

Teil B - Textliche Festsetzungen

1. Die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Fassung seiner 1. Änderung werden für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes durch die zeichnerischen Festsetzungen der Planzeichnung der 2. Änderung ersetzt.
2. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes einschließlich der Pflanzlisten A und B in der Fassung der 1. Änderung des Bebauungsplanes behalten ihre Gültigkeit und werden durch die folgenden textlichen Festsetzungen Nr. 3. und 4. ergänzt.
3. Die auf der überbaubaren Grundstücksfläche zwischen den Punkten V, W, X, Y, Z, Ä, Ö, Ü festgesetzte zulässige Höhe der Gebäudeoberkante (OK) als Höchstmaß gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre.
4. Die textliche Festsetzung Nr. 5.1 der 1. Änderung des Bebauungsplanes, betreffend die schalltechnisch hochabsorbierende Verkleidung von Wandflächen, gilt auch für die zu den Punkten V und W der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) orientierten Außenwandfläche.

Hinweise

Die Hinweise (ohne Normcharakter) des Bebauungsplanes werden wie folgt neu gefasst und gelten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

1. Trinkwasserschutz

Der Bebauungsplan befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIA gemäß der "Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Eichwalde" vom 02.08.2001.

2. Gemeindliche Satzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten folgende kommunale Satzungen:

- "Satzung der Gemeinde Eichwalde zum Schutz des Baum- und Gehölzbestandes" vom 26.02.2019,
- "Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser in der Gemeinde Eichwalde (Niederschlagswasserentsorgungssatzung)" vom 30.06.2015,
- "Satzung der Gemeinde Eichwalde über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung)" vom 02.11.2005.

3. Kampfmittel

Gemäß Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes des Zentraldienstes der Polizei ist bei konkreten Bauvorhaben bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtskarte.

4. Artenschutz

Die Hinweise zum Artenschutz beruhen auf dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vom Mai 2020 (Natur + Text GmbH) zur 2. Änderung des Bebauungsplanes und betreffen die geplante nordöstliche Erweiterung des Schulgebäudes an der Stubenrauchstraße. Die Maßnahmen zur Vermeidung und die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sollen im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche zwischen den Punkten V, W, X, Y, Z, Ä, Ö, Ü und im unmittelbaren Umfeld dieser Fläche durchgeführt werden.

Für alle künftigen baulichen Maßnahmen und Vorhaben im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist die Einhaltung und Umsetzung der Vorgaben des Artenschutzrechtes des Bundesnaturschutzgesetzes sicherzustellen. Bei künftigen Vorhaben, die den Abriss eines Gebäudes, den Um- oder Ausbau eines Dachgeschosses oder die Fällung eines Baumes beinhalten, ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde kurzzeitig vor Beginn der Maßnahme eine zeitnahe Prüfung der Belange des Artenschutzes durch einen Sachverständigen durchzuführen und in Form eines Kurzgutachtens an die untere Naturschutzbehörde zu übermitteln.

V: Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung sollen durchgeführt werden, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen:

V1: Baufeldfreimachung und Umbaumaßnahmen an den bestehenden Gebäuden außerhalb der Brutperiode von Vögeln/ außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen

Um Tötungen von Vogel- und Fledermausindividuen im Rahmen der Baufeldfreimachung und während der Umbaumaßnahmen an der Fassade des Bestandsgebäudes zu vermeiden erfolgen die Baumaßnahmen außerhalb der Brutperiode der betreffenden Vogelarten (März bis September), sowie außerhalb der Aktivitätsphase der Fledermäuse, d. h. im Zeitraum November bis Februar. Bezüglich der Fledermäuse ist bei milden Witterungsbedingungen im Winter trotz Bauzeitenregelung eine ökologische Baubegleitung in Betracht zu ziehen (siehe V3).

V2: Ökologische Fällbegleitung

Es soll eine ökologische Fällbegleitung (ÖFB) den zur Fällung vorgesehen Bäumen eingesetzt werden. Die ÖFB stellt sicher, dass keine geschützten Arten getötet werden. Werden streng geschützte Arten festgestellt, erfolgen in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde entsprechende Kompensations- und/oder Vermeidungsmaßnahmen.

V3: Ökologische Baubegleitung

Um Tötungen von Fledermausindividuen zu vermeiden soll in den für die Umbauten geplanten Fassadenbereichen des vorhandenen Schulgebäudes eine vorherige Kontrolle auf Besiedlung durch Fledermäuse in den dafür potentiell geeigneten Quartiers-Strukturen (Jalousie-Kästen) durchgeführt werden.

CEF: Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

Es werden Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) durchgeführt, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden. Folgende CEF-Maßnahmen sind im Rahmen des Vorhabens geplant:

CEF1: Fledermauskästen

Bei Fällung des festgestellten potenziellen Quartierbaums (Kiefer mit einem Stammumfang von 180 cm im Abstand von rund 6,3 m von der Grenze zum Flurstück 152/1) müssen im Vorfeld 2 Fledermaushöhlenkästen (z. B. Schwegler, Hasselfeldt) an den umliegenden Baumbestand angebracht werden. Die Kästen sollten für die Fledermäuse frei anfliegbar und besonnt sein. Ideal ist eine Süd-Ost-Ausrichtung, die Höhe der Anbringung sollte mind. 3-4 m betragen.

Trotz des geringen Quartierpotentials an den Jalousien der Nordwestfassade des Bestandsgebäudes wird im Vorfeld die Hängung von 4 Fledermausspaltenkästen (z. B. Schwegler, Hasselfeldt) an den Bestandsgebäuden empfohlen.

CEF 2: Anbringen von Nistkästen

Für höhlenbrütende Vogelarten ist das Aufhängen von 1 Nistkästen je potentiell betroffenem Revier als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme vorgesehen:

Feldsperling: 2 Sperlingskoloniekästen (z B. Schwegler, Hasselfeldt) für zwei nachgewiesene Reviere. Die Kästen sollten aus Holzbeton bestehen und sind dadurch witterungsbeständig und temperatenausgleichend. Sie sollten möglichst im Bereich der verlorengehenden Niststätten angebracht werden. Da es sich um Einzelneststandorte handelt, ist eine gewisse Varianz bei der Ortswahl dennoch fachlich vertretbar. Die Ausrichtung der Nistkästen sollte dabei jedoch der ursprünglichen Neststandorte entsprechen.

Star: 1 Ersatznistkasten mit einem Durchmesser des Einfluglochs von 45 mm für ein nachgewiesenes Revier; möglichst im Bereich der verlorengehenden Niststätte.

Blaumeise: 1 Ersatznistkasten mit einem Durchmesser des Einfluglochs von 28 mm für maximal 1 potentiell verlorenes Revier im Geltungsbereich. Der Kasten sollte an einem nahe dem Eingriffsfeld befindlichen Baum angebracht werden. Die Höhe der Anbringung sollte mind. 3-4 m betragen

Kohlmeise: 1 Ersatznistkasten mit einem Durchmesser des Einfluglochs von 32 mm für maximal 1 potentiell verlorenes Revier im Geltungsbereich. Der Kasten sollte an einem nahe dem Eingriffsfeld befindlichen Baum angebracht werden. Die Höhe der Anbringung sollte mind. 3-4 m betragen.

Hausrotschwanz (oder anderer Nischenbrüter): Trotz der geringen Wahrscheinlichkeit einer Nutzung durch Nischenbrüter in den Jalousiekästen wird die Hängung eines Nischenbrüterkastens im näheren Umfeld des Eingriffsbereichs am Gebäude empfohlen.

5. Lärmschutz

Die DIN 4109, Ausgabe 11.1989 bildete eine Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Aktuell gilt die DIN 4109 Ausgabe 1.2018.

Die Zusätzlichen Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen (ZTV-Lsw 88) bildeten eine Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Aktuell gelten die Zusätzlichen Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen (ZTV-Lsw 06).

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen der 2. Änderung des Bebauungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39])