

Begründung

Bebauungsplan Bad Freienwalde - „Einfamilienhausbebauung, Am Ranfter Feld - West“

Stand: 23.09.2019

Aufgestellt durch: **Stadt Bad Freienwalde**, Astrid Goschin, Sachbearbeiterin
Stadtplanung/Bauordnung, Fachbereich Stadtentwicklung und Tiefbau, Karl - Marx - Straße 1,
16259 Bad Freienwalde

Tel. 03344-412 124

Fax.: 03344-412 153

E-Mail: a.goschin@bad-freienwalde.de

INHALT

1. EINFÜHRUNG	2
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets	2
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung.....	2
2. AUSGANGSSITUATION	2
2.1 Stadträumliche Einbindung.....	2
2.2 Bebauung und Nutzung.....	3
2.3 Erschließung	3
2.4 Gemeinbedarfseinrichtungen	3
2.5 Natur, Landschaft und Umwelt	3
2.6 Eigentumsverhältnisse	4
3. PLANUNGSBINDUNGEN	4
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
3.2 Landes- und Regionalplanung.....	5
3.3 Flächennutzungsplanung	5
4. PLANUNGSKONZEPT	5
4.1 Ziele und Zwecke der Planung	5
4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	5
5. PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG).....	5
5.1 Nutzung der Baugrundstücke	5
5.1.1 Art der Nutzung	5
5.1.2 Maß der Nutzung	6
5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	6

5.1.4	Stellung baulicher Anlagen.....	6
5.2	Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	6
5.3	Gestaltungsregelungen	7
5.4	Artenschutzrechtliche Anforderungen.....	7
5.5	Festsetzungen von CEF-Maßnahmen	7
5.6	Hinweise	8
6.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	9
6.1	Kosten und Finanzierung.....	9
7.	VERFAHREN	9
8.	RECHTSGRUNDLAGEN	9

1. EINFÜHRUNG

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 539, 542/2, 546, 547/1, 1009, 1064 und 1065, [996 und 553/1](#) jeweils teilweise und 784, der Flur 8, Gemarkung Bad Freienwalde, entsprechend Abgrenzung auf der Planzeichnung.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Im Plangebiet, auf einer Fläche in der Größe von ca. 8.853 m² sollen durch verbindliche Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für bis zu 10 Einfamilienhäuser (Einzel- und Doppelhäuser) und deren Erschließung durch Einbeziehung von Außenbereichsflächen „Am Ranfter Feld“ in das beschleunigte Verfahren gemäß §13b BauGB entstehen. Durch diese Maßnahme kann das Angebot an Einfamilienhausgrundstücken im Mittelzentrum Bad Freienwalde gemäß Darstellungen des Flächennutzungsplans in diesem Bereich erweitert werden.

Der Planbereich wird gegenüber dem im Aufstellungsbeschluss benannten Bereich um die Flurstücke 996 und 553/1 (teilweise) erweitert. Grund der Erweiterung ist ein im Jahr 2005 gestellter, bislang durch den Landkreis Märkisch Oderland nicht beschiedener Bauantrag, der der Stadt mit Schreiben vom 10.09.2019 zur Stellungnahme übergeben wurde. Durch Aufnahme in den B-Plan soll die planungsrechtliche Zulässigkeit des baulichen Bestands auf dem Grundstück begründet werden.

2. AUSGANGSSITUATION

2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich im Bundesland Brandenburg, Landkreis Märkisch Oderland, Stadt Bad Freienwalde (Oder). Es befindet sich südlich des Zentrums. Unmittelbar östlich und im Süden grenzt vorhandene Wohnbebauung in Form von Einzelhausbebauung an das Plangebiet. Im Norden befindet sich der städtische Friedhof. Westlich des Plangebiets findet sich ein großflächiges, zusammenhängendes Waldgebiet.

2.2 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet liegt am Rand der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Bad Freienwalde. Mit der Planung wird die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für eine Nachverdichtung durch Spiegelung der straßenbegleitenden Wohnbebauung Am Ranfter Feld Nr. 15 bis 31 auf der gegenüberliegenden unbebauten Straßenseite von Am Ranfter Feld beabsichtigt. Die Baulandausweisung in ortsüblicher Grundstückstiefe ist bereits im Flächennutzungsplan als Erweiterungsfläche für Wohnbebauung dargestellt.

Die bestehende Waldkante soll nicht beeinträchtigt werden.

2.3 Erschließung

Straße

Das Plangebiet ist über Am Ranfter Feld verkehrsmäßig (wenn auch unzureichend in Bezug auf die Straßenbreite) erschlossen. Die Straßenverkehrsfläche gemäß §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wird im B-Plan mit 8,00m festgesetzt.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche in Fahrbahn, Gehwege und Nebenflächen (wie Grünstreifen, Versickerungsmulden, Böschungen oder in den Straßenraum integrierte, jedoch den privaten Grundstücken zugeordnete Stellplätze sowie Begegnungsstellen) ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Sie bleibt der Straßenfachplanung vorbehalten.

Wasser

Eine Trinkwasserleitung ist Am Ranfter Feld vorhanden (PE, Querschnitt: 63x5,8). Im Zuge der Erschließung der neuen Baufelder wird jedoch eine Querschnittsvergrößerung erforderlich.

Abwasser

Eine Schmutzwasserleitung liegt am südlichen Plangebietsrand bis in Höhe von Am Ranfter Feld Nr. 29 an. Für die Erschließung der neuen Baufelder ist demzufolge eine neue Druckleitung mit Pumpwerken bzw. einen Gefällekanal mit Pumpwerk erforderlich.

2.4 Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Mittelzentrum Bad Freienwalde liegen Kindertagesstätten und Grundschulen in erreichbarer Entfernung. An weiterführenden Schulen gibt es in Bad Freienwalde ebenfalls ein ausreichendes Angebot.

2.5 Natur, Landschaft und Umwelt

Die Planaufstellung erfolgt nach § 13b BauGB. Wie in den anderen Fällen der §§ 13 und 13a des BauGB (vereinfachtes und beschleunigtes Verfahren) ist daher eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Die Belange des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG werden von diesen Regelungen jedoch nicht berührt und werden daher bei der Planaufstellung von der Stadt berücksichtigt. Die Gemeinde ist zu einer artenschutzrechtlichen Prüfung verpflichtet. Der Artenschutzfachbeitrag vom 11.09.2019, erstellt vom Büro Dr. Marx Ingenieure GmbH, Spechthausen 4, 16225 Eberswalde, Tel.: 03334/21590, E-Mail: info@marx-ingenieure.de, ist Anlage 1 zur Begründung. Die Ergebnisse sind in der Begründung des Bebauungsplanes in einem besonderen Teil „Artenschutzrechtliche Anforderungen“ zusammengefasst.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets (LSG) Bad Freienwalde (Waldkomplex), dessen nördliche Grenze die Frankfurter Straße bildet. Es wurde durch den Rat des Bezirkes Frankfurt (Oder) unter Nr. 7-1./65, am 12.01.1965, beschlossen und beinhaltet große Teile der Ortslage von Bad Freienwalde. Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind in einem Landschaftsschutzgebiet unter besonderer Beachtung des § 5 Absatz 1 und nach Maßgabe näherer Bestimmungen alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen. In der Verordnung zur Änderung von Verordnungen über Landschaftsschutzgebiete nach Beschluss des Rates des Bezirkes Frankfurt (Oder) Nr. 7-1./65 des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, vom 29. Januar 2014, heißt es dazu: „Die Errichtung oder wesentliche Veränderung baulicher Anlagen ist zulässig auf Flächen im Geltungsbereich eines Bauleitplans, für die eine bauliche oder sonstige dem Schutzzweck widersprechende Nutzung dargestellt oder festgesetzt ist, sofern das für Naturschutz und Landschaftspflege zuständige Ministerium diesen Darstellungen oder Festsetzungen zugestimmt hat. Diese Flächen sind im Bauleitplan in geeignetem Maßstab kartografisch darzustellen.“

Aufgrund der den Planbereich prägenden Einfamilienhaus-Bebauung wird das Landschaftsbild durch Baurecht auf den Ergänzungsflächen in überkommener Form fortentwickelt und das Landschaftsbild somit nicht beeinträchtigt. Von Landschaftsverunstaltung kann an dieser Stelle aufgrund der baulichen Vorprägung nicht die Rede sein. Insofern wird dem ursprünglichen Anliegen der Unterschutzstellung aus dem Jahr 1965, nämlich dem sich harmonisch in das Landschaftsbild Einfügens entsprochen.

2.6 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 784 der Flur 8 ist städtischer Grundbesitz. Die übrigen Parzellen befinden sich in Privatbesitz. Die Umsetzung der Planung ist an die Bereitschaft zur Veräußerung erforderlicher zusätzlicher Verkehrsflächen an einen künftigen Erschließungsträger bzw. die Stadt Bad Freienwalde gebunden.

3. PLANUNGSBINDUNGEN

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

§13b BauGB besagt folgendes: „Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.“

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.“

Die Stadt als Träger der Planungshoheit hat bereits mit dem Aufstellungsbeschluss und der Begründung der Verfahrenswahl geprüft und festgestellt, dass kein UVP-pflichtiges Vorhaben gemäß Anlage 1 UVPG betroffen ist, sondern vielmehr wie in §13b BauGB als Anwendungsvoraussetzung des Gesetzes dargelegt, dass die Zulassung von Wohnbebauung auf weniger als 10.000m² begründet werden soll.

Gemäß der Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben nach BbgUVPG besteht ebenfalls keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Der Planbereich liegt gemäß Kartierung des LfU und entsprechend Anlage des Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) auch nicht innerhalb eines Natura 2000 Gebiets (FFH bzw. SPA).

Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten wären.

3.2 Landes- und Regionalplanung

Die landesplanerische Stellungnahme wird im Zuge der Planoffenlage eingeholt und dieser Punkt ergänzt.

3.3 Flächennutzungsplanung

Der genehmigte Flächennutzungsplan der Stadt Bad Freienwalde (Beschluss Nr.127/2016 der Stadtverordnetenversammlung am 24.11.2016) liegt in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.01.2017 vor. Im Flächennutzungsplan sind die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flächen als Wohnbau(-erweiterungs) -fläche nach § 1 Abs.1 Nr.1 BauNVO dargestellt.

4. PLANUNGSKONZEPT

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Innerhalb des Plangebietes soll die Möglichkeit geschaffen werden, bis zu 10 Einfamilienhäuser zu situieren und so und die Kernstadt in Bezug auf notwendige zusätzliche Baulandflächen baulich weiter zu entwickeln. Dieses Ziel ist für den Bereich in der Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (INSEK) 2016-2030, Stand: November 2018, verankert.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Freienwalde ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan setzt als Art der Nutzung ein reines Wohngebiet fest und wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG)

5.1 Nutzung der Baugrundstücke

5.1.1 Art der Nutzung

Im Plangebiet wird die Nutzungsart „Reines Wohngebiet“ (WR) festgesetzt. Sie ist aufgrund ihrer Zweckbestimmung prädestiniert für die Planung von Einfamilienhausgebieten. Reine Wohngebiete dienen gemäß §3 Abs. 2 BauNVO dem Wohnen. Nichtwohnnutzungen können daher im festgesetzten WR nur ausnahmsweise zugelassen werden. Es ist wegen der nachbarschützenden Wirkung der WR-Festsetzung und des besonderen Schutzanspruchs des Wohnens (in der Umgebung des Plangebiets) planerischer Wille der Gemeinde, dass im reinen Wohngebiet die Ausnahmen nach §3 Abs. 3 der BauNVO nicht Bestandteil des B-Plans

sind. Diese Festsetzungen lassen die Regelzulässigkeit von Räumen für freie Berufe gewollt außer Acht, die demnach im Plangebiet zulässig sind.

5.1.2 Maß der Nutzung

Durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden die Dichte und auch die Höhenentwicklung der Bebauung bestimmt. Damit werden zugleich wesentliche Rahmenbedingungen für die Auswirkungen der Planung gesetzt: Auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Gebiet ebenso wie auf den Naturhaushalt und das Orts- und Landschaftsbild, die Entwicklung des Verkehrs und die Nachfrage nach Einrichtungen der technischen und sozialen Infrastruktur.

Im Plangebiet sollen in Fortführung der vorhandenen Bebauung nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand ermöglicht werden. Zur Minderung des Eingriffs soll die Versiegelung durch Stellplätze, Nebenanlagen usw. eng begrenzt werden.

Daher wird für das Gesamtgebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Dabei kann zugelassen werden, dass dauerhaft wasser- und luftdurchlässig angelegte Flächen sowie die Grundflächen von Garagen und Nebengebäuden, deren Überdachung dauerhaft begrünt ist, nur zur Hälfte auf die zulässige Grundfläche angerechnet werden.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit II (zwei) festgesetzt, wobei die Gestaltung des zweiten Geschosses als Dachgeschoss durch örtliche Bauvorschriften auf der Grundlage von §9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §87BbgBO geregelt wird.

Auf den überbaubaren Grundstücksflächen ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von höchstens 50 Grad begrenzt sind.

5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Zur Sicherung einer einfamilienhaustypischen Bebauungsstruktur werden im Plangebiet Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen festgesetzt. Zur Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO regelt aus städtebaulichen Gründen eine textliche Festsetzung die Freihaltung der Vorgartenbereiche.

5.1.4 Stellung baulicher Anlagen

Die Gebäude- und Firstausrichtung wird aus ortsgestalterischen Gründen straßenbegleitend, traufständig festgesetzt. Die zeichnerische Festsetzung wird durch eine textliche Klarstellung zur Gebäudeausrichtung bei Nebengebäuden ergänzt.

5.2 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Diese bleibt der konkreten Straßenplanung vorbehalten. Eine Breite von 8m für die Herstellung des Straßenkörpers der Wohnstraße, Zufahrten, Sickermulden wird als ausreichend angesehen. Die Festsetzung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen im B-Plan sichert noch nicht die straßenrechtliche Eigenschaft einer öffentlichen Straße. Hierzu ist auch eine Widmung gemäß § 6 BbgStrG erforderlich.

5.3 Gestaltungsregelungen

Zur Erhaltung des überkommenen Straßen- und Ortsbildes im Bereich der Stadtrandsiedlung und zur Gewährleistung eines Mindestmaßes an gestalterischer Homogenität werden Regelungen zur Ausbildung von Dächern in den B-Plan aufgenommen. Gleiches gilt für die Gestaltung von Außenwänden, Einfriedungen und Hecken.

Auf den der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksflächen sind Einfriedungen bis max. 1,50 m Höhe in Form von Hecken, Zäunen und Mauern in naturbelassenem Zustand zulässig. Ausnahmsweise können bei Wohngebäuden, deren Terrassenseite einer öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist, Einfriedungen bis 1,80 m Höhe in Form von Hecken und Zäunen zugelassen werden. Auf den der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zugewandten Grundstücksflächen sind Einfriedungen bis max. 1,80 m Höhe in Form von Hecken und Zäunen zulässig. Maschendrahtzäune sind jeweils nur im Verbund mit einer mindestens gleichhohen Begrünung zulässig.

5.4 Artenschutzrechtliche Anforderungen

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Ranfter Feld West“ wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Unter Betrachtung der zur erwartenden Wirkungen bei der Realisierung der zulässigen Grundstücksnutzung (Einfamilienhäuser) und der konkreten Lage des Untersuchungsraumes konnten im Rahmen der Abschichtung der überwiegende Teil, der in Brandenburg vorkommenden Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-RL sowie der europäischen Vogelarten ausgeschlossen werden.

Für 13 Fledermausarten, einer Reptilienart und den Brutvogelgilden der Wälder und Gebüsche sowie der offenen Kulturlandschaft wurde eine vertiefte Prüfung auf das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG durchgeführt.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen VA1 bis VA4 sowie der CEF-Maßnahmen CEF1 und CEF2 konnte für alle untersuchten Arten das Eintreten eines Verbotstatbestandes ausgeschlossen werden. Mit der Maßnahme CEF1 wird die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten baumhöhlenbewohnender Vogel- und Fledermausarten im räumlichen Zusammenhang gewahrt. Mit der Maßnahme CEF2 (im Zusammenhang mit der Maßnahme VA3) wird die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die Zauneidechse gewahrt.

5.5 Festsetzungen von CEF-Maßnahmen

Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgen zwei CEF-Maßnahmen als textliche Festsetzung:

CEF1 Werden im Rahmen der Maßnahme VA2 bewohnte oder potentiell nutzbare Baumhöhlen / Spaltenquartiere an den zu fällenden Bäumen gefunden, sind je Höhle / Quartier 2 geeignete Nistkästen bzw. Fledermausquartiere im Umfeld an geeigneten Bestandsbäumen anzubringen.

Die Nistkästen/Ersatzquartiere sind fünf Jahre lang zu unterhalten: jährliche Kontrolle der Aufhängung, Freihalten der Einflugmöglichkeiten, Ersatz bei Verlust/massiver Beschädigung.

CEF2 Zur Vermeidung und Minderung der Eingriffswirkungen auf Zauneidechsen ist vor Umsetzung einer konkreten Baumaßnahme auf den Flurstücken 1064 und 1065 eine komplexe Maßnahme zur Vergrämung vorzusehen (Maßnahme steht in Verbindung mit der Maßnahme VA3).

Ziel der Vergrämungsmaßnahme ist die selbstständige Abwanderung der Tiere aus dem Plangebiet durch das gezielte Entfernen essentieller Lebensraumrequisiten wie Versteckmöglichkeiten und Nahrungshabitaten. Der Vergrämungsbereich befindet sich auf dem Flurstück 1064 der Flur 8 und zu einem geringen Anteil auf dem Flurstück 1065 der Flur 8. Dabei handelt es sich um eine als Grünlandbrache trockener Standorte kartierte Fläche, die von einem Kiefernforst im Norden und von Siedlungsflächen im Osten und Süden begrenzt wird (siehe Zeichnung 1). Die Grünlandbrache setzt sich außerhalb des Plangebietes nach Westen fort. Diese westlich gelegene Fläche stellt das Ausweichhabitat dar.

Um eine Abwanderung der Zauneidechsen zu veranlassen, ist es erforderlich, das Versteckumfeld unattraktiv zu gestalten. Dazu erfolgt im ausgewiesenen Vergrämungsbereich (siehe zunächst eine oberflächige Beräumung der Versteckmöglichkeiten (Steine, Holz, Streuaufgaben) im Spätherbst/Winter zwischen Anfang November bis Ende Februar. Um dabei die Zauneidechsen in ihren potentiellen Winterruhestätten nicht zu stören oder gar zu töten, ist zu diesem Zeitpunkt nur eine oberflächige Beräumung zulässig.

Der Ablauf der Vergrämung ist dem Artenschutzfachbeitrag Punkt 7.2 zu entnehmen. Die fachgerechte Durchführung der Vergrämung ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen (VA4).

5.6 Hinweise

Nachfolgende Maßnahmen werden zur Vermeidung als Vorkehrungen, mit denen Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL vermieden oder vermindert werden können, unter den Punkt Hinweise auf der Planzeichnung aufgeführt und sind auf der Vollzugsebene zu beachten. Sie werden somit bei der Ermittlung und Bewertung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG berücksichtigt.

- VA1** Vegetationsbeseitigungen sind nur während der Vegetationsruhe (außerhalb der Brutzeit der Vögel und außerhalb der Hauptaktivitätszeiten der Fledermäuse) zwischen 01.10. – 28.02. zulässig.
- VA2** Kontrolle der zu fällenden Bäume mit einem Stammdurchmesser >30cm auf Quartiere von Fledermäusen durch einen Fledermaus-sachverständigen sowie Kontrolle auf Baumhöhlen mit einem Vorkommen von Vögeln. Die Maßnahme ist zwei Wochen vor Fällbeginn durchzuführen. Bei Antreffen von Fledermäusen ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Leere Höhlungen sind zu verschließen.
- VA3** Vergrämung von Zauneidechsen aus dem Plangebiet im Bereich der trockenen Grünlandbrache auf den Flurstücken 1064 und 1065 vor Umsetzung eines konkreten Bauvorhabens. Die Maßnahme steht

unmittelbar in Verbindung mit der Schaffung von Ausweichhabitaten und wird ausführlich als Maßnahme **CEF2** beschrieben.

- VA4** Ökologische Baubegleitung zur Kontrolle der Einhaltung aller artenschutzrechtlichen und landschaftspflegerischen Maßnahmen und zur zeitnahen Festlegung geeigneter Maßnahmen bei unvorhergesehenen Konflikten.

6. AUSWIRKUNGECEFN DER PLANUNG

6.1 Kosten und Finanzierung

Der Bebauungsplan bedingt einen städtebaulichen/Erschließungs- Vertrag, in welchem die Details zur Erschließung des Gebiets und zur Kostenübernahme für die Erschließung geregelt werden.

7. VERFAHREN

Aufstellungsbeschluss

Am 14.03.2019 wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Freienwalde der Aufstellungsbeschluss Nr. 8/2019 zur Aufstellung des Bebauungsplans Bad Freienwalde - „Einfamilienhausbebauung, Am Ranfter Feld - West“ gefasst.

Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr.2 der Stadt Bad Freienwalde vom 28.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

...

8. RECHTSGRUNDLAGEN

- BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 ([BGBl. I S. 2808](#)) m.W.v. 29.07.2017
- BauNVO Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- PlanzV 90 Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- BbgBO Brandenburgische Bauordnung In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39])
- BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.Mai 2019 (BGBl. I S. 706)

-

Anlage 1

Artenschutzfachbeitrag