

B-Plan „Mühlenweg“ Gemeindeteil Hermsdorf Gemeinde Münchehofe



Begründung
gem. §2a BauGB
Stand: Entwurf 31.07.2024

Stadtplanung: C. Bley, Architektin für Stadtplanung
Schwartzkopffstraße 1, 15745 Wildau
Tel. 03375 / 201717, c.bley@t-online.de

Umweltfachbeitrag: T. Briesenick, B. Sc. für Landschaftsplanung
Gräbendorfer Straße 13, 15754 Heidesee
Tel. 0171 7216604, t.briesenick@gmx.de

Inhaltsverzeichnis:

Teil 1: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Einführung	2
1.1. Räumlicher Geltungsbereich / Lage des Plangebietes	2
1.2. Anlass- und Erforderlichkeit der Planaufstellung	3
2. Planungsbindungen	3
2.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation	3
2.2. Landes- und regionalplanerische Voraussetzungen	3
2.3. Kommunale vorbereitende Bauleitplanung	4
3. Planungsziel und -zweck	4
4. Planinhalt (Abwägung und Begründung)	5
4.1. Konzept	5
4.2. Festsetzungen des B-Plans	6
4.3. Flächenbilanz	9
5. Auswirkungen der Planung	9
5.1. Standortbegründung, Prüfung von Alternativen	9
5.2. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	10
5.3. Verkehr	10
5.4. Gemeinbedarfseinrichtungen	10
5.5. Natur, Landschaft, Umwelt	10
5.6. Maßnahmen zur Verwirklichung / Bodenordnende Maßnahmen	12
5.7. Kosten	12
5.8. Zusammenfassende Bewertung	12
6. Verfahren	12
7. Rechtsgrundlagen	13

Anlage 1: Umweltbericht gem. §2a BauGB, Th. Briesenick, Landschaftsplaner vom 04.06.2024

Anlage 2: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - Prüfung des gesetzlichen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG vom 31.05.2024

Teil 1: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Einführung

1.1 Räumlicher Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des beabsichtigten B-Plans „Mühlenweg“ in der Ortslage Hermsdorf der Gemeinde Münchehofe ist auf der Nordseite, der in westlicher Richtung von der Dorfstraße abgehenden Straße Mühlenweg gelegen.

Der Gesamtumgriff des Plangebietes umfasst eine Fläche von ca. 0,5 ha und ist wie folgt begrenzt:

Westen	durch Ackerbrachen
Norden	durch Ackerbrachen
Süden	durch die Straße Mühlenweg und weiter Frischwiesen / Pferdekoppeln
Osten	Siedlungsflächen der Ortslage Hermsdorf



Abb. 1 Lage des Plangebietes

Der Gesamtumgriff des Plangebietes mit einer Fläche von 0,528 ha beinhaltet die Flurstücke 66, 65 tw. sowie Teilfläche des Straßenlandes Mühlenweg des Flurstücks 39 tw. der Flur 1 der Gemarkung Hermsdorf.

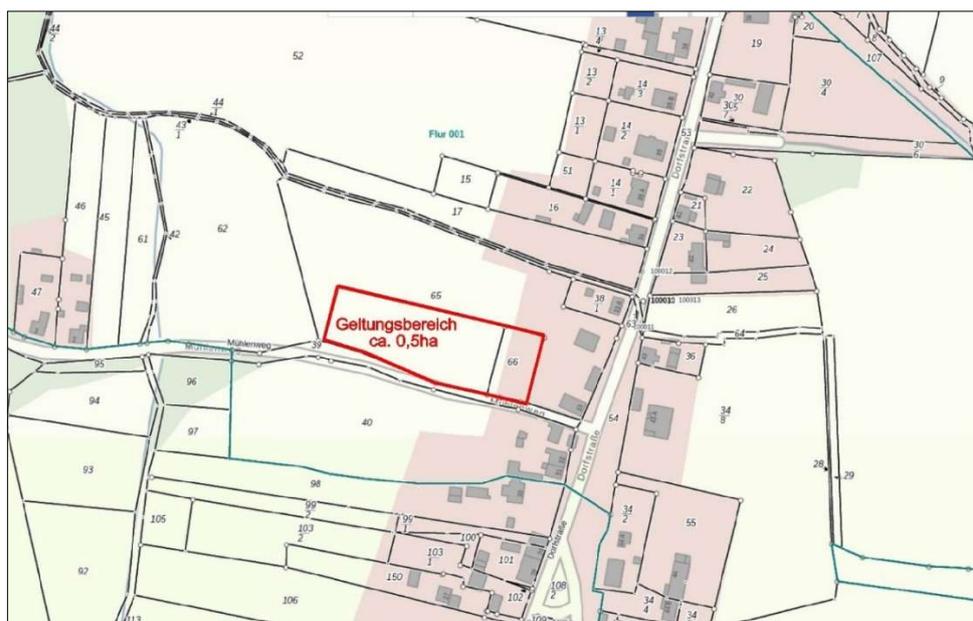


Abb. 2 räumlicher Geltungsbereich

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Plangebietsfläche nördlich des beginnenden Mühlenwegs, gelegen in unmittelbarem Siedlungsanschluss der Bebauung entlang der Dorfstraße, ist brachliegende Fläche. Die Ortslage Hermsdorf ist weitgehend eng umschlossen von Landschaftsschutzgebieten, sodass die Plangebietsfläche eine der wenigen Flächen ist, die Potenzial für die von der Gemeinde beabsichtigten Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen darstellt.

Aufgrund ihrer Lage in unmittelbarem Siedlungsanschluss bietet die Fläche städtebauliches und nutzungsstrukturelles Potenzial für das bestehende Ansiedlungsbegehren. Zum anderen hat die Gemeinde Münchehofe ein großes Interesse, ihre Bürger bei der Schaffung von Wohneigentum zur Bindung an den Heimatort zu unterstützen und eine Abwanderung zu verhindern mit dem Ziel, stabile altersdemografische Strukturen zu sichern.

Nach den Maßgaben der Schonung von wertvolleren Außenbereichsflächen ist in unmittelbarem Anschluss an das Siedlungsgebiet der Ortslage Hermsdorf Baulandbereitstellung für Wohnnutzung möglich. Hierfür bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplans.

Mit der Aufstellung des B-Plans „Mühlenweg“ ist die planerische Vorbereitung einer brachliegenden Fläche beabsichtigt. Im räumlichen Zusammenhang zum vorhandenen Siedlungsgebiet ist beabsichtigt, den Ort als Lebensmittelpunkt „Wohnen“ für die ansässige Bevölkerung weiter zu sichern und bedarfsgerecht zu entwickeln.

Die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ist wesentliches Erfordernis bei der Steuerung der gesamtkommunalen Entwicklung. Die Umsetzung der mit vorliegender Planung beabsichtigten Vorhaben liegt aufgrund des bestehenden und künftigen Bedarfs im wesentlichen öffentlichen Interesse und steht in Übereinkunft mit den in §1 BauGB definierten Aufgaben und Grundsätzen der Bauleitplanung.

2. Planungsbindungen

2.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Plangebietsfläche ist dem Außenbereich zugehörig, liegt jedoch unmittelbar angrenzend an den, im Zusammenhang bebauten Bereich der Ortslage Hermsdorf. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für Wohnungsbau bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplans. Dies ist vorliegend beabsichtigt.

2.2. Landes- und regionalplanerische Voraussetzungen

Gem. §1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Gem. Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 sind folgende Ziele der Raumordnung sind für die Planung maßgeblich:

Z.5.2 LEP HR: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete

Z.5.5 Abs. 1 und 2 LEP HR: Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung (1ha/1000 EW)

Die Planung steht in Übereinstimmung mit den Ziel 5.2 LEP HR (Siedlungsanschluss).

Innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans werden 0,51 ha neuer Wohnsiedlungsfläche geplant. Diese sind auf die, der Gemeinde Münchehofe zustehende Entwicklungsoption anzurechnen. Hiernach ist die Entwicklungsoption gemäß Z 5.5 Abs.1 und 2 LEP HR vollständig in Anspruch genommen.

Der Bebauungsplan dient der Aktivierung von Potenzialflächen zu Wohnzwecken und wird im Regelverfahren gem. BauGB aufgestellt. Nach den dargestellten Zielen und Zwecken des B-Plans ist davon auszugehen, dass keine Ziele, Grundsätze und Erfordernisse der Raumordnung vorliegen, die der Planung entgegenstehen. Die beabsichtigte Aufstellung des B-Plans „Mühlenweg“ folgt somit dem Anpassungsgebot gem. §1 (4) BauGB.

2.3. Kommunale vorbereitende Bauleitplanung

Für die Gemeinde Münchehofe liegt kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor. Die Gemeinde hat jedoch ihre Absicht zur Aufstellung des Flächennutzungsplans bekundet. Der Vorentwurf liegt mit Stand 2003 vor. Seither hat die Gemeinde das Aufstellungsverfahren nicht weitergeführt.

Im Vorentwurf des FNP wird die Plangebietsfläche i. T. als Wohnbaufläche und Landwirtschaftsfläche ausgewiesen.

Gemäß §8 Abs. 4 Satz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht.

Eine Entwicklung der Ortslage Hermsdorf durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung konnten aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit oder fehlenden privaten Entwicklungsmanagements bislang nicht erreicht werden und stehen auch nicht in Aussicht, sodass die Gemeinde die Inanspruchnahme von unmittelbar angrenzender Außenbereichsfläche mit Aufstellung vorliegenden Bebauungsplans entschieden hat.

Die Gemeinde Münchehofe hat ein erhebliches Interesse, ihre Bürger bei der Schaffung von Wohneigentum zur Bindung an den Heimatort zu unterstützen und eine Abwanderung zu verhindern, um stabile altersdemografische Strukturen zu sichern. Hierfür besteht dringender Handlungsbedarf.

Das Tatbestandsmerkmal der dringenden Gründe wird erfüllt, wenn Gemeindebürger mit Bauwünschen an die Gemeinde herantreten oder umgekehrt diese einer Abwanderung von Gemeindebürgern in das Umland Einhalt gebieten will.

Ein Abwarten der Umsetzung des Bebauungsplans bis zur Aufstellung des Flächennutzungsplans stünde im Widerspruch zum bestehenden Handlungsbedarf. Gerade auch wegen der bereits vorhandenen Erschließung des Plangebiets ist der Bebauungsplan geeignetes Mittel für eine schnellstmögliche Umsetzung des städtebaulichen Ziels.

Aufgrund der geringen Flächengröße des Plangebietes wird die grundlegende Rahmenplanung, die der Flächennutzungsplan leisten soll, nicht verfehlt. Weitere vorzeitige Bebauungspläne sind für Hermsdorf nicht vorliegend. Das Verhältnis von bebauter zu unbebauter Fläche wird sich infolge des Bebauungsplans nur unerheblich ändern.

Ein Abweichen vom Entwicklungsgebot gemäß §8 Abs. 2 BauGB erscheint somit vertretbar und möglich.

Vorliegender B-Plan wird als vorzeitiger Bebauungsplan §8 Abs. 4 Satz 1 BauGB aufgestellt, da dringende Gründe die Planung erfordern. Vorliegender Bebauungsplan wird der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehen.

3. Planungsziel und -zweck

Mit der Aufstellung des B-Planes ist beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung ergänzender Wohnbauten zu schaffen, die nach den Maßgaben des umgebenden städtebaulichen Kontextes der Ortslage Hermsdorf die Ausbildung von Wohnbauten in offener Bebauungsstruktur vorbereiten soll. Durch Ausweisung von Bauflächen ist eine Fortführung der bestehenden, vorwiegend wohngeprägten Nutzungsstruktur beabsichtigt. Hiernach soll eine städtebauliche Arrondierung durch Ausweisung angrenzender Außenbereichsflächen im in der Ortslage Hermsdorf realisiert werden.

Ziel der Planaufstellung ist es, für die kommunale Entwicklung vorhandenes Potenzial für Wohnbaufläche zu aktivieren, den Ansiedlungswünschen Rechnung zu tragen und das Plangebiet in seiner künftigen Struktur in die umgebenden städtebaulichen Bereiche zu integrieren.

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Kommunen die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Aus den benannten Gründen ist die Aufstellung des B-Plans vorliegend erforderlich.

4. Planinhalt (Abwägung und Begründung)

4.1. Konzept

4.1.1. Städtebauliches Konzept

In Einstellung der Maßgaben der Planungsbindungen ist im Plangebiet die siedlungsstrukturelle Ergänzung durch Wohnbauten beabsichtigt.

Mit der neuen städtebaulichen Ordnung innerhalb des Plangebietes ist die Arrondierung des Siedlungsbereichs der Ortslage Hermsdorf vorgesehen.



Abb. 4: Fläche der Plangebietes – Blick nach Süd-Ost

Nach dem, in die Planung einzustellenden städtebaulichen Kontext ist für die beabsichtigte Wohnbebauung eine erkennbare Bebauungsstrukturen innerhalb des Plangebietes vorgenommen worden, die sich straßenbegleitend darstellt. In Fortführung der Prägung der Umgebung ist eine offene Bebauungsstruktur mit max. 2 Vollgeschossen geplant.

4.1.2. Trinkwasser- und Schmutzwasserentsorgung, Löschwasserversorgung

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich keine zentralen Anlagen der Trinkwasser- und Schmutzwasserentsorgung des MAWV. Ein Anschluss an zentrale öffentliche Anlagen ist folglich nicht möglich.

Die Errichtung einer zentralen öffentlichen Trinkwasser- und Schmutzwasserentsorgung ist gem. Trinkwasser- und Schmutzwasserbeseitigungskonzept des MAWV für die Ortslage Hermsdorf vorerst nicht geplant.

Innerhalb des Plangebietes sind daher Trinkwasserbrunnen sowie Abwassersammelgruben bzw. Kleinkläranlagen vorzusehen. Diese sind genehmigungspflichtig.

Die Löschwasserversorgung (Grundschutz) ist in Verantwortung der Gemeinde Münchehofe (Hermsdorf) als Aufgabenträger für den örtlichen Brandschutz zu gewährleisten.

Macht sich im Einzelfall eine besondere Löschwasserversorgung oder –bevorratung erforderlich, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

Innerhalb der Gemeinde Münchehofe (Hermsdorf) kann von einer angemessenen Löschwasserversorgung ausgegangen werden. Die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung gem. §3 Abs. 1 Nr. 1 BbgBKG ist bei neu zu errichtenden baulichen Anlagen im Baugenehmigungs-/Anzeigeverfahren nachzuweisen.

Niederschlagswasser von Dachflächen und versiegelten Flächen, von denen eine Verunreinigung ausgeschlossen werden kann, ist unter Berücksichtigung von Standortbedingungen nach § 54 Abs. 4 BbgWG auf dem Grundstück zu versickern.

Gemäß der Hydrologischen Karte HYK50-1 des Landesamtes für Bergbau, Geowissenschaften und Rohstoffe Brandenburg (Onlineportal) befindet sich im Plangebiet der 1. Grundwasserleiterkomplex bei 40 m NHN. Die Geländehöhen im Plangebiet liegen in etwa bei 42 m ü. NN. Somit ist ein Flurabstand von 2,0 m vorhanden. Der Grundwasserleiter gilt als unbedeckt. Die Verweildauer des Sickerwassers beträgt wenige Tage bis max. 1 Jahr. Das Rückhaltevermögen wird daher als sehr gering eingestuft.

Bei der örtlichen Bodenform handelt es sich überwiegend um vergleyte, podsolige Braunerden und podsolige Gley-Braunerden sowie gering verbreitet vergleyte Braunerden und Gley-Braunerden aus Sand über periglaziär-fluviatitem Sand.

Die Böden bestehen in den oberen Profilabschnitten feinsandigem Mittelsand und sind mittel humos. Die Erosionsgefährdung durch Wasser ist sehr gering. Die Erosionsgefährdung durch Wind wird im westlichen Bereich als mittel, im zentralen Bereich als hoch und im östlichen Bereich als nicht vorhanden eingeschätzt.

Eine Beeinträchtigung des Bodens ist nur im geringen Maße in Folge der früheren landwirtschaftlichen Nutzung der westlichen Fläche sowie der aktuellen Nutzung als Garten im östlichen Teil vorhanden. Eine Beeinträchtigung durch verdichtete Böden liegt nicht vor.

Aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse sowie des verbleibenden Freiflächenanteils auf den Baugrundstücken ist die Niederschlagsversickerung möglich.

4.2. Festsetzungen des B-Plans

Der B-Plan weist die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen aus, die im Gesamtkontext sichern, dass Planungsziel- und -zweck, nämlich die Herstellung und Verwendung von Wohngebäuden als Maßnahme der Aktivierung von Potenzial, zeitnah umsetzbar werden.

Teil I: Planzeichnung M 1:500

Durch Planzeichnen sind zeichnerisch festgesetzt:

- Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs
- Bauflächen als Wohnbauflächen (Allgemeines Wohngebiet) und deren überbaubare Grundstücksflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Flächen zum Anpflanzen einer Hecke

Nachrichtliche Übernahmen (§9 Abs. 6 BauGB)

1. Das Plangebiet berührt das geschützte und in die Denkmalliste des Landes Brandenburg unter der Nummer 12875 eingetragene Bodendenkmal "Mittelalterlicher Dorfkern Hermsdorf, Fpl. 8".

Die Bestimmungen des BbgDSchG sind zu beachten. Bei geplanten Bodeneingriffen gilt:

Die Realisierung von Bodeneingriffen (z. B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherren (§ 9 Abs. 3 und 4, 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG).

Teil II. Textliche Festsetzungen

II.I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Baugebiet (§9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1. WA: Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet ist die Anwendung von §4 (3) Pkt. 2 bis 5 BauNVO regelmäßig ausgeschlossen.

Begründung:

Das Plangebiet ist städtebauliche Ergänzungs- bzw. Nachverdichtungsfläche hinsichtlich baulicher Nutzung und Gestaltung im städtebaulichen Raum.

In Fortführung der gesamtkommunalen städtebaulichen Absichten, sowie aufgrund der eingetretenen Bedarfsentwicklung, wird das Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO festgesetzt.

Der Ausschluss der nach §3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen dient der Sicherung der beabsichtigten Gebietscharakteristik des Wohnens im bestehenden städtebaulichen Kontext. Ebenfalls aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der Gemeinde werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, da diese an anderen Standorten innerhalb des Gemeindegebietes gedeckt werden können.

2. Grundstücksgrößen (§9 (1) Nr. 3 BauGB)

2.1. Die Größe der Wohnbaugrundstücke darf 1.000m² nicht unterschreiten und 1.200m² nicht überschreiten.

Begründung:

Innerhalb des Plangebietes sollen einerseits die ländlich geprägten Siedlungsstrukturen fortgeführt werden, andererseits soll gleichlaufend auch eine Mindestzahl an Bauplätzen nach dem gemeindlichen Ziel gesichert werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§9 (1) Nr.2 BauGB, §23 BauNVO)

3.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt.

3.2. Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht im Bereich zwischen straßenbegleitender Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie.

Begründung:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind unter dem Aspekt der Ausbildung einer ablesbaren städtebaulichen Struktur im Kontext mit einer optimierten baulichen Nutzung der Grundstücke ausgewiesen worden.

4. Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

4.1. Als Maß der baulichen Nutzung wird für das Baugebiet eine max. zul. GRZ von 0,2 festgesetzt. Die zulässige GRZ darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i. S. des §14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

Begründung:

Das Höchstmaß der baulichen Nutzung GRZ ist für das Baugebiet nach den Maßgaben eines angemessenen Umgangs mit Grund und Boden festgesetzt worden, dies gleichzeitig mit dem Ziel, eine Fortführung der umgebenden Siedlungsbereiche in einem harmonischen Ortsbild zu gewährleisten.

4.2. Für das Baugebiet wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse mit 2 als Höchstmaß festgesetzt.

Begründung:

Das Höchstmaß der Zahl der Vollgeschosse ist für das Baugebiet nach den Maßgaben eines angemessenen Umgangs mit Grund und Boden festgesetzt worden, dies gleichzeitig mit dem Ziel, eine Fortführung der umgebenden Siedlungsbereiche in einem harmonischen Ortsbild zu gewährleisten.

5. Bauweise (§9 (1) Nr. 2 BauGB, §22 BauNVO)

5.1. Im Baugebiet ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig; die Errichtung von Hausgruppen, auch als versetzt aneinander gestellte Gebäude, ist unzulässig.

5.2. Für das Baugebiet wird die offene Bauweise "o" gem. §22 (2) BauNVO festgesetzt.

Begründung:

Die offene Bauweise für das Baugebiet sowie die Hausformen sind abgeleitet aus den angrenzenden Siedlungsbereichen und nach den Maßgaben der Entwicklung eines harmonischen Ortsbildes festgesetzt worden.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 (1) Nr. 6 BauGB)

6.1. Je Einzelhaus sind max. 2 Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohnung zulässig.

Begründung:

Mit der Begrenzung der Wohnungszahl je Wohngebäude ist insbesondere beabsichtigt, die städtebauliche Eigenart der Ortslage Hermsdorf zu bewahren und dadurch zu verhindern, dass sich der Charakter des bisher nur mit Einfamilienhäusern bebauten Gebiets von Hermsdorf durch das Hinzukommen von Mehrfamilienhäusern nachhaltig verändert. Damit einhergehend werden unvorhergesehene Infrastrukturbedarfe oder Verkehrsentwicklungen vermieden.

II.II. Grünordnerische Festsetzungen

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.1. In dem Baugebiet ist die Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und sonstigen Nebenflächen nur mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstigen, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit wesentlich mindernden Befestigungen sind unzulässig.

1.2. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücksflächen zu versickern.

2. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.1. Auf den Grundstücksflächen ist je 200m² Grundstücksfläche 1 standortgerechter heimischer Laubbäume und/oder hochstämmige Obstbäume der Artenlisten A oder B anzupflanzen. Als Mindestpflanzqualität sind Bäume als Hochstamm, mind. 2x verpflanzt, mit Ballen, StU 14-16cm zu verwenden.

Anstelle von Baumpflanzung ist je 200m² Grundstücksfläche auch das Anpflanzen einer Gehölzfläche von 50m² zulässig. Je Quadratmeter Gehölzfläche sind 2 Sträucher der Artenliste C mit einer Pflanzgutmindestgröße von 40 bis 100 cm anzupflanzen.

2.2. Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine 3m breite freiwachsende Hecke anzupflanzen. Je Quadratmeter Hecke sind 2 Sträucher der Artenliste C mit einer Pflanzgutmindestgröße von 40 bis 100 cm anzupflanzen.

3. Artenlisten

Die Pflanzungen sind zu erhalten, bei Abgang ist gleichartiger Ersatz bzw. anderweitiger Ersatz gem. Artenliste zu pflanzen.

A: Laubbäume

Mehlbeere
Feld-Ahorn
Ulme
Hainbuche
Walnuss
Rotbuche
Feld-Ahorn
Bergahorn
Spitz-Ahorn
Hänge-Birke
Moor-Birke
Hainbuche
Rot-Buche
Gemeine Esche

B: Obstbäume

Kultur-Apfel
Wild-Apfel
Vogelkirsche
Sauer-Kirsche
Gew. Kulturpflaume
Kultur-Birne
Wild-Birne

C: Sträucher

Roter Hartriegel
Gemeiner Schneeball
Gemeine Hasel
Zweiggrifflicher Weißdorn
Europäisches Pfaffenhütchen
Rote Heckenkirsche
Schlehe
Purgier-Kreuzdorn
Hunds-Rose
Filz-Rose
Gewöhnliche Brombeere
Echte Himbeere
Schwarzer Holunder

Begründung:

Die Festsetzungen zur Grünordnung innerhalb des Plangebietes sind begründet in der beabsichtigten Sicherung einer Durchgrünung und dienen wesentlich der Schaffung der Voraussetzungen für gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse für künftige Ansiedlungen im Gebiet. Durch die festgesetzten Maßnahmen wird zugleich den Ersatz des Eingriffs gewährleistet.

Teil III. Hinweise zum Vollzug der Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen

(ohne Festsetzungscharakter)

1. Bauzeitenregelung

Die Baufeldfreimachung (einschl. Baumfällungen und Rodungen) darf nicht innerhalb der des Zeitraums vom 1. März bis 30. September (Schutzzeit) durchgeführt werden.

2. Artenschutz

Soll die Baufeldberäumung innerhalb der Schutzzeit gem. Pkt. 1 erfolgen, ist durch qualifiziertes, fach- und sachkundiges Personal auf der zur Beräumung beabsichtigten Fläche eine Kontrolle auf Lebensstätten durchzuführen und in Form eines Kurzgutachtens der uNB zu übermitteln. Bei festgestellten Nistplätzen sind artspezifische Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen.

4.3. Flächenbilanz

Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches	0,528 ha
davon: Wohnbauflächen	5.158 m²
öffentl. Straßenverkehrsfläche	130 m²

Im Gesamtkontext der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind im Plangebiet ca. 5 Wohngebäude möglich.

Nach Umsetzung der, mit dem B- Plan beabsichtigten Vorhaben, verbleiben im Plangebiet mindestens 3.611 m² als Grün- und Freiflächen. Dem Gebot eines sorgsamem Umgangs mit Grund und Boden sowie den natürlichen Ressourcen wird in angemessener Weise entsprochen.

5. Auswirkungen der Planung

Bei der Aufstellung des B-Plans sind die von der Planung berührten Belange, einschließlich der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten (§ 2 Abs. 3 BauGB) und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Im Regel-Verfahren gem. BauGB bedarf es der Eingriffsermittlung und -bewertung, es besteht das gesetzlich gegebene Erfordernis von Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen.

5.1. Standortbegründung, Prüfung von Alternativen

Aus der zusammenhängenden Größe des verfügbaren Plangebietes im Anschluss an die Siedlungsbereich Hermsdorfs sowie einem bestehenden Bedarf an Wohnungen ist der städtebauliche Entwicklungsbedarf nachweisbar.

Die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes ist angemessen sowie bedarfsgerecht nach dem gegenwärtigen Bedarf an Wohnungen für Familien.

Bei der planerischen Vorbereitung städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen bedarf es aufgrund finanzieller Ausstattung sowie weiterer prioritärer Aufgaben der Gemeinde Münchehofe eines aktiven wirtschaftlichen Entwicklungsengagement der Eigentümer von Flächen. Dies ist auch bei der Priorisierung städtebaulicher Entwicklungsgebiete in die Abwägung einzustellen.

Das Entwicklungsengagement der Eigentümerin der Flächen innerhalb des Plangebietes ist erklärt worden und im Durchführungsvertrag vereinbart.

Eine Entwicklung der Ortslage Hermsdorf durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung konnten aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit oder fehlenden privates Entwicklungsmanagements bislang nicht erreicht werden und stehen auch nicht in

Aussicht, sodass die Gemeinde die Inanspruchnahme von unmittelbar angrenzender Außenbereichsfläche mit Aufstellung vorliegenden Bebauungsplans entschieden hat.

Die Gemeinde Münchehofe hat ein erhebliches Interesse, ihre Bürger bei der Schaffung von Wohneigentum zur Bindung an den Heimatort zu unterstützen und eine Abwanderung zu verhindern, um stabile altersdemografische Strukturen zu sichern. Hierfür besteht dringender Handlungsbedarf.

Aus dieser Sicht kann die Aufstellung eines Bebauungsplanes nur auf den konkreten entwicklungsbedürftigen Standort ausgerichtet werden. Eine Alternativenprüfung ist entbehrlich, da Flächen vergleichbarer Merkmale nicht vorhanden sind.

5.2. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit vorliegendem B-Plan ist die planungsrechtliche Vorbereitung und Sicherung von Flächen für Wohnungen in der Ortslage Hermsdorf der Gemeinde Münchehofe beabsichtigt. Resultierend aus dem bereits bestehenden Bedarf leitet sich ein diesbezüglicher akuter Handlungsbedarf ab, um stabile Bewohnerstrukturen zu erhalten und zu entwickeln und den Bedürfnissen insbesondere der ortsansässigen Bevölkerung Rechnung zu tragen. Mit BAUGB Novelle 2017 wurden ausdrücklich die „Wohnbedürfnisse der Bevölkerung“ sowohl als Planungsgrundsatz (§1 Abs. 5 BauGB) als auch als abwägungserheblicher Belang (§1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) eingeführt. Hierdurch erfolgte die Verdeutlichung des sozialstaatlichen Auftrages der Bauleitplanung.

Die Planaufstellung folgt den Erfordernissen der gesamtkommunalen Entwicklung und liegt im wesentlichen öffentlichen Interesse.

5.3. Verkehr

Das Plangebiet ist über die vorhandene Straße Mühlenweg erschlossen. Abgehend von der Dorfstraße ist der Mühlenweg die Verbindung zur Ortslage Hermsdorf Mühle und weiter untergeordnete Verbindung nach Klein Körös.

Die Bauflächen liegen unmittelbar angrenzend an den Mühlenweg. Aufgrund der beabsichtigten Bebauung bedarf es keiner weiteren inneren verkehrlichen Erschließung des Gebietes.

Für den Verkehrsfluss auf den angrenzenden Straßen ist trotz des zusätzlichen Verkehrsaufkommens keine signifikante Verschlechterung zu erwarten.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Verkehr infolge der geplanten Ansiedlung sind hiernach nicht zu befürchten.

5.4. Gemeinbedarfseinrichtungen

Nach Realisierung der mit dem B-Plan beabsichtigten Wohnbauvorhaben ist ein prognostizierter Einwohnerzuwachs von ca. 15 EW zu erwarten. Hierbei ist einzustellen, dass mit den beabsichtigten Bauvorhaben wesentlich der Deckung eines tatsächlich örtlich bestehenden Bedarfs verfolgt wird. Dies ist in die kommunalen Entwicklungskonzeptionen eingestellt. Im Weiteren sind in der Gemeinde im Einzugsbereich bei funktionsfähiger Infrastruktur zahlreiche Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen, deren Versorgungsfunktion durch die hinzutretende Einwohnerzahl in nicht mehr als unerheblichem Maße belastet wird.

5.5. Natur, Landschaft, Umwelt

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Einfamilien-Wohnhäusern geschaffen werden. Zu diesem Zwecke wird innerhalb des Geltungsbereichs ein Reines Wohngebiet ausgewiesen. Hierfür ist eine Umweltprüfung erforderlich, die die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB betrachtet und in einem Umweltbericht gem. §§ 2, 2a und Anlage 1 BauGB darstellt. Zudem ist gem. § 1a Abs. 3 BauGB die planbezogene Eingriffsregelung nach Abschnitt 3 BNatSchG vorgenommen worden. Der Umweltbericht ist als Anlage 1 dieser Begründung eingestellt. Zusammenfassend wird im Umweltbericht festgestellt:

Die planbedingten Auswirkungen wurden dem Bestand gegenübergestellt und unter dem Kriterium der erheblichen Beeinträchtigung verbal-argumentativ bewertet. Es wurde geprüft,

inwieweit von den mit dem Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben Beeinträchtigungen der Schutzgüter ausgehen können.

Die Untersuchung und Bewertung potentieller Auswirkungen ergab für die Schutzgüter Kultur und Sachgüter, Mensch, Wasser, Biotope, Klima / Luft sowie Landschaftsbild keine erheblichen Beeinträchtigungen. Beim Schutzgut Boden kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen, aus denen sich ein Kompensationsbedarf ergibt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Voraussetzungen für eine Neuversiegelung durch Gebäude geschaffen. Zur Kompensation nicht vermeidbarer zusätzlicher Bodenversiegelung sind Maßnahmen durchzuführen. So sind Baumpflanzungen auf den jeweiligen Grundstücken sowie die Anlage einer freiwachsenden Hecke entlang der westlichen, nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze vorgesehen. Der Eingriff in das Schutzgut Boden kann somit vollständig innerhalb des Plangebiets kompensiert werden.

Im Weiteren werden den artenschutzrechtlichen Belangen mit Vermeidungsmaßnahmen Rechnung getragen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ist eine Bauzeitenregelung (V_{ASB1}) einzuhalten. Ist diese nicht möglich, so ist das Plangebiet vor Baubeginn auf ein Vorhandensein von Brut- und Niststätten zu kontrollieren (V_{ASB2}).

Mit den beschriebenen Maßnahmen kann der Eingriff vollständig kompensiert werden. Somit verbleiben bei der Durchführung des Bebauungsplanes keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Umwelt.

Im Weiteren wird den artenschutzrechtlichen Belangen mit Vermeidungsmaßnahmen Rechnung getragen. So ist eine Baufeldfreimachung außerhalb der Brutsaison (Schutzzeit vom 1. März bis 30. September) vorzunehmen (Maßnahme VASB1). Soll die Baufeldberäumung innerhalb der Schutzzeiten erfolgen, ist durch qualifiziertes, fach- und sachkundiges Personal eine Kontrolle der Plangebietsflächen auf Besatz durchzuführen (Maßnahme VASB2). Die Verbotstatbestände Nr. 1 und Nr. 3 des § 44 Abs. 1 BNatSchG treten unter Einhaltung der genannten Vermeidungsmaßnahmen nicht ein.

Die Untersuchung der Fauna (Anlage 2 „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - Prüfung des gesetzlichen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG“) ergab keinen Anhaltspunkt für eine Betroffenheit gefährdeter Arten bei Einstellung der Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen.

Auswirkungen auf den Menschen / Planungsbetroffene

Die Durchführung des Bebauungsplanes wird baubedingt mit Baugeschehen verbunden sein, dass sich voraussichtlich in mehrwöchigen Perioden vollziehen wird. Die mit dem Verlauf auftretenden Wirkungen durch Baulärm, Staub oder Baustellenverkehr sind dabei diskontinuierlich und mit wechselnder Intensität. Mögliche Störwirkungen auf die Menschen der umgebenden Wohnumgebung sind allenfalls geringfügig.

Mit der Realisierung der Planung werden die Lebens- und Umweltbedingungen für den Menschen qualitativ verändert, jedoch sind Beeinträchtigungen nur in dem Maße zu erwarten, das allgemein als hinnehmbar zu bewerten ist.

Auswirkungen infolge hinzutretender Bebauung:

Mit der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten max. zul. Höhenentwicklung von Gebäuden werden zu den umgebenden Wohnhäusern und deren Grundstücken Abstände gesichert, die wesentlich über den erforderlichen Abstandsflächen vor Gebäuden gem. BbgBO liegen. Die Schutzziele des Abstandsflächenrechts liegen darin, eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung des Grundstücks zu sichern, sowie einen ausreichenden Sozialabstand im Interesse des Wohnfriedens zu wahren, sodass unzumutbare Beeinträchtigungen infolge der Bebauung nicht zu befürchten sind.

Auswirkungen infolge des Verlustes von Freiraum:

Mit der Realisierung des Vorhabens ist unvermeidbar der Verlust an Freiraum verbunden. Hierbei ist zunächst einzustellen, dass es sich bei der Plangebietsfläche nicht um eine angelegte und etablierte Erholungsfläche für die Allgemeinheit handelt. Aufgrund ihrer Auffassung lag die Fläche bislang brach, sie wurde nicht genutzt.

Für die geplante Bebauung sind wohnnahe Freiflächen planungsrechtlich gesichert.

Die Anwohner der umgebenden Einfamilienhausgebiete besitzen aufgrund der geringen Bebauungsdichte einen hohen Anteil an wohnnahem Freiraum. Im Weiteren ist einzustellen, dass das Plangebiet, sowie die umgebenden Siedlungsbereiche in fußläufiger Entfernung zu weitläufigem Freiraum im Außenbereich gelegen sind, sodass eine unzumutbare, mit gesunden

Wohn- und Lebensverhältnissen unvereinbare Beeinträchtigung infolge des Verlustes des Freiraums nicht zu befürchten ist.

Auswirkungen infolge hinzutretender Nutzungen:

Für die Wohnanlage ist eine Baunutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ vorgesehen.

Die umliegenden Wohnnutzungen sind ebenfalls als WA einzustufen.

Infolge der hinzutretenden Nutzungen im Plangebiet wird sich im Umfeld durch die im öffentlichen Straßenraum hinzukommenden Verkehre die Geräuschbelastung verändern, jedoch ist einzuschätzen, dass es aufgrund der prognostizierten, vergleichsweise geringen Fahrzeugbewegungen sowie auch wohntypischen Verkehre nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen für die umliegenden Anwohner kommt.

Verkehrsimmissionen nach dem vorliegenden Kenntnisstand nicht zu befürchten sind.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass durch das Vorhaben keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der bisherigen Wohn- und Lebensqualität sowie der Gesundheit der Menschen zu befürchten ist.

5.6. Maßnahmen zur Verwirklichung / Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne der §§ 45 bis 84 BauGB sind zur Umsetzung der mit dem B-Plan beabsichtigten Vorhaben nicht erforderlich.

5.7. Kosten

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Münchehofe keine Kosten, da diese von dem privaten Grundeigentümer übernommen werden.

5.8. Zusammenfassende Bewertung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Mühlenweg“ in der Ortslage Hermsdorf der Gemeinde Münchehofe soll die Errichtung von Wohngebäuden ermöglicht werden.

Die Realisierung des Bebauungsplans leistet in wesentlichem öffentlichem Interesse einen Beitrag zur Deckung des bestehenden Wohnraumbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung, ist jedoch mit Auswirkungen auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes verbunden.

Mit dem Vorhaben ist ein Eingriff in Natur und Landschaft vorgesehen, der eine Umweltprüfung erforderlich macht. Die Prüfung betrachtet die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und stellt diese in einem Umweltbericht gem. §§ 2, 2a und Anlage 1 BauGB dar. Zudem wurde gem. § 1a Abs. 3 BauGB die planbezogene Eingriffsregelung nach Abschnitt 3 BNatSchG ausgearbeitet.

Die planbedingten Auswirkungen wurden ermittelt und bewertet. Weitergehende Prüfungen incl. Prüfverfahren, z.B. zur Umweltverträglichkeit einzelner Belange oder zur Verträglichkeit mit Schutzgebieten, werden nicht erforderlich.

Die schutzgutbezogene Untersuchung und Bewertung potenzieller Auswirkungen ergab, dass für die Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter, Wasserhaushalt, Klima/Luft, sowie Landschafts- und Ortsbild keine erheblichen Beeinträchtigungen zu prognostizieren sind.

Die das Schutzgut Boden betreffenden Beeinträchtigungen, dessen Funktion durch die zulässige Versiegelung eingeschränkt wird, werden durch Anpflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs und Sicherung von Versickerungsfähigkeit befestigter Außenanlagen kompensiert.

Somit verbleiben bei der Durchführung des Bebauungsplanes keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Umwelt.

Infolge der Aufstellung des B-Plans sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erkennen und zu erwarten, die dem B-Plan entgegenstehen.

6. Verfahren

Zum Zeitpunkt der Verfahrenseinleitung beabsichtigte die Gemeinde Münchehofe die Planaufstellung bei Einbeziehung von Außenbereichsflächen, die in unmittelbarem Siedlungsanschluss liegen, im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB. Es erfolgten Aufstellungsbeschluss, das

Beteiligungsverfahren sowie der Satzungsbeschluss am 27.05.2021. Die mit Schreiben des Amtes Schenkenländchen vom 04.08.2021 beantragte Genehmigung des B-Plans wurde nicht erteilt. Die Versagung der Genehmigung wurde mit Schreiben des Landkreises Dahme- Spreewald vom 01.11.2021 einschließlich Begründung mitgeteilt.

Die Gemeindevertretung Münchehofe beabsichtigte daraufhin, den Plan durch Behebung der Mängel im ergänzenden Verfahren zu heilen.

Am **18. Juli 2023** hat das Bundesverwaltungsgericht im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens § 13b BauGB als mit dem Unionsrecht unvereinbar erkannt (BVerwG, Urt. v. 18. Juli 2023 - BVerwG 4 CN 3.22. Danach darf § 13b BauGB aufgrund des Vorrangs des Unionsrechts nicht angewendet werden. Auf Grundlage des § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellte Bebauungspläne leiden an einem beachtlichen Verfahrensfehler i.S.d. § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 BauGB. Dies wirkt sich auch auf laufende, bis zum 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitete Verfahren aus, die nach der normativen Ausgestaltung des § 13b BauGB durch entsprechenden Satzungsbeschluss bis zum 31. Dezember 2024 hätten abgeschlossen werden können. Aufgrund des Anwendungsvorrangs des Unionsrechts können die betreffenden Verfahren nicht unter Berufung auf § 13b BauGB ohne Umweltprüfung abgeschlossen werden.

Nach den geänderten Rechtsgrundlagen sowie im Weiteren aufgrund des gerügten Mangels in der Verfahrenswahl wird der Bebauungsplan weiterführend im Regelverfahren gem. BauGB aufgestellt.

7. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. I/18, Nr. 39) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, Nr. 18)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist