

Ergänzungssatzung Scheppersteig, OT Gollwitz gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, der Stadt Brandenburg an der Havel



Begründung zur Satzung

12. September 2016

Aufstellung:

Stadt Brandenburg an der Havel

Kontakt:

Fachbereich VI Stadtplanung

Fachgebiet 61 Bauleitplanung

Tel.: 03381 / 5861 - 15

stadtplanungsamt@stadt-brandenburg.de

Auftraggeber:

BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH

Niederlassung Brandenburg / Berlin

Schönhauser Allee 120

10437 Berlin

Tel.: 030 4432-0, www.bvvg.de

Bearbeitung/Mitwirkung:

Planungsgruppe Stadt + Dorf

Prof. Dr. Rudolf Schäfer & Partner GbR

Tel.: 030/264 923 – 0, buero@pgruppe.de

Büro für Landschaftsplanung

Dipl.-Geograph / Landschaftsökologe Christian Wülfken

Heylstraße 9, 10825 Berlin

Tel.: 030 / 792 09 54, lapla-wuelfken@arcor.de

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen und Ziele	3
1.1 Planungsanlass, Planungserfordernis	3
1.2 Ziele und Zwecke der Planung	3
1.3 Rechtsgrundlagen	3
1.4 Ausgangssituation	4
1.4.1 Lage des Plangebietes	4
1.4.2 Bestehende Nutzungs- und Freiraumstruktur im Plangebiet	4
1.4.3 Umweltsituation	5
1.4.4 Umgebung des Plangebietes	10
1.4.5 Verkehrs-, Ver- und Entsorgungsanlagen	11
1.4.6 Topographie, Geologie, Baugrund	11
1.4.7 Eigentumsverhältnisse, Grunddienstbarkeiten	11
1.4.8 Planungsrechtliche Ausgangslage	12
1.4.9 Denkmalschutz	12
1.5 Planungsgrundlagen - Planungsvorgaben	12
1.5.1 Raumordnung und Landesplanung	12
1.5.2 Masterplan Brandenburg an der Havel - Fortschreibung 2011	14
1.5.3 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan	14
1.5.4 Planungsrechtliche Situation im Umfeld	14
2. Abgrenzung Ergänzungssatzung – Zulässigkeit von Vorhaben	14
2.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs	14
2.2 Zulässigkeit von Vorhaben	15
3. Ergänzende Festsetzungen nach § 9 BauGB	16
3.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)	16
3.2 Mindestbreite der Wohnbaugrundstücke (§ 9 Abs.1 Nr. 3 BauGB)	17
3.3 Grünfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)	18
3.4 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)	18
3.5 Hinweise	19
4. Auswirkungen der Ergänzungssatzung	20
4.1 Kosten und Finanzierung	20
4.2 Umweltbelange	20
4.2.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Eingriffsbilanzierung	20
4.2.2 Artenschutz	26
4.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung	27
4.4 Bodenordnung	27
5. Verfahren	27
5.1 Anwendungsbedingungen Ergänzungssatzung	27
5.2 Verfahrensübersicht	28
5.3 Verfahrensdurchführung, Umgang mit Stellungnahmen	29
5.3.1 Aufstellungsbeschluss	29
5.3.2 Beteiligung der Öffentlichkeit	29
5.3.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	32
6. Anhang	36
6.1 Anlage 1: Textliche Festsetzungen	36
6.2 Anlage 2: Biotoptypenkarte	37
6.3 Anlage 3: Faunistisch-artenschutzrechtliche Potenzialanalyse und Kartierung von Zauneidechsen	38

1. Grundlagen und Ziele

1.1 Planungsanlass, Planungserfordernis

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Der Ortsteil Gollwitz der Stadt Brandenburg an der Havel ist geprägt durch dörfliche Strukturen und durch ruhiges Wohnen in Eigenheimen. Aufgrund der attraktiven landschaftlichen Lage und der guten Anbindung an die Infrastruktur des Oberzentrums bestehen nach wie vor Bedarfe im Bereich der Eigenheimentwicklung. Am Scheppersteig besteht eine rund 0,75 ha große Fläche, die von drei Seiten durch Einfamilienhausgrundstücke eingefasst ist. Ein Teil der Fläche wurde ehemals durch eine Gärtnerei genutzt, ein anderer Teil befindet sich in landwirtschaftlicher Nutzung.

Ziel ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung dadurch zu gewährleisten, dass die Siedlungskante in diesem Bereich arrondiert und zugleich eine angemessene Nachnutzung des ehemaligen Gärtnereigeländes ermöglicht wird. Insgesamt soll damit die Errichtung von maximal 8 Einfamilienhäusern ermöglicht werden.

Derzeit ist die Fläche dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zuzuordnen. Aufgrund der geringen Größe und der angrenzenden, homogenen Struktur und Prägung besteht nicht das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplans. Die Entwicklung soll stattdessen über eine eigenständige Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erfolgen, bei der einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, d.h. den bestehenden angrenzenden Innenbereich, einbezogen werden können.

1.3 Rechtsgrundlagen

Der Satzung liegen im Wesentlichen folgende Gesetze und Verordnungen zu Grunde:

- BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
- BauNVO (Baunutzungsverordnung), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- PlanZV (Planzeichenverordnung), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- BbgBO (Brandenburgische Bauordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08, Nr. 14, S.226), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Mai 2016 (GVBl.I/16, Nr. 14).
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542),), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972).

- BbgNatSchAG (Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz, Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz) vom 21. Januar 2013 (GVBl. Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5]).
- Verordnung der kreisfreien Stadt Brandenburg an der Havel zum Schutz der Bäume, Hecken, geförderten Kletterpflanzenbestände und Feldgehölze als geschützte Landschaftsbestandteile (Baumschutzverordnung Brandenburg an der Havel – BaumSchVO BRB) vom 13.01.2005 (ABl. Nr. 1 vom 18.01.2005)

1.4 Ausgangssituation

1.4.1 Lage des Plangebietes

Der durch ländliche Strukturen und Wohnnutzung geprägte Ortsteil Gollwitz mit zurzeit 464 Einwohnern (Stand 30.09.2015) wurde im Jahr 2003 durch die Stadt Brandenburg an der Havel eingemeindet. Er liegt etwa 6 Straßenkilometer östlich der Innenstadt von Brandenburg an der Havel. Ein größeres Einkaufszentrum befindet sich im Ortsteil Wust in etwa 2 km Entfernung.

Die Ergänzungsfläche liegt in der Straße Scheppersteig im südlichen Teil des Ortsteils. Der Geltungsbereich der Satzung umfasst einen Grundstücksstreifen des Flurstücks 284 der Flur 4 der Gemarkung Gollwitz und umfasst eine Fläche von rund 0,75 ha.



Lage des Plangebietes (Top. Karte 1:50.000, entnommen aus: BrandenburgViewer, ©Geobasis DE-LGB)

1.4.2 Bestehende Nutzungs- und Freiraumstruktur im Plangebiet

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst im Wesentlichen zwei Bereiche:

Zum einen die rund 4.000 m² große Teilfläche der ehemaligen Gärtnerei. Die Gärtnereिनutzung ging deutlich weiter in den Landschaftsraum hinein als der vorgesehene Bereich der Ergänzungsfläche und belegte eine Fläche von über einem Hektar. Hier befanden sich zahlreiche bauliche Anlagen und Versieg-

lungsflächen, teilweise aber auch offene Flächen mit gärtnerischer Produktion. Ende der 1990er Jahre wurde der Betrieb eingestellt. Die brachliegende Fläche wurde Anfang des Jahres 2015 unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher und baumschutzrechtlicher Belange von baulichen Anlagen beräumt. Dabei mussten auch einzelne Gehölze beseitigt werden. Derzeit ist die Fläche ungenutzt und weist in den weniger verdichteten Bereichen teilweise eine Ruderalvegetation auf.

Zum anderen die rund 3.500 m² große südliche Teilfläche, die neben einem Ackerrandstreifen insgesamt intensiv landwirtschaftlich genutzt wird. Ein schmaler Streifen entlang der bestehenden Straßenverkehrsfläche Scheppersteig wird hierbei auch als Straßenrandstreifen genutzt, teilweise geparkt und weist ein Transformatorenhäuschen der e.dis, Straßenbeleuchtung und Leitungsbestände auf.

1.4.3 Umweltsituation

Biotope

Die Bestandserfassung erfolgte am 10. September 2015 durch eine Begehung.¹ Die Differenzierung des Biotopbestandes und Zuordnung zu Biotoptypen erfolgte auf Grundlage der „Biotopkartierung Brandenburg – Liste der Biotoptypen“, Stand März 2011. Die Biotoptypen und Einzelbäume werden in der anliegenden Biotoptypenkarte dargestellt (Anlage 2). Nachfolgend werden die erfassten Biotoptypen charakterisiert.

Vegetationsfreie und –arme, schotterreiche Flächen (03130)

Entlang der mit Betonelementen befestigten Fahrbahn des Scheppersteigs ist in einem überwiegend schmalen Streifen durch Befahrung bzw. Parken ein vegetationsfreie bzw. –arme Schotterfläche ausgebildet.

Landreitgrasfluren, weitgehend ohne Gehölzaufwuchs (< 10 %) (032101)

In südöstlichen Teilen der ehemaligen Gärtnerei ist eine dichte Landreitgrasflur ausgebildet, in der einzelne junge Wallnussbäume aufwachsen.

Hochwüchsige, stark nitrophile und ausdauernde Ruderalgesellschaften (Gehölzdeckung 10 – 30 %) (03243)

Der Bereich der ehemaligen Gärtnerei wird außerhalb der versiegelten Flächen von einer dichten, hochwüchsigen, stark nitrophilen und ausdauernden Ruderalgesellschaft eingenommen. Gehölzaufwuchs ist im unmittelbaren Umfeld der Fundamente/Ruinen vorhanden, meist bestehend aus jungen Eschen, Walnussbäumen und Holunder.

Ausdauernder Trittrasen (05171)

Entlang des Scheppersteigs bzw. der unmittelbar angrenzenden Schotterflächen ist ein gemähter Rasenstreifen vorhanden, der auch als Parkfläche dient. Dieser Streifen zieht sich am südöstlichen Ende des Plangebietes zwischen dem Maisacker und den südlich ins Plangebiet hineinragenden Gärten entlang und dient hier auch der rückwärtigen Erschließung der Gartengrundstücke.

Einzelbäume (07152)

Im Plangebiet stehen aktuell vier nach Baumschutzverordnung Brandenburg geschützte Bäume. Weitere zehn Bäume im Bereich der vorliegenden Ergänzungs-

¹ Bei der Biotoptypenkartierung ist zu berücksichtigen, dass die vorgezogenen und anrechenbaren Entsiegungsmaßnahmen der Gärtnereigebäude im Zustand vor deren Abbruch dargestellt werden.

satzung wurden bereits im Rahmen der Beräumung des Gärtnereigeländes gefällt. Bei den verbleibenden Bäumen handelt es sich um eine junge Esche, einen jungen Walnussbaum sowie um zwei mittelalte Blau-Fichten innerhalb des nördlich ins Plangebiet hineinreichenden Gartengrundstücks.

Baumbestand im Plangebiet

lfd. Nr.	Baumart deutsch	Baumart botanisch	Stammumfang*	Bemerkung
8	Esche	Fraxinus excelsior	44	vital
12	Walnuss	Juglans regia	42	vital
13	Blau-Fichte	Picea pungens	ca. 90	vital
14	Blau-Fichte	Picea pungens	ca. 90	vital

* gemessen in 130 cm über Grund

Hinweis: Die Fällung der 10 vorstehend erwähnten Bäume ist Anfang 2015 bereits erfolgt (vgl. Genehmigungsbescheid der Stadt Brandenburg vom 28.01.2015), die 15 beauftragten Ersatzpflanzungen wurden am 3.11.2015 angrenzend an das Plangebiet im Bereich der entsiegelten ehemaligen Gärtnereibaulichkeiten realisiert und sind im Rahmen der Eingriffsbewältigung zur Ergänzungssatzung planerisch nicht weiter zu berücksichtigen.

Intensiv genutzte Sandäcker (09144)

Der südliche Teil des Plangebietes wird von einem Intensivacker eingenommen, der im Jahr 2015 mit Mais bestellt wurde.

Gärten (10111)

Im nordöstlichsten Bereich des Plangebietes ist ein ca. 3 m breiter Streifen eines Gartens vorhanden, der von artenreichen Baum- und Gehölzpflanzungen eingenommen wird und mit einer dichten Hainbuchenhecke zur ehemaligen Gärtnerei hin abgepflanzt ist. Zwei mittelalte Blau-Fichten befinden sich in diesem Streifen. Der Gartenstreifen wird durch das nördlich angrenzende Wohngrundstück genutzt.

Im südwestlichsten Bereich des Plangebietes befinden sich mehrere rückwärtige Gartenbereiche, die jeweils mit ca. 3 m Tiefe ins Plangebiet hineinreichen. Hier befindet sich Zierrasen, Grabeland sowie ein Auslauf für Hühner.

Anpflanzung von Sträuchern (>1m Höhe) (12272)

Als Sichtschutzpflanzungen bzw. Einfriedungselement der ehemaligen Gärtnerei existiert noch eine alte, heckenartige Pflanzung von Lebensbäumen, die auf einer Länge von ca. 60 m entlang des Scheppersteigs verläuft. Die Vitalität vieler Teile dieser Gehölzstruktur ist stark eingeschränkt, einzelne Lebensbäume sind abgestorben. Die sehr dicht stehenden Einzelstämme erreichen teilweise Stammumfänge von 40 cm und mehr und fallen daher auch teilweise unter die Baumschutzverordnung Brandenburgs. Abgestorbene Lebensbäume unterliegen nicht dem Schutz der Baumschutzverordnung.

Industrie- und Gewerbebrache (12320)

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befinden sich bauliche Reste der ehemaligen Gärtnerei Gollwitz. Diese wurden bereits zu Beginn des Jahres 2015 vollständig rückgebaut, sind aber zur besseren Nahvollziehbarkeit der Eingriffsbilanz in der Biotoptypenkarte (Anlage 2) noch dargestellt.

Sonstige Bauwerke (12830)

Am Scheppersteig befindet sich eine in jüngerer Vergangenheit errichtete Trafostation.

Übersicht Biotopbestand und -bewertung

Biotopbezeichnung	Biotopcode	Biotopwert
Anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren	03	
Vegetationsfreie und –arme, schotterreiche Flächen	03130	gering
Landreitgrasfluren, weitgehend ohne Gehölzaufwuchs (< 10 %)	032101	gering
Hochwüchsige, stark nitrophile und ausdauernde Ruderalgesellschaften (Gehölzdeckung 10 – 30 %)	03243	gering- mittel
Gras- und Staudenfluren	05	
ausdauernder Trittrasen	05171	gering
Alleen, Baumreihen und Baumgruppen	07	
sonstiger Einzelbaum	07152	mittel
Äcker	09	
intensiv genutzte Sandäcker	09144	gering
Biotope der Grün- und Freiflächen	10	
Gärten	10111	gering
Anpflanzung von Sträuchern (>1m Höhe)	10272	gering
Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen	12	
Industrie- und Gewerbebrache	12320	sehr gering
sonstige Bauwerke (Trafostation)	12830	sehr gering

Schutzwürdiger Biotopbestand / floristische Arten

Es ist kein schutzwürdiger Biotopbestand im Geltungsbereich vorhanden. Alle Biotope sind regional sehr verbreitete, schnell reproduzierbare Biotoptypen auf stark gestörten Sekundärstandorten.

Geschützter und erhaltenswerter Baumbestand

Die beiden jungen Bäume Nr. 8 und 12 sind regionstypische, standortheimische, vitale Bäume und erhaltenswert.

Biologische Vielfalt

Wie vorstehend dargelegt, weist das Plangebiet nur sehr häufige, wenig differenzierte Biotopstrukturen auf, die entsprechend von ubiquitär auftretenden Arten als Habitat angenommen werden. Der besondere Schutzaspekt der „Biologischen Vielfalt“ wird daher nicht tangiert.

Fauna

Aufgrund der Biotopausstattung wurden im Juli 2014 eine „Faunistisch-artenschutzrechtliche Potenzialanalyse und Kartierung von Zauneidechsen“ (Dipl. Ing. G. Nissing) (vgl. Anlage 3) durchgeführt. Folgende artenschutzrechtlichen Gegebenheiten konnten zusammenfassend festgestellt werden:

Vögel

Innerhalb des Untersuchungsgebietes wurden 4 Brutvogelarten (Amsel, Dorngrasmücke, Goldammer und Rauschschwalbe) erfasst. Eine fünfte Art, die Mönchsgrasmücke wurde durch eine externe Beobachterin nachgewiesen. Außer der Rauschschwalbe wurden alle Arten innerhalb des Strauchwerks beobachtet. Die Rauschschwalbe wurde mit zwei gut erhaltenen und zum Kartierzeitpunkt Juli 2014 vermutlich genutzten Nestern in dem leer stehenden Gärtnereigebäude ermittelt.

Fledermäuse

Weder im Baum- und Gehölzbestand noch in den baulichen Resten der ehemaligen Gärtnerei konnten geeignete Hohlräume, die als potenzielle Sommerfledermausquartiere hätten genutzt werden können, nachgewiesen werden. Ebenso fanden sich keine Keller, Schächte, oder andere unterirdische Hohlräume, die als Winterquartier hätten fungieren können.

Weinbergsschnecke

Es konnten keine lebenden Weinbergsschnecken und auch keine leeren Weinbergsschneckengehäuse gefunden werden.

Zauneidechse

Es konnten keine Zauneidechsen nachgewiesen werden. Die Ursache dürfte vor allem in dem Fehlen kleinräumig wechselnder Strukturen zu suchen sein, die exponierte sonnige Bereiche und Versteckmöglichkeiten beinhalten müsste. Zudem ist die Vegetation im Umfeld der Ruinen insgesamt zu dicht und zu wüchsig.

Zusammenfassende Betrachtung Fauna

Das vorstehend dargelegte Gutachten wurde in Vorbereitung auf den geplanten Abriss der ehemaligen Gärtnerei durch die Untere Naturschutzbehörde beauftragt. Es umfasst räumlich nicht den gesamten Planbereich der Ergänzungssatzung, sondern lediglich den Altstandort der Gärtnerei. Das Gutachten umfasst den Bereich, in dem am ehesten ein artenschutzrechtlich relevanter Tierbestand zu vermuten war. Die nicht betrachteten Bereiche werden im Wesentlichen durch einen Intensivacker eingenommen sowie randlich durch gemähten Trittrassen und Gärten.

Daher wurde davon ausgegangen, dass für die Ergänzungssatzung keine weiteren oder vertiefenden faunistischen Untersuchungen erforderlich sind.

Boden

Aufgrund der Vornutzung bzw. bestehenden Nutzung sind keine natürlichen oder naturnahen Böden- oder Bodengesellschaften im Plangebiet zu erwarten. Vielmehr sind die vorhandenen Böden bzw. das obere Bodensubstrat nicht „in situ“ entstanden, sondern durch Umbruch sowie das Einbringen von Düngemitteln und ggfs. Pflanzenschutzmitteln stark anthropogen geprägt. Ca. 870 m² des Plangebietes wiesen bis zum Frühjahr 2015 eine Vollversiegelung auf.

Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt. Die Flächen der ehemaligen Gärtnerei sind nicht im Altlastenkataster der Stadt Brandenburg an der Havel registriert.

Für das Gelände wurde im Vorfeld der geplanten Wohnbebauung eine „Machbarkeitsstudie für den Abbruch der baulichen Anlagen“ durchgeführt und im Rahmen dieser die vorhandene Bebauung auf Schadstoffe untersucht (Schadstoffermittlung, Ehemalige Gärtnerei Gollwitz, TRION, 24. Juni 2014). Im Ergebnis wurden belastete Materialien ordnungsgemäß entsorgt. Mit Ende der Abbruchmaßnahme ehemalige Gärtnerei ist die Fläche im Bereich des ehemaligen Zwischengebäudes mit angeliefertem Füllboden (Z 0) verfüllt worden. Alle anderen entstandenen Abbruchvertiefungen, wie ehemalige Gräben, Streifen-, Punktfundamente, wurden in der Oberbodenschicht mit anstehendem Boden zugezogen. Die untere Bodenschutzbehörde und die unteren Abfallwirtschaftsbehörde der Stadt Brandenburg hat die Abschlussdokumentation der Abbruch- und Entsorgungsmaßnahmen geprüft und mit Schreiben vom 3. November 2015 bestätigt, dass die Nebenbestimmungen zur Maßnahme der Beseitigung der baulichen Anlagen auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei Am Scheppersteig in Gollwitz erfüllt wurden.

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass eine Konzentration von Schadstoffen im Plangebiet besteht, welche eine Entwicklung zu einer Wohnnutzung ausschließen könnte. Der Einsatz von Dünge-, Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmitteln unterliegt vorrangig eigenen Rechtsvorschriften und nicht dem Bodenschutzrecht. Aufgrund der langjährigen Nutzung der für Wohnungsbau vorgesehenen Fläche als Gärtnerei sowie als Landwirtschaftsflächen ist jedoch hinsichtlich des Einsatzes von Dünge-, Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmitteln eine Bodenbelastung nicht gänzlich auszuschließen.

Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden, es grenzt auch nicht an ein solches an. Die Grundwasserbildung kann weitgehend ungehindert durch die Niederschlagswasser erfolgen, Ausleitungen von Niederschlagswasser von der partiellen Versiegelung aus dem Plangebiet bestehen nicht. Die Fläche liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 76 WHG und außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten gemäß § 51 WHG, § 15 BbgWG.

Klima / Luft /Lärm

Das Plangebiet wirkt derzeit als Kaltluftentstehungsgebiet. Ein relevanter Austausch mit wärmebelasteten städtischen Bereichen besteht nicht.

Landschaft / Erholung

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist im nördlichen Teil durch die ruinösen baulichen Reste der ehemaligen Gärtnerei geprägt, die ein störendes Element im Landschaftsbild bzw. Ortsbild darstellen. Durch den 2015 erfolgten Rückbau der baulichen Anlagen und Versiegelungen wurde das Landschaftsbild erheblich naturnäher, das Ortsbild deutlich aufgewertet. Der südwestliche Teil wird im Wesentlichen von einem Intensivacker geprägt, der nur ein bedingt naturnahes Landschaftsbild einer Agrarlandschaft erzeugt.

Mensch und Gesundheit / Bevölkerung

Das Plangebiet ist im Eigentum der BVVG und teilweise eingezäunt bzw. als Ackerfläche und daher für die Öffentlichkeit weitgehend nicht zugänglich. Eine Erholungsnutzung findet derzeit in wesentlichen Teilen nicht statt. In den schmalen, innerhalb des Plangebietes befindlichen Streifen angrenzender Gärten, sowohl im Nordosten wie auch im Südwesten kann eine gartentypische Erholungsnutzung der jeweiligen Anwohner stattfinden.

Vom Plangebiet gehen derzeit keine störenden Emissionen aus und es wirken auch keine hinein.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt, Sachgüter sind nicht vorhanden.

Wechselwirkungen

Es bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine über das zu erwartende Maß hinausgehenden Wechselwirkungen zwischen den vorstehend genannten Schutzgütern.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Um die Ortslage von Gollwitz herum erstreckt sich das ausgedehnte Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) „Mittlere Havelniederung“. Es reicht an der dichtesten Stelle bis ca. 12 m an die Grenze der Ergänzungssatzung heran.

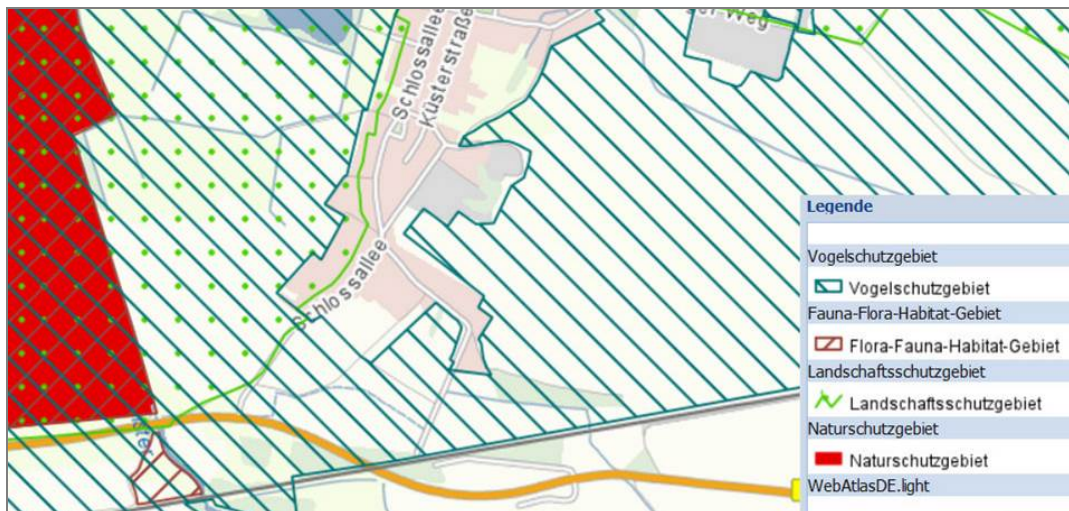


Abbildung: WMS Daten der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB), entnommen am 31.8.2015 aus: <http://www.metaver.de/kartendienste>

1.4.4 Umgebung des Plangebietes

Die Umgebung der Ergänzungsfläche ist durch Eigenheime, überwiegend als freistehende Einzelhäuser, geprägt. Teilweise sind diese erst in den letzten Jahren entstanden. Nördlich angrenzend besteht eine kleine Hausgruppe aus

drei Reihenhäusern. Die Grundflächenzahlen liegen überwiegend bei etwa 0,15 bis 0,2. Die Grundflächen der Hauptgebäude liegen überwiegend zwischen 100 und 170 m². Prägend ist eine überwiegend zweigeschossige Bauweise (zwei Vollgeschosse nach Bauordnung), bei der das obere Geschoss meistens als Dachgeschoss ausgebildet ist. Die Bebauung im Scheppersteig weist überwiegend Abstände von etwa 7 m bis 8 m zu der Straßenbegrenzungslinie auf.

1.4.5 Verkehrs-, Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Plangebiet ist über den Scheppersteig voll erschlossen. Die Erschließungsstraße Scheppersteig ist ausgebaut und weist einseitig einen Gehweg auf. Das Straßenflurstück (Flurstück 82) ist im Bereich der Ergänzungsfläche jedoch lediglich etwa 4,50 m breit. Leitungen, Straßenbeleuchtung und eine Transformatorstation der e.dis befinden sich teilweise auf der Fläche des angrenzenden Flurstücks 284. Für die Transformatorstation besteht eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Versorgungsträgers.

Insgesamt ist die bestehende Straße einschließlich begrüntem Randstreifen und Leitungen damit breiter als das tatsächliche Flurstück. Nördlich des Plangebietes/Ergänzungsbereichs wurde die Verkehrsfläche bereits eigentumsrechtlich auf eine Breite von 8,0 m vergrößert. Diese Anpassung an die bestehende Nutzung ist auch im Bereich des Plangebietes vorgesehen. Die Stadt Brandenburg an der Havel hat hierfür bei der BVVG eine Zuordnung dieses Flurstücksstreifens einschließlich des Standortes des Transformatorhäuschens (mit einem Meter Schutzstreifen) beantragt. Die entsprechende Zuordnung erfolgte durch Bescheid des Bundesamtes für zentrale Dienste und offene Vermögensfragen vom 11. August 2016.

Erschließungstechnisch ist das Plangebiet über den Scheppersteig mit den Medien Strom (e.dis AG), und Trink- und Abwasser (Brawag) erschlossen. Die Erschließung mit Gas (Stadtwerke Brandenburg an der Havel) besteht derzeit für den nordöstlichen Teilabschnitt des Scheppersteigs. Für das Gebiet wird ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h über zwei Stunden angenommen. Dieser wird über vorhandene Löschwasserbrunnen und die vorhandenen Hydranten sichergestellt.

1.4.6 Topographie, Geologie, Baugrund

Die Fläche des Ergänzungsbereichs ist nahezu eben auf der Höhe der Erschließungsstraße und weist keine Geländesprünge auf. Eine Baugrunduntersuchung liegt nicht vor.

1.4.7 Eigentumsverhältnisse, Grunddienstbarkeiten

Das Flurstück 284, Flur 4, Gemarkung Gollwitz, dass die Ergänzungsfläche der vorliegenden Satzung umfasst, befindet sich im Bundesvermögen im Eigentum der Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH. Grunddienstbarkeiten bestehen zugunsten der e.dis im südlichen Bereich für die bestehende Transformatorstation.

Das Flurstück ragt im Bestand in die ausgebauten Verkehrsfläche (Leitungen, Beleuchtung etc.) hinein. Derzeit wird der betroffene Grundstücksstreifen (rund 3,5 m, Gesamtbreite der Verkehrsfläche dann 8,0 m) einschließlich der Fläche für die Transformatorstation über ein Zuordnungsverfahren an die Stadt

Brandenburg an der Havel übertragen.

1.4.8 Planungsrechtliche Ausgangslage

Planungsrechtlich ist die Fläche derzeit auf der Grundlage des § 35 BauGB zu beurteilen. Aufgrund der Größe und Breite der Fläche entlang der Erschließungsstraße Scheppersteig ist sie nicht mehr als Baulücke zu werten.

1.4.9 Denkmalschutz

Denkmalgeschützte Gebäude und Anlagen sind im Plangebiet und in dessen näherer Umgebung nicht vorhanden. Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Holzbohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä.), sind die Denkmalfachbehörde sowie die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. Es gelten die Vorschriften des brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (siehe § 11 BbgDSchG).

1.5 Planungsgrundlagen - Planungsvorgaben

1.5.1 Raumordnung und Landesplanung

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Diese werden in den Ländern Berlin und Brandenburg bestimmt durch die auf der Grundlage des Landesplanungsvertrages festgelegten Instrumente: dem gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm und den gemeinsamen Landesentwicklungsplänen sowie festgelegten Regionalplänen.

Das Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007) ist am 1. Februar 2008 in Kraft getreten. Der Landesentwicklungsplan Berlin Brandenburg (LEP B-B) wurde am 15. Mai 2009 wirksam².

Aus dem Landesentwicklungsprogramm sind für die vorliegende Planung insbesondere folgende Grundsätze von Bedeutung:

Nach § 5 Abs.1 soll die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. (...). Nach § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007 ist die Sicherung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt zu gewährleisten und eine neue Freirauminanspruchnahme zu vermeiden.

Im Landesentwicklungsplan B-B sind folgende, für den vorliegenden Plan besonders relevante Ziele und Grundsätze konkretisiert und verräumlicht:

² Hinweis: Am 2. Juni 2015 wurde die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) im Land Brandenburg erneut verkündet (Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg vom 27. Mai 2015 (GVBl. II Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15. Mai 2009). Die brandenburgische Rechtsverordnung über den LEP B-B vom 31. März 2009 war vom Obergericht Berlin-Brandenburg mit Urteil vom 16.06.2014 für unwirksam erklärt worden. Die Landesregierung hat den vom OVG bemängelten Zitierfehler auf Basis des Raumordnungsrechts behoben.

In der zentralörtlichen Gliederung ist Brandenburg an der Havel als Oberzentrum ausgewiesen (Ziel 2.7). Dort soll die Konzentration der hochwertigen Raumfunktionen der Daseinsvorsorge mit überregionaler Bedeutung (wie u.a. Siedlungsfunktionen) erfolgen (Grundsatz 2.8).

Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete erfolgen. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden (Grundsatz 4.1). Bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen soll die Inanspruchnahme von Freiraum minimiert werden (Grundsatz 5.1).

Die Entwicklung neuer Siedlungsflächen soll vorrangig in zentralen Orten und im Anschluss an vorhandene Siedlungsgebiete erfolgen (Grundsätze 4.2 und 4.5).

Die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wurde durch die Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg mit Schreiben vom 12. September 2013 sowie mit Schreiben vom 23. Mai 2016 aufgrund der Lage in einem Zentralen Ort, der Einordnung im Anschluss an vorhandene Siedlungsgebiete sowie der Nutzung einer Brachfläche bestätigt.

Träger der Regionalplanung für die Stadt Brandenburg an der Havel ist die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming. Die durch die Regionalversammlung der Region Havelland-Fläming am 16.12.2014 beschlossene Satzung des Regionalplans Havelland-Fläming 2020 ist mit Bescheid vom 18.06.2015 genehmigt und mit Veröffentlichung im Amtsblatt für Brandenburg vom 16. Dezember 2014 in Kraft getreten (Amtsblatt für Brandenburg 2015, S. 970 ff.).

In der Stadt Brandenburg an der Havel sind im Regionalplan für die zentralen Ortslagen Vorzugsräume Siedlung nach Grundsatz 2.1.1 festgesetzt, nicht aber für den Ortsteil Gollwitz. Die Vorzugsräume sollen bevorzugt für die Siedlungsentwicklung genutzt werden. Mit dieser Festlegung soll die Siedlungsentwicklung auf günstig erschlossene Bereiche ausgerichtet und einer Neuerschließung von Flächen für Siedlungsentwicklungen vorgezogen werden. Die Vorzugsräume Siedlung sind bei der kommunalen Bauleitplanung im Rahmen der Abwägung als raumordnerische Vorgabe der Regionalplanung zu berücksichtigen.

Nach Auffassung der regionalen Planungsgemeinschaft (Schreiben vom 17. Mai 2016) könnte die vorliegende Ergänzungssatzung die weitere Abwanderung von Einwohnern aus den gut versorgten Bereichen des Oberzentrums Brandenburg an der Havel in abseitige Lagen begünstigen und sei somit geeignet, den Erhalt der Einrichtungen der Daseinsvorsorge in den Funktionsschwerpunkten der Grundversorgung (Grundsatz 2.2.2 des Regionalplans) im Stadtgebiet Brandenburgs an der Havel zu erschweren. Unter Berücksichtigung der Zielstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (vorhandene Erschließung, Gewerbebrache), der Schaffung eines diversifizierten Angebotes an Wohnformen auch in ländlichen Lagen, der vorhandenen Nachfrage in Gollwitz und der insgesamt geringen Anzahl an Baugrundstücken im Verhältnis zur Größe und Bevölkerungszahl der Stadt Brandenburg an der Havel ist nach Auffassung des Plangebers und in Abwägung der Belange untereinander nicht davon auszugehen, dass die Einbeziehung von bis zu 8 Baugrundstücken in den Innenbereich zu einer Gefährdung von Einrichtungen der Daseinsvorsorge im Stadtgebiet führen und raumordnerische Belange maßgeblich beeinträchtigen kann (vgl. auch Punkt 5.3.2).

1.5.2 Masterplan Brandenburg an der Havel - Fortschreibung 2011

Der Masterplan Brandenburg an der Havel - Fortschreibung 2011 (Stand: 24.10.2012), untersucht die demografischen und stadträumlichen Entwicklungen für die kommenden Jahre. Demnach wird „die Gesamtstadt (wird) von 2010 bis zum Jahr 2020 gemäß der gesamtstädtischen Prognose zwischen 4.100 Einwohnern (Leitbildszenario) und 6.000 Einwohnern (Stagnationsszenario) verlieren.“ (S.29ff). Der Ortsteil Gollwitz zählt zu den „anderen Siedlungsteilen“. Hier wird weiterhin mit, wenn auch geringen, Wanderungsüberschüssen gerechnet, insgesamt jedoch mit Bevölkerungsverlusten durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung.

Bei den Zielsetzungen des Masterplans stellt die Stärkung der Kernstadt weiterhin die zentrale Aufgabe dar. Bei den teilträumlichen Entwicklungszielen werden für den Ortsteil Gollwitz (S. 124 ff) die „Aufwertung und behutsame Bestandentwicklung in den dörflichen Strukturen“ sowie „Erweiterungspotenziale über Lückenschließungen“ benannt.

1.5.3 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Ein Flächennutzungsplan (FNP) und Landschaftsplan existieren für den Ortsteil Gollwitz nicht. Die Arrondierung des Siedlungskörpers ist jedoch mit den allgemeinen Entwicklungszielen der Stadt Brandenburg an der Havel vereinbar.

1.5.4 Planungsrechtliche Situation im Umfeld

Im Umfeld des Plangebiets bestehen keine weiteren Bebauungspläne. Die angrenzenden Flächen sind planungsrechtlich auf der Grundlage der §§ 34 bzw. 35 BauGB zu beurteilen und durch Wohnnutzungen in freistehender Einfamilienhausbauweise geprägt.

Für den Ortsteil Gollwitz wurde 1994 (letzte Änderung 1997) eine Klarstellungs- und Abrundungssatzung nach dem damaligen BauGB sowie dem damaligen Maßnahmengesetz zum BauGB festgesetzt. Mittlerweile wurden Baulücken geschlossen und Abrundungsbereiche bebaut. Die Ergänzungsfläche der vorliegenden Satzung grenzt nördlich, westlich und südlich an den bestehenden, durch Satzung bestätigten, nach § 34 BauGB zu beurteilenden Innenbereich an.

2. Abgrenzung Ergänzungssatzung – Zulässigkeit von Vorhaben

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung orientiert sich an der Grundstückstiefe der nördlich angrenzenden Bebauung. Die Grundstückstiefe wird entsprechend mit 37,0 m einbezogen, wobei von einer Breite der Verkehrsfläche von 8 m ausgegangen wird (derzeitiges Verkehrsflächenflurstück hat lediglich etwa 4,50 m Breite).

2.2 Zulässigkeit von Vorhaben

Für das Bauen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, der durch die bestehende Satzung aus dem Jahr 1994/1997 klargestellt wurde und der mit der vorliegenden Satzung um eine einzelne Außenbereichsfläche ergänzt wird, gilt:

Grundsätzlich sind Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils zulässig. Das Vorhaben muss sich jedoch nach

- Art der baulichen Nutzung,
- Maß der baulichen Nutzung,
- Bauweise und
- Grundstücksfläche, die überbaut werden soll,

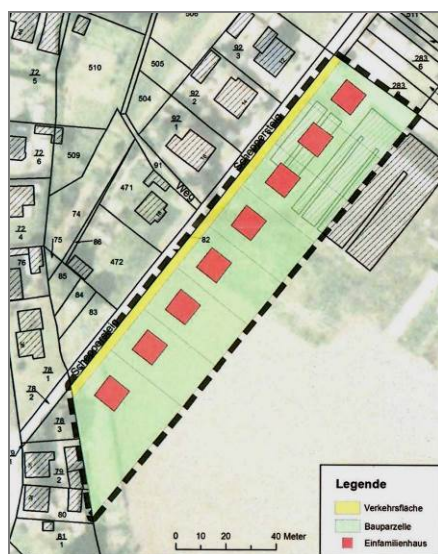
in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Zudem müssen die Erschließung gesichert sein und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf dabei nicht beeinträchtigt werden.

Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung eines Vorhabens im nicht beplanten Innenbereich einem der Baugebiete der Baunutzungsverordnung (z.B. allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet), beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Baunutzungsverordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre.

Für die Außenbereichsflächen, die mit der vorliegenden Ergänzungssatzung in den Innenbereich einbezogen werden, gelten im Grundsatz dieselben Vorschriften. Hier sind ggf. jedoch zusätzlich die in die Satzung einbezogenen Festsetzungen nach § 9 BauGB zu berücksichtigen.

In die nähere Umgebung fügen sich nach Inkrafttreten der vorliegenden Satzung insbesondere ein- bis zweigeschossige Wohngebäude mit Grundflächen von etwa 100 bis 170 m² ein. Einzelne klarstellende bzw. regelnde Festsetzungen sind dabei zu beachten (siehe Punkt 3.)

Eine Bebauung nach dem Einfügungsgebot des § 34 BauGB könnte sich folgendermaßen darstellen:



3. Ergänzende Festsetzungen nach § 9 BauGB

Nach § 34 Abs. 5 Satz 2 sind in einer Satzung nach Satz 1 Nr. 3 (Ergänzungssatzung) einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 3 und 4 zulässig. Sie haben insbesondere die Aufgabe, aus Gründen der geordneten städtebaulichen Entwicklung die Zulässigkeitsvoraussetzung i.S. des § 34 Abs. 1 BauGB zu präzisieren oder nach den Vorstellungen der Gemeinde zu ergänzen. Mehr als nur „einzelne Festsetzungen“ dagegen sind unzulässig und der Aufstellung eines Bebauungsplanes vorbehalten. Aus der Zugehörigkeit zum § 34 BauGB verbieten sich in der Regel umfangreiche Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung. Hier reicht die vorhandene „Prägung“ der angrenzenden Bebauung aus.

Nach § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB ist für die Ergänzungsbereiche die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung des § 1a BauGB anzuwenden. In diesem Zusammenhang besitzen die Festsetzungsmöglichkeiten ein besonderes Gewicht.

Nach § 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB können bzw. sollen auch die nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen in die Satzung nachrichtlich übernommen werden.

In der vorliegenden Satzung sollen einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs.1 Nr. 2, 3 und § 25 BauGB getroffen werden.

3.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Baufenster klarstellend

In den Ergänzungsbereich fügen sich in der Typologie der näheren Umgebung Gebäude mit seitlichen Grenzabständen sowie Abständen zu der öffentlichen Verkehrsfläche ein.

Die Festsetzung einer Baugrenze dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung; sie ist aber in erster Linie klarstellend, da sie zugleich die vorhandene Prägung aus der Umgebung aufnimmt.

Als Abstand zu der Verkehrsfläche in Ihrer vorhandenen Ausprägung (d.h. abweichend von der Flurstücksgrenze mit 8 m Breite) wird die Baugrenze in einem Abstand von 5 m festgesetzt. Dieser Abstand resultiert einerseits aus der umgebenden Bebauung. Ziel ist es dabei, bei der relativ schmalen Straße auch zukünftig ein offenes, großzügiges Erscheinungsbild sicherzustellen und eine einengende Wirkung (Ortsbild) zu vermeiden. Andererseits soll die Bebauung jedoch aus naturschutzfachlichen Gründen kompakt erfolgen und einen möglichst großen Abstand zu den festgesetzten Heckenstrukturen im rückwärtigen Bereich aufweisen, die als Abgrenzung zur Landwirtschaftsfläche dienen. Der Abstand von 5 m stellt in diesem Sinne einen Kompromiss dieser beiden Belange dar.

Das Baufenster hat eine Tiefe von 17 m, so dass hier Spielräume für die Lage der Baukörper bestehen. Damit wird der rückwärtige Bereich zugleich von Bebauung freigehalten. Bauordnungsrechtlich erforderliche Abstände bleiben hiervon unberührt und müssen grundsätzlich eingehalten werden.

3.2 Mindestbreite der Wohnbaugrundstücke (§ 9 Abs.1 Nr. 3 BauGB)

Mindestbreite 18 m

Festsetzungen über Mindestmaße können in bestimmten Fällen geeignet sein, einer unter den unterschiedlichsten Gesichtspunkten städtebaulich nicht gewollten Baudichte entgegenzuwirken.

Im vorliegenden Plangebiet könnte ggf. durch schmale Grundstücke eine für die Ortsrandlage ungewollte Nutzungsdichte entstehen. Die nördlich angrenzende Hausgruppe mit drei Gebäuden könnte hierfür trotz der Alleinstellung prägend wirken. Gewollt sind jedoch die ansonsten im Umfeld prägenden großzügigen Grundstückspartellen, die die Möglichkeit für Einzel- und Doppelhäuser bieten.

Mit einer Mindestbreite der Baugrundstücke von 20 m soll Fehlentwicklungen entgegengewirkt werden. Sie hat zwar keinen direkten Einfluss auf die bauliche Dichte, bewirkt aber praktisch eine großzügige Teilung die dazu führt, dass bei einer Gesamtstraßenlänge von rund 165 m maximal 8 Grundstücke auf der Ergänzungsfläche entstehen können.

Sofern schmalere Grundstücksstreifen am nördlichen und südlichen Ende der Ergänzungsfläche an die angrenzenden Grundstückseigentümer verkauft werden, würde die Festsetzung der Mindestbreite dem nicht gelten, da ja nicht „Wohngrundstücke“ abgeteilt sondern lediglich angrenzende Wohngrundstücke durch eine Teilung vergrößert werden würden.

Die textliche Festsetzung Nr. 1 lautet:

1. **Mindestgrundstücksbreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB):**
Baugrundstücke müssen eine Grundstücksbreite von mindestens 20 m, gemessen an der angrenzenden Verkehrsfläche, aufweisen.

3.3 Grünfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)

Gehölzersatzpflanzungen

Als Ersatz für das Beseitigten einer Ruderalflur mit nicht geschützten Gehölzen und als Sichtschutzpflanzung zum offenen Landschaftsraum soll ein 4,5 m breiter rückwärtiger Streifen der künftigen Baugrundstücke mit einem Pflanzsaum versehen werden.

Vorgesehen ist eine Pflanzung mit autochthonen (einheimischen) Arten von Sträuchern der Pflanzliste in versetzten Reihen, wobei die Dichte mindestens 1 Strauch/m² betragen soll.

Mit der Festsetzung verbunden ist implizit auch die Entwicklungspflege. Für die vorgesehenen Pflanzungen ist eine fünfjährige Entwicklungspflege sicherzustellen. Grundsätzlich können in die Gehölzpflanzung auch Bäume (Arten aus der Liste der BaumSchVO BRB) integriert werden. Diese werden jedoch nicht zwingend vorgeschrieben.

Im Verfahren zur vorliegenden Satzung wurde auch geprüft, ob eine Pflanzung außerhalb des Geltungsbereichs der Satzung auf der landwirtschaftlichen Fläche ggf. günstiger im Sinne eines Vollzugs wäre. Im Ergebnis würde jedoch der dauerhafte Bezug zur vorliegenden Satzung schwinden und der Vollzug und die zeitliche Koppelung zu den Eingriffen nur schwer durchsetzbar sein. Zudem ist bei den Baugrundstücken davon auszugehen, dass zum Schutz vor Staubimmissionen auf den Ackerflächen und als Abgrenzung zum Landschaftsraum Pflanzungen auch tatsächlich im Eigeninteresse der Bauherren erfolgen. Bei einer Festsetzung im Plangebiet sind zudem Vollzugsmöglichkeiten direkt vorhanden.

Die textliche Festsetzung Nr. 2 lautet:

Festsetzung

2. Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB):

Auf der als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche ist eine Feldgehölzhecke aus Arten der Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Es ist mindestens ein Strauch pro m² zu pflanzen. Die zu pflanzenden Gehölze müssen eine Größe von mindestens 80-100 cm aufweisen.

3.4 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Es sind keine nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene, plangebietsspezifische Festsetzungen bekannt, die für die Umsetzung im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung hilfreich wären und nachrichtlich übernommen werden müssten.

3.5 Hinweise

Hinweise auf Planzeichnung

Folgende Hinweise erscheinen auf der Planzeichnung:

Bodendenkmale: Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Beim Auffinden von Bodendenkmalen gelten die Vorschriften des brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG).

Artenschutz: Eine Baufeldfreimachung muss außerhalb der Brutzeiten der Vögel in den Monaten September bis März erfolgen.

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Satzungsgebietes: Die durch die vorliegende Satzung verursachten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft werden nur teilweise innerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Es ist vorgesehen, auf dem Flurstück 284 das im rückwärtigen Bereich bestehende Gebäude eines ehemaligen Hühnerstalls (Grundfläche ca. 200 m²) abzubauen und die Fläche zu entsiegeln. Dies wird durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen sichergestellt. Der Abbau ist bis ein Jahr nach Rechtskraft der Satzung durchzuführen. Vor Abbau ist das Gebäude durch einen sachverständigen Gutachter auf Fortpflanzungsstätten (Vögel und Fledermäuse) zu kontrollieren, das Gutachten ist der unteren Naturschutzbehörde zu übergeben und gegebenenfalls ist ein Antrag auf Befreiung zu stellen. Im Falle des Vorkommens von Fortpflanzungsstätten ist der Abbau außerhalb der Zeit vom 01.03. bis 30.09. durchzuführen.

Der Hinweis zu Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes verweist auf die Maßnahme des Abbaus des ehemaligen Hühnerstalls, die außerhalb dieser Satzung auf der Fläche der BVVG sicherzustellen ist. Bei einem Verkauf der Fläche verpflichtet die BVVG den Käufer, den Geflügelstall innerhalb von 12 Monaten nach Besitzübergang abzureißen und die Fläche zu entsiegeln. Die untere Naturschutzbehörde verweist darauf, dass vor Abbau das Gebäude durch einen Sachverständigen Gutachter auf Fortpflanzungsstätten (Vögel und Fledermäuse) zu kontrollieren ist und das Gutachten der unteren Naturschutzbehörde zu übergeben ist. Gegebenenfalls ist ein Antrag auf Befreiung von den Verboten des besonderen Artenschutzes zu stellen. Im Falle des Vorkommens von Fortpflanzungsstätten ist der Abbau außerhalb der Zeit vom 01.03.-30.09. durchzuführen. Der Abschluss der Entsiegelungsarbeiten ist der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

Der Bereich (Brachfläche und Hühnerstall) befindet sich im Vogelschutzgebiet (SPA) Mittlere Havelniederung. Die Flächen der ehemaligen Gärtnerei sowie die Fläche des Hühnerstalls, die bisher nicht in ackerbaulicher Nutzung waren, sind nach Aussage der unteren Naturschutzbehörde (UNB) als Brache bzw. Gehölzflächen einzustufen. Bei einer Änderung der Nutzung wäre die Eingriffsregelung nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz anzuwenden. Die UNB verweist darauf, dass Brachfläche und Entsiegelungsfläche zukünftig max. als Extensiv-Grünland nutzbar wäre und einer Umnutzung zu Ackerland nicht zugestimmt würde. Die Gehölze sind als Feldgehölz nach § 1 Abs. 3 c der Baumschutzverordnung der Stadt Brandenburg an der Havel geschützt und zu erhalten.

Als weiterer Hinweis wird eine Pflanzliste für die Pflanzungen nach der Festsetzung Nr. 2 aufgenommen (siehe Anhang 1).

4. Auswirkungen der Ergänzungssatzung

4.1 Kosten und Finanzierung

Die vorliegende Satzung wird durch den Eigentümer der Fläche (BVVG) finanziert. Der Stadt Brandenburg an der Havel entstehen hierdurch keine Kosten. Die Stadt Brandenburg an der Havel hat an die BVVG einen Antrag auf kostenfreie Zuordnung des Grundstücksstreifens parallel zum bestehenden Straßenflurstück einschließlich der Transformatorenstation mit 1m-Schutzstreifen gestellt. Eine Zuordnung wurde durch Bescheid vom 11.08.2016 durch das Bundesamt für zentrale Dienste bestätigt und führt dazu, dass die Fläche entsprechend der bereits vorhandenen Nutzung und in Anpassung an die nördliche Fortsetzung als Verkehrsfläche gesichert wird. Alle Rechte und Pflichten in diesem Bereich werden auf die Stadt Brandenburg an der Havel übergehen.

4.2 Umweltbelange

4.2.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Eingriffsbilanzierung

Die Grundlage für die Bewertung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist das bestehende Baurecht. Derzeit ist die Fläche der Ergänzungssatzung dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen, in dem Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft weitgehend unzulässig sind. Durch die vorliegende Satzung wird durch die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den planungsrechtlichen Innenbereich erstmalig ein Baurecht geschaffen. Die hierdurch verursachten Eingriffe und eine Vermeidung bzw. ein Ausgleich sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung mit anderen Belangen entsprechend zu berücksichtigen. Dabei sind die bereits im Vorfeld durchgeführten und dokumentierten Abbruch- und Entsiegelungsmaßnahmen als Kompensationsmaßnahmen anzurechnen.

Rechtliche Grundlagen

Nach § 18 und 21 BNatSchG bzw. § 1a BauGB ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen abschließend über die zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu entscheiden. Nach § 34 Abs. 5 letzter Satz sind die §§ 1a und 9 Abs. 1a entsprechend auch für die Ergänzungsbereiche im Rahmen von Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen anzuwenden, da hier Außenbereichsflächen nach § 35 BauGB dem planungsrechtlichen Innenbereich zuge schlagen werden.

Methodik

Im Geltungsbereich der vorliegenden Ergänzungssatzung von Gollwitz sind entsprechend des Gebotes des „Sich - Einfügens“ in die nähere Umgebung in der Regel Gebäude im Nutzungscharakter eines allgemeinen Wohngebietes zulässig, was bei der vorhandenen Struktur einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von etwa bis zu 0,2 entspricht. Dieses Maß wurde deshalb als Basis zur Berechnung der Eingriffe zugrunde gelegt.

Die Eingriffsbetrachtung basiert auf dem Zustand vor Ort im Sommer 2014, bevor die baulichen Anlagen der ehemaligen Gärtnerei Gollwitz rückgebaut wurden. Dieser Zustand ist hinsichtlich des rückgebauten Bereichs auch in der Biotoptypenkarte (Anlage 2) dargestellt.

Die mittels Genehmigungsbescheid vom 28.01.2015 für den Abriss erfolgte Regelung zu Baumersatzpflanzungen bis Ersatzniststätten werden hier nur nachrichtlich erwähnt (Umsetzung erfolgt separat), werden aber nicht Bestandteil der Eingriffsbetrachtung.

Vermeidung / Minimierung

Im Rahmen der Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a BauGB sind mögliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu betrachten. Im vorliegenden Fall ist die Erhaltung von zwei Jungbäumen in den rückwärtigen Gartenbereichen durch die Anordnung einer Baugrenze parallel zum Scheppersteig als Vermeidung von Beeinträchtigung des Schutzgutes Arten/Biotope und Landschaftsbild zu beurteilen. Im Weiteren sind im Rahmen der baulichen Entwicklung die Baumstandorte in die Planung und Gestaltung der Gartenbereiche einzubeziehen.

Grundsätzlich wird der Ergänzungsbereich nach Festsetzung der vorliegenden Satzung wie andere nach § 34 BauGB zu beurteilenden Standorte betrachtet. Vermeidungen und Minderungen erfolgen entsprechend auch durch bestehende gesetzliche Regelungen (Versickerungsgebot, Baumschutzverordnung, etc.).

Innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens sind die Art und Weise der Regenentwässerung zu genehmigen und entsprechend die fachlichen Grundsätze dafür zu prüfen (Sickerfähigkeit des Bodens, Grundwasserflurabstände, Platzverhältnisse und Speicherefordernis der Versickerungsanlagen).

Es ist darauf hinzuwirken, dass nur unbedingt notwendige Flächenversiegelungen vorgenommen werden. Das Regenwasser ist möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern, d. h. z. B. über wasserdurchlässig gestaltete Wege sowie über Mulden- oder Flächenversickerungen bei Dachentwässerungen.

Die vor allem im nördlichen Rand in das Plangebiet hineinreichenden bestehen Gartengrundstücke können in ihrer heutigen Ausprägung erhalten werden. Dies

wird durch die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen begünstigt.

Schutzgutbezogene Eingriffe/Auswirkungen sowie Ausgleichsmaßnahmen

Biotope

Der Biotopbestand wird im Zuge der Gebietsentwicklung weitgehend verloren gehen, die nördlich und südlich geringfügig ins Plangebiet hineinragenden Gärten können in ihrer heutigen Form erhalten bleiben. Erhalten bleiben kann auch der verbliebene geschützte Baumbestand.

Die lineare Gehölzstruktur (v.a. Lebensbäume) entlang des Scheppersteigs kann grundsätzlich zumindest in Teilen ebenfalls erhalten bleiben, sie steht im Grenzbereich zwischen geplanter Straßenbegrenzungslinie und den Wohnbaugrundstücken. Zu erwarten sind jedoch zumindest einzelne Durchbrüche durch die Gehölzstruktur zur Herstellung von Zufahrten bzw. Eingängen.

Eine abschließende Regelung ist durch den jeweiligen Grundstücksbesitzer im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu veranlassen, da im Rahmen der Ergänzungssatzung die genaue Lage und Breite der Straße sowie der einzelnen Grundstückerschließungen nicht geregelt wird. Eine ausreichende Berücksichtigung erfolgt weiterhin über die bestehende Baumschutzverordnung.

Übersicht Biotopbestand und Ausgleichsbedarf

Biotopbezeichnung	Biotopcode	Flächengröße in m²	Ausgleichs- bedarf
Anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren	03		
Vegetationsfreie und –arme, schotterreiche Flächen	03130	160	keiner
Landreitgrasfluren, weitgehend ohne Gehölzaufwuchs (< 10 %)	032101	1.203	ja
Hochwüchsige, stark nitrophile und ausdauernde Ruderalgesellschaften (Gehölzdeckung 10 – 30 %)	03243	1.723	ja
Gras- und Staudenfluren	05		
ausdauernder Trittrasen	05171	445	ja
Alleen, Baumreihen und Baumgruppen	07		
sonstiger Einzelbaum	07152	0	kein Eingriff
Äcker	09		
intensiv genutzte Sandäcker	09144	2.670	keiner
Biotope der Grün- und Freiflächen	10		
Gärten	10111	255	keiner
Anpflanzung von Sträuchern (>1m Höhe)	10272	257	Kein Eingriff

Biotopbezeichnung	Biotopcode	Flächengröße in m²	Ausgleichs- bedarf
Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen	12		
Industrie- und Gewerbebrache	12320	869	keiner
sonstige Bauwerke (Trafostation)	12830	8	keiner
SUMMEN		7.590	

Ausgleich Biotopverlust

Wie vorstehend dargelegt besteht für die Mehrzahl der überplanten Biotope aufgrund ihres geringen Biotopwertes kein Ausgleichsbedarf, bzw. sie werden durch die Ergänzungssatzung nicht zwingend überplant.

Insgesamt verbleiben drei ausgleichspflichtige Biotope, für die folgender Ausgleich vorgesehen wird:

Der Eingriff in die beiden Biotoptypen Landreitgrasfluren (032101) und Trittrasen (05171) mit insgesamt 1.648 m² Eingriffsfläche (1.203 m² + 445 m²) kann mittels der erwartbaren Gestaltung von vielfältig strukturierter Nutz- und Ziergärten ausgeglichen werden. Hierfür stehen insgesamt 5.313 m² nicht überbaubarer Grundstücksflächen (rechnerische Ermittlung aus angenommener GRZ 0,2) zur Verfügung. Eine zu erwartende Mischung aus Nutz- und Zierpflanzen, Hecken, Einzelbäumen und Gehölzgruppen in Rasenflächen kann dieser Anforderung gerecht werden, ohne dass hierfür eine Ausgleichsverpflichtung mittels Festsetzung erfolgen muss.

Für den Verlust von 1.723 m² hochwüchsiger, stark nitrophiler und ausdauernder Ruderalgesellschaften mit einem Gehölzanteil von 10–30 % (03243) sind jedoch zusätzliche Maßnahmen erforderlich. Hierfür ist eine Festsetzung zur Anpflanzung von Gehölzen in einem 4,5 m breiten Streifen entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen erforderlich (ca. 200 lfm x 4,5 m Breite = 900 m² Pflanzfläche). Damit kann unter Zugrundelegung eines Faktors von 0,5 (Eingriff zu Ausgleich) ein Ausgleich geschaffen werden. Der Faktor ist dadurch begründet, dass die neue Pflanzung wesentlich dichter und gehölzreicher als die Verlustige Biotopstruktur ist, die nur 10-30 % Gehölzanteil besitzt.

Hinweis: Im Landschaftsplan für das ehemalige Amt Emster-Havel (2. Entwurf, Stand 28.02.2001) wird für den Bereich von Gollwitz, in dem die vorliegende Ergänzungssatzung liegt explizit die Vorgabe einer guten Ortsrandeingrünung in der zugehörigen Konzeptkarte dargestellt.

Fauna

Eingriffe in das Schutzgut der Fauna sowie in Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind ausschließlich für den Abbruch der baulichen Anlagen der Gärtnerei zu erwarten. Hierfür wurden mit der Abbruchgenehmigung entsprechende Auflagen erteilt, die unabhängig von vorliegender Satzung umgesetzt werden (siehe hierzu Kap. 4.2.2).

Boden

Die vorhandenen Bodengesellschaften sind ohne hervorzuhebende Bedeutung, weisen aber wichtige Funktionen für den Naturhaushalt auf (u.a. Lebensraumfunktion, Ertragsfunktion, Filterfunktion, Pufferfunktion). Entsprechend ist der Verlust an Boden durch Versiegelung oder Bebauung ein Eingriff in den Naturhaushalt und muss entsprechend ausgeglichen werden. Anrechenbare Bodenentsiegelungen bieten sich innerhalb der Plangebietsfläche und unmittelbar angrenzend durch den bereits in Vorleistung erfolgten Rückbau der Gärtnerei zum Ausgleich an. Folgende Bilanz kann hierzu erstellt werden:

Übersicht Bodenversiegelung und Ausgleichsbedarf

Eingriff	Bezugsfläche in m²	Annahme: maximal zulässige Versiegelung bei einer GRZ 0,2 + 50 % Nebenanlagen in m²
Eingriff: Baugrundstücke	+7.590	+ 2.277
Ausgleich	Bezugsfläche in m²	anrechenbarer Ausgleich in m²
A1: Entsiegelte Teilfläche der ehem. Gärtnerei im Plangebiet	- 869	- 869
A2: Entsiegelte Teilfläche der ehem. Gärtnerei im angrenzenden Außenbereich n. § 35 BauGB	- 1.205	- 1.205
A3: Entsiegelungspotenzial des ehem. Hühnerstalls im nahegelegenen Außenbereich n. § 35 BauGB	- 200	- 200
Kompensation		-3

Mit den vorstehend aufgelisteten Maßnahmen A1 bis A3 kann eine Vollkompensation des Eingriffs in das Schutzgut Boden erfolgen. Die Maßnahmen A1 und A2 sind bereits Anfang 2015 umgesetzt worden. Der Rückbau des ruinösen Hühnerstalls (A3) steht noch aus und ist vertraglich zu regeln, da er nicht innerhalb des Plangebietes liegt und entsprechend nicht festgesetzt werden kann. Der Flächenbezug der Maßnahmen A1 bis A3 ist in der Biotoptypenkarte (Anlage 2) dargestellt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand besteht kein Altlastenverdacht auf der zuvor als Gärtnerei genutzten Fläche. Es sind keine Bodenbelastungen im Plangebiet bekannt, die eine Entwicklung zu einer Wohnnutzung ausschließen. Aufgrund der langjährigen Nutzung der für Wohnungsbau vorgesehenen Fläche als Gärtnerei sowie Landwirtschaftsfläche ist jedoch hinsichtlich des Einsatzes von Düngemitteln, Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmitteln eine Bodenbelastung dennoch nicht gänzlich auszuschließen. Aufgrund der anthropogen geprägten Nutzung des Bodens sollte generell die Beprobung von anfallendem Bodenaushub eingeplant werden. Eine Baugrunduntersuchung gibt Information über den anthropogen geprägten Bodenhorizont.

Wasser

Hinsichtlich der Bedeutung für den Wasserhaushalt besitzt die Fläche aufgrund der durchlässigen Bodensubstrate eine hohe Grundwasserneubildungsrate sowie Puffer- und Filtereigenschaften. Ein Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgut Wasser (Grundwasser) erfolgt vollständig über den Ausgleich zum Schutzgut Boden.

Klima / Luft / Lärm

Die Fläche besitzt aufgrund ihrer Größe eine geringe Bedeutung für Lufthygiene und Klima. Daher ist auch mit einer Belastungen für die Lufthygiene durch die bauliche Entwicklung nicht zu rechnen. Eine Lärmbelastung ist auf den Flächen nicht gegeben und nicht zu erwarten.

Landschaftsbild / Erholung

Die Ortslage von Gollwitz weist eine landwirtschaftlich geprägte Siedlungsstruktur (Einfamilienhäuser mit Hofstellen) auf und hat einen mittleren Wert für das Orts- und Landschaftsbild. Eine 4,5 m breite Pflanzbindung in den rückwärtigen Gartenbereichen kann eine gute Eingrünung des Vorhabens zum Landschaftsraum hin sicherstellen.

Insgesamt ist durch den in Vorleistung erfolgten Rückbau der ehemaligen Gärtnerei an gleicher Stelle auch nach Umsetzung des Vorhabens eine Verbesserung der ursprünglichen Situation entstanden. Ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf besteht nicht.

Eine Erholungsnutzung findet aktuell im Bereich der Ergänzungssatzung nicht statt, eine besondere Eignung ist auch nicht gegeben. Sie kann aber nach Umsetzung des Vorhabens von den neuen Nutzern der Wohnbaugrundstücke dort ausgeübt werden.

Mensch und Gesundheit / Bevölkerung

Die Auswirkungen auf den Menschen sind durch Schaffung von maximal acht Wohnhäusern positiv für die zu erwartenden Nutzer. Negative Auswirkungen auf umliegende Bewohner sind nicht bzw. nur bedingt in der Bauphase durch Lärm zu erwarten.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Ein negativer Einfluss des Vorhabens im Plangebiet auf die Schutzziele des SPA-Gebietes „Mittlere Havelniederung“ sind nicht zu erwarten, vertiefende Untersuchungen hierzu sind nicht beauftragt und nicht vorgesehen. Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB können zur Vervollständigung der Begründung Daten des LUGV zu bestehenden Vogel-Vorkommen ggf. ergänzt werden.

Fazit

Insgesamt führt die Ergänzungssatzung nur zu relativ geringen und gut kompensierbaren Eingriffen in Natur und Landschaft. Dies ist vor allem durch den bereits erfolgten Rückbau der ehemaligen Gärtnerei begründet, sowie durch die nun erfolgende, durchgängige Eingrünung des südöstlichen Ortsrandes von Gollwitz hin zur offenen Feldflur mittels einer Pflanzbindung und dem Rückbau eines ruinenösen ehemaligen Hühnerstalls.

Mit den bereits durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen (Entsiegelung, Gebäudeabbruch) sowie der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vollständig kompensiert.

4.2.2 Artenschutz

Naturschutzrechtliche Verbotstatbestände unterliegen nicht der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB und der Eingriffsregelung, sondern sind parallel mit dem baurechtlichen Verfahren selbstständig zu bearbeiten.

Durch die erfolgte Faunistisch-artenschutzrechtliche Potenzialanalyse und Kartierung von Zauneidechsen (Anlage 3) liegen Erkenntnisse vor, dass die Verbotstatbestände des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG verletzt werden könnten.

Vögel

Bei allen Baumaßnahmen besteht potenziell die Gefahr einer Störung oder Tötung (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2) BNatSchG, die durch eine Bauzeitenregelung vermieden werden können.

Innerhalb des Plangebietes nisten europäisch geschützte Vogelarten. Abgesehen von der Rauchschwalbe handelt es sich um Freibrüter, deren Fortpflanzungsstätten dann geschützt sind, wenn sich darin Entwicklungsstadien befinden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).

Für die betroffenen Arten kann fachlich eingeschätzt werden, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population unter Berücksichtigung der geplanten und durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen (grünordnerische Festsetzungen und Baumpflanzungen) nicht verschlechtern wird und die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 BNatSchG), weil im Umfeld ausreichend große gleichartig strukturierte Lebensräume zur Verfügung stehen.

Alle Arten sind nicht in ihrem Bestand gefährdet und die Bundesrepublik Deutschland ist für deren Bestandssicherung nicht in hohem Maße verantwortlich, so dass keine Art betroffen ist, für die sich ein besonderer Schutz nach § 54 Abs. 1 (2) BNatSchG ergibt.

Entsprechend der festgestellten Niststätten ist die fachgerechte Anbringung von 2 Nisthilfen für die Rauchschwalbe als Ersatz erforderlich. Eine Regelung erfolgt im Rahmen der Abarbeitung der Genehmigungsaufgaben des Bescheids vom 28.01.2015 (zum Abbruch der Gärtnerei) und Bedarf im Rahmen der Ergänzungssatzung keiner weiteren Betrachtung.

4.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes wird weiterhin unverändert über den Scheppersteig erfolgen. Das Verkehrsaufkommen kann auf den vorhandenen Verkehrsflächen abgewickelt werden. Bei zusätzlichen 8 Einfamilienhäusern würden nach den „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ca. 44 Kfz-Fahrten pro Tag aufkommen. Zusammen mit dem Verkehrsaufkommen der vorhandenen Wohnbebauung ergeben sich weniger als 100 Kfz-Fahrten pro Tag. Die Engstelle mit etwa 4,50 m Flurstücksbreite im Kreuzungsbereich der Schlossallee wird zunächst bestehen bleiben. Durch die Zuordnung von Flächen zur Erweiterung des Verkehrsraumes ergeben sich im Verlauf des Scheppersteiges jedoch ausreichend Ausweichstellen, die bei Belastungen in Einzelfällen genutzt werden können.

Die notwendigen Medien (Gas (teilweise), Strom, Trink- und Abwasser) sind vorhanden, Hausanschlüsse mit den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

4.4 Bodenordnung

Bodenordnungsmaßnahmen sind lediglich dahingehend erforderlich, als dass für die bereits als Verkehrsfläche genutzte Fläche einschl. Trafostation durch die Stadt Brandenburg an der Havel eine entsprechende Zuordnung durch die BVVG erfolgt.

5. Verfahren

5.1 Anwendungsbedingungen Ergänzungssatzung

Die Anwendung einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 unterliegt bestimmten Bedingungen:

Entsprechende Prägung

Die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur dann zulässig, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Im vorliegenden Bereich Scheppersteig ist dies der Fall, da sowohl die angrenzende als auch die gegenüberliegende Bebauung mit Eigenheimen sehr homogen ist und die Zulässigkeitsmerkmale für die Bebaubarkeit bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubare Grundstücksfläche abgeleitet werden können.

Geordnete städtebauliche Entwicklung

Nach § 34 Absatz 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB muss die Ergänzungssatzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Dies ist hier ebenfalls der Fall. Städtebaulich wird hier der Siedlungskörper arrondiert und in einem Teilbereich wird eine Brachfläche nachgenutzt. Aufgrund der geringen Größe und Anzahl der möglichen Wohneinheiten liegt die Entwicklung im Rahmen der qualitätvollen Eigenentwicklung des Ortsteils und widerspricht damit nicht dem städtebaulichen Leitbild der Stadt Brandenburg an der Havel, dass im Übrigen

eine Konzentration der Wohnungsentwicklung in der Innenstadt vorsieht.

Keine UVP-pflichtigen Vorhaben

Nach § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 darf die Satzung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Die Wohnprägung am Scheppersteig ermöglicht keine derartigen Vorhaben.

Keine Beeinträchtigung von Schutzgütern

Nach § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 dürfen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. Dies sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Der Ortsteil Gollwitz ist umgeben von einem Vogelschutzgebiet und grenzt in rund 900 m an ein FFH-Gebiet an. Die Fläche der Ergänzungssatzung ist ebenso wie der gesamte Ortsteil vom Vogelschutzgebiet ausgespart. Aufgrund der Lage zwischen bestehenden Wohnnutzungen, der geringen Größe und dem geringen Störgrad der ermöglichten Nutzung kann eine Beeinträchtigung der Schutzfunktionen in dem Vogelschutzgebiet und dem FFH-Gebiet ausgeschlossen werden.

Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB sind bei der Durchführung der Verfahrensschritte zur Aufstellung der Ergänzungssatzung die Vorschriften über die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) anzuwenden. Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 wird von einer frühzeitigen Beteiligung, von der Umweltprüfung sowie von einem Umweltbericht abgesehen.

5.2 Verfahrensübersicht

Eine Übersicht über den zeitlichen Ablauf des Verfahrens ist der folgenden Tabelle zu entnehmen:

5. September 2013	Anfrage nach den Zielen der Raumordnung
12. September 2013	Bestätigung der Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung durch Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg
26. Februar 2014	Aufstellungsbeschluss der Ergänzungssatzung (SVV-Beschluss Nr.: 036/2014)
5. Mai 2014	Bekanntmachung im Amtsblatt 24. Jahrgang, Nr. 10
1. Juli 2014	Faunistisch artenschutzrechtliche Potenzialanalyse
28. Januar 2015	Artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung, Genehmigung zur Fällung geschützter Bäume
bis 2. März 2016	Beteiligung des Ortsbeirates Gollwitz
22. April 2016	Anschreiben der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf in der Fassung vom 4. März 2016

20. April 2016	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt 26. Jahrgang, Nr. 09
9. Mai 2016 bis einschl. 9. Juni 2016	Öffentliche Auslage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
	Abwägungs- und Satzungsbeschluss
	Bekanntmachung und Inkrafttreten

5.3 Verfahrensdurchführung, Umgang mit Stellungnahmen

5.3.1 Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss zur Ergänzungssatzung wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 26. Februar 2014 gefasst (SVV-Beschluss Nr.: 036/2014).

5.3.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

In der Zeit vom 9. Mai 2016 bis einschließlich 9. Juni 2016 wurde der Entwurf der Ergänzungssatzung (Stand: 4. März 2016 in der Stadtverwaltung der Stadt Brandenburg an der Havel, Fachbereich VI - Stadtplanung, Fachgruppe Bauleitplanung, Klosterstraße 14 in 14770 Brandenburg an der Havel, Gebäudeteil A in der 1. Etage im Zimmer A 102) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegt. In den Zeiten Montag, Mittwoch und Donnerstag von 8 bis 15 Uhr, Dienstag von 8 bis 18 Uhr sowie Freitag von 8 bis 12 Uhr konnten die Unterlagen eingesehen werden und Stellungnahmen zu dem Entwurf der Ergänzungssatzung schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 09, 26. Jahrgang vom 20. April 2016.

Während der Auslegung wurde von einem Bürger eine Stellungnahme abgegeben. Folgende Aspekte wurden hierin angeführt:

Stellungnahme:

1. Widerspruch zur beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung

In der Stellungnahme verweist der Bürger darauf, dass im Masterplan die Strategie der Stadtentwicklung zunächst bis 2020 festgeschrieben ist. Für Gollwitz sehe dieser den „Erhalt und die Aufwertung der Dorfstruktur im Rahmen der ländlichen Entwicklung“ vor. Erweiterungspotenziale bestünden lediglich über Lückenschließungen innerhalb der bestehenden Innenbereichs- und Abrundungssatzung. Damit weiche der Entwurf der Ergänzungssatzung Scheppersteig eindeutig von dem Masterplan ab. Dies wäre insofern bedenklich, da für den Bereich kein Flächennutzungsplan existiere und der Masterplan die beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungen anstelle des FNP klar definiere.

Umgang mit Stellungnahme:

Gemäß § 34 Abs. 5 Nr. 1 BauGB müssen Ergänzungssatzungen mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Aufgrund der vorhandenen Erschließung, der an drei Seiten bestehenden Bebauung mit homogenen, prägenden Baustrukturen, der teilweise Nachnutzung einer

gewerblichen Brache, der geringen Größe und der vorhandenen Nachfrage nach Eigenheimgrundstücken ist die Einbeziehung der Fläche in den Innenbereich mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Der Masterplan mit Stand vom 24.10.2012 bietet einen orientierenden Rahmen für die zukünftige Entwicklung, ersetzt formal jedoch keinen Flächennutzungsplan. Für den Ortsteil Gollwitz ist unter Punkt 9.3.4 eine „Aufwertung und behutsame Bestandsentwicklung in den dörflichen Strukturen“ vorgesehen. Es ist richtig, dass Erweiterungspotenziale über Lückenschließungen innerhalb der bestehenden Innenbereichs- und Abrundungssatzung benannt werden. Dies schließt aber nicht grundsätzlich weitere geringfügige Entwicklungspotenziale aus. Die Stellungnahme führte deshalb zu keiner Änderung der Entwicklungsabsicht.

Stellungnahme:

2. Fehlender Bebauungszusammenhang

In der Stellungnahme wird dargelegt, dass die Straße Scheppersteig südwestlich des Planungsgebietes überhaupt nicht bebaut sei und in dieser Richtung aufgrund fehlender Bebauung überhaupt kein Bebauungszusammenhang bestehe. Ebenso befänden sich nordöstlich des Gebietes lediglich 4 Gebäude (ein Reihenhause und 3 Einfamilienhäuser) mit einer bebauten Straßenfront von ca. 90 m; die bestehende Baulücke zwischen der letzten Bebauung in der Schlossallee und dem nächsten Gebäude im Scheppersteig betrüge demgegenüber ca. 180 m. Bei einer derart großen Freifläche sei ein Bebauungszusammenhang, der den Eindruck von Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermitteln könnte, nicht gegeben.

Umgang mit Stellungnahme:

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Gollwitz wird derzeit durch die bestehende „Innenbereichs- und Abrundungssatzung“ Gollwitz klargestellt bzw. festgelegt. Diese zeigt seit 1994 bzw. 1997 verbindlich die Grenze des Innenbereichs an. Insofern integriert die vorliegende Ergänzungssatzung einzelne Außenbereichsflächen in diesen Innenbereich und grenzt dabei an drei Seiten an den Innenbereich an. Dabei ist es unerheblich, ob südwestlich des Plangebietes noch eine Baulücke besteht oder dass nördlich angrenzend lediglich drei Gebäude, dann eine Baulücke und dann wieder drei Gebäude anschließen. Hierbei handelt es sich um klassische Baulücken, die den Innenbereich und den Bebauungszusammenhang nicht unterbrechen. Im Plangebiet selbst ist der Bebauungszusammenhang naturgemäß nicht gegeben, da es sich sonst bereits um einen Innenbereich handeln würde. Aus dem angrenzenden Bebauungszusammenhang ergeben sich jedoch hinreichende Zulässigkeitskriterien für die Bestimmung der baulichen Nutzung auf der einzubeziehenden Außenbereichsfläche. Dies trifft auf die gesamte Breite von rund 165 m (max. 8 Baugrundstücke) zu, für die damit eine ausreichende Prägung besteht. Die Einschätzung aus der Stellungnahme wurde deshalb nicht teilt.

Stellungnahme:

3. Unzureichende Erschließung

In der Stellungnahme wurde darauf verwiesen, dass die vorhandene Straßenbreite des Scheppersteiges derzeit 3,00 m betrage und sämtliche Anlieger der Straßen Scheppersteig, Alt Gollwitz, Mühlenweg und Küsterstraße diesen Weg als Zufahrt nutzen. Insbesondere im Einbindungsbereich zur Schlossallee seien unzureichende Verkehrsverhältnisse vorhanden, die durch

weitere Anlieger verschärft würden. Eine Verbreiterung dieser Straße wäre im o.g. Einbindungsbereich nicht möglich, insgesamt sei Straße nicht für einen erweiterten innerörtlichen Verkehr geeignet.

Umgang mit Stellungnahme:

Der Scheppersteig weist im südlichen Bereich auf etwa 180 m Länge im Bestand eine Breite von 4,50 m (Straßenflurstück) mit einer Fahrbahn von etwa 3,00 m auf. Durch Zuordnung eines Teilstückes des Flurstückes 284 wird der öffentliche Verkehrsraum erweitert. Eine Erweiterung des Einmündungsbereiches zur Schlossallee kann aus eigentumsrechtlichen Gründen derzeit nicht erfolgen, die Situation wird aber in diesem kurzen Abschnitt als insgesamt verträglich für das bestehende Verkehrsaufkommen eingeschätzt.

Bei einer Bebauung mit maximal 8 Einfamilienhäusern würden nach den „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zusätzlich täglich maximal ca. 44 Kfz-Fahrten pro Tag zu erwarten sein. Zusammen mit dem Verkehrsaufkommen der vorhandenen Wohnbebauung ergeben sich ca. 92 bis 95 Kfz-Fahrten/Tag. Seitens der Fachgruppe Straßen und Brücken wird eingeschätzt, dass diese Anzahl von Fahrten für die Anlieger problemlos auf dem vorhandenen Weg abgewickelt werden kann. Hinzu kommt die Zuordnung von Flächen zur Erweiterung des Verkehrsraumes. Diese Flächen bleiben vorerst unbefestigt, können aber als partielle Ausweichstellen genutzt werden. Eine breitere Befestigung der Fahrbahn mit Gewährleistung von Gegenverkehr wäre im Zuge eines grundhaften Ausbaus möglich, ist aber nicht Regelungsinhalt der Ergänzungssatzung. Insgesamt werden die benannten Bedenken zu verkehrlichen Konflikten nicht geteilt.

Stellungnahme:

Fazit: Für das Ziel, den betreffenden Bereich als Innenbereich umzuwidmen bestehe ein Planungsbedürfnis. Für dieses Planungsziel sei eine Ergänzungssatzung denkbar ungeeignet. Insbesondere die Größe des Gebietes erfordere eine geeignete Planung, die über das einfache Instrument einer Ergänzungssatzung nicht erreicht würde. Eine Bebauung nach § 34 BauGB scheide dagegen aus, wenn die städtebauliche Ordnung wegen der Größe der freien Fläche nur durch Aufstellung eines Bebauungsplans gewahrt werden könne. Abgesehen von den oben aufgeführten Bedenken sei die Planung der neugebildeten Baugrundstücke am Scheppersteig zudem noch hinter die an der Schlossallee gelegenen Flurstücke 79/2 und 80 zu erweitern sehr fragwürdig. Damit würden die vormals an den Außenbereich angrenzenden Flurstücke eingegrenzt. Bei einer Umsetzung der Ergänzungssatzung solle der rückläufige Bereich zumindest hinter dem Flurstück 80 ausgegrenzt werden.

Umgang mit Stellungnahme:

Wie bereits in der Begründung zur Satzung dargelegt wird das Instrument der Ergänzungssatzung im vorliegenden Fall als geeignet und zulässig angesehen. Gerade die Größe des Plangebietes mit etwa 0,75 ha für 8 Baugrundstücke in Reihe und die städtebauliche Ordnung mit ausreichender Prägung führen dazu, dass die Ergänzungssatzung als geeignet erscheint. Zur Wahrung der ortstypischen Struktur wurden dabei einzelne inhaltliche Festlegungen (Mindestbreite der Baugrundstücke, Baugrenzen) in der Ergänzungssatzung getroffen. Es bestehen darüber hinaus keine Konflikte und Regelungsbedarfe, die nur über die Aufstellung eines Bebauungsplans gelöst werden könnten. Ansprüche eines Eigentümers für die Lage des eigenen Grundstücks an einem bestimmten planungsrechtlichen Bereich – so wie hier bisher an einem

Außenbereich - bestehen nicht. Die Flurstücke 79/2 und 80 werden durch die Ergänzungssatzung nicht eingegrenzt sondern es wird der rückwärtige Bereich hinter diesen Flurstücken in den Innenbereich einbezogen. Dies führt zu keiner Einschränkung der Nutzbarkeit der benannten Flurstücke. Die Satzung dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Ortsteils Gollwitz, die benannten Einwendungen finden deshalb im weiteren Verfahren keine Berücksichtigung.

5.3.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte mit Anschreiben vom 22. April 2016 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden zu dem Entwurf. Insgesamt wurden 27 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die 3 Nachbargemeinden/Nachbarkreis beteiligt. Insgesamt sind 22 Stellungnahmen eingegangen, hiervon 13 zustimmende Stellungnahmen ohne jegliche Hinweise oder Anregungen bzw. lediglich mit dem Hinweis, dass die zu vertretenden Belange nicht berührt werden. Folgende Aspekte wurden benannt und abgewogen:

Ziele der Raumordnung

Gemeinsame Landesplanung, Referat GL 5, Potsdam bestätigt in Ihrer Stellungnahme vom 23. Mai 2016, dass Ziele der Raumordnung der beabsichtigten Satzung nicht entgegen. Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming gab mit Schreiben vom 17. Mai 2016 folgende Stellungnahme zu regionalplanerischen Belangen ab:

„In der Stadt Brandenburg an der Havel sind für die zentralen Ortslagen, einschließlich Görden, Hohenstücken sowie Kirchmöser im Regionalplan Havelland-Fläming 2020 Vorzugsräume Siedlung nach Grundsatz 2.1.1 festgesetzt, nicht aber für den Ortsteil Gollwitz. Die Vorzugsräume sollen bevorzugt für die Siedlungsentwicklung genutzt werden. Mit dieser Festlegung soll die Siedlungsentwicklung auf günstig erschlossene Bereiche ausgerichtet und einer Neuerschließung von Flächen für Siedlungsentwicklungen vorgezogen werden. Die Vorzugsräume Siedlung sind bei der kommunalen Bauleitplanung im Rahmen der Abwägung als raumordnerische Vorgabe der Regionalplanung zu berücksichtigen.

Eine maßvolle Ausweisung von Wohnneubauf lächen außerhalb der Vorzugsräume Siedlung ist nicht allgemein ausgeschlossen, wenn nachvollziehbar begründet wird, warum der vorgenannten Abwägung zugunsten der Vorzugsräume Siedlung im Einzelfall nicht gefolgt werden kann.

Die durch die Ergänzungssatzung verfolgte Absicht, eine Wohnbaufläche für acht Einfamilienhäuser im Ortsteil Gollwitz zu entwickeln, begünstigt jedoch die weitere Abwanderung von Einwohnern aus den gut versorgten Bereichen des Oberzentrums Brandenburg an der Havel in abseitige Lagen und ist somit geeignet, den Erhalt der Einrichtungen der Daseinsvorsorge in den Funktionsschwerpunkten der Grundversorgung (Grundsatz 2.2.2 des Regionalplans) im Stadtgebiet Brandenburgs an der Havel zu erschweren.

Die Einbeziehung der Außenbereichsflächen in den angrenzenden Innenbereich zum Zwecke der Wohnbebauung steht somit nicht in Übereinstimmung mit den vorgenannten Grundsätzen.“

In der Abwägung wurden die Stellungnahme folgendermaßen abgewogen: Die Aufstellung der Ergänzungssatzung Gollwitz – Scheppersteig – hat zum Ziel, eine ca. 0,7 ha große Fläche, die bisher dem Außenbereich zugeordnet war, in

die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Innenbereich gemäß § 34 BauGB) einzubeziehen.

Das bezeichnete Areal wurde ursprünglich landwirtschaftlich genutzt (ehemalige Gärtnerei) und aus diesem Grunde nicht in die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung aus dem Jahre 1997 mit einbezogen. Der einzubeziehende Bereich ist durch die unmittelbar angrenzende Straße „Scheppersteig“ voll erschlossen und von drei Seiten durch die vorhandene Wohnbebauung geprägt. Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB liegen dementsprechend vor.

Die im Regionalplanes Havelland-Fläming 2020 als Grundsatz der Raumordnung ausgewiesenen „Vorzugsräume Siedlung“ sollen die Gemeinden anhalten, ihre städtebaulichen Planungen auf günstig erschlossene Bereiche auszurichten; eine maßvolle Ausweisung von Wohnneubauf Flächen außerhalb der Vorzugsräume Siedlung ist nicht allgemein ausgeschlossen. Für die ländlichen Ortsteile der Stadt Brandenburg an der Havel wurden keine „Vorzugsräume Siedlung“ im Regionalplan ausgewiesen. Grundsätzlich ist die Stadt Brandenburg an der Havel bestrebt, neben ihren verschiedenen oberzentralen Funktionen vielfältige Wohnformen anzubieten, um im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auch die Bedürfnisse ihrer Bevölkerung bzw. Zuzugswilliger nach Wohnmöglichkeiten in ländlichen Lagen zu erfüllen, und damit einer Abwanderung dieser Bauwilligen in die Umlandgemeinden entgegen zu treten. Im Bereich der vorhandenen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Gollwitz aus dem Jahr 1997 sind die Baulücken nahezu ausgeschöpft. Mit der nunmehr beabsichtigten Planung können maximal acht weitere Einfamilienhäuser entstehen. Im Verhältnis zur Größe und Bevölkerungszahl der Stadt Brandenburg an der Havel ist nicht davon auszugehen, dass diese Neuausweisung von Wohnbauf Flächen zu einer Gefährdung von Einrichtungen der Daseinsvorsorge im Stadtgebiet führt.

Aus Sicht der Stadt Brandenburg an der Havel ist die Einbeziehung der o.g. Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil als maßvolle Erweiterung des Innenbereichs zu betrachten und aus städtebaulichen Gründen für die weitere Stabilisierung des Ortsteils Gollwitz unter Ausnutzung der bereits vorhandenen öffentlichen Infrastruktur als sinnvoll einzuschätzen.

Durch die Stabilisierung der Ortsteile - hier des Ortsteiles Gollwitz - wird die Abwanderung in nicht zentrale Orte gebremst und dem übergeordneten Ziel 4.5 des LEP B-B entsprochen, die Wohnsiedlung vorrangig auf Zentrale Orte zu konzentrieren. Die Satzung dient somit einer positiven städtebaulichen Entwicklung der Stadt Brandenburg an der Havel.

Die durch die Regionalplanung vorgebrachten Bedenken werden demnach bezüglich der ermöglichten maximal acht Eigenheime im vorliegenden Einzelfall nicht geteilt. Die Abwägungsentscheidung erfolgt zu Gunsten einer maßvollen Erweiterung des Innenbereiches des Ortsteiles Gollwitz

Ver- und Entsorgung

Von einzelnen Trägern der Ver- und Entsorgung (BRAWAG GmbH, Deutsche Telekom Technik GmbH, E.DIS AG) wurde allgemein auf das Vorhandensein von Leitungen und Anschlussmöglichkeiten hingewiesen. Die E.DIS AG und die Telekom Technik GmbH benennen in Ihren Stellungnahme die zudem die Anforderungen an Schutzmaßnahmen vorhandener Leitungen, Abstände zu Pflanzmaßnahmen, Zuständigkeiten und weitere technische Anforderungen. Diese betreffen die Ergänzungssatzung nicht unmittelbar, werden aber bei weiterführenden Planungen berücksichtigt. Bedenken werden von der E.DIS AG

dahingehend benannt, dass sie der Planung nur zustimmen kann, wenn der Leitungsbestand und das Trafostation, die sich teilweise auf dem Grundstück der BVVG befinden, berücksichtigt und gesichert werden.

Diesem Anliegen wurde in der Planung und der Abwägung vollumfänglich zugestimmt. Grundsätzlich wird mit der Ergänzungssatzung lediglich eine Außenbereichsfläche in den planungsrechtlichen Innenbereich gemäß § 34 BauGB einbezogen. Auswirkungen auf privatrechtliche Verträge und Grunddienstbarkeiten bestehen nicht. Die genaue Grenze zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und Baugrundstücken wird mit der Satzung zudem nicht festgeschrieben. Dennoch hält es auch die Stadt Brandenburg an der Havel für sinnvoll, Leitungsverläufe möglichst innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sicherzustellen. Da der Scheppersteig auch aus verkehrlichen Gründen auf eine Gesamtbreite von 8,0 m verbreitert werden soll und dies mit der Zuordnung des Eigentums noch vor Satzungsbeschluss sichergestellt wird, werden die vorhandenen Leitungen/Anlagen sowie die Trafostation einschließlich eines seitlichen und rückwärtigen Schutzabstandes von einem Meter Breite dauerhaft im öffentlichen Straßenraum liegen. Dies kommt dem Anliegen der E.DIS AG entgegen.

Artenschutz

Das Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände GbR, Potsdam schreibt in seiner Stellungnahme vom 8. Juni 2016, dass aus Natur- und Landschaftsschutzsicht gegen die Einziehung in den Innenbereich keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. *„Gemäß dem Vorsorgeprinzip sollte im Zuge der Gestaltung von Dach- und Fassadenflächen auch die Bereitstellung von Brut- und Lebensstätten für Vögel (Gebäudebrüter) und Fledermäuse in Betracht gezogen und gewährleistet werden. Möglichkeiten können bei den zuständigen Fachbehörden sowie bei den Naturschutzverbänden erfragt werden. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten sollte gemäß dem Vorsorgeprinzip eine naturverträgliche Bauplanung und -gestaltung angestrebt werden (s.a. http://www.mugv.brandenburg.de/media_fast/4055/vogelfreundl_bauen.pdf.) Ein Defizit sehen wir für Boden- und Buschbrüter (Neuntöter, Nachtigall, Rotkehlchen, Zaunkönig, Zilpzalp), die dichte (vor Hauskatzen geschützte) Heckenstrukturen benötigen. Inwieweit die hier vorgesehene Bepflanzung diesen Ansprüchen genügt kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht eingeschätzt werden. Hierfür sollten zusätzlich außerhalb des Plangebietes geeignete Habitate geschaffen bzw. vorhandene in der Umgebung erweitert und aufgewertet werden. Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren und Zusendung des Beschlusses.“*

In der Abwägung wurden die Stellungnahme folgendermaßen abgewogen: Bei der vorhandenen Satzung werden lediglich einzelne Flächen in den Innenbereich einbezogen. Die zusätzlichen Baugrundstücke werden danach im Grundsatz ebenso behandelt wie die angrenzenden Baugrundstücke. Das Erfordernis für weitere Maßnahmen zur Vermeidung von Konflikten mit artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen, besteht nach den vorhandenen Untersuchungen nicht. Die benannten Arten wurden bei der „Faunistisch-artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse“ vom Juli 2014 im Plangebiet nicht nachgewiesen. Entsprechend besteht keine Verpflichtung hierfür Ausgleich oder Ersatz zu schaffen. Unabhängig davon wird im Sinne des benannten Vorsorgeprinzips durch die 4,5 m breite, durchgängige Pflanzbindung im rückwärtigen Bereich der Grundstücke hin zur offenen Landschaft ein wertvolles Habitat/Vogelgehölz entwickelt. Weitergehende Maßnahmen finden keine Berücksichtigung.

Neben diesen Aspekten wurden noch einzelne Hinweise gegeben:

Der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg, Dienststätte Potsdam (LS) schreibt, dass die für die Bundesstraße zu vertretenden Belange nicht berührt werden, weist aber für den betreffenden Abschnitt der B 1 auf Ausbauabsichten hin. *„Nach derzeitigem Stand der Planung ist für die Fahrbahn der B 1 eine Deckenerneuerung zwischen dem Knotenpunkt EKZ Wust und der Einmündung Schlossallee bei Gollwitz geplant. Die Straßenbaumaßnahme ist für Herbst 2016 unter Vollsperrung der B 1 vorgesehen. Die geplante Vollsperrung ist bei der Errichtung der Wohnbebauung zu beachten. Die erforderlichen Abstimmungen zur Verkehrsführung während der Bauzeit erfolgen mit der Stadt rechtzeitig vor dem geplanten Baubeginn.“*

Der Zentraldienst der Polizei Kampfmittelbeseitigungsdienst, Zossen weist darauf hin, dass sich *„nach eingehender Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln auf der o.g. Fläche ergeben. Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen. Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, weise ich Sie darauf hin, dass es nach § 3 Absatz 1 Nr.1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Sie sind verpflichtet diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen. Dieses Schreiben ersetzt ein Protokoll über die Absuche nach Kampfmitteln als Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit.“*

6. Anhang

6.1 Anlage 1: Textliche Festsetzungen

1. **Mindestgrundstücksbreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB):**
Baugrundstücke müssen eine Grundstücksbreite von mindestens 20 m, gemessen an der angrenzenden Verkehrsfläche, aufweisen.
2. **Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)** Auf der als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche ist eine Feldgehölzhecke aus Arten der Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Es ist mindestens ein Strauch pro m² zu pflanzen. Die zu pflanzenden Gehölze müssen eine Größe von mindestens 80-100 cm aufweisen.

Hinweise

Bodendenkmale: Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Es gelten die Vorschriften des brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG).

Artenschutz: Eine Baufeldfreimachung muss außerhalb der Brutzeiten der Vögel in den Monaten September bis März erfolgen.

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Satzungsgebietes:

Die durch die vorliegende Satzung verursachten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft werden nur teilweise innerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Es ist vorgesehen, auf dem Flurstück 284 das im rückwärtigen Bereich bestehende Gebäude eines ehemaligen Hühnerstalls (Grundfläche ca. 200 m²) abzubauen und die Fläche zu entsiegeln. Dies wird durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen sichergestellt. Der Abbruch ist bis ein Jahr nach Rechtskraft der Satzung durchzuführen. Vor Abbruch ist das Gebäude durch einen sachverständigen Gutachter auf Fortpflanzungsstätten (Vögel und Fledermäuse) zu kontrollieren, das Gutachten ist der unteren Naturschutzbehörde zu übergeben und gegebenenfalls ist ein Antrag auf Befreiung zu stellen. Im Falle des Vorkommens von Fortpflanzungsstätten ist der Abbruch außerhalb der Zeit vom 01.03. bis 30.09. durchzuführen.

Pflanzliste:

Für Plantagen nach der Festsetzung 2 sind folgende autochthone Pflanzen zu verwenden:

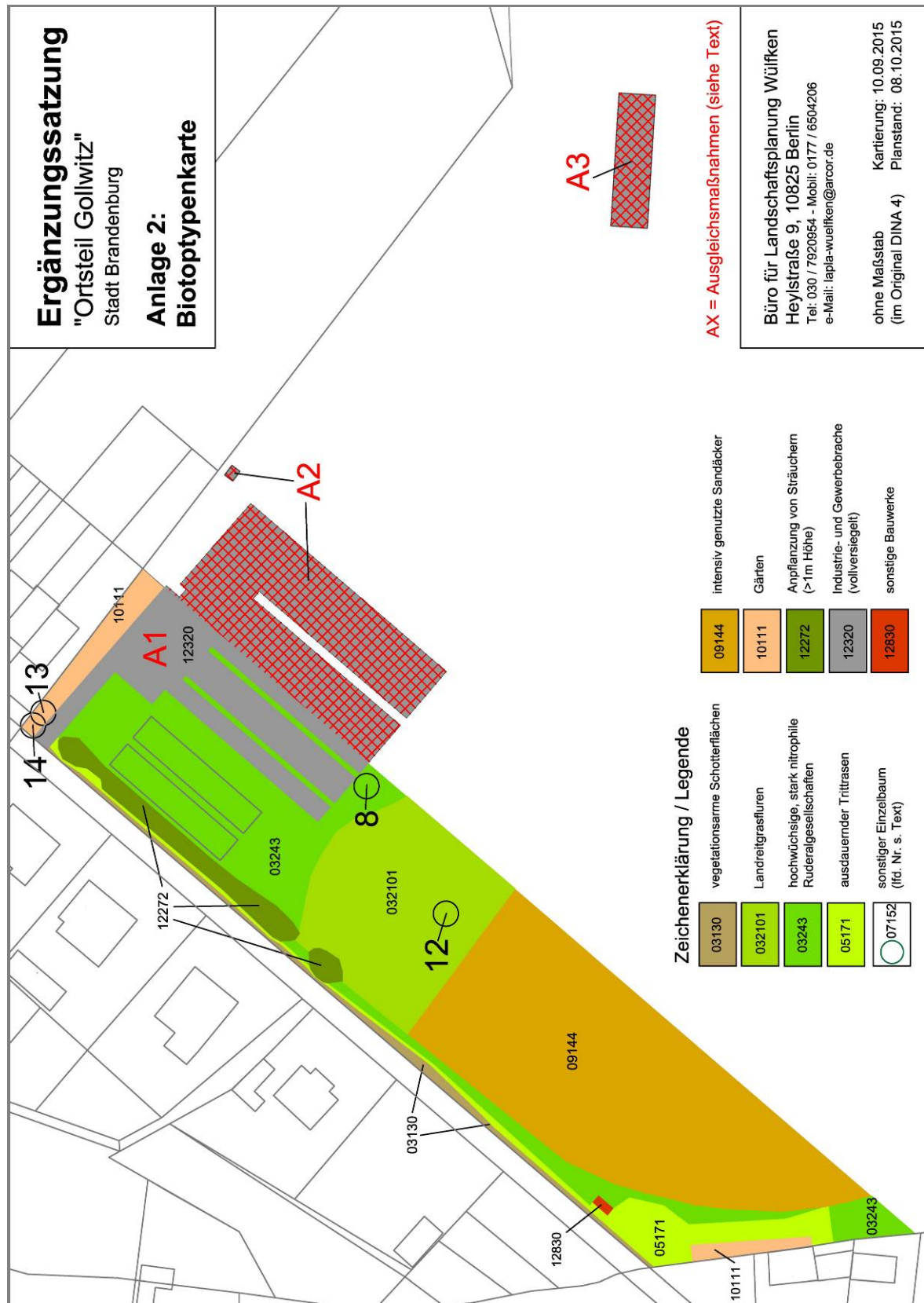
Gehölze (Sträucher, Bodendecker)*

botanischer Name	deutscher Name
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Europäisch. Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

* Mindestqualität Gehölze: 3 x verpflanzt, m.B., 80-100 cm hoch.

Darüber hinaus sind alle in der Anlage zur Baumschutzsatzung der Stadt Brandenburg an der Havel aufgeführten Baum- und Straucharten für Ersatzpflanzungen zulässig.

6.2 Anlage 2: Biotoptypenkarte



6.3 Anlage 3: Faunistisch-artenschutzrechtliche Potenzialanalyse und Kartierung von Zauneidechsen

Faunistisch-artenschutzrechtliche Potenzialanalyse und Kartierung von Zauneidechsen

Auftraggeber: BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH
Niederlassung Brandenburg/Berlin
Borkumstraße 2
13189 Berlin

Auftragnehmer: Dipl.-Ing. Götz Nessing
Büro für faunistische Gutachten
Oskar-von-Miller-Straße 13
14612 Falkensee

Telefon: 03322 - 129 689 8
Nessing@gmx.de
www.Buero-Nessing.de

Bearbeitungsstand: 01. Juli 2014

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Aufgabenstellung	1
2	Untersuchungsgebiet	1
3	Potenzialanalyse	1
3.1	Brutvögel	2
3.1.1	Methodik	2
3.1.2	Ergebnisse	2
3.2	Fledermäuse	4
3.2.1	Methode	4
3.2.2	Ergebnisse	4
3.3	Weinbergschnecke	5
3.3.1	Ergebnisse	6
4	Zauneidechsenkartierungen	6
4.1	Methodik	6
4.2	Ergebnisse	7
5	Literatur, Quellen	8

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Grenze (unterbrochene Linie) des Untersuchungsgebietes	1
Abbildung 2: ehemalige Folien-Gewächshäuser im Vordergrund sowie Freiflächen und Gehölzanflug im Hintergrund.....	2
Abbildung 3: Niststätte der Rauchschwalbe	3
Abbildung 4: Dachkonstruktion aus Brettern und Dachpappe.....	4
Abbildung 5: potenzieller Rückzugsort der Weinbergschnecke an einer beschatteten Mauerecke.....	5
Abbildung 6: potenzieller Rückzugsort der Weinbergschnecke an einem Blumentopfhaufen .	5
Abbildung 7: exponierte Mauer, die als Sonnplatz potenziell geeignet ist	6
Abbildung 8: exponierte Steinplatte und Mauer, die als Sonnplatz potenziell geeignet sind ...	7

1 Anlass und Aufgabenstellung

Die BVVG plant auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei in Gollwitz, Stadt Brandenburg an der Havel, den Abbruch von Gebäuden und Gewächshäusern. Zur Prüfung naturschutzrechtlicher bzw. artenschutzrechtlicher Belange führte der Gutachter im Auftrag der BVVG auf dem Gelände eine Potenzialanalyse in Hinblick auf Brutvögel, Fledermäuse und Weinbergsschnecke durch. Zudem erfolgten drei Begehungen zur Kartierung eventueller Zauneidechsenvorkommen. Der vorliegende Bericht beschreibt die angewandten Methoden und stellt die Ergebnisse der Potenzialanalyse sowie der Zauneidechsenkartierungen dar.

2 Untersuchungsgebiet

Als Untersuchungsgebiet (UG) wurde die in Abbildung 1 dargestellte Fläche bearbeitet.

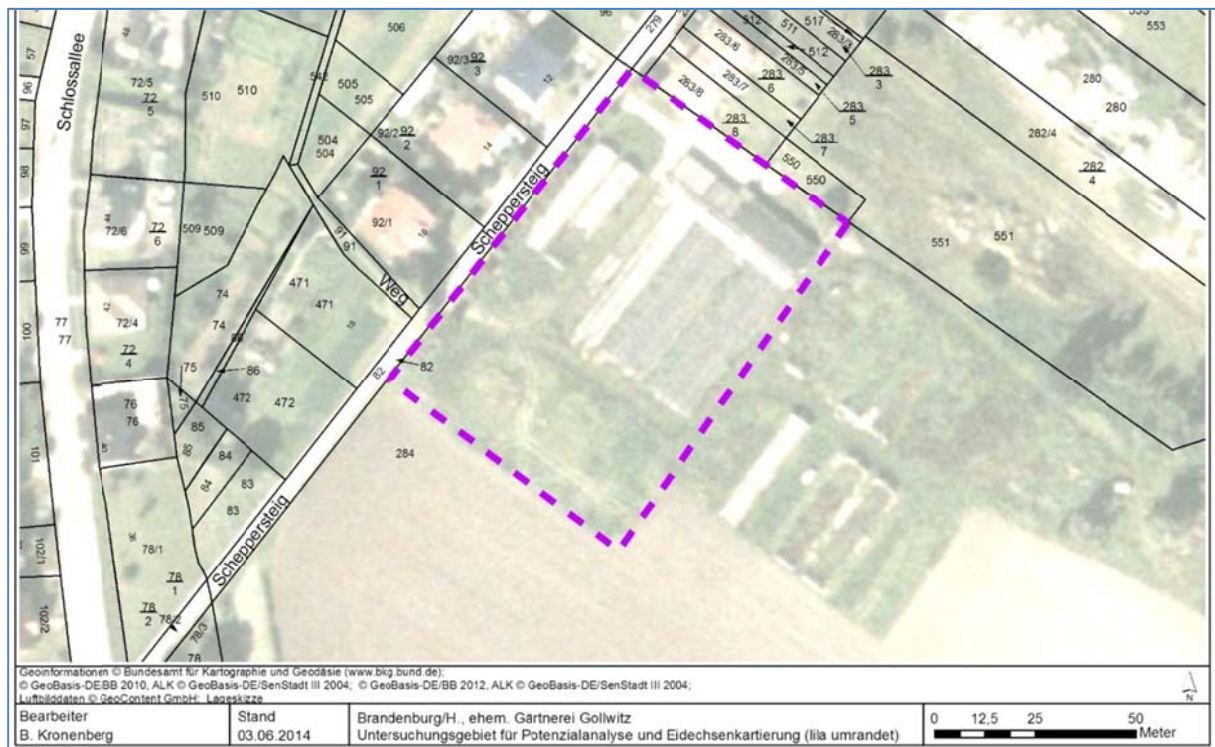


Abbildung 1: Grenze (unterbrochene Linie) des Untersuchungsgebietes

3 Potenzialanalyse

Für die Potenzialanalyse wurde das Untersuchungsgebiet im Rahmen einer Begehung am 06. Juni 2014 in Augenschein genommen. Im Fokus der Potenzialanalyse standen:

- Brutvögel,
- Fledermäuse und
- Weinbergschnecke (*Helix pomatia*).

Im Rahmen der Begehung wurde das gesamte Freigelände untersucht. Zudem wurden die Gebäude und Gewächshäuser in Bezug auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG begutachtet. Aufgrund des schlechten baulichen Zustandes der verglasten Gewächshäuser wurden selbige ausschließlich von außen inspiziert. Aufgrund der Verglasung bzw. fehlenden Verglasung (Abbildung 7 und Abbildung 8) waren diese dennoch vollständig einsehbar, so dass Erfassungsdefizite ausgeschlossen werden können.

Die im Rahmen der Potenzialanalyse angewandten Methoden und die Ergebnisse werden für die jeweiligen Arten bzw. Artengruppen nachfolgend beschrieben.

3.1 Brutvögel

3.1.1 Methodik

Im Rahmen der Potenzialanalyse wurden Vogelbeobachtungen dokumentiert und gezielt nach Vogelnestern gesucht. Hierfür kam ein Fernglas Jenopem 10x50 zum Einsatz. Ein weiteres Augenmerk galt der Erfassung dauerhaft nutzbarer Strukturen in/an Gebäuden oder Bäumen, welche potenziell als Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG (2009) fungieren können.

Ebenso wurden Vogelbeobachtungen dokumentiert, die während der Begehungen zur Kartierung von Zauneidechsen erfolgten (s. Kap. 4.1).

In Hinblick auf Vögel wurde eine Beobachtung von Fr. Hopf, Firma Trion (2014 mdl.), mit berücksichtigt.

3.1.2 Ergebnisse

Das UG ist gekennzeichnet durch ein massives Gebäude (mit mehreren Räumen/ Gebäudeteilen), verglaste Gewächshäuser und ehemalige Foliengewächshäuser sowie durch größere Freiflächen. Die Freiflächen weisen partiell einen wenige Jahre alten Gehölzanflug auf (s. Abbildung 2).



Abbildung 2: ehemalige Foliengewächshäuser im Vordergrund sowie Freiflächen und Gehölzanflug im Hintergrund

Im Rahmen der Begehung für die Potenzialanalyse sowie den Begehungen zur Kartierung der Zauneidechse gelangen Nachweise von Amsel, Dorngrasmücke, Goldammer und Rauchschwalbe. Von Frau Hopf, Firma Trion (2014 mdl.), liegt zudem ein glaubhafter Sichtnachweis der Mönchsgrasmücke vor. Bei den genannten Spezies handelt es sich um Vogelarten der gehölzreichen Siedlungen sowie der halboffenen Feldflur. Zudem wurde ein Brutvorkommen der Rauchschwalbe (s. u.) ermittelt.

Auf Grundlage der vorhandenen Lebensraumstrukturen sind potenzielle Brutvorkommen von Fitis, Fasan und Grünfink möglich.

Nachgewiesene und potenziell vorkommende Brutvogelarten sind in nachfolgender Tabelle zusammengestellt.

Tabelle 1: tatsächlich und potenziell vorkommende Brutvogelarten mit Angaben zu Schutzstatus und Gefährdung

Erläuterung

X: trifft zu, - -: trifft nicht zu; b. g. A.: besonders geschützte Art; s. g. A.: streng geschützte Art; Anh. I VS-RL: Art in Anhang I der Vogelschutzrichtlinie aufgeführt; RL BB: Rote Liste für das Land Brandenburg (RYSŁAVY et al. 2008), DE: Rote Liste für Deutschland (SÜDBECK et al. 2009); - -: nicht gefährdet; V = Art der Vorwarnliste; 3 = gefährdet; Vorkommen: N = Nachweisliches Vorkommen anhand von Sichtbeobachtungen belegt, H. = Sichtbeobachtung durch Fr. Hopf, FA Trion; pot.: Brutvorkommen potenziell möglich; Anzahl: Anzahl der Brutreviere im UG, in Klammern: vermutliche Anzahl der Brutreviere;

Artname	b.g.A.	s.g.A.	Anh. I VS-RL	RL BB	RL DE	Vor- kom- men	An- zahl	Ort des Vorkommens
Amsel	X	--	--	--	--	N	1	Strauchwerk am Scheppersteig und den ehem. Gewächshäusern
Dorngrasmücke	X	--	--	--	--	N	1	Strauchwerk im Südteil des UG
Fitis	X	--	--	--	--	pot.	(1)	Strauchwerk im Südteil des UG
Fasan	X	--	--	--	--	pot.	(1)	Krautvegetation im Südteil des UG
Goldammer	X	--	--	--	--	N	1	Strauchwerk im Südteil des UG
Grünfink	X	--	--	--	--	pot.	(1)	Strauchwerk am Scheppersteig und im Südteil des UG
Mönchsgrasmücke	X	--	--	--	--	N (H.)	1	Strauchwerk im Umfeld des Gebäudes und der ehem. Gewächshäuser
Rauchschwalbe	X	--	--	3	V	N	2	im Gebäude

Von der Rauchschwalbe (s. Abbildung 3) wurden zwei gut erhaltene und vermutlich aktuell genutzte Nester im südöstlichen Teil des Gebäudes hinter der ehemaligen Werkstatt ermittelt.



Abbildung 3: Niststätte der Rauchschwalbe

3.2 Fledermäuse

3.2.1 Methode

In Hinblick auf Fledermäuse wurde das UG auf potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG (2009) in Bäumen und Gebäuden begutachtet. Zur Begutachtung der Fassaden kam ein Fernglas 10x50 und zum Ausleuchten der Innenräume ein lichtstarker Handscheinwerfer Ansmann ASN 15 HD zum Einsatz.

Hinsichtlich der Fledermausquartiere in Bäumen sei auf FUHRMANN & GODMANN (1994) sowie MESCHEDE & HELLER (2000) verwiesen. Eine Übersicht der in und an Gebäuden als Fledermausquartiere fungierenden Strukturen geben SIMON et al. (2004).

Ein weiteres Augenmerk galt dem Nachweis von

- Kotkrümeln in und an Gebäuden (bspw. der Zwergfledermaus an Gebäudefassaden),
- Nahrungsresten wie Schmetterlingsflügeln an Fraßplätzen insb. von Langohr-Fledermäusen,
- Verfärbungen (sog. Speckränder) an Einflugöffnungen von Fledermausquartieren sowie
- Sozialrufen (PFALZER 2002).

3.2.2 Ergebnisse

Die im UG stehenden Bäume wiesen ein geringes Alter auf (s. Abbildung 2). Es fanden sich keine Strukturen wie Höhlen, Stammaufrisse oder Rindenspalten, die als Fledermausquartier fungieren könnten (vgl. FUHRMANN & GODMANN 1994; MESCHEDE & HELLER 2000).

Die Gebäude wiesen im Bereich der Fassade keine ausreichend großen Spaltenstrukturen wie z. B. Wandverkleidungen, Wandverschalungen, Fensterläden, Putzblasen oder Hohlblocksteine unverputzter Wänden auf. Das Dach besteht aus einer einfachen Konstruktion, die aus Brettern und Dachpappe besteht (s. Abbildung 4). Am Dach fanden sich keine Hohlräume. Potenzielle Fledermausquartiere (vgl. hierzu SIMON et al. 2004) waren somit weder im Dach noch im Bereich der Fassaden nachweisbar.



Abbildung 4: Dachkonstruktion aus Brettern und Dachpappe

Die Gebäude waren nicht unterkellert und auch auf dem Freigelände fanden sich keine unterirdischen Räume (Schächte, Absperrventile). Insofern fanden sich keine frostsicheren Räume, die als Fledermaus-Winterquartiere fungieren könnten.

Im oder am Gebäude fanden sich keine Kotkrümel, Nahrungsreste (Schmetterlingsflügel) oder Verfärbungen (Speckränder). Im Zuge der Begehung ließen sich keine Sozialrufe vernehmen.

3.3 Weinbergsschnecke

Im Rahmen der Potenzialanalyse wurden alle möglicherweise geeigneten Habitate der Weinbergsschnecke begutachtet. In Anbetracht der trockenen Witterung am 06.06.2014 wurden schattige und feuchte Rückzugsorte auf das Vorkommen lebender Tiere sowie leerer Weinbergsschneckenhäuser inspiziert. Als Rückzugsorte kamen bspw. Gebüsche, von Gehölzen beschattete Mauerbereiche (Abbildung 5), Blumentopfhaufen (Abbildung 6) und beschattete Gebäudemauern in Betracht.



**Abbildung 5: potenzieller Rückzugsort der Weinbergsschnecke an einer beschatteten Mauer-
ecke**



Abbildung 6: potenzieller Rückzugsort der Weinbergsschnecke an einem Blumentopfhaufen

Größere Steine, Mauerreste sowie die Blumentopfhaufen wurden hinsichtlich markanter (breiter) Schleimspuren in Augenschein genommen.

3.3.1 Ergebnisse

Im Zuge der Begehung zur Potenzialanalyse sowie der Begehungen zur Kartierung von Zauneidechsen wurden keine Weinbergschnecken beobachtet, keine leeren Weinbergschneckengehäuse gefunden und keine markanten Schleimspuren gesichtet.

Im unmittelbaren Umfeld der ehemaligen Gärtnerei finden sich keine für Weinbergschnecken günstigen Lebensräume. Der Schlosspark als nächster potenzieller Habitat liegt über 500 m entfernt. Aufgrund fehlender Nach- oder Hinweise im UG sowie der Entfernung zum nächstgelegenen potenziellen Habitat wird ein Vorkommen der Weinbergschnecke als unwahrscheinlich erachtet.

4 Zauneidechsenkartierungen

4.1 Methodik

Zum Nachweis von Zauneidechsen fanden drei Begehungen an folgenden Terminen¹ statt: 06., 11. und 17. Juni 2014.

Phänologisch erfolgten die Kartierungen im Zeitraum zwischen Ende der Paarungszeit und dem Beginn der Eiablage (BLANKE 2010). Die Kartierungen lagen somit in einer Phase, in dem neben den subadulten Individuen auch adulte Tiere grundsätzlich aktiv und folglich nachweisbar waren.

Alle Begehungen erfolgten bei für Zauneidechsen günstiger Witterung mit sonnigem und warmem, aber nicht heißem Wetter. Eine Ausnahme stellte die Begehung am 11. Juni 2014 dar, die nach einer mehrtägigen Schönwetterphase stattfand. Diese Begehung erfolgte jedoch in den Morgenstunden nach einer Nacht mit leichtem Niederschlag, wodurch sich die Wahrscheinlichkeit des Nachweises von Zauneidechsen erhöhte.

Begutachtet wurden alle potenziell geeigneten Zauneidechsenhabitate. Zielgerichtet wurden exponierte Strukturen, die als Sonnplätze fungieren könnten (s. Abbildung 7 und Abbildung 8) aufgesucht. Ein weiteres Augenmerk galt der Erfassung von Hautresten, welche gelegentlich an Sonnplätzen oder unter Steinplatten, Bretter, etc. zu finden sind.



Abbildung 7: exponierte Mauer, die als Sonnplatz potenziell geeignet ist

¹ Der Zeitraum der Kartierung von Zauneidechsen im Juni 2014 wurde vor Untersuchungsbeginn mit der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Brandenburg an der Havel abgestimmt.



Abbildung 8: exponierte Steinplatte und Mauer, die als Sonnplatz potenziell geeignet sind

4.2 Ergebnisse

Im Rahmen der Kartierungen ließen sich keine Zauneidechsen nachweisen. Die Suche nach Hautresten an Sonn- oder Versteckplätzen (Steine) blieb ohne Nachweise.

Auf den nährstoffkräftigen Böden innerhalb der ehemaligen Gärtnerei hat sich nahezu flächendeckend eine hohe und dichte Krautvegetation etabliert (s. Abbildung 2). Hingegen fehlt bis auf punktuelle Ausnahmen (s. Abbildung 8) der für Zauneidechsen notwendige kleiräumige Wechsel unterschiedlich hoher und dichter Vegetations- und exponierter Habitatstrukturen. Die im UG vorhandene Vegetation steht einer dauerhaften Ansiedlung von Zauneidechsen entgegen.

5 Literatur, Quellen

- ABBO (2001): Die Vogelwelt von Brandenburg und Berlin. Verlag Natur und Text in Brandenburg GmbH. Rangsdorf, 683 S.
- BLANKE, I. (2010): Die Zauneidechse zwischen Licht und Schatten. – Laurenti Verlag, 176 S., 65 Abb.
- BNATSCHG (2009): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542).
- Fr. Hopf (2014 mdl.): Telefongespräch am 13.06.2014 mit Fr. Hopf (Firma Trion) hinsichtlich Vogelbeobachtungen, welche im Rahmen der Altlastenerfassung gelangen.
- PFALZER, G. (2002): Inter- und intraspezifische Variabilität der Soziallaute heimischer Fledermausarten (Chiroptera: Vespertilionidae). – Mensch & Buch Verlag Berlin, 251 S. + Anhang.
- RYS LAVY, T., MÄDLOW, W. & M. JURKE (2008): Rote Liste und Liste der Brutvögel in Brandenburg. – In: Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg 17 (4), Beilage.
- SIMON, M., S. HÜTTENBÜGEL & J. SMIT-VIERGUTZ 2004: Ökologie und Schutz von Fledermäusen in Dörfern und Städten. – Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Heft 76: 275 S.
- SÜDBECK, P., H.-G. BAUER, M. BOSCHERT, P. BOYE & W. KNIEF (2009): Rote Liste und Gesamtartenliste der Brutvögel (Aves) Deutschlands. 4. Fassung, Stand 30. November 2007. – Naturschutz und Biologische Vielfalt 70 (1): 159-227.