ENTWURF

STAND
JULI 2026

BEGRÜNDUNG

DER

2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN

"ROSENSTRASSE BASDORF" GEMEINDE WANDLITZ OT BASDORF

GEM. § 13 A BAUGB

GEMEINDE WANDLITZ

PRENZLAUER CHAUSSEE 157
16348 WANDLITZ

ERSTELLT VON

LANDSCHAFTSPLANUNG & SIEDLUNGSÖKOLOGIE
BAULEIT- & LANDSCHAFTSPLANUNG / BERATUNG & GUTACHTEN
PAUL-SINGER-STRASSE 7 16548 GLIENICKE/NORDBAHN

STAND: 31.07.2026

BEARBEITUNG:
DIPL.- AGR.- ING. A. F. SCHNEIDER
DIPL.-ING. BENITA EGGELING

Datennutzung - Grafik

© Gemeinde Wandlitz 2026 | © GeoBasis-DE/LGB 2026, dl-de/by-2-0

INHALTSVERZEICHNIS

1	GRUNDLAGEN	5
1.1	VERANLASSUNG UND ZIEL DER BAULEITPLANUNG	5
1.2	PLANGRUNDLAGEN	6
1.3	LAGE UND GELTUNGSBEREICH DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES	7
1.4	PLANVERFAHREN	8
1.5	EINLEITUNGSBESCHLUSS DER 2. ÄNDERUNG, BEKANNTMACHUNG	8
1.6	LANDESPLANERISCHE ABSTIMMUNG	8
1.7	ÄNDERUNG DES GELTUNGSBEREICHES DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES	8
1.8	VERÖFFENTLICHUNGS-, AUSLEGUNGSBESCHLUSS, BEKANNTMACHUNG	8
1.9	ÜBERGEORDNETE PLANGRUNDLAGEN	9
1.9.1	LANDES- UND REGIONALPLANUNG	9
1.9.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG	10
1.9.3	BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES GRÜNORDNUNGSPLANES (1999)	11
1.9.4	BEBAUUNGSPLAN „ROSENSTRAßE BASDORF"	11
1.9.5	INHALT DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „ROSENSTRAßE BASDORF"	11
2	PLANGRUNDLAGEN	12
2.1	GRUNDLAGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	12
2.2	VARIANTENPRÜFUNG	13
2.2.1	VARIANTENPRÜFUNG DER VERKEHRSFLÄCHENENTWICKLUNG IM PLANGEBIET	13
2.2.2	VARIANTENPRÜFUNG DER VERKEHRSFLÄCHENANORDNUNG	14
2.2.3	ERGEBNIS DER VARIANTENPRÜFUNGEN UND UMSETZUNG IN DER BAULEITPLANUNG	14
3	PLANINHALT	15
3.1	ÄNDERUNGEN GEGENÜBER DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „ROSENSTRAßE BASDORF"	15
3.2	ART DER BAULICHEN NUTZUNGEN	16
3.2.1	ALLGEMEINES WOHNGEBIET	16
3.2.2	VERKEHRSFLÄCHEN	18
3.2.3	ERWEITERUNG GRUNDSCHULSTANDORT - SCHULHOFERWEITERUNG	18
3.2.4	ÖFFENTLICHER SPIELPLATZ	19
3.2.5	PFLANZFLÄCHEN	19
3.2.6	FLÄCHE FÜR DEN ARTENSCHUTZ	20
3.2.7	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	20
4	VER- UND ENTSORGUNG	21
5	AUFHEBUNG EINER TEILFLÄCHE AUS DEM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES	21
6	SCHUTZGÜTER UND SCHUTZFUNKTIONEN	22
6.1	BERGBAURECHTLICHE BELANGE	22
6.2	IMMISSIONSSCHUTZRECHTLICHE BELANGE	22
6.3	DENKMALSCHUTZRECHTLICHE BELANGE	22
7	FLÄCHENBILANZ	23
8	NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE	24
8.1.1	SCHUTZGEBIETE, GESETZLICH GESCHÜTZTE BIOTOPE UND TEILE VON NATUR UND LANDSCHAFT	24
8.1.2	MAßNAHMEN DES VERBINDLICHEN GRÜNORDNUNGSPLANS	24
8.1.3	VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMAßNAHMEN	26
9	ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE	28
9.1.1	VÖGEL	28
9.1.2	FLEDERMÄUSE	30
9.1.3	AMPHIBIEN, REPTILIEN (ZAUNEIDECHSEN UND SCHLINGNATTERN)	31
9.1.4	NACHTKERZENSCHWÄRMER	32
9.1.5	ÖKOLOGISCHE BAUBEGLEITUNG (ÖBB) - ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN – V ASB 2:	33
9.1.6	WEITERE ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMAßNAHMEN	33
9.1.7	PFLEGEKONZEPT DER ARTENSCHUTZFLÄCHE	34
9.2	WASSERSCHUTZRECHTLICHE BELANGE	34
10	NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSBILANZIERUNG	34
11	ALTERNATIVENPRÜFUNG	34
	GESETZLICHE GRUNDLAGEN	

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABBILDUNG 1	AUSSCHNITT: DARSTELLUNG - ERGÄNZUNG GELTUNGSBEREICH	5
ABBILDUNG 2	ÜBERSICHT DES GELTUNGSBEREICHES 2020	7
ABBILDUNG 3	ÜBERSICHT DES GELTUNGSBEREICHES 2026	7
ABBILDUNG 4	AUSZUG - DER FESTLEGUNGSKARTE DES INTEGRIERTEN REGIONALPLANS UCKERMAR, BARNIM	10
ABBILDUNG 5	ÜBERSICHT DER WESENTLICHEN PLANÄNDERUNGEN	15
ABBILDUNG 6	AUSSCHNITT AUS DEM BEBAUUNGSPLAN, 2. ÄNDERUNG – VERKEHRSFLÄCHEN NORD	18
ABBILDUNG 7	AUSSCHNITT AUS DEM BEBAUUNGSPLAN, 2. ÄNDERUNG – SCHULHOF, SPIELPLATZ	19
ABBILDUNG 8	AUSSCHNITT AUS DEM BEBAUUNGSPLAN, 2. ÄNDERUNG – ARTENSCHUTZFLÄCHE,	20
ABBILDUNG 9	AUSSCHNITT AUS DEM BEBAUUNGSPLAN, 2. ÄNDERUNG - AUFHEBUNGSBEREICH	21
ABBILDUNG 10	AUSSCHNITT MAßNAHMENKARTE DES GOP	26

TABELLENVERZEICHNIS

TABELLE 1	VARIANTENPRÜFUNG DER VERKEHRSFLÄCHENENTWICKLUNG	13
TABELLE 2	GEGENÜBERSTELLUNG DER FLÄCHENNUTZUNG DER 1. BZW. DER 2. ÄNDERUNG DES BP	23
TABELLE 3	FESTGESETZTE AUSGLEICHSMAßNAHMEN DES GRÜNORDNUNGSPLANES	25

1 GRUNDLAGEN

1.1 VERANLASSUNG UND ZIEL DER BAULEITPLANUNG

Die Gemeindevertretung Wandlitz hat in ihrer Sitzung am 08.10.2020 beschlossen, den Bebauungsplan „Rosenstraße Basdorf" erneut zu ändern.

Grundlage dieser 2. Änderung war die Verschiebung der Bedürfnisse in der Ortslage Basdorf, Flächen für den „Gemeinbedarf" zu sichern, um den Anforderungen an die wachsende Bevölkerung gerecht zu werden.
Die ursprüngliche Aufgabenstellung war die bauordnungsrechtliche Sicherung eines Kita-Standortes sowie eine zusätzliche Schulsportanlage.

Im weiteren Verlauf wurde anstatt einer zusätzlichen Schulsportanlage die Errichtung einer Mensa sowie die Anlage von Verkehrsflächen (Bushaltestelle, Parkplätze) geplant, um die Verkehrsverhältnisse im Bereich der Grundschule (Bereich Primelstraße) zu entlasten.

Im Rahmen der Planung wurde festgestellt, dass aufgrund der langjährigen fehlenden Nutzung im Planbereich wertvolle artenschutzrechtlich relevante Habitate entstanden waren, deren Kompensation bzw. Erhaltung zu sichern ist.
Damit fielen bedeutende Flächen aus der potenziell baulichen Nutzung für weiterhin geplante Wohnzwecke heraus.

Nach fast sechs Jahren haben sich die Anforderungen, Bedingungen und Bedürfnisse weiter gewandelt.
Die zwischenzeitlich geplante KITA sowie die Mensa sind nicht mehr aktuell.

ZITAT AUS DEM BESCHLUSS ZUR ÄNDERUNG DES GELTUNGSBEREICHES

„Nach umfangreichen Abstimmungsprozess zur Schulerweiterung Basdorf wurde eine Machbarkeitsstudie mit Variantenuntersuchungen erstellt. Mit Beschlussfassung vom 15.12.2025 wurde die Errichtung einer Mensa als Anbau (Konzept 6 Anbau 2-geschossig) beschlossen.

Da dieser geplante Anbau der Mensa (in der Karte - Abbildung 1 - blau- dargestellt) in den ursprünglichen Geltungsbereich (festgesetzt als Spielplatz) hineinragt, muss der Geltungsbereich entsprechend angepasst werden.

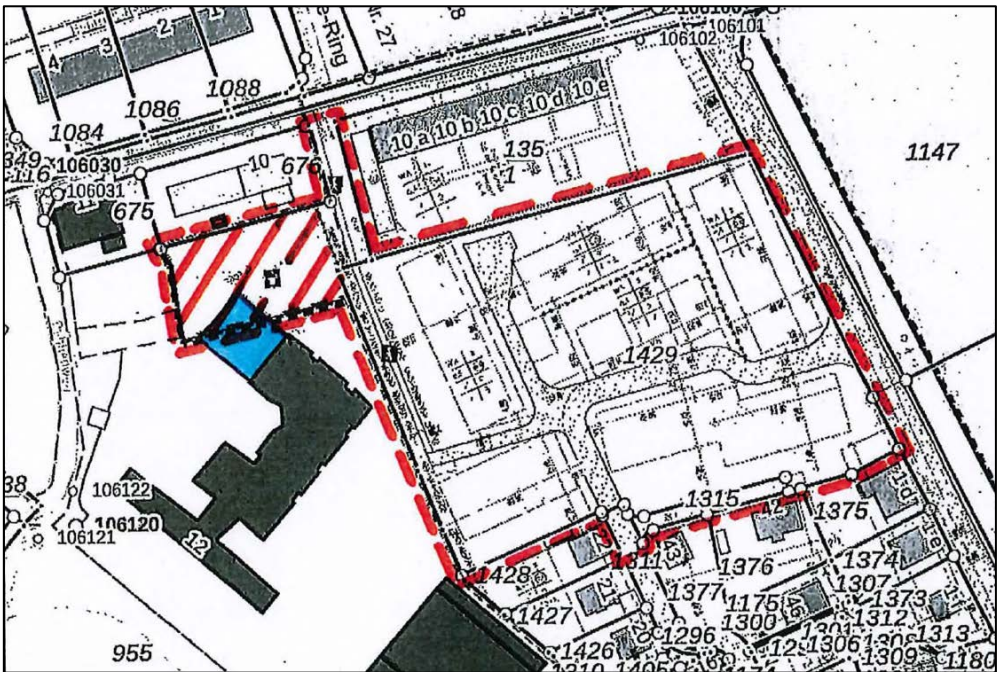


ABBILDUNG 1 AUSSCHNITT: DARSTELLUNG - ERGÄNZUNG GELTUNGSBEREICH

Es ist geplant die Spielplatzfläche innerhalb des Geltungsbereiches zu verlagern und somit eine Teilaufhebung des Geltungsbereiches im Verfahren anzustreben."[1]

Folgende Planungsinhalte sind aktuell relevant:

- Erweiterung des Geltungsbereiches - Bebauungsplan „Rosenstraße Basdorf - 2. Änderung um die bisher nicht in die Änderung einbezogene Fläche (öffentlicher Spielplatz), um diesen Erweiterungsbereich aus dem Bebauungsplan aufzuheben;
- Änderung der Bauleitplanung von Wohnbaunutzung (Allgemeines Wohngebiet) mit entsprechenden Verkehrsflächen in Flächen für den fließenden und ruhenden Verkehr;
- Einfügen eines öffentlichen Spielplatzbereiches in den Geltungsbereich;
- Sicherung der Fläche für den Artenschutz.

1.2 PLANGRUNDLAGEN

- Bebauungsplan „Rosenstraße Basdorf"; Stand 1999
  Planzeichnung, Begründung, Grünordnungsplan
- Änderung des Bebauungsplanes „Rosenstraße Basdorf; Stand 2000
  Planzeichnung, Begründung
- Lage- und Vermessungsplan; Stand 2021

[1] Begründung / Erläuterung zum Beschluss der Gemeinde Wandlitz BV-GV/2026-0195 vom 28.01.2026

1.3 LAGE UND GELTUNGSBEREICH DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Das Plangebiet liegt im Landkreis Barnim, Gemeinde Wandlitz am östlichen Rand des Zentrums von Basdorf.
Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke 1315, 1429 sowie ein Teilstücke der Flurstücke 955 und 1311, Flur 4, Gemarkung Basdorf mit einer Fläche von rund 1,3 ha.[2]

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes grenzt:

im Norden:	an Flurstück 135/1, Wohnblock an der Waldheimstraße
im Osten:	an die Rosenstraße
im Süden:	an die Straße „Rosengarten"
im Westen:	an den Schulstandort.

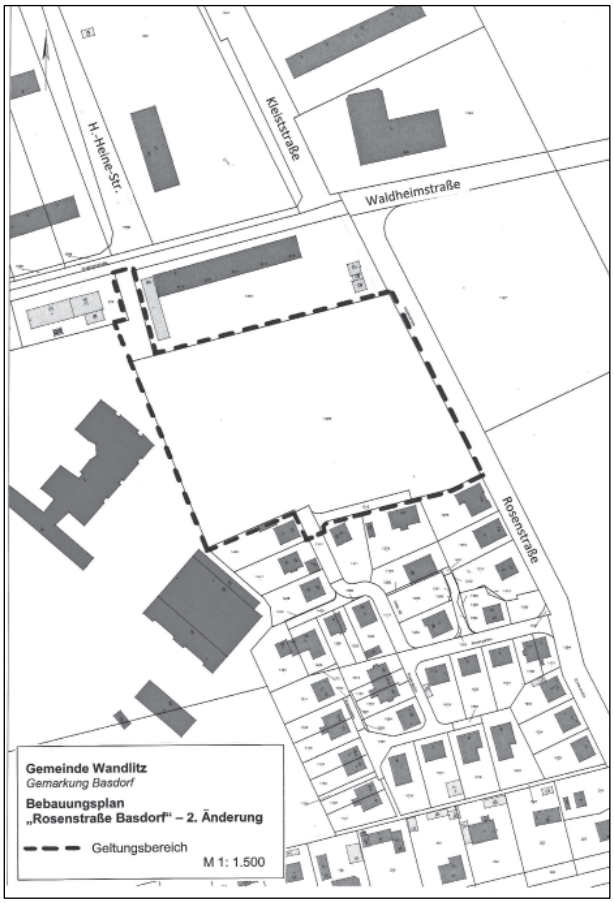


ABBILDUNG 2 ÜBERSICHT DES GELTUNGSBEREICHES 2020

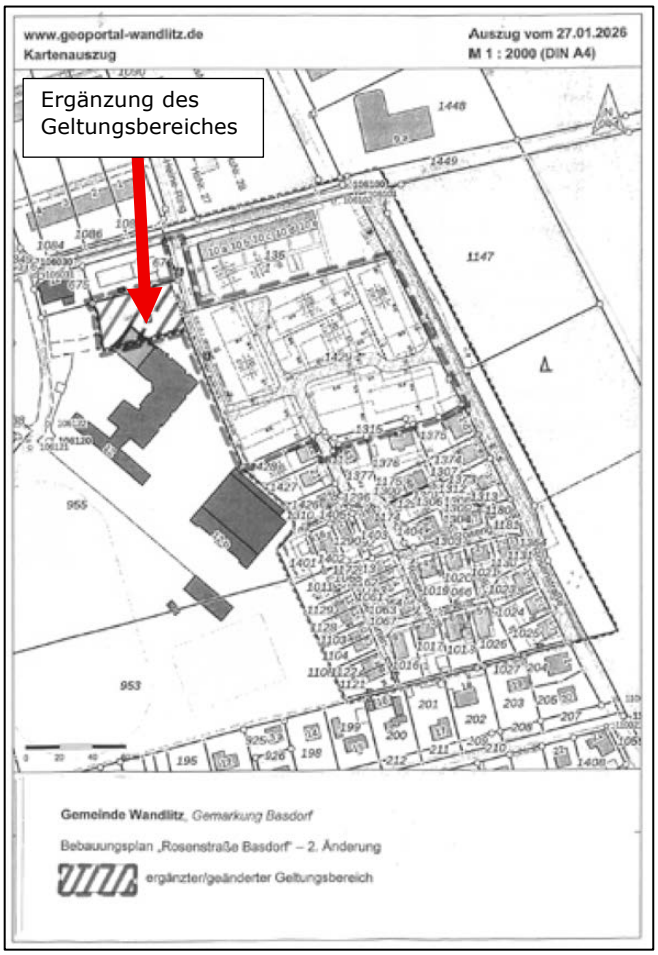


ABBILDUNG 3 ÜBERSICHT DES GELTUNGSBEREICHES 2026

Die Fläche des Geltungsbereiches erweitert sich auf ca. 1.49 ha.
Die Fläche des Aufhebungsbereiches beträgt ca. 0,14 ha.

[2] Daten und grafische Darstellung Abbildung 1: Amtsblatt vom 28.10.2020, Seite 17;
Abbildung 2: Amtsblatt vom 09.05.2026, Seite 17

1.4 PLANVERFAHREN

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB).
Auf Grund der geringen Größe des Plangebietes (unter 20.000 m^2) ist eine Vorprüfung[3] nicht erforderlich.
Die Durchführung der frühzeitigen Verfahren zur Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit, die Durchführung einer Umweltprüfung sowie die Erarbeitung eines Umweltberichtes sind ebenfalls bei dem Verfahren nach 13 a BauGB entbehrlich.[4]

1.5 EINLEITUNGSBESCHLUSS DER 2. ÄNDERUNG, BEKANNTMACHUNG

Die Gemeindevertretung Wandlitz hat in ihrer Sitzung am 08.10.2020 beschlossen, den Bebauungsplan „Rosenstraße Basdorf" erneut zu ändern.

Die Bekanntmachung des Beschlusses gemäß 13 a Abs. 4 BauGB erfolgte im Amtsblatt am 28.10.2020 mit dem Hinweis, dass die Öffentlichkeit sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung in der Zeit vom 09.11.2020 bis zum 23.11.2020 im Bauamt der Gemeinde Wandlitz informieren kann und das Recht hat, sich innerhalb dieser Frist zur Planung äußern.

1.6 LANDESPLANERISCHE ABSTIMMUNG

Eine positive landesplanerische Stellungnahme für die Errichtung einer Kindertagesstätte sowie einer Schulsportanlage wurde bereits durch die Gemeinde Wandlitz eingeholt.

Die sich aus der aktuellen Planung ergebenden weiteren Änderungen können im Rahmen der Trägerbeteiligung landesplanerisch abgestimmt werden.

1.7 ÄNDERUNG DES GELTUNGSBEREICHES DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Gemeindevertretung Wandlitz hat in ihrer Sitzung am 30.03.2026 beschlossen, den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Rosenstraße Basdorf" zu ergänzen.
Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte im Amtsblatt am 09.05.2026.

1.8 VERÖFFENTLICHUNGS-, AUSLEGUNGSBESCHLUSS, BEKANNTMACHUNG

Die Informationen werden nach Verfahrensstand ergänzt.

[3] Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a (1) Nr. 2 BauGB
[4] Amtsblatt vom 28.10.2020, Seite 17

1.9 Übergeordnete Plangrundlagen

1.9.1 Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Wandlitz ist eine große Selbstversorgergemeinde im Stadt-Umland-Zusammenhang von Berlin und Potsdam (Verflechtungsbereich Brandenburg – Berlin).

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) erlangte durch die Verordnung vom 01.07.2019 seine Gültigkeit und löst seitdem den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ab.

Wandlitz liegt im Gegensatz zum LEP B- B im Gestaltungsraum Siedlung und erhält dadurch umfangreiche Spielräume für eine nachhaltige kommunale Planung.
Die Siedlungsachse wurde ausdrücklich als Schwerpunkt für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung eingeordnet, auch mit über den örtlichen Bedarf hinausgehenden Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnen.
Gleichzeitig soll die Entwicklung gesteuert werden, um Folgewirkungen wie Infrastrukturbedarf und Belastungen zu begrenzen.

Das Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007) ist weiterhin gültig und bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung in der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Gemäß LEPro 2007 soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben.

Dabei sollen die Erhaltung und die Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen sowie die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungsentwicklung Priorität haben.

Wandlitz gehört zum Wirkungsbereich der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim. Für Wandlitz zielt die Regionalplanung (gemäß Integrierter Regionalplan Uckermark-Barnim[5]) vor allem darauf ab:

- Wohnsiedlungsentwicklung zu bündeln (statt Zersiedelung) mit Schwerpunkt im Gestaltungsraum Siedlung
- Freiräume, Landschaft und Identität zu sichern (Inanspruchnahme empfindlicher Räume u.a. ökologisch sensible Bereiche auf das notwendige Maß zu begrenzen) und
- die erforderliche Infrastruktur sowie Mobilität in interkommunaler und länderübergreifender Abstimmung zu entwickeln, da Wandlitz Teil des gemeinsamen Entwicklungsraums mit Pankow ist.

[5] Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim (Hrsg.): Integrierter Regionalplan Uckermark-Barnim (Satzung 2024):
https://uckermark-barnim.de/was-wir-tun/plaene/integrierter-regionalplan-uckermark-barnim-satzung-2024/

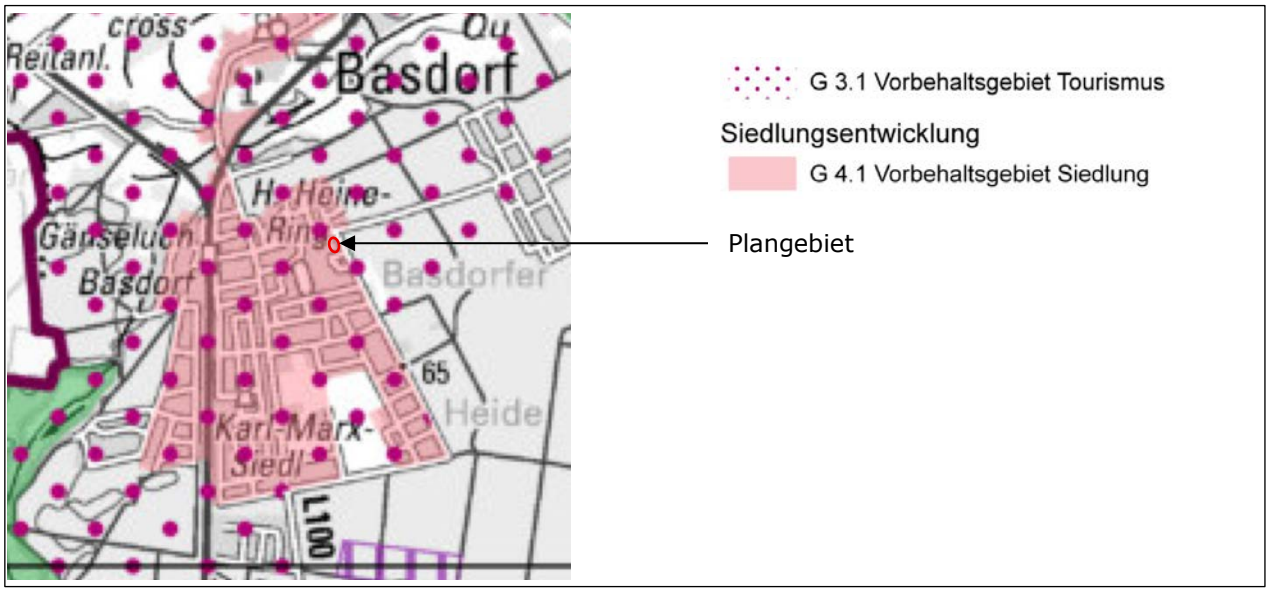


ABBILDUNG 4 AUSZUG - DER FESTLEGUNGSKARTE DES INTEGRIERTEN REGIONALPLANS UCKERMAR, BARNIM

Abbildung 4 verdeutlicht, dass das Plangebiet gemäß Integriertem Regionalplan zum Vorbehaltsgebiet Siedlung sowie zum Vorbehaltsgebiet Tourismus zählt.

VORBEHALTSGEBIET TOURISMUS (G 3.1):
„In den Vorbehaltsgebieten Tourismus (VB Tourismus) ist den Belangen des Tourismus und der Erholung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen."[6]

VORBEHALTSGEBIET SIEDLUNG (G 4.1):
„(1) Neue Wohnsiedlungsflächen sollen bevorzugt in den Vorbehaltsgebieten Siedlung entwickelt werden.
(2) Bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ist der Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen in diesen Gebieten ein besonderes Gewicht beizumessen.
(3) Innerhalb der Vorbehaltsgebiete Siedlung sollen Wohnbauflächen auf die bestmögliche Erreichbarkeit der sozialen und technischen Infrastruktur zugeschnitten sein."[7]

Darüber hinaus sind zur Umsetzung einer ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung die Prinzipien des flächensparenden Bauens in der gesamten Region zu berücksichtigen (vgl. G 4.2).

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die vorliegende Bauleitplanung eine geordnete, flächensparende und an der vorhandenen Siedlungsstruktur ausgerichtete Entwicklung unterstützt und den Zielen der Landes- und Regionalplanung entspricht.

1.9.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.
Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Basdorf (als genehmigter Teilflächennutzungsplan, Stand 03/2001) stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar.
Der Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wandlitz (Stand 1/2020) beinhaltet die gleiche Darstellung.

[6] vgl. Integrierter Regionalplan Uckermark-Barnim, S. 15, G 3.1
[7] vgl. Integrierter Regionalplan Uckermark-Barnim, S. 16, G 4.1

1.9.3 BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES GRÜNORDNUNGSPLANES (1999)

Dem Bebauungsplan (1999) wurde ein Grünordnungsplan beigefügt, der die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung beinhaltet.
Darin wurden Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich der 2. Änderung festgesetzt, die bisher nicht umgesetzt wurden, bzw. nicht umgesetzt werden konnten.
Unabhängig davon, dass die 2. Änderung des Bebauungsplanes keine eigenständige Eingriffsbilanzierung beinhaltet, sind die im ursprünglichen Planverfahren festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen, soweit das möglich ist.
Ist die Umsetzung einer Ausgleichsmaßnahme nicht möglich, ist eine äquivalente Lösung (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme) in gleichwertigem Umfang zu sichern.

1.9.4 BEBAUUNGSPLAN „ROSENSTRAßE BASDORF"

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beinhalteten die Errichtung von Wohngebäuden (allgemeines Wohngebiet), einen Garagenkomplex sowie die Anlage der erforderlichen Verkehrsflächen als Erschließungsstraßen und -wege.

1.9.5 INHALT DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „ROSENSTRAßE BASDORF"

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes, die sich auf das gesamte Plangebiet bezieht, wurden Änderungen der baulichen Nutzung bestimmt. Das betrifft konkret den Garagenkomplex, der in der 1. Änderung des Bebauungsplanes zugunsten von Wohnbauflächen entfallen ist.
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet keine Änderung der Grünordnungsplanung.

2 PLANGRUNDLAGEN

2.1 GRUNDLAGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

Die 2. Änderung der Planung beinhaltet im Wesentlichen:

- Veränderung (Verringerung) der planzeichnerischen Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes zugunsten der Planung von:
- Verkehrsflächen (Bushaltestelle) und Stellplätzen,
- Flächen für Geh- und Radwege,
- Erweiterung des Schulstandortes der Grundschule Basdorf,
- Verlegung des öffentlichen Spielplatzes sowie
- Festsetzung einer Freifläche zur Sicherung der Belange des Artenschutzes einschließlich der
- Festsetzung von Pflanzflächen und öffentlichen Grünflächen

Gegenüber der landesplanerischen Anfrage vom 23.11.2020 hat sich die geplante Entwicklung im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Rosenstraße Basdorf" mehrfach geändert.

Ursprünglich war die Errichtung einer KITA sowie einer Schulsportanlage geplant.

Dieser Entwurf wurde auf Grund des inzwischen geplanten Ausbaus der bestehenden Sportanlage im Jahr 2021 geändert.

Zwischenzeitlich wurde eine Schulmensa in die Planung aufgenommen.
Auch diese Planung ist aktuell überholt.

„Nach umfangreichen Abstimmungsprozess zur Schulerweiterung Basdorf wurde eine Machbarkeitsstudie mit Variantenuntersuchungen erstellt.
Mit Beschlussfassung vom 15.12.2025 wurde die Errichtung einer Mensa als Anbau (Konzept 6 Anbau 2-geschossig) beschlossen."[8]

Zur Entlastung und Neuordnung der Verkehrsflächennutzung vor der Grundschule (Bereich Primelstraße) beinhaltet die 2. Änderung dieses Bebauungsplanes die Festsetzung von Verkehrsflächen mit Buswendeschleife im Norden des Änderungsbereiches.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Rosenstraße Basdorf" wurde mit den südlich liegenden Plangebietsflächen, aufgrund der Waldumwandlung gemäß Waldgesetz, im Jahr 2000 gerodet und durch zweijährig wiederkehrende Maßnahmen eine erneute Waldentwicklung unterbunden.

Aufgrund der Feststellungen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages, der im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes beizubringen war, ist jedoch die Freihaltung einer Fläche für den Artenschutz zwingend vorgeschrieben.
Diese zu erhaltende Freifläche durchzieht den Änderungsbereich und bedeutet eine grundlegende Rahmenbedingung für die aktuelle Bauleitplanung, wodurch sich die bauplanungsrechtlichen Entwicklungsmöglichkeiten erheblich beschränken.

Eine umfassende Variantenprüfung zur Optimierung der Bauflächen und jeweiligen Nutzungen erübrigt sich dadurch.

Eine Variantenprüfung erfolgte jedoch hinsichtlich der geplanten Anlagen der Verkehrsflächen.

[8] Begründung / Erläuterung zum Beschluss der Gemeinde Wandlitz BV-GV/2026-0195 vom 28.01.2026

2.2 VARIANTENPRÜFUNG

2.2.1 VARIANTENPRÜFUNG DER VERKEHRSFLÄCHENENTWICKLUNG IM PLANGEBIET

VERKEHRSERSCHLIEßUNG FÜR:

- Grundschule
- Hort
- Spielplatz (Grundschule)
- Sporthalle / Sportplatz

BERÜCKSICHTIGE FOLGENDER VARIANTEN – KURZBESCHREIBUNG

V0 Nullvariante – keine Änderung

V1.1 Verlegung der Bushaltestelle aus der Primelstraße (vor der Schule) nach Osten in das Plangebiet „Rosenstraße";
Haltebereich für Pkw im Bereich der Primelstraße (vor der Schule) bleibt

V1.2 Verlegung der Bushaltestelle und des Pkw-Verkehrs aus der Primelstraße (vor der Schule / KITA) nach Osten in das Plangebiet „Rosenstraße"

V1.3 Verlegung des Pkw-Verkehrs aus der Primelstraße (vor der Schule) nach Osten in das Plangebiet „Rosenstraße";
Bushaltestelle im Bereich der Primelstraße / Schule bleibt

TABELLE 1 VARIANTENPRÜFUNG DER VERKEHRSFLÄCHENENTWICKLUNG

BEREICH		VERKEHR BEREICH SCHULE / PLANGEBIET							
BETROFFENHEIT	VARIANTEN	V0		V1.1		V1.2		V1.3	
		B	V	B	V	B	V	B	V
VERKEHRSSICHERHEIT, WENN BETROFFEN	FUßGÄNGER / RADFAHRER-1	4	1	2	0	1	0	0	0
	FUßGÄNGER / RADFAHRER-2	0	1	1	0	3	1	3	1
	PKW	3	1	2	1	3	1	3	1
	BUS / ANLIEFERUNG	4	1	1	1	1	0	3	1
VERKEHRSSICHERHEIT	Summen	11	4	6	2	8	2	9	3
	UMRECHNUNG / VERHÄLTNIS	2,8	1	1,5	0,5	2	0,5	2,3	0,8
	gesamt	15		8		10		12	
FLÄCHENVERBRAUCH		0		3		4		3	
RAUMZERSCHNEIDUNG		0		3		4		3	
ANWOHNER		3		1		5		5	
SONSTIGE KRITERIEN	SUMME	3		7		13		11	
GESAMTBILANZ		18		15		23		23	
	UMRECHNUNG / VERHÄLTNIS	1,6		1,4		2,1		2,1	

ERKLÄRUNG	
FUßGÄNGER / RADFAHRER-1	Bereich Primelstraße
FUßGÄNGER / RADFAHRER-2	Bereich Plangebiet

B - "BETROFFENHEIT"	
UNVERMEIDLICH/NEUTRAL	1
GERING	2
MITTEL	3
HOCH	4
SEHR HOCH	5
UNZULÄSSIG	

V - "VERBESSERUNG"	
JA	0
NEIN	1

2.2.2 VARIANTENPRÜFUNG DER VERKEHRSFLÄCHENANORDNUNG

Das Tiefbauamt der Gemeindeverwaltung Wandlitz hat auf der Grundlage der Entwurfsplanung der 2. Änderung des Bebauungsplanes (2021) fünf Varianten der Verkehrsflächenentwicklung für die Bushaltestelle und die erforderlichen Stellplätze im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes erarbeitet, auf deren Grundlage die aktuelle Festsetzung der Verkehrsflächen basiert.

Diese Variantenprüfung wird in der Begründung der 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht weiter betrachtet.

2.2.3 ERGEBNIS DER VARIANTENPRÜFUNGEN UND UMSETZUNG IN DER BAULEITPLANUNG

In der Variantenprüfung der Verkehrsflächenentwicklung (siehe Tabelle 1) ergibt sich eine eindeutig positive Entwicklung, bezogen auf Variante 1.1, in dem die Bushaltestelle in das Plangebiet verlegt wird und der PKW-Verkehr (Hol- und Bringe- Bereich) vor der Schule bleibt.

Die Anordnung der Verkehrsflächen (fließender und ruhender Verkehr) im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes hat nicht die geringstmögliche Flächeninanspruchnahme gegenüber anderen Varianten, die vom Tiefbauamt der Gemeinde Wandlitz entwickelt wurden.
Unter Berücksichtigung der Aspekte (Verkehrsanbindung und Wegebeziehungen, Verkehrssicherheit und Flächeninanspruchnahme) ist sie die einzig Zweckmäßige.

3 PLANINHALT

3.1 ÄNDERUNGEN GEGENÜBER DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „ROSENSTRAßE BASDORF"

Die Planung beinhaltet wesentliche Änderungen der baulichen und sonstigen Nutzung, die durch die erforderliche Erhaltung einer durchgehenden Freifläche (Habitat) in ihren Entwicklungs- und Gestaltungsmöglichkeiten begrenzt wird.

Gegenüber dem Planstand der 1. Änderung bleibt nur noch eine Teilfläche des allgemeinen Wohngebietes erhalten.
Im Nordwesten des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird ein Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (bisher öffentlicher Spielplatz) aufgehoben (B1).

Im Norden des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird eine Verkehrsfläche geplant / festgesetzt (B2.2).
Ergänzt wird diese Verkehrsfläche durch PKW-Stellplätze (B2.1).

Im zentralen Bereich des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes bleibt im Osten eine Wohngebietsfläche - WA in angepasster Fläche erhalten (B3.3).
Westlich schließt sich nach einer Pflanzfläche (B3.2) ein öffentlicher Spielplatz an (B3.1), der aus dem Aufhebungsbereich (B1) versetzt wird.



ABBILDUNG 5 ÜBERSICHT DER WESENTLICHEN PLANÄNDERUNGEN

Im Südwesten des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird die Erweiterung des Grundschulstandortes (B4.1) festgesetzt, ergänzt durch eine Pflanzfläche im Süden (B4.2).

Ein Fuß- und Radweg durchzieht das Plangebiet im westlichen Bereich, der die gegenwärtige Funktion übernimmt.

Südlich der Wohngebietsfläche (B3.3) wird die Fläche für den Arten- und Naturschutz festgesetzt (B5).
Daran schließt sich südlich eine öffentliche Grünfläche (B6) als Pufferzone an.
In diese Grünfläche werden PKW-Stellplätze entlang der Straße „Rosengarten" integriert.

3.2 Art der baulichen Nutzungen

3.2.1 Allgemeines Wohngebiet

Gegenüber der 1. Änderung des Bebauungsplanes verbleibt etwa ein Drittel als Baufläche für Wohnen (Allgemeines Wohngebiet) mit einer Fläche von 0,32 ha.

Während in Basdorf an mehreren Standorten umfangreicher Wohnungsbau stattfindet, ging die bauliche Entwicklung mit Eigenheimen erst 2012 weiter und endet seitdem südlich der Straße „Rosengarten".

Eine reale bauliche Entwicklung des verbliebenen Wohngebietes ist aktuell nicht abzusehen, sodass die Baufläche als Potenzialfläche zu betrachten ist.
Die Fläche ergibt sich unter Berücksichtigung der anderen vorrangig geplanten Nutzungen im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Rosenstraße Basdorf".

Die innere Erschließung ist ebenfalls nicht Gegenstand der Planänderung.

Art der baulichen Nutzung

Übernahme aus der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes

„In dem übrigen Bereich sollen ein - bis dreigeschossige Wohnhäuser errichtet werden. Das dritte Vollgeschoß wird optisch als Dachgeschoß ausgebildet. Dies sind vorrangig Einzel- und Reihenhäuser, aber auch Doppelhäuser. Darüber hinaus sind im Plangebiet Häuser mit Eigentums- bzw. Mietwohnungen unter Beibehaltung des städtebaulichen Gesamtcharakters vorgesehen.

Damit soll der Bevölkerung neben kostengünstigen Eigenheimen auch die Möglichkeit von günstigen Eigentums- bzw. Mietwohnungen angeboten werden.

Im Zusammenhang mit der Realisierung von Wohnbebauung sollen die Erschließungsstraßen verkehrsberuhigt gestaltet werden. Öffentlicher Parkraum für Besucher ist im Straßenverlauf vorgesehen. Private Garagen und Einstellplätze für die Wohnbebauung sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen."

Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes haben Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3 im westlichen Baugebiet und einer GRZ von 0,4 im östlichen Baugebiet festgesetzt.

Für die verbleibende Baufläche des Allgemeinen Wohngebietes wird in der 2. Änderung des Bebauungsplanes eine GRZ von 0,3 festgesetzt, um einerseits eine standortgerecht aufgelockerte bauliche Nutzung zu sichern und andererseits einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten.

TEILWEISE ÜBERNAHME AUS DER BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES[9]

GRUND- UND GESCHOßFLÄCHENZAHL

„Grund- und Geschoßflächen sind in dem Baugebiet entsprechend der Nutzungsobergrenzen des §17 - „zulässiges Maß der baulichen Nutzung" - der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt worden. Diese sollen jedoch nicht in vollem Umfang ausgenutzt werden. Das wird unter anderem durch eine Staffelung der Geschossigkeit erreicht (siehe Nutzungsschablone).

Im geplanten Baugebiet wird vom Maß der baulichen Nutzung eine Anpassung an das Ortsbild angestrebt."

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE/BAUHÖHE

Die Bebauung wird als 1- bis 2-geschossige Bauweise festgesetzt.

Die GFZ wird mit 0,6 festgesetzt.
Diese Begrenzung ist auf den Standort zwischen der viergeschossigen Wohnblockbebauung im Norden und den Eigenheimen im Süden als Bindeglied zur städtebaulichen Ordnung bezogen.

BAUWEISEN, BAULINIEN, BAUGRENZEN

Für die Baufläche wird die offene Baufläche festgesetzt. Diese Bauweise soll dazu beitragen, keine Riegelwirkung gegenüber den angrenzenden Flächen zu entfalten und eine offene Struktur zu sichern.

Die überbaubaren Flächen werden durch eine Baugrenze bestimmt.
Da eine nähere planerische Bestimmung der baulichen Nutzung (Anordnung von Gebäuden) im Planbereich der 2. Änderung nicht erfolgt, wird lediglich eine umgrenzende Baugrenze festgesetzt, um die Entwicklung den künftigen Bedürfnissen entsprechend offen zu lassen.

[9] 1. Änderung des Bebauungsplanes „Rosenstraße Basdorf"; Begründung (Teil B), Stand November 2000

3.2.2 VERKEHRSFLÄCHEN

Als Verkehrsflächen werden eine Bushaltestelle mit Wendeanlage für Gelenkbusse sowie ein Parkplatz neu festgesetzt.

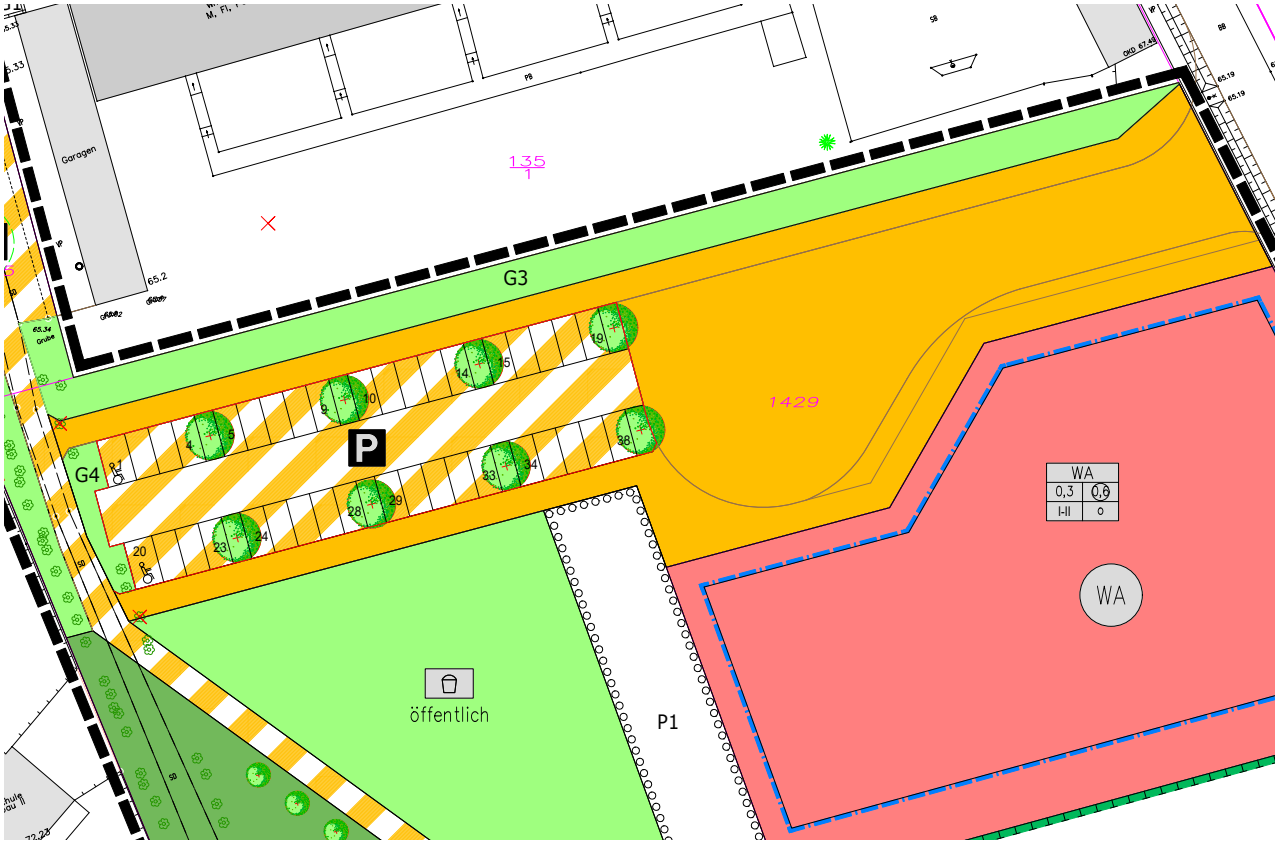


ABBILDUNG 6 AUSSCHNITT AUS DEM BEBAUUNGSPLAN, 2. ÄNDERUNG – VERKEHRSFLÄCHEN NORD

Die Festsetzung der Bushaltestelle beinhaltet gemäß Variante V1.1 die Verlegung der Bushaltestelle aus der Primelstraße (vor der Schule) nach Osten in das Plangebiet „Rosenstraße“.

Die Verkehrsfläche entspricht der „Wendeschleife für Gelenkbusse“ mit den Mindestmaßen 60,53 × 25,00 Meter.

Der Parkplatz, westlich an die Bushaltestelle anschließend, beinhaltet 38 Stellplätze.
An der Straße Rosengarten wird ein weiterer Parkplatz mit zehn Stellplätzen festgesetzt.

Die Anzahl der Parkplätze ergibt sich aus dem errechneten Stellplatzbedarf der Gemeinde.

3.2.3 ERWEITERUNG GRUNDSCHULSTANDORT - SCHULHOFERWEITERUNG

Im südwestlichen Bereich des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Rosenstraße Basdorf“ wird der westlich angrenzende Schulhof nach Osten in das Plangebiet erweitert.
Aktuell ist der Schulhof zu bereits zu klein und mit der geplanten Schulerweiterung ist dringend eine Schulhoferweiterung erforderlich.

Der Schulhof kann künftig von der Bushaltestelle und den Wegen in West- Ostrichtung) betreten, bzw. verlassen werden.

Im Bereich der Schulhoferweiterung sind mittelgroßkronig wachsende Laubbäume gemäß Pflanzenliste 1 anzupflanzen (siehe Planzeichnung).

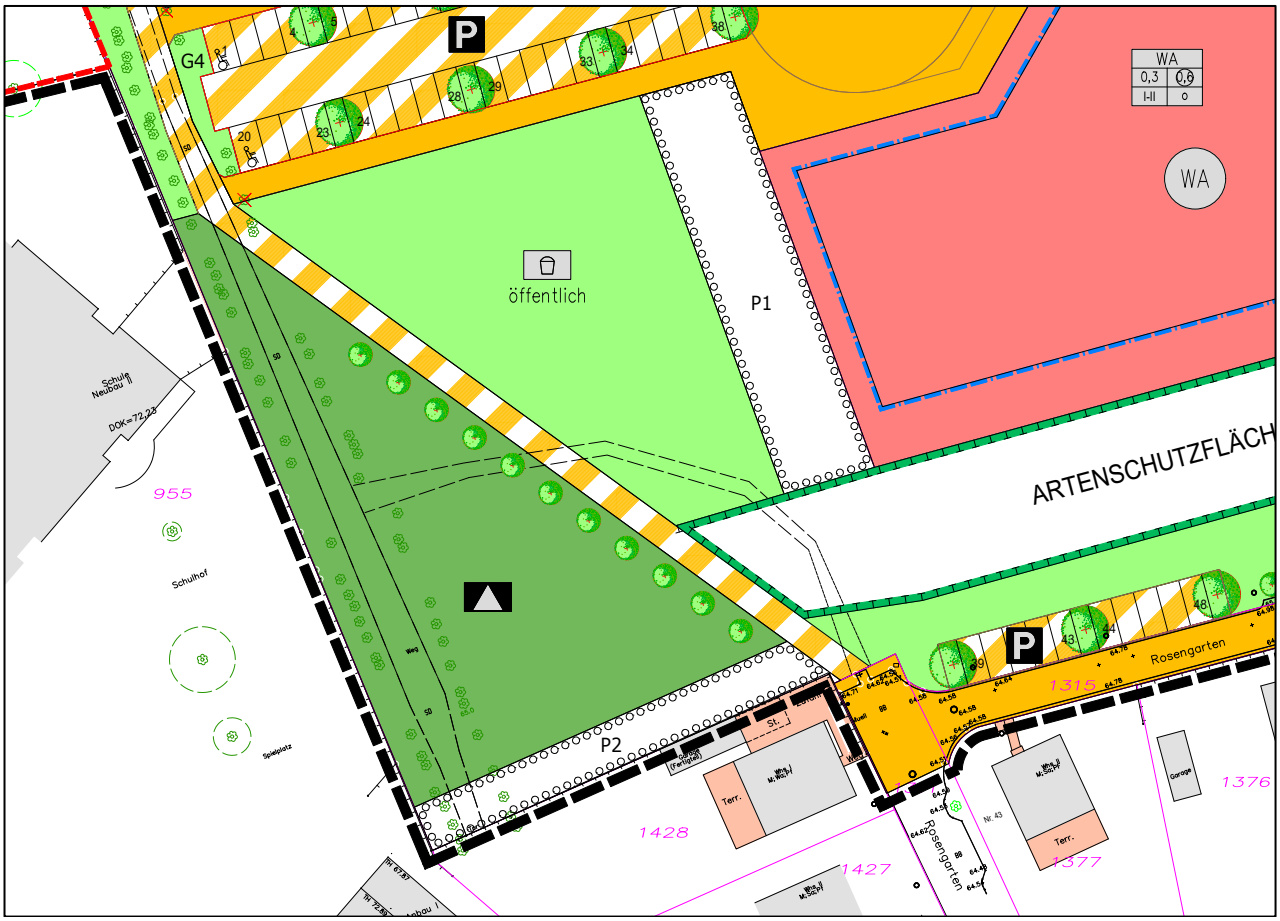


ABBILDUNG 7 AUSSCHNITT AUS DEM BEBAUUNGSPLAN, 2. ÄNDERUNG – SCHULHOF, SPIELPLATZ

3.2.4 ÖFFENTLICHER SPIELPLATZ

Nordöstlich der Schulhoferweiterung wird der öffentliche Spielplatz aus dem Nordwesten (Aufhebungsfläche) umverlegt, da diese Teilfläche aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes, zur Umnutzung für den Mensaanbau, herausgelöst wird.

3.2.5 PFLANZFLÄCHEN

An den Spielplatzbereich schließt sich nach Osten eine Pflanzfläche an (P1 – laut Planzeichnung) , die gleichzeitig eine Pufferzone (Sichtschutz) zum östlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet bildet.
Südlich der Schulhoferweiterung ist ebenfalls eine Pflanzfläche (P2) festgesetzt, die einen Sichtschutz zum bestehenden Wohngebiet nach Süden bildet.
Die Nutzungen werden als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB festgesetzt.
In diesen Pflanzflächen sind Gehölze (Sträucher bis 3 m Wuchshöhe) gemäß Pflanzenliste anzupflanzen.

3.2.6 FLÄCHE FÜR DEN ARTENSCHUTZ

Südlich des Wohngebietes wird eine Artenschutzfläche etabliert.
Sie ist wegen der fehlenden Nutzung in den vergangenen Jahren als wertvolles, artenschutzrechtlich relevantes Habitat entstanden, deren Kompensation bzw. Erhaltung zu sichern ist.
Das mit der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB gekennzeichnete Habitat ist nach den Vorgaben des Artenschutzbeitrages zu sichern und zu entwickeln.

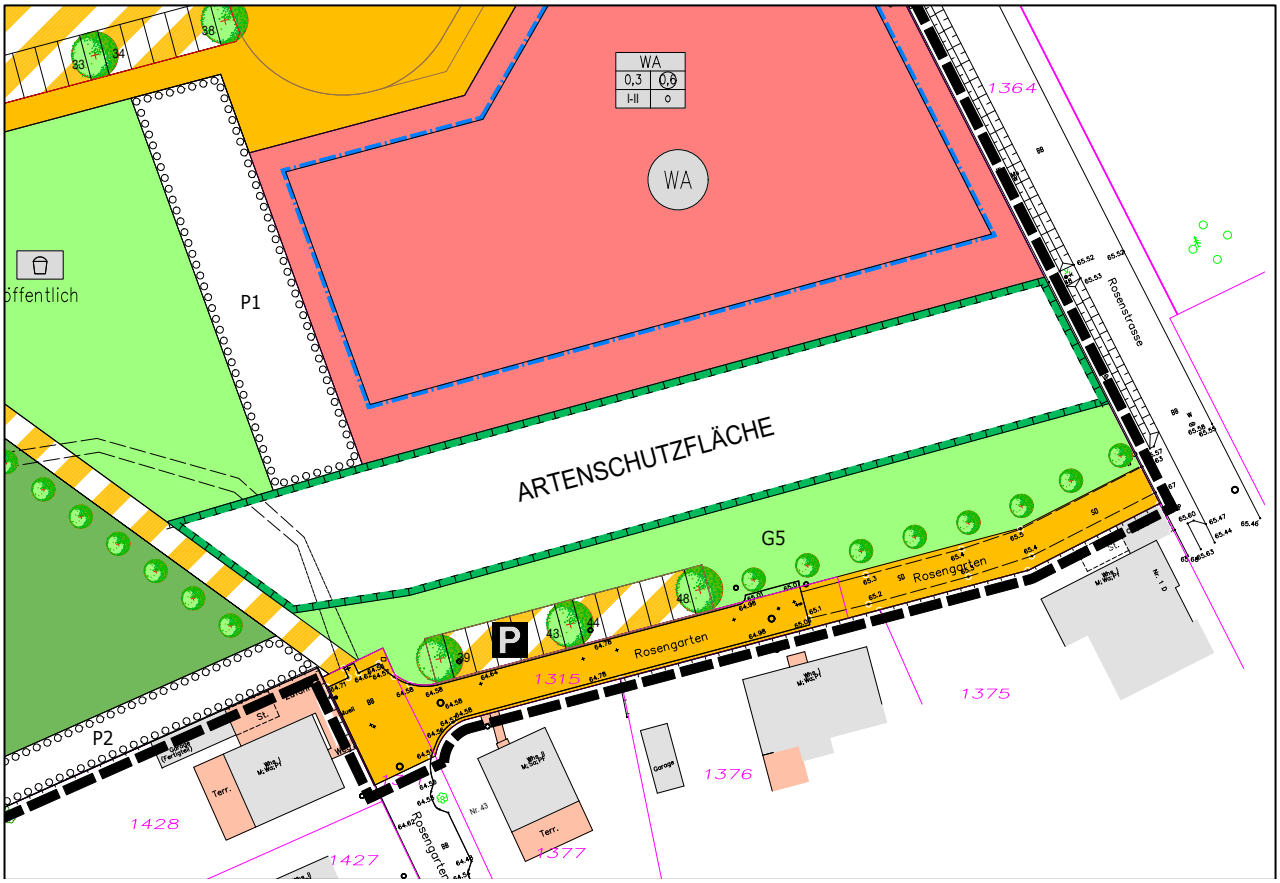


ABBILDUNG 8 AUSSCHNITT AUS DEM BEBAUUNGSPLAN, 2. ÄNDERUNG – ARTENSCHUTZFLÄCHE,

Die südlich angrenzende Grünfläche ist, neben der Funktion als Grünfläche selbst, auch als Pufferfläche zum Schutz der Artenschutzfläche zweckmäßig.

3.2.7 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Rosenstraße Basdorf“ werden planzeichnerisch fünf öffentliche Grünflächen mit Bezeichnung festgesetzt.

Die Grünflächen G1 und G4 sind wegen ihrer Größe als Straßenbegleitgrün / Versickerungsflächen zu nutzen.

Die Grünfläche G3 wird zusätzlich als Versickerungsfläche benötigt.

Die Grünflächen G2 und G5 sind als Ruderalfluren (extensive Grünflächen) gemäß der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entwickeln.

Im Bereich der Grünfläche G5 sind klein- bis mittelgroßkronig wachsende Laubbäume gemäß Pflanzenliste anzupflanzen (siehe Planzeichnung).

4 VER- UND ENTSORGUNG

Die Grundlagen der Ver- und Entsorgung sind durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.
Die Erschließung ist gesichert.

5 AUFHEBUNG EINER TEILFLÄCHE AUS DEM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Im Nordwesten wird eine Fläche von 1.391 m² aus dem Bebauungsplan entlassen.
Der Teilbereich wird als Bestandteil des Geltungsbereiches aufgehoben.

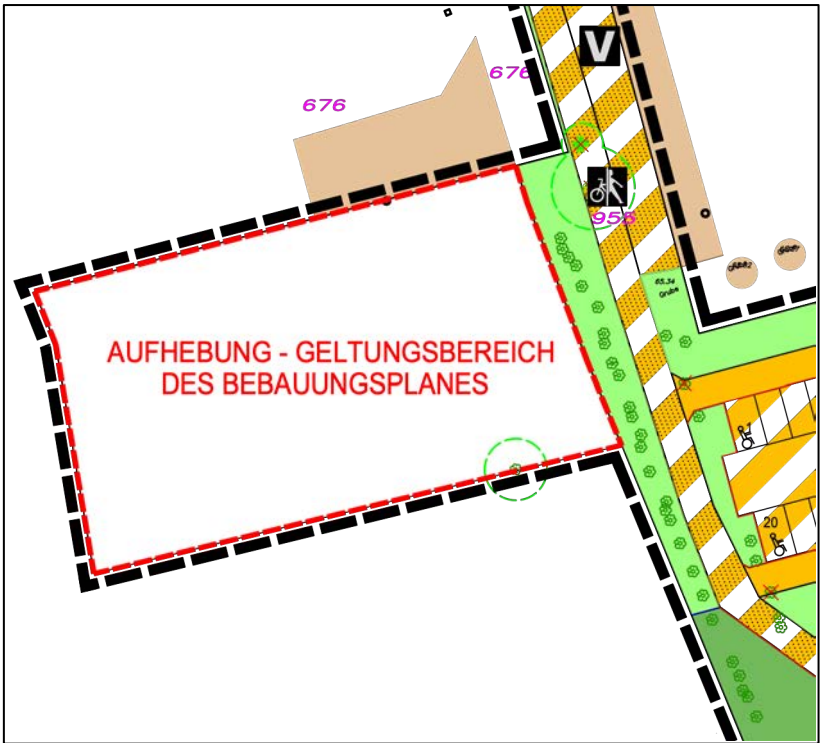


ABBILDUNG 9 AUSSCHNITT AUS DEM BEBAUUNGSPLAN, 2. ÄNDERUNG - AUFHEBUNGSBEREICH

Im Bebauungsplan war die Fläche bisher als öffentlicher Spielplatz festgesetzt und entsprechend genutzt.
Dabei wäre dieser Spielplatz dringend sanierungsbedürftig. Teilweise sind bereits Spielgeräte zurück gebaut.

Für den geplanten Anbau der Mensa als Erweiterung des Schulgebäudes ist die Aufhebung des Planbereiches aus dem Bebauungsplan zweckmäßig, da der Bereich dem Innenbereich zuzuordnen ist.
Eine Neuordnung im Bebauungsplan wäre nicht zweckmäßig, da nur ein Teilbereich der geplanten baulichen Nutzung für den Mensaanbau in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ragt.

Der öffentliche Spielplatz wird in ähnlicher Flächengröße im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Rosenstraße Basdorf" an anderer Stelle festgesetzt.

6 SCHUTZGÜTER UND SCHUTZFUNKTIONEN

6.1 BERGBAURECHTLICHE BELANGE

keine

6.2 IMMISSIONSSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Lärmschutz

6.3 DENKMALSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

keine

7 FLÄCHENBILANZ

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick der Änderungen der Flächennutzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes gegenüber der 2. Änderung des Bebauungsplanes des Bebauungsplanes „Rosenstraße Basdorf“.

Dabei wird nochmals anhand der Zahlen deutlich, dass von der vorherigen Bauleitplanung nur noch sehr wenig übriggeblieben ist und die 2. Änderung einer Neuplanung nahekommt.

Zusätzlich zum Überblich der Änderungen der Flächennutzungen werden die neu geplanten Flächen der Grün- und Pflanzflächen zusammengefasst.

TABELLE 2 GEGENÜBERSTELLUNG DER FLÄCHENNUTZUNG DER 1. BZW. DER 2. ÄNDERUNG DES BP

1. Änderung	Nutzungsart	Fläche in m^2
	WA	11.596
	Verkehr	1.926
	Summe Baufl.	13.522
	Spielplatz	1.391
Fläche Geltungsbereich		14.913

2. Änderung	Nutzungsart	Fläche in m^2
	WA	3.180
	Verkehr	2.528
	Verkehr Bestand	390
	Stellplätze	1.060
	Summe Baufl.	7.158
	Schule	1.552
	Spielplatz	1.279
	Artenschutz	1.401
	Pflanzfläche	674
	Grünfläche	1.458
	Aufhebung	1.391
Fläche Geltungsbereich		14.913

2. Änderung	Bezeichnung	Fläche in m^2	Nutzung
Grünfläche	G1	7	Verkehrsbegleitgrün
	G2	198	Verkehrsbegleitgrün
	G3	502	Ruderalflur / Versickerung
	G4	44	Pflanzfläche Sträucher
	G5	707	Ruderalflur / Baumreihe
	Summe	1.458	

2. Änderung	Bezeichnung	Fläche in m^2	Nutzung
Pflanzfläche	P1	449	Baum-Strauchhecke hoch
	P2	225	Strauchhecke bis 3 m Höhe
	Summe	674	

8 NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

8.1.1 SCHUTZGEBIETE, GESETZLICH GESCHÜTZTE BIOTOPE UND TEILE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Rosenstraße Basdorf" liegt nicht in einem Schutzgebiet gemäß Bundesnaturschutzgesetz. Östlich der Rosenstraße schließt sich ein Landschaftsschutzgebiet an. Es wird von der Planung nicht berührt bzw. es sind keine nachhaltigen Auswirkungen, die den Schutzzweck beeinträchtigen können, zu erwarten.

Die Birkenallee an der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist gem. § 17 BbgNatSchAG i.V.m. § 29 Abs. 3 BNatSchG ein gesetzlich geschützter Teil von Natur und Landschaft.
Sie hat einen mangelnden Vitalitätsstatus.
In den kommenden Jahren werden zunehmend Bäume aus Verkehrssicherungsgründen gefällt werden müssen.
Mindestens ein Drittel der Bäume wird in den nächsten drei bis fünf Jahren mit hoher Wahrscheinlichkeit absterben.
Aufgrund des Klimawandels sind für eine zukunftsfähige langlebige vitale Baumallee trockenstresstolerante und hitzetolerante Baumarten anzupflanzen.

Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 18 BbgNatSchAG i.V.m. § 30 BNatSchG sind im zu ändernden Geltungsbereich des Bebauungsplans und der näheren Umgebung nicht vorhanden.

8.1.2 MAßNAHMEN DES VERBINDLICHEN GRÜNORDNUNGSPLANS

Der im Rahmen des festgesetzten Bebauungsplans (1. Änderung) erarbeitete Grünordnungsplan ist für die vorliegende 2. Änderung nicht mehr maßgeblich, da sich sowohl die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen als auch die städtebaulichen Zielsetzungen gegenüber dem ursprünglichen Planungsstand wesentlich verändert haben. Die damaligen getroffenen grünordnerischen Festsetzungen sind daher nicht unverändert fortzuschreiben, sondern unter Berücksichtigung der aktuellen Planungssituation neu zu bewerten. Inhalte des Grünordnungsplans werden insoweit berücksichtigt, wie sie weiterhin fachlich relevant sind. Zur besseren Nachvollziehbarkeit ist auf der folgenden Seite ein Ausschnitt der Maßnahmenkarte des Grünordnungsplans unter Darstellung der Abgrenzung des Geltungsbereichs der zweiten Änderung des Bebauungsplans wiedergegeben (vgl. Abbildung 10).

Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan (1. Änderung) sieht Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden 2. Änderung vor.
In der nachfolgenden Übersicht werden ausschließlich diejenigen Ausgleichsmaßnahmen des Grünordnungsplans dargestellt, die trotz der geänderten Planungssituation weiterhin relevant sind und bislang im Plangebiet noch nicht umgesetzt wurden.
Insbesondere die im damaligen Grünordnungsplan festgesetzten Maßnahmen, die im heutigen Geltungsbereich liegen, sind aufgrund der geänderten Planung an geeigneter anderer Stelle im Plangebiet umzusetzen.
Den vorgesehenen Maßnahmenflächen werden die jeweiligen fachlichen Anforderungen an Art und Umfang der Maßnahmen (insbesondere Anpflanzungen) gegenübergestellt.
Die ursprünglich standortgebundenen vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen werden infolge der Planänderung nicht unverändert beibehalten, sondern an die neue Planung angepasst.

TABELLE 3 FESTGESETZTE AUSGLEICHSMAßNAHMEN DES GRÜNORDNUNGSPLANES

AUSGLEICHS-MAßNAHMEN	UMSETZUNG BZW. ERFORDERNIS	REALISIERUNG IM GELTUNGSBEREICH
4	Umsetzung nicht erfolgt (Anpflanzung Hecke zur räumlichen Trennung von Wohnblock und WA-Baufeld), Hecke 120 lfd. m; 360 m², Umsetzung einer äquivalenten Maßnahme als Baum-Strauchhecke	Vollständige Realisierung am anderen Ort Pflanzung einer Baum-Strauchhecke mit 360 m² als räumliche Trennung zwischen Spielplatz und Wohngebiet, innerhalb der Pflanzfläche P1 (449 m²) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
5	Umsetzung nicht erfolgt (Birkendoppelreihe mit Sträuchern hinterpflanzen) Die Maßnahme ist nicht zweckmäßig.	Maßnahme kann entfallen
8	Umsetzung nicht erfolgt (Anpflanzung Hecke an Garagenrückseite) Die Maßnahme ist nicht zweckmäßig, sondern Anpflanzung von Sträuchern an anderer Stelle anteilig sichern: Anteilig ca.145 m²	Realisierung am anderen Ort in Verbindung mit Maßnahme 4 und 13 (Restausgleich aus Nr. 4 und Nr. 13): - Anpflanzung einer Strauchhecke innerhalb der Fläche P2 von 15 m², - Anpflanzung einer Baum-Strauchhecke innerhalb der Fläche P1 von ca. 89 m² - Anpflanzung von Sträuchern innerhalb der Fläche G4 von 40 m²
9	Umsetzung in Teilen nicht erfolgt Die Anpflanzung einer Baumreihe mit zehn Bäumen ist in der 2. Änderung des Bebauungsplanes zu sichern: Qualität: H 3xv mDb 18-20	Im Plangebiet werden die zehn Bäume am anderen Ort, entlang der Erschließungsstraße(n) im WA-Gebiet als Baumreihe realisiert (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
13	Umsetzung nicht erfolgt (Anpflanzung einer Strauchreihe zw. Garagenrückwand an der Rosenstraße und der Erschließungsstraße Die Maßnahme ist nicht zweckmäßig, sondern Anpflanzung von Sträuchern an anderer Stelle: Hecke 70 lfd. m; 210 m²	Vollständige Realisierung am anderen Ort, Anpflanzung einer Strauchhecke bis 3 m Höhe im südwestlichen Grenzgebiet (innerhalb der dargestellten Festsetzungsfläche P2 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB),
15	Umsetzung nicht erfolgt (Anpflanzung von Klettergehölzen) Es wurden keine Garagen errichtet, sondern Einfamilienhäuser.	Maßnahme kann entfallen

HINWEIS

Festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen des Grünordnungsplans mit den Nummern 1; 2, 3 am Häuserblock an der Waldheimstraße (nördlich außerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes) sowie Nummer 10 (südlich an der Grenze außerhalb des geänderten Geltungsbereichs), Nummern 11, 12, 14 (südlicher Teil im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans[10]) wurden bisher nicht umgesetzt / ausgeführt.

[10] liegt außerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung)

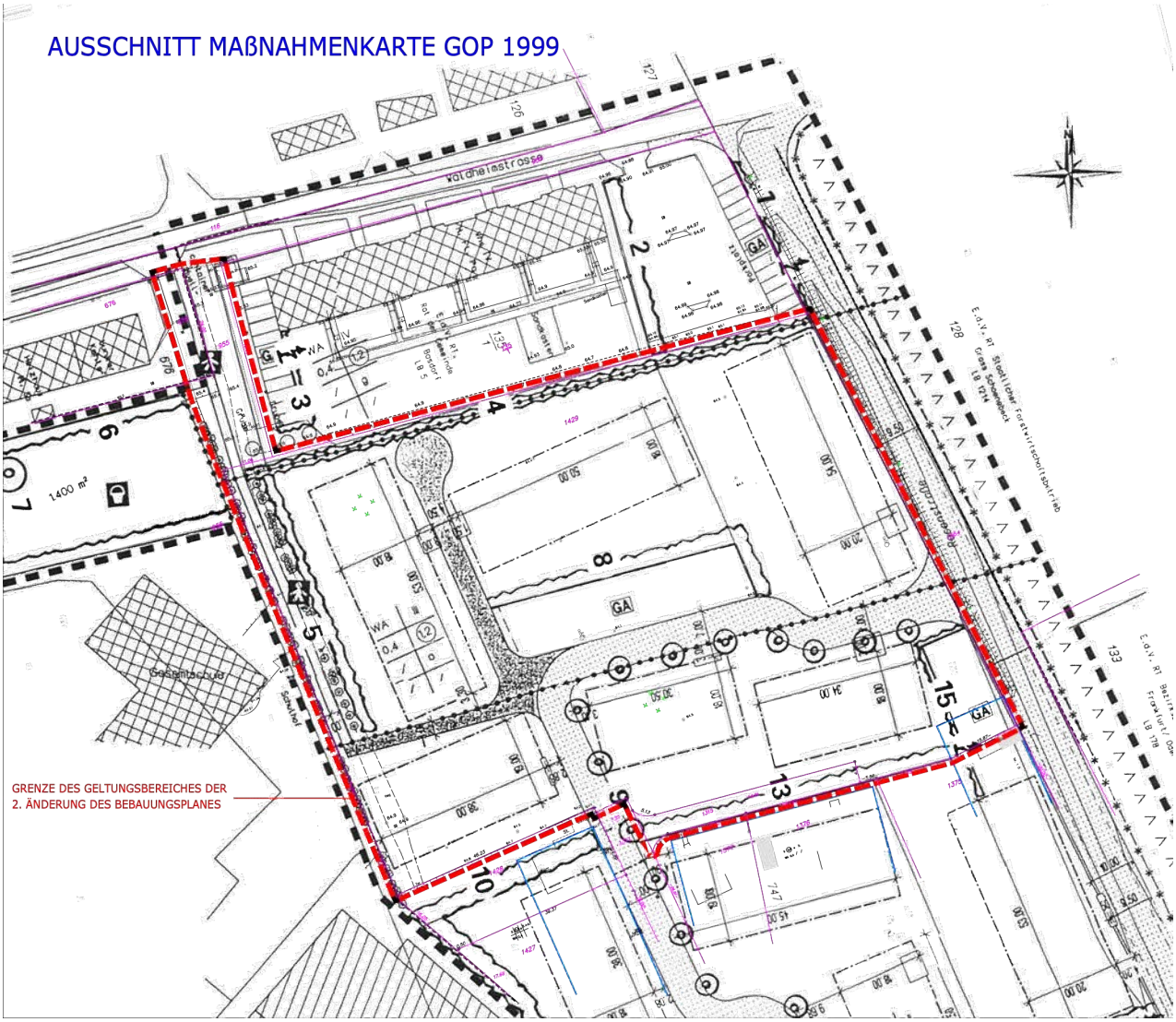


ABBILDUNG 10 AUSSCHNITT MAßNAHMENKARTE DES GOP

Der verbindliche GOP enthält in einer Anlage Empfehlungen für zu verwendende Gehölze, die einer Richtlinie entstammen. Die damals empfohlenen Gehölzarten und Pflanzqualitäten werden jedoch an die heutigen klimatischen, ökologischen und standörtlichen Erfordernisse angepasst (siehe Pflanzenliste).

8.1.3 VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMAßNAHMEN

Gemäß Schutzgutbetrachtung sind zusammenfassend folgende Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung einer erheblichen Beeinträchtigung durch den geplanten Eingriff auf der Vorhabensfläche für den Naturhaushalt und seine Schutzgüter zu berücksichtigen:

- Mit der Planung kann der Eingriff minimiert werden, indem eine Teilfläche des Brachestandortes erhalten bleibt. Dafür ist ein 15 m breiter Streifen zu sichern Festsetzung im Bebauungsplan als:
  - Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Einhaltung der Baumschutzsatzung Wandlitz
- Einhaltung des Verbotes nach § 39 (5) BNatSchG, Bäume, Gebüsche und andere Gehölze zum Schutz der Nist-, Brut - und Lebensstätten wildlebender Tiere in der Zeit vom 01. März bis 30. September zu beseitigen.
- eine maßvolle Begrenzung der Geschossigkeit,

- der stadtbildprägende und geschützte Baumbestand (Birkenallee) bleibt erhalten (ausgenommen sind Vorkehrungen aufgrund der Verkehrssicherungspflicht) Festsetzung im Bebauungsplan als:
    - Maßnahme zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet (u.a. Umsetzung geeigneter Maßnahmen des geltenden GOP, siehe Kap. 8.1.2), Bepflanzung der im Plangebiet festgesetzten Flächen mit Bäumen und Sträuchern mit heimischen Arten (siehe Anlage) als:
    - Maßnahmen der Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Bus- und PKW- Verkehr mit alternativem Antrieb zur Lärmminderung

HINWEIS
Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung, die keinen bodenrechtlichen Bezug haben, werden im städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB geregelt. Dazu zählen Maßnahmen sowohl zum Schutz einzelner Umweltmedien als auch deren Wechselwirkung untereinander. Unter anderem sind artenschutzrechtliche Maßnahmen zu beachten, um ein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu verhindern.

9 ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Die artenschutzrechtliche Prüfung der Zugriffsverbote auf streng und besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG ist im Artenschutzfachbeitrag – 2. Änderung Bebauungsplan „Rosenstraße Basdorf" enthalten.

Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass bei der Ortsbesichtigung keine eindeutigen Hinweise auf ein Vorkommen streng geschützter Tierarten und Pflanzenarten und /oder Arten der roten Liste/ Vorwarnliste auf der Planfläche festgestellt wurden.
Gleichwohl ist ein Vorkommen von streng geschützten Tierarten gemäß Anhang II und IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie und der besonders geschützten europäischen Vogelarten auf der Fläche anhand geeigneter Habitatstrukturen nicht mit letzter Sicherheit auszuschließen. Demnach erfolgte eine Prüfung der Verbotstatbestände für potenziell vorkommende streng geschützte Tierarten der Artengruppen Fledermäuse, Amphibien und Reptilien. Darüber hinaus wurde eine Potenzialabschätzung der Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG für den Nachtkerzenschwärmer sowie für relevante europäische Brutvogelarten durchgeführt.

Unter Berücksichtigung der dargestellten artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist eine Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nicht zu erwarten.

Die im Folgenden werden die dargestellten artenschutzrechtlichen Maßnahmen zusammengefasst, die zwingend zu einzuhalten, bzw. zu sichern sind.

So können durch das Bauvorhaben Gefährdungen oder gar Tötungen der aufgeführten Arten bzw. Artengruppen vermieden bzw. minimiert und die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewährleistet werden.

9.1.1 VÖGEL

BAUZEITENREGELUNG - V ASB 1
Um baubedingte Tötungen und Störungen sowie Beschädigungen besetzter Brutstätten zu verhindern, muss eine Entfernung von Vegetationsbeständen (Ruderalflur, Büsche und Bäume) generell außerhalb der Brut- und Aufzuchtszeit (außerhalb der Zeit vom 01. März bis 30. September) erfolgen.
Abweichend von dieser Bauzeitenregelung können Baumaßnahmen, die außerhalb der Brut- und Aufzuchtszeit begonnen wurden, sofern sie ohne Unterbrechung fortgesetzt werden, in kommender Jungenaufzuchtsperiode weitergeführt bzw. beendet werden.

ÖKOLOGISCHE BAUBEGLEITUNG (ÖBB) - V ASB 2:
Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen innerhalb des Vogelbrutzeitraums kann durch eine ökologische Baubegleitung unmittelbar vor Beginn der Baufeldfreimachung sichergestellt werden, dass bei der Entfernung von Gehölzen und Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind. Wurde mit dem Nestbau und / oder dem Brutgeschehen von Vögeln im Einwirkbereich des Vorhabens begonnen, ist der Bau bis zur abgeschlossenen Brutaufzucht aufzuschieben.

Sollte eine Entfernung entsprechender Strukturen innerhalb der Brut- und Aufzuchtszeit geplant sein, muss unmittelbar vor Beginn der Arbeiten eine Kontrolle der entsprechenden Strukturen durch eine ökologische Baubegleitung erfolgen und die Untere Naturschutzbehörde über Vorkommen oder Nichtvorkommen von Brutstätten auf der Planfläche informiert werden.
Sollten Nester mit Eiern oder Jungvögeln vorhanden sein, muss abgewartet werden, bis die Jungvögel flügge sind.

Bei notwendigen Baumfällungen innerhalb der Birkenallee sind kurz vor der Fällung die betroffenen Bäume auf vorhandene Baumhöhlen bzw. ganzjährig geschützte Lebensstätten und deren aktuelle Besiedelung zu untersuchen.

GGF. CEF-MAßNAHME - VÖGEL: ANBRINGUNG KÜNSTLICHER NISTHILFEN - CEF 2
Bei Feststellung von Höhlenbäumen für Höhlenbrüter, die gefällt werden müssen (siehe Birkenallee), sind CEF-Maßnahmen vor der Baumfällung zu realisieren.

- Schaffung von Ersatzquartieren für Höhlenbrüter durch Anbringen von Nisthilfen für Höhlenbrüter (z.B. Höhlen und Halbhöhlennistkästen an verbleibenden Bäumen im Untersuchungsgebiet)
- Das Anbringen der Nistkästen ist bei Feststellung des Erfordernisses durch die ökologische Baubegleitung oder der Unteren Naturschutzbehörde von einer fachlich qualifizierten Person vorzubereiten und zu begleiten.

9.1.2 FLEDERMÄUSE

Gemäß Artenschutzbeitrag können im Plangebiet und näherer Umgebung folgende Fledermausarten potenziell vorkommen: Braunes Langohr, Fransenfledermaus, Große Bartfledermaus, Großes Mausohr, Mückenfledermaus, Wasserfledermaus, Zweifarbfledermaus, Zwergfledermaus.

BAUZEITENREGELUNG - V ASB 1
Um Störungen unbekannter Winterquartiere zu vermeiden, ist ein Baubeginn im Oktober, vor Beginn der Winterruhe durchzuführen. In diesem Zeitraum sind die Wochenstuben bereits aufgelöst.

ÖKOLOGISCHE BAUBEGLEITUNG/ FLEDERMAUSEXPERTE
Falls mit dem Bau innerhalb der Winterruhe oder in der Aufzuchtszeit der Jungen begonnen werden soll, ist durch die ökologische Baubegleitung oder einen Fledermausexperten mit einer vertiefenden Prüfung im Gelände sicherzustellen, ob im Einwirkbereich des Vorhabens Gehölze (Kontrolle der Birkenallee und anderer älterer Bäume im Umkreis des Vorhabens wie z.B. Schul-, Hort- und Kitabereich, Bäume entlang der östlichen Waldgrenze) oder auch Dachstühle (z.B. im Wohnblock nördlich der Planfläche) frei von einer Nutzung durch Fledermäuse sind
Falls Fledermausquartiere existieren, ist der Bau nur zulässig, wenn nach § 44 Abs. 2 BNatSchG keine erhebliche Störung vorliegt, die den Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert und/ oder nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG kein signifikantes Tötungs- und Verletzungsrisiko der Art bei Anwendung fachlich anerkannter Schutzmaßnahmen vorliegt. Hierzu ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

FÄLLUNG (POTENZIELLER) LEBENSSTÄTTENBÄUME IM OKTOBER – V ASB 3
Die Fällung von Bäumen mit (potenziellen) Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse ist ebenfalls im Oktober vorzunehmen. Damit lassen sich Beeinträchtigungen während der besonders kritischen Phasen der Jungenaufzucht (Wochenstuben) und des Winterschlafes minimieren.

GGF. CEF-MAßNAHME - FLEDERMÄUSE: ANBRINGUNG KÜNSTLICHER FLEDERMAUSQUARTIERE – CEF 1
Bei Feststellung von (potenziellen) Lebensstättenbäumen für Fledermäuse, die gefällt werden müssen, sind CEF-Maßnahmen vor der Baumfällung zu realisieren.

- Damit die ökologische Funktion der Lebensstätten für Fledermäuse im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt und die Besiedlung von Ersatzquartieren mehrere Jahre dauern kann, sind die Fledermauskästen (wenn möglich 3 Jahre) vor Beginn der Fällung der betroffenen Lebensstättenbäume an geeigneten Bäumen im zu erhaltenden Baumbestand (Birkenallee) anzubringen.
- Da Waldfledermauskolonien zur Aufzucht ihrer Jungen sehr häufig ihr Quartier wechseln und somit auf ein dichtes Quartierverbundsystem angewiesen sind, ist nicht die Zahl besetzter Höhlen, sondern die Anzahl aller betroffenen potenziellen Quartiere für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs entscheidend.
- Das Anbringen der Fledermauskästen ist bei Feststellung des Erfordernisses durch die ökologische Baubegleitung von einer fachlich qualifizierten Person vorzubereiten und zu begleiten.
- Bei der Anbringung künstlicher Fledermausquartiere am Baumbestand im Umfeld des Untersuchungsgebietes oder direkt in der Birkenallee ist darauf zu achten, dass verschiedene Quartiertypen verwendet werden, um den unterschiedlichen Quartieransprüchen, der im Gebiet vorkommenden potenziellen Arten, zu entsprechen. Ein Ersatz im Verhältnis 1:1 oder 1:2 ist bei verloren gehenden Fledermausquartieren zu gering, ein Ersatz von 1:4 wird vorgeschlagen. Die nachstehend vorgeschlagenen Ersatzquartiere sind für alle im Untersuchungsgebiet potenziell vorkommenden Arten geeignet.

- Empfohlene Bezugsquellen für Ersatzniststätten, zum Beispiel:
  Schwegler GmbH Vogel- und Naturschutzprodukte Heinkelstrasse 35 D-73614 Schorndorf Tel. 07181/977450 E-Mail: info@Schwegler-natur.de www.schwegler-natur.de
  Für Anbringung an den Baumbestand innerhalb der Birkenallee oder in direkter Umgebung des Plangebiets wird empfohlen:
  - Fledermaushöhle 2F (universell) Best.- Nr. 00134/4
  - Fledermaushöhle 2FN Best.- Nr. 00136/8
  - Fledermausgroßraumhöhle 2FS Best.- Nr. 00133/7
  - Fledermausüberwinterungshöhle 2FW Best.- Nr. 00137/5

FLEDERMAUS- UND INSEKTENVERTRÄGLICHE AUßENBELEUCHTUNG – V ASB 11

- Keine nächtliche, dauerhafte Außenbeleuchtung (keine Beleuchtung zwischen 22:00 Uhr und 05:00 Uhr bzw. wenn Beleuchtung erforderlich Reduzierung der Beleuchtung auf die erforderlichen Bereiche)
- Verwendung insektenverträglicher Leuchtmittel (möglichst keine kurzwelligen (blauen) Lichtanteile),
- Vermeidung unnötiger Lichtemissionen durch Gehäuse mit Richtcharakteristik
- Zumindest in den Randbereichen niedrige Anbringung der Außenbeleuchtung, um weite Abstrahlung in die Umgebung zu vermeiden
- Einsatz vollständig abgeschlossener Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten
- Gehäuse verwenden, deren Oberflächen nicht heißer als 60°C werden
- Beschränkung der Beleuchtungszeiten im Außenbereich durch die Nutzung von Zeitschaltuhren, Dämmerungsschaltern und / oder Bewegungsmeldern

9.1.3 AMPHIBIEN, REPTILIEN (ZAUNEIDECHSEN UND SCHLINGNATTERN)

ÖKOLOGISCHE BAUBEGLEITUNG – V ASB 2

Vor der Bautätigkeit ist durch die Ökologische Baubegleitung zu prüfen, ob Zauneidechsen, Schlingnattern und/ oder Amphibien im Plangebiet und naher Umgebung vorkommen.

ZAUNEIDECHSE

- mehrmaliges Abschreiten des Untersuchungsgebietes (Vorhabenfläche und nahes Umfeld) bei Tagesmitteltemperaturen zwischen 8°C und 20°C
- Unterstützend können schwarze Matten und Lebendfallen dienen, die auf der Fläche ausgelegt werden

AMPHIBIEN

- Mit der Überprüfung des Baufeldes vor Baubeginn wird durch eine Ökologische Baubegleitung sichergestellt, dass vorkommende einzelne Individuen möglichst nicht getötet oder verletzt werden. Aufgrund der Winterstarre wird ein Absammeln der Tiere bei Temperaturen unter 10 Grad Celsius nicht empfohlen.

Bei Auffinden von Reptilien und/ oder Amphibien sind entsprechende Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu ergreifen (z.B. Abfang, Umsiedlung in geeignete Habitate in der Nähe, Verhinderung des Einwanderns in die Fläche während der Bautätigkeit).

Neben der Vermeidung der baubedingten Tötung gilt es zu prüfen, ob die artspezifische ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

GGF. ERRICHTUNG EINES AMPHIBIENSCHUTZZAUNS – V ASB 5

Bei Feststellung von Amphibien und Reptilien ist nach dem Absammeln und Umsiedeln dieser Tiere vor Baubeginn ein Amphibienschutzzaun, um die Planfläche aufzustellen und während der gesamten Bauzeit zu belassen, um ein Eindringen der Tiere auf die Fläche zu

verhindern und dadurch Tötungen zu vermeiden. Fachliche Grundlagen für Planung, Ausführung und Unterhaltung sind dem „Merkblatt zum Amphibienschutz an Straßen" (MAmS 2000) zu entnehmen. Die Kontrolle obliegt der ÖBB.

GGF. CEF-MAßNAHMEN – AMPHIBIEN, REPTILIEN – CEF 3

Be Feststellung von Amphibien und Reptilien ist ggf. eine CEF-Maßnahme erforderlich, wenn die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht erfüllt wird.

- Schaffung von Strukturen, Unterschlupfmöglichkeiten, Ruhestätten im Landlebensraum, im räumlich funktionalen Zusammenhang außerhalb des Plangebietes (z.B. Aufwertung der im Osten gelegenen, geeigneten Habitatstrukturen im Waldrandbereich entlang der Rosenstraße):
  - 1x Steinhaufen ca. 4-5 m³
  - 1x Totholzhaufen ca. 4-5 m³
  - Verzicht auf Düngung und Einsatz von Pestiziden
  - dauerhafte und ununterbrochene Sicherung der Maßnahme und Fläche (vertragliche Vereinbarung)

  zusätzlich Zauneidechse und Schlingnatter:
  - 1.000 m² Entwicklung Halbtrockenrasen auf magerem und sandigem Untergrund

  zusätzlich Zauneidechse:
  - Sandhaufen 4 – 5 m³ (1 m hoch, 3-4 m breit), gut besonnter Standort
- Pflege: Freihaltung vegetationsloser, gut besonnter grabfähiger Rohbodenstandorte

9.1.4 NACHTKERZENSCHWÄRMER

ÖKOLOGISCHE BAUBEGLEITUNG – PRÜFUNG AUF NAHRUNGSPFLANZEN

Im Plangebiet ist vor Baubeginn durch eine fachkundige Person das Vorkommen geeigneter Nahrungspflanzen zu prüfen; sind keine Nahrungspflanzen vorhanden, ist die Prüfung abgeschlossen.
Sind Nahrungspflanzen vorhanden, ist zu prüfen, ob Raupen und/oder Puppen des Nachtkerzenschwärmers auf der Planfläche zu finden sind. Eine Suche nach Raupen kann in warmen Jahren schon um den 20. Juni begonnen werden, ansonsten Anfang oder Mitte Juli. Auffällig sind auch die Fraßspuren und Kotballen. Puppen befinden sich in der Erde oder unter Laub am Erdboden, wo sie bis zum Frühsommer überwintern. Aufgrund der weiten Strecken, die von der ausgewachsenen Raupe zurückgelegt werden können, kann der Verpuppungslebensraum deutlich vom Raupenlebensraum getrennt sein.

Bei Feststellung von Raupen / Puppen ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen (evtl. Absammeln und Umsiedlung in ein geeignetes Ersatzhabitat, ggf. CEF-Maßnahme erforderlich).

GGF. CEF-MAßNAHME: NACHTKERZENSCHWÄRMER – CEF 4

Bei Feststellung von Raupen und Puppen ist ggf. eine CEF-Maßnahme erforderlich, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten (für Raupen und Puppenstadium) im räumlichen Zusammenhang nicht erfüllt wird (insbesondere, wenn Nahrungspflanzen fehlen). Eine vor Baubeginn geschaffene Anlage von Lebensraumstrukturen des Nachtkerzenschwärmers im räumlich funktionalen Zusammenhang kann dem entgegenwirken:

- Sicherung und Bereitstellung der Flächen für die Maßnahme mit geeigneten Standortansprüchen (Ruderalflur, verwilderte Gärten, Brachen, sonnig warm, frisch bis feucht)
- ca. 1.000-5.000m² in mindestens 3m breiten Streifen.
- Anpflanzen von Nahrungspflanzen gemäß deren Standortansprüchen (überwiegend Nachtkerzen und Weidenröschenarten für die Raupen und sekundär Natternkopf, Wiesensalbei, Schmetterlingsblütler und Nelkengewächse für den Falter)
- Schutz des Betretens und Befahrens durch den Menschen

- Pflege der Fläche nach ökologischen Gesichtspunkten:
  - Hälfte der Grünfläche 1x Mahd im Oktober, wenn sich die Raupen verpuppen und keine Nahrung mehr aufnehmen,
  - Mahd der anderen Hälfte im darauffolgenden Jahr usw. sowie
  - keine Düngung, keine Verwendung von Pflanzenschutzmitteln.

Die Maßnahme ist kurzfristig wirksam, da sich die relevanten Pflanzenbestände innerhalb von 1 bis 2 Jahren entwickeln.

FLEDERMAUS- UND INSEKTENVERTRÄGLICHE AUßENBELEUCHTUNG – V ASB 11

Diese Vermeidungsmaßnahme ist detailliert im Kapitel „Fledermäuse" beschrieben und wird an dieser Stelle nicht wiederholt.

9.1.5 ÖKOLOGISCHE BAUBEGLEITUNG (ÖBB) - ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN – V ASB 2:

Die ÖBB stimmt sich bei Erfordernis mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) ab. Sie stellt sicher, dass die artenschutzrechtlichen Maßnahmen fachgerecht umgesetzt und eingehalten werden. Diese sind zu dokumentieren bzw. zu protokollieren und der UNB zeitnah nach der Durchführung der Maßnahmen unaufgefordert zuzuschicken.
Die damit beauftragten Personen müssen entsprechendes Fachwissen (Natur- und/ oder Artenschutz) mitbringen und sind der UNB zu benennen. Sie müssen im Hinblick auf die Einhaltung der arten- und naturschutzfachlichen Vorgaben gegenüber den ausführenden Firmen weisungsbefugt sein.

Bei festgestellten Vorkommen von nach § 44 BNatSchG streng und besonders geschützten Arten ist unverzüglich die UNB zu informieren und bevor gehandelt wird, über das weitere Vorgehen in Kenntnis zu setzen (z.B. Absammeln und Umsetzen in geeignete Habitate).

9.1.6 WEITERE ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMAßNAHMEN

- Schutz der zu erhaltenden Gehölze (Birkenallee) im Plangebiet durch Bauzaunaufstellung oder Flatterband. Darüber hinaus sind die Regelungen nach DIN 18920 „Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen" sowie nach RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" zu beachten (V ASB 4).
- keine Verwendung von Streu- und Tausalzen (V ASB 6)
- keine Verwendung von wassergefährdenden Stoffen bzw. äußerst sparsamer sorgsamer, sach- und fachgerechter Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (V ASB 7)
- Keine Verwendung von Bioziden und Düngemitteln auf der Planfläche (Bauzeit und nach Fertigstellung) (V ASB 8)
- Versiegelungen auf der Planfläche (auch Straßenquerungen und zusätzliche Stellflächen) sind auf das notwendigste Maß zu beschränken (V ASB 9)
- Schutz/ Sicherung der verbleibenden und geplanten Grün- und Restflächen vor Mülleintrag (V ASB 10)

9.1.7 PFLEGEKONZEPT DER ARTENSCHUTZFLÄCHE

- KLARE RÄUMLICHE ABGRENZUNG SCHAFFEN:
  - niedrige, aber sichtbare Begrenzung (z.B. niedriger Holzpfahl-Zaun oder Seil-/ Pfosten-Absperrung
  - Beschilderung (1 bis 2 Infotafeln) mit klarem Text (z.B. „Ruderalfläche – bitte nicht betreten; Lebensraum für Wildbienen, Schmetterlinge, Eidechsen, Pionierpflanzen")
- PFLEGEMAßNAHMEN:
  - Alle 2-3 Jahre abschnittsweise Gehölze (Bäume/ Sträucher) entfernen oder stark auslichten, idealerweise im Winterhalbjahr (außerhalb der Brutzeit)
  - Auf invasive Neophyten regelmäßig kontrollieren und gezielt entfernen.
- OFFENBODEN UND PIONIERPHASE ERHALTEN:
  - Alle ca. 5 Jahre abschnittsweise (z.B. 1/3 der Fläche pro Jahr, rotierend) den Oberboden leicht aufhacken/ aufrauhen (10-20 cm), um neue Pionierstellen zu schaffen.
  - Alternativ: kleinflächig mit einem Kleinbagger oder Handgerät die Oberfläche auflockern und Vegetationsstücke entfernen, um offene Kies-/ Sandbereiche zu erhalten.
  - Mahd ist nicht zwingend, kann aber helfen, wenn die Fläche stark vergrast
- PFLEGEINTENSITÄT MINIMIEREN:
  - Nicht düngen, nicht wässern

9.2 WASSERSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Belange des Wasserschutzes wegen der Annäherung an ein Wasserschutzgebiet sind nicht zu berücksichtigen.

Die Versickerungsfähigkeit in den oberen Bodenschichten ist gut bis sehr gut.
Es bestehen keine Voraussetzungen, die eine ausreichende Versickeung des anfallenden Niederschlagswassers auf den geplanten Bauflächen verhindern.

10 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSBILANZIERUNG

Eine eigenständige Eingriffsregelung ist für die 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht vorgesehen, bzw. erforderlich, da das Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt wird.

11 ALTERNATIVENPRÜFUNG

Eine Alternativenprüfung entfällt, da es sich um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes handelt.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN – IST ZU AKTUALISIEREN

- BauGB – Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der derzeit gültigen Fassung
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), in der derzeit gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der derzeit gültigen Fassung
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I Nr. 39), in der derzeit gültigen Fassung
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der derzeit gültigen Fassung
- Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (Brandenburgische Kommunalverfassung - BbgKVerf) vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 10], S., ber. [Nr. 38]), in der derzeit gültigen Fassung
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der derzeit gültigen Fassung
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]), in der derzeit gültigen Fassung
- USchadG – Umweltschadengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2021 (BGBI. I S. 346), in der derzeit gültigen Fassung
- WHG – Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBI. I S. 2585), in der derzeit gültigen Fassung
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) [1] In der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]), in der derzeit gültigen Fassung
- 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), in der derzeit gültigen Fassung