorgeprägt durch die dort seit DDR-Zeiten vorhandenen Kleingartengrundstücke. Nachdem es ab den 1990er Jahren leichter wurde selbst Eigenheime mit Gartengrundstück zu erwerben, ging die Nachfrage nach Kleingartengrundstücken zurück und im Vorfeld des Planungsbeginns im Jahre 2015 standen dort bereits einige Parzellen leer.

Nach Abschluss des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens war die vorbereitende Bauleitplanung so weit abgeschlossen, dass auf der Gemeindevertretersitzung am 20.04.2016 der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „An den Temnitzwiesen“ gefasst werden konnte.

### **3.0 Planerische Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung**

Die Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 und der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009. Nachdem der LEP B-B durch Gerichtsurteile außer Kraft gesetzt wurde, hat im Jahre 2015 die Landesregierung von Brandenburg durch Verordnung den LEP B-B rückwirkend zum 31.03.2009 wieder in Kraft gesetzt, so dass dieser wieder die Grundlage für die landesplanerische und raumordnerische Beurteilung der kommunalen Planungsabsicht darstellt.

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) befindet sich z. Zt. im Aufstellungsverfahren. Der 2. Entwurf zum LEP HR wurde am 19.12.2017 von den Landesregierungen in Berlin und Brandenburg gebilligt. Der Entwurf des LEP HR kommt bei der Beurteilung der Planungsabsicht jedoch noch nicht zur Anwendung, da für die hier relevanten Regelungsbereiche der rechtswirksame LEP B-B bis zum Inkrafttreten des LEP HR verbindlich bleibt.

Die Gemeinde Walsleben erfüllt diese Kriterien im besonderen Maße. Neben dem Vorhandensein einer Kita und einer Grundschule (bis 6. Klasse) verfügt Walsleben über einen Haltepunkt an der Regionalbahnstrecke Wittenberge-Wittstock-Neuruppin-Berlin, so dass mit die-

sem öffentlichen Personennahverkehrsmittel sowohl Neuruppin als Mittelzentrum und seine zahlreichen Arbeitsplätze gut und zügig erreicht werden kann, wie auch der Metropolraum Berlin, hier vor allem auch die nördlichen Randgemeinden, wie z. B. Hennigsdorf. Mit dem Autobahnanschluss Neuruppin, am Rande der Nachbargemeinde Dabergotz an die BAB 24 ist ebenfalls eine kurze und schnelle Autoverbindung nach Berlin, Potsdam und den nördlichen, teilweise gewerblich-industriell geprägten Randgemeinden von Berlin vorhanden.

Aufgrund der besonderen Siedlungsstruktur von Walsleben mit einer Nord-Süd-Straßenverbindung und einer Ost-West-Straßenverbindung fehlt die „gewachsene Ortsmitte“ in Walsleben. Nach Abstimmung mit der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg wurde die Änderungsfläche Nr. 2.5 der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, also der Bereich des Bebauungsplanes Walsleben Nr. 4 „An den Temnitzwiesen“, als eine die Ortsmitte von Walsleben stärkende Siedlungsfläche akzeptiert. Aufgrund der Lage - nur 250 m Entfernung zur Grundschule mit integriertem Hort und der direkt daneben liegenden Kindertagesstätte - ist dieses Plangebiet sehr gut als Baugebiet für junge Familien geeignet.

In Bezug auf die Bewertung dieses Planvorhabens hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg in ihrem Schreiben vom 07. Juni 2016 folgendes mitgeteilt:

*„Gemäß LEP B-B ist die Gemeinde Walsleben kein Zentraler Ort.*

*Die geplante Wohnsiedlungsflächenentwicklung an den Temnitzwiesen kann u.E. nur im Zuge der Inanspruchnahme der zusätzlichen Entwicklungsoption erfolgen und würde dann allerdings den dafür festgelegten Rahmen - hier ca. 0,4 ha für die Gemeinde Walsleben überschreiten (s. Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 2 LEP BB). Mit Blick auf die im Ziel 4.5 Abs. 4 LEP B-B eröffnete Ausnahme legten Sie den in der Gemeinde durch siedlungsstrukturelle Besonderheiten verursachten Mangel an Innenentwicklungspotenzialen nachvollziehbar dar. Daher wird in Ihrem speziellen Fall die Entwicklung der in Rede stehenden Fläche über die Inanspruchnahme der zusätzlichen Entwicklungsoption hinaus auf der Grundlage des in Ziel 4.5 Abs. 4 LEP B-B geregelten Einzelfalls zugelassen.*

*Die zz. dargestellte Entwicklungsvorstellung (s. Entwurfsskizze vom 12.05.2016) beeinträchtigt die Funktion des den Bereich der Temnitz überlagernden Freiraumverbundes nicht.“*

Bei den neu zu bebauenden Wohngebieten ist der direkte Anschluss an die im Innenbereich befindliche Fläche vorhanden, mit der Möglichkeit, an vorhandene Erschließungsanlagen anzubinden. 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. Diese Fläche entspricht auch dem Ziel 4.2 aus dem LEP B-B von 2009, indem die neue Siedlungsfläche an ein vorhandenes Siedlungsgebiet anschließt.

Das neue Baugebiet für eine Siedlungsentwicklung entspricht auch dem Grundsatz 4.1 des LEP B-B, da dort überwiegend bisher nicht ausgeschöpfte Entwicklungspotentiale innerhalb des vorhandenen Siedlungsgebietes mit vorhandener angrenzender Infrastruktur genutzt werden. Insbesondere mit dem Plangebiet Walsleben Nr. 4 wird die Wohnsiedlungsflächenentwicklung auf den von der Gemeinde so definierten zu entwickelnden Siedlungsschwerpunkt in der Ortsmitte konzentriert.

Durch diese Planung wird der bestehende Freiraum in seiner Multifunktionalität erhalten. Bei dieser Planung wurde aus diesem Grund mit den neu festgesetzten reinen Wohngebieten ein ausreichender Abstand vom Verlauf der Temnitz gewählt und der Zwischenraum als Grünflä-

che, vor allem für Kleingärten, dargestellt. Damit wird auch dem Grundsatz 5.1 des LEP B-B zur Steuerung der Freiraumentwicklung entsprochen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Regionalplanes „Freiraum und Windenergie“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel (vgl. Festlegungskarte ReP-FW). Mit Schreiben vom 27.03.2018 hat die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel auch dem Amt Temnitz mitgeteilt, dass der frühere sachliche Teilregionalplan „Windenergie“ von 2003 nicht mehr anzuwenden ist und bei der Beurteilung der Übereinstimmung der kommunalen Bauleitplanung mit den Zielen der Raumordnung nun der Entwurf (April 2017) des neuen sachlichen Teilregionalplanes „Freiraum und Windenergie“ als Grundlage zu beachten ist. Die in Aufstellung befindlichen Ziele des Regionalplans gelten als sonstige Erfordernisse der Raumordnung (§ 3 Absatz 1 Nr. 4 ROG). Von den regionalplanerischen Zielen gehen eine Anpassungspflicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB bzw. eine Beachtungspflicht gemäß § 4 ROG aus.

Das in der Festlegungskarte festgelegte Vorranggebiet „Freiraum“ soll gesichert und in seiner Funktionsfähigkeit entwickelt werden. Maßgeblich sind in diesem Zusammenhang die Temnitz und ihre Randbereiche einschließlich des FFH-Gebietes „Oberes Temnitztal Ergänzung“. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Prägung des Gebietes durch die der Temnitz zugewandten Kleingartenanlage und da die unmittelbaren Bereiche entlang der Temnitz bzw. innerhalb des FFH-Gebietes von Bebauung freizuhalten sind, gilt nach Aussage der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel, die Inanspruchnahme des Freiraums als raumverträglich (Schreiben vom 09.08.2016 an die Gemeinde).

#### **4.0 Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich in der nördlichen Ortsmitte von Walsleben, auf der Westseite des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Mühlenweges, bis zu 230 m in Richtung zur weiter westlich verlaufende Temnitz. Die zukünftige Bebauung bleibt mindestens 130 m von der Temnitz entfernt. Die Plangebietsfläche befindet sich rückwertig zu den zwei gemeindeeigenen dreigeschossigen Wohnblöcken Mühlenweg Nr. 15 A-D und 17 A-D. Das Plangebiet fällt im Gelände leicht nach Westen ab, von einem Geländeniveau bei ca. 47,2 m NHN an den Wohnblöcken bis zu 45,7 m an der Westgrenze der Kleingärten. Die Wiesen direkt am Temnitzufer haben eine Höhe von ca. 43,5 m NHN. Die Westseiten der zukünftigen WR-Gebiete liegen bei ca. 46,0 m NHN, somit noch deutlich über den feuchten Wiesenflächen an der Temnitz.

In Auswertung der Stellungnahmen aus dem Verfahren der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde das ursprünglich 4,48 ha große Plangebiet auf 3,18 ha verkleinert. Die westliche, zur Temnitzniederung gelegene Grenze des B-Plangeltungsbereiches wurde in Richtung Osten verschoben, da in den ufernahen Natur- und Grünflächen von Seiten der Gemeinde keine Veränderungen oder Planungen beabsichtigt sind. Somit befindet sich die zur Temnitz gelegene Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes direkt westlich der Baugebiete und der dort festgesetzten Kleingärten.

Folgende Flurstücke der Gemarkung Walsleben befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes: Flur 2: 404 tlw. (Mühlenweg), 20/2 tlw., 21/2 tlw., 23/1, 23/4 tlw., 680

## 5.0 Ziele der verbindlichen Bauleitplanung

Nach dem Eingang der Stellungnahmen aus der formellen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wird die Verfahrensführung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB nochmals überprüft. Die rückwertigen Baufelder hinter den Wohnblöcken am Mühlenweg 15 A bis 17 D schließen als mit überplanten Flächen nur an den Innenbereich an und diese Flächen sind laut Stellungnahme des Landkreises Ostprignitz-Ruppin vom 22.03.2018 nicht dem faktischen Innenbereich von Walsleben zugehörig, sondern liegen bereits im Außenbereich. Da jedoch in einem Bebauungsplan der Innenentwicklung keine Außenbereichsflächen einbezogen werden dürfen, die jenseits der äußeren Grenzen eines Siedlungsbereiches liegen, stellt die Gemeinde das Planverfahren auf das neu eingeführte § 13 b BauGB-Verfahren um. Dazu bedurfte es eines formalen Beschlusses der Gemeindevertretung Walsleben darüber, dass für dieses Bauleitverfahren der seit dem 09.03.2017 rechtswirksame § 13 b BauGB angewendet wird. Dieser Beschluss wurde am 20.06.2018 auf der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Walsleben gefasst.

Mit dem seit 09.03.2017 neu eingeführten § 13 b BauGB soll befristet bis zum 31. Dezember 2019 ein Bebauungsplan, durch den die Zulässigkeit von vorwiegend reinen 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. Der Bebauungsplan muss bis zum 31.12.2021 zur Rechtskraft geführt werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Walsleben Nr. 4 „An den Temnitzwiesen“ werden insgesamt 18.361 qm Baugebiete gemäß § 3 BauNVO als reines Wohngebiet festgesetzt. Aufgrund der GRZ-Festsetzung von 0,3 ergibt sich somit eine maximale Grundfläche von  $18.361 \text{ qm} \times 0,3 = 5.508,3 \text{ qm}$ . Somit wird die im § 13 b BauGB maximal festgesetzte Grundfläche von 10.000 qm eingehalten. Damit kann die Planung gemäß § 13 b BauGB ohne Umweltprüfung, mit Verzicht auf den Umweltbericht und ohne den Ausgleich zusätzlicher Bodenversiegelung geführt werden.

Gemäß dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Walsleben Nr. 4 „An den Temnitzwiesen“ in der Gemeindevertreterversammlung am 20.04.2016 umfasste der Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Fläche von insgesamt ca. 4,48 ha. Nach der Durchführung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wurde das Plangebiet auf 3,18 ha verkleinert. Mit diesem Bebauungsplan soll ein ca. 1,2 ha großes neues reines Wohngebiet (WR-Gebiet in den Baufeldern 2 bis 5) zum Bau von bis zu 13 Einfamilienhäusern entstehen. Für die bestehenden mehrgeschossigen Mietwohnblöcke am Mühlenweg 15 A bis 17 D wird in den Baufeldern 1 und 6 ein 0,64 ha großes reines Wohngebiet festgesetzt.

Zur Erschließung des neuen Einfamilienhausgebietes wird in der mittigen 15,0 m breiten Lücke zwischen den vorhandenen Wohnblöcken eine neue 9,0 m breite Planstraße (An den Temnitzwiesen) nach Westen geführt, die sich nach 100 m in zwei Stichwege gabelt. Am Ende des nördlichen Stichweges befindet sich ein Wendepunkt mit 22 m Durchmesser. Der südliche, etwa 70 m lange Stichweg erhält einen kleineren Wendepunkt mit 16 m Durchmesser. Die Verkehrsfläche wird bis an die südliche Plangebietsgrenze geführt.

Westlich der neuen WR-Gebiete für die Einfamilienhäuser (Baufelder 2 bis 5) werden ca. 0,33 ha Fläche für die vorhandenen und umzustrukturierenden Kleingärten festgesetzt. Die

westlich an das Plangebiet angrenzenden Grünflächen mit Wiesen, Waldabschnitten und einem weiteren noch vorhandenen Kleingarten stellen einen „Puffer“ dar zu dem naturempfindlichen Bereich der Temnitz und der Temnitzwiesen. Damit endet der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 20 bis 70 m östlich der Grenze des FFH-Gebietes „Oberes Temnitztal Ergänzung“. Durch die Führung der öffentlichen Verkehrsfläche, zwei davon als Fußgängerwege (Planwege A und B) sind die Temnitzwiesen auch weiterhin für die Allgemeinheit erreichbar. Unter Beachtung der besonderen Naturschutzbelange direkt an der Temnitz soll hier für alle Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde Walsleben die Möglichkeit erhalten bleiben, die Temnitz und die naturbelassenen Wiesen im Temnitzbereich als wohnungsnahe Erholungsfläche nutzen zu können. Westlich der Geschosswohnungsbauten Mühlenweg 17 A-D, nördlich der Planstraße, soll unter Einbeziehung der zu erhaltenden Baumgruppe (in der 2. FNP-Änderung als Grünfläche dargestellt), die Freifläche westlich des Geschosswohnungsbaus neu gestaltet werden, bei Erhalt der dort vorhandenen und gebietsprägenden Großbaumgruppe. Diese vorhandene dichte Baumgruppe verhindert auch, dass von den oberen Geschossen der Wohnblöcke in die Gärten der neuen Einfamilienhäuser eingesehen werden kann. Diese im Eigentum der Gemeinde befindlichen Fläche wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt, damit sie allen Bewohnern des Plangebietes und der Gemeinde zur Nutzung zur Verfügung steht.

Südlich der Planstraße sollen die dort vorhandenen Großbäume ebenfalls erhalten bleiben, die dort ebenfalls einen grünen Puffer bilden zwischen Wohnblock und neuen Einfamilienhäusern. Aufgrund der geringen Breite dieser Fläche wird die Grünfläche südlich der Planstraße als private Grünfläche festgesetzt und bleibt somit ein Teil des neu zu bildenden Grundstückes für den Wohnblock Mühlenweg 15 A bis D. Da sich der Wohnblock Mühlenweg 15 A bis 15 D im Eigentum der Gemeinde befindet, bleibt die Grünfläche im Eigentum der Gemeinde, wodurch auch der Erhalt der dortigen Gehölze und Bäume gesichert ist. Im planungsrechtlichen Sinne ist es allerdings eine private Grünfläche im Sinne einer der Wohnnutzung im Baufeld 6 zugeordneten Gartenfläche und könnte daher auch in eine Grundstückseinfriedung mit einbezogen werden.

Zur Schaffung eines harmonischen Siedlungsbildes werden einige wenige gestalterische Festsetzungen für das geplante Einfamilienhausgebiet in den Baufeldern 2 bis 5 getroffen. So müssen dort die Dächer der Hauptgebäude eine Mindestdachneigung von 30° haben, bei Gründächern ist eine Ausnahme zulässig mit einer Mindestdachneigung von 15°. In den Baufeldern 1 und 6 parallel zum Mühlenweg wird festgesetzt, dass im Fall von Neubauten dort das III. Vollgeschoss nur unter einer Dachschräge gebaut werden darf, ebenfalls bei einer Mindestdachneigung von 30°.

Bei dem Bau von Hartdächern sind lasierte und glänzende Dachmaterialien nicht zulässig. Es werden nur braune, rote, anthrazit farbene oder Mischungen dieser drei Dachfarben zugelassen. Damit soll der Eindruck einer zu bunten Siedlung vermieden werden.

### **5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung/Bauweise**

Alle 6 Baufelder werden gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als reine Wohngebiete festgesetzt. Um den überwiegenden Wohngebietscharakter zu sichern werden die sonst nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO zulässigen Ausnahmen für Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Beherbergungsbetriebe und sonstigen Anlagen für soziale Zwecke und Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke in sämtlichen Baufeldern auch als Ausnahme nicht zugelassen.

Das Ziel der Entwicklung eines Einfamilienhausgebietes in den Baufeldern 2 bis 5 wird erreicht durch die Festsetzung der Zulässigkeit von maximal 2 Wohnungen in einem Einzelhaus, bzw. bei dem Bau eines Doppelhauses nur 1 Wohnung je Doppelhaushälfte.

In ca. 300 m Luftlinienentfernung nordöstlich des Plangebietes befindet sich die Bundesautobahn 24 Hamburg-Berlin. Wegen des fehlenden Schallschutzes direkt an der Autobahn und einer vollkommen freien und offenen Landschaft zwischen Autobahn und den Wohnhäusern am Mühlenweg haben die dreigeschossigen Wohnhäuser für das westlich dahinter liegende neue Wohngebiet die Funktion einer großen Lärmschutzwand. Damit diese Schutzfunktion auch in Zukunft, z.B. bei Ersatzneubauten, gewährleistet bleibt, wird für die Baufelder 1 und 6 festgesetzt, dass die dort zu bauenden Gebäude mindestens 2 Vollgeschosse und maximal 3 Vollgeschosse hoch sein dürfen. An den jeweiligen Blockenden werden Baulinien festgesetzt und es wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt, so dass bei einem Ersatzneubau auch das jeweils neue Gebäude insgesamt 56 m lang sein muss. Im Falle eines Ersatzneubaus wäre dort z.B. der Bau einer Stadthausreihe möglich.

Das Baufeld 1 mit 3.302 qm Größe und das Baufeld 6 mit 3.096 qm sind auch auf der rückwärtigen Seite so ausreichend bemessen, dass dort die notwendigen Nebenanlagen, wie z.B. Stellplätze, aber auch Flächen zum Kinderspielen und zum allgemeinen wohnungsnahen Erholungsaufenthalt angeordnet werden können. Im Sinne der Aufwertung der Freiflächen wäre es sinnvoll und auch erforderlich diese Freiflächen in den Baufeldern 1 und 6 vollständig neu zu gestalten. Für die Baufelder 1 und 6 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Das aktuell vorhandene Wohngebäude Mühlenweg 15 A-D hat eine Grundfläche von 560 qm, d.h. eine GRZ von 0,18.

Es wird trotzdem die GRZ von 0,3 festgesetzt, was mit der zulässigen Überschreitung um 50 v.H. durch Nebenanlagen und Stellplätze eine „GRZ 2“ von 0,45 ergibt. Diese Größenordnung der zulässigen Bodenversiegelung ist notwendig, um ausreichend Fläche für notwendige Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) oder Garagen zu erhalten.

In den Baufeldern 2 bis 5 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig, die aufgrund der Zulässigkeit von nur zwei Wohnungen dann als Einfamilienhäuser gebaut werden. Es sind 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. Somit ist aber auch sichergestellt, dass über diese 2 Vollgeschosse hinausgehend kein weiterer hoher Dachraum entstehen kann, wo nochmals ein zusätzlicher Dachausbau erfolgen könnte.

*Hinweis: In der aktuell gültigen Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 19.05.2016 wird der Begriff „Geschoss“ verwendet. In § 89 „Übergangsvorschriften“ wird aber darauf verwiesen, dass bei Satzungen nach BauGB (Bebauungspläne oder § 34-Satzungen) der Begriff des Vollgeschosses aus der BbgBO von 2008 weiter anzuwenden ist, so lange in der Baunutzungsverordnung noch der Begriff des „Vollgeschosses“ verwendet wird und die BauNVO hier auf die Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesebene verweist. Daher wird in dieser § 34 BauGB-Satzung weiter der Begriff „Vollgeschoss“ im Sinne der BbgBO von 2008 verwendet.*

Um den Charakter einer dörflichen und durchgrünten Wohnsiedlung zu erhalten wird für die Baufelder 2 bis 5 eine Mindestgrundstücksgröße von 600 qm festgesetzt. Diese Festsetzung führt dazu, dass in diesen vier Baufeldern insgesamt nicht mehr als 13 Einfamilienhausgrundstücke entstehen können.

Aufgrund der langjährigen Erfahrungen aus vergleichbaren Baugebieten des Amtsbereiches Temnitz und in benachbarten Gemeinden kann davon ausgegangen werden, dass bei den nach

städtebaulichem Funktionsplan möglichen 13 neuen Baugrundstücken maximal 15 oder 16 neue Wohneinheiten entstehen, was einem möglichen Einwohnerzuwachs von ca. 45 bis 50 Einwohnern entsprechen würde.

Auch in den Baufeldern 2 bis 5 wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt, einschließlich der zulässigen Überschreitung um 50 v. H. durch bauliche Nebenanlagen ergäbe sich eine GRZ von 0,45.

Unter der Annahme, dass die Grundfläche eines beispielhaften Einfamilienhauses mit Außenterrasse 150 qm beträgt und durch Zuwegungen, 2 Stellplätze bzw. Garagen, Zufahrten, Gärten, Schuppen etc. nochmals 90 qm dazu kämen, würden insgesamt 240 qm versiegelt werden. Bei dem Beispiel eines 600 qm großen Grundstücks wäre das eine GRZ 1 von 0,25 und eine GRZ 2 von 0,4. An diesem Beispiel ist zu erkennen, dass der festgesetzte GRZ-Wert von 0,3 ausreichend ist.

An der östlichen Seite des Baufeldes 5 werden für drei vorhandene Bäume (2 Eichen, 1 Buche) Erhaltungsgebote festgesetzt. Diese Bäume sind Teil der ansonsten in der privaten Grünfläche vorhandenen Baum- und Gehölzreihe.

Damit diese Bäume auch in Zukunft eine Entwicklungschance haben, werden dort die Baugrenzen entsprechend abgerückt.

Die überbaubaren Flächen werden bestimmt durch die Festsetzungen von Baugrenzen. In den Baufeldern 1 bis 5 werden die Baugrenzen gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von 5,0 m festgesetzt, gegenüber den Gehwegen (Planwege A und B) in einem Abstand von 3,0 m. Die Baugrenzenfestsetzungen mit relativ großen so genannten „Baufenstern“ ermöglichen eine flexible Gestaltung der Grundstücksteilungen und der Anordnung der späteren Wohngebäude.

## **5.2 Baugrund**

Das Plangebiet liegt östlich des Wiesen- und Niederungsbereiches der Temnitz. Aufgrund der anzunehmenden Bodenverhältnisse wurde eine Baugrunduntersuchung in Auftrag gegeben, dessen Geotechnischer Bericht mit Datum vom 14.08.2018 vorliegt und dieser Begründung als Anlage beiliegt.

Zur Erkundung der Baugrundverhältnisse wurden 6 Kleinstbohrungen im Bereich der Planstraße (An den Temnitzwiesen) durchgeführt. Die Ergebnisse aus den 6 Bohrungen im Bereich der Planstraße sind jedoch auf das gesamte Plangebiet und damit auch auf die Baufelder 1 bis 6 übertragbar. Im Plangebiet ist mit mittleren Wasserständen unter Geländeoberkante (GOK) von ca. 1,50 m bis 1,90 m zu rechnen, ungünstig ansteigend um bis zu 0,6 m. Auf der Geländeoberkante und über den geringer durchlässigen Schichten kann es bei starken und/oder langanhaltenden Regenfällen sowie zur Schneeschmelze zur Stauwasserbildung kommen.

Der Geotechnische Bericht kommt zu dem Schluss, dass das Plangebiet, aus baugrundtechnischer Sicht und unter Beachtung der im Geotechnischen Bericht auf den Seiten 7 bis 11 genannten Hinweise, für die Bebauung mit Wohngebäuden geeignet ist.

Die Versickerung der Niederschläge, die im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen anfallen, erfolgt über Fahrbahn begleitende Mulden. Nähere Ausführungen darüber gibt das Kap. 5.3 Verkehrserschließung.

In Bezug auf die Sicherung der Baugrubenwände gibt der Geotechnische Bericht folgende Hinweise:

Bis zu einer Tiefe von 1,25 m darf senkrecht geschachtet werden. Übersteigt die Tiefe der

Baugrube den genannten Wert, sind die Baugrubenwände sachgemäß abzusteißen oder abzuböschern. Der Böschungswinkel darf 45° nicht überschreiten.

Diese Werte gelten nur für eine zeitweilige, unbelastete Böschung oberhalb des Wasserspiegels und bei Böschungshöhen unter 5,0 m.

Damit es beim Bau der Einzelhäuser in den Baufeldern 2 bis 5 keinen Eingriff in das Grundwasser gibt und keine Grundwasserabsenkung erforderlich wird, wird in den Baufeldern 2 bis 5 der Bau von Kellergeschossen oder Tiefgaragen ausgeschlossen.

### **5.3 Verkehrserschließung**

Das neue Einfamilienhausgebiet in den Baufeldern 2 bis 5 wird durch die öffentliche Verkehrsfläche der Planstraße (An den Temnitzwiesen) erschlossen und im Osten an die Gemeindefeldstraße Mühlenweg angebunden. In 320 m Entfernung bindet der Mühlenweg an die die Ortslage Walsleben durchquerende Kreisstraße K 6807 an, über welche die Innenstadt von Neuruppin in 12 km Entfernung erreicht wird. Über die in der Ortsmitte von Walsleben abzweigende K 6808 wird Dabergotz erreicht und die Autobahnauffahrt Neuruppin der BAB 24.

Die Breite der Verkehrsfläche der Planstraße wird mit 9,0 und 10,0 festgesetzt. Es ist geplant die Planstraße als verkehrsberuhigten Bereich mit einer Mischverkehrsfläche auszubauen. Der gepflasterte Bereich wird dann ca. 5,5 m breit sein, an Baumpflanzscheiben mit Einengungen auf 3,5 bis 4,0 m reduziert. Damit verbleibt in den restlichen Nebenbereichen ausreichend Raum für Straßenbaumpflanzungen. Es ist auch ausreichend Raum für eine Fahrbahn begleitende Direktverbringung der Niederschläge in flachen Mulden mit eingebautem Kieskern unter dem Muldental. Im Bedarfsfall erfolgt die Entwässerung auch über ein Mulden-Rigolensystem. Diese Systeme sind unterbrochen im Bereich der Grundstückszufahrten, sodass ein Überlaufen von mehrheitlichem Oberflächenwasser in die tiefer gelegenen Bauzonen im Regelfall nicht gegeben ist.

Aufgrund des Wendeplatzes mit einem Durchmesser von 22,0 m können die Müllfahrzeuge das Gebiet befahren und dort kehren. Die Anlieger des südlichen Stichweges müssen ihre Abfallbehälter in den nördlichen Straßenbereich bringen, da am Ende des südlichen Stichweges nur eine Pkw-Kehre gebaut wird. Die in Richtung Temnitz führenden öffentlichen Gehwege (Planwege A und B) dienen zum einen der Erschließung der weiterhin vorhandenen Kleingärten und zum anderen der öffentlichen Erreichbarkeit des Wiesen- und Niederungsgebietes an der Temnitz. Diese Wege werden als wassergebundene Wegefläche (Grandbefestigung) hergestellt.

Die Verkehrsfläche des Planweges A wird mit 5,0 m festgesetzt, so dass im Bedarfsfall dort ein Pflegefahrzeug fahren könnte oder die angrenzenden Kleingärten ebenfalls (als Ausnahme) mit einem Kraftfahrzeug erreichbar wären.

Mit Schreiben vom 15.03.2018 teilt die Brandschutzdienststelle des Landkreises Ostprignitz-Ruppin mit, dass die Flächen für die Feuerwehr (hier: Zufahrt, Bewegungsflächen, Wendemöglichkeit) den Anforderungen der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr vom 25. März 2002 (ABl. S. 466, 1015), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 9. Juli 2007 (ABl.S.1631) und der Liste der Technischen Baubestimmungen Anlage 7.4/1, entsprechen müssen.

## **5.4 Trinkwasser/Schmutzwasser/Löschwasser**

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 Mühlenweges 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 Mühlenweg sichergestellt. Der Erschließungsträger, ob Investor oder Gemeinde, kann nach Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung mit dem Zweckverband, die Leitungen an deren Anlagen anschließen.

Die Löschwasserversorgung wird durch einen neu zu bohrenden zentralen Löschwasserbrunnen auf dem Plangebiet gesichert. Der Standort des Löschwasserbrunnens ist von der Erschließungsfachplanung innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich dort wo sich die Planstraße „An den Temnitzwiesen“ in einen nördlichen und südlichen Stichweg gabelt, festgelegt worden. Auf die Einhaltung der Technischen Regeln Arbeitsblatt W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" und Arbeitsblatt W 331 "Hydranten" wird verwiesen. 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 m<sup>3</sup>/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung stehen. Trägerin des Brandschutzes ist das Amt Temnitz.

## **5.5 Bodenschutz/Altlasten**

Im Plangebiet sind weder Altlasten noch Altlastenverdachtsgebiete bekannt.

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 anderen Beschaffenheiten gegenüber dem Normalzustand) sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ostprignitz-Ruppin zu informieren (Tel.: 03391/688-6752 oder 6704). Die belasteten Bereiche sind zwischenzeitlich so zu sichern, dass eine Ausbreitung der Kontamination verhindert wird. Die weitere Vorgehensweise ist mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Bei Bodenaushub sind Mutterboden und Unterboden zu sichern, getrennt und fachgerecht zu lagern und für den Wiedereinbau bzw. die Herstellung von Vegetationsflächen wieder zu verwenden.

Die Bodenfunktionen und die Bodenleistungsfähigkeit sind weitestgehend zu erhalten. Schädliche Bodenveränderungen, insbesondere Bodenversiegelungsmaßnahmen, Bodenverdichtung und Schadstoffeinträge sind zu vermeiden.

## **5.6 Sonstige öffentliche Belange**

### **5.6.1 Bodendenkmalpflege/Denkmalerschutz**

Im Plangebiet und unmittelbar angrenzend befinden sich keine festgesetzten Einzeldenkmale. Es ist bisher auch kein Bodendenkmal bekannt oder vermutet.

Da jedoch mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, wird auf folgende Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) - vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) aufmerksam gemacht: Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig.

Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.

### 5.6.2 Gewässerschutz

Etwa 130 m westlich des Plangebietes verläuft die Temnitz. Sie ist ein Gewässer II. Ordnung. 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).

### Hinweise im Hinblick auf die Anforderungen der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Die Bewirtschaftungsziele der WRRL für die oberirdischen Gewässer (WHG § 27) und das Grundwasser (WHG § 47) werden im Rahmen der Bewirtschaftungspläne der jeweiligen Flussgebietgemeinschaft (FGG) festgelegt. Zur Erreichung der Bewirtschaftungsziele sind für die Flussgebietseinheiten Maßnahmenprogramme aufzustellen. Für Brandenburg wurden mit dem Beitrag des Landes für das Maßnahmenprogramm der Flussgebietseinheit Elbe Maßnahmen benannt. Zur Untersetzung dieser Maßnahmenprogramme werden im Land Brandenburg Gewässerentwicklungskonzepte (GEK) erstellt.

Das Plangebiet liegt in dem **GEK-Gebiet "Temnitz" (Rhi\_Temnitz)**. Dieses GEK liegt vor und der Endbericht kann unter [www.wasserblick.net](http://www.wasserblick.net) nachgelesen werden.

Die Temnitz ist ein organisch geprägter Bach. Der ökologische Zustand wird als mäßig eingeschätzt. Bezogen auf das Bewirtschaftungsziel wird für die Temnitz eine Fristverlängerung gemäß Art. 4 Abs. 4 WRRL angestrebt.

Weitere Ergebnisse der im Rahmen der Erstellung des WRRL- Bewirtschaftungsplans Elbe durchgeführten Bewertungen der Gewässer können im Einzelnen dem Kartendienst des Landes entnommen werden (siehe: [http://luaplms01.brandenburg.de/WebOfficePublic/synserver?project=WRRL\\_www](http://luaplms01.brandenburg.de/WebOfficePublic/synserver?project=WRRL_www) WO).

### 5.6.3 Leitungsführungen

Im Plangebiet befinden sich Stromanlagen der E.DIS AG als Mittel- und Niederspannungsan-

lagen und eine Gasleitung. Westlich der Planstraße, im Bereich des Planweges A, kann der Leitungsverlauf wie vorhanden verbleiben. Im mittleren und östlichen Plangebiet werden die Leitungen zumindest in Teilbereichen verlegt werden müssen, da sie sonst u.a. durch den nördlichen Teil des Baufeldes 5 verlaufen würden. Hier müssen die Leitungen zukünftig in die Verkehrsfläche der Planstraße (An den Temnitzwiesen) verlegt werden.

Mit Schreiben vom 03.08.2018 hat die E.DIS AG folgende Hinweise für die Erschließungsfachplanung gegeben:

Da Energieanlagen nicht über- oder unterbaut werden dürfen, sind eventuelle Umverlegungs- bzw. Schutzmaßnahmen rechtzeitig mit der E.DIS AG abzustimmen. Hierfür erbittet die E.DIS AG einen rechtzeitigen Antrag des Auftraggebers, aus welchem die Baugrenzen hervorgehen. Auf dieser Grundlage wird die E.DIS AG dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung der Anlagen unterbreiten. Ansprechpartner hierfür ist der Netzmeister Herr Ricco Ivangean, unter der Telefonnummer 033970/502-260 zu erreichen. Dazu sind weitere Einzelheiten unter Vorlage konkreter Baupläne einzureichen, bzw. die Vorhaben rechtzeitig, spätestens jedoch ein Jahr vor Baubeginn, bei der E.DIS AG anzumelden.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Telekom Deutschland GmbH. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes rückwärtig zu den Baufeldern 1 und 6 hinter den Wohnblöcken Mühlenweg 15 A bis 17 D ist die Verlegung neuer Tk-Linien erforderlich. Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der Tk-Linien ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher durch die

Deutsche Telekom Technik GmbH

PTI 31 – Planauskunft

Postfach 4202

49032 Osnabrück

oder per E-Mail

Planauskunft.Nordost@telekom.de

in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen und die Bauausführenden immer die “Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Telekom Deutschland GmbH anderer (Kabelschutzanweisung)” –siehe Anlage- beachten, um Schäden am Eigentum der Telekom Deutschland GmbH zu vermeiden.

## 6.0 Flächenbilanz

### Reine Wohngebiete

Baufeld 1	3.302 qm
Baufeld 2	4.325 qm
Baufeld 3	1.658 qm
Baufeld 4	2.554 qm
Baufeld 5	3.426 qm
Baufeld 6	3.096 qm
<b>Summe WR-Gebiete</b>	<b>18.361 qm</b>

**Öffentliche Verkehrsflächen**

Mühlenweg	2.210 qm
Planstraße (An den Temnitzwiesen)	3.375 qm
Planweg A	473 qm
Planweg B südlich Baufeld 4	203 qm
<b>Summe öffentliche Verkehrsflächen</b>	<b>6.261 qm</b>

**Grünflächen**

Private Grünfläche	1.048 qm
Grünfläche zwischen Baufelder 1 und 2	2.477 qm
Grünfläche Kleingärten	3.252 qm
Öffentliche Grünfläche westliches Baufeld 2	266 qm
<b>Summe Grünflächen</b>	<b>7.043 qm</b>

**Waldfläche** 117 qm

**Plangebietsgröße gesamt** 31.782 qm

**7.0 Belange von Natur und Landschaft und des Artenschutzes****7.1 Bestandsbeschreibung der Biotopstruktur**

Im September 2016 erfolgte für das damals noch 4,48 ha große Plangebiet zwischen der Temnitz im Westen und dem Mühlenweg im Osten eine Bestandsaufnahme der Biotop- und Nutzungstypen. Der Biotopbestandsplan (A 3, 1:1.250) ist der Begründung als Anlage beige-fügt.

Westlich hinter der Fläche für die Zeilenbebauung (**OSZ – 12240**) befindet sich, teilweise auf leichter Anhöhe, eine Feldgehölzgruppe (**BFM – 07113**) mit Pappel, Eschen, Ahorn, Weide und Walnuss und im Norden mit einem temporären Kleingewässer (**SPB – 02132**). Im Rahmen der Neubauplanung entfällt dort nur im Süden eine kleine Fläche, überwiegend mit Pappeln bestockt, um dort die neue Planstraße anzulegen. Der zu fällende Pappelaufwuchs ist nicht nach Baumschutzverordnung Ostprignitz-Ruppin (BaumSchVo OPR) geschützt. Der größte Teil der Fläche, einschließlich des temporären Kleingewässers bleibt innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche erhalten.

Zwischen der Wohnbebauung im Osten und der vorgelagerten Gehölzgruppe und der etwa 120 m westlich des Mühlenweges beginnenden Kleingartenanlage (**PK – 10150**) befindet sich aktuell eine Spielplatzfläche (**PD – 10200**).

Nördlich des bereits vorhandenen derzeit unbefestigten Kleingartenweges (**OVWO – 12651**), der in dem B-Plan als Planweg A aufgenommen wird, befindet sich im Wesentlichen eine gehölzfreie, wirtschaftlich nicht genutzte, aber regelmäßig gemähte Wiese (**GMF – 05112**) im Übergangsstadium zum Scherrasen. Der gleiche Biotoptyp befindet sich auch südlich des Kleingartenweges, hier allerdings im westlichen Teil mit einem stärkeren Gehölzbestand. Die

dort vorhandenen Bäume, vor allem Eichen und Birken sind im B-Plan in die private Grünfläche integriert oder an der Ostseite des WR-Gebietes im Baufeld 5 als zu erhaltende Bäume festgesetzt.

Von den westlich der Wiese beginnenden Kleingärten (**PK – 10150**) werden im Rahmen der Bauleitplanung sieben Gartenparzellen zukünftig entfallen. Die Planung ist allerdings so aufgebaut, dass zum Bau der Planstraße als zentrale Erschließungsanlage im 1. Realisierungsabschnitt nur eine Kleingartenparzelle entfallen muss. So erscheint es sinnvoll im 1. Abschnitt die Baufelder 2 und 5 zu bebauen und erst dann die Baufelder 3 (zwei Parzellen) und 4 (vier Parzellen) zu bebauen. In den Baufeldern 3 und 4 befinden sich außerdem sieben von den acht betroffenen Brutvogelstandorten.

Nach den frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes so verkleinert, dass die Wald- und Wiesenflächen östlich der Temnitz nicht mehr Teil des Plangebietes sind und somit das FFH-Schutzgebiet „Oberes Temnitztal Ergänzung“ durch die Planung nicht berührt ist.

## **7.2 Beschreibung des Eingriffs in die Biotopstruktur**

Im Plangebiet ist ein temporäres Kleingewässer (SPB – 02132) als nach § 18 BbgNatSchAG geschütztes Biotop vorhanden. Durch die Planung wird das geschützte Biotop nicht überplant; es bleibt als Bestandteil der festgesetzten öffentlichen Grünfläche erhalten.

Darüber hinaus befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope bzw. Vegetationsstrukturen mit seltenen oder gefährdeten Pflanzenarten im Plangebiet. Hinsichtlich der oben beschriebenen flächigen Biotope sind hauptsächlich Flächen von allgemeinem Wert betroffen, so dass hier keine erheblichen Eingriffe vorliegen.

Der vorhandene Baumbestand wird durch die festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen weitestgehend in die Planung integriert. Für die markantesten Einzelbäume in der privaten Grünfläche und an der Ostseite des WR-Gebietes im Baufeld 5 ist weitergehend ein Erhaltungsgebot festgesetzt worden.

Vier Bäume (3 Birken und 1 Linde mit Stammumfängen zwischen 0,3 und 0,5 m) befinden sich innerhalb künftiger Bauflächen. Je nach Planung zukünftiger Gebäude oder anderer baulicher Anlagen (Anordnung auf dem Grundstück) kann die Beseitigung dieser Bäume notwendig werden. Es wird empfohlen, den vorhandenen Baumbestand unabhängig seines Schutzstatus nach BaumSchVo OPR möglichst zu erhalten. Die Bäume unterliegen derzeit nicht dem Schutz der BaumSchVo OPR; ein Kompensationserfordernis im Rahmen der B-Planaufstellung besteht daher nicht.

Bei späterer Fällung dann ggf. geschützter Bäume ist gemäß BaumSchVo OPR eine Genehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Im Rahmen dieses Verfahrens wird der dann notwendige Kompensationsumfang festgelegt.

## **7.3 Artenschutzfachliche Bewertung**

Im Frühjahr und Sommer 2017 wurde durch das Büro für Freilandkartierung und Landschaftsplanung, Dipl.-Ing Daniel Meisel, 16816 Neuruppin eine artenschutzfachliche Bewertung erstellt. Dieser Fachbeitrag (Stand September 2017) ist als Anlage der Begründung beigefügt, so dass in der Begründung nur die wesentlichen Ergebnisse und daraus erfolgende Kompensationsmaßnahmen erläutert sind.

Nach einer Vorprüfung eventuell betroffener geschützter Tier- und Pflanzenarten wurde aufgrund der Nähe zur Temnitz bei Amphibien eine mögliche teilweise Relevanz festgestellt, da eine mögliche Beeinträchtigung von Winterquartieren nicht auszuschließen war. Daher erfolgten im Frühjahr und Sommer 2017 an der Temnitz und dem Umfeld nähere Erfassungen.

Ein weiterer Untersuchungsbedarf ergab sich bei den Europäischen Vogelarten. Dort befanden sich potentielle Habitate im Bereich der Kleingärten, Lauben, Offenland- sowie Gehölzflächen. Um diese zu erfassen erfolgte eine Untersuchung mit 7 Begehungen zwischen März 2017 und Juli 2017.

Die Ergebnisse wurden durch den Gutachter wie folgt zusammengefasst (Artenschutzfachliche Bewertung, Meisel, Neuruppin Sept. 2017, S. 17):

„Im Ergebnis der Erfassungen konnten insgesamt **45 Vogelarten** innerhalb des B-Plangebiets bzw. daran angrenzend nachgewiesen werden.

Nur der *Rotmilan* wird im Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie aufgeführt, wobei die Art nur das UG einmalig überflog.

Als festgestellte Arten, die in der Bundesartenschutzverordnung als streng geschützte Art eingestuft sind, konnten *Rotmilan* und *Grünspecht* nachgewiesen werden.

In der Roten Liste Brandenburgs (2008) werden für das untersuchte Gebiet insgesamt 6 Arten in verschiedenen Kategorien geführt.

Bau- und/oder anlagebedingt sind folgende **15 Arten** potentiell durch das B-Planverfahren betroffen:

*Ringeltaube, Zaunkönig, Rotkehlchen, Amsel, Gartengrasmücke, Zilpzalp, Fitis, Kohlmeise, Elster, Star, Haussperling, Feldsperling, Buchfink, Girlitz, Grünfink*

Für diese erfolgt in Kapitel 4.1 eine vertiefende Prüfung, ob und in welcher Form artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vorliegen.“

Bezüglich der Fauna Amphibien hat der Gutachter keine Betroffenheit festgestellt.

Bei der Untersuchung der Brutvögel hat der Gutachter bei der Kohlmeise und beim Haussperling/Feldsperling die Erforderlichkeit für plangebietsinterne Kompensationsmaßnahmen festgestellt. Plangebietsexterne Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Der Gutachter empfiehlt für die zwei betroffenen Kohlmeisenstandorte (im Kleingartenbereich) als Ersatz das Anbringen von vier Ersatznistkästen. Ein Kohlmeisenbrutplatz ist durch den Bau der Planstraße betroffen. Ein Brutplatz befindet sich im Baufeld 3.

Beim Haussperling/Feldsperling sind sechs Brutplätze (im Kleingartenbereich) betroffen und als Kompensation sind sechs Ersatzniststätten zu schaffen. Sowohl bei der Realisierung des Baufeldes 3 wie bei der Realisierung des Baufeldes 4 sind jeweils drei Brutstätten betroffen. Durch die Bebauung der Baufelder 2 und 5 sind keine Brutplätze betroffen.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden ist außerdem eine Bauzeitenregelung anzuwenden. Hierzu erfolgt eine Festsetzung im Teil des Bebauungsplanes.

(Artenschutzfachliche Bewertung, Meisel, Neuruppin Sept. 2017, S. 25):

„Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BNatSchG

Artenschutzrechtliche Verbote können durch das Vorhaben potentiell durch folgende Maßnahmen ausgelöst werden:

- baubedingte Störung bei einem Bau und/oder bauvorbereitenden Maßnahmen während der Brutzeit

Der genannte Verbotstatbestand kann durch eine Bauzeitenregelung vermieden werden. Als genereller Bauverbotszeitraum für Abrissmaßnahmen und Baufeldfreimachung ist die Zeit zwischen dem 01.03. und dem 30.11. eines jeden Jahres festzulegen. Erfolgen diese Maßnahmen außerhalb des genannten Zeitraums, können alle weiteren Baumaßnahmen auch innerhalb der Brutzeit durchgeführt werden.“

Neben der Bauzeitenregelung schlägt der Gutachter folgende Artenschutzmaßnahmen für betroffene Brutvögel vor:

#### „Nistkästen Kohlmeise – CEF 1

Bauvorgezogenes Anbringen von Ersatzniststätten

Typ: Nisthöhle 1B oder 2M (Fa. Schwegler oder glw.)

Anzahl: 4 Stück

Anbringort: verbleibende Bäume oder Gebäude des B-Plangebietes; Abstand der Niststätten zueinander: mind. 50 m

Zeitpunkt: Anbringen vor erfolgter Beseitigung des jetzigen Brutstandorts; bei einem Rückbau im Winterhalbjahr muss die Ersatzniststätte bis zum 15.03. angebracht werden.

Nachweis: Die angebrachten Niststätten sind mit Foto sowie Lagenachweis der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

#### Nistkästen Feldsperling/Haussperling – CEF 2

Bauvorgezogenes Anbringen von Ersatzniststätten

Typ: Sperlingskoloniehaus 1SP (Fa. Schwegler oder glw.)

Anzahl: 1 Stück (Koloniehaus für 6 BP)

Anbringort: verbleibende Bäume oder Gebäude des B-Plangebietes; Aufhänghöhe 2 m aufwärts

Zeitpunkt: Anbringen vor erfolgter Beseitigung des jetzigen Brutstandorts; bei einem Rückbau im Winterhalbjahr muss die Ersatzniststätte bis Ende März angebracht werden.

Nachweis: Die angebrachten Niststätten sind mit Foto sowie Lagenachweis der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.“

(Artenschutzfachliche Bewertung, Meisel, Neuruppin Sept. 2017, S. 27):

Die im B-Plan getroffene Bauzeitenregelung gilt für das gesamte Plangebiet.

Die Ersatzmaßnahmen für verlorengewandene Brutreviere der Kohlmeise und der Haus- und Feldsperlinge müssen rechtzeitig vor Entfernung der vorhandenen Quartiere erfolgen. Dieses betrifft bei einem Kohlmeisenbrutrevier bereits der Bau der neuen Planstraße, während für die anderen betroffenen sieben Brutvögelstandorte eine rechtzeitige und vorzeitige Schaffung von Ersatznistplätzen erst geschaffen werden müssen bevor eine Baufeldfreimachung in den Baufeldern 3 und 4 erfolgt.

## **7.4 Grünordnerische Maßnahmen**

Aus gestalterischen Gründen wird im Plangebiet die Pflanzung eines großkronigen Laubbaumes (eine Linde als Straßenbaum in der Pflanzqualität mind. 3xv Hochstamm, Astansatz bei mindestens 2,20 m, Stammumfang 18-20 cm) im Kreuzungsbereich der Planstraße festgesetzt. Vorschläge zur Auswahl der Linde siehe Artenliste 1.

<b>Artenliste 1</b>	
Vorschläge für eine großkronige Linde als Straßenbaum	
Tilia americana `Nova`	Amerikanische Linde
Tilia cordata `Greenspire`	Amerikanische Stadtlinde
Tilia tomentosa `Szeleste`	Ungarische Silberlinde
Tilia x intermedia	Holländische Linde

Des Weiteren sollen straßenbegleitend 5 klein- bis mittelkronige Laubbäume einer Art (Vorschläge s. Artenliste 2) in der Pflanzqualität mind. 3xv Hochstamm, Astansatz bei 2,20 m, Stammumfang 14-16 cm gepflanzt werden. Die Standorte sind im Rahmen der Erschließungsplanung festzulegen.

<b>Artenliste 2</b>	
Vorschläge für klein- bis mittelkronige Straßenbäume	
Malus tschonoskii	Wollapfel, Scharlach-Apfel
Sorbus aria `Magnifica`	Mehlbeere
Carpinus betulus `Frans Fontaine`	Säulen-Hainbuche
Tilia cordata `Rancho`	Amerikanische Stadtlinde

## 8.0 Planverfahren

Am 20.04.2016 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Walsleben den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „An den Temnitzwiesen“ gefasst. In der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Walsleben am 15.06.2016 wurde der Beschluss über die Vorentwurfskonzeption gefasst und es wurde beschlossen, mit diesem Vorentwurf und der Übertragung auf einen aktuellen Vermessungsplan (Stand Juli 2016) die frühzeitigen Beteiligungsverfahren durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Planentwurfsauslegung für die Dauer eines Monats vom 01.08.2016 bis zum 02.09.2016 in den Räumen des Amtes Temnitz. Parallel dazu wurden die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB frühzeitig am Planverfahren beteiligt.

In der Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Walsleben wurde am 31.01.2018 der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 13.02.2018 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt und dazu aufgefordert eine Stellungnahme abzugeben. Die öffentliche Auslegung fand im Zeitraum vom 08.03.2018 bis zum 09.04.2018 in den Amtsräumen des Amtes Temnitz statt.

Der Landkreis Ostprignitz-Ruppin regte in seiner Stellungnahme vom 22.03.2018 an, die Wahl des Planverfahrens, hier die Verfahrensführung als Bebauungsplan der Innenentwick-

lung gemäß § 13 a BauGB, zu überprüfen. Die Bedenken werden beachtet und das Planverfahren wird auf das neu eingeführte § 13 b BauGB-Verfahren umgestellt. Damit der neue § 13 b BauGB für dieses Planverfahren genutzt werden kann, wurde am 20.06.2018 auf der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Walsleben der formale Beschluss gefasst, dass für dieses Bauleitverfahren der seit dem 09.03.2017 rechtswirksame § 13 b BauGB angewendet wird.

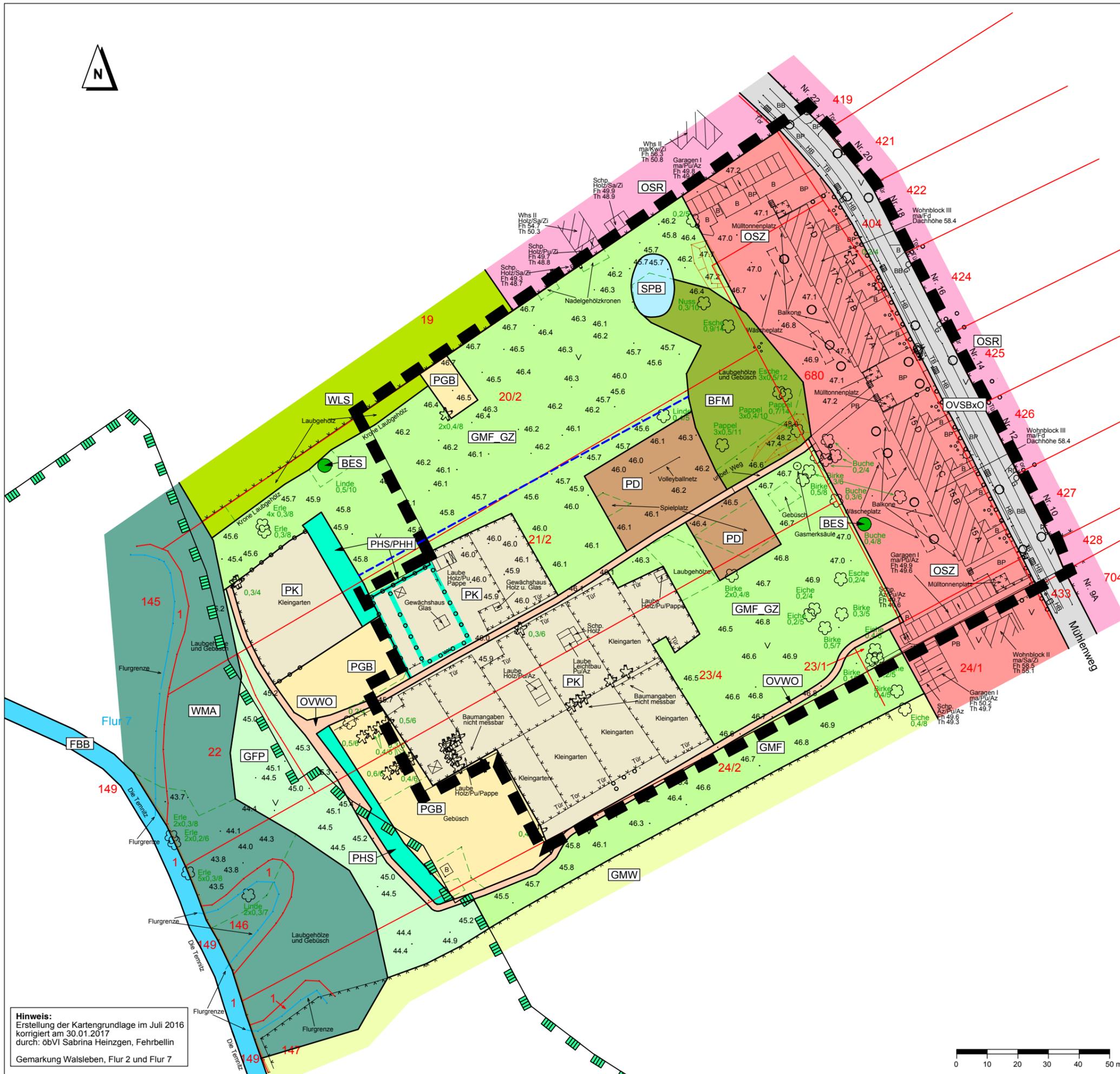
Da sich durch die Schlussabwägung eher redaktionelle und nur geringfügige Änderungen, bzw. vor allem Ergänzungen in der Begründung ergaben, welche die Grundzüge der Planung nicht berührten, wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 26.09.2018 zuerst die Schlussabwägung beschlossen und anschließend der Satzungsbeschluss gefasst.

Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 4 „An den Temnitzwiesen“ der Gemeinde Walsleben im Amtsblatt für das Amt Temnitz und der amtsangehörigen Gemeinden Dabergotz, Märkisch Linden, Storbeck-Frankendorf, Temnitzquell, Temnitztal, Walsleben Nr. 7/2018 am 27.10.2018 wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

Stand September 2018



1. Stellvertretung der Amtsdirektor/in  
Amt Temnitz



### Legende

#### Differenzierung der Biotop- und Nutzungstypen

nach der Biotopkartierung Brandenburg, Liste der Biotoptypen, Stand: 09.03.2011  
Biotopbestandsaufnahmen September 2016

F	01	Fließgewässer
	01112	naturnahe, beschattete Bäche und kleine Flüsse; § 30 BNatSchG/ § 18 BbgNatSchAG
S	02	Standgewässer
	02132	temporäres Kleingewässer, z.T. beschattet; § 30 BNatSchG/ § 18 BbgNatSchAG
G	05	Gras und Staudenfluren
	05102	Feuchtwiesen nährstoffarmer bis mäßig nährstoffreicher Standorte; hier: artenarm, regelmäßig gemäht bzw. an Rändern konkurrierend Schilf und Brennnessel, Kriterien eines naturschutzrechtlichen Schutzstatus werden nicht erreicht
	05111	Frischweide
	05112	Frischwiesen; hier: ungedüngt, regelmäßige Mulchmäh, keine wirtschaftliche Nutzung; überleitende Ausbildung zu 15160 GZ Scherrasen; hier: auf sonstigen Grünanlagen besiedelter Bereiche
B	07	Laubgehölze, Feldgehölze, Alleen, Baumreihen und Baumgruppen
	07113	Feldgehölze mittlerer Standorte; hier: Pappel, Eschen-Ahorn, Weide, Walnuss
	0715111	markante Solitärbäume, heimische Baumart
W	08	Wälder und Forste
	08103	Erlenbruchwald; Begleitbiotop: 05141 GSF Hochstaudenfluren feuchter bis nasser Standorte; § 30 BNatSchG/ § 18 BbgNatSchAG
	08380	Laubholzforst; hier: vorrangig Spitz-Ahorn, ca. 20-jähriger Bestand
P	10	Biotope der Grün- und Freiflächen
	10113	Gartenbrachen
	10150	Kleingartenanlage
	10200	Spielplatz
	10272/-3	Anpflanzung von Sträuchern (> 1m Höhe)/ Hecke (Formschnitt)
O	12	Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen
	12240	Zeilenbebauung
	12260	Einzelhausbebauung
	12612	Straßen mit Asphalt- oder Betondecken, ohne Baumbestand
	12651	unbefestigter Weg
Sonstige Darstellung:		
	Entwässerungsgraben; stark verändert, nur noch schemenhaft erkennbar (01130, FG)	
	Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) "Oberes Temnitztal"	
	Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4	

**Hinweis:**  
Erstellung der Kartengrundlage im Juli 2016  
korrigiert am 30.01.2017  
durch: obVI Sabrina Heinzgen, Fehrbellin  
Gemarkung Walsleben, Flur 2 und Flur 7

## Gemeinde Walsleben

### Bebauungsplan Nr. 4 "An den Temnitzwiesen"

<b>Bestand Biotope</b>	Stand: Januar 2018
Bestandsaufnahme September 2016	Projekt Nr.: W 655
	Maßstab: 1 : 1.250
	zul. bearbeitet: 11.01.2018

**Amt Temnitz** für die Gemeinde Walsleben • 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

