

# B-Plan „Siedlerstraße“ Gemeinde Münchehofe



**Begründung**  
gem. §2a BauGB  
Stand: Entwurf 02.08.2024

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

## Inhaltsverzeichnis:

### Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

<b>1. Einführung</b>	<b>2</b>
1.1. Räumlicher Geltungsbereich / Lage des Plangebietes	2
1.2. Anlass- und Erforderlichkeit der Planaufstellung	3
<b>2. Planungsbindungen</b>	<b>3</b>
2.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation	3
2.2. Landes- und regionalplanerische Voraussetzungen	4
2.3. Kommunale vorbereitende Bauleitplanung	4
<b>3. Planungsziel und -zweck</b>	<b>5</b>
<b>4. Planinhalt (Abwägung und Begründung)</b>	<b>6</b>
4.1. Konzept	6
4.2. Festsetzungen des B-Plans	7
4.3. Flächenbilanz	10
<b>5. Auswirkungen der Planung</b>	<b>10</b>
5.1. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	10
5.2. Verkehr	10
5.3. Gemeinbedarfseinrichtungen	10
5.4. Natur, Landschaft, Umwelt	11
5.5. Maßnahmen zur Verwirklichung / Bodenordnende Maßnahmen	15
5.6. Kosten	15
5.7. Zusammenfassende Bewertung	15
<b>6. Verfahren</b>	<b>15</b>
<b>7. Rechtsgrundlagen</b>	<b>16</b>

**Anlage 1:** Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - Prüfung des gesetzlichen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG vom 18.06.2024

# Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

## 1. Einführung

### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des beabsichtigten B-Plans „Siedlerstraße“ ist westlich der Neuendorfer Straße, unmittelbar an der Siedlerstraße, innerhalb des im Zusammenhang bebauten Bereichs der Gemeinde Münchehofe gelegen.

Der Gesamtumfang des Plangebietes umfasst eine Fläche von ca. 0,78 ha und ist wie folgt begrenzt:

Westen	durch Gartenbereiche der Siedlungsflächen südlich der Hauptstraße
Norden	durch die Einfamilienhausbebauung südlich der Hauptstraße
Süden	durch die Siedlerstraße sowie die Siedlungsflächen (Einfamilienhausbebauung) entlang der Siedlerstraße
Osten	durch die Siedlungsflächen entlang der Neuendorfer Straße



Abb. 1 Lage des Plangebietes

Der Gesamtumfang des Plangebietes mit einer Fläche von 0,78 ha beinhaltet die Flurstücke 78 tw., 79 tw., 80 tw. 81 tw., 82 tw., 83 tw. der Flur 2 und 48/4 und 723 tw. der Flur 4 der Gemarkung Münchehofe.

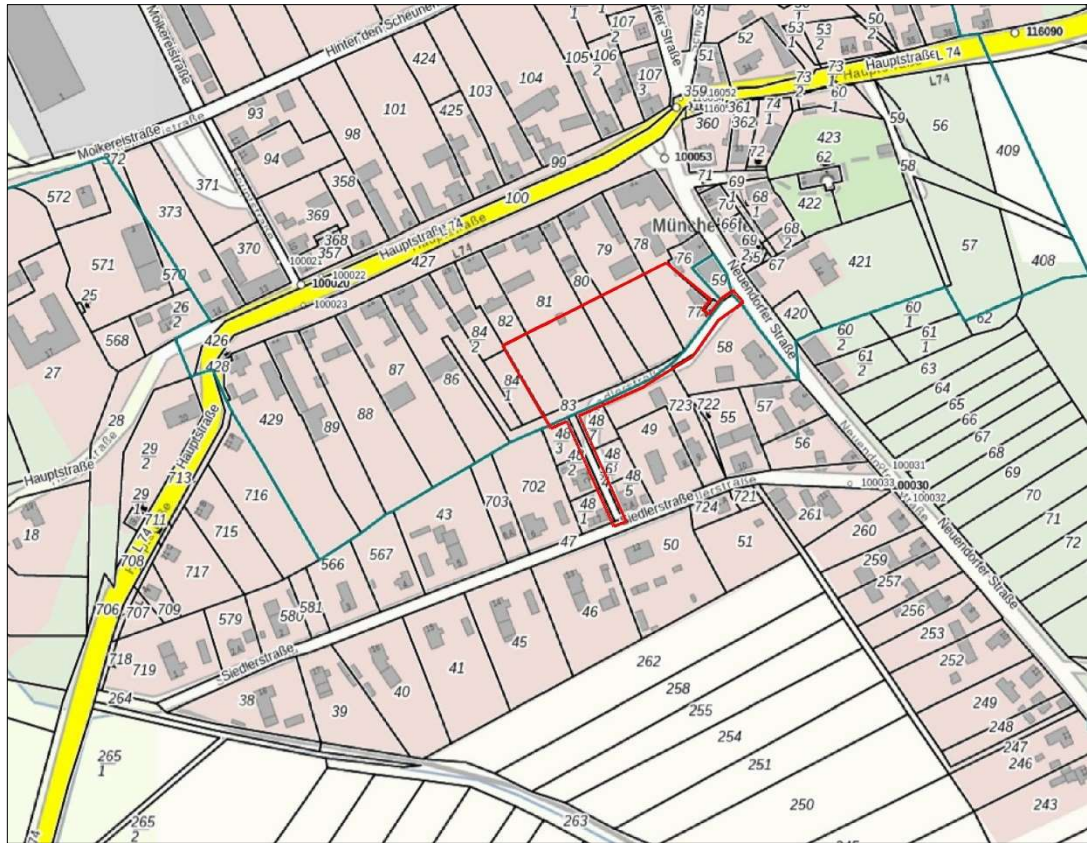


Abb. 2 räumlicher Geltungsbereich

## 1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Plangebietsfläche, gelegen innerhalb der Siedlungsbereiche südlich der Hauptstraße und westlich der Neuendorfer Straße ist innerörtliche brachliegende Fläche. Aufgrund ihrer Zugehörigkeit zu den gewachsenen Siedlungsstrukturen Münchehofes bietet die Fläche städtebauliches und nutzungsstrukturelles Potenzial für das bestehende Ansiedlungsbegehren und kann einen Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs und somit in Teilen auch zur Vermeidung von Abwanderung leisten. Hierfür liegen die planungsrechtlichen Voraussetzungen nicht vor. Es bedarf der Aufstellung eines Bebauungsplans.

Die Alternative zur Erweiterung der angrenzenden Wohngebiete für die geplanten Vorhaben, d.h. eine Verlagerung auf Flächen im Außenbereich, widerspräche dem planerischen Grundsatz zur Minimierung der Flächenneuinanspruchnahme. Die Fläche besitzt integrierte Lagemerkmale. Die Versagung des B-Plans würde auf längere Sicht zur Undurchführbarkeit einer bedarfsgerechten Wohnraumentwicklung führen.

Die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung ist wesentliches Erfordernis bei der Steuerung der gesamtkommunalen Entwicklung. Die Umsetzung der mit vorliegender Planung beabsichtigten Vorhaben liegt aufgrund des bestehenden erheblichen Bedarfs, insbesondere der ortsansässigen Bevölkerung, 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 liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Bereiche der Gemeinde Münchehofe. Aufgrund der flächenmäßigen Ausdehnung der Plangebietsfläche ist der bauliche

Zusammenhang unterbrochen, sodass die Plangebietsfläche planungsrechtlich als unbeplanter Innenbereich zu bewerten ist. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für den bestehende Ansiedlungsbegehren der ortsansässigen Bevölkerung bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplans. Dies ist vorliegend beabsichtigt.

## 2.2. Landes- und regionalplanerische Voraussetzungen

Folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die Planung maßgeblich:

### **G 5.1 LEP HR: Innenentwicklung und Funktionsmischung**

(1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden.

Der beabsichtigte B-Plan ist als Innenentwicklung zu werten und kann ohne Inanspruchnahme der Eigenentwicklungsoption entwickelt werden.

Gem. §1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung 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. Der beabsichtigte B - Plans 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.

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 entgegenstehen wird.

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.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Aufgrund der geringen Flächengröße des Plangebietes wird die grundlegende Rahmenplanung, die der Flächennutzungsplan leisten soll, nicht verfehlt.

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.

Die Gemeinde Münchehofe beabsichtigt die Plangebietsflächen baulich zu entwickeln. Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Kommunen die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist und mit dem Bauleitplan die Möglichkeit im gesamtgemeindlichen Kontext eine neue städtebauliche Ordnung zu begründen.

Nach den im BauGB definierten Grundsätzen sollen die „Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen,

eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

In Einstellung dieser Erfordernisse und Grundsätze ist beabsichtigt, im Plangebiet als Maßnahme der Nachverdichtung die planungsrechtlichen Grundlagen für ein Allgemeines Wohngebiet zu schaffen.

Nach den Maßgaben der vorrangigen Nutzung von Innenbereichspotenzialen zugunsten der Schonung des Außenbereichs sieht die neue städtebauliche Ordnung für das Gebiet eine, mit den städtebaulichen Grundsätzen vereinbare Bebauung vor, die insbesondere dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten soll und den dringenden spezifischen Wohnbedürfnissen Rechnung trägt.

### **3. Planungsziel und -zweck**

Mit der Aufstellung des B-Plans „Siedlerstraße“ ist die planerische Vorbereitung einer brachliegenden Fläche als Maßnahme der Innenentwicklung beabsichtigt. Im räumlichen Zusammenhang zu den vorhandenen Siedlungsbereichen ist beabsichtigt, Münchehofe als Lebensmittelpunkt „Wohnen“ mit den dazugehörigen Nutzungen weiter zu sichern und bedarfsgerecht zu entwickeln.

Mit dem B-Plan ist, in Fortschreibung der typischen städtebaulichen Strukturen des umgebenden städtebaulichen Kontextes, Wohnbaufläche auszuweisen und die neue städtebauliche Ordnung zu begründen.

Nach den Maßgaben der Schonung von Außenbereichsflächen ist eingebunden in die vorhandene soziale sowie auch Versorgungsinfrastruktur im Plangebiet innerörtliche Baulandbereitstellung für Wohnnutzung möglich. Hierfür bedarf es der Begründung einer neuen städtebaulichen Ordnung im Gebiet. Auch im Gesamtkontext der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Münchehofe ist die bedarfsgerechte Entwicklung des Standorts durch die Aktivierung von Innenpotenzial sinnvoll und vertretbar.

Ziel der Planaufstellung ist es, für die gemeindliche Entwicklung vorhandenes innerörtliches Potenzial durch Maßnahmen der Innenentwicklung 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 Nachverdichtung des Siedlungsbereichs nördlich der Siedlerstraße vorgesehen.



Abb. 3: städtebauliche und Nutzungsstruktur / Luftbild

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

Für die verkehrliche Erschließung sind die erforderlichen öffentlichen Straßenverkehrsflächen vorzusehen. Hierfür wird die Verbreiterung der bestehenden Siedlerstraße in ihrem Ost-West verlaufenden Abschnitt erforderlich.

#### 4.1.2. Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung, Löschwasserversorgung

##### *Trinkwasser, Schmutzwasser*

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

Die Errichtung einer zentralen öffentlichen Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung ist gem. Trinkwasserver- und Schmutzwasserbeseitigungskonzept des MAWV für Münchenhofe vorerst nicht geplant.

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

#### *Löschwasser*

Die Löschwasserversorgung (Grundschutz) ist in Verantwortung der Gemeinde Münchehofe 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 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*

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 42 m NHN. Die Geländehöhen im Plangebiet liegen in etwa bei 45 m ü. NN. Somit ist ein Flurabstand von 3,0m 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 Gleye und verbreitet Humusgleye sowie gering verbreitet Reliktgleye und Relikthumusgleye aus Flusssand; selten Erdniedermoore und Reliktmoorgleye aus Torf bzw. flachem Torf über Flusssand.

In den oberen Profilabschnitten bestehen die Böden aus verschiedenenkörnigen Sanden, z.T. schwach kiesig; in oberen Profilabschnitten meist fein- und mittelkörnig und sind mittel humos.

Eine Beeinträchtigung des Bodens ist nur im geringen Maße in Folge aktuellen Nutzung als Garten 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 Innenpotenzial durch Nachverdichtung, zeitnah umsetzbar werden.

### **Teil I: Planzeichnung M 1:500**

Durch Planzeichen sind zeichnerisch festgesetzt:

- Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs
- Bauflächen als Wohnbauflächen (Allgemeines Wohngebiet) und deren überbaubare Grundstücksflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Nachrichtliche Übernahmen (§9 Abs. 6 BauGB)

1. Das Plangebiet berührt das geschützte und in die Denkmalliste des Landes Brandenburg unter der Nummer 12541 eingetragene Bodendenkmal "Schloss Neuzeit, Dorfkern deutsches Mittelalter, Kirche Neuzeit, Friedhof deutsches Mittelalter, Turmhügel deutsches Mittelalter, Kirche deutsches Mittelalter, Friedhof Neuzeit, Dorfkern Neuzeit".

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 des Bauherrn (§ 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 §4 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. Überbaubare Grundstücksflächen (§9 (1) Nr.2 BauGB, §23 BauNVO)**

##### **2.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt.**

**2.2. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.**

*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.*

#### **3. Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)**

**3.1. Als Maß der baulichen Nutzung wird für das Baugebiet eine max. zul. GRZ von 0,3 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 effizienten Umgangs mit Grund und Boden festgesetzt worden. Im Kontext mit den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist eine Fortführung der umgebenden Siedlungsbereiche in einem harmonischen Ortsbild gewährleistet.*

**3.2. Für die Baugebiete wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse mit 2 als Höchstmaß festgesetzt.**

*Begründung:*

*Die Zahl der max. zul. Vollgeschosse ist für das Baugebiet nach den Maßgaben eines effizienten Umgangs mit Grund und Boden festgesetzt worden. Im Kontext mit den auf den Grundstücken verbleibenden Freiflächen ist eine Fortführung der umgebenden Siedlungsbereiche in einem harmonischen Ortsbild gewährleistet.*

#### **4. Bauweise (§9 (1) Nr. 2 BauGB, §22 BauNVO)**

**4.1. Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern ist zulässig; die Errichtung von Hausgruppen, auch als versetzt aneinandergestellte Gebäude, ist unzulässig. Je Einzelhaus sind max. 2 Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohnung zulässig.**

*Begründung:*

*Die offene Bauweise für das Baugebiet sowie die Hausformen sind abgeleitet aus den angrenzenden Siedlungsbereichen festgesetzt worden.*

*Mit der Begrenzung der Wohnungszahl je Wohngebäude ist insbesondere beabsichtigt, die städtebauliche Eigenart des Siedlungsbereichs zu bewahren und dadurch zu verhindern, dass sich der Charakter des bisher nur mit Einfamilienhäusern bebauten Siedlungsbereichs 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. In dem allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 300m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum der Artenlisten A oder B mindestens als Halbstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 bis 12 cm zu pflanzen.**

### **3. Artenlisten**

#### **A: Laubbäume**

**Feld-Ahorn  
Bergahorn  
Spitz-Ahorn  
Hänge-Birke  
Moor-Birke  
Hainbuche  
Rot-Buche  
Gemeine Esche  
Stiel-Eiche  
Silber-Weide  
Eberesche  
Elsbeere  
Winterlinde  
Sommerlinde  
Berg-Ulme**

#### **B: Obstbäume**

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

#### *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.*

## **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 oder Fledermausquartieren sind artspezifische Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen.*

*Bei einem Verlust von Vogelnestern und Fledermausquartieren sind diese artspezifisch in einem Verhältnis von 1:2 innerhalb oder im näheren Umfeld des Plangebiets vor der Baufeldberäumung zu ersetzen.*

#### 4.3. Flächenbilanz

<b>Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches</b>	<b>0,78 ha</b>
davon: <b>Wohnbauflächen</b>	<b>0,613 ha</b>
<b>öffentliche Straßenverkehrsfläche</b>	<b>0,168 ha</b>

Im Gesamtkontext der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind im Plangebiet ca. 6-8 Wohngebäude möglich.

Nach Umsetzung der, mit dem B- Plan beabsichtigten Vorhaben, verbleiben im Plangebiet mindestens 3.390 m<sup>2</sup> 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 Verfahren gem. §13a Abs. 1 Satz 2 Pkt. 2 BauGB bedarf es der Eingriffsermittlung und -bewertung. Das gesetzlich gebundene Erfordernis von Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen besteht nicht.

##### 5.1. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit vorliegendem B-Plan ist die planungsrechtliche Vorbereitung und Sicherung von Flächen für Wohnungen beabsichtigt. Resultierend aus dem bereits bestehenden Bedarf und dem vorgetragenen Ansiedlungswillen der ortsansässigen Bürger leitet sich ein diesbezüglicher akuter Handlungsbedarf ab, um stabile Bewohnerstrukturen zu erhalten und zu entwickeln und den spezifischen Bedürfnissen insbesondere von Familien 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.

##### 5.2. Verkehr

Die beabsichtigten Bauflächen sind unmittelbar an der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Siedlerstraße gelegen. Die Siedlerstraße ist im Plangebiet abgehend von der Neuendorfer Straße und mündet nach U-förmigem Verlauf südlich wieder auf die Neuendorfer Straße. 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.

##### 5.3. Gemeinbedarfseinrichtungen

Nach Realisierung der mit dem B-Plan beabsichtigten Wohnbauvorhaben ist ein prognostizierter Einwohnerzuwachs von ca. 20 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.

## 5.4. Natur, Landschaft, Umwelt

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Die Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter ist der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zugrunde zu legen.

### 5.4.1. Plangebietsbezogene Ziele des Umweltschutzes

Spezifische Ziele oder Anforderungen des Umweltschutzes, die für das Plangebiet zu berücksichtigen sind, wurden durch übergeordnete oder spezielle Fachplanungen nicht definiert. Aus der örtlichen Lage lässt sich unter den Aspekten des umgebenden Bestandes einerseits und der konzipierten baulichen Entwicklung andererseits als wesentliches Ziel des Umweltschutzes für den Geltungsbereich die Sicherung einer harmonischen und geordneten städtebaulichen Neuentwicklung mit angepasster Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild ableiten.

### 5.4.2. Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die Umwelt

#### **Standortbegründung, Prüfung von Alternativen**

Aus der zusammenhängenden Größe des verfügbaren Plangebietes in eingebundener innerörtlicher Lage und dem gegenwärtigen sowie einem prognostizierten künftig steigenden Bedarf an Wohnungen für Familien ist der städtebauliche Entwicklungsbedarf augenscheinlich und nachweisbar. Das Plangebiet liegt in fußläufiger Entfernung zum Haltepunkt des ÖPNV.

Die Entwicklung des Plangebietes verfolgt die Nachverdichtung als Maßnahmen der Innenentwicklung. 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 Eigentümer der Flächen innerhalb des Plangebietes ist erklärt worden und im Städtebaulichen Vertrag vereinbart.

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.

#### **Ermittlung und Bewertung von Beeinträchtigungen**

Die planbedingten Auswirkungen werden schutzgutbezogen ermittelt. Die Bewertung von Auswirkungen und Beeinträchtigungen erfolgt grundsätzlich verbal-argumentativ und bei Erfordernis durch zahlenmäßig gefasste Größen untersetzt.

Planbezogene Abschätzung von Beeinträchtigungen und deren Intensität (Übersicht)

Schutzgut	Beeinträchtigung		
	baubedingt	anlagebedingt	nutzungsbedingt
Mensch und Siedlung	○	---	----
Kultur- und Sachgüter	----	----	----
Boden	○	○	----
Klima/Luft	----	○	----
Wasserhaushalt	----	○	----
Arten und Lebensgemeinschaften	○	○	----
Landschaftsbild/Ortsbild	---/---	---/---	---/---

**Einstufung**    X erheblich    ○ geringfügig bzw. zeitweilig    ---- Beeinträchtigung nicht absehbar

### **Auswirkungen auf den Menschen**

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 der Plangebietsfläche nicht um eine angelegte und etablierte Erholungsfläche für die Allgemeinheit, sondern um private Gärten handelt. 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.

#### Auswirkungen infolge von Immissionen, die von außerhalb auf das Plangebietes einwirken:

Das Plangebiet liegt im erweiterten Einwirkungsbereich von Verkehrsimmissionen der L74. Gemäß Straßenverkehrsprognose 2030 ist die Streckenbelastung (Zielkonzept) von ca. 3.500 Kfz/Werktag bei einem Schwerlastverkehrsanteil von 5% prognostiziert. „Hauptverkehrsstraßen“ haben nach der allgemeiner Auffassung ein tägliches Verkehrsaufkommen von ca. 8000 Kfz. Hiernach ist für die Hauptstraße ein relativ niedriges Verkehrsaufkommen prognostiziert worden. Im Weiteren ist das Plangebiet durch die bestehende Bebauung an der Hauptstraße, die sich relativ geschlossen darstellt, von der L74 abgeschirmt. Erhebliche Verkehrsimmissionen sind nach dem vorliegenden Kenntnisstand nicht zu erwarten.

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

### **Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter**

#### Bodendenkmal:

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des durch § 2 Abs. 2 Nr. 4 i. V.m. §3 BbgDSchG geschützten und in die Denkmalliste des Landes Brandenburg unter der Nummer 12541 eingetragenen Bodendenkmals „Schloss Neuzeit, Dorfkern deutsches Mittelalter, Kirche Neuzeit, Friedhof deutsches Mittelalter, Turmhügel deutsches Mittelalter, Kirche deutsches Mittelalter,

Friedhof Neuzeit, Dorfkern Neuzeit“. Dieses ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden.

Sollten den Denkmalschutz überwiegende öffentliche und private Interessen die Realisierung des Vorhabens am geplanten Standort verlangen, so müssen im Vorfeld von Erdarbeiten archäologische Dokumentationen und Bergungen stattfinden, über deren Art und Umfang im Rahmen des dann zu führenden denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens zu entscheiden ist.

### ***Auswirkungen auf Boden und Bodenfunktionen***

Die Realisierung des Bebauungsplans ist mit der Errichtung von Wohngebäuden und deren Nebenanlagen verbunden. So wird es durch die ermöglichten Bauvorhaben zu Auf- und Abtrag von Oberboden, fahrzeugbedingten Verwerfungen oder Verdichtungen kommen. Diese Störungen sind allerdings als zeitweilig bzw. geringfügig zu bewerten. Nach Realisierung der Vorhaben bei planungsrechtlicher Sicherung der versickerungsfähigen Ausführung der Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und sonstigen Nebenflächen verbleiben 55% der Wohnbaugebietsfläche als Freiflächen, sodass ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden, der nachteilige Auswirkungen auf die Umgebung hat, nicht zu befürchten ist.

Innerhalb des Plangebietes liegen keine Flächen, die als altlastenverdächtige Flächen im Altlastenkataster der Landkreises Dahme-Spreewald registriert sind.

Ebenso liegen innerhalb des Plangebietes keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor.

### ***Auswirkungen auf den Wasserhaushalt***

Die Böden weisen im Plangebiet eine relativ große Durchlässigkeit auf, wodurch das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt ist.

Mit der anlagebedingten Entstehung versiegelter Flächen wird grundsätzlich primär eine Verringerung des Flächenpotenzials zur Niederschlagsversickerung bzw. eine Minderung der möglichen Grundwasserneubildung erzeugt.

Vorliegend sind die Bauflächen mindernd im B-Plan so ausgewiesen, dass das auf den Grundstücks- und Gebäudeflächen anfallende Niederschlagswasser auf den angrenzenden, nicht überbauten Grundstücksflächen versickert werden kann. Bei den geringen Mengen und den anstehenden, gut durchlässigen Böden sind technische Anlagen zur Ableitung des Niederschlagswassers nicht erforderlich. Eine erhebliche Beeinträchtigung des lokalen Wasserhaushaltes ist nicht zu erwarten. Zusätzliche Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

### ***Auswirkungen auf Klimafunktionen***

Das Plangebiet und der Siedlungsbereich der näheren Umgebung haben einen hohen Grünflächenanteil, wodurch ein ausgeglichenes Standortklima erreicht wird. Die Schutzgüter Klima und Luft haben eine mittlere Bedeutung.

Eine Störung des Frisch- und Kaltluftaustausches ist nicht absehbar, da die geplanten Wohngrundstücke durch die festgelegten Baugrenzen bzw. Grundflächenzahlen noch ausreichende Anteile von un bebauten Grünflächen aufweisen. Eine wesentliche Beeinträchtigung der standortklimatischen Bedingungen lässt sich daraus nicht ableiten.

### ***Auswirkungen auf Arten und Lebensgemeinschaften***

#### **Flora**

Das Plangebiet ist privat gärtnerisch genutzte Freifläche. Geschützte Bestandteile gem. BNatSchG sind nicht betroffen, sodass eine erhebliche Beeinträchtigung der Flora infolge der Planung nicht zu befürchten ist.

#### **Fauna**

Die von der Überplanung berührten Arten sind gegenüber Veränderungen ihrer Lebensräume in Siedlungsgebieten weitgehend anpassungsfähig, profitieren sogar mitunter von Angeboten künstlicher Nistmöglichkeiten.

Es bestehen auch nach Verlust einzelner Reviere noch günstige Rückzugs- und Ansiedlungsmöglichkeiten in der näheren Umgebung des Plangebietes.



Für die sonstigen Vogelarten (Nahrungs- bzw. gelegentliche Gäste, Durchzügler) sind aus der Planung auch unter dem Aspekt der natürlichen Variabilität und Dynamik ihrer Verhaltensweisen keine beeinträchtigenden Auswirkungen abzuleiten.

Beeinträchtigende Auswirkungen auf die Tierwelt können entsprechend der Lage und der Dimension des Planvorhabens nicht vollständig vermieden werden, jedoch bleiben ökologische Habitatfunktionen in der räumlichen Umgebung erhalten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll der Bau von Wohnhäusern vorbereitet werden. Mit der Baufeldfreimachung können u. U. Nistplätze für Vögel und/oder Fledermausquartiere verloren gehen. Um eine Berührung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind folgende Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen einzuhalten:

#### *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 oder Fledermausquartieren sind artspezifische Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen.*

*Bei einem Verlust von Vogelnestern und Fledermausquartieren sind diese artspezifisch in einem Verhältnis von 1:2 innerhalb oder im näheren Umfeld des Plangebietes vor der Baufeldberäumung zu ersetzen.*

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes lokaler Tierwelt tritt nicht ein.

Auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Anlage 1 zu dieser Begründung) wird verwiesen.

#### **Orts- und Landschaftsbild**

Der Geltungsbereich gehört zum Landschaftsbildtyp der siedlungsgeprägten Landschaft, die im Bereich des ländlich geprägt ist. Aufgrund der geringen Ausdehnung des Plangebietes sowie der beabsichtigten behutsamen Nachverdichtung in Fortschreibung der umgebenden baulichen Strukturen, sind Auswirkungen für das Landschaftsbild über die Grenzen des Plangebietes hinaus nicht zu erwarten.

Nutzungsbedingte Beeinträchtigungen oder Beanspruchungen von Natur und Landschaft, die über die bestimmungsgemäße Nutzung innerhalb des Plangebietes hinausgehen oder hinauswirken, sind nicht zu erwarten.

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

Die Untersuchung der Fauna (Anlage 1 „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - Prüfung des gesetzlichen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG“) ergab keinen Anhaltspunkt für eine Betroffenheit gefährdeter Arten bei Einstellung der Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen.

Gem. §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des B-Plans zu erwarten sind, als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Mit der Aufstellung des B-Planes ist beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Gebietes zu schaffen, dass nach den Maßgaben des umgebenden städtebaulichen Kontextes die behutsame Nachverdichtung des Siedlungsbereichs für den erklärt vorliegenden Wohnungsbedarf vorbereiten soll.

## **5.5. Maßnahmen zur Verwirklichung / Bodenordnende Maßnahmen**

### **Bodenordnung**

Zur Umsetzung der mit dem B-Plan beabsichtigten Vorhaben werden bodenordnende Maßnahmen im Sinne der §§ 45 bis 84 BauGB erforderlich. Die Umlegung soll durch privatrechtliche Erledigung der notwendigen Grundstücksneuordnung (freiwillige Umlegung) erfolgen.

## **5.6. Kosten**

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

## **5.7. Zusammenfassende Bewertung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll eine Wohnbaufläche als Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO ausgewiesen werden. Das Plangebiet umfasst für die künftigen Bauflächen die Inanspruchnahme privat genutzter Gärten.

Mit dem geplanten Vorhaben waren Eingriffe in Lebensräume von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäischer Vogelarten nicht auszuschließen. Im vorliegenden Fachbeitrag (Anlage 1 „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“) wurde eine Beurteilung vorgenommen, inwieweit durch das Vorhaben die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt werden.

Nach erfolgter Relevanzprüfung für Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie für die europäischen Vogelarten wurden mögliche Betroffenheiten der potenziell vorkommenden relevanten Arten geprüft. Dabei handelt es sich um Brutvögel und Fledermäuse des Gebiets.

Es zeigte sich, dass das Plangebiet potenzielle Habitate für boden-, frei-, nischen- und höhlenbrütende Vögel sowie Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse aufweist. Mit Umsetzung der Planung gehen diese Lebensräume vorerst verloren. Mit der Gestaltung der übrigen Freifläche des Vorhabensbereichs entstehen jedoch wieder neue Lebensräume, die von den durch das Vorhaben betroffenen Arten wiederbesiedelt werden können. Zudem stehen im näheren Umfeld weiterhin ausreichend Bruthabitate für Vögel und Quartiere für Fledermäuse zur Verfügung.

Unter der Voraussetzung, dass die genannten Vermeidungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden, sind im Geltungsbereich des Vorhabens derzeit keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 des BNatSchG durch die Realisierung des Vorhabens erfüllt.

Die Gewährung einer Ausnahme ist nicht erforderlich.

Einer Realisierung des Vorhabens stehen somit grundsätzlich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände entgegen.

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

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, wird durch Anpflanzungen und Sicherung von Versickerungsfähigkeit befestigter Außenanlagen gemindert.

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

## **6. Verfahren**

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Die Größe der zulässigen Grundfläche im Sinne des §19 Abs. 2 i. V. m. Abs. 4 BauNVO liegt bei 2.770m<sup>2</sup> und damit unter dem gesetzlich festgelegten Schwellenwert von 20.000m<sup>2</sup> (§13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB).

Zum Nachweis, dass der B-Plan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, ist als Anlage 1 dieser Begründung der artenschutzrechtliche Fachbeitrag gem. §44 BNatSchG für einen B-Plan der Innenentwicklung nach §13a BauGB eingestellt worden.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. §13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Gem. §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in diesem Falle Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des B-Plans zu erwarten sind, als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), vom Umweltbericht (§ 2a BauGB), von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§3 Abs. 2 Satz 2 BauGB), von der zusammenfassenden Erklärung (§ 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB), sowie von einer Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten (§ 4c BauGB) abgesehen. Der Verzicht auf die Umweltprüfung, Monitoring und zusammenfassende Erklärung entbindet jedoch nicht von der Notwendigkeit, 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 (§ 1 Abs. 7 BauGB).

## 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