

Übersichtsplan,
Darstellung unmaßstäblich



Lage im Raum,
Darstellung unmaßstäblich

Bebauungsplan Nr. 02 "Ferienhausgebiet Münchehofe" 4. Änderung

Stadt Müncheberg OT Münchehofe		Stadt Müncheberg Rathausstraße 1 15374 Müncheberg	 Stadt Müncheberg Forschungsstadt
Planart:	Vorentwurf, Stand Juli 2023		Planverfasser: Architekturbüro Haubold Golmer Straße 14, 15526 Bad Saarow Tel.: 033631 438570 - Fax: 033631 438571
Maßstab:	1 : 1000		
Datum:	31.07.2023	A4	

Teil: A Planzeichnung Erweiterungsfläche



Hinweis:

Alle übrigen und von dieser Änderung nicht betroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 02 gelten ausnahmslos weiter

Bebauungsplan Nr. 02 "Ferienhausgebiet Münchehofe" 4. Änderung

Stadt Müncheberg
OT Münchehofe

Stadt Müncheberg
Rathausstraße 1, 15374 Müncheberg

Planart: Vorentwurf, Stand Juli 2023

Maßstab: 1 : 1000

Datum: 31.07.2023

A4



Planverfasser:

Architekturbüro Haubold


Golmer Straße 14, 15526 Bad Saarow
Tel.: 033631 438570 - Fax: 033631 438571

Planzeichenerklärung


1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)


	Dörfliches Wohngebiet (§ 5a BauNVO)
0,3	Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) (§§ 16 und 20 BauNVO)
FH	Firsthöhe als Höchstmaß (§§ 16 und 18 BauNVO)
	nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

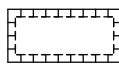
 Straßenverkehrsfläche

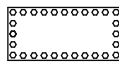
 Straßenbegrenzungslinie

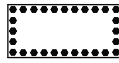
4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

 Private Grünfläche


5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a u. b BauGB)


 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

6. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

 Streichung der Festsetzung des B-Plans Nr. 02

 Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans

Hinweis:

Alle übrigen und von dieser Änderung nicht betroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 02 gelten ausnahmslos weiter

Bebauungsplan Nr. 02 "Ferienhausgebiet Münchehofe" 4. Änderung

Stadt Müncheberg
OT Münchehofe

Stadt Müncheberg
Rathausstraße 1, 15374 Müncheberg

Planart: Vorentwurf, Stand Juli 2023

Maßstab: 1 : 1000

Datum: 31.07.2023

A4

Planverfasser:

Architekturbüro Haubold 

Golmer Straße 14, 15526 Bad Saarow
Tel.: 033631 438570 - Fax: 033631 438571

Teil B – textliche Festsetzungen

- (1) Im Dörflichen Wohngebiet (MDW) sind bauliche Nutzungen ausgeschlossen, die nach § 5a Abs. 3 Nr. 1.- 3. BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- (2) Die Grundflächenzahl wird im Dörflichen Wohngebiet (MDW) als Obergrenze festgesetzt. Überschreitungen der zulässigen Grundfläche sind nicht zulässig.
(§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
- (3) Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die dem Nutzungszweck der Grundstücke dienen (u. a. Tierhaltung), können auch außerhalb der Baugrenze zugelassen werden.
(§ 23 Abs. 5 BauNVO)
- (4) Die Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dienen der Erhaltung des vorhandenen Gewässers als wichtiger Reproduktionsraum von Amphibien und eines typischen und artgerechten ufernahen Vegetationsbestandes. Das Gewässer soll als Reproduktionsraum für Amphibien, hier insbesondere für die Zielart Rotbuchunke, dauerhaft mit einer offenen und teilweise besonnten Wasserfläche erhalten bleiben, sodass entsprechende landschaftspflegerische Maßnahmen regelmäßig durchgeführt werden müssen.
(BauGB § 9 Abs.1 Nr. 20)
- (5) Einfriedungen sind so zu gestalten, dass zur Sicherung einer Kleintierpassage zwischen Oberkante Gelände und Unterkante der Einfriedung ein hindernisfreier Raum in Höhe von mindestens 15 cm entsteht.
(BauGB § 9 Abs.1 Nr. 20)
- (6) Im Baugebiet ist das anfallende gefasste Niederschlagswasser zur Wiederverwendung zu sammeln und/oder anteilig im Bereich der nicht bebaubaren Flächen in zu begrünenden Mulden und in sonstigen Versickerungsanlagen zu versickern.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- (7) In dem dörflichen Wohngebiet ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein klein -bis mittelkroniger Laubbaum der Pflanzqualität 10 bis 12 cm Stammumfang, vorzugsweise Obstgehölz, zu pflanzen. Baumpflanzungen dürfen einen Pflanzabstand untereinander von 4m nicht unterschreiten. Vorhandener Baumbestand kann angerechnet werden.
(BauGB § 9 Abs.1 Nr. 25a)
- (8) Der Anteil an Gehölz- und Staudenflächen auf den Baugrundstücken muss mindestens 10 % betragen. Der Anteil nicht einheimischer und nicht standortgerechter Koniferen darf 20 % der gesamten mit Gehölzen zu begrünenden Flächen des Grundstückes nicht überschreiten. Die Anlage von Schottergärten mit Größe über 25 m² je Baugrundstück ist unzulässig.
(BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a)
- (9) Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind artenreiche geschlossene Gehölzpflanzungen aus Laubgehölzen mit einer Mindestwuchshöhe von 1,5 m zu pflanzen, der Anteil an gebietsheimischen Gehölzen soll mindestens 50 % betragen.
(§ 9 Abs. 1 Nummer 25 a Baugesetzbuch)
- (10) Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind die vorhandenen Bäume zu erhalten bzw. bei Abgang arten- und sortengerecht zu ersetzen. Es sollen hochstämmige großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm gepflanzt werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b Baugesetzbuch)

Bebauungsplan Nr. 02 "Ferienhausgebiet Münchehofe" 4. Änderung

Stadt Müncheberg
OT Münchehofe

Stadt Müncheberg
Rathausstraße 1
15374 Müncheberg

Stadt Müncheberg
Forschungsstadt

Planart: Vorentwurf, Stand Juli 2023

Maßstab: 1 : 1000

Datum: 31.07.2023

A4

Planverfasser:

Architekturbüro Haubold



Golmer Straße 14, 15526 Bad Saarow
Tel.: 033631 438570 - Fax: 033631 438571

Teil B – textliche Festsetzungen (Fortsetzung)

- (11) Dächer beim Neubau von Hauptgebäuden sind als geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel von 20° - 45° auszubilden. Für untergeordnete Gebäudeteile mit nicht mehr als ein Viertel der Grundfläche des gesamten Gebäudes sind auch Flachdächer zulässig. Begrünte Dächer und Solaranlagen sind zulässig.
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 Abs. 1 Nr. 1. u. 5. BbgBO)
- (12) Dachfenster, Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen beim Neubau von Hauptgebäuden in ihrer Summe nicht mehr als ein Drittel der Gesamtfläche des Daches ausmachen.
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 Abs. 1 Nr. 1. BbgBO)
- (13) Bei der Neuerrichtung von Hauptgebäude sind Putzfassaden, Holzfassaden, Klinker- und Steinfassaden zulässig.
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 Abs. 1 Nr. 1. BbgBO)

Hinweise ohne Normcharakter:

Solange § 20 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insbesondere § 2 Abs. 4 der Brandenburgischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.09.2008 (GVBl. I S. 226) fort.

Alle übrigen und von dieser Änderung nicht betroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 02 gelten ausnahmslos weiter

Bebauungsplan Nr. 02 "Ferienhausgebiet Münchehofe" 4. Änderung

Stadt Müncheberg
OT Münchehofe

Stadt Müncheberg
Rathausstraße 1
15374 Müncheberg

Stadt Müncheberg
Forschungsstadt

Planart: Vorentwurf, Stand Juli 2023

Maßstab: 1 : 1000

Datum: 31.07.2023

A4

Planverfasser:

Architekturbüro Haubold



Golmer Straße 14, 15526 Bad Saarow
Tel.: 033631 438570 - Fax: 033631 438571

Begründung

ZUR

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02 „Ferienhausgebiet Münchehofe“

gemäß §§ 8 – 10a BauGB

Stadt Müncheberg, OT Münchehofe



Stand:	31.07.2023
Fortgeschrieben am:	
Fassung:	Vorentwurf

Verfasser: Architekturbüro Haubold – Golmer Straße 14 – 15526 Bad Saarow
Tel.: 033631 438570 – Fax: 033631 438571

Inhaltsverzeichnis

Präambel

1. Ziele und Zwecke der Planung

1.1	Planungserlass und planungsrechtliche Ausgangssituation	3
1.2	Baugrundstücke, Lage im Raum	3
1.3	Erweiterung des Geltungsbereichs durch die 4. Änderung des Bebauungsplans	4
1.4	Entwicklungsziel	5
1.5	Rechtsgrundlagen der Planung	6

2. Bestandsituation

2.1	Standortbegründung/ Standortmerkmale	6
2.2	Grundstücksbestand und Topographie	7
2.3	Verkehrs- und stadttechnische Erschließung, Löschwasserversorgung	7
2.4	Eigentumsverhältnisse	7

3. Planungs- und Erschließungskonzept

3.1	Städtebauliches Konzept	7
3.2	Verkehrerschließung	8
3.3	Stadttechnische Erschließung	9

4. Flächenübersicht

5. Planinhalt und Festsetzungen

5.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung	10
5.3	Bauweise	10
5.4	Überbaubare Grundstücksfläche	10
5.5	Straßenverkehrsfläche	11
5.6	Grünfläche	11
5.7	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	11
5.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	12
5.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	12
5.10	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	12
5.11	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	12
5.12	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	13
5.13	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	13
5.14	Geltungsbereich der Erweiterungsfläche	13
5.15	Dächer	13
5.16	Fassaden	14

6. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Präambel

Der Bebauungsplan - Nr. 2 für das „Ferienhausgebiet Münchehofe“ ist mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde vom 13.9.1999 i.V. mit der Bestätigung vom 28.9.1999 über die Erfüllung der Maßgabe und Auflagen am 5.10.1999 rechtskräftig geworden.

Nach Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplans wurden bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt drei Änderungsverfahren durchgeführt, die ebenfalls rechtskräftig geworden sind:

- 1. Änderung - Ausweisung als Dorfgebiet und Grünfläche
- 2. Änderung - Verlegung der geplanten Erschließungsstraße und die Verschiebung des Sondergebietes für das geplante zentrale Gebäude mit Mehrfachnutzung
- 3. Änderung - Sonderbaufläche für Sport- und Spielanlagen i.S. § 1 Abs. 2 Ziffer 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für die Errichtung einer Reithalle

1. Ziele und Zwecke der Planung

1.1 Planungserlass und planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Stadt Müncheberg liegt ein Antrag vom 12.12.2021 vor, in dem die Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Ferienhausgebiet Münchehofe“ beantragt wird. Beantragt wurde die Änderung des Bebauungsplans zur Schaffung von Baurecht für die an den Geltungsbereich des B-Planes angrenzenden Flurstücke 239 und 240 der Flur 1 von Münchehofe.

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt in ihrer Sitzung vom 07.04.2022, dass der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2 „Ferienhausgebiet Münchehofe“ in seinem Geltungsbereich geändert werden soll.

Die einzubeziehende Fläche ist in Bezug auf den Geltungsbereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans von geringer Größe. Durch die Erweiterung im beantragten Umfang werden ungenutzte Grundstücke einer baulichen Nutzung zugeführt und damit die Siedlungsstruktur des Ortes gestärkt. Die geplante hauptsächliche bauliche Nutzung stimmt mit dem direkt angrenzenden Baugebiet überein, so dass keine Interessenskonflikte in der Nutzung zu erwarten sind. Die Grundzüge des Bebauungsplans - Nr. 2 für das „Ferienhausgebiet Münchehofe“ bleiben unberührt.

Die angestrebte Änderung des geltenden Bebauungsplans soll nach §§ 8 bis 10 a BauGB erfolgen.

1.2 Baugrundstücke, Lage im Raum

Die Erweiterungsfläche der geplanten Baugrundstücke befindet sich in nördlicher Randlage des Ortsteils Münchehofe. Im Südwesten liegt unmittelbar angrenzend das bestehende B-Plan-Gebiet mit Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern entlang einer Stichstraße, die die vorhandenen Wohngrundstücke bis zum Ende des jetzigen Geltungsbereichs erschließt. Im Nord-Westen begrenzt die Straße der Jugend die Grundstücke der Erweiterungsfläche und gewährleistet damit auch den Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz. Im Nord-Osten und Süd-Osten der Erweiterungsfläche beginnt der Landschaftsraum. Dabei handelt es sich überwiegend um landwirtschaftliche Nutzflächen wie Intensiväcker und Wiesen. Auch Waldflächen wirken im angrenzenden Landschaftsraum.

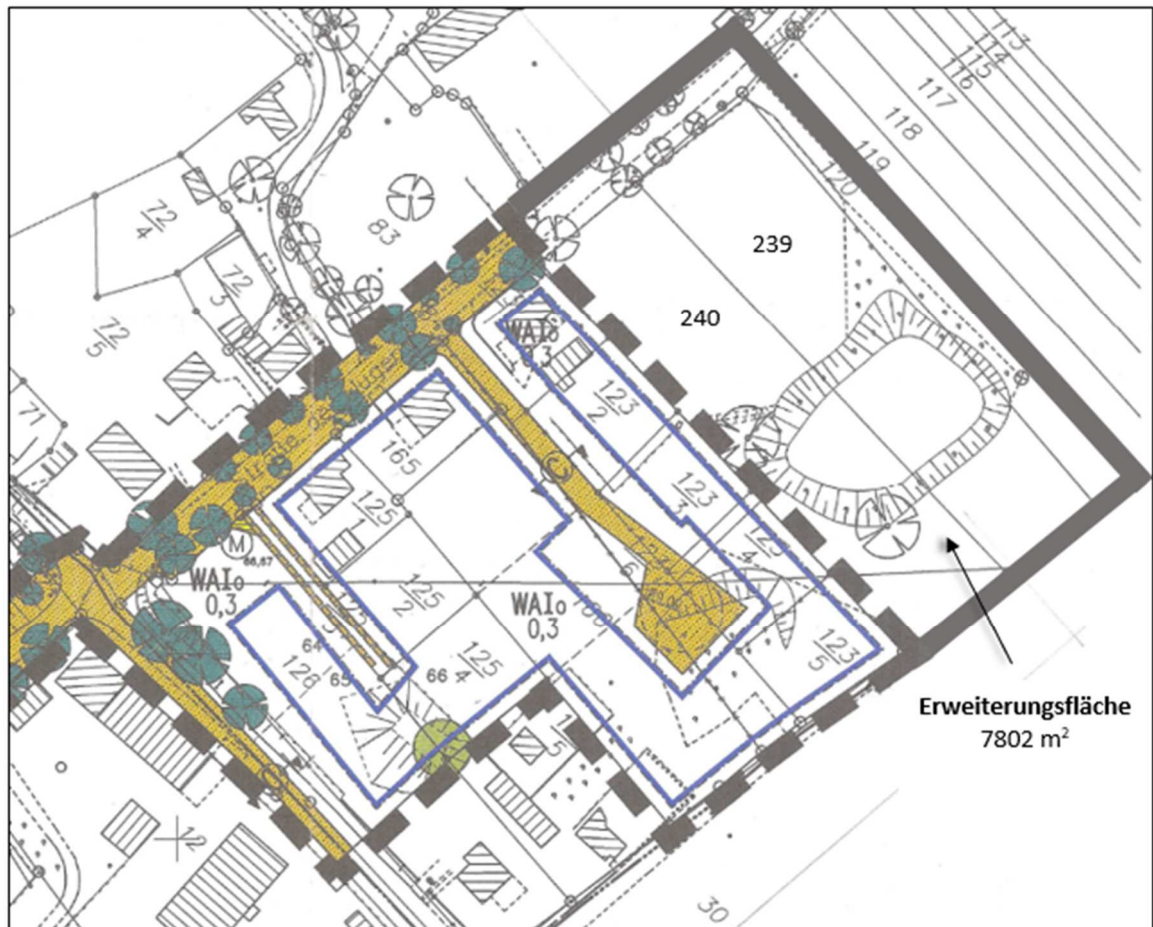
Die Fläche der geplanten Baugrundstücke umfasst zwei Flurstücke. Es sind die Flurstücke 239 (ehem. 121) und 240 (ehem. 122) der Flur 1. Das Flurstück 239 hat eine Größe von 3785 m² und das Flurstück 240 eine Größe von 3398 m², beide zusammen 7183 m².



Geplante Baugrundstücke, Bestandssituation

1.3 Erweiterung des Geltungsbereichs durch die 4. Änderung des Bebauungsplans

Die derzeitige Grenze des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 2 endet am Flurstück 240 und verläuft entlang der Flurstücksgrenze bis zum südwestlichen Ende des Flurstücks. Im Nord-Westen umschließt sie die öffentliche Verkehrsfläche und endet in Verlängerung der Flurstücksgrenze des Flurstücks 240. Mit der Einbeziehung der Flurstücke 239 und 240 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird diese Grenze aufgehoben. Die neue Grenze des Geltungsbereichs soll entlang der Flurstücksgrenzen am südöstlichen Ende der beiden Flurstücke verlaufen sowie entlang der nordöstlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 239. Vor den beiden Flurstücken soll die öffentliche Verkehrsfläche, als Erschließungsstraße auch der beiden Grundstücke, mit einbezogen werden. Die Erweiterungsfläche des B-Plan-Gebiets beträgt damit insgesamt 7802 m². Alle übrigen Grenzen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 2 bleiben unberührt.



Erweiterung des Geltungsbereichs

1.4 Entwicklungsziel

Mit der Einbeziehung der Flurstücke 239 und 240 in das B-Plan-Gebiet ist geplant, zwei Hauptgebäude mit überwiegender Wohnnutzung und dazugehörigen Nebenanlagen zu errichten. Die örtliche Lage und die benachbarte Bebauung sprechen dafür, die beiden Grundstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplans zu integrieren. Die Flurstücke sind eine der letzten freien (potentiellen) Bauflächen zur Schaffung von Wohnraum im Ortsteil Münchehofe. Insofern decken sich private und öffentliche Interessen!

Der unmittelbar angrenzende Bereich innerhalb der Grenzen der aktuellen Fassung des Bebauungsplans beinhaltet bereits Wohnbauflächen (WA), so dass die geplante Hauptnutzung (hier soll ein Dörfliches Wohngebiet i.S. § 5 a Baunutzungsverordnung ausgewiesen werden) eine Weiterführung der baulichen Nutzung des Nachbargebiets darstellt. Aufgrund der Eignung der Grundstücke, entsprechend ihrer Lage und Größe für weitere dorftypische Nutzungen, soll auch die individuelle Tierhaltung für den Eigenbedarf ermöglicht werden.

Für den Ergänzungsbereich werden in Anwendung des derzeit gültigen Planungsrechts eigene Festsetzungen getroffen.

1.5 Rechtsgrundlagen der Planung

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. I S. 184)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5])
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S 2240)

2. Bestandsituation

2.1 Standortbegründung/ Standortmerkmale

Durch die Erweiterung werden Flächen einbezogen, die sich zwar in Randlage befinden, aber durch die bestehende gegenüberliegende Bebauung und in Weiterführung der direkt angrenzenden Bebauung zum Bestandteil des Dorfgebiets bzw. des Ortsteils Münchehofe werden sollen. In direkter Nachbarschaft des Flurstücks 240 im derzeitigen Geltungsbereich des Bebauungsplans stehen zwei Einfamilienhäuser mit Nebengebäuden. Zwei Grundstücke sind noch unbebaut. In Höhe der beiden Flurstücke, die in das B-Plan-Gebiet einbezogen werden sollen, befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite das letzte bebaute Grundstück am Ortsrand. Bei dem Gebäude handelt es sich um historische Bausubstanz, die in der Vergangenheit als Jugendherberge genutzt wurde und derzeit Wohnzwecken dient.

Die Flurstücke der Erweiterungsfläche wurden seit Jahrzehnten als Gartenland und regelmäßig gemähtes Grünland verwendet. Es besteht keine landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Nutzung dieser Flurstücke. Unabhängig von der geplanten Ferienanlage im nordwestlichen Bereich des Dorfgebietes können diese Flächen für die Errichtung dauerhafter Wohnstätten genutzt werden. Die Besiedlung des Dorfgebietes kann damit abseits des Ferientourismus gefördert werden. Auf Grund der Lage innerhalb der Grenzen des Dorfgebiets und der angestrebten Baugrenzen in Bezug zur Umgebungsbebauung, droht weder abstrakt noch konkret eine Zersiedlung oder Zersplitterung des Ortes.

Für eine bauliche Nutzung der Erweiterungsfläche spricht auch die bestehende verkehrliche Anbindung durch die Straße der Jugend und die vorhandene technische Infrastruktur im Straßenraum.

2.2 Grundstücksbestand und Topographie

Die Flurstücke 239 und 240 sind unbebaut und werden gegenwärtig auch nicht anderweitig genutzt. Vom Zuschnitt her sind sie langrechteckig mit einer Tiefe von ca. 120 m und einer Breite von ca. 32 m bzw. ca. 29 m. In einem Abstand von ca. 53 m zu den straßenseitigen Flurstücksgrenzen liegt ein Teich, der über beide Grundstücke reicht mit einer Breite von ca. 40 m und mit geringem Abstand zu den jeweils äußeren Flurstücksgrenzen der Längsseiten. Der Teich ist z. Z. ohne Wasser. Der Boden ist schlammig und mit Schilf bewachsen. Auf beiden Flurstücken stehen Bäume. Größere Laubbäume befinden sich in Teichnähe und säumen teilweise den Teichrand. Es handelt sich in der Mehrzahl um Erlen sowie zwei Eschen, zwei Weiden, zwei Ulmen und eine Eiche. Der vordere Teil des Flurstücks 240 ist mit Obstbäumen bewachsen und einem größeren Walnussbaum.

Die Bodenbeschaffenheit gleicht den der bereits in den Anwendungsbereich einbezogenen angrenzenden Flurstücke im Dorfgebiet.

Das Gelände ist relativ eben und gesteinslos. Ein allseits leichtes Gefälle besteht zum Teich hin. Zur Straße der Jugend hin steigt das Gelände leicht an. Die Flurstücke sind vollständig umzäunt.

2.3 Verkehrs- und stadttechnische Erschließung, Löschwasserversorgung

Die Erweiterungsfläche ist voll erschlossen. Die betreffenden Flurstücke grenzen unmittelbar an die Straße der Jugend, die Bestandteil des dörflichen Straßen- und Wegenetzes ist. Die Straße ist nicht ausgebaut, d. h. ohne Belag, aber mit einem beidseitigen Grünrandstreifen zu allen angrenzenden Grundstücken.

Sämtliche stadttechnische Medien wie Wasser, Abwasser, Strom, Gas und Telekom liegen im öffentlichen Straßenraum der Gemeindestraße.

Ein Feuerlöschteich (Dorfteich) zur Gewährleistung des Grundschutzes der Löschwasserversorgung befindet sich in ca. 230 m von der Erweiterungsfläche sowie ein Unterflurhydrant in der Straße der Jugend in ca. 15 m Entfernung vor dem Flurstück 255 (Spielplatz) sowie in der Stichstraße in einer Entfernung von ca. 40 m.

Ein örtliches Regenwassernetz existiert nicht. Das Regenwasser muss vor Ort auf den Grundstücken versickern.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke der Erweiterungsfläche 239 und 240 befinden sich in Privateigentum, das Flurstück 238 (Straßenverkehrsfläche) ist im Eigentum der Stadt Müncheberg.

3. Planungs- und Erschließungskonzept

3.1 Städtebauliches Konzept

Im benachbarten Bereich der Erweiterungsfläche, in den Grenzen des B-Plans in seiner jetzigen Fassung, reicht das Baugebiet (WA) bis an die hinteren Flurstücksgrenzen, die sich etwa in einer Flucht mit den hinteren Flurstücksgrenzen der Erweiterungsfläche befinden. Eine Fortsetzung der Bebauung in diesem Umfang ist jedoch nicht geplant.

Mit dem Erhalt des Teiches sprechen wesentliche Belange gegen eine intensive bauliche Nutzung der hinteren Grundstücksflächen u. a. lange Erschließungswege und der relativ geringe Abstand zwischen der Gewässerfläche und den Flurstücksgrenzen. Aus dem Grund wird eine Strukturfolge in der Nutzung der Erweiterungsfläche angestrebt. Der vordere Bereich zwischen Straße und Teich soll baulich genutzt werden. Der Teich soll saniert und als Gewässerbiotop erhalten werden. Die Fläche hinter dem Teich soll als Grünfläche genutzt werden und auch als Auslauffläche für eine individuelle Tierhaltung dienen. Bauliche Anlagen, die in dem funktionellen Zusammenhang erforderlich sind, sollen dort als untergeordnete Nebenanlagen errichtet werden können.

Durch den Verzicht einer baulichen Nutzung der gesamten Erweiterungsfläche und einer Beschränkung im Wesentlichen auf eine Baugebietsfläche zur Straße hin, sollen diese Grundstücksteile intensiver baulich genutzt werden können. Es besteht die Absicht, zwei frei stehende Wohnhäuser mit jeweils zwei Wohnungen zu errichten sowie integrierte Nebenfunktionen, die dem Gebietstyp entsprechen.

Mit dem Bau der Häuser ist die bauliche Entwicklung in dem Teil des Ortes Münchehofe abgeschlossen. Unter diesem Aspekt erfüllt die Bebauung eine wichtige Funktion bei der Ausbildung des Ortsrandes. Gleichsam sollen städtebauliche Bezüge zur benachbarten Bebauung hergestellt werden. Das betrifft zum einen die Fortsetzung der straßenbegleitenden Bebauung der Straße der Jugend im unmittelbaren Anschluss an das bestehende Baugebiet und zum anderen die vorhandene Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Bei der bestehenden straßenbegleitenden Bebauung handelt es sich überwiegend um frei stehende Einfamilienhäuser, teilweise mit einem zweiten Vollgeschoss im Dachraum und Nebengelass. Die gegenüberliegende Bebauung ist historischen Ursprungs und wurde unterschiedlich baulich genutzt, u. a. lange Zeit als Jugendherberge und gegenwärtig als Wohngrundstück. Haupt- und Nebengebäude verfügen über eine größere Kubatur und stehen von der Straße zurückgesetzt auf dem Grundstück, d. h. sie wirken nicht im Straßenraum, bilden aber auf dieser Straßenseite den Ortsrand aus.

Aus dieser Konstellation lassen sich die städtebauliche Einordnung und die Gebäudestellung der geplanten Bebauung ableiten. Das Hauptgebäude auf dem Flurstück 240 soll die straßenbegleitende Bebauung fortsetzen. Für eine ungefähre Bauflucht reicht die Weiterführung der Baugrenze parallel zur Straße der Jugend entsprechend dem bisherigen Bebauungsplan. Dem letzten Gebäude auf dem Flurstück 239 kommt neben der reinen Zweckbestimmung eine besondere Bedeutung in der baulichen Ausbildung des Ortsrandes zu. Da die Möglichkeiten dafür bei einer ländlichen Struktur und Bauweise begrenzt sind, erreicht man diese Wirkung vor allem durch eine entsprechende Ausrichtung und Stellung des Gebäudes. Gleichsam soll der Straßenraum seinen baulichen Abschluss finden, d. h. die Gebäudereihe entlang der Straße, die theoretisch als Reihe unendlich fortgesetzt werden könnte, soll unterbrochen werden und einen Endpunkt finden. Es ist deshalb geplant, das Hauptgebäude, ähnlich wie auf der gegenüberliegenden Straßenseite, zurückzusetzen und seine Traufseite orthogonal zur Straße auszurichten. Dadurch soll eine ähnliche Wirkung erzielt werden wie früher die Scheunen bei einem Dreiseithof den baulichen Abschluss im Übergang zum Landschaftsraum gebildet haben.

3.2 Verkehrserschließung

Das Erweiterungsgebiet wird über die Straße der Jugend erschlossen. Die unbefestigte Fahrbahn hat eine Breite von ca. 3,50 m. Da es sich in der Regel um einen sehr geringen Anliegerverkehr handelt, wird der Fahrweg als Mischverkehrsfläche für PKW, Fußgänger und Radfahrer genutzt. Im Begegnungsfall PKW/PKW kann ein Fahrzeug auf den Grünrandstreifen ausweichen.

Die Müllbehälter werden von den Anliegern zur Entleerung an der Grundstücksgrenze abgestellt.

3.3 Stadttechnische Erschließung

3.3.1 Trinkwasser

Die Grundstücke des Erweiterungsgebiets sind durch eine vorhandene Trinkwasserversorgungsleitung in der Straße der Jugend voll erschlossen.

3.3.2 Abwasser

Die Grundstücke des Plangebiets können durch einen vorhandenen Abwasserkanal in der Straße der Jugend voll entsorgt werden.

3.3.3 Gasversorgung

Die Grundstücke des Plangebiets sind durch eine vorhandene Versorgungsleitung in der Straße der Jugend voll erschlossen.

3.3.4 Elektroversorgung/Telekommunikation

Die Strom- und Telekommunikationsversorger planen und verlegen die Versorgungsnetze entsprechend der Bedarfsanmeldung selbst.

3.3.5 Regenentwässerung

Das Niederschlagswasser neu errichteter Gebäude und versiegelter Grundstücksflächen soll jeweils auf den Grundstücken entwässern.
Die Entwässerung der Verkehrsfläche soll im öffentlichen Straßenraum erfolgen.

4. Flächenübersicht

Gesamtfläche des Erweiterungsgebiets:	7.802 m ²
Baugebietsfläche (MDW)	3.211 m ²
davon innerhalb der Baugrenzen:	1.686 m ²
private Grünfläche	3.972 m ²
Verkehrsfläche (Planstraße):	619 m ²

5. Planinhalt und Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung (Planfestsetzung u. textl. Festsetzung Nr. 1)

Die Ergänzungsfläche soll von der Straße der Jugend aus bis zum Teichrand zum „Dörflichen Wohngebiet“ entwickelt werden und hauptsächlich dem Wohnen dienen. Den Entwicklungszielen folgend, sollen für das Plangebiet auch bauliche Nutzungen zugelassen werden, die im „Dörflichen Wohngebiet“ neben dem Wohnen ebenfalls zulässig sind, wie nicht gewerbliche Einrichtungen, Anlagen für die Tierhaltung und Nutzgärten. Alle übrigen ausnahmsweise zulässigen baulichen Nutzungen sollen aufgrund des rein gewerblichen Betriebs ausgeschlossen werden. Nebenanlagen u. a. für eine individuelle Tierhaltung sollen auch auf der Grundstücksfläche hinter dem Teich zugelassen werden, allerdings nur im Randbereich auf einer verhältnismäßig kleinen Fläche von ca. 200 m². Die Baugebietsfläche soll deshalb in einem schmalen Streifen von 3,50 m Breite zwischen Teich und äußerer Grundstücksgrenze des Flurstücks 239 bis zu dieser Fläche geführt werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung (Planfestsetzung u. textl. Festsetzung Nr. 2)

Die Grundflächenzahl wird für das Baugebiet (MDW) mit 0,3 festgesetzt. Die Maßfestsetzung soll eine dem Gebietscharakter entsprechende Bebauung vorwiegend mit Wohnhäusern, zur Wohnnutzung gehörenden Nebengebäuden wie Garagen oder Carports und deren Zufahrten ermöglichen sowie eine an den bestehenden Grundstücksgrößen orientierte angemessene bauliche Entwicklung im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung und Pflege der privaten Grünflächen. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche wird allerdings ausgeschlossen. Die relativ großen Grundstücke und die daraus resultierenden Anteile von geplanter Baugebietsfläche und privater Grünfläche lassen einen ausreichenden Spielraum für die geplante bauliche Nutzung der Grundstücke zu. Eine zu massive und zu dichte Überbauung der Baugebietsfläche wird aber damit unterbunden. Da die Festsetzungen eine bauliche Nutzung der Flächen begrenzt, um die Hälfte der nach Baunutzungsverordnung zulässigen Größe für das geplante Baugebiet, soll durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse die Errichtung von zwei Vollgeschossen ermöglicht werden. Durch eine Festsetzung der zulässigen Firsthöhe über NHN, mit Höhenbezug Meereshöhe, als Höchstmaß in Verbindung mit weiteren Festsetzungen zur Gebäudegestaltung soll der dörfliche Charakter des Ortsbildes gewahrt werden. Maßstabsbildend sind dabei sowohl die angrenzende als auch die gegenüberliegende Bebauung im Bestand.

5.3 Bauweise (Planfestsetzung)

Es wird festgesetzt, dass Gebäude auf der Baugebietsfläche nur als Einzelhäuser errichtet werden dürfen. Die offene Bauweise soll eine massive und geschlossene Bebauung unterbinden und die ortstypische Bebauung fortsetzen.

5.4 Überbaubare Grundstücksfläche (Planfestsetzung u. textl. Festsetzung Nr. 3)

Die überbaubare Grundstücksfläche des Plangebiets wird durch Baugrenzen festgesetzt. Lage und Verlauf dienen der Umsetzung des städtebaulichen Konzepts. Die Baugrenzen sollen für die Hauptgebäude gelten. Nebengebäude wie Garagen und Carports und Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der Grundstücke dienen, sollen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein. Die vordere Baugrenze verläuft wie im derzeitigen Bebauungsplan parallel zur Straße der Jugend und in einem Abstand zu den jeweils äußeren Flurstücksgrenzen. Bei dem Flurstück 240 liegt die hintere Baugrenze so, dass innerhalb der Grenzen ein Zweifamilienhaus mit der dafür erforderlichen Grundfläche errichtet werden kann. Entsprechend der geplanten Gebäudestellung zur Ortsrandgestaltung verläuft die hintere Baugrenze auf dem Flurstück 239 weiter zurückgesetzt in einem Abstand zur bestehenden Teichfläche.



Baugrenze zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts

5.5 Straßenverkehrsfläche (Planfestsetzung)

Die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche dient der Sicherung der Verkehrserschließung des Erweiterungsgebiets über die vorhandene Straße der Jugend.

Die Darstellung entspricht dem vorhandenen Bestand. Ein weiterer Ausbau der Straße ist nicht geplant.

5.6 Grünfläche (Planfestsetzung)

Die Grünfläche soll entsprechend der Nutzung durch einen beschränkten Personenkreis (Grundstückseigentümer) als private Grünfläche festgesetzt werden. Die Festsetzung sichert den Erhalt des vorhandenen Teichs sowie des Baumbestandes am Teichrand.

Die Nutzung der hinteren Grundstücksflächen in Verbindung mit einer individuellen Tierhaltung entspricht dem dörflichen Charakter des Ortes und vermittelt einen harmonischen Übergang zum Landschaftsraum.

5.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Planfestsetzung u. textl. Festsetzung Nr. 4)

Das vorhandene Gewässer hat im Landschaftsraum und für den Artenschutz eine enorme Bedeutung und soll dauerhaft erhalten bleiben. Durch die aktuell bereits weit fortgeschrittene Verlandung müssen landschaftspflegerische Maßnahmen zur Erhaltung des Gewässers eingeleitet und dauerhaft durchgeführt werden.

Das Gewässer diente ursprünglich unter anderem der Rotbauchunke als Reproduktionsgewässer. Im Umfeld sind noch Relikte ehemals vorhandene Gewässer vorhanden. Aktuell nimmt der Bestand von Reproduktionsgewässern für Amphibien in der Landschaft ab, sodass die Erhaltung der noch vorhandenen Gewässer von hoher

Bedeutung ist. Bis einschließlich 2021 konnten in dem Gewässer Frösche, vermutlich Teichfrösche, verhöhrt werden.

Die Wiederherstellung des aktuell stark verlandenden Gewässers mit einer teilweise besonnten Wasserfläche dient als Maßnahme der Landschaftspflege gemäß Bundesnaturschutzgesetz § 15 Abs. 2 als Kompensationsmaßnahme für die mit dem Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen.

5.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (textl. Festsetzung Nr. 5)

Im Bereich des Plangebiets sind Wanderbewegungen von Reptilien und Amphibien und weiteren Kleintieren bekannt. Durch die Festsetzung werden artenschutzrechtliche Verbote des Bundesnaturschutzgesetzes durch Vermeidung von Störungen der Wanderbewegungen insbesondere für die besonders und streng geschützten Arten, aber auch für weitere Arten, unterbunden.

5.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (textl. Festsetzung Nr. 6)

Die Festsetzung dient der direkten Rückführung des Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf im Plangebiet und damit der Kompensation des für den Wasserhaushalt zu erwartenden Eingriffs. Die Rückführung des Niederschlagswassers in den Wasserkreislauf soll anteilig durch eine bestimmte Form der Bodennutzung, hier das Anlegen von begrünten Mulden, und durch sonstige technische Anlagen (z.B. Rigolen, Rückhaltung mit anschließender Versickerung, Sammlung mit späterer Ausbringung zur Bewässerung von Grünflächen) erreicht werden.

Gleichzeitig wird damit der Schichtenwasserleiter weiterhin mit Wasser versorgt, der für den Wasserstand im vorhandenen Gewässer von hoher Bedeutung ist.

5.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (textl. Festsetzung Nr. 7)

Die Baumpflanzungen dienen der Minderung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts durch Flächenversiegelung und haben eine besondere Bedeutung in der Gestaltung des Landschaftsbildes. Insbesondere Obstbäume sind für die Gestaltung des Ortsrandes landschaftstypische. Die Festsetzung ermöglicht auch die Pflanzung von großkronigen Bäumen.

5.11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (textl. Festsetzung Nr. 8)

Zur Aufwertung des Landschaftsbildes, des Standortklimas und zur Schaffung von vielfältigem Lebensraum für gebietstypische Tierarten wird der Anteil an Gehölz- und Staudenflächen (einschließlich gartenbaulich genutzter Flächen) festgesetzt. Damit soll vermieden werden, dass lediglich artenarme Rasenflächen auf den Grundstücken angelegt werden, was dem angestrebten Ortsbild erheblich entgegensteht. Dafür können alle Pflanzungen auf dem Grundstück angerechnet werden (einschl. Vorgartenbepflanzung und Bepflanzung auf den Grundstücksgrenzen).

Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes sollen überwiegend Laubgehölze und überwiegend einheimische Nadelgehölze (Koniferen) zur Bepflanzung auf den zu begrünenden Grundstücksflächen in den Baugebieten verwendet werden. Der hohe zu sichernde Anteil einheimischer Laubgehölze ist außerdem für die Bereitstellung von artgerechtem Lebensraum analog dem aktuellen Bestand von entscheidender Bedeutung. Der Anteil an Vegetationsflächen ist für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts von enormer Bedeutung, sodass mit der Einschränkung der Größe von Schottergärten abgesichert wird, dass eine Mindest-Biodiversität, die für Wohngebiete typisch ist, auf der

Basis des Vegetationsflächenanteils erwartet werden kann. Eine hohe Biodiversität wirkt Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts entgegen, was den Vorgaben des Baugesetzbuches und des Naturschutzgesetzes entspricht.

5.12 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Planfestsetzung u. textl. Festsetzung Nr. 9)

Die Pflanzungen dienen insbesondere zur Ausbildung eines landschaftstypischen Ortsrandes mit gebietstypischen Gehölzen, zu denen unter anderem Ziergehölze und auch gebietsheimische Gehölze gehören. Aus diesem Grund wird der Anteil an gebietsheimischen Gehölzen festgesetzt.

Die Pflanzungen sollen geschlossen ausgeführt werden, sodass innerhalb der Gehölzflächen keine Freiflächen entstehen. Ein üblicher Pflanzabstand beträgt 1 m in den Pflanzreihen und 2 Meterreihenabstand der Pflanzreihen untereinander, die notwendigen Grenzabstände sind zu berücksichtigen.

Zur Sicherung einer hohen Biodiversität soll die Pflanzung artenreich ausgeführt werden, sodass für die Pflanzungen mindestens 3 Gehölzarten zu verwenden sind.

5.13 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (Planfestsetzung u. textl. Festsetzung Nr. 10)

Die aktuell an den Grundstücksgrenzen vorhandenen Bäume, die sich im geplanten Baugebiet befinden, haben eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild und sollen mit dieser Festsetzung dauerhaft erhalten bleiben. Bei Abgang der Bäume sind diese in räumlicher Nähe arten- und sortengerecht in einer festgesetzten Pflanzqualität zu ersetzen, um die Wirkung der Bäume möglichst frühzeitig nach der Pflanzung wieder zu bekommen.

5.14 Geltungsbereich der Erweiterungsfläche (Planfestsetzung)

Der Geltungsbereich wird parzellenscharf festgesetzt und umfasst die Flurstücke 239 und 240 der Flur 1 der Gemarkung Münchehofe vollständig. Bei dem aufgrund seiner Größe nur teilweise einbezogenen Flurstücks 238 (Straße der Jugend) richtet sich der Grenzverlauf nach den Flurstücksgrenzen der Verkehrsfläche und die Verlängerung der nordöstlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 239.

5.15 Dächer (textl. Festsetzungen Nr. 11 u. 12)

Durch die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Dachneigung, Dachaufbauten und Dachfenster sollen Aspekte der Gebäudegestaltung beim Neubau von Wohngebäuden und sonstigen zulässigen Hauptgebäuden Berücksichtigung finden. Die Ausbildung von Dächern trägt wesentlich dazu bei. Ortstypisch sind geneigte Dächer. Der Neigungswinkel von 20° bis 45° soll bei Dächern einen Gestaltungsspielraum zulassen und damit auch unterschiedliche Dachformen wie Satteldächer oder Walmdächer. Für untergeordnete Gebäudeteile, wie Erker oder eingeschossige Anbauten, werden auch Flachdächer zugelassen, wenn das Gebäudeteil nicht mehr als ein Viertel der gesamten Grundfläche des Hauptgebäudes ausmacht. Die zulässigen Dachformen sollen auch die Umsetzung ökologischen Bauens u. a. Gründächer ermöglichen sowie die Realisierung zeitgemäßer Energiekonzepte. Für Nebenanlagen, wie Garagen oder Carports werden ebenfalls Flachdächer zugelassen.

Durch die Beschränkung der Dachaufbauten, Dachfenster und Dacheinschnitte beim Neubau von Hauptgebäuden auf in der Summe nicht mehr als ein Drittel der Gesamtfläche des Daches soll der eher ländliche Charakter einer geschlossenen Dachlandschaft erreicht werden. Darüber hinaus soll die Grundform des Daches erkennbar bleiben und vermieden werden, dass Dachaufbauten und Dacheinschnitte zu dominant erscheinen.

Zur Erfüllung der Anforderungen an energieeffizientes Bauen sind Solarthermie - und Photovoltaikanlagen auf allen Dächern zulässig.

5.16 Fassaden (textl. Festsetzung Nr. 13)

Durch die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Fassadengestaltung sollen Aspekte der Gebäudegestaltung beim Neubau von Hauptgebäuden Berücksichtigung finden. Die Ausbildung von Fassaden trägt wesentlich dazu bei. Die Prägung des Plangebiets erfolgt einerseits durch die vorhandene Bebauung und andererseits durch den Gebietscharakter. Gebietstypisch sind überwiegend Putzfassaden. Auf Grund der Lage des Baugebiets im ländlichen Raum sollen aber auch Holzfassaden, Klinker- und Steinfassaden zugelassen werden, die hier traditionell häufiger anzutreffen sind als in einem Stadtgebiet. Blechfassaden sind dagegen ausgeschlossen.

6. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Änderung des Bebauungsplans durch Einbeziehung von Flächen schafft Baurecht zur baulichen Nutzung bisher unbebauter Grundstücke in Ortsrandlage. Die beabsichtigte Errichtung von Wohngebäuden mit Nebenfunktionen stützt den Wohnungs- und Tourismusstandort Münchehofe. Öffentliches und privates Interesse befinden sich im Einklang. Die Wohnfunktion wird gestärkt und der Siedlungsbereich baulich abgerundet. Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zur Gebäudegestaltung sowie zum Durchgrünungsgrad stellen sicher, dass sich die Neubauten harmonisch in das Landschaftsbild einfügen. Die bauliche Nutzung von Flächenreserven und die Ausbildung eines städtebaulich wirksamen Ortsrandes führt zu einer Aufwertung des Ortsbildes. Ein hoher Durchgrünungsgrad, der sich am gegenwärtigen Bestand orientiert, wird mit der Planung gesichert.

Durch die Nutzung der vorhandenen Anlagen der technischen Infrastruktur entfallen aufwendige Erschließungsmaßnahmen.

Entsprechend der Beurteilung im Umweltbericht können baulichen Maßnahmen bei vollständiger Umsetzung der Festsetzungen des B-Plans eingriffsneutral bewertet werden.

Müncheberg, den

Inhaltsverzeichnis

1. Kurzbeschreibung des Vorhabens	3
1.1. Lage des Vorhabens	3
1.2. Ziele des Vorhabens	4
1.2.1. <i>bauliche Entwicklung</i>	4
1.2.2. <i>allgemeine naturschutzfachliche Zielstellung</i>	4
1.3. Vorhabenbeschreibung mit Schwerpunkt auf naturschutzrechtliche Belange.....	4
1.3.1. <i>Dimension des Vorhabens</i>	4
1.3.2. <i>grobe Übersicht naturschutzfachliche Situation</i>	4
1.3.3. <i>grobe Beschreibung der Eingriffssituation</i>	5
2. Prüfung auf naturschutzrechtliche Genehmigungen.....	6
3. Angaben zur Lage in Schutzgebieten.....	6
4. Angaben zum Biotop- und Artenschutz	8
4.1. Lebensraumschutz gemäß § 19 Bundesnaturschutzgesetz.....	8
4.2. Biotopverbund gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz	8
4.3. Biotopschutz.....	8
4.4. Relevanzprüfung	8
4.4.1. <i>allgemeine Angaben</i>	8
4.4.2. <i>Relevanzprüfung auf der Ebene der Artengruppen</i>	9
4.4.3. <i>Betroffenheit streng geschützter Tierarten</i>	10
4.5. allgemeiner Artenschutz.....	10
4.6. besonderer Artenschutz	11
5. Angaben zum Gewässerschutz.....	11
6. Angaben zum Baumschutz.....	12
6.1. Allgemeine Angaben	12
6.2. Alleenschutz gem. § 17 brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz	12
6.3. Baumschutz gemäß Baumschutzverordnung/Baumschutzsatzung	12
7. Angaben zum Wald nach Landeswaldgesetz	12
8. Angaben zur Eingriffsregelung	12
8.1. Prüfung auf Vorliegen eines Eingriffs.....	12
8.2. Bestandsdarstellung abiotische Schutzgüter	12
8.2.1. <i>Boden und Fläche</i>	12
8.2.2. <i>Wasserhaushalt</i>	13
8.2.3. <i>Standortklima</i>	13
8.3. Bestandsdarstellung biotische Schutzgüter	13
8.3.1. <i>Pflanzen</i>	13
8.3.2. <i>Tiere</i>	13
8.3.3. <i>Biotoptypen</i>	13
8.4. Eingriffsermittlung / Vergleich Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts	14
8.4.1. <i>Wirkfaktoren - Übersicht</i>	14
8.4.2. <i>baubedingte Beeinträchtigungen</i>	14
8.4.3. <i>anlagebedingte Beeinträchtigungen</i>	15
8.4.4. <i>Nutzungsbedingte Beeinträchtigungen</i>	15
8.4.5. <i>Vergleich Naturhaushaltswert</i>	15
9. Ableitung von landschaftspflegerischen Maßnahmen	16
9.1. Spezieller Vermeidungs- und Minderungsbedarf.....	16
9.2. Spezieller Kompensationsbedarf	16
9.3. Aufwertungsmöglichkeiten durch geplante Nutzungen im Plangebiet.....	16
9.4. sonstige Bedarfe für landschaftspflegerische Aufwertung.....	17
9.5. Ableitung der erforderlichen Kompensation	17
9.6. Hinweise zur Bemessung der gewählten Kompensationsmaßnahme	17

10. Maßnahmenplanung	18
10.1. Vermeidungs- / Minderungsmaßnahmen.....	18
10.2. Kompensations- und Gestaltungsmaßnahmen.....	18
10.3. Zusammenstellung der Maßnahmen	19
10.4. Freihaltung von Gewässern und Uferzonen gemäß § 61 Bundesnaturschutzgesetz	20
10.5. Waldflächen gemäß Landeswaldgesetz	20
11. Zusammenfassung notwendiger Genehmigungen	21
11.1. Eingriffsgenehmigung	21
11.2. Schutzgebiete.....	21
11.3. Biotopschutz.....	21
11.4. artenschutzrechtliche Genehmigung	21
11.5. Gewässerschutz.....	21
11.6. Baumschutz.....	21
11.7. Waldumwandlung.....	21

Anlagen

- Gegenüberstellung Konflikte und Maßnahmen (Eingriffsbilanzierung)
- Maßnahmenblätter
- Grobkostenschätzung
- Planteil (Bestands- und Konfliktplan, Maßnahmenplan) – werden zum Entwurf gefertigt

1. Kurzbeschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben ist in der sonstigen Begründung zum Bebauungsplan detailliert beschrieben.

1.1. Lage des Vorhabens

Die Baustelle befindet sich am östlichen Ortsrand der Gemeinde Münchehofe.

Das Plangebiet liegt gemäß Karte der geomorphologischen Rayonierung in folgendem Naturraum:

- naturräumliche Großeinheit: ostbrandenburgischen Platte
- geomorphologische Einheit: im nordwestlichen Bereich der Lebuser Platte in der Nähe des roten Luchs

Abbildung: Lage des Vorhabens (Quelle: Brandenburg Viewer)



Quelle: © GeoBasis-DE/LGB (2023)

1.2. Ziele des Vorhabens

1.2.1. bauliche Entwicklung

Mit dem Vorhaben wird folgende bauliche Entwicklung beabsichtigt

- Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum
- bauliche Abrundung der Ortslage
- die technische Erschließung ist vorhanden

Tabelle: geplante Biotoptypen (nach Flächengröße sortiert)

Code	Bezeichnung	Fläche	Proz.
NOSD3	Dorfgebiet mit GRZ 0,3	3.211 m ²	41,16%
NSPE	Neuanlage: Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	2.224 m ²	28,51%
NPSP	Neuanlage: private Grünfläche	1.442 m ²	18,48%
NOVS	Straßen	619 m ²	7,94%
NBLM	Neuanlage: Laubgebüsche frischer Standorte	305 m ²	3,91%
	Gesamtfläche	7.802 m²	

1.2.2. allgemeine naturschutzfachliche Zielstellung

Die allgemeine Situation kann so beschrieben werden:

- aufgelassene Gartenbrache mit Obstbaumbestand und unregelmäßige Grünlandnutzung, stark ruderalisiert
- stark verlandetes Kleingewässer mit deutlichem Verlust an Lebensraumqualität
- ortsuntypischer Ortsrand durch benachbarte dichte Bebauung im bereits genehmigten Bebauungsplangebiet

Naturschutzfachliche Aufwertungspotenziale werden hier gesehen:

- durch Schaffung eines typischen Ortsrandes mit hohem Anteil an Gehölzen
- mit der Aufwertung des vorhandenen Kleingewässers als Reproduktionsraum für Amphibien

Baumbestand wird durch Obstgehölze dominiert, lediglich im Bereich des Kleingewässers befindet sich naturnaher Baumbestand, der durch das Bauvorhaben nicht berührt wird.

Wald wird vom Plangebiet nicht berührt.

1.3. Vorhabenbeschreibung mit Schwerpunkt auf naturschutzrechtliche Belange

1.3.1. Dimension des Vorhabens

Mit dem Vorhaben wird eine Fläche von insgesamt 7.802 m² berührt. Weitere Angaben sind in der Beschreibung der Schutzgüter enthalten.

1.3.2. grobe Übersicht naturschutzfachliche Situation

Bei der Fläche handelt es sich um eine Gartenbrache mit unregelmäßiger Grünlandnutzung, stark ruderalisiert und einem stark verlandeten Kleingewässer mit nur rudimentärer Wasserführung.

Allgemeine Angaben zu den abiotischen Schutzgütern

- Die Böden sind Bildungen der Grundmoräne und bestehen aus sandigem Geschiebemergel bzw. Geschiebelehm, einer in der Region sehr häufigen Bodenart.
- Böden besondere Funktionsausprägung werden mit dem Vorhaben nicht berührt.
- Auf dem Baugrundstück ist ein Kleingewässer vorhanden, das in den Sommermonaten nahezu trocken liegt und stark verlandet.
- Das Niederschlagswasser kann aktuell auf der Fläche vollständig versickern.
- Klimatische Besonderheiten sind für die Region nicht bekannt, das Klima durch den angrenzenden Siedlungsraum vorgeprägt.

Allgemeine Angaben zu den biotischen Schutzgütern

- Biotopschutz wird mit dem Vorhaben nicht berührt, im Plangebiet ist eine Kleingewässer mit Röhrichten vorhanden, das jedoch durch das Vorhaben nicht berührt wird
- die Gehölzstruktur ist überwiegend durch Baumbestand der ehemaligen Gartennutzung (Obstbäume) und durch gebietsheimische Bäume im Bereich des Kleingewässers geprägt
- Wald wird durch das Vorhaben nicht berührt.

Angaben zur Vegetation

- Bei der Fläche handelt es sich um eine aufgelassenen Gartenbrache mit überwiegend teilweise stark ruderalisiertem Grünland, das unregelmäßig gepflegt wird. Es handelt sich um eine artenarme Vegetationsfläche.
- Der Obstbaumbestand hat eine stark differieren des Alter, erkannte Höhlenbäume konnten auf dem Gelände nicht festgestellt werden.
- Im Bereich des Kleingewässers befindet sich gebietsheimische Baumbestand in ebenfalls unterschiedlichen Altersklassen. Der Unterstand wird durch Hochstaudenfluren mit einem Übergang zum Röhricht, das nahezu die gesamte Gewässerflächen einnimmt, geprägt.
- Das Umfeld wird durch Intensivacker geprägt.

Allgemeine Angaben zur Fauna

- In der Avifauna ist ein urban geprägter Bestand vorhanden, der die Fläche überwiegend zur Nahrungsaufnahme nutzt. Wiesenbrüter konnten nicht festgestellt werden, vermutlich besteht Brutraum für Baum- und Gebüschbrüter.
- Das Gewässer hatte früher eine hohe Bedeutung als Reduktionsraum für Amphibien, aktuell können noch Frösche, vermutlich Teichfrösche, festgestellt werden. Rotbauchunken werden bereits seit mehreren Jahren nicht mehr verhört. Im näheren Umfeld sind mehrere Kleingewässer in unterschiedlicher Qualität und unterschiedlichem Erhaltungszustand vorhanden.
- Der Bereich des Plangebiets hat potenziell eine hohe Funktion als Jagdhabitat für Fledermäuse, im Bereich der Altbäume am Kleingewässer bei Vorhandensein von Baumhöhlen auch als Quartier.

1.3.3. grobe Beschreibung der Eingriffssituation

Die nachfolgende Tabelle zeigt abgeleitet aus einer Überlagerung der Bestandsflächen mit den geplanten Flächen, in welchen Flächenanteilen Eingriffe zu erwarten sind, eingriffsneutrale Bereiche und in welchen Flächenanteilen durch landschaftspflegerische Maßnahmen eine Kompensationswirkung entsteht. Die Zusammenstellung bezieht sich ausschließlich auf die Flächen innerhalb des Plangebiets und berücksichtigt mögliche Aufwertungspotenziale in dieser Zusammenstellung nicht.

Fläche	Maßnahme	Bemerkungen
	Konflikte	
3.211 m ²	KOSD	Anlage Dorfgebiet, Versiegelung 30 %
419 m ²	KOV	Möglichkeit einer Vollversiegelung von bisher teilversiegelten Straßen und Wegen
1.351 m ²	KPS	Anlage von priv. Grünflächen auf derzeitigem Grünland/Gartenbrachen
	eingriffsneutral	
305 m ²	EBLM	Anlage von Laubgebüsch auf Grünland
503 m ²	EGMA	Erhaltung Gras- und Staudenfluren
200 m ²	EOV	Erhaltung Straßen
91 m ²	EPS	Erhaltung priv. Grünfläche
1.699 m ²	ESPE	Erhaltung Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – mit hohem Aufwertungspotenzial
	Maßnahmen	
22 m ²	NSPE	SPE auf akt. geringerwertigen Flächen

2. Prüfung auf naturschutzrechtliche Genehmigungen

In der nachfolgenden Tabelle wird anhand der Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes geprüft, inwiefern naturschutzrechtliche Genehmigungen oder naturschutzfachliche Angaben zur Vermeidung von gesetzlichen Verboten notwendig werden:

rechtliche Vorgabe	relevant	Bemerkungen
Eingriffsregelung (§§ 13 – 19)	x	Mit dem Vorhaben ändert sich der Versiegelungsgrad und es erfolgt eine Veränderung der Gestalt der Grundfläche, sodass es sich um einen Eingriff handelt.
Schutzgebiete (§§ 20 – 29)	x	Schutzgebiete sind direkt betroffen und im Umfeld zusätzlich vorhanden
Biotopschutz (§ 30)	-	Es sind geschützte Biotope im Bereich des Plangebiets vorhanden, werden durch das Vorhaben jedoch nicht verändert
Natura 2000 (§§ 31 – 36)		Es sind keine Natura 2000-Gebiete im Baustellenbereich vorhanden
allg. Biotop- und Artenschutz (§§ 37 – 41)	x	Niststättenschutz nach § 39 Abs. 5 Nummer 1 Bundesnaturschutzgesetz durch Bauzeitenregelung für die Freimachung
besonderer Biotop- und Artenschutz (§§ 44 – 47)	x	Es werden besonders und streng geschützten Arten der Artengruppen der Amphibien und Reptilien berührt.
Erholung in Natur und Landschaft (§§ 59-62)		Die Flächen haben aktuell keine Bedeutung für Erholung in Natur und Landschaft
Freihaltung von Gewässern und Uferzonen - 50 m (§ 61)		Es werden keine relevanten Gewässer berührt
Baumschutzverordnung / -satzung	x	Es werden Baumfällungen notwendig.
Waldrecht (Landeswaldgesetz)		Mit dem Vorhaben wird kein Wald im Sinne des Waldgesetzes berührt

3. Angaben zur Lage in Schutzgebieten

Darstellung der Lage der Schutzgebiete und des Plangebiets:



Quelle: © GeoBasis-DE/LGB (2023)

Schutzgebiete in der Nähe des Plangebiets

innerhalb (randlich am Ortsrand)

Schutzgebietstyp Landschaftsschutzgebiet (LSG)
Gebietsname Naturpark Märkische Schweiz
Gebietsnummer 3450-601

Schutzgebietstyp Naturpark (NP)
Gebietsname Naturpark Märkische Schweiz
Gebietsnummer 3450-701

ca. 75 m

Schutzgebietstyp Special Protection Area (Vogelschutzgebiet) (SPA)
Gebietsname Märkische Schweiz
Gebietsnummer DE 3450-401

ca. 700 m

Schutzgebietstyp Naturschutzgebiet (NSG)
Gebietsname Klobichsee
Gebietsnummer 3450-502

Schutzgebietstyp Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH)
Gebietsname Klobichsee
Gebietsnummer DE 3450-301

ca. 950 m

Schutzgebietstyp Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH)
Gebietsname Müncheberg
Gebietsnummer DE 3450-309

Mit dem Vorhaben werden Verbote der Rechtsverordnung des Landschaftsschutzgebiets berührt:

gem. § 6 ist verboten:

„Abs. 1 Nr. 2. Gebäude und bauliche Anlagen, auch solche, die einer bauaufsichtlichen Genehmigung nicht bedürfen, ohne Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde zu errichten oder wesentlich zu ändern.

Ausgenommen sind die in Anlage 2 aufgeführten Gebäude und baulichen Anlagen im Haus- und Hofbereich, in Hausgärten und auf Camping- und Wochenendhausplätzen,

...

Die Genehmigung nach den Nummern 2, 3, 4 und 6 ist zu erteilen, wenn die beabsichtigte Handlung dem Schutzzweck nicht oder nur unerheblich zuwiderläuft.“

§ 8 Befreiungen

Von den Verboten des § 6 kann auf Antrag im Einzelfall durch die zuständige Naturschutzbehörde gemäß § 67 des Bundesnaturschutzgesetzes Befreiung gewährt werden.

Die Schutzziele aller anderen anliegenden Schutzgebiete werden durch das Vorhaben nicht berührt. Zum FFH-Gebiet Klobichsee wird das Vorhabengebiet durch die gesamte Ortslage getrennt, sodass durch die geplante Nutzung keine Auswirkungen zu erwarten sind.

Das anliegende SPA-Gebiet befindet sich bereits in unmittelbarer Nähe zum bebauten Ortsrand, Beeinträchtigung sind hier nicht bekannt und damit auch nicht für die geplante Erweiterung zu erwarten.

4. Angaben zum Biotop- und Artenschutz

4.1. Lebensraumschutz gemäß § 19 Bundesnaturschutzgesetz

Die Vorgaben für den Lebensraumschutz werden mit dem Vorhaben nicht berührt. Es gibt keine derartigen Lebensräume im Plangebiet.

4.2. Biotopverbund gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz

Im Plangebiet befindet sich ein aktuell stark verlandendes Kleingewässer, das jedoch im Verbund mit den im Umfeld befindlichen Kleingewässern eine sehr hohe Bedeutung für den Biotopverbund insbesondere für die Herpetofauna aber auch alle anderen Artengruppen im Zusammenhang mit Kleingewässern Biotopen hat.

4.3. Biotopschutz

Angaben zu geschützten Biotopen:

- Im Plangebiet ist ein überwiegend beschattetes Kleingewässer mit umfangreichem Röhrichtbestand vorhanden. Das Kleingewässer verlandet gegenwärtig stark, insbesondere im Zusammenhang mit dem zurückgehenden Grundwasserstand. Angaben gemäß Kartierschlüssel Brandenburg sind im Abschnitt der Eingriffsregelung enthalten.

Angaben zu sonstigen Biotopen:

- Die sonstigen Biotope sind anthropogen geprägte Biotoptypen. Der Obstbaumbestand der Gartenbrachen ist teilweise überaltert. Die im Plangebiet vorhandenen Grünlandflächen sind relativ artenarm und werden unregelmäßig gepflegt.

4.4. Relevanzprüfung

4.4.1. allgemeine Angaben

Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben sind die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte und auf national gleichgestellte Arten zu prüfen.

Die Notwendigkeit einer "artenschutzrechtlichen Prüfung" im Rahmen von Planungsverfahren ergibt sich aus den Verboten des § 44 Absatz 1 und 5 Bundesnaturschutzgesetz.

Im Rahmen einer Relevanzprüfung werden zunächst die europarechtlich geschützten Arten „herausgefiltert“ (Abschichtung), für die eine verbotstatbeständige Betroffenheit durch das jeweilige Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle) und die daher einer artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden müssen.

Dies sind Arten,

- die im Land Brandenburg gem. Roter Liste ausgestorben oder verschollen sind,
- die nachgewiesenermaßen im Naturraum nicht vorkommen,
- deren Lebensräume/Standorte im Wirkraum des Vorhabens nicht vorkommen (z. B. Hochmoore, Trockenrasen, Gewässer),
- deren Wirkungsempfindlichkeit vorhabensbedingt so gering ist, dass sich relevante Beeinträchtigungen/Gefährdungen mit hinreichender Sicherheit ausschließen lassen.

Die Dokumentation der Relevanzprüfung erfolgt in tabellarischer Form.

Das Ergebnis der Relevanzprüfung ist mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Nur für die nach der Relevanzprüfung verbleibenden relevanten Arten wird geprüft, ob die in § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG genannten Verbotstatbestände erfüllt sind.

Mit der Realisierung des Vorhabens können Beeinträchtigungen von Habitatstrukturen verbunden sein, welche artenschutzrechtlich relevanten Tierarten als Lebensstätte dienen.

Die gesetzlichen Regelungen des § 44 (1) und § 45 (7) BNatSchG kommen auch in Zusammenhang mit Abbruch-, Sanierungs- und Umbaumaßnahmen an Gebäuden einschließlich innerörtlichen Grünanlagen zum Tragen.

Besonders geschützt sind:

- Arten der Anhänge A und B der EG-Artenschutzverordnung 338/97 - Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie - "europäische Vögel" im Sinne des Art. 1 der EG-Vogelschutzrichtlinie - Arten der Anlage 1 Spalte 2 der Bundesartenschutzverordnung

Darüber hinaus streng geschützt sind:

- Arten des Anhanges A der EG-Artenschutzverordnung 338/97 - Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie - Arten der Anlage 1 Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung Doppelnennungen versucht der Gesetzgeber zu vermeiden. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten sind deshalb nur dann durch diese Vorschriften geschützt, wenn sie nicht bereits durch die Nennung in Anhang A oder B der EG-Artenschutzverordnung 338/97 als besonders geschützt gelten.

4.4.2. Relevanzprüfung auf der Ebene der Artengruppen

In der nachfolgenden Tabelle beginnt die Abschichtung im Rahmen der Relevanzprüfung auf der Ebene der Artengruppen, bezogen auf deren planungsrelevante Arten.

Artengruppe	pot. Vork.	Nachw. UR	Beintr.	Ausschlussgründe für die Art / Hinweise
Avifauna				
- Greifvögel				keine relevanten Arten aufgrund ungeeigneter Habitatqualität
- Großvögel, Schreit- und Stelzvögel				keine relevanten Arten aufgrund ungeeigneter Habitatqualität
- Freibrüter in Gehölzen	x		x	keine Brutnachweise in den Eingriffsbereichen
- Boden- und Wiesenbrüter	x		x	keine Brutnachweise in den Eingriffsbereichen
- Nischen- und Höhlenbrüter	x		x	nur Höhlenbrüter mgl., keine Bruthöhlen gefunden, Potenzial im Baumbestand möglich
- Gebäudebrüter				
- Waldvögel				keine relevanten Arten aufgrund ungeeigneter Habitatqualität
- Wasservögel und Röhrichtbrüter	x			Röhrichtflächen werden mit dem Vorhaben nicht direkt berührt, Bauzeitenregelung
- Seevögel				keine relevanten Arten aufgrund ungeeigneter Habitatqualität
Krebse				keine relevanten Arten aufgrund ungeeigneter Habitatqualität
Fische				keine relevanten Arten aufgrund ungeeigneter Habitatqualität
Amphibien	x	x		Frösche 2022 verhört, Rotwbauchunken nach Angaben von Anwohnern vor längerer Zeit verhört
Reptilien und Kriechtiere	x		x	keine Nachweise bei den örtlichen Untersuchungen
Käfer	x			keine relevanten Arten aufgrund ungeeigneter Habitatqualität
Falter	x			keine relevanten Arten aufgrund ungeeigneter Habitatqualität

Artengruppe	pot. Vork.	Nachw. UR	Beeintr.	Ausschlussgründe für die Art / Hinweise
Libellen	x			Lebensräume außerhalb der Eingriffsflächen
Weichtiere	x			Lebensräume außerhalb der Eingriffsflächen
Säugetiere	x			Lebensräume/Wanderstrecken außerhalb der Eingriffsflächen
Moose	x			keine relevanten Arten aufgrund ungeeigneter Habitatqualität
Pflanzen	x			keine relevanten Arten aufgrund ungeeigneter Habitatqualität

Erläuterungen zur Tabelle:

pot. Vork. - Potentielles Vorkommen im Untersuchungsraum

Nachw. UR - Nachweis im Untersuchungsraum

Beeintr. - Beeinträchtigung durch Vorhaben möglich

x – zutreffend

Im Rahmen der Prüfung auf der Ebene der Artengruppen wurde festgestellt, dass für folgende Artengruppen Beeinträchtigungen zu erwarten sind:

- Avifauna, hier insbesondere Boden- und Wiesenbrüter, Freibrüter in Gehölzen, gegebenenfalls Höhlenbrüter
- hohes Potenzial für das Vorkommen von Amphibien und Reptilien, diese Artengruppen werden jedoch nur für einen Teil des Sommerlebensraums im Bereich des Grünlandes, der aktuell nur eine geringe Qualität aufgrund der Artenarmut und damit als Nahrungshabitat aufweist, durch Überbauung berührt
- Nahrungshabitat und Lebensraum für Fledermäuse im Bereich der Obstbäume und der Gewässerhabitate, das Vorhandensein von Baumhöhlen konnte nicht ermittelt werden, Altbaubestand ist vorhanden.

4.4.3. Betroffenheit streng geschützter Tierarten

Streng geschützte Tierarten sind im Bereich des Plangebiets lediglich im Bereich des Kleingewässers und der umliegenden naturnahen Biotope für die Herpetofauna und die Fledermäuse zu erwarten. Die Lebensraumqualität sinkt im Bereich des Kleingewässers mit zunehmender Verlandung erheblich. Dieser Bereich wird im Plangebiet als Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gesichert und bleibt damit von den Eingriffsfolgen unberührt.

Ein großer Teil der umliegenden Flächen bleibt in ähnlicher bzw. optimierter Form erhalten, die notwendigen Wanderbewegung und Jagdhabitats bleiben weiterhin möglich, bekommen teilweise eine höhere Diversität.

Damit kann eine Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden. Eine Ausnahmegenehmigung ist nicht notwendig.

Anderweitig zumutbare Alternativen (Standort- und technische Alternativen), die zu einer geringeren Betroffenheit gemeinschaftlich geschützter Tier- und Pflanzenarten führen würden, sind nicht vorhanden.

4.5. allgemeiner Artenschutz

Im Zusammenhang mit der vorhandenen Vegetation sind potenziell Vorkommen von Frei- und Bodenbrütern sowie von Fledermäusen urbaner Lebensgemeinschaften zu erwarten.

Für den allgemein Biotopschutz sind die Vorgaben des § 39 Abs. 5 Punkt 2 Bundesnaturschutzgesetz (Eingriffe in Gehölzbestände in der Brutzeit) durch eine Bauzeitenregelung für die Freimachung zu berücksichtigen.

4.6. besonderer Artenschutz

» Avifauna

In Bereiche der Artengruppen der Avifauna kann, wie bereits im vorangegangenen Kapitel beschrieben, nur Lebensraum für frei brütende Arten und ggf. Boden- und Wiesenbrüter festgestellt werden. Höhlenbrütende Arten und damit dauerhafter Schutz der Niststätten wurden bisher nicht festgestellt. Im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung soll in allen Bearbeitungsphasen auf entsprechende Vorkommen geprüft werden.

Aufgrund der bereits vorhandenen Freiflächen und der umgrenzenden Waldflächen sind für die frei brütenden Arten entsprechende Ausweichlebensräume vorhanden, sodass durch eine Bauzeitenregelung die artenschutzrechtlichen Verbote für die Avifauna ausgeschlossen werden können.

Bewohnbaren Baumhöhlen wurden im Rahmen der Untersuchung der Bäume vor Fällung an allen gefällten Bäumen nicht festgestellt, sodass hier Beeinträchtigungen ausgeschlossen sind.

» Reptilien und Amphibien

Für Reptilien besteht in den artenreichen Übergangsbereichen von der Wiese zu Gehölzen/zum Gewässer bzw. in den Bereichen mit Zäunen ein hohes Lebensraumpotenzial. Die Wahrscheinlichkeit für derartige Vorkommen ist sehr hoch. Im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung wären hier entsprechende Schutzmaßnahmen notwendig, um artenschutzrechtliche Verbote zu vermeiden.

Für Amphibien hatte der Bereich ursprünglich eine höhere Bedeutung, aktuell sind offenbar nur noch Reliktorkommen aufgrund des besonders niedrigen Wasserstandes und der oft geringen Restfeuchte im Gewässer im Zusammenhang mit dem starken Aufwuchs von Röhricht (nahezu flächendeckend) zu verzeichnen. Aus Angaben von Anwohnern waren ursprünglich auch Rotwochen im Gewässer zu verzeichnen. Aktuell (2022) konnten nur Frösche, vermutlich Teichfrösche, im Bereich des Gewässers festgestellt werden.

» Fledermäuse

Aufgrund der optimalen Biotopstruktur im Bereich des Kleingewässers und aufgrund des Altbaumbestandes und der Obstbäume besteht hier ein hohes Potenzial für das Vorkommen dieser Artengruppe.

» geschützte Pflanzen

Das Vorkommen von geschützten Pflanzen kann im Plangebiet ausgeschlossen werden, da überwiegend keine Biotoptypen vorhanden sind, die das Vorkommen von geschützten Pflanzen zulassen würden. Der Bereich des Gewässersbiotops wird durch die ruderalisierte Vegetation des Umlandes geprägt, sodass auch hier Vorkommen von geschützten Pflanzen ausgeschlossen werden können.

Mit den aktuell vorliegenden Untersuchungsergebnissen kann kein signifikant erhöhtes Risiko für Störungen oder Tötungen abgeleitet werden, wenn die Bauzeitenregelung eingehalten wird.

Alle anderen Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz können nicht berührt werden, da keine derartigen Lebensräume vorhanden sind.

5. Angaben zum Gewässerschutz

Das im Plangebiet vorhandene Kleingewässer unterliegt nicht den gesetzlichen Regelungen zum Gewässerschutz insbesondere aufgrund der Größe.

6. Angaben zum Baumschutz

6.1. Allgemeine Angaben

Der Baumbestand ist aktuell gekennzeichnet durch:

- differenzierter Altersstruktur
- einheimische Baumarten und diverse Obstgehölze
- überwiegend guter Allgemeinzustand
- Verkehrssicherheit musste nicht geprüft werden

6.2. Alleenschutz gem. § 17 brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz

Mit dem Vorhaben wird keine Allee gemäß § 17 brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz berührt.

6.3. Baumschutz gemäß Baumschutzverordnung/Baumschutzsatzung

Für das Plangebiet liegt ab Ende des Jahres 2023 eine Baumschutzsatzung/-verordnung vor, sodass der Baumbestand zum Zeitpunkt der Inanspruchnahme über die Satzung fachgerecht erhalten oder ersetzt wird.

Damit sind Regelungen im Bauleitplan für Einzelbäume nicht notwendig. Die konkreten Eingriffe zum Zeitpunkt der Bebauung können mit dieser Regelung besser kompensiert werden.

7. Angaben zum Wald nach Landeswaldgesetz

Mit dem Vorhaben wird Wald nach Landes Waldgesetz nicht berührt.

8. Angaben zur Eingriffsregelung

8.1. Prüfung auf Vorliegen eines Eingriffs

Mit dem Vorhaben wird der Versiegelungsgrad verändert, womit sich die Gestalt der Grundfläche verändert. Damit liegt gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz ein Eingriff vor.

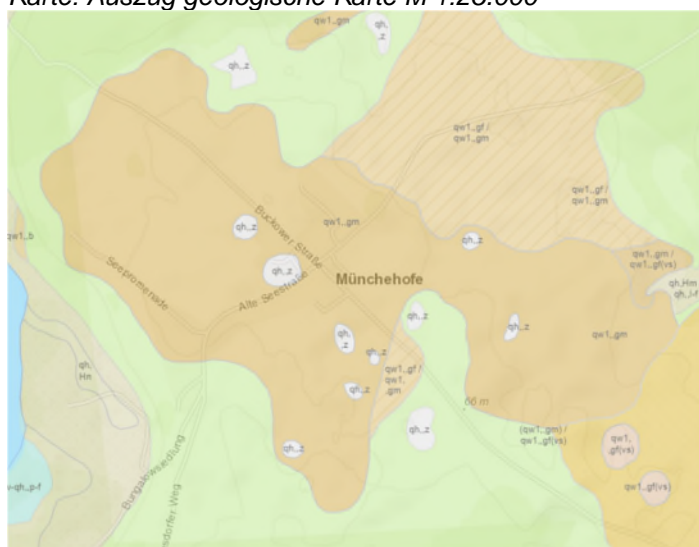
8.2. Bestandsdarstellung abiotische Schutzgüter

8.2.1. Boden und Fläche

Der Boden wird bereits lange Zeit landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch und als Grünland genutzt, sodass eine hohe Leistungsfähigkeit für den Boden aktuell vorhanden ist.

Böden mit besonderer Funktionsausprägung werden nicht berührt, wie die nachfolgende Karte zeigt.

Karte: Auszug geologische Karte M 1:25.000



362 - qw1,,gm - Grundmoränenbildungen (Geschiebemergel, -lehm): Schluff, stark sandig, schwach kiesig bis kiesig, mit Steinen

Quelle: © GeoBasis-DE/LGB (2023)

8.2.2. Wasserhaushalt

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird aktuell gebietsnah über eine Oberboden-Passage versickert. Es wird von einer naturnahen Grundwasserneubildung am Standort ausgegangen.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

Aufgrund der vorhandenen Bodenarten wird davon ausgegangen, dass eine Grundwassergefährdung für den oberen bedeckten Grundwasserleiter nicht besteht.

8.2.3. Standortklima

Das Standortklima ist durch den Ortsrand und die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen geprägt.

8.3. Bestandsdarstellung biotische Schutzgüter

8.3.1. Pflanzen

» Gras- und Staudenfluren

Die vorhandenen Gras- und Staudenfluren basieren auf einer langjährigen unregelmäßigen Grünlandnutzung. Partiiell sind in Gruppen Verschattungen durch Obstbäume vorhanden. Es handelt sich um artenarmes Grünland, häufig von ruderalen Arten dominiert.

» Gehölze

Im Bereich des vorhandenen Grünlands sind aus der Gartennutzung noch in der Altersstruktur sehr differenzierte Obstbäume vorhanden, damit ist auch der Zustand der Obstbäume aktuell aufgrund seit vielen Jahren unterlassene Pflege unzureichend.

Weiterer Baumbestand aus gebietsheimischen Arten hat sich am Kleingewässer in dessen unmittelbaren Uferbereichen und im nördlichen Teil bis an die Grundstücksgrenze entwickelt. Auch hier ist die Altersstruktur sehr differenziert, es ist auch in geringer Menge Totholz vorhanden, das nur einen geringen Stammdurchmesser aufweist, vermutlich aufgrund des Rückgangs des Grundwasserspiegels entstanden.

8.3.2. Tiere

Angaben zu den Tieren wurden bereits im Abschnitt 4. gemacht.

8.3.3. Biotoptypen

Gemäß Kartieranleitung Brandenburg wurden folgende Biotoptypen im Zeitraum Oktober 2020 kartiert:

Tabelle: *Biotoptypen Bestand*

Code	Bezeichnung	Fläche	Proz.
GMAO	Grünlandbrachen frischer Standorte, artenarm, weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs (< 10 % Gehölzdeckung)	4.485 m ²	57,48%
SPB	temporäre Kleingewässer, naturnah, beschattet	1.699 m ²	21,78%
PGBO	Gartenbrachen und extensiv genutzte Gärten mit bemerkenswertem alten Obstbaumbestand	999 m ²	12,80%
GMRAO	ruderales Wiesen, verarmte Ausprägung, weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs (< 10 % Gehölzdeckung)	419 m ²	5,38%
OVSO	Straßen oder befahrbare Wege, vegetationslos, unversiegelt	200 m ²	2,56%
	Gesamtfläche	7.802 m²	

Die letzte Spalte zeigt den prozentualen Anteil der jeweiligen Biotoptypen an der erfassten Gesamtfläche. Die Gesamtfläche stellt den Bereich dar, in dem Eingriffe im Zusammenhang mit der Baustelle zu erwarten sind.

Die Tabelle zeigt den überwiegenden Anteil an artenarmen Grünlandbrachen (über 50 %).

8.4. Eingriffsermittlung / Vergleich Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts

8.4.1. Wirkfaktoren - Übersicht

Tabelle: Übersicht der Wirkfaktoren des Vorhabens

	baubedingt	anlagebedingt	nutzungsbedingt	rückbaubedingt
Mensch				
Wohnqualität	x			
Erholungswert	x			
wirtschaftliche Belange				
Immissionen	x			
Biotische Schutzgüter				
Vegetationsdecke	x	x		
Schutzgebiete	x	x	x	
Allgemeiner Artenschutz	x			
Besondere Artenschutz	?			
Lebensräume/Biototypen				
Zerschneidung				
Nist-, Brut- und Lebensstätten				
Wanderrouten und Rastplätze				
Erhaltungszustand FFH-Anh. II				
Baumbestand	x			
Natura 2000				
Abiotische Schutzgüter				
Neuversiegelung	x	x		
Schadstoffe				
Wasserhaltung				
Grundwasser				
Oberflächengewässer				
Standortklima				
Landschaftsbild				
Kultur- und Sachgüter				

x – betroffener Wirkfaktor

? – aktuell keine sicheren Angaben möglich, Prüfung im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung

8.4.2. baubedingte Beeinträchtigungen

Baubedingt ist mit folgenden Beeinträchtigungen zu rechnen:

- Immissionen durch den Baustellenbetrieb
- Beeinträchtigungen der vorhandenen Vegetationsdecke im Bereich der zu bauenden Flächen (maximal 30 % der Baugebietsflächen)
- potenziell mögliche Brutstätten von Freibrütern in den angrenzenden Gehölzen
- Beschädigungen von Bäumen durch Baumaschinen im Lichtraum und am Stamm

8.4.3. anlagebedingte Beeinträchtigungen

Anlagebedingt verbleibt eine Beeinträchtigung durch Neuversiegelung (maximal 811 m²). Weitere Beeinträchtigungen gegenüber dem Bestand sind nicht zu erwarten.

Beeinträchtigungen auf anderen Flächen sind aufgrund der aktuellen artenarmen Grünlandbrache, die ausschließlich für die bauliche Entwicklung in Anspruch genommen werden, nicht zu erwarten, da sich in diesen Bereichen artenreiche Pflanzengesellschaften entwickeln können, die insgesamt nicht zu einer Beeinträchtigung führen, da die Leistungsfähigkeit in ähnlicher Form erhalten bleibt.

8.4.4. Nutzungsbedingte Beeinträchtigungen

Die Nutzung der Flächen ändert sich gegenüber dem Ausgangszustand durch die Wohnnutzung auf 2 Grundstücken, sodass betriebsbedingten Beeinträchtigungen ableitbar sind. Der Bereich wird aktuell unregelmäßig bereits anthropogen genutzt, insbesondere Nutzung der Obstgehölze und spontanen Pflege der Grünlandbrachen. Außerdem sind im nahen Umfeld bereits Wohnnutzungen vorhanden, sodass nutzungsbedingte Beeinträchtigungen am Standort bereits vorhanden sind.

8.4.5. Vergleich Naturhaushaltswert

Nachfolgend wird der Naturhaushaltswert ermittelt und im Bestand und Planung verglichen. Damit kann ein Äquivalent für die Neuversiegelung ermittelt werden.

Tabelle: Ermittlung einer Vergleichsfläche durch Vergleich Bestand und Planung

Bezeichnung	Fläche	Faktor	Vergleichsfläche
Bestand			
temporäre Kleingewässer, naturnah, beschattet	1.699 m ²	1	1.699 m ²
Grünlandbrachen frischer Standorte, artenarm, weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs (< 10 % Gehölzdeckung)	4.485 m ²	0,9	4.036 m ²
Gartenbrachen und extensiv genutzte Gärten mit bemerkenswertem alten Obstbaumbestand	999 m ²	0,9	899 m ²
ruderaler Wiesen, verarmte Ausprägung, weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs (< 10 % Gehölzdeckung)	419 m ²	0,9	378 m ²
Straßen oder befahrbare Wege, vegetationslos, unversiegelt	200 m ²	0,3	60 m ²
Summe	7.802 m ²		7.072 m ²
Planung			
Neuanlage: Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	2.224 m ²	1	2.224 m ²
Neuanlage: private Grünfläche	1.442 m ²	0,9	1.298 m ²
Dorfgebiet mit GRZ 0,3	3.211 m ²	0,7	2.248 m ²
Straßen	619 m ²	0,3	186 m ²
Neuanlage: Laubgebüsche frischer Standorte	305 m ²	1	305 m ²
Summe	7.802 m ²		6.261 m ²
Differenz Naturhaushaltswert			-811 m²

Erläuterungen zur Tabelle:

Der Faktor gibt je Biotoptyp einen Vergleichswert für den Naturhaushaltswert an, der am Standort mit der Flächennutzung im Vergleich von Bestand und Planung erreicht wird. Die Faktoren können maximal den Wert 1 erreichen (volle Leistungsfähigkeit) und minimal den Wert 0 (keine Leistungsfähigkeit = Vollversiegelung), Zwischenwerte zeigen einen unterschiedlichen Grad von Einschränkungen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts an.

Die Vergleichsfläche, die eine theoretische Fläche mit voller Funktion darstellt, reduziert sich damit entsprechend der Nutzungsintensität der Fläche.

Durch Differenzbildung kann dann aus dem Vorwert der Fläche (Bestand) und dem geplanten Wert (Planung) der Anteil, der einer Neuversiegelung entspricht, ermittelt werden.

Diese Differenz wird für die Bemessung der notwendigen Kompensationsmaßnahmen zu Grunde gelegt und stellt den theoretischen Anteil Vollversiegelung dar, teilversiegelte bzw. sonst in der Leistungsfähigkeit beeinträchtigte Flächen sind hiermit anteilig berücksichtigt.

In Auswertung der Tabelle ist erkennbar, dass zur Kompensation der Neuversiegelung zusätzliche Maßnahmen im Umfang von 811 m² erbracht werden müssen.

9. Ableitung von landschaftspflegerischen Maßnahmen

9.1. Spezieller Vermeidungs- und Minderungsbedarf

Im Zusammenhang mit dem Vorhaben entsteht folgender Vermeidungs- und Minderungsbedarf:

- minimale Bebauung - umgesetzt durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 ohne die Möglichkeit einer Überschreitung,
- ortstypische Bebauung für den Ortsrandbereich zur Schaffung eines landschaftstypischen Ortsrandes - umgesetzt durch spezielle baurechtliche Festsetzungen
- Erhaltung hochwertiger Landschaftsbestandteile – umgesetzt durch Festsetzungen zur Erhaltung von Pflanzungen bzw. Festsetzungen für Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Vermeidung artenschutzrechtliche Verbote für im Plangebiet vorkommende Tierarten – Nutzung der Möglichkeiten der Bauzeitenregelung und Einsetzung einer ökologischen Baubegleitung für alle artenschutzfachlichen Problemstellungen, z.B. Vermeidung der Einwanderung von Reptilien in die Baustelle nach örtlicher Prüfung zur Bauzeit

9.2. Spezieller Kompensationsbedarf

Ein Kompensationsbedarf entsteht bei diesem Vorhaben insbesondere durch:

- Neuversiegelung im Umfang von 811 m²
- Entzug von unregelmäßig genutzter artenarmer Grünlandbrache für den Artenschutz
- Baumfällungen – Kompensation durch örtliche Baumschutzsatzung/Baumschutzverordnung

9.3. Aufwertungsmöglichkeiten durch geplante Nutzungen im Plangebiet

im Baugebiet

- 70 % gärtnerische Nutzungen im Baugebiet, damit Bereitstellung von möglichen Sommer- als auch Winterlebensräumen für einige Amphibien- und Reptilienarten im Umfeld zum Reproduktionsraum, weiterhin Schaffung von vielfältigen Übergangsbereichen und einer hohen Biotopvielfalt in den gärtnerisch genutzten Flächen in Abhängigkeit von der tatsächlichen Gestaltung, mit Sicherheit jedoch auf diesen Flächen höhere Artenvielfalt als im artenarmen und unregelmäßig gemähten Grünland
- Erhaltung oder Neupflanzung von Obstbäumen im Baugebiet ermöglicht eine optimale Einordnung in das Landschaftsbild im Ortsrandbereich der Ortslage

im Bereich Grünflächen

- in diesen Bereichen ebenfalls gärtnerische Nutzungen bzw. auch Beweidung durch Haustiere mit ähnlichen und teilweise positiven Wirkungen wie im oben genannten Bereich Baugebiet,
- durch die regelmäßigeren Nutzung und auch die breitere Nutzung der Flächen entsteht Artenvielfalt und mehr Biodiversität auf diesen Flächen gegenüber dem bisher in diesen Bereich vorhandenen Grünland

im Bereich von Gehölzpflanzungen

- durch die Gehölzpflanzungen werden Störungen der Oberboden Schicht vermieden, sodass hier eine vielfältige belebte Bodenschicht eine naturnaher Bodenentwicklung über einen langen Zeitraum ergeben, was im Verhältnis zu den regelmäßigen Störungen bei der Pflege des Grünlands eine Aufwertung darstellt,
- erhebliche Aufwertung für das Orts- und Landschaftsbild zur Einordnung der Gebäude im Ortsrand.

9.4. sonstige Bedarfe für landschaftspflegerische Aufwertung

Das vorhandene Kleingewässer verlandet zunehmend, sodass die ursprüngliche und wichtige Biotopfunktion eines Kleingewässers aktuell nur noch in geringem Maße übernommen werden kann. Eine weitere Rolle spielt der abnehmende Grundwasserspiegel in der Landschaft, sodass beide Faktoren dazu beitragen, dass auch die zugehörigen Arten- und Lebensgemeinschaften rückläufig sind und das Gewässer damit potenziell insbesondere als Reproduktion- und Lebensraum verloren geht.

9.5. Ableitung der erforderlichen Kompensation

Durch die geplanten Maßnahmen und die damit möglichen Entwicklungen auf den Flächen innerhalb des Plangebiets können Beeinträchtigungen gut vermieden bzw. gegenüber dem Bestand teilweise aufgewertet werden.

Rechnerisch würde durch die Überbauung eine Neuversiegelung bei voller Nutzung der Grundflächenzahl von 811 m² unter Berücksichtigung der Vorwerte der zu nutzenden Flächen ermittelt. Zur Kompensation der Neuversiegelung sollen für den speziellen Fall dieses Vorhabens Ersatzmaßnahmen gemäß Bundesnaturschutzgesetz § 15 Abs. 2 als Maßnahme des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Wiederherstellung und dauerhaften Pflege eines dringend im Landschaftsraum benötigten Reproduktionsraums für Amphibien festgesetzt werden.

Dazu gehören Maßnahmen zur Wiederherstellung und Optimierung des gesamten Biotopkomplexes als dauerhafte Maßnahmen zur Pflege und Unterhaltung des gesamten Biotopkomplexes:

- Röhrichtmahd nach naturschutzfachlichen Vorgaben
- Teilentschlammung
- Schaffung von besonnten und offenen Wasserflächen u.a. durch Röhrichtmahd
- Pflegemaßnahmen in den begleitenden Gehölzbeständen zur Erhaltung einer hohen Artenvielfalt und von vielfältigen Übergangsbereichen zwischen Gras- und Staudenfluren, Laubgebüsch, Röhrichten, Wasserflächen und Einzelbaumbestand bzw. kleineren Baumgruppen

Im Zusammenhang mit der Förderung des Bereiches mit dem Kleingewässer als Reproduktionsraum für Amphibien und Reptilien muss auch die Zugänglichkeit und der Biotopverbund gesichert werden. Aus diesem Grund ist die Durchlässigkeit der Umzäunung des Grundstückes und die Vermeidung baulicher Fallen für Kleintiere von entscheidender Bedeutung, sodass dies in einer gesonderten textlichen Festsetzung bzw. Maßnahmenbeschreibung (aufgrund fehlendem bodenrechtlichen Bezug) festzusetzen ist.

9.6. Hinweise zur Bemessung der gewählten Kompensationsmaßnahme

Für die Kompensation einer Neuversiegelung können gemäß Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung Brandenburg naturnahe Gehölzpflanzungen im Umfang von 2 m² je 1 m² versiegelter Fläche angelegt werden. Im Rahmen der Neuanlage derartiger Gehölzpflanzungen werden mit durchschnittlichen Kosten zur Vorbereitung und Bepflanzung der Flächen ca. 15 € je m² anzusetzen sein.

Für die Kompensation von 811 m² Neuversiegelung würden damit 1.622 m² Gehölzflächen neu angelegt werden müssen, die bei einem Preis von ca. 15 €/m² Gesamtkosten von ca. 24.000 € ergeben würden.

Allein für die Sanierung des Gewässers und die Teilentschlammung werden aktuell Kosten von ca. 44.000 € geschätzt, sodass die Bemessung der Kompensationsmaßnahme im Vergleich zu anderen Kompensationsmaßnahmen mehr als ausreichend eingeschätzt wird. Diese Maßnahme ist weiterhin mit der dauerhaften Pflege und Unterhaltung des Gewässers verbunden, sodass hier mit zusätzlichen Kosten zu rechnen ist. Kosten sind in der Anlage im Maßnahmenblatt bzw. in der Kostenzusammenstellung nachvollziehbar abgebildet.

10. Maßnahmenplanung

10.1. Vermeidungs- / Minderungsmaßnahmen

Mit dem Vorhaben werden folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen durchgeführt:

- V1 Baufeldfreimachung von Gehölzen außerhalb des Brutzeitraumes (Freimachung im Zeitraum Oktober bis einschl. Februar)
- Mit dieser Maßnahme werden Beeinträchtigungen insbesondere der Vogelwelt vermieden, sodass keine Verbote des Bundesnaturschutzgesetzes ausgelöst werden können.
- V2 ökologische Baubegleitung mit Dokumentation aller durchgeführten Maßnahmen, Koordinierung aller naturschutzfachlichen Maßnahmen im Zusammenhang mit der Durchführung der Maßnahme
- Mit einer ökologischen Baubegleitung werden sowohl im Baugeschehen mögliche Beeinträchtigungen durch spezielles Artenwissen vermieden bzw. werden zwischen der Planaufstellung und der Baudurchführung einwandernde Tiere fachgerecht berücksichtigt
- V3 Zaunbau mit Kleintierpassage und Vermeidung von Kleintier- und Amphibienfallen durch Schächte und Entwässerungsanlage
- Berücksichtigung bei der Errichtung baulicher Anlagen, hier Umzäunung, Schachtbauwerke und Entwässerungssysteme
 - Gewährleistung der Durchlässigkeit von Umzäunungen für Amphibienwanderungen,
 - Verhinderung von Fallenwirkungen von Schächten und Entwässerungsbauwerken für Kleintiere, hier insbesondere für Amphibien und Reptilien

10.2. Kompensations- und Gestaltungsmaßnahmen

Im Zusammenhang mit dem Vorhaben sind folgende Maßnahmen geplant, die gegenüber dem Ausgangszustand eine Kompensationswirkung haben:

- E1 Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft für die Wiederherstellung und dauerhafte Erhaltung eines Reproduktionsraumes für Amphibien
- Zur Erhaltung bzw. zur Aufwertung des vorhandenen Lebensraumpotenzials im Bereich des Gewässers sollen hier landschaftspflegerische Maßnahmen durchgeführt werden, um den Bereich als Reproduktionsraum für Amphibien wieder aufzuwerten.
 - Von besonderer Bedeutung ist eine Teilentschlammung und die Schaffung eines offenen Wasserspiegels mit einer gesicherten Besonnung. Weiterhin soll im Uferbereich durch gezielte Gehölzentnahme dafür gesorgt werden, dass sich ein sehr artenreicher Biotopkomplex mit vielfältigen Übergangsbereichen zwischen offenem Gewässer, Röhrichtgürtel, hochwertigen Gras- und Staudenfluren feuchter Standorte, Laubgebüsch feuchter Standorte und Baumbestand entwickeln kann.
 - Die Maßnahmen sind sehr kostenintensiv, sodass die notwendigen Kompensationsmittel für die Maßnahme verwendet werden können.
 - Mit der Maßnahme sind langfristige Pflegemaßnahmen verbunden, die ebenfalls hohe Kosten erzeugen und somit als Kompensationsmaßnahme geeignet und auch gerechtfertigt sind.
 - Die aktuell sehr ungünstige Situation der Amphibien in Brandenburg rechtfertigt zusätzlich die Durchführung der dargestellten Maßnahme als Kompensationsmaßnahme für die Beeinträchtigungen des Naturhaushalts an dieser Stelle, da ansonsten die Reaktivierung dieses Gewässers wahrscheinlich nicht möglich wäre.

G1 Neuanlage von Hecken (Verwendung von Ziergehölzen möglich, keine Koniferen) auf privaten Grundstücken

- Die Heckenpflanzung soll als geschlossene Pflanzung durchgeführt werden, sodass keine Lücken in der Bepflanzung vorhanden sind. Für naturnahe Pflanzungen kann ein Reihenabstand von 2 m und eine Pflanze Abstand in der Reihe von 1 m gewählt werden.
- Um die Landschaftstypik in diesem sensiblen Ortsrandbereiche zu erhalten und zu unterstützen können gebietsheimische Pflanzungen mit Ziergehölzpflanzungen gemischt werden. Empfohlen wird hier ein Anteil von ca. 50 %.

10.3. Zusammenstellung der Maßnahmen

Die nachfolgenden Maßnahmentabellen zeigen in einer Übersicht die geplanten Maßnahmen mit Entwicklungszielen, Pflegemaßnahmen und auch Kompensationswirkungen.

Weitere Angaben sind in den Maßnahmenblättern und Tabellen in der Anlage enthalten.

Tabelle: geplante landschaftspflegerische Maßnahmen

Ma-Nr.	Maßnahmenbezeichnung	Menge	Entwicklungsziel	Pflegemaßnahmen
V1	Baufeldfreimachung von Gehölzen außerhalb des Brutzeitraumes (Freimachung im Zeitraum Oktober bis einschl. Februar)	1 psch	Lebensraumschutz durch Vermeidung von Eingriffen in Nist-, Brut- und Lebensstätten, Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. Bundesnaturschutzgesetz	keine Pflegemaßnahmen notwendig
V2	ökologische Baubegleitung mit Dokumentation aller durchgeführten Maßnahmen, Koordinierung aller naturschutzfachlichen Maßnahmen im Zusammenhang mit der Durchführung der Maßnahme	20 Std	Koordinierung einer Untersuchung auf besonders und streng geschützte Artenvorkommen im Gebiet der Baustelle durch potenziell mögliche Einwanderung von Individuen im Zeitraum zwischen der Erfassung im Planungszeitraum und dem Baubeginn, Überwachung der Einhaltung naturschutzfachlicher Belange auf der Baustelle, naturschutzfachliche Beratungen, Koordinierung sonstiger naturschutzfachlicher Belange auf der Baustelle	keine weiteren Maßnahmen
V3	Zaubau mit Kleintierpassage und Vermeidung von Kleintier- und Amphibienfallen durch Schächte und Entwässerungsanlage	1 psch.	Bodenfreiheit beim Zaubau mit Durchlässigkeit für Kleintiere in den untersten 15 cm, Vermeidung einer Fallenwirkung für Kleintiere durch Sicherung von Schächten und Einlaufbauwerken u.ä. mit feinmaschigen Abdeckungen, es können keine gesonderten Kosten ausgewiesen, die Vorgaben sind bei der Anlage derartiger Bauwerke zu berücksichtigen	regelmäßige Kontrolle der Anlagen auf Funktionsfähigkeit
E1	Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft für die Wiederherstellung und dauerhafte Erhaltung eines Reproduktionsraumes für Amphibien	2224 m ²	Ertüchtigung eines verlandenden Gewässers durch Teilentschlammung, Teilentnahme von Röhrichten und Teilentnahme von Gehölzen zur Schaffung und dauerhaften Erhaltung eines Reproduktionsraumes mit teilbesonnter, offener Wasserfläche, typischem Uferbereich mit randlichem Röhricht und typischen Gehölzstrukturen mit Eignung als Winterquartier	Freihaltung der Gewässerfläche und Freihaltung von besonnten Uferabschnitten und Gewässerflächen, Erhaltung artenreicher Gras- und Staudenfluren durch 1malige Mahd im Jahr mit Entsorgung Mähgut
G1	Neuanlage von Hecken (Verwendung von Ziergehölzen)	305 m ²	Entwicklung von Hecken auf privaten Grundstücken zur	nach Entwicklungspflege nur notwendige

Ma-Nr.	Maßnahmenbezeichnung	Menge	Entwicklungsziel	Pflegemaßnahmen
	möglich, keine Koniferen) auf privaten Grundstücken		Kompensation Lebensraum und zur Aufwertung des Landschaftsbildes	Schnittmaßnahmen, turnusmäßige Heckenpflege

Tabelle: *geplante landschaftspflegerische Maßnahmen mit deren Kompensationswirkung*

Ma-Nr.	Maßnahmenbezeichnung	Kompensationswirkung
V1	Baufeldfreimachung von Gehölzen außerhalb des Brutzeitraumes (Freimachung im Zeitraum Oktober bis einschl. Februar)	Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. Bundesnaturschutzgesetz
V2	ökologische Baubegleitung mit Dokumentation aller durchgeführten Maßnahmen, Koordinierung aller naturschutzfachlichen Maßnahmen im Zusammenhang mit der Durchführung der Maßnahme	Vermeidung von Beeinträchtigungen und artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen
V3	Zaunbau mit Kleintierpassage und Vermeidung von Kleintier- und Amphibienfallen durch Schächte und Entwässerungsanlage	Vermeidung der Störung/Behinderung wandernder Tierarten und Vermeidung der Tötung von Tieren durch Verlust in baulichen Anlagen, die nicht mehr selbständig verlassen werden können.
E1	Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft für die Wiederherstellung und dauerhafte Erhaltung eines Reproduktionsraumes für Amphibien	hohe Kompensationswirkung für alle Schutzgüter des Naturhaushaltes, durch notwendige Pflege entsteht ein hochwertiger Biotopkomplex mit spezieller Eignung als dringend benötigter Reproduktionsraum für Amphibien, Lebensraum für eine hohe Vielfalt an Arten- und Lebensgemeinschaften durch kleinräumig vielfältige Übergangsbereiche und deren dauerhafte Erhaltung
G1	Neuanlage von Hecken (Verwendung von Ziergehölzen möglich, keine Koniferen) auf privaten Grundstücken	hohe Kompensationswirkung für Boden aufgrund ungestörter, naturnaher Bodenentwicklung, hohe Kompensationswirkung für Wasserhaushalt und Standortklima aufgrund naturnaher Evapotranspiration und naturnaher Versickerung, hohe Kompensationswirkung für Landschaftsbild, mittlere bis geringe Kompensationswirkung für den Biotop- und Artenschutz als naturnaher Lebensraum

10.4. Freihaltung von Gewässern und Uferzonen gemäß § 61 Bundesnaturschutzgesetz

Gewässer im Geltungsbereich des § 61 Bundesnaturschutzgesetz sind im Plangebiet nicht vorhanden. Diesbezügliche Maßnahmen werden daher nicht notwendig.

10.5. Waldflächen gemäß Landeswaldgesetz

Waldflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Diesbezügliche Maßnahmen werden daher nicht notwendig.

11. Zusammenfassung notwendiger Genehmigungen

11.1. Eingriffsgenehmigung

Für das Vorhaben wird eine Eingriffsgenehmigung nötig. Die Maßnahmen zur Kompensation der zu erwartenden Eingriffe sind im Abschnitt 8.3 dargestellt.

11.2. Schutzgebiete

Mit dem Vorhaben wird das Landschaftsschutzgebiet und Naturpark „Märkische Schweiz“ direkt berührt, eine Befreiung von den Verboten gemäß § 6 Abs. 2 der Rechtsverordnung wird notwendig und mit dem Vorhaben beantragt.

11.3. Biotopschutz

Im Plangebiet sind geschützten Biotope vorhanden, die jedoch mit dem Vorhaben nicht berührt werden. Die geschützten Biotope befinden sich in einem sehr schlechten Erhaltungszustand und sollen im Rahmen einer Kompensationsmaßnahme aufgewertet und als Reproduktionsraum insbesondere für Amphibien wiederhergestellt und dauerhaft erhalten werden.

Ein entsprechender Antrag wird im Zusammenhang mit der Durchführung der Kompensationsmaßnahmen gestellt.

11.4. artenschutzrechtliche Genehmigung

Im Plangebiet ist mit dem Vorkommen von genehmigungspflichtigen Arten zu rechnen, insbesondere geschützte Reptilien und Amphibien.

Mit den im Bauleitplan dargestellten Maßnahmen werden entsprechende artenschutzrechtliche Verbote vermieden bzw. sind im Rahmen der ökologischen Baubegleitung durch gezielte Maßnahmen im Rahmen der Durchführung der Bebauung zu vermeiden.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Genehmigung wird daher für das Vorhaben aus aktueller Sicht nicht benötigt

11.5. Gewässerschutz

Gewässer werden durch das Bauvorhaben nicht berührt.

11.6. Baumschutz

Der Baumschutz wird außerhalb des Verfahrens über die zum Zeitpunkt der Genehmigung des Bebauungsplans vorliegenden Baumschutzsatzung/Baumschutzverordnung für die betreffenden Bäume im Plangebiet umgesetzt, sodass dieser Belang nicht in der Bauleitplanung geregelt werden muss.

11.7. Waldumwandlung

Waldflächen werden durch das Vorhaben nicht berührt.

erarbeitet:

Dipl.-Ing. Uwe Krauter
Landschaftsarchitekt
BA-2266-92-1-L
Treplin, 10.08.2023



Umweltbericht nach § 2 Absatz 4 und § 2a Satz 2 Nummer 2

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung.....	3
1.1. Standort des Vorhabens	3
1.2. wichtigste Ziele des Bauleitplans.....	4
1.3. Beschreibung der Festsetzungen des Plans	5
1.4. Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	5
1.5. Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung im Bauleitplan.....	6
2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	6
2.1. Fläche und Boden.....	6
2.1.1. <i>Basisszenario</i>	6
2.1.2. <i>voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung</i>	6
2.1.3. <i>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung...</i>	6
2.1.4. <i>Einschätzung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen und Kompensationsbedarf</i>	7
2.2. Wasser.....	7
2.2.1. <i>Basisszenario</i>	7
2.2.2. <i>voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung</i>	7
2.2.3. <i>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung...</i>	7
2.2.4. <i>Einschätzung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen und Kompensationsbedarf</i>	7
2.3. Luft und Klima.....	8
2.3.1. <i>Basisszenario</i>	8
2.3.2. <i>voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung</i>	8
2.3.3. <i>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung...</i>	8
2.3.4. <i>Einschätzung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen und Kompensationsbedarf</i>	8
2.4. Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.....	8
2.4.1. <i>Basisszenario</i>	8
2.4.2. <i>voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung</i>	9
2.4.3. <i>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung...</i>	9
2.4.4. <i>Einschätzung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen und Kompensationsbedarf</i>	9
2.5. Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete.....	9
2.6. Landschaft	10
2.6.1. <i>Basisszenario</i>	10
2.6.2. <i>voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung</i>	10
2.6.3. <i>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.</i>	10
2.6.4. <i>Einschätzung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen und Kompensationsbedarf</i> ...	10
2.7. umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.....	10
2.7.1. <i>Basisszenario</i>	10
2.7.2. <i>Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen</i>	10
2.7.3. <i>Einschätzung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen und Kompensationsbedarf</i> ...	11
2.8. umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	11
2.9. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.....	11
2.10. Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	11
2.11. Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie..	11
2.12. erwarteter Wirkungsraum der erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen und Kumulierung mit benachbarten Planungen.....	11
3. Maßnahmen zur Kompensation erheblichen nachteiliger Umweltauswirkungen	12
3.1. Angaben zur Eingriffsregelung	12
3.1.1. <i>baubedingte Beeinträchtigungen</i>	13
3.1.2. <i>anlagebedingte Beeinträchtigungen</i>	13
3.1.3. <i>Nutzungsbedingte Beeinträchtigungen</i>	13
3.1.4. <i>Vergleich Naturhaushaltswert</i>	14
3.2. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	15
3.3. Kompensations- und Gestaltungsmaßnahmen	15

3.4.	Überwachungsmaßnahmen.....	16
3.5.	Angaben zu verbleibenden erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen	16
4.	anderweitige Planungsmöglichkeiten	16
4.1.	Bezug auf die Ziele und den räumlichen Geltungsbereich des Bauleitplans	16
4.2.	wesentliche Gründe für die getroffene Wahl	16
5.	Maßnahmen nach schweren Unfällen / Krisenfällen.....	16
6.	Zusätzliche Angaben	16
6.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung.....	16
6.2.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	17
6.3.	allgemeinverständliche Zusammenfassung der Umweltauswirkungen.....	17
6.3.1.	<i>Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt</i>	<i>17</i>
6.3.2.	<i>Fläche und Boden</i>	<i>17</i>
6.3.3.	<i>Wasser</i>	<i>18</i>
6.3.4.	<i>Luft und Klima</i>	<i>18</i>
6.3.5.	<i>Landschaft.....</i>	<i>19</i>
6.3.6.	<i>menschliche Gesundheit.....</i>	<i>19</i>
6.3.7.	<i>Kultur- und Sachgüter</i>	<i>19</i>
6.3.8.	<i>Emissionen, Abfälle und Abwässer.....</i>	<i>19</i>
6.3.9.	<i>Nutzung erneuerbarer Energien und effiziente Nutzung von Energie</i>	<i>19</i>
6.3.10.	<i>verbleibende erheblich nachteilige Beeinträchtigungen.....</i>	<i>19</i>
6.4.	Referenzliste der Quellen	19

1. Einleitung

1.1. Standort des Vorhabens

Die Baustelle befindet sich am östlichen Ortsrand der Gemeinde Münchehofe.

Das Plangebiet liegt gemäß Karte der geomorphologischen Rayonierung in folgendem Naturraum:

- naturräumliche Großeinheit: ostbrandenburgischen Platte
- geomorphologische Einheit: im nordwestlichen Bereich der Lebuser Platte in der Nähe des roten Luchs

Abbildung: Lage des Vorhabens (Quelle: Brandenburg Viewer)



Quelle: © GeoBasis-DE/LGB (2023)

Bei der Fläche handelt es sich um eine Gartenbrache mit unregelmäßiger Grünlandnutzung/Grünlandbrache, stark ruderalisiert und einem stark verlandeten Kleingewässer mit nur rudimentärer Wasserführung.

Allgemeine Angaben zu den abiotischen Schutzgütern

- Die Böden sind Bildungen der Grundmoräne und bestehen aus sandigem Geschiebemergel bzw. Geschiebelehm, einer in der Region sehr häufigen Bodenart.
- Böden besonderer Funktionsausprägung werden mit dem Vorhaben nicht berührt.

- Auf dem Baugrundstück ist ein Kleingewässer vorhanden, das in den Sommermonaten nahezu trocken liegt und stark verlandet.
- Das Niederschlagswasser kann aktuell auf der Fläche vollständig versickern.
- Klimatische Besonderheiten sind für die Region nicht bekannt, das Klima ist durch den angrenzenden Siedlungsraum vorgeprägt.

Allgemeine Angaben zu den biotischen Schutzgütern

- Biotopschutz wird mit dem Vorhaben nicht direkt berührt, im Plangebiet ist ein Kleingewässer mit Röhrichten vorhanden, das jedoch durch das Vorhaben nicht berührt wird
- die Gehölzstruktur ist überwiegend durch Baumbestand der ehemaligen Gartennutzung (Obstbäume) und durch gebietsheimische Bäume im Bereich des Kleingewässers geprägt
- Wald wird durch das Vorhaben nicht berührt.

Angaben zur Vegetation

- Bei der Fläche ist auf Teilflächen durch eine aufgelassene und mit Obstbaubestand geprägte Gartenbrache mit überwiegend teilweise stark ruderalisiertem Grünland/Grünlandbrache, das unregelmäßig gepflegt wird, geprägt. Es handelt sich um eine artenarme Vegetationsfläche.
- Der Obstbaubestand hat ein stark differierendes Alter, Höhlenbäume konnten auf dem Gelände bei optischer Kontrolle vom Boden aus nicht festgestellt werden.
- Im Bereich des Kleingewässers befindet sich gebietsheimischer Baumbestand in unterschiedlichen Altersklassen. Der Unterstand wird durch Hochstaudenfluren mit einem Übergang zum Röhricht, das nahezu die gesamte Gewässerflächen einnimmt, geprägt.
- Das Umfeld des Plangebiets wird durch Intensivacker geprägt.

Allgemeine Angaben zur Fauna

- Die Vorgaben basieren auf örtlichen Beobachtungen und auf einer Relevanzanalyse im Rahmen der vorlaufenden Umweltprüfung/Eingriffsregelung.
- In der Avifauna ist ein urban geprägter Bestand vorhanden, der die Fläche überwiegend zur Nahrungsaufnahme nutzt. Wiesenbrüter konnten nicht festgestellt werden, vermutlich besteht Brutraum für Baum- und Gebüschbrüter.
- Das Gewässer hatte früher eine hohe Bedeutung als Reduktionsraum für Amphibien, aktuell können noch Frösche, vermutlich Teichfrösche, festgestellt werden. Rotbauchunken werden bereits seit mehreren Jahren nicht mehr verhört. Im näheren Umfeld sind mehrere Kleingewässer in unterschiedlicher Qualität und unterschiedlichem Erhaltungszustand vorhanden.
- Im Bereich des gesamten befinden sich potentielle Nahrungshabitat für Fledermäuse, gegebenenfalls bei Vorhandensein von Höhlenbäumen auch Quartiere für diese Artengruppe. Der Schwerpunkt liegt jedoch auf den Jagdhabitaten.

1.2. wichtigste Ziele des Bauleitplans

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. „Ferienhausgebiet Münchehofe“, in diesem Fall um eine Plangebietserweiterung zur Abrundung des Ortsrandes und zur Schaffung von Wohnflächen.

Die allgemeine Situation kann so beschrieben werden:

- aufgelassene Gartenbrache mit Obstbaubestand und unregelmäßige Grünlandnutzung, stark ruderalisiert, artenarm,
- stark verlandendes Kleingewässer mit deutlichem Verlust an Lebensraumqualität und Reproduktionsfunktion für Amphibien,
- ortsuntypischer Ortsrand durch benachbarte Bebauung im bisherigen Bebauungsplangebiet.

Naturschutzfachliche Aufwertungspotenziale werden hier gesehen:

- Schaffung eines typischen Ortsrandes mit möglichst hohem Anteil an Gehölzen
- Aufwertung des vorhandenen Kleingewässers als Reproduktionsraum für Amphibien

Baumbestand wird durch Obstgehölze dominiert, lediglich im Bereich des Kleingewässers befindet sich naturnaher Baumbestand, der durch das Bauvorhaben nicht berührt wird.

Wald wird vom Plangebiet nicht berührt.

1.3. Beschreibung der Festsetzungen des Plans

die einzelnen Festsetzungen zuzüglich jeweils einer zugehörigen Begründung sind in der Begründung zum Bauleitplan detailliert enthalten.

Zusammenfassend stellen die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen folgendes dar:

- dörfliches Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von maximal 0,3, 2 Vollgeschosse, Vorgaben zur Flächengröße von Dachflächenfenstern und zur Fassadengestaltung einschließlich Festsetzungen zur Begrünung der nicht überbaubaren Flächen
 - Gehölzflächenanteil der gärtnerisch zu gestaltenden Flächen mit 10 %, das entspricht einer Fläche von 225 m² - Aufwertung für das Ortsbild/Ortsrand
- Private Grünflächen
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft,
 - hier insbesondere Wiederherstellung eines dringend benötigten Reproduktionsraums für Amphibien durch Sanierung eines vorhandenen, stark verlandenden Kleingewässers und seiner Begleitbiotope einschließlich einer dauerhaften Pflege zur langfristigen Erhaltung des Kleingewässers als Reproduktionsraum – erhebliche Aufwertung und sehr hohe Bedeutung für den Artenschutz
 - Pflanzung von vorzugsweise einem Obstbaum oder sonstigen kleinkronigen Bäumen je 500 m² Baugebietsflächen, das entspricht einer Menge von mind. 6 Stk., vorhandener Bestand kann angerechnet werden – Aufwertung für das Ortsbild/Ortsrand
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - mit Spezifizierung der Gehölzarten einschl. Vorgabe einer Mindestwuchshöhe von 1,5 m und Angaben zur Pflanzdichte – Aufwertung im Ortsrand, Sicherung eines harmonischen Landschaftsbildes
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
 - zur Erhaltung von Baumbestand im Randbereich der Grundstücke einschließlich Vorgaben zum Ersatz bei Abgang
- Angaben zur Durchlässigkeit der Umfriedung für Kleintiere, insbesondere Amphibien
- Angaben zur Versickerung des Niederschlagswassers zur Einbindung in den natürlichen Wasserkreislauf

1.4. Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Die nachfolgende Tabelle zeigt die zu erwartenden Flächennutzungen bei vollständiger Umsetzung des Bebauungsplans in dem Erweiterungsgebiet:

Tabelle: geplante Biotoptypen (nach Flächengröße sortiert)

Code	Bezeichnung	Fläche	Proz.
NOSD3	Dorfgebiet mit GRZ 0,3	3.211 m ²	41,16%
NSPE	Neuanlage: Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	2.224 m ²	28,51%
NPSP	Neuanlage: private Grünfläche	1.442 m ²	18,48%
NOVS	Straßen	619 m ²	7,94%
NBLM	Neuanlage: Laubgebüsche frischer Standorte	305 m ²	3,91%
	Gesamtfläche	7.802 m²	

Daraus ist erkennbar, dass auf einer Flächengröße von maximal 963 m² bauliche Anlagen errichtet werden können, das entspricht einem Anteil von ca. 12 % des Plangebiets.

Der Anteil an zu erhaltenden hochwertigen Grünflächen liegt bei ca. 29 %, private Grünflächen und Laubgebüsche sind auf einer Fläche von ca. 22 % der gesamten Plangebietsfläche anzulegen. Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung wird auch angenommen, dass die vorhandene Straße mit einer Flächengröße von 619 m² versiegelt ausgebaut wird. Die Wahrscheinlichkeit ist nach gegenwärtigem Stand der gemeindlichen Planungen sehr gering. Der Kompensationsbedarf ist jedoch in der Bilanzierung mit ermittelt.

Die Bebauung soll mit traditionellen Baustoffen mit etwas größeren ortsüblich gestalteten Gebäuden hergestellt werden.

Eine Fläche von 12 % des Plangebiets wird aktuell als Grünfläche, überwiegend als unregelmäßig genutztes, stark ruderalisiertes und artenarmes Grünland, genutzt und im Rahmen der Planung als Bauland vorgesehen.

1.5. Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung im Bauleitplan

Mit dem Vorhaben werden folgende Umweltziele verfolgt:

- Kompensation der Bebauung durch Wiederherstellung und dauerhafte Erhaltung eines im Landschaftsraum besonders wichtigen Kleingewässers als Reproduktionsraum und Trittsteinbiotop insbesondere für Amphibien, aber auch für Reptilien, Vögel, Fledermäuse und sonstige wandernde Fauna einschl. Kleinsäuger,
- Anlage von Gehölzpflanzungen im Ortsrandbereich bzw. Erhaltung von vorhandenen Gehölzen mit einem sehr hohen Potenzial zur optimalen Gestaltung eines landschaftstypischen Ortsrandes
- Erhaltung eines naturnahen Wasserkreislaufs im Bereich des gesamten Plangebiets
- hoher Anteil an Begrünung aller Flächen im Plangebiet zur Milderung des Standortklimas (Minderung der Ausstrahlungsbedingten Temperatur am Standort, Senkung der Windlast) und zur optimalen Bindung von CO₂

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1. Fläche und Boden

2.1.1. Basisszenario

Bei der Fläche handelt es sich aktuell um unregelmäßig genutztes Grünland mit Obstbaumbestand, mittig befindet sich ein aktuell in Verlandung befindliches Kleingewässer.

Bei den Böden handelt es sich um durchschnittliche brandenburger Böden im Bereich einer Grundmoräne mit lehmigem bis sandigen Geschiebelehm. Der Gewässerbereich ist deutlich, mit zunehmender Tendenz, verschlammte.

Durch die landwirtschaftliche Nutzung ist die Leistungsfähigkeit der Böden durch Düngung und Befahrung in diesen Bereichen geringfügig eingeschränkt, da die natürliche Bodenbildung durch diese Faktoren beeinträchtigt wird.

2.1.2. voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der aktuelle Zustand und auch die aktuelle Nutzung weiterhin erhalten, so dass keinerlei Änderungen in der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zu erwarten sind.

Für das Kleingewässer würde bei Weiterführung der aktuellen Nutzung die akute Verlandung deutlich zunehmen und ein wichtiges Trittsteinbiotop und Regenerationsbiotop in der Landschaft verloren gehen, da für die Wiederherstellung des Bereichs aktuell keine Mittel zur Verfügung stehen. Diese können nur im Zusammenhang mit der baulichen Nutzung des Grundstücks aufgebracht werden.

2.1.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bei Realisierung des Vorhabens besteht die Möglichkeit, 12 % dieser Fläche (936 m²) mit baulichen Anlagen zu nutzen und 619 m² bereits bestehende teilversiegelte Straßenflächen voll zu versiegeln.,

sodass die Bodenfunktionen auf dieser Fläche nicht mehr wirksam werden können. Dafür verbessert sich die Wirksamkeit der Bodenfunktionen im Bereich der geplanten Gehölzpflanzungen mit einer Fläche von 305 m². Aktuell steht ebenfalls die Vollversiegelung der vorhandenen Straße nicht an. In allen anderen Flächenanteilen bleibt die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Bodens überwiegend analog dem Ausgangszustand erhalten.

Im Bereich des vorhandenen Kleingewässers (1699 m²) sind die Bodenfunktionen durch die enorme Schlammauflage ebenfalls nicht in optimaler Leistungsfähigkeit vorhanden.

Aufgrund des besonders hohen Bedarfs nach funktionierenden Kleingewässern als Trittsteinbiotop und Reproduktionsraum in der Landschaft wird zur Kompensation des Verlusts der Bodenfunktionen die Bedeutung für den Artenschutz mindestens gleichwertig dadurch kompensiert, dass das Kleingewässer als Reproduktionsraum für Amphibien wieder reaktiviert wird. Die monetäre Gegenüberstellung (s. Umweltprüfung) hat gezeigt, dass die geplante Kompensationsmaßnahme höherwertig ist, als der relativ kleinflächige Verlust der Bodenfunktionen im Verhältnis zu den sonst üblichen Kompensationsmaßnahmen.

2.1.4. Einschätzung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen und Kompensationsbedarf

Die Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit für das Schutzgut Boden können als erheblich eingeschätzt werden, unter Berücksichtigung der geplanten Kompensationsmaßnahmen kann jedoch eingeschätzt werden, dass der Verlust der Bodenfunktionen durch sehr hochwertige Funktionen für den Biotop- und Artenschutz als Ersatzmaßnahme vollständig kompensiert werden kann.

2.2. Wasser

2.2.1. Basisszenario

In dem Plangebiet befindet sich ein zunehmend stärker verlandendes Kleingewässer mit geringem bis sehr geringem Wasserstand.

Im Plangebiet anfallendes Niederschlagswasser kann im Plangebiet vollständig versickern und damit der Grundwasserneubildung und dem Wasserkreislauf vollständig zur Verfügung stehen.

Geringfügige Beeinträchtigungen sind durch die Nutzung als Grünland und die Bodenverdichtung festzustellen, ebenso besteht die Möglichkeit einer geringfügigen Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Wasser durch eine mögliche Düngung der Grünlandflächen.

2.2.2. voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Verhältnisse der Grundwasserneubildung und des Wasserkreislaufs weitgehend erhalten, das verlandende Kleingewässer wird in wenigen Jahren vollständig verlanden und es wird keinen offenen Wasserspiegel mehr geben.

2.2.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Durch textliche Festsetzungen wird abgesichert, dass alles im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser auch im Bereich des Plangebiets versickert und damit dem natürlichen Wasserkreislauf weiterhin zur Verfügung steht. Auch die Wasserzuführung für das Kleingewässer über den Schichtenwasserleiter wird dadurch in keiner Weise beeinträchtigt. Schadstoffeinträge in das Grundwasser und in das Kleingewässer können durch die aktuell geltenden gesetzlichen Regelungen und aufgrund der geplanten Nutzung als dörfliches Wohngebiet ausgeschlossen werden.

2.2.4. Einschätzung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen und Kompensationsbedarf

Die Leistungsfähigkeit für das Schutzgut Wasser wird auf der im Verhältnis zum umgebenden Gebiet sehr kleinen Fläche nicht beeinträchtigt. Es entsteht kein Kompensationsbedarf für das Schutzgut Wasser.

2.3. Luft und Klima

2.3.1. Basisszenario

Aktuell ist das Plangebiet durch reine Vegetationsflächen mit Ausnahme der vorhandenen, stark beschatteten Straßenflächen geprägt. Insbesondere der Baum- und sonstige Gehölzbestand sorgt für eine Klimamilderung gegenüber offenen Flächen mit ausschließlichen Gras- und Staudenfluren. Windschutz gegenüber der Hauptwindrichtung ist durch den westlich des Plangebiets vorhandenen Baumbestand gegeben.

Die Luftqualität entspricht ländlichen Verhältnissen und ist als gut einzuschätzen. Das Gebiet liegt in einem anerkannten großräumigen Erholungsgebiet.

Die Leistungsfähigkeit für das Schutzgut Klima/Luft ist als hoch einzuschätzen.

2.3.2. voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Ausgangsverhältnisse erhalten.

2.3.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Mit der bei Durchführung der Planung mögliche Versiegelung von Flächen können sich die Ausstrahlungsverhältnisse durch die Flächenbefestigung ändern. Es wird lediglich eine Fläche von 12 % überbaut. Eine sehr geringfügige lokale Temperaturerhöhung wäre zu erwarten. Durch die gegenwärtig laufende Elektrifizierung der Haushalte (Öko-Strom, E-Fahrzeuge, Wärmepumpen) mit Vermeidung fossiler Brennstoffe und durch die hohen Umweltstandards für Beheizung und sonstige energetische Nutzungen ist ebenso eine Verschlechterung der Luftqualität bei Umsetzung der Maßnahmen nicht zu erwarten.

Durch die textlichen Festsetzungen wird der durch Begrünungsgrad der Flächen mit Gehölzen gegenüber dem Ausgangszustand erhöht, sodass diese geplante Maßnahme bereits dafür sorgt, dass eine Kompensation der durch Überbauung von Flächen entstehenden Beeinträchtigungen vollständig erreicht wird gegebenenfalls wird und durch den vermehrten Gehölzbestand das Standortklima kleinflächig gegenüber dem Ausgangszustand optimiert und damit die vermehrte Ausstrahlung kompensiert.

2.3.4. Einschätzung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen und Kompensationsbedarf

Bei Durchführung aller mit der Planung festgesetzten Maßnahmen verbleiben keinerlei Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima und die Luftqualität.

2.4. Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

2.4.1. Basisszenario

Aktuell werden ca. 75 % durch unterschiedliche Grünlandvariationen, überwiegend artenarmen und teilweise stark ruderalisiert, geprägt, wodurch Biodiversität und Artenvielfalt nur eine untergeordnete Bedeutung hat. Hochwertige Flächen, die jedoch durch die fortschreitende Verlandung und den sinkenden Grundwasserstand aktuell weiter degradiert werden, sind im Bereich des Kleingewässers und dessen Randvegetation vorhanden. Insbesondere für die Amphibien bekanntermaßen mit stark abnehmender Tendenz, da die Qualität als Reproduktionsraum mit abnehmender Wasserfläche zunehmend nachlässt.

Durch die Grünlandnutzung und insbesondere auch durch die umliegende intensive Landwirtschaft ist die Leistungsfähigkeit für das Schutzgut Tiere und Pflanzen gegenüber einem natürlichen Zustand eingeschränkt.

Für den Artenschutz sind insbesondere die Artengruppen Amphibien, Reptilien und gegebenenfalls auch Fledermäuse zu berücksichtigen, insbesondere für die Amphibien verliert der Bereich des Plangebiets durch die Verlandung des Kleingewässers weitgehend an Bedeutung, sodass auch ohne geplante Eingriffe eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der Artengruppen zu erwarten ist.

2.4.2. voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Wenn die aktuelle Nutzung erhalten bleibt, schreitet die Verlandung im Bereich der Kleingewässer weiter fort, ein wichtiger Trittstein kann dadurch in der Landschaft verloren gehen. Durch die weitere unregelmäßige Grünlandnutzung bleibt das Grünland artenarm und trägt ebenso nicht zur Erhaltung bzw. Erhöhung der Biodiversität am Standort bei.

Der Obstgehölzbestand hat teilweise schon ein höheres Alter, sodass es hier zu Ausfällen kommen kann. Inwiefern Interesse an einer Nachpflanzung besteht, kann nicht sicher gesagt werden, sodass mit einer Vergreisung und Abgang der Bäume zu rechnen ist.

Bei weiterer Verlandung des Kleingewässers ist sicher damit zu rechnen, dass der Bereich als Reproduktionsraum für Amphibien komplett ausfällt und damit auch eine Bedeutung als Trittsteinbiotop verliert, womit ganze Artengruppen in dem Gebiet verloren gehen können.

2.4.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bei baulicher Nutzung von ca. 12 % der Fläche fällt diese Fläche als Lebensraum für Arten- und Lebensgemeinschaften aus. Die bauliche Nutzung erfolgt jedoch auf artenarmen Grünland, sodass hier Flächen berührt werden, die bereits im Ausgangszustand artenarm sind und eine geringe Bedeutung für den Artenschutz haben.

Im Zusammenhang mit der Realisierung der Bebauung wird mit der Planung als Kompensationsmaßnahme die Regenerierung und dauerhafte Pflege und Erhaltung des Kleingewässers als Reproduktionsraum für Amphibien festgesetzt, womit es möglich wird, besonders wichtigen Lebensraum im Plangebiet einschließlich Trittsteinfunktion zu erhalten und damit das weitere Vorkommen dieser Artengruppe im Plangebiet über längere Zeit zu sichern.

Weiterhin dient der höhere Gehölzanteil und die differenzierte Nutzung der Grünflächen und der Freiflächen im Baugebiet mit differenzierten Übergangsbereichen als Lebensraum für eine breite Artenvielfalt im Plangebiet und hilft damit, die Biodiversität gegenüber dem Ausgangszustand zu steigern, trotz Überbauung bisher Arten armer Flächen. Davon profitieren werden insbesondere die Artengruppen der Vögel, der Fledermäuse und auch der Reptilien.

2.4.4. Einschätzung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen und Kompensationsbedarf

Nur bei Durchführung der Planung einschließlich der zugehörigen Kompensationsmaßnahme zur Reaktivierung des Kleingewässers als Reproduktionsraum für Amphibien wird es möglich, die Bedeutung des gesamten Bereichs für die Amphibien zu erhalten bzw. wieder zu erhöhen.

Durch die Zunahme an Gehölzflächen und die höhere Differenzierung von Grünflächen im Bereich der privaten Baugebiete und im Bereich der privaten Grünflächen nimmt die Bedeutung für den Artenschutz und die Biodiversität zu, sodass zusätzlicher Lebensraum für weitere Artengruppen entstehen kann.

Zusätzlich ist es denkbar, dass im Bereich der Gebäude weiterer Quartier- und Nistraum zur Verfügung für bisher im Plangebiet nicht vorhandene Artengruppen (Gebäudebrüter, Höhlenbrüter) gestellt wird, sodass auch bei Durchführung der gesamten Maßnahme von einer Aufwertung für die Leistungsfähigkeit der Schutzgüter Tiere und Pflanzen auszugehen ist.

2.5. **Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete**

Natura 2000-Gebiete befinden sich in der Nachbarschaft. Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein dicht zu bebauendes Wohngebiet im bisher geltenden Teil des Bebauungsplans, das bisher keinerlei Auswirkungen auf das angrenzende Natura 2000-Gebiete hat.

Aus diesem Grund ist anzunehmen, dass insbesondere durch die positiven Wirkungen für den Biotop- und Artenschutz keinerlei Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und Schutzzwecke des Natura 2000-Gebietes zu erwarten ist.

2.6. Landschaft

2.6.1. Basisszenario

Das Landschaftsschutzgebiet und der Naturpark Märkische Schweiz haben für die Erholung eine besondere Bedeutung. Die Straße der Jugend hat auch als Erholungsbereich eine besondere Bedeutung für die touristische Nutzung.

Aktuell endet der Bebauungsplan Nummer 2. in nordöstlicher Richtung mit einem Wohngebiet mit relativ kleinen Wohngrundstücken bis an den der Landschaft zugewandten Raum, der eigentlich als Übergangsbereich in die Landschaft dienen sollte, bis dicht an die Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Ein landschaftstypischer Übergang vom Siedlungsbereich in den Landschaftsraum kann damit nicht abgebildet werden und stört in gewissem Maße das harmonische Landschaftsbild und damit auch den Erholungswert.

Ein weiteres wichtiges und sehr typisches Element im Landschaftsraum ist das Kleingewässer, das aktuell stark verlandet und damit verloren geht.

2.6.2. voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der oben genannte Zustand weiterhin erhalten, daher auch die aktuellen Nutzungen auf dem Grundstück weitergeführt werden.

Das Kleingewässer geht aktuell verloren und wird sich künftig weiter bewalden.

2.6.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Bebauung wurde im Erweiterungsgebiet so geplant, dass hier ein ortsüblicher, gegenüber der benachbarten Bebauung etwas größeren Gebäuden und in der Stellung und Bauform ein typischer Ortsrand abgebildet werden kann. Zusammen mit den Festsetzungen zur Begrünung insbesondere im Ortsrand kann damit ein sehr typisches Landschaftsbild für den Ortsrand der Gemeinde Münchehofe an dieser Stelle gestaltet werden.

Das vorhandene Kleingewässer kann als Kleingewässer und damit sehr typisches Element im Landschaftsbild weiterhin erhalten bleiben.

2.6.4. Einschätzung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen und Kompensationsbedarf

Mit der Realisierung der Planung wird ein gegenwärtiger städtebaulicher Missstand bei der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes in dessen Übergangsbereich teilweise (insbesondere in nordöstliche und südöstliche Richtung im Erweiterungsbereich) optimiert und damit aufgewertet werden. Durch die mit der Planung mögliche Erhaltung des Kleingewässers bleibt ein sehr landschaftstypisches Element in der Landschaft erhalten und stärkt damit ebenso den Erholungswert.

Es werden dadurch keine weiteren Maßnahmen im Landschaftsbild notwendig.

2.7. umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

2.7.1. Basisszenario

In unmittelbarer Nähe schließt südwestlich ein für dörfliche Verhältnisse relativ eingebautes Wohngebiet an den Erweiterungsbereich an. Damit dient dieser Landschaftsraum bereits dem Wohnen und dient damit insbesondere in dieser Form für den Menschen.

Aktuell wird die Fläche des Plangebiets gärtnerisch und als Grünland genutzt und hat damit für den Menschen eine Bedeutung als Erholungsraum und zur Gewinnung von Futtermitteln.

Eine Schadstoffbelastung geht aktuell aus dem Bereich des Plangebiets nicht hervor.

2.7.2. Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Durch die aktuelle Umweltgesetzgebung wird für die am Standort mögliche Wohnbebauung und die ländliche Nutzung der Flächen nur die gesetzlich zulässige Menge an Emissionen erwartet, die so bemessen sind, dass diese nicht als Belästigung zu werten sind. Es ist ausschließlich mit urbanen Emissionen von Wohngebieten und einer ländlich typischen Kleintierhaltung zu rechnen.

2.7.3. Einschätzung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen und Kompensationsbedarf

Aufgrund der Nähe des dicht zu bebauenden Wohngebiets zu dem zu ergänzenden Plangebiet und aufgrund der nur gesetzlich zulässigen Emissionen können Beeinträchtigungen für den Menschen ausgeschlossen werden. Eine Kompensation wird nicht nötig, da durch die zulässigen Bauweisen Beeinträchtigungen bereits vermieden werden.

2.8. **umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Kultur- und sonstige Sachgüter werden mit der Planung nicht berührt.

2.9. **Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes**

Eine besondere Wechselwirkung entsteht im Zusammenhang mit der Kompensation der zu erwartenden Eingriffe durch Errichtung von baulichen Anlagen im Wohngebiet. Nur in diesem Zusammenhang wird es möglich, ein vorhandenes und aktuell zunehmend verlandendes Kleingewässer als Biotop zur Regeneration von Amphibien wieder herzustellen und langfristig zu erhalten. Daher ist es von besonderer Wichtigkeit, dass diese Kompensationsmaßnahme durchgeführt wird, da ansonsten insbesondere die Artengruppen der Amphibien in diesem Landschaftsraum einen sehr wichtigen Reproduktionsbereich verlieren würde und dadurch gegebenenfalls im gesamten Landschaftsraum verloren geht.

Insgesamt können alle die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts fördernden Wechselwirkungen weiterhin am Standort optimal wirken.

2.10. **Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Emissionen und Abfälle werden nur im Rahmen der gesetzlich zulässigen Möglichkeiten erzeugt, so dass Beeinträchtigungen auszuschließen sind.

Die technische Ver- und Entsorgung ist bereits möglich, die Erschließung schon vorhanden, sodass aus den Emissionen und Abfällen sowie Abwässern keine Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt abzuleiten sind.

2.11. **Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Aufgrund gesetzlicher Regelungen und besonderer Förderungen kann davon ausgegangen werden, dass mindestens teilweise erneuerbare Energien am Standort eingesetzt werden. Weiterhin werden durch moderne Bauweisen nicht unerhebliche Energieeinsparungen ermöglicht, die in Bestandsgebieten z.B. gar nicht umgesetzt werden können.

Weiterhin besteht bei Neupflanzungen die Möglichkeit, diese nachhaltig zu pflanzen und damit insbesondere für die zu erwartende Klimakrise einen entsprechenden Gegenpol bereitzustellen.

2.12. **erwarteter Wirkungsraum der erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen und Kumulierung mit benachbarten Planungen**

In Auswertung der Einschätzungen der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen und des Kompensationsbedarf wird nachfolgend der erwartete Wirkungsraum der erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen dargestellt:

Tabelle: erwarteter Wirkungsraum erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen

Wirkungsraum der Beeinträchtigungen	Einschätzung	Bemerkungen
weltweit	Keine Beeinträchtigungen	
Europäische Union	Keine Beeinträchtigungen	
Bundesebene	Keine Beeinträchtigungen	
Landesebene	Keine Beeinträchtigungen	

Wirkungsraum der Beeinträchtigungen	Einschätzung	Bemerkungen
kommunale Ebene	Keine Beeinträchtigungen	
lokale Ebene	Keine Beeinträchtigungen	

Nachfolgend wird die Kumulierung mit benachbarten Planungen geprüft:

Tabelle: Überprüfung der Kumulierung mit benachbarten Planungen

benachbarte Plangebiete	Einschätzung Kumulierung	Bemerkungen
genehmigtes Bebauungsplangebiet mit Festsetzung eines Wohngebiets	Das Wohngebiet wird durch die Planung landschaftstypisch erweitert	Die Erweiterung ermöglicht einen landschaftstypischen Übergang vom Ortsrand in den Landschaftsraum im Abschnitt des Plangebiets. Beeinträchtigungen können daraus nicht abgeleitet werden, dieses trägt insbesondere zur Aufwertung des Landschaftsbildes bei. Die Aufwertung und dauerhafte Erhaltung des Kleingewässers hat im Zusammenhang mit weiteren Kleingewässern im Landschaftsraum eine besonders hohe Bedeutung. Kumulierende Beeinträchtigungen sind daher nicht zu erwarten.

3. Maßnahmen zur Kompensation erheblichen nachteiliger Umweltauswirkungen

3.1. Angaben zur Eingriffsregelung

Die nachfolgende Tabelle zeigt abgeleitet aus einer Überlagerung der Bestandsflächen mit den geplanten Flächen, in welchen Flächenanteilen Eingriffe zu erwarten sind, eingriffsneutrale Bereiche und in welchen Flächenanteilen durch landschaftspflegerische Maßnahmen eine Kompensationswirkung entsteht. Die Zusammenstellung bezieht sich ausschließlich auf die Flächen innerhalb des Plangebiets und berücksichtigt mögliche Aufwertungspotenziale in dieser Zusammenstellung nicht.

Fläche	Maßnahme	Bemerkungen
	Konflikte	
3.211 m ²	KOSD	Anlage Dorfgebiet, Versiegelung 30 %
419 m ²	KOV	Möglichkeit einer Vollversiegelung von bisher teilversiegelten Straßen und Wegen
1.351 m ²	KPS	Anlage von priv. Grünflächen auf derzeitigem Grünland/Gartenbrachen
	eingriffsneutral	
305 m ²	EBLM	Anlage von Laubgebüsch auf Grünland
503 m ²	EGMA	Erhaltung Gras- und Staudenfluren
200 m ²	EOV	Erhaltung Straßen
91 m ²	EPS	Erhaltung priv. Grünfläche
1.699 m ²	ESPE	Erhaltung Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – mit hohem Aufwertungspotenzial
	Maßnahmen	
22 m ²	NSPE	SPE auf akt. geringerwertigen Flächen

Tabelle: Übersicht der Wirkfaktoren des Vorhabens

	baubedingt	anlagebedingt	nutzungsbedingt	rückbaubedingt
Mensch				
Wohnqualität	x			
Erholungswert	x			
wirtschaftliche Belange				

	baubedingt	anlagebedingt	nutzungsbedingt	rückbaubedingt
Immissionen	x			
Biotische Schutzgüter				
Vegetationsdecke	x	x		
Schutzgebiete	x	x	x	
Allgemeiner Artenschutz	x			
Besondere Artenschutz	?			
Lebensräume/Biototypen				
Zerschneidung				
Nist-, Brut- und Lebensstätten				
Wanderrouten und Rastplätze				
Erhaltungszustand FFH-Anh. II				
Baumbestand	x			
Natura 2000				
Abiotische Schutzgüter				
Neuversiegelung	x	x		
Schadstoffe				
Wasserhaltung				
Grundwasser				
Oberflächengewässer				
Standortklima				
Landschaftsbild				
Kultur- und Sachgüter				

x – betroffener Wirkfaktor

? – aktuell keine sicheren Angaben möglich, Prüfung im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung

3.1.1. baubedingte Beeinträchtigungen

Baubedingt ist mit folgenden Beeinträchtigungen zu rechnen:

- Immissionen durch den Baustellenbetrieb
- Beeinträchtigungen der vorhandenen Vegetationsdecke im Bereich der zu bauenden Flächen (maximal 30 % der Baugebietsflächen)
- potenziell mögliche Brutstätten von Freibrütern in den angrenzenden Gehölzen
- Beschädigungen von Bäumen durch Baumaschinen im Lichtraum und am Stamm

3.1.2. anlagebedingte Beeinträchtigungen

Anlagebedingt verbleibt eine Beeinträchtigung durch Neuversiegelung (maximal 811 m²). Weitere Beeinträchtigungen gegenüber dem Bestand sind nicht zu erwarten.

Beeinträchtigungen auf anderen Flächen sind aufgrund der aktuellen artenarmen Grünlandbrache, die ausschließlich für die bauliche Entwicklung in Anspruch genommen werden, nicht zu erwarten, da sich in diesen Bereichen artenreiche Pflanzengesellschaften entwickeln können, die insgesamt nicht zu einer Beeinträchtigung führen, da die Leistungsfähigkeit in ähnlicher Form erhalten bleibt.

3.1.3. Nutzungsbedingte Beeinträchtigungen

Die Nutzung der Flächen ändert sich gegenüber dem Ausgangszustand durch die Wohnnutzung auf 2 Grundstücken, sodass betriebsbedingte Beeinträchtigungen ableitbar sind. Der Bereich wird aktuell unregelmäßig bereits anthropogen genutzt, insbesondere durch Nutzung der Obstgehölze und spon-

tane Pflege der Grünlandbrachen. Außerdem sind im nahen Umfeld bereits Wohnnutzungen vorhanden, sodass wohnnutzungsbedingte Beeinträchtigungen am Standort bereits vorhanden sind.

3.1.4. Vergleich Naturhaushaltswert

Nachfolgend wird der Naturhaushaltswert ermittelt und im Bestand und Planung verglichen. Damit kann ein Äquivalent für die Neuversiegelung ermittelt werden.

Tabelle: Ermittlung einer Vergleichsfläche durch Vergleich Bestand und Planung

Bezeichnung	Fläche	Faktor	Vergleichsfläche
Bestand			
temporäre Kleingewässer, naturnah, beschattet	1.699 m ²	1	1.699 m ²
Grünlandbrachen frischer Standorte, artenarm, weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs (< 10 % Gehölzdeckung)	4.485 m ²	0,9	4.036 m ²
Gartenbrachen und extensiv genutzte Gärten mit bemerkenswertem alten Obstbaumbestand	999 m ²	0,9	899 m ²
ruderaler Wiesen, verarmte Ausprägung, weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs (< 10 % Gehölzdeckung)	419 m ²	0,9	378 m ²
Straßen oder befahrbare Wege, vegetationslos, unversiegelt	200 m ²	0,3	60 m ²
Summe	7.802 m ²		7.072 m ²
Planung			
Neuanlage: Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	2.224 m ²	1	2.224 m ²
Neuanlage: private Grünfläche	1.442 m ²	0,9	1.298 m ²
Dorfgebiet mit GRZ 0,3	3.211 m ²	0,7	2.248 m ²
Straßen	619 m ²	0,3	186 m ²
Neuanlage: Laubgebüsche frischer Standorte	305 m ²	1	305 m ²
Summe	7.802 m ²		6.261 m ²
Differenz Naturhaushaltswert			-811 m²

Erläuterungen zur Tabelle:

Der Faktor gibt je Biotoptyp einen Vergleichswert für den Naturhaushaltswert an, der am Standort mit der Flächennutzung im Vergleich von Bestand und Planung erreicht wird. Die Faktoren können maximal den Wert 1 erreichen (volle Leistungsfähigkeit) und minimal den Wert 0 (keine Leistungsfähigkeit = Vollversiegelung), Zwischenwerte zeigen einen unterschiedlichen Grad von Einschränkungen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts an.

Die Vergleichsfläche, die eine theoretische Fläche mit voller Funktion darstellt, reduziert sich damit entsprechend der Nutzungsintensität der Fläche.

Durch Differenzbildung kann dann aus dem Vorwert der Fläche (Bestand) und dem geplanten Wert (Planung) der Anteil, der einer Neuversiegelung entspricht, ermittelt werden.

Diese Differenz wird für die Bemessung der notwendigen Kompensationsmaßnahmen zu Grunde gelegt und stellt den theoretischen Anteil Vollversiegelung dar, teilversiegelte bzw. sonst in der Leistungsfähigkeit beeinträchtigte Flächen sind hiermit anteilig berücksichtigt.

In Auswertung der Tabelle ist erkennbar, dass zur Kompensation der Neuversiegelung zusätzliche Maßnahmen im Umfang von 811 m² erbracht werden müssen.

3.2. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Mit dem Vorhaben werden folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen durchgeführt:

- V1 Baufeldfreimachung von Gehölzen außerhalb des Brutzeitraumes (Freimachung im Zeitraum Oktober bis einschl. Februar)
- Mit dieser Maßnahme werden Beeinträchtigungen insbesondere der Vogelwelt vermieden, sodass keine Verbote des Bundesnaturschutzgesetzes ausgelöst werden können.
- V2 ökologische Baubegleitung mit Dokumentation aller durchgeführten Maßnahmen, Koordinierung aller naturschutzfachlichen Maßnahmen im Zusammenhang mit der Durchführung der Maßnahme
- Mit einer ökologischen Baubegleitung werden sowohl im Baugeschehen mögliche Beeinträchtigungen durch spezielles Artenwissen vermieden bzw. werden zwischen der Planaufstellung und der Baudurchführung einwandernde Tiere fachgerecht berücksichtigt
- V3 Zaunbau mit Kleintierpassage und Vermeidung von Kleintier- und Amphibienfallen durch Schächte und Entwässerungsanlage
- Berücksichtigung bei der Errichtung baulicher Anlagen, hier Umzäunung, Schachtbauwerke und Entwässerungssysteme
 - Gewährleistung der Durchlässigkeit von Umzäunungen für Amphibienwanderungen,
 - Verhinderung von Fallenwirkungen von Schächten und Entwässerungsbauwerken für Kleintiere, hier insbesondere für Amphibien und Reptilien

3.3. Kompensations- und Gestaltungsmaßnahmen

Im Zusammenhang mit dem Vorhaben sind folgende Maßnahmen geplant, die gegenüber dem Ausgangszustand eine Kompensationswirkung haben:

- E1 Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft für die Wiederherstellung und dauerhafte Erhaltung eines Reproduktionsraumes für Amphibien
- Zur Erhaltung bzw. zur Aufwertung des vorhandenen Lebensraumpotenzials im Bereich des Gewässers sollen hier landschaftspflegerische Maßnahmen durchgeführt werden, um den Bereich als Reproduktionsraum für Amphibien wieder aufzuwerten.
 - Von besonderer Bedeutung ist eine Teilentschlammung und die Schaffung eines offenen Wasserspiegels mit einer gesicherten Besonnung. Weiterhin soll im Uferbereich durch gezielte Gehölzentnahme dafür gesorgt werden, dass sich ein sehr artenreicher Biotopkomplex mit vielfältigen Übergangsbereichen zwischen offenem Gewässer, Röhrichtgürtel, hochwertigen Gras- und Staudenfluren feuchter Standorte, Laubgebüsch feuchter Standorte und Baumbestand entwickeln kann.
 - Die Maßnahmen sind sehr kostenintensiv, sodass die notwendigen Kompensationsmittel für die Maßnahme verwendet werden können.
 - Mit der Maßnahme sind langfristige Pflegemaßnahmen verbunden, die ebenfalls hohe Kosten erzeugen und somit als Kompensationsmaßnahme geeignet und auch gerechtfertigt sind.
 - Die aktuell sehr ungünstige Situation der Amphibien in Brandenburg rechtfertigt zusätzlich die Durchführung der dargestellten Maßnahme als Kompensationsmaßnahme für die Beeinträchtigungen des Naturhaushalts an dieser Stelle, da ansonsten die Reaktivierung dieses Gewässers wahrscheinlich nicht möglich wäre.

G1 Neuanlage von Hecken (Verwendung von Ziergehölzen möglich, keine Koniferen) auf privaten Grundstücken

- Die Heckenpflanzung soll als geschlossene Pflanzung durchgeführt werden, sodass keine Lücken in der Bepflanzung vorhanden sind. Für naturnahe Pflanzungen kann ein Reihenabstand von 2 m und eine Pflanze Abstand in der Reihe von 1 m gewählt werden.
- Um die Landschaftstypik in diesem sensiblen Ortsrandbereiche zu erhalten und zu unterstützen können gebietsheimische Pflanzungen mit Ziergehölzpflanzungen gemischt werden. Empfohlen wird hier ein Anteil von ca. 50 %.

3.4. Überwachungsmaßnahmen

Überwachungsmaßnahmen und Effizienzkontrollen werden mit dem Vorhaben nicht notwendig.

3.5. Angaben zu verbleibenden erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen

Bei Umsetzung aller mit der Planung verbundenen Festsetzungen verbleiben keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen.

4. anderweitige Planungsmöglichkeiten

4.1. Bezug auf die Ziele und den räumlichen Geltungsbereich des Bauleitplans

Die Ergänzung des Bebauungsplans dient unter anderem der Herstellung eines landschaftstypischen Ortsrandes, sodass anderweitige Planungsmöglichkeiten bereits aus der Lage des Vorhabens heraus nicht möglich sind.

Auch die mit dem Plan verbundenen Umweltziele lassen sich an einem anderem Ort nicht analog umsetzen.

Damit sind anderweitige Planungsmöglichkeiten für die Durchführung des Vorhabens nicht sinnvoll möglich.

4.2. wesentliche Gründe für die getroffene Wahl

Wesentliche Gründe für die getroffene Wahl sind:

- Erfordernisse zur landschaftstypischen Umgestaltung des Übergangsbereichs vom Siedlungsraum in den Landschaftsraum
- Erfordernisse zur Entwicklung von ortstypischem Wohnraum im Ortsrand
- Möglichkeit zur Wiederherstellung des Kleingewässers als Reproduktionsraum für Amphibien im Zusammenhang mit der Baumaßnahme

5. Maßnahmen nach schweren Unfällen / Krisenfällen

Schwere Unfälle oder schwere Krisenfälle sind durch die Einordnung von 2 Wohngebäuden in einem dörflichen Wohngebiet nicht zu erwarten.

6. Zusätzliche Angaben

6.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Bei der Umweltprüfung mussten keine technischen Verfahren verwendet werden. Die Angaben konnten alle aus vorhandenen Unterlagen fachlich abgeleitet und dargelegt werden.

Gesonderte Gutachten waren nicht notwendig und liegen nicht vor.

Für die Einschätzung wurden insbesondere Daten aus dem Geoportal ©GeoBasis-DE/LGB (2023) und örtliche Erhebungen aus den Jahren 2022 und 2023 durch den Planverfasser aus mehreren Standortbegehungen verwendet.

6.2. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Bei Durchführung aller mit der Planung verbundenen Festsetzungen verbleiben keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt, sodass eine gesonderte Überwachung neben den gesetzlich vorgeschriebenen Maßnahmen (z.B. Emissionskontrolle durch den Schornsteinfeger) nicht notwendig wird. Für die vollständige Durchführung der notwendigen landschaftsplanerischen Maßnahmen sollte im Zusammenhang mit der Abnahme der Baumaßnahme geachtet werden bzw. soll das Erfordernis der Meldung zur vollständigen Durchführung der notwendigen Maßnahmen an die zuständige Naturschutzbehörde im Rahmen der Baugenehmigung beschieden werden (gegebenenfalls Aufgabe der ökologischen Baubegleitung).

6.3. allgemeinverständliche Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

6.3.1. Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

» Bestandsbeschreibung

- Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten
- geringe Artenvielfalt und Biodiversität durch artenarmes Grünland
- Gefahr des Verlustes der Artengruppe der Amphibien durch zunehmende Verlandung des Kleingewässers mit ursprünglich hoher Bedeutung als Reproduktionsraum
- diverser Baumbestand im Plangebiet

» Auswirkungen der Planung

- Veränderung von Biotoptypen und damit Lebensräumen
- durch Zunahme der Vielfalt von Lebensräumen auch Zunahme von Artengruppen und damit Steigerung der Biodiversität möglich, mit Ausnahme der baulich zu nutzenden Flächen
- Ermöglichung der Wiederherstellung eines im Landschaftsraum besonders wichtigen Reproduktionsraums für Amphibien durch Sanierung des vorhandenen Kleingewässers (Teilentschlammung, Erhaltung eines Wasserspiegels, Erhaltung besonnte Uferbereiche, Pflege des vorhandenen Gehölzbestandes, Schaffung von vielfältigen Übergangsbereichen von Marinen bis zu terrestrischen Lebensräumen und damit erhebliche Aufwertung dieses Raums für den Artenschutz und Sicherung des Überlebens der Artengruppen der Amphibien im gesamten Gebiet

» Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

- Vorgaben zur Begrünung im Bereich der Baugebiete
- Anlage bzw. Nutzung von privaten Grünflächen mit höherer Artenvielfalt als im aktuellen Bestand
- Wiederherstellung eines Reproduktionsraums für Amphibien durch Sanierung des Kleingewässers und dauerhafte Pflege
- Festsetzungen von Gehölz- und Baumpflanzungen im Plangebiet

» Einschätzung der erreichbaren Kompensation

Die Kompensation der zu erwartenden Beeinträchtigungen kann mit den genannten Maßnahmen vollständig erreicht werden.

6.3.2. Fläche und Boden

» Bestandsbeschreibung

- typische Geschiebelehme mit unterschiedlichen Bodenarten
- keine Böden mit besonderer Funktionsausprägung
- Funktionseinschränkungen durch landwirtschaftliche Nutzung (Verdichtungen, Düngung, Entnahme von Biomasse)

» Auswirkungen der Planung

- mit der Planung werden maximal 12 % der Plangebietsfläche überbaut und damit Funktionen des Schutzgutes Boden entzogen,

- » Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen
- aus wichtigen Gründen für den speziellen Artenschutz und zur Sicherung des Vorkommens der Artengruppen der Amphibien wird vorgeschlagen, die Kompensation nicht gleichartig sondern gleichwertig durchzuführen – hier durch Wiederherstellung des kein Gewässers als Reproduktionsraum für Amphibien
- durch die Anlage von Baum- und Gehölzpflanzungen und durch die optimalere Nutzung der privaten Grünflächen und der zu begrünenden Flächen im Bereich der Baugebiete werden dort die vorhandenen Funktionen des Schutzgutes Bodens teilweise aufgewertet.
- » Einschätzung der erreichbaren Kompensation
- insbesondere durch einen monetären Vergleich von sonstigen Kompensationsmaßnahmen mit der vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen kann nachgewiesen werden, dass eine ausreichende Kompensation für die gleichwertige Maßnahme erreicht wird (s. Umweltprüfung).

6.3.3. Wasser

- » Bestandsbeschreibung
- aktuell geht durch zunehmende Verlandung ein Kleingewässer im Landschaftsraum verloren
- das Niederschlagswasser kann aktuell vollständig im Plangebiet versickern und im natürlichen Wasserkreislauf zirkulieren
- Gefährdungen für das Grundwasser bestehen aktuell keine
- » Auswirkungen der Planung
- durch Festsetzungen für die Niederschlagswasserversickerung kann der natürliche Wasserkreislauf weiter aufrechterhalten werden, eine Grundwassergefährdung kann ausgeschlossen werden
- mit der Wiederherstellung des Kleingewässers und einer offenen Wasserfläche kann das vorhandene Kleingewässer im Landschaftsraum erhalten bleiben und die Funktionen eines Gewässers in vollem Umfang wieder übernehmen, Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Wasser können damit ausgeschlossen und die Funktion aufgewertet werden
- » Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen
- Festsetzungen zur Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet,
- Wiederherstellung des Kleingewässers
- » Einschätzung der erreichbaren Kompensation
- bei Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen entstehen keine Beeinträchtigungen für den Wasserhaushalt, eine Kompensation ist dadurch nicht notwendig

6.3.4. Luft und Klima

- » Bestandsbeschreibung
- typisches Ortsrand Klima ländlicher Siedlungen mit geringer Luftverschmutzung
- » Auswirkungen der Planung
- mit der Planung sind keine Auswirkungen oder Beeinträchtigungen auf das Schutzgut zu erwarten
- » Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen
- Anlage von Baum und Gehölzpflanzungen, gesichert durch textliche Festsetzungen
- Einhaltung der gesetzlichen Regelungen zum Immissionsschutz
- » Einschätzung der erreichbaren Kompensation
- es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten, eine Kompensation wird dadurch nicht nötig

6.3.5. Landschaft

» Bestandsbeschreibung

- Landschaftsraum mit hohem Erholungswert (Naturpark Märkische Schweiz)
- intensiv baulich nutzbarer Ortsrand im bisher vorhandenen Plangebiet mit einer für ländliche Siedlungen untypischen Ortsrandgestaltung

» Auswirkungen der Planung

- ein wichtiges Planungsziel ist die Schaffung eines landschaftstypischen Ortsrandes mit ortsüblicher Bebauung und einem hohen Gehölzflächenanteil im Übergangsbereich zwischen Siedlung und Landschaftsraum
- damit dient die aktuelle Planung der Aufwertung des Landschaftsbildes und stellt keinerlei Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild dar

» Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

- spezielle bauliche Festsetzungen zur Stellung der Gebäude und zur Art und Maß der baulichen Nutzung
- Anlage von Gehölzpflanzungen und Erhaltung von vorhandenen Großgrün

» Einschätzung der erreichbaren Kompensation

- für das Schutzgut Landschaft werden keine Beeinträchtigungen erwartet, sodass keine Kompensation notwendig wird

6.3.6. menschliche Gesundheit

Folgende Maßnahmen sind für die menschliche Gesundheit dienlich:

- harmonische Gestaltung des Ortsrandes,
- hoher Anteil an Baumpflanzungen und Gehölzflächen,
- Sicherung einer hohen Biodiversität durch artenschutzfachliche Maßnahmen.

Durch die gesetzlichen Vorgaben werden die Normen für den Immissionsschutz eingehalten. Die Normen sind so gestaltet, dass keinerlei Beeinträchtigungen für die menschliche Gesundheit verursacht werden.

6.3.7. Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter werden durch das Vorhaben nicht berührt.

6.3.8. Emissionen, Abfälle und Abwässer

Die Emissionen, Abfälle und Abwasser unterliegen strengen gesetzlichen Regelungen, sodass keine Beeinträchtigungen für die gewählte Art der baulichen Nutzung zu erwarten sind.

6.3.9. Nutzung erneuerbarer Energien und effiziente Nutzung von Energie

Im Zusammenhang mit dem Neubau bauliche Anlagen ist durch gesetzliche Vorgaben und durch attraktive Förderungen die Nutzung erneuerbaren Energien und die effiziente Nutzung von Energie im Baugebiet zu nutzen. Insbesondere bei Neubauten lassen sich derartige Vorgaben gezielt umsetzen und können daher sehr nachhaltig sein.

6.3.10. verbleibende erheblich nachteilige Beeinträchtigungen

Bei Umsetzung aller Festsetzungen und landschaftspflegerischen Maßnahmen verbleiben keine erheblich nachhaltigen Beeinträchtigungen im Plangebiet.

6.4. Referenzliste der Quellen

- Geoinformationssystem des Landes Brandenburg (© GeoBasis-DE/LGB (2023)) zu den abiotischen und abiotischen Schutzgütern des Naturhaushalts
- örtliche Erfassungen durch den Planverfasser in den Jahren 2022-2023 zur Erfassung der Biotoptypen und zur Ermittlung der Potenzialanalyse für den Artenschutz

- Angaben des Grundstückseigentümers zum Artenschutz
- Angaben aus der fachkundigen Bevölkerung zum Artenschutz

Gegenüberstellung Konflikte - Maßnahmen

Mittwoch, 9. August 2023

KNr	Konfliktbeschreibung	Lage	Verlust	Beeintr.	MaNr	Maßnahmenbeschreibung	Lage	Menge	Kompensationswirkung / Entwicklungsziel
KOV	Versiegelung / Teilversiegelung durch Straßen- und Wegebau	Verkehrsflächen	419 m ²	0 m ²	E1	Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft für die Wiederherstellung und dauerhafte Erhaltung eines Reproduktionsraumes für Amphibien	SPE-Fläche	187 m ²	hohe Kompensationswirkung für alle Schutzgüter des Naturhaushaltes, durch notwendige Pflege entsteht ein hochwertiger Biotopkomplex mit spezieller Eignung als dringend benötigter Reproduktionsraum für Amphibien, Lebensraum für eine hohe Vielfalt an Arten- und Lebensgemeinschaften durch kleinräumig vielfältige Übergangsbereiche und deren dauerhafte Erhaltung / Ertüchtigung eines verlandenden Gewässers durch Teilentschlammung, Teilentnahme von Röhrichten und Teilentnahme von Gehözen zur Schaffung und dauerhaften Erhaltung eines Reproduktionsraumes mit teilbesonnter, offener Wasserfläche, typischem Uferbereich mit randlichem Röhricht und typischen Gehölzstrukturen mit Eignung als Winterquartier
KPS	Beeinträchtigungen durch Anlage von anthropogenen Grünflächen	Grünflächen	1351 m ²	0 m ²	E1	Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft für die Wiederherstellung und dauerhafte Erhaltung eines Reproduktionsraumes für Amphibien	SPE-Fläche	603 m ²	hohe Kompensationswirkung für alle Schutzgüter des Naturhaushaltes, durch notwendige Pflege entsteht ein hochwertiger Biotopkomplex mit spezieller Eignung als dringend benötigter Reproduktionsraum für Amphibien, Lebensraum für eine hohe Vielfalt an Arten- und Lebensgemeinschaften durch kleinräumig vielfältige Übergangsbereiche und deren dauerhafte Erhaltung / Ertüchtigung eines verlandenden Gewässers durch Teilentschlammung, Teilentnahme von Röhrichten und Teilentnahme von Gehözen zur Schaffung und dauerhaften Erhaltung eines Reproduktionsraumes mit teilbesonnter, offener Wasserfläche, typischem Uferbereich mit randlichem Röhricht und typischen Gehölzstrukturen mit Eignung als Winterquartier

KNr	Konfliktbeschreibung	Lage	Verlust	Beeintr.	MaNr	Maßnahmenbeschreibung	Lage	Menge	Kompensationswirkung / Entwicklungsziel
KOSD	Versiegelung/Teilversiegelung im Bereich von Baugebieten einschl. Stellplätzen (Anteil überbaubarer Flächen)	Baugebiet	3211 m ²	0 m ²	E1	Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft für die Wiederherstellung und dauerhafte Erhaltung eines Reproduktionsraumes für Amphibien	SPE-Fläche	1434 m ²	hohe Kompensationswirkung für alle Schutzgüter des Naturhaushaltes, durch notwendige Pflege entsteht ein hochwertiger Biotopkomplex mit spezieller Eignung als dringend benötigter Reproduktionsraum für Amphibien, Lebensraum für eine hohe Vielfalt an Arten- und Lebensgemeinschaften durch kleinräumig vielfältige Übergangsbereiche und deren dauerhafte Erhaltung / Ertüchtigung eines verlandenden Gewässers durch Teilentschlammung, Teilentnahme von Röhrichten und Teilentnahme von Gehözen zur Schaffung und dauerhaften Erhaltung eines Reproduktionsraumes mit teilbesonnter, offener Wasserfläche, typischem Uferbereich mit randlichem Röhricht und typischen Gehölzstrukturen mit Eignung als Winterquartier
kein	kein Konflikt zugeordnet		0 -	0 -	G1	Neuanlage von Hecken (Verwendung von Ziergehölzen möglich, keine Koniferen) auf privaten Grundstücken	Flächen zum Anpflanzen	305 m ²	hohe Kompensationswirkung für Boden aufgrund ungestörter, naturnaher Bodenentwicklung, hohe Kompensationswirkung für Wasserhaushalt und Standortklima aufgrund naturnaher Evapotranspiration und naturnaher Versickerung, hohe Kompensationswirkung für Landschaftsbild, mittlere bis geringe Kompensationswirkung für den Biotop- und Artenschutz als naturnaher Lebensraum / Entwicklung von Hecken auf privaten Grundstücken zur Kompensation Lebensraum und zur Aufwertung des Landschaftsbildes
KBrut	Störung oder Tötung von Arten während der Brutzeit	Gehölzflächen	0 psch	1 psch	V1	Baufeldfreimachung von Gehölzen außerhalb des Brutzeitraumes (Freimachung im Zeitraum Oktober bis einschl. Februar)	Gehölzflächen	1 psch	Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. Bundesnaturschutzgesetz / Lebensraumschutz durch Vermeidung von Eingriffen in Nist-, Brut- und Lebensstätten, Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. Bundesnaturschutzgesetz

KNr	Konfliktbeschreibung	Lage	Verlust	Beeintr.	MaNr	Maßnahmenbeschreibung	Lage	Menge	Kompensationswirkung / Entwicklungsziel
KÖbb	naturschutzfachliche Belange im Baustellenbetrieb	Plangebiet	0 psch	1 psch	V2	ökologische Baubegleitung mit Dokumentation aller durchgeführten Maßnahmen, Koordinierung aller naturschutzfachlichen Maßnahmen im Zusammenhang mit der Durchführung der Maßnahme	Plangebiet	20 Std	Vermeidung von Beeinträchtigungen und artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen / Koordinierung einer Untersuchung auf besonders und streng geschützte Artenvorkommen im Gebiet der Baustelle durch potenziell mögliche Einwanderung von Individuen im Zeitraum zwischen der Erfassung im Planungszeitraum und dem Baubeginn, Überwachung der Einhaltung naturschutzfachlicher Belange auf der Baustelle, naturschutzfachliche Beratungen, Koordinierung sonstiger naturschutzfachlicher Belange auf der Baustelle
KAmph	Vorkommen von Amphibien und Reptilien im Plangebiet	Plangebiet	0 psch	1 psch	V3	Zaunbau mit Kleintierpassage und Vermeidung von Kleintier- und Amphibienfallen durch Schächte und Entwässerungsanlage	Plangebiet	1 psch.	Vermeidung der Störung/Behinderung wandernder Tierarten und Vermeidung der Tötung von Tieren durch Verlust in baulichen Anlagen, die nicht mehr selbständig verlassen werden können. / Bodenfreiheit beim Zaunbau mit Durchlässigkeit für Kleintiere in den untersten 15 cm, Vermeidung einer Fallenwirkung für Kleintiere durch Sicherung von Schächten und Einlaufbauwerken u.ä. mit feinmaschigen Abdeckungen, es können keine gesonderten Kosten ausgewiesen, die Vorgaben sind bei der Anlage derartiger Bauwerke zu berücksichtigen

Bezeichnung des Vorhabens BP Nr. 02 "Ferienhausgebiet Münchehofe", 4. Änderung	Maßnahmen- blatt landschaftspflegerische Maßnahmen	Maßnahmennummer V1
---	---	------------------------------

Lage: Gehölzflächen	Konflikt	KBrut
Verlust: 0 psch	Beeinträchtigung: 1 psch	
<u>Konfliktbeschreibung</u> Störung oder Tötung von Arten während der Brutzeit		

Maßnahme: V1	Lage: Gehölzflächen
Menge: 1 psch	<u>Realisierungszeitraum</u> rechtzeitig vor der Baumaßnahme
<u>Maßnahmenbezeichnung</u> Baufeldfreimachung von Gehölzen außerhalb des Brutzeitraumes (Freimachung im Zeitraum Oktober bis einschl. Februar)	
<u>Entwicklungsziel</u> Lebensraumschutz durch Vermeidung von Eingriffen in Nist-, Brut- und Lebensstätten, Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. Bundesnaturschutzgesetz	
<u>Kompensationswirkung</u> Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. Bundesnaturschutzgesetz	
<u>Pflegemaßnahmen</u> keine Pflegemaßnahmen notwendig	

die Maßnahme dient der Aufwertung der Leistungsfähigkeit der folgenden Schutzgüter:

Biotop- und Artenschutz	<input checked="" type="checkbox"/>	Landschaftsbild	<input type="checkbox"/>	Bodenfunktionen	<input type="checkbox"/>	Standortklima	<input type="checkbox"/>
Baumschutz	<input type="checkbox"/>	Erholung	<input type="checkbox"/>	Wasserhaushalt	<input type="checkbox"/>		

Grobkostenschätzung der landschaftspflegerischen Maßnahmen (ohne Ausführungsplanung als Grundlage)

	Herstellungskosten		jährliche Kosten Entwicklungspflege		jährliche Kosten für dauerhafte Pflege	
	von	bis	von	bis	von	bis
Einzelpreis	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Gesamtpreis	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €

Bezeichnung des Vorhabens BP Nr. 02 "Ferienhausgebiet Münchehofe", 4. Änderung	Maßnahmen- blatt landschaftspflegerische Maßnahmen	Maßnahmennummer V2
---	---	------------------------------

Lage: Plangebiet	Konflikt	KÖbb
Verlust: 0 psch	Beeinträchtigung: 1 psch	
<u>Konfliktbeschreibung</u> naturschutzfachliche Belange im Baustellenbetrieb		

Maßnahme: V2	Lage: Plangebiet
Menge: 20 Std	<u>Realisierungszeitraum</u> gesamter Zeitraum der Durchführung des Vorhabens
<u>Maßnahmenbezeichnung</u> ökologische Baubegleitung mit Dokumentation aller durchgeführten Maßnahmen, Koordinierung aller naturschutzfachlichen Maßnahmen im Zusammenhang mit der Durchführung der Maßnahme	
<u>Entwicklungsziel</u> Koordinierung einer Untersuchung auf besonders und streng geschützte Artenvorkommen im Gebiet der Baustelle durch potenziell mögliche Einwanderung von Individuen im Zeitraum zwischen der Erfassung im Planungszeitraum und dem Baubeginn, Überwachung der Einhaltung naturschutzfachlicher Belange auf der Baustelle, naturschutzfachliche Beratungen, Koordinierung sonstiger naturschutzfachlicher Belange auf der Baustelle	
<u>Kompensationswirkung</u> Vermeidung von Beeinträchtigungen und artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen	
<u>Pflegemaßnahmen</u> keine weiteren Maßnahmen	

die Maßnahme dient der Aufwertung der Leistungsfähigkeit der folgenden Schutzgüter:

Biotop- und Artenschutz	<input checked="" type="checkbox"/>	Landschaftsbild	<input checked="" type="checkbox"/>	Bodenfunktionen	<input checked="" type="checkbox"/>	Standortklima	<input checked="" type="checkbox"/>
Baumschutz	<input checked="" type="checkbox"/>	Erholung	<input checked="" type="checkbox"/>	Wasserhaushalt	<input checked="" type="checkbox"/>		

Grobkostenschätzung der landschaftspflegerischen Maßnahmen (ohne Ausführungsplanung als Grundlage)

	Herstellungskosten		jährliche Kosten Entwicklungspflege		jährliche Kosten für dauerhafte Pflege	
	von	bis	von	bis	von	bis
Einzelpreis	75,00 €	95,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Gesamtpreis	1.500,00 €	1.900,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €

Bezeichnung des Vorhabens BP Nr. 02 "Ferienhausgebiet Münchehofe", 4. Änderung	Maßnahmen- blatt landschaftspflegerische Maßnahmen	Maßnahmennummer V3
---	---	------------------------------

Lage: Plangebiet	Konflikt	KAmph
Verlust: 0 psch	Beeinträchtigung: 1 psch	
<u>Konfliktbeschreibung</u> Vorkommen von Amphibien und Reptilien im Plangebiet		

Maßnahme: V3	Lage: Plangebiet
Menge: 1 psch.	<u>Realisierungszeitraum</u> im Zusammenhang mit der Bebauung
<u>Maßnahmenbezeichnung</u> Zaunbau mit Kleintierpassage und Vermeidung von Kleintier- und Amphibienfallen durch Schächte und Entwässerungsanlage	
<u>Entwicklungsziel</u> Bodenfreiheit beim Zaunbau mit Durchlässigkeit für Kleintiere in den untersten 15 cm, Vermeidung einer Fallenwirkung für Kleintiere durch Sicherung von Schächten und Einlaufbauwerken u.ä. mit feinmaschigen Abdeckungen, es können keine gesonderten Kosten ausgewiesen, die Vorgaben sind bei der Anlage derartiger Bauwerke zu berücksichtigen	
<u>Kompensationswirkung</u> Vermeidung der Störung/Behinderung wandernder Tierarten und Vermeidung der Tötung von Tieren durch Verlust in baulichen Anlagen, die nicht mehr selbständig verlassen werden können.	
<u>Pflegemaßnahmen</u> regelmäßige Kontrolle der Anlagen auf Funktionsfähigkeit	

die Maßnahme dient der Aufwertung der Leistungsfähigkeit der folgenden Schutzgüter:

Biotop- und Artenschutz	<input checked="" type="checkbox"/>	Landschaftsbild	<input type="checkbox"/>	Bodenfunktionen	<input type="checkbox"/>	Standortklima	<input type="checkbox"/>
Baumschutz	<input type="checkbox"/>	Erholung	<input type="checkbox"/>	Wasserhaushalt	<input type="checkbox"/>		

Grobkostenschätzung der landschaftspflegerischen Maßnahmen (ohne Ausführungsplanung als Grundlage)

	Herstellungskosten		jährliche Kosten Entwicklungspflege		jährliche Kosten für dauerhafte Pflege	
	von	bis	von	bis	von	bis
Einzelpreis	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Gesamtpreis	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €

Bezeichnung des Vorhabens BP Nr. 02 "Ferienhausgebiet Münchehofe", 4. Änderung	Maßnahmen- blatt landschaftspflegerische Maßnahmen	Maßnahmennummer E1
---	---	------------------------------

Lage: Baugebiet	Konflikt	KOSD
Verlust: 3211 m ²	Beeinträchtigung: 0 m ²	

Konfliktbeschreibung

Versiegelung/Teilversiegelung im Bereich von Baugebieten einschl. Stellplätzen (Anteil überbaubarer Flächen)

Maßnahme: E1

Lage: SPE-Fläche

Menge: 1434 m²

Realisierungszeitraum

im Anschluß an die Baumaßnahme

Maßnahmenbezeichnung

Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft für die Wiederherstellung und dauerhafte Erhaltung eines Reproduktionsraumes für Amphibien

Entwicklungsziel

Ertüchtigung eines verlandenden Gewässers durch Teilentschlammung, Teilentnahme von Röhrichtern und Teilentnahme von Gehözen zur Schaffung und dauerhaften Erhaltung eines Reproduktionsraumes mit teilbesonnener, offener Wasserfläche, typischem Uferbereich mit randlichem Röhricht und typischen Gehölzstrukturen mit Eignung als Winterquartier

Kompensationswirkung

hohe Kompensationswirkung für alle Schutzgüter des Naturhaushaltes, durch notwendige Pflege entsteht ein hochwertiger Biotopkomplex mit spezieller Eignung als dringend benötigter Reproduktionsraum für Amphibien, Lebensraum für eine hohe Vielfalt an Arten- und Lebensgemeinschaften durch kleinräumig vielfältige Übergangsbereiche und deren dauerhafte Erhaltung

Pflegemaßnahmen

Freihaltung der Gewässerfläche und Freihaltung von besonnten Uferabschnitten und Gewässerflächen, Erhaltung artenreicher Gras- und Staudenfluren durch 1malige Mahd im Jahr mit Entsorgung Mähgut

die Maßnahme dient der Aufwertung der Leistungsfähigkeit der folgenden Schutzgüter:

Biotop- und Artenschutz	<input checked="" type="checkbox"/>	Landschaftsbild	<input checked="" type="checkbox"/>	Bodenfunktionen	<input checked="" type="checkbox"/>	Standortklima	<input checked="" type="checkbox"/>
Baumschutz	<input type="checkbox"/>	Erholung	<input type="checkbox"/>	Wasserhaushalt	<input checked="" type="checkbox"/>		

Grobkostenschätzung der landschaftspflegerischen Maßnahmen (ohne Ausführungsplanung als Grundlage)

	Herstellungskosten		jährliche Kosten Entwicklungspflege		jährliche Kosten für dauerhafte Pflege	
	von	bis	von	bis	von	bis
Einzelpreis	20,00 €	35,00 €	0,15 €	0,25 €	0,10 €	0,15 €
Gesamtpreis	28.680,00 €	50.190,00 €	215,10 €	358,50 €	143,40 €	215,10 €

Bezeichnung des Vorhabens BP Nr. 02 "Ferienhausgebiet Münchehofe", 4. Änderung	Maßnahmen- blatt landschaftspflegerische Maßnahmen	Maßnahmennummer E1
---	---	------------------------------

Lage: Grünflächen	Konflikt	KPS
Verlust: 1351 m ²	Beeinträchtigung: 0 m ²	
<u>Konfliktbeschreibung</u> Beeinträchtigungen durch Anlage von anthropogenen Grünflächen		

Maßnahme: E1	Lage: SPE-Fläche
Menge: 603 m ²	<u>Realisierungszeitraum</u> im Anschluß an die Baumaßnahme
<u>Maßnahmenbezeichnung</u> Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft für die Wiederherstellung und dauerhafte Erhaltung eines Reproduktionsraumes für Amphibien	
<u>Entwicklungsziel</u> Ertüchtigung eines verlandenden Gewässers durch Teilentschlammung, Teilentnahme von Röhrichtern und Teilentnahme von Gehözen zur Schaffung und dauerhaften Erhaltung eines Reproduktionsraumes mit teilbesonnener, offener Wasserfläche, typischem Uferbereich mit randlichem Röhricht und typischen Gehölzstrukturen mit Eignung als Winterquartier	
<u>Kompensationswirkung</u> hohe Kompensationswirkung für alle Schutzgüter des Naturhaushaltes, durch notwendige Pflege entsteht ein hochwertiger Biotopkomplex mit spezieller Eignung als dringend benötigter Reproduktionsraum für Amphibien, Lebensraum für eine hohe Vielfalt an Arten- und Lebensgemeinschaften durch kleinräumig vielfältige Übergangsbereiche und deren dauerhafte Erhaltung	
<u>Pflegemaßnahmen</u> Freihaltung der Gewässerfläche und Freihaltung von besonnten Uferabschnitten und Gewässerflächen, Erhaltung artenreicher Gras- und Staudenfluren durch 1malige Mahd im Jahr mit Entsorgung Mähgut	

die Maßnahme dient der Aufwertung der Leistungsfähigkeit der folgenden Schutzgüter:

Biotop- und Artenschutz	<input checked="" type="checkbox"/>	Landschaftsbild	<input checked="" type="checkbox"/>	Bodenfunktionen	<input checked="" type="checkbox"/>	Standortklima	<input checked="" type="checkbox"/>
Baumschutz	<input type="checkbox"/>	Erholung	<input type="checkbox"/>	Wasserhaushalt	<input checked="" type="checkbox"/>		

Grobkostenschätzung der landschaftspflegerischen Maßnahmen (ohne Ausführungsplanung als Grundlage)

	Herstellungskosten		jährliche Kosten Entwicklungspflege		jährliche Kosten für dauerhafte Pflege	
	von	bis	von	bis	von	bis
Einzelpreis	20,00 €	35,00 €	0,15 €	0,25 €	0,10 €	0,15 €
Gesamtpreis	12.060,00 €	21.105,00 €	90,45 €	150,75 €	60,30 €	90,45 €

Bezeichnung des Vorhabens BP Nr. 02 "Ferienhausgebiet Münchehofe", 4. Änderung	Maßnahmen- blatt landschaftspflegerische Maßnahmen	Maßnahmennummer E1
---	---	------------------------------

Lage: Verkehrsflächen	Konflikt	KOV
Verlust: 419 m ²	Beeinträchtigung: 0 m ²	
<u>Konfliktbeschreibung</u> Versiegelung / Teilversiegelung durch Straßen- und Wegebau		

Maßnahme: E1	Lage: SPE-Fläche
Menge: 187 m ²	<u>Realisierungszeitraum</u> im Anschluß an die Baumaßnahme
<u>Maßnahmenbezeichnung</u> Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft für die Wiederherstellung und dauerhafte Erhaltung eines Reproduktionsraumes für Amphibien	
<u>Entwicklungsziel</u> Ertüchtigung eines verlandenden Gewässers durch Teilentschlammung, Teilentnahme von Röhrichtern und Teilentnahme von Gehözen zur Schaffung und dauerhaften Erhaltung eines Reproduktionsraumes mit teilbesonnener, offener Wasserfläche, typischem Uferbereich mit randlichem Röhricht und typischen Gehölzstrukturen mit Eignung als Winterquartier	
<u>Kompensationswirkung</u> hohe Kompensationswirkung für alle Schutzgüter des Naturhaushaltes, durch notwendige Pflege entsteht ein hochwertiger Biotopkomplex mit spezieller Eignung als dringend benötigter Reproduktionsraum für Amphibien, Lebensraum für eine hohe Vielfalt an Arten- und Lebensgemeinschaften durch kleinräumig vielfältige Übergangsbereiche und deren dauerhafte Erhaltung	
<u>Pflegemaßnahmen</u> Freihaltung der Gewässerfläche und Freihaltung von besonnten Uferabschnitten und Gewässerflächen, Erhaltung artenreicher Gras- und Staudenfluren durch 1malige Mahd im Jahr mit Entsorgung Mähgut	

die Maßnahme dient der Aufwertung der Leistungsfähigkeit der folgenden Schutzgüter:

Biotop- und Artenschutz	<input checked="" type="checkbox"/>	Landschaftsbild	<input checked="" type="checkbox"/>	Bodenfunktionen	<input checked="" type="checkbox"/>	Standortklima	<input checked="" type="checkbox"/>
Baumschutz	<input type="checkbox"/>	Erholung	<input type="checkbox"/>	Wasserhaushalt	<input checked="" type="checkbox"/>		

Grobkostenschätzung der landschaftspflegerischen Maßnahmen (ohne Ausführungsplanung als Grundlage)

	Herstellungskosten		jährliche Kosten Entwicklungspflege		jährliche Kosten für dauerhafte Pflege	
	von	bis	von	bis	von	bis
Einzelpreis	20,00 €	35,00 €	0,15 €	0,25 €	0,10 €	0,15 €
Gesamtpreis	3.740,00 €	6.545,00 €	28,05 €	46,75 €	18,70 €	28,05 €

Bezeichnung des Vorhabens BP Nr. 02 "Ferienhausgebiet Münchehofe", 4. Änderung	Maßnahmen- blatt landschaftspflegerische Maßnahmen	Maßnahmennummer G1
---	---	------------------------------

Lage:	Konflikt	kein
Verlust: 0 -	Beeinträchtigung: 0 -	
<u>Konfliktbeschreibung</u> kein Konflikt zugeordnet		

Maßnahme: G1	Lage: Flächen zum Anpflanzen
Menge: 305 m ²	<u>Realisierungszeitraum</u> direkt im Anschluss an Fertigstellung der Bebauung
<u>Maßnahmenbezeichnung</u> Neuanlage von Hecken (Verwendung von Ziergehölzen möglich, keine Koniferen) auf privaten Grundstücken	
<u>Entwicklungsziel</u> Entwicklung von Hecken auf privaten Grundstücken zur Kompensation Lebensraum und zur Aufwertung des Landschaftsbildes	
<u>Kompensationswirkung</u> hohe Kompensationswirkung für Boden aufgrund ungestörter, naturnaher Bodenentwicklung, hohe Kompensationswirkung für Wasserhaushalt und Standortklima aufgrund naturnaher Evapotranspiration und naturnaher Versickerung, hohe Kompensationswirkung für Landschaftsbild, mittlere bis geringe Kompensationswirkung für den Biotop- und Artenschutz als naturnaher Lebensraum	
<u>Pflegemaßnahmen</u> nach Entwicklungspflege nur notwendige Schnittmaßnahmen , turnusmäßige Heckenpflege	

die Maßnahme dient der Aufwertung der Leistungsfähigkeit der folgenden Schutzgüter:

Biotop- und Artenschutz	<input checked="" type="checkbox"/>	Landschaftsbild	<input checked="" type="checkbox"/>	Bodenfunktionen	<input checked="" type="checkbox"/>	Standortklima	<input checked="" type="checkbox"/>
Baumschutz	<input type="checkbox"/>	Erholung	<input checked="" type="checkbox"/>	Wasserhaushalt	<input checked="" type="checkbox"/>		

Grobkostenschätzung der landschaftspflegerischen Maßnahmen (ohne Ausführungsplanung als Grundlage)

	Herstellungskosten		jährliche Kosten Entwicklungspflege		jährliche Kosten für dauerhafte Pflege	
	von	bis	von	bis	von	bis
Einzelpreis	15,00 €	22,00 €	3,50 €	4,50 €	0,05 €	0,15 €
Gesamtpreis	4.575,00 €	6.710,00 €	1.067,50 €	1.372,50 €	15,25 €	45,75 €

Anlage - Kosten der landschaftspflegerischen Maßnahmen (Netto-Baukosten)

Nachfolgend sind die Kosten der landschaftspflegerischen Maßnahmen mit den marktüblichen Preisen dargestellt. Die Darstellung einer von-bis-Spanne wird notwendig, da zum Zeitpunkt der vorliegenden Planung der genaue Ausgangszustand der Flächen nicht bekannt ist. Daher werden Kosten angegeben, die im günstigsten Fall eintreten können und weiterhin Kosten, die eine umfangreichere Vorbereitung der Flächen bzw. einen höheren Aufwand aufgrund ggf. komplizierter Rahmenbedingungen (z. B. bisher nicht bekannter Leitungsbestand, Kosten für denkmalpflegerische Maßnahmen, sonstige, derzeit nicht erkennbare Kosten, höherer Aufwand für Erdarbeiten usw.) berücksichtigen. Die Angaben beruhen auf vorliegenden marktüblichen Durchschnittskosten.

Für die Pflegekosten wurden die Kosten für die jährliche Pflege dargestellt, da unterschiedliche Pflegezeiträume möglich sind, ebenso ist bei der dauerhaft zu erwartenden Pflege nur eine Darstellung der durchschnittlich zu erwartenden jährlichen Kosten sinnvoll darstellbar.

Vorhaben: **BP Nr. 02 "Ferienhausgebiet Münchehofe", 4. Änderung**

Bezeichnung	Menge		Neubau von	Neubau bis	Summe von	Summe bis	Pflege von	Pflege bis	jährl. von	jährl. bis	dauerh von	dauerh bis	jährl. von	jährl. bis
Baufeldfreimachung außerhalb des Brutzeitraumes	1	psch	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Kleintierpassage und amphibiensichere Bauweise	1	psch.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Neuanlage von Hecken	305	m ²	15,00 €	22,00 €	4.575,00 €	6.710,00 €	3,50 €	4,50 €	1.067,50 €	1.372,50 €	0,05 €	0,15 €	15,25 €	45,75 €
Wiederherstellung Reproduktionsraum Gewässer	2224	m ²	20,00 €	35,00 €	44.480,00 €	77.840,00 €	0,15 €	0,25 €	333,60 €	556,00 €	0,10 €	0,15 €	222,40 €	333,60 €
ökologische Baubegleitung	20	Std	75,00 €	95,00 €	1.500,00 €	1.900,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<u>Gesamtkosten</u>					<u>50.555,00 €</u>	<u>86.450,00 €</u>			<u>1.401,10 €</u>	<u>1.928,50 €</u>			<u>237,65 €</u>	<u>379,35 €</u>