

---

**Stadt  
Müncheberg  
OT Müncheberg**



**Bebauungsplan „Wohnen an der  
Hohenwestedter Straße“**

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung  
im beschleunigten Verfahren  
gemäß § 13 a BauGB

1. Entwurf

---

**Verfasser:**

Dipl.-Ing. Stefan Bolck, Büro für  
Stadt • Dorf • und Freiraumplanung  
Am Wasserturm 39, 13089 Berlin  
Tel.: 030/9253260, Fax.: 030/9253760

Juni 2023

---

---

**Stadt  
Müncheberg  
OT Müncheberg**



**Bebauungsplan „Wohnen an der  
Hohenwestedter Straße“**

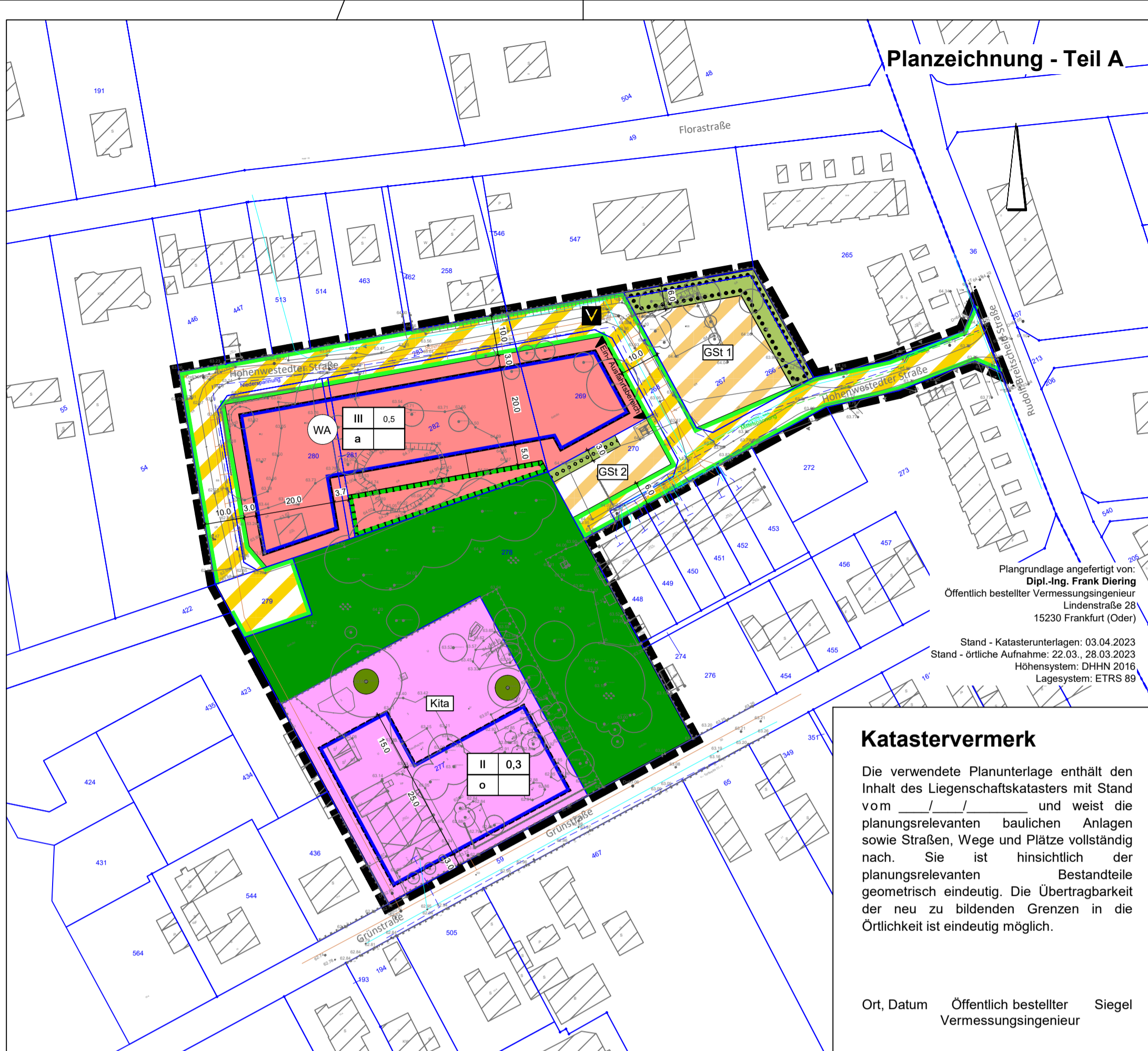
Als Bebauungsplan der Innenentwicklung  
im beschleunigten Verfahren  
gemäß § 13 a BauGB

1. Entwurf

---

**Planzeichnung**

---



### Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom \_\_\_\_\_, Beschluss Nr. \_\_\_\_\_. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt der Stadt München Nr. \_\_\_\_ erfolgt.

München, den \_\_\_\_\_ Bürgermeisterin Siegel

2. Der Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_\_ mit Beschluss-Nr. \_\_\_\_\_ von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen.

München, den \_\_\_\_\_ Bürgermeisterin Siegel

3. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), mit Beschluss Nr. \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_ wird hiermit ausgefertigt.

München, den \_\_\_\_\_ Bürgermeisterin Siegel

4. Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt der Stadt München Nr. \_\_\_\_ erfolgt.

München, den \_\_\_\_\_ Bürgermeisterin Siegel

5. Die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt der Stadt München Nr. \_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

München, den \_\_\_\_\_ Bürgermeisterin Siegel

### Textliche Festsetzungen - Teil B

#### Teil B I: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 4 BauNVO)

- Allgemeines Wohngebiet  
Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgewiesene allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.
- Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.
- Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Anlagen für Verwaltungen.

**Maß der baulichen Nutzung, Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 i.V.m. § 19, 22 BauNVO)

- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ für Nebenanlagen, Wege und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 0,1 zulässig.
- In der abweichenden Bauweise „a“ sind die Gebäude mit seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die zulässige Gebäudelänge beträgt maximal 30 m.

**Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen**

- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind Stellplätze, Garagen und Carports nicht zulässig. Von der Festsetzung ausgenommen sind Stellplätze für Menschen mit Behinderungen. Tiefgaragen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind ausnahmsweise zulässig.
- Tiefgaragen sind einschließlich Erdüberdeckung vollständig unterirdisch anzulegen. Tiefgaragen, die nicht überbaut werden, sind mit mindestens 0,8 m Erdabdeckung auszuführen und zu begrünen. Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der Oberkante der Tiefgarage inklusive Erdüberdeckung gegenüber der Geländehöhe um bis zu 50 cm zugelassen werden.
- Innerhalb der Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „GSt“ sind Stellplätze auf maximal 2 Ebenen über der Geländeoberfläche, Tiefgaragen und Carports zulässig. Garagen sind nicht zulässig.

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

- Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Pflanz- und Erhaltungsbindungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- Stellplätze innerhalb der Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „GSt“ sind wasser- und luftdurchlässig herzustellen.
- Innerhalb der Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „GSt“ sind Dachflächen zu begrünen. Außenwandflächen sind mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Dies gilt auch für Seitenflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen. Je laufender Meter Seitenfläche ist mindestens 1 Pflanze zu setzen.
- Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind eine zweireihige Hecke und zwei mittelkronige Bäume als Überhälter zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste empfohlen.
- Auf der Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten.
- Die SPE-Fläche dient dem Schutz und Erhalt des Waldes. Die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Gehölze sind zu erhalten. Eine Bebauung ist nicht zulässig.
- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind Flachdächer und Dachflächen

- mit einer Neigung bis 15 Grad extensiv zu begrünen. Von der Festsetzung ausgenommen sind technische Aufbauten und Beleuchtungsflächen.
- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sowie der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind Einfriedungen ohne Sockel zu errichten. Der Mindestabstand von der Geländeoberfläche bis zur unteren Zaunkante muss mindestens 15 cm betragen.
- In der festgesetzten Fläche für Wald sind drei Nistkästen für Vögel und drei Fledermauskästen anzubringen.

#### Klarstellende Festsetzung

- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Märkische Siedlung“ einschließlich seiner 1. Änderung außer Kraft.

#### Teil B II: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach BbgBO

- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind Dächer von Gebäuden als Flachdach mit einer Neigung von weniger als 10 Grad (gemessen zur Waagerechten), Pultdach mit einer Neigung bis zu 15 Grad oder Satteldach mit einer Neigung zwischen 45 und 50 Grad zulässig. Satteldächer auf dem dritten Vollgeschoss sind nicht zulässig.
- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist das dritte Vollgeschoss als Staffelgeschoss, dessen Außenwände auf mindestens einer Seite um mindestens 1,0 m hinter die Außenwandfläche des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten, oder als ausgebautes Dachgeschoss auszubilden. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung zwischen 45 und 50 Grad begrenzt sind.
- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes und der Gemeinbedarfsfläche sind Dachflächen von Gebäuden mit roten Dachsteinen, -ziegeln oder Tonziegeln einzudecken. Die textliche Festsetzung 13 (Gründächer) bleibt hiervon unberührt.
- Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Geschlossene Einfriedungen sowie Einfriedungen entlang der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig.

#### Teil B III: Nachrichtliche Übernahmen

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Märkische Schweiz“. Gemäß Bescheid vom 10.11.1997 des MLUK sind bauliche Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes mit den Schutzziele des LSG vereinbar.

#### Teil B IV: Hinweise ohne Normcharakter

- Im Rahmen des Bebauungsplanes sind artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Diese sind im Einzelnen in der Begründung benannt.
- Es wird auf die Einhaltung der Vorgaben zum barrierefreien Bauen gemäß § 50 BbgBO hingewiesen.
- Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf Grundlage einer Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

#### Pflanzliste

**Strauch 3 x verpflanzt, Co 5l oder mit Ballen**  
*Prunus mahaleb* (Weichselkirsche), *Amelanchier rotundifolia* (gemeine Felsenbirne), *Crataegus monogyna* (*Viburnum lantana* (wolliger Schneeball), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Berberis* (z.B. *hookeri*, *thunbergii*, *vulgaris*) (*Berberitze*)

#### Überhälter

*Morus Nigra* (*Maulbeerbaum*)

### Zeichenerklärung - Teil A

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

- Allgemeines Wohngebiet
- Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**Bauweise u. überbaubare Grundstücksfläche**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- offene Bauweise
- abweichende Bauweise
- Baugrenze

**Flächen für den Gemeinbedarf**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

- Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kita"

**Verkehrsflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

- Öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich"
- Private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Gemeinschaftsstellplätze"
- Straßenbegrenzungslinie

**Flächen für Wald**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB

- Fläche für Wald

**Grünflächen, Pflanz- und Erhaltungsbindungen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB

- Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Abstandsgrün"
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE)
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern
- Baumerhalt

**Sonstige Planzeichen**

- Geltungsbereich des Bebauungsplans § 9 Abs. 1 Abs. 7 BauGB
- Bemaßung in m
- Ein-/Ausfahrtsbereich Tiefgarage § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

**Ausgewählte Bestandsangaben**

- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Flurgrenze mit Flurnummer
- Geländehöhepunkt in m über NHN
- Baum mit Baumkrone
- bauliche Anlage

Hinweis: Der dargestellte Leitungszustand (Trinkwasserleitung, Telekommunikationsleitung etc.) wurde auf Grundlage übermittelter Bestandspläne in die Plangrundlage aufgenommen und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Lage nicht vermessen.

### Stadt München, OT München Bebauungsplan "Wohnen an der Hohenwestedter Straße"

**1. Entwurf** M 1 : 1.000







**Bebauungsplan „Wohnen an der  
Hohenwestedter Straße“**

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung  
im beschleunigten Verfahren  
gemäß § 13 a BauGB

1. Entwurf

---

**Begründung**

---

# **Bebauungsplan „Wohnen an der Hohenwestedter Straße“**

als Bebauungsplan der Innenentwicklung  
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

## **Begründung zum 1. Entwurf**

---

### **Inhalt**

<b>1.</b>	<b>Anlass der Planung</b> .....	<b>1</b>	
<b>2.</b>	<b>Das Plangebiet</b> .....	<b>2</b>	
2.1.	Geltungsbereich.....	2	
2.2.	Lage in der Gemarkung, gegenwärtige Bebauung, Nutzung und Erschließung.....	3	
<b>3.</b>	<b>Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungsrecht</b> .....	<b>6</b>	
3.1.	Landes- und Regionalplanung .....	6	
3.2.	Landkreis Märkisch-Oderland .....	7	
3.3.	Flächennutzungsplanung .....	8	
3.4.	Bebauungsplan „Märkische Siedlung“ .....	9	
<b>4.</b>	<b>Planungsziele und städtebauliches Entwicklungskonzept</b> .....	<b>10</b>	
4.1.	Planungsziele .....	10	
4.2.	Städtebauliches Entwicklungskonzept .....	11	
4.3.	Erschließung.....	12	
<b>5.</b>	<b>Inhalt der Planung und Begründung der Festsetzungen</b> .....	<b>16</b>	
<b>5.1.</b>	<b>Teil B I: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB</b> .....	<b>16</b>	
5.1.1.	Art der baulichen Nutzung.....	16	
5.1.2.	Maß der baulichen Nutzung .....	17	
5.1.3.	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	18	
5.1.4.	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	19	
5.1.5.	Gemeinbedarfsflächen .....	20	
5.1.6.	Verkehrsflächen .....	20	
5.1.7.	Grünflächen .....	22	
5.1.8.	Flächen für Wald.....	22	
5.1.9.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur .....	und Landschaft, Pflanz- und Erhaltungsbindungen .....	23
5.1.10.	Klarstellende Festsetzung.....	26	
<b>5.2.</b>	<b>Teil B II: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach BbgBO</b> .....	<b>26</b>	
5.2.1.	Dachgestaltung .....	26	
5.2.2.	Einfriedungen.....	27	

<b>5.3.</b>	<b>Teil B III: Nachrichtliche Übernahmen</b> .....	28
<b>5.4.</b>	<b>Teil B IV: Hinweise ohne Normcharakter</b> .....	28
<b>6.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>29</b>
6.1.	Umweltauswirkungen.....	29
<b>6.2.</b>	<b>Artenschutzrechtliche Anforderungen</b> .....	
	<b>Prüfung artenschutzrechtlicher Verbote nach §44 Abs. 1 BNatSchG</b> .....	39
6.2.1.	Relevanzprüfung.....	40
6.2.2.	Prüfung der Verbotstatbestände – Bestand und Betroffenheit der Arten .....	46
6.2.3.	Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität .....	50
6.2.4.	Zusammenfassung .....	51
6.3	Weitere Auswirkungen.....	52
<b>7.</b>	<b>Hinweise zum Verfahren</b> .....	<b>53</b>
<b>8.</b>	<b>Abwägung naturschutzrechtlicher Belange</b> .....	<b>55</b>
<b>9.</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>56</b>

## Anlagen

- Anlage 1: Städtebauliches Entwicklungskonzept
- Anlage 2: Bebauungsplan „Märkische Siedlung“
- Anlage 3: Biotoptypenerfassung
- Anlage 4: Schutzgebiete
- Anlage 5: Relevanzprüfung zum Artenschutz
- Anlage 6: Artenblätter für die artenschutzrechtliche Prüfung
- Anlage 7: Integration naturschutzrechtlicher Belange

### **Rechtsgrundlagen (Auswahl)**

---

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 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

## 1. Anlass der Planung

Die Müncheberger Wohnungsgesellschaft (MWG) möchte innerhalb des Wohngebietes „Müncheberg Siedlung“, an der Hohenwestedter Straße, vorhandene Wohnraumpotenziale im Innenbereich aktivieren. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Märkische Siedlung“, der hier bereits Wohnbauflächen als allgemeine Wohngebiete WA festsetzt. Die Bauflächen konnten jedoch aus verschiedenen Gründen bisher nicht realisiert werden und liegen seitdem mehr oder weniger brach.

Zusammen mit der städtischen Wohnungsbaugesellschaft möchte die Stadt Müncheberg diese Wohnraumpotenziale nun aktivieren, jedoch nicht innerhalb der rahmengebenden Festsetzungen des mittlerweile über 20 Jahre alten Bebauungsplanes. Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen und Nachfragen sollen in diesem Bereich insbesondere kleine Mehrfamilienhäuser geschaffen werden – anstelle bisher geplanter Einfamilienhäuser. Mehrfamilienhäuser in der beabsichtigten Form sind auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes jedoch nicht zulässig.

Innerhalb der Siedlung Müncheberg ist ein sehr hohes Innenentwicklungspotenzial durch Verdichtung, Lückenschließungen sowie Abrundung vorhanden, was die Stadt Müncheberg im Sinne des Planungsgrundsatzes der Innen- vor Außenentwicklung entwickeln möchte. Die Entwicklung dieser Flächenpotenziale hat sich in den vergangenen Jahren jedoch aufgrund verschiedener Belange als äußerst schwierig gestaltet und stagniert mehr oder weniger. Auch vorhandene Bauleitpläne lassen sich aufgrund der Eigentümerinteressen teilweise nicht vollständig umsetzen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die Aktivierung vorhandener Innenentwicklungspotenziale in der Siedlung Müncheberg in diesem Sinne vorangetrieben, wodurch langfristig eine übermäßige Erweiterung des Siedlungsbereiches insbesondere an den Randbereichen der Stadt vermieden werden kann. Dies entspricht auch den übergeordneten Planungs- und Entwicklungszielen der Stadt Müncheberg betrifft. So definiert das in Aufstellung befindliche Leitbild für den Ortsteil Müncheberg eine bedarfsgerechte Wohnraumentwicklung im Bestand als grundlegendes Planungsziel, wobei die Nachverdichtung und Lückenschließung innerhalb der Siedlung Müncheberg ein besonderes Gewicht einnimmt und als Handlungsschwerpunkt definiert ist.

Weiterhin möchte die Stadt Müncheberg der vorhandenen Kita an der Grünstraße – welche als Gemeinbedarfsfläche ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Märkische Siedlung“ festgesetzt ist – langfristig zusätzliche Entwicklungsoptionen eröffnen. Aktuell besteht zwar kein Erweiterungsbedarf, langfristig sollen jedoch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle bauliche Erweiterung und somit auch für die Vergrößerung des Betreuungsangebotes geschaffen werden.

Im Rahmen einer städtebaulichen Studie wurde vor diesem Hintergrund zunächst der Änderungsbedarf des Bebauungsplanes „Märkische Siedlung“ hinsichtlich der skizzierten Planvorstellungen untersucht und aktuelle Planungs- und Entwicklungsziele für den Bereich definiert sowie erste städtebaulicher Entwurfsideen in Varianten aufgezeigt. Im Ergebnis sollen die in der Studie definierten Planungs- und Entwicklungsziele für den Bereich an der Hohenwestedter Straße im Rahmen eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren planungsrechtlich umgesetzt werden. Eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes „Märkische Siedlung“ soll aus verschiedenen Gründen nicht erfolgen. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB wurden bereits im Rahmen der städtebaulichen Studie geprüft und werden erfüllt (siehe Kapitel 7).



Die Stadtverordnetenversammlung von Müncheberg hat daher mit Beschluss Nr. 0106/21 vom 15.11.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnen an der Hohenwestedter Straße“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelbar, der in diesem Bereich Wohnbauflächen darstellt.

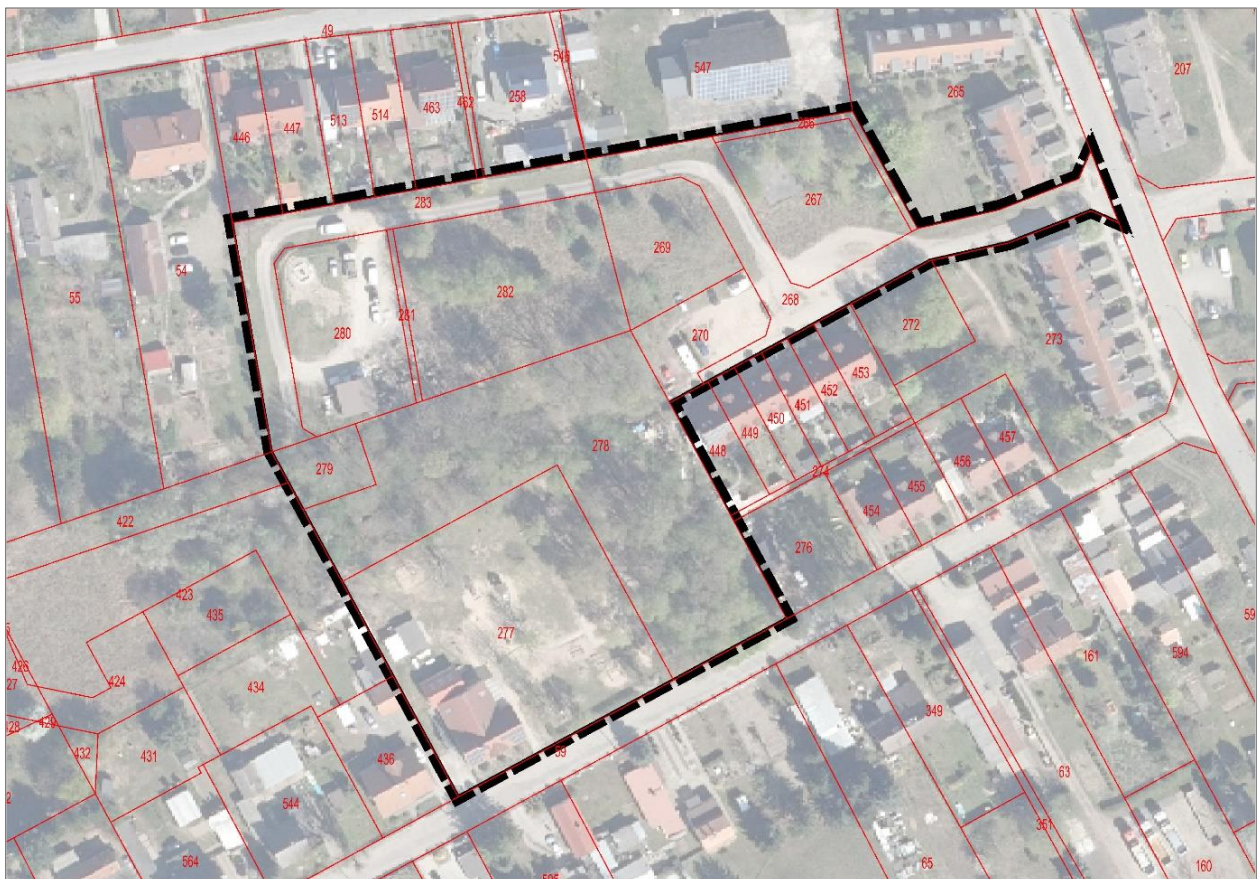
## 2. Das Plangebiet

### 2.1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst mit rd. 1,5 ha die folgenden Flurstücke in Flur 9 der Gemarkung Müncheberg: 266 - 269, 270, 277, 278, 279, 280 – 283.

Einbezogen werden im Wesentlichen die unbebauten Bereiche an der Hohenwestedter Straße, die in Bezug auf die aktuellen Entwicklungsziele einer Änderung der planungsrechtlichen Grundlage bedürfen sowie die Kita an der Grünstraße und deren umgebenden Grünflächen. Zur Sicherung der Erschließung wird der Anschluss des Plangebietes an die östlich liegende Rudolf-Breitscheid-Straße in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Märkische Siedlung“ (siehe Kapitel 3.3).



**Abbildung 1** Geltungsbereich des Bebauungsplanes - unmaßstäblich. Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LGB (2019)



## 2.2. Lage in der Gemarkung, gegenwärtige Bebauung, Nutzung und Erschließung

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich des großen Müncheberger Wohngebietes „Siedlung Müncheberg“ zwischen Eberswalder Straße und Karl-Marx-Straße in Müncheberg. Westlich des Gebietes schließt sich im Weiteren das Müncheberger Stadtzentrum an.

Die Wohnsiedlung ist mit rund 1,7 km<sup>2</sup> das größte zusammenhängende Wohngebiet im Ortsteil Müncheberg und in der Hauptsache durch Einfamilienhausbebauung sowie teilweise auch durch Reihenhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser geprägt. Charakteristisch für die Siedlung sind große „Quartierinnenbereiche“ zwischen rund 2 und 3 ha meist unbebauter Flächen, die überwiegend brach liegen oder gärtnerisch genutzt werden. Die Siedlung weist insgesamt ein sehr hohes Innenentwicklungspotenzial von bis zu 40 ha auf.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer dieser typischen Innenbereiche zwischen Florastraße, Feldstraße, Grünstraße und Rudolf-Breitscheid-Straße und ist über die in den Quartierinnenbereich führende Hohenwestedter Straße bereits erschlossen (siehe folgende Abbildung 1). Die Wegeflurstücke befinden sich in kommunalem Eigentum.

Die Flächen südlich und östlich der Hohenwestedter Straße befinden sich im Eigentum der Müncheberger Wohnungsgesellschaft und sollen nun als Wohnbauflächen entwickelt werden. Südlich wird das Plangebiet zum einen durch die Grünstraße und zum anderen durch Grünflächen und Reihenhäuser an der Hohenwestedter Straße begrenzt. In diesem Bereich ist der Stellplatzbedarf aus der Reihenhausbauung zu berücksichtigen, denen keine Stellplätze auf den eigenen Grundstücken zur Verfügung stehen. Aktuell wird nördlich, direkt vor den Reihenhäusern, geparkt. Gesonderte Stellplatzflächen sind hierfür nicht vorhanden.



**Abbildung 1** Bestandsnutzung im Plangebiet und der näheren Umgebung – unmaßstäblich.  
Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LGB (2019)

Im Norden und Osten werden die Grenzen des Plangebietes durch die rückwärtigen Gärten der Wohnbebauung in der Florastraße und Rudolf-Breitscheid-Straße gebildet. Im nördlichen Bereich ist hierbei ein deutlicher Höhengsprung um rund 1,5 m vorhanden. Die Einfamilienhäuser entlang der nördlich gelegenen Florastraße weisen in der Regel ein Geschoss plus ausgebautem

Dachgeschoss auf, vereinzelt sogar bis zu vier nutzbare Geschosse. Die Reihenhäuser an der Rudolf-Breitscheid-Straße haben drei Geschosse einschließlich ausgebautem Dachgeschoss, die Reihenhäuser im Süden sind zweigeschossig einschließlich Dachgeschoss.

Im Westen wird das Plangebiet durch die rückwärtigen und weit in den Quartierinnenbereich hineinführenden Gärten der Einfamilienhäuser an der Florastraße begrenzt, die sich in Privateigentum befinden und nicht Gegenstand der Planung sind.

Auf den zu Wohnbauland zu entwickelnden Bereichen befindet sich gegenwärtig überwiegend Gehölzaufwuchs. Im westlichen Bereich, am Ende der Hohenwestedter Straße, befinden sich außerdem Lager- und Abstellflächen eines Gartenbaubetriebes als Zwischennutzung (Pacht). Östlich der Hohenwestedter Straße ist eine alte Bodenplatte für ein ursprünglich geplantes Gebäude vorhanden.

Die Fläche liegt ansonsten brach. Die Hohenwestedter Straße selbst ist auf einer Breite zwischen rund 2,50 und 3,50 m ausgebaut (als Baustraße) und muss voraussichtlich ausgebaut werden. Teilweise kann auf bereits vorhandene Infrastruktur zurückgegriffen werden kann (siehe Kapitel 4.3). Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor (siehe Kapitel 3.4).

Abgegrenzt durch Waldflächen befindet sich südlich des Entwicklungsbereiches die Kita Grünstraße in freier Trägerschaft. Diese weist aktuell eine Kapazität von rund 60 Kindern auf und soll im Zusammenhang mit der notwendigen Bauleitplanung langfristig die Option zur baulichen Erweiterung erhalten.

Die hier nur im Wesentlichen skizzierten Rahmenbedingungen sind im Folgenden durch Fotos aus Vor-Ort-Begehungen im Jahr 2021 untersetzt. Eine detaillierte Biotoperfassung erfolgt in Kapitel 6.1 – Abschnitt Schutzgüter Flora und Biotope).



– Fotodokumentation und -Analyse



Bild 1: Reihenhausbebauung entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße; Blickrichtung Osten, aus dem Plangebiet heraus. Im Vordergrund liegt die Hohenwestedter Straße.



Bild 2: Die Hohenwestedter Straße ist bisher lediglich als Baustraße zwischen 2,50 und 3,0 m ausgebaut.



Die zu entwickelnden Flächen befinden sich südlich und östlich der Hohenwestedter Straße. Östlich befindet sich eine alte Bodenplatte und vereinzelt Aufwuchs (Bild 3). Der Bereich südlich ist durch Freiflächen und Gehölzaufwuchs bestimmt (Bild 4).



Bild 5: Zwischennutzung im westlichen Bereich des Plangebietes (Lager- und Abstellfläche).



Bild 6: Die Einfamilienhausbebauung an der Florastraße grenzt rückwärtig an das Plangebiet. Es ist eine deutliche Höhenentwicklung im Gelände zu erkennen.



Bild 7 und 8: Reihenhausbebauung südlich der Hohenwestedter Straße mit Stellplatzbedarf. In diesem Bereich ist außerdem eine kleine Nebenanlage der Versorgungsinfrastruktur zu berücksichtigen.

### 3. Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungsrecht

#### 3.1. Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Im Rahmen der Planungsanzeige wurden die betroffenen Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung abgefragt und sind im Folgenden dargestellt.

**Zusammenfassend** lässt sich feststellen, dass die Planung mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung übereinstimmt. Der Sachverhalt wurde durch die gemeinsame Landesplanung und die regionale Planungsgemeinschaft bestätigt. **Widersprüche zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung liegen nicht vor.**

Die Stadt Müncheberg befindet sich gemäß **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)** im Weiteren Metropolenraum (Ziel (Z) 1.1), der Ortsteil Müncheberg ist als Grundfunktionaler Schwerpunkt ausgewiesen (Z 3.3 i.V.m. Z 2.1 im Regionalplan). Müncheberg ist als bestehende Siedlungsfläche erfasst, flächenbezogene Festlegungen wie „Gestaltungsraum Siedlung“ oder „Freiraumverbund“ sind im Plangebiet oder angrenzend nicht getroffen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Quartierinnenbereichs in der Siedlung Müncheberg, das teilweise durch eine gewerbliche Nutzung (Lagerflächen) zwischengenutzt wird; grundlegendes Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung durch Wohnbebauung entsprechend aktueller Planungs- und Entwicklungsziele (siehe Kapitel 1). Die Planung dient somit der Anpassung und Fortentwicklung eines vorhandenen Wohngebietes und gewachsener städtebaulicher Strukturen und stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Die Erschließungsstraße ist mit der Hohenwestedter Straße in Teilen bereits vorhanden und es kann überwiegend auf bereits vorhandene Infrastruktur zurückgegriffen werden (siehe Kapitel 4.3). Die Planung entspricht somit dem Grundsatz (G) 5.1 (Vorrang der Innenentwicklung), eine Inanspruchnahme von Freiraum oder landwirtschaftlicher genutzter Fläche erfolgt nicht. Dies entspricht G 6.1 und Z 6.2 zum Freiraumerhalt.

Der Stadt Müncheberg zur Verfügung stehenden Flächenkontingente für die Wohnflächenentwicklung gemäß Z 5.5 und Z 5.7 werden nicht an Anspruch genommen. Die Entwicklung von Innenentwicklungsflächen ist quantitativ unbegrenzt möglich.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg stellt fest, dass keine Widersprüche zu den Zielen der Raumordnung bestehen:

*„Da die geplante neue Siedlungsfläche Anschluss an das vorhandene Siedlungsgebiet von Müncheberg hat und außerhalb des Freiraumverbundes liegt, stehen die Ziele Z 5.2, Z 5.3, Z 5.4 und Z 6.2 LEP HR der Planungsabsicht nicht entgegen. Auch kann die Planung als Innenentwicklung im Sinne von Z 5.5 Abs. 2 LEP HR gewertet werden.“*

*„Es wird festgestellt, dass die Ziele der Raumordnung dem BP „Wohnen an der Hohenwestedter Straße derzeit nicht entgegenstehen.“*  
(Auszüge aus der Stellungnahme vom 04.10.2022)

Im **sachlichen Teilregionalplan „regionale Raumstruktur und grundfunktionale Schwerpunkte“** der regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree ist der Ortsteil Müncheberg als grundfunktionaler Schwerpunkt (GSP) ausgewiesen. Grundfunktionale Schwerpunkte sollen in



diesem Zusammenhang insbesondere zur Stärkung und Stabilisierung des ländlichen Gestaltungsraumes beitragen, indem Einrichtungen der Grundversorgung vorgehalten, langfristig gesichert und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Die geplante Entwicklung von Wohnbauflächen trägt in diesem Sinne nachhaltig zur Auslastung und somit zum Erhalt vorhandener Versorgungseinrichtungen bei.

Weitere für die Planung relevante Aussagen werden zum gegenwärtigen Planstand durch die Regionalplanung nicht getroffen.

Die regionale Planungsgemeinschaft hat keine Einwände oder Bedenken gegen die Planung übermittelt:

*„Das Vorhaben befindet sich in Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.“*

### 3.2. Landkreis Märkisch-Oderland

Der Landkreis Märkisch-Oderland wurde frühzeitig gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung beteiligt. Grundlegende Einwände gegen die Planung wurden hierbei nicht übermittelt. Im Folgenden sind die wesentlichen Aussagen der einzelnen Fachämter in ihren wesentlichen Kernaussagen auszugsweise zusammengefasst:

- **Bauordnungsamt, FD technische Bauaufsicht:** *„Es bestehen keine Einwände. Die Planungsziele stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein.“* (Stellungnahme vom 17.11.2022)
- *„Bei Einhaltung und Umsetzung der in den vorgelegten Artenblättern enthaltenden Vermeidungsmaßnahmen zur artenschutzfachlichen Prüfung im worst case, bestehen zum B-Plan keine Einwände“* seitens der **Unteren Naturschutzbehörde** (Stellungnahme vom 11.10.2022). *„Die Umsetzung von Festsetzungen zum B-Plan ist bereits in der frühzeitigen Planungsphase vorzulegen, bzw. erfolgte Änderungen von Festsetzungen aus dem B-Plan „Märkische Siedlung“ im tabellarischen Vergleich zur Überplanung des B-Planes sind anzugeben. Die in Anlage 2 aufgeführten naturschutzfachlichen Festsetzungen reichen hier nicht aus und sind nachzuarbeiten.“* Hinweise zur Betroffenheit des LSG „Märkische Schweiz“ werden in die Planung integriert (siehe Kapitel 6.1).

→ Der Festsetzungskatalog wird zum ersten Entwurf konkretisiert und ergänzt. Der Stand der Umsetzung des Bebauungsplanes „Märkische Siedlung“ wird in der Begründung erläutert. Ein tabellarischer Vergleich der Festsetzungen im BP „Märkische Siedlung“ mit den Festsetzungen des aktuellen Bebauungsplanes „Wohnen an der Hohenwestedter Straße“ ist nicht erforderlich, da es sich nicht um einen Änderungsbebauungsplan handelt, vielmehr um eine Neuplanung im beschleunigten Verfahren, die die Ursprungsplanung an dieser Stelle überlagert und „verdrängt“. Es kann jedoch zusammenfassend festgestellt werden, dass sich die Grundzüge der Ursprungsplanung nicht wesentlich ändern (Wohnen, Kita, Grünflächen und Erschließung). Sich zum geltenden Planungsrecht wesentlich unterscheidende Festsetzungen werden in der Begründung erläutert.

- Das **Landwirtschaftsamt** hat keine Einwendungen (Stellungnahme vom 02.11.2022).
- *„Aus Sicht des **Wirtschaftsamtes** bestehen zu den Planvorstellungen (Bebauungsplan „Wohnen an der Hohenwestedter Straße“) der Stadt Müncheberg keine Bedenken.“* (Auszug aus der Stellungnahme vom 07.10.2022)



- Seitens der **Unteren Abfallwirtschaftsbehörde** „*bestehen gegen diese Entwurfsfassung keine grundlegenden abfallrechtlichen Einwände.*“ (Stellungnahme vom 15.11.2022) Übermittelte Hinweise über bei Eingriffen unterhalb der Geländeoberkante festgestellte / geförderte organoleptische Auffälligkeiten / freigelegte Abfallfraktionen gemäß §§ 23 und 24 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) sind auf der Umsetzungsebene des Bebauungsplanes zu beachten.
- Die **Untere Wasserbehörde** hat keine Einwendungen (Stellungnahme vom 28.10.2022).
- „*Aus Sicht der [Unteren Bodenschutzbehörde] uB bestehen gegen den Bebauungsplan "Wohnen an der Hohenwestedter Straße" keine Einwände.*“ (Auszug aus der Stellungnahme vom 21.10.2022) Hinweise zu Altlasten, altlastenverdächtige Flächen usw. werden in die Planung eingestellt.
- „*Aus der Sicht des Liegenschafts- und Bauverwaltungsamtes, FD Tiefbau, bestehen keine Einwände zum o.g. Vorhaben.*“ (Auszug aus der Stellungnahme vom 17.10.2022)

### 3.3. Flächennutzungsplanung

Der rechtskräftige räumliche Teilflächennutzungsplan des Ortsteils Müncheberg (1999 mit nachfolgender 1. – 3. und 5. Änderung) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie in dessen näherem Umfeld im Wesentlichen Wohnbauflächen dar (siehe Abbildung 2). Der bestehenden Kita entsprechend wird außerdem eine Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt. Weiterhin werden in der gesamten Siedlung Müncheberg in den Quartierinnenbereichen kleinteilige Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage und/ oder Spielplatz symbolhaft im FNP dargestellt. In Kombination mit der überlagernden Darstellung „Biotopverbund im Siedlungsgebiet“ wird hiermit die Anstoßwirkung für den Erhalt bzw. die Entwicklung des vergleichsweise grünen Charakters der Siedlung für die B-Plan-Ebene beabsichtigt. Weiterhin dient die Darstellung Biotopverbund der Stärkung des Biotopverbundes zwischen Rohrpfuhl über weitere unbebaute Flächen in Richtung Stadtwald.

Die Planung steht diesen Darstellungen nicht entgegen, es ist die Entwicklung von Wohnbauflächen vorgesehen. Die vorhandenen Grün- und Gehölzflächen bleiben insbesondere im Zusammenhang mit den Freiflächen der Kita sowie den Waldflächen als wesentlicher Baustein im Biotopverbund im Quartierinnenbereich überwiegend erhalten und werden durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Zusätzlich werden in diesem Sinne verschiedene SPE-Festsetzungen und Pflanzbindungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Der symbolisch dargestellte Spielplatz bezieht sich einerseits auf das Kitagelände, andererseits auf die Spielmöglichkeiten in dem oben genannten Grünzug. Neben den Spielflächen der Kita ist die Errichtung eines gesonderten, öffentlichen Spielplatzes gegenwärtig nicht vorgesehen.

**Die Planung entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und ist gemäß Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.** Eine Änderung der Darstellungen ist nicht erforderlich.

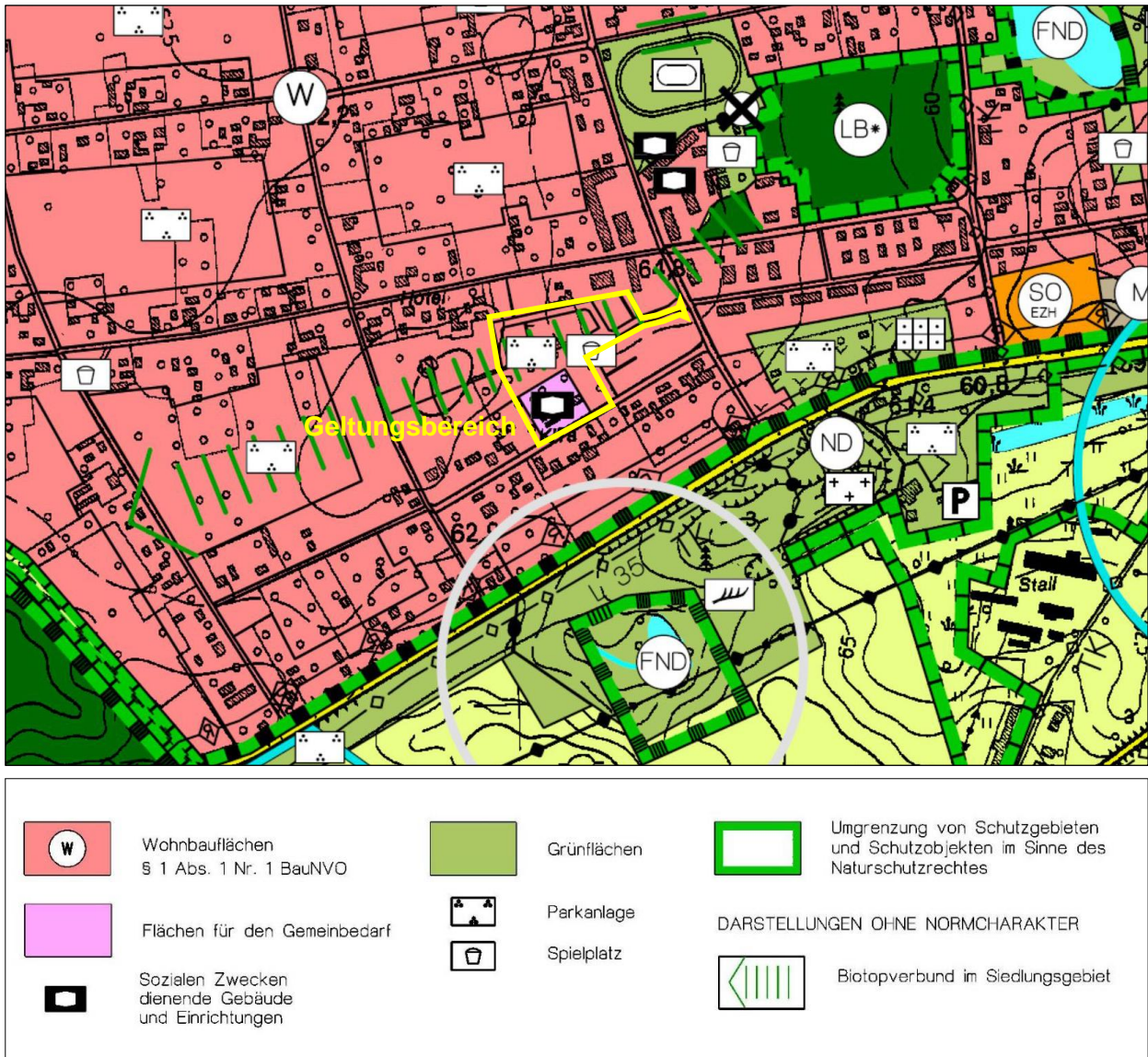


Abbildung 2 Ausschnitt aus dem räumlichen Teilflächennutzungsplan für den Ortsteil Müncheberg - unmaßstäblich

### 3.4. Bebauungsplan „Märkische Siedlung“

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des seit mehr als 20 Jahren rechtskräftigen Bebauungsplanes „Märkische Siedlung“. Neben der Sicherung und Entwicklung von Freiräumen als Parkanlage war wesentliches Ziel des Bebauungsplanes zum einen die Entwicklung straßenbegleitender Wohnbebauung entlang der Florastraße, Grünstraße, Feldstraße, Rudolf-Breitscheid-Straße und Schwarzer Weg. Zum anderen war die Entwicklung und Erschließung des Quartierinnenbereichs zwischen Florastraße, Feldstraße, Grünstraße und Rudolf-Breitscheid-Straße vorgesehen. Hierfür verbindet der Bebauungsplan über eine neue Spange – heute die Hohenwestedter Straße – die Feldstraße mit der Rudolf-Breitscheid-Straße. Innerhalb des Quartierinnenbereichs ist außerdem eine großzügige öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt, die das Gebiet auflockert und die südlich als Gemeinbedarfsfläche festgesetzte Kita weitestgehend einrahmt.

Der Bebauungsplan wurde im Wesentlichen bis auf den Quartierinnenbereich (das gegenwärtige Plangebiet) umgesetzt. Hier sind lediglich der östliche Teil der festgesetzten Hohenwestedter Straße als Baustraße fertig gestellt sowie die vorgesehenen Reihenhäuser realisiert. Eine Ent-

wicklung der westlich liegenden Bauflächen ist gegenwärtig von deren Eigentümern nicht beabsichtigt. Diese in privatem Einzelbesitz befindlichen Flächen werden heute noch hauptsächlich gärtnerisch genutzt.

Die aus wohnungspolitischen Gründen geplanten Mehrfamilienhäuser entsprechend dem aktuellen Entwicklungskonzept (siehe Kapitel 4.2) sind im Rahmen der bisher getroffenen Festsetzungen nicht zulässig. Unter anderem stehen Festsetzungen zur Nutzungsart, zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise entgegen (vgl. Anlage 2). Bauliche Erweiterungsmöglichkeiten für die Kita sind ebenfalls bisher kaum gegeben.

**Der hier vorliegende Bebauungsplan „Wohnen an der Hohenwestedter Straße“ wird den rechtskräftigen Bebauungsplan „Märkische Siedlung“ teilweise überlagern.** In diesem Bereich werden die rechtskräftigen Festsetzungen des BP „Märkische Siedlung“ durch den jüngeren BP „Hohenwestedter Straße“ überlagert und ersetzt, sobald dieser Rechtskraft erlangt. Negative Beeinträchtigungen für die Grundstückseigentümer ergeben sich hieraus nicht. Es werden auch weiterhin Wohnbauflächen festgesetzt. Die wesentlichen Planungsgedanken des Bebauungsplanes zur Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes innerhalb des Quartierinnenbereiches entlang der Querspange Hohenwestedter Straße sowie eine öffentliche Grünfläche zur Gliederung und Einrahmung der Kita bleiben erhalten und werden städtebaulich sinnvoll weitergeführt und an aktuelle Planungs- und Entwicklungsziele entsprechend Bedarf angepasst. Wesentliche Änderungen der Festsetzungen werden in Kapitel 5 erläutert.

Die Planurkunde des Bebauungsplanes „Märkische Siedlung“ erhält einen Vermerk (mit Datum, Unterschrift und Siegel), der auf die Ablösung durch den neuen Bebauungsplan in diesem Bereich hinweist.

## 4. Planungsziele und städtebauliches Entwicklungskonzept

### 4.1. Planungsziele

Grundlegendes Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine lockere Nachverdichtung des östlichen Quartierinnenbereichs an der Florastraße, Feldstraße, Grünstraße und Rudolf-Breitscheid-Straße durch kleine Mehrfamilienhäuser entsprechend der aktuellen Wohnraumnachfrage in Müncheberg. Die Bebauung soll sich in die vorhandenen Strukturen einfügen und diese städtebaulich sinnvoll ergänzen. Zusätzlich soll der Kita an der Grünstraße langfristig die Option für eine bauliche Erweiterung eröffnet werden, um bei Bedarf ein größeres Betreuungsangebot zu ermöglichen.

Im Einzelnen lassen sich für die Bauleitplanung folgende Planungs- und Entwicklungsziele zusammenfassen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Einordnung von kleinen Mehrfamilienhäusern in relativ lockerer Bauweise
- Sicherung der Erschließung einschließlich Neuordnung der Stellplätze
- Einordnung von Spielmöglichkeiten im Zusammenhang mit der Grünfläche an der Wohnbebauung
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung der Kita

Die Planung dient darüber hinaus der bedarfsgerechten Aktivierung vorhandener Innenentwicklungspotenziale innerhalb der Siedlung Müncheberg, wodurch langfristig eine übermäßige Erweiterung der Siedlungsfläche in den Außenbereich vermieden werden kann.

Langfristig soll auch weiterhin die Nachverdichtung durch Wohnbau im westlichen Bereich entsprechend des Entwicklungskonzeptes des BP „Märkische Siedlung“ für den gesamten Quartierinnenbereich möglich sein.

## 4.2. Städtebauliches Entwicklungskonzept

Aus wohnungspolitischen Gründen und mit dem Hintergrund einer steigenden Nachfrage nach Wohnungen sollen innerhalb des Plangebietes vordergründig kleine Mehrfamilienhäuser entstehen (siehe hierzu auch Kapitel 1). Aufgrund der bereits vorhandenen und direkt an das Plangebiet angrenzenden Reihenhausbauung in der Rudolf-Breitscheid-Straße und der Hohenwestedter Straße stellt dies mit dem Hintergrund einer entsprechenden Wohnraumnachfrage auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten eine geeignete Entwicklung des Quartierinnenbereichs dar. In der Rudolf-Breitscheid-Straße befindet sich in Fortführung der Mehrfamilienhausbauung aus der Bergstraße ebenfalls bereits ein Mehrfamilienhaus, sodass sich hier insgesamt eine interessante Entwicklungsachse eröffnet.

Im Innenbereich des Quartiers sollen in Abstimmung mit der Wohnungsbaugesellschaft maximal fünf kleine Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise in lockerer Bebauung zur Nachverdichtung städtebaulich sinnvoll eingeordnet werden. Die Wohngebäude in attraktiver Südausrichtung liegen straßenseitig auf der Freifläche südlich der Hohenwestedter Straße. Im Zusammenspiel mit der auch die Kita umrahmenden Freifläche entsteht auf diese Weise eine großzügige Grünfläche in ruhiger Südlage, die von den Bewohnern als Gemeinschaftsgrünfläche zum Spielen und Verweilen genutzt werden kann.

Abhängig von der Bebauungsdichte können bis zu fünf Wohngebäude mit einer Grundfläche von rd. 250 m<sup>2</sup> entstehen. Die umgebende Bebauung sowie die vorhandene Geländehöhe mit deutlichem Höhensprung zur Florastraße mit bis zu 1,5 m (siehe auch Fotodokumentation) erlaubt bis zu drei Vollgeschosse, sodass abhängig von Wohnungsgröße und Grundrissgestaltung zwischen 20 bis 30 Wohneinheiten je unter 100 m<sup>2</sup> möglich wären. Auf eine höhere Geschossigkeit soll zugunsten städtebaulicher Belange sowie zur Vermeidung etwaiger Konflikte mit den angrenzenden Nutzungen verzichtet werden, beispielsweise um eine die Bestandsgebäude überschreitende Höhenentwicklung innerhalb des Quartierinnenbereichs zu vermeiden.

Bei Bedarf können kurze Wegeverbindungen durch die Gemeinschaftsgrünanlagen eine Verbindung zwischen der Bestandsbebauung und der neuen Bebauung bis zur Grünstraße schaffen, was auch den Entwicklungszielen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Märkische Siedlung“ entspricht (siehe Kapitel 3.3). Ein schmaler Fußweg bietet in diesem Sinne bereits eine direkte Verbindung von der Florastraße in den Quartierinnenbereich und kann sinnvoll aufgegriffen und fortgeführt werden.

Die Hohenwestedter Straße bleibt im Grundsatz bestehen, muss voraussichtlich jedoch in ihrer endgültigen Breite ausgebaut werden. Dabei sollte der Abstand zwischen Grundstücksgrenzen im Norden und Straßenbegrenzungslinie nicht wesentlich verändert werden, um einen Abstand zu den nördlich direkt angrenzenden Gärten zu gewährleisten (siehe Foto 6 in Kapitel 2.2). Langfristig soll entsprechend des ursprünglichen Entwicklungskonzeptes für den gesamten Blockinnenbereich auch die Fortführung der Hohenwestedter Straße in Richtung Feldstraße möglich sein.

Um den zu erwartenden Stellplatzbedarf der neuen Wohnbebauung decken zu können, sind östlich der Hohenwestedter Straße – im Bereich der alten Bodenplatte – Gemeinschaftsstellplätze vorgesehen. Auf diese Weise kann der Quartierinnenbereich auch weiterhin weitgehend „autofrei“ oder zumindest sehr stark verkehrsberuhigt bleiben. Bei einer entsprechenden Gestaltung der Straße, zum Beispiel als „Spielstraße“, kann auf diese Weise ein sicherer Verkehrsraum geschaffen werden, der nur im Ausnahmefall ein bis vor die Tür fahren ermöglicht, einschließlich für Menschen mit Behinderungen, Lieferverkehr, Ver- und Entsorgungsfahrzeuge usw. Durch die Gestaltung eines vergleichsweise großzügigen Wendebereichs kann auch das Befahren durch die Müllabfuhr sichergestellt werden. Langfristig soll die Fortführung der Hohenwestedter Straße zur Feldstraße weiterhin möglich sein, wie im ursprünglichen Entwicklungskonzept für den gesamten Blockinnenbereich vorgesehen (siehe Kapitel 3.3).

Um die Stellplätze gestalterisch gut in den Quartierinnenbereich einzufügen, sollten in jedem Fall hohe Anforderungen an deren Gestaltung gestellt und diese als „grüner Parkplatz“ realisiert werden. Interessant für die Akzeptanz dieser Lösung und gestalterisch sowie ökologisch zu favorisieren wäre eine gedeckte Stellplatzanlage mit Gründach. Sollte sich im weiteren Planungsprozess mehr Bedarf an Stellplätzen ergeben, kann dieser auch auf einer zweiten, zusätzlichen Ebene realisiert werden. Nördlich der Reihenhäuser an der Hohenwestedter Straße soll ebenfalls ein kleiner „grüner Parkplatz“ mit bis zu zehn Stellplätzen eingeordnet werden, was der Bestandsnutzung entspricht und vordergründig der Deckung des Stellplatzbedarfes der angrenzenden Reihenhäuser dient (siehe Kapitel 2.2).

**Das hier nur in seinen wesentlichen Kernpunkten erläuterte Entwicklungskonzept ist im Einzelnen in Anlage 1 dargestellt.** Auf eine darüber hinausgehende, detaillierte Beschreibung soll daher an dieser Stelle verzichtet werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden außerdem weitere **Varianten** des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes diskutiert, die im Wesentlichen verschiedene Gebäude- bzw. Wohnformen entlang der Hohenwestedter Straße umfassen (Einfamilienhausbebauung, Reihenhausbauung). Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnungen soll auf diese prinzipiell ebenfalls geeigneten Wohnformen zur Nachverdichtung innerhalb des Quartierinnenbereichs jedoch verzichtet werden. Wesentlich bei dieser Entscheidung ist insbesondere auch ein steigender Bedarf nach barrierefreien Wohnraum innerhalb der Siedlung, der gegenwärtig nicht gedeckt werden kann. Insbesondere ältere Bewohner und Bewohnerinnen, deren Kinder das Elternhaus bereits verlassen haben, wünschen sich zunehmend kleinere, auch altersgerechte Wohnungen in ihrem gewohnten Umfeld. Mit der Errichtung von Mehrfamilienhäusern können vor diesem Hintergrund sowohl für neue Einwohner und Einwohnerinnen als auch für z.B. ältere Bewohner und Bewohnerinnen der Siedlung attraktive Wohnangebote geschaffen werden.

### 4.3. Erschließung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Siedlung Müncheberg in einem Blockinnenbereich. Die Verkehrserschließung erfolgt über die Hohenwestedter Straße. Die den Innenbereich bildenden und mit Wohnbebauung belegten Straßen (Florastraße, Feldstraße, Grünstraße, Rudolf-Breitscheid-Straße) sind vollständig an die erforderlichen Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen, teilweise werden einzelne Anschlussleitungen erforderlich. Zum gegenwärtigen Planungsstand kann davon ausgegangen werden, dass diese problemlos verlegt werden können. Gegenteilige Hinweise wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nicht übermittelt. Im Folgenden sind die wesentlichen Aussagen der betroffenen Medienträger auszugsweise zusammengefasst. Grundlegende Einwände gegen die Planung wurden nicht übermittelt. Die Erschließung ist auf Ebene der Bebauungsplanung ausreichend gesichert.

#### – Verkehrserschließung

Die innere Erschließung erfolgt über die Hohenwestedter Straße, die östlich an die Rudolf-Breitscheid-Straße innerhalb der Siedlung Müncheberg anschließt. Über das innere Erschließungsnetz der Siedlung Müncheberg erfolgt der Anschluss an lokale und weiterführend regionale Verkehrsnetze. Die Hohenwestedter Straße ist auf ca. 2,50 – 3,50 m als Baustraße ausgebaut und muss bei Umsetzung des Bebauungsplanes voraussichtlich ortstypisch ausgebaut und verbreitert werden.

Auf Grundlage des ursprünglichen Entwicklungskonzeptes des BPL „Märkische Siedlung“ und in Abhängigkeit der Wohnflächenentwicklung im westlichen Blockinnenbereich ist langfristig die Fortführung der Hohenwestedter Straße in Richtung Westen zur Feldstraße vorgesehen (siehe



Kapitel 3.3). Der vorliegende BP „Wohnen an der Hohenwestedter Straße“ steht dieser Entwicklung nicht entgegen. Gegenwärtig ist eine entsprechende Entwicklung aufgrund der betroffenen Eigentümerbelange jedoch nicht absehbar.

Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Müncheberg sind innerhalb der Siedlung Müncheberg für Ein- und Mehrfamilienhäuser je Wohnung bis 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche ein Stellplatz, je Wohnung ab 100 m<sup>2</sup> zwei Stellplätze herzustellen. Abhängig von der Bebauungsdichte werden voraussichtlich Wohngebäude mit einer Grundfläche von 250 m<sup>2</sup> entstehen, sodass bei 3 Vollgeschossen in Abhängigkeit von Wohnungsgröße und Grundrissgestaltung zwischen 20 und 30 Wohneinheiten je unter 100 m<sup>2</sup> möglich wären. Außerdem ist der Stellplatzbedarf der sechs Reihenhäuser im Bestand an der Hohenwestedter Straße zu berücksichtigen.

Der Stellplatzbedarf soll vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nachgewiesen werden. Hierfür werden im östlichen Bereich des Plangebietes zwei Stellplatzflächen eingeordnet, in denen abhängig von der konkreten Ausgestaltung voraussichtlich bis zu 30 – 35 bzw. 10 Stellplätze möglich sind. Alternativ kann der Stellplatzbedarf auch unterirdisch und/oder auf einer zweiten Ebene realisiert werden, sodass der Stellplatzbedarf voraussichtlich vollständig innerhalb des Plangebietes gedeckt werden kann. Gemäß Stellplatzsatzung ist auch die Ablösung der Stellplatzpflicht möglich.

Sollte sich im weiteren Planungsprozess ein höherer Bedarf an Stellplätzen ergeben und auch eine Ablösung nicht möglich bzw. sinnvoll sein, kann innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ausnahmsweise die Errichtung einer Tiefgarage zugelassen werden.

#### – *Trinkwasser- und Abwasserversorgung*

Die Entwicklungsflächen können an die vorhandenen Trink- und Abwassersysteme angeschlossen werden. Innerhalb des Plangebietes (vordergründig entlang der Hohenwestedter Straße) sowie entlang der Grünstraße befinden sich ein Schmutzwasserkanal und eine Trinkwasserleitung mit Anschlussleitungen für die Kita und die Reihenhausbauung in der Hohenwestedter Straße. Für den Schmutzwasserkanal sind darüber hinaus bereits Anschlussleitungen für die Entwicklungsflächen (WA) vorhanden. Eine Beeinträchtigung des Leitungsbestandes ist nicht zu erwarten.

Die Wasserver- und Abwasserentsorgungsgesellschaft Märkisch Schweiz (WAMS) hat im Auftrag des Wasserverbandes Märkische Schweiz diesbezüglich keine Einwände gegen die Planung übermittelt. Es wird darauf hingewiesen, dass „*im Vorfeld abgestimmt werden [sollte], wie die Erschließung für Trink- und Abwasser in dem genannten Planungsbereich erfolgen soll.*“ (Auszug aus der Stellungnahme vom 24.10.2022).

#### – *Niederschlagsentwässerung*

Gemäß § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG ist anfallender Niederschlag zu versickern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen. Anfallender Niederschlag soll auch weiterhin innerhalb des Plangebietes über die belebte Bodenzone versickert werden. Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes (hier insbesondere GRZ, nicht überbaubare Grundstücksflächen, Erhalt von Wald- und Freiflächen, Teilversiegelung) bleiben auch weiterhin ausreichend Freiflächen für die Niederschlagsversickerung zur Verfügung.

Die festgesetzten Verkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert, um neben dem Straßenkörper u.a. auch ausreichend Raum für Versickerungsmulden oder zusätzliche Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung zu ermöglichen. Ein versickerungsfähiger Boden ist nach gegenwärtigem



Kenntnisstand vorhanden (siehe auch Kapitel 6.1 – Abschnitt Schutzgüter Boden und Fläche). Eine Einleitung ist nicht vorgesehen.

– *Elektroenergie*

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich entlang der Hohenwestedter Straße eine 1kV Niederspannungstrasse mit Hausanschlüssen zu der Reihenhausbebauung an der Hohenwestedter Straße und eine Trafostation nebst 20kV Mittelspannungsleitung der E.DIS Netz GmbH, an die angeschlossen werden kann. Die Kita ist über die Grünstraße an das Stromversorgungsnetz angeschlossen. Die genaue Lage der Leitungen ist auf der Umsetzungsebene des Bebauungsplanes zu bestimmen und zu beachten. Die E.DIS übermittelt diesbezüglich keine Einwände gegen die Planung.

*„Für die künftige Versorgung der neuen Wohnbaufläche ist ggf. eine Erweiterung des Versorgungsnetzes und der Ersatz der Trafostation notwendig. Hierfür sind im künftigen Erschließungsgebiet Leitungstrassen inklusive Stationsstandort vorzuhalten [...]. Für den Anschluss an das Versorgungsnetz ist rechtzeitig ein Antrag durch den Vorhabenträger auf Erschließung zu stellen.“* (Auszug aus der Stellungnahme der E.DIS netz GmbH vom 27.09.2022)

– *Gasversorgung*

Laut Stellungnahme der EWE Netz GmbH vom 07.10.2022 befinden sich innerhalb des Plangebietes bzw. in unmittelbarer Nähe Versorgungsleitungen und / oder Anlagen der EWE. Die genaue Art und Lage der Anlagenbestandes sind im Rahmen der Ausführungsplanung des Bebauungsplanes zu ermitteln und entsprechend zu beachten. Die EWE übermittelt diesbezüglich keine Einwände gegen die Planung, eine Beeinträchtigung des Anlagenbestandes ist zu vermeiden.

*„Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m) mit ein.“* (Auszug aus der Stellungnahme vom 07.10.2022)

– *Telekommunikation*

Entlang der Hohenwestedter Straße sowie entlang der Grünstraße befinden sich bereits Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH mit Anschlussleitungen für die Kita und die Reihenhausbebauung an der Hohenwestedter Straße sowie für die Entwicklungsflächen (WA). Die Bereiche werden als öffentliche Verkehrsflächen sowie weiterhin als Baugebiet mit Baufenstern festgesetzt. Das im BPL „Märkische Siedlung“ festgesetzte Baufenster östlich der Hohenwestedter Straße entfällt, hier erfolgt die Festsetzung einer Verkehrsfläche (parken) – die Anschlussleitungen in diesem Bereich sind somit nicht mehr erforderlich. Die genaue Lage der Leitungen ist auf der Umsetzungsebene des Bebauungsplanes zu bestimmen und zu beachten. Die Telekom übermittelt diesbezüglich keine Einwände gegen die Planung, gibt jedoch folgenden Hinweis:

*„Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. [...] Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen [...] so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.“* (Auszug aus der Stellungnahme vom 04.10.2022)

– *Abfallentsorgung*

Der Anschluss an die öffentliche Abfallentsorgung erfolgt über die Hohenwestedter Straße. Diese ist gegenwärtig auf rund 2,50 und 3,50 m (als Baustraße) ausgebaut und muss voraussichtlich ausgebaut werden. Die festgesetzte Verkehrsfläche ist mit einer Breite von 10,0 m ausreichend dimensioniert.

Langfristig ist entsprechend der Festsetzungen des BPL „Märkische Siedlung“ auch die Nachverdichtung des westlichen Bereichs des Blockinnenbereichs vorgesehen, wofür die Hohenwestedter Straße dann verlängert werden soll, um an die Feldstraße anzuknüpfen. Da dies gegenwärtig jedoch nicht absehbar ist, wird am Ende der Hohenwestedter Straße, im westlichen Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes, ein Wendebereich eingeordnet, der mit 15 x 18 m auch ausreichend Raum für Abfallentsorgungsfahrzeuge gemäß der technischen Anforderungen nach RAS06 sowie der Abfallentsorgungssatzung des Entsorgungsbetriebs Märkisch Oderland (EMO) bietet. Alternativ kann eine Wendemöglichkeit auch im östlichen Bereich eingeordnet werden. Die Abfallbehälter können innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes errichtet werden, ein gesonderter Regelungsbedarf ergibt sich diesbezüglich nicht.

Der EMO übermittelt keine Einwände gegen die Planung und gibt folgende Hinweise für den Straßenausbau:

*„Die Sammlung von Abfällen erfolgt mit 3- und 4-Achs-Sammelfahrzeugen mit Leergewichten von ca. 15,00 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis 32,00 t. Die Länge der Abfallsammelfahrzeuge beträgt dabei bis 9,90 m und die Breite ca. 2,55 m. Für die Befahrbarkeit von Straßen mit den Abfallsammelfahrzeugen ist es erforderlich, dass die Straßen ausreichend tragfähig sind.*

*Straßen ohne Begegnungsverkehr müssen bei geradem Straßenverlauf eine Breite von mindestens 3,55 m und mit Begegnungsverkehr von mindestens 4,75 m aufweisen (Parken nicht möglich). Zu berücksichtigen ist, dass bei Verschwenkungen und Kurven bei der vorgesehenen Trassenführung ein erhöhter Platzbedarf vorliegt. Der seitliche Sicherheitsabstand von 2 x 0,5 m stellt ein absolutes Minimum dar. Bankette sind so zu gestalten, dass ein seitliches Abstürzen verhindert wird. Diese Voraussetzungen sind bei der geplanten Erschließung zu gewährleisten.*

*Bitte beachten Sie, dass ein Wenden mit ein- bis höchstens zweimaligen Zurückstoßen möglich sein sollte. Bei einem einseitigen Wendehammer ist eine Breite von 14,5 m, eine Länge von 20 m und eine Zufahrtsbreite von 5,50 zu sichern und bei einem zweiseitigen Wendehammer eine Breite von 15,0 m, eine Länge von 13 m und eine Zufahrtsbreite von 5,50 m. Im Bereich der Wendeanlagen muss das Parken von Fahrzeugen untersagt werden und ein gelegentliches Überfahren der Außenbereiche möglich sein.“*

(Auszug aus der Stellungnahme vom 01.11.2022)

## 5. Inhalt der Planung und Begründung der Festsetzungen

### 5.1. Teil B I: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB

#### 5.1.1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 4 BauNVO)

##### • **Textliche Festsetzung 1:**

---

1. *Allgemeines Wohngebiet*  
*Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgewiesene allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.*
- 1.1 *Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*
- 1.2 *Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.*
- 1.3 *Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Anlagen für Verwaltungen.*

**Begründung:** In Umsetzung der in Kapitel 4.1 erläuterten Planungsziele erfolgt die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 BauNVO, was auch der Nutzung in der umgebenden Bestandsbebauung sowie innerhalb der „Siedlung Müncheberg“ entspricht. Hier sind neben einer grundsätzlichen Prägung durch die Wohnnutzung vereinzelt auch andere Nutzungen (z.B. Wildhof Müncheberg, Pension, Freiberufler) vorhanden. Die Wohnruhe wesentlich störende Nutzungen sowie Nutzungen mit einem erhöhten Flächenbedarf wie Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Anlagen für Verwaltungen sollen insbesondere unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes in einem Quartierinnenbereich ausgeschlossen werden – was auch der zulässigen Nutzungsart im BP „Märkische Siedlung“ entspricht. Anlagen der Verwaltung sollen sich darüber hinaus im Stadtzentrum von Müncheberg konzentrieren.

Alternativ wurde die Festsetzung eines reinen Wohngebietes (WR) gemäß § 3 BauNVO geprüft, was insbesondere der Lage innerhalb des Quartierinnenbereichs in einem besonders hohen Maß Rechnung tragen würde. Unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen innerhalb der Siedlung Müncheberg wird jedoch auf diese die bauliche Nutzung erheblich einschränkende Festsetzung verzichtet.

##### • **Begründung der zeichnerischen Festsetzungen:**

---

Die Ausdehnung der Baugebietsfläche entspricht der Wohnentwicklungsfläche und wird durch die erforderlichen Verkehrsflächen (Hohenwestedter Straße, Stellplätze) sowie die Waldfläche im Süden begrenzt. Unter Berücksichtigung des Stellplatzbedarfes für Mehrfamilienhäuser wird auf die Ausweisung eines weiteren Baugebiets östlich der Hohenwestedter Straße – wie noch im BPL „Märkische Siedlung“ vorgesehen – verzichtet und Verkehrsflächen zur Errichtung von Gemeinschaftsstellplätzen festgesetzt. Die Baugebietsfläche entspricht darüber hinaus im Wesentlichen der im BPL „Märkische Siedlung“ festgesetzten Fläche für ein allgemeines Wohngebiet, eine Vergrößerung erfolgt nicht. Eine Reduzierung der Fläche wurde geprüft, wurde zugunsten der Wohnbauentwicklung jedoch verworfen.

### 5.1.2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 bis 20 BauNVO)

Um ein Einfügen der geplanten Bebauung in die Umgebung zu gewährleisten erfolgen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB Festsetzungen zum baulichen Nutzungsmaß sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche und Bauweise (siehe Kapitel 5.1.3), die gleichzeitig auch der Minimierung des Eingriffs dienen.

#### – Grundflächenzahl (GRZ)

Für das **allgemeine Wohngebiet WA** wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Hierdurch wird eine Bebauung von kleinen Mehrfamilienhäusern entsprechend des zugrundeliegenden städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (siehe Kapitel 4.2) ermöglicht und diese gleichzeitig zugunsten eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden auf das erforderliche Minimum beschränkt.

Bei der Festsetzung der GRZ wurde neben den Grundflächen der einzelnen Wohngebäude auch eine Überbauung durch Terrassenbereiche berücksichtigt. Weitere Nebenanlagen und Wege sind vordergründig im Wege der Überschreitungsregelung zulässig (textliche Festsetzung 2).

Im Vergleich zu den Orientierungswerten für das bauliche Nutzungsmaß gemäß § 17 BauNVO ist die gewählte GRZ von 0,5 etwas höher, was sich im vorliegenden Fall aufgrund des im Verhältnis zur vorgesehenen Mehrfamilienhausbebauung kleinen Baugebiets ergibt. Mit einer GRZ von 0,5 kann innerhalb des Plangebietes und der zur Verfügung stehenden Baufläche eine für die Mehrfamilienhausbebauung geeignete Grundfläche von mindestens 250 m<sup>2</sup> und wirtschaftlich rentable Anzahl an Wohngebäuden mit den entsprechenden Grundrissen ermöglicht werden.

Für die **Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kita“** erfolgt zugunsten eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ebenfalls die Festsetzung einer GRZ, da sich diese in privater Trägerschaft / im Privateigentum befindet. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung einschließlich GRZ-relevanter Nebenanlagen und Wege erfolgt die Festsetzung einer GRZ von 0,3. Dies stellt im Vergleich zum gegenwärtig rechtskräftigen BPL „Märkische Siedlung“ eine Erhöhung um 0,1 dar und ermöglicht langfristig einen Anbau mit einer Grundfläche von bis zu 400 bis 450 m<sup>2</sup>. Die Überschreitung der festgesetzten GRZ richtet sich nach den Regelungsinhalten von § 19 BauNVO, der Bebauungsplan trifft hierzu keine gesonderten Festsetzungen.

#### • **Textliche Festsetzung 2:**

---

*Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ für Nebenanlagen, Wege und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 0,1 zulässig.*

**Begründung:** Die festgesetzte GRZ von 0,5 ermöglicht im Wesentlichen eine Überbauung durch Hauptgebäude einschließlich Terrassenbereiche. Weitere Nebenanlagen (z.B. Fahrradstellplätze, Stellplätze für Abfallbehälter) und Wege sind vordergründig im Wege der Überschreitungsregelung zulässig. Gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und Anlagen unterhalb der Erdoberfläche um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Dies würde im vorliegenden Fall eine Überschreitung um 0,25 auf bis zu 0,75 bedeuten. Da eine solch hohe Versiegelung zur Umsetzung der Planungsziele nicht erforderlich und aus Gründen des Umweltschutzes auch nicht gewollt ist, erfolgt gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 eine hiervon abweichende Regelung wie festgesetzt. Im Gegensatz zu Einfamilienhäusern weisen Mehrfamilienhäuser in der Regel einen geringeren Bedarf an Nebenanlagen auf, sodass diese Regelung unter Abwägung aller betroffenen öffentlichen und privaten Belange vertretbar ist. Die vorgesehene Wohnnutzung durch kleine Mehrfamilienhäuser wird hierdurch im Grundsatz nicht eingeschränkt.

– *Zahl der Vollgeschosse*

Um ein Einfügen der Bebauung in die Umgebung zu gewährleisten, wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse für das **allgemeine Wohngebiet WA** auf maximal drei Vollgeschosse begrenzt. Unter Berücksichtigung des vorhandenen Reliefs mit einem Höhengsprung von rd. 1,5 m in Richtung Norden (siehe auch Foto 6 in Kapitel 2.2) entspricht dies der Höhenentwicklung der umgebenden Bebauung mit überwiegend zwei bis drei, teilweise auch bis zu 4 Vollgeschossen sowie den Anforderungen an Mehrfamilienhäusern. In diesem Zusammenhang ist das dritte Geschoss als Staffel- oder Dachgeschoss auszubilden (textliche Festsetzung 16 – Kapitel 5.2.1), was das Entstehen einer innerhalb des Quartierinnenbereichs zu wuchtig oder hoch erscheinenden Bebauung verhindert und das Einfügen verstärkt. Der siedlungstypische Charakter der vorhandenen Bebauung wird hierdurch nicht beeinträchtigt und kann städtebaulich sinnvoll fortgeführt werden. Alternativ wurde eine geringere Anzahl zulässiger Vollgeschosse (2) geprüft. Im Zusammenwirken mit der vorhandenen Höhenentwicklung in der unmittelbaren Umgebung und wirtschaftlichen Aspekten wurde diese Variante jedoch verworfen.

Eine darüber hinausgehende Regelung der Höhenentwicklung, z.B. durch die Festsetzung konkreter Firsthöhen oder Oberkanten, lässt sich aus der Umgebung nicht zwingend ableiten und erfolgt auch unter dem Gebot der planerischen Zurückhaltung nicht.

Für die **Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kita“** werden in Fortführung der Festsetzungen des BP „Märkische Siedlung“ maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt, was dem Bestandsgebäude sowie der unmittelbar angrenzenden sowie gegenüberliegenden Bebauung in der Grünstraße entspricht.

### 5.1.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

– *Allgemeines Wohngebiet*

Zur Reduzierung des baulichen Eingriffs und in Umsetzung des dem Bebauungsplan zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeptes erfolgt die zeichnerische Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO und ein zusammenhängendes, straßenseitiges Baufenster mit einer Tiefe von 20 m. Gleichzeitig unterstützt die Festsetzung die Bildung einheitlicher Raumkanten entlang der Hohenwestedter Straße und eine klare Raumbildung. Im südlichen, rückwärtig gelegenen Bereich entsteht im Übergang zu der angrenzenden Waldfläche eine attraktive nicht überbaubare Grundstücksfläche. Diese kann grundsätzlich als Gemeinschaftsgrünfläche genutzt werden, eine Bebauung ist zum Schutz des Waldes gleichzeitig jedoch überwiegend nicht zulässig (überlagernde SPE-Festsetzung, siehe Kapitel 5.1.9).

Auf die Festsetzung kleinerer Baufenster oder auf Baukörperausweisungen soll zugunsten einer gewissen Flexibilität in der baulichen Ausgestaltung verzichtet werden. Eine städtebauliche Erforderlichkeit ergibt sich diesbezüglich nicht – auch unter Beachtung der vergleichsweise kleinen Baugebietsfläche.

#### • **Textliche Festsetzung 3:**

---

*In der abweichenden Bauweise „a“ sind die Gebäude mit seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Gebäudelänge beträgt maximal 30 m.*

**Begründung:** Für das allgemeine Wohngebiet wird eine abweichende Bauweise a wie beschrieben festgesetzt. Gebäude mit einer Länge von bis zu 50 m, wie sie im Rahmen der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig sind, können innerhalb des vergleichsweise kleinen Baugebietes bereits eine Riegelwirkung innerhalb des Quartierinnenbereichs entfalten

und sollen daher vermieden werden. Eine Gebäudelänge von 30 m berücksichtigt vor diesem Hintergrund die Anforderungen an kleine Mehrfamilienhäuser mit den entsprechenden Wohnungsquerschnitten.

– *Gemeinbedarfsfläche „Kita“*

Zur Reduzierung des Eingriffs sowie um weiterhin ein Einfügen in die vorhandene Bebauungsstruktur zu gewährleisten, erfolgt im Zusammenwirken mit Festsetzungen zum Nutzungsmaß (siehe Kapitel 5.1.2) die zeichnerische Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen durch **Baugrenzen** gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO. Das Baufenster fängt die vorhandene Bebauung einschließlich größerer Nebenanlagen wie Garagen usw. ein und wird Richtung Norden sowie im Wesentlichen entlang der Grünstraße erweitert, um langfristig eine bauliche Erweiterung und somit Vergrößerung der Kitakapazität zu ermöglichen. Eine weitere Bebauung konzentriert sich hierdurch vordergründig auf den vorderen Grundstücksbereich, was die Bebauungsstruktur in der Grünstraße sowie in der gesamten Siedlung fortführt.

Durch die Festsetzung einer **offenen Bauweise** gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO und dem baulichen Nutzungsmaß wird in diesem Zusammenhang eine offene, lockere Bebauung gesichert.

#### 5.1.4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 25a BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO)

- **Textliche Festsetzung 4:**

---

*Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind Stellplätze, Garagen und Carports nicht zulässig. Von der Festsetzung ausgenommen sind Stellplätze für Menschen mit Behinderungen. Tiefgaragen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind ausnahmsweise zulässig.*

- **Textliche Festsetzung 5:**

---

*Tiefgaragen sind einschließlich Erdüberdeckung vollständig unterirdisch anzulegen. Tiefgaragen, die nicht überbaut werden, sind mit mindestens 0,8 m Erdabdeckung auszuführen und zu begrünen. Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der Oberkante der Tiefgarage inklusive Erdüberdeckung gegenüber der Geländehöhe um bis zu 50 cm zugelassen werden.*

- **Textliche Festsetzung 6:**

---

*Innerhalb der Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „GSt“ sind Stellplätze auf maximal 2 Ebenen über der Geländeoberfläche, Tiefgaragen und Carports zulässig. Garagen sind nicht zulässig.*

Begründung der textlichen Festsetzungen 4 - 6: Im östlichen Bereich des Plangebietes erfolgt entsprechend städtebaulichem Konzept an zwei Stellen die Festsetzung von Stellplatzflächen (Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftsstellplätze“ (GSt) – siehe Kapitel 5.1.6). Mit diesen Festsetzungen wird in besonderem Maße der ruhigen Wohnlage im Quartierinnenbereich Rechnung getragen. Ziel ist, die Hohenwestedter Straße weitestgehend von Verkehr freizuhalten, sodass die für die vorgesehene Wohnbebauung erforderlichen Stellplatzflächen so nah wie möglich am Eingangsbereich eingeordnet werden (siehe auch Kapitel 4.2). Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen an anderer Stelle im allgemeinen Wohngebiet soll daher mit Ausnahme von Stellplätzen für Menschen mit Behinderungen nicht zulässig sein. Dies ergibt sich auch, da die zur Verfügung stehenden Freiflächen innerhalb des Baugebietes vergleichsweise gering sind und vorwiegend der Eingrünung dienen sollen, um den grünen Charakter des Quartierinnenbereichs trotz baulicher Nachverdichtung zu erhalten. Der erforderliche



Stellplatzbedarf kann voraussichtlich innerhalb der entsprechenden Verkehrsflächen nachgewiesen werden (siehe Kapitel 4.3). Sollte sich im weiteren Planungsprozess ein erhöhter Bedarf an Stellplätzen ergeben, kann dieser zusätzlich auch unterirdisch und/ oder auf einer zweiten, zusätzlichen Ebene realisiert werden. Kann der Stellplatzbedarf dennoch nicht vollständig innerhalb dieser Flächen gedeckt werden, kann innerhalb des allgemeinen Wohngebietes die Errichtung von Tiefgaragen ausnahmsweise zugelassen werden. Um den Blockinnenbereich auch in diesem Fall weitgehend von Verkehr freihalten zu können, wird der zulässige Ein-/Ausfahrtsbereich auf den östlichen Bereich des WA1 begrenzt (zeichnerische Festsetzung).

Um Garagenhöfe innerhalb des Blockinnenbereichs mit negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu vermeiden, ist die Anlage von Garagen innerhalb der Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „GSt“ nicht zulässig. Um ein Einfügen der Stellplätze in die Umgebung darüber hinaus zu unterstützen, sollen diese als „grüne Parkplätze“ realisiert werden, wofür entsprechende Festsetzungen zur Teilversiegelung und Eingrünung erfolgen (siehe Kapitel 5.1.9).

Tiefgaragen sollen aus den oben genannten Gründen vollständig unterirdisch angelegt werden, einschließlich der erforderlichen Erdüberdeckung. Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der Oberkante der Tiefgarage gegenüber der Geländehöhe um bis zu 50 cm zugelassen werden, wenn dies aufgrund bauphysikalischer Eingriffe oder zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Grundwassers erforderlich wird. Aus Gründen der Ortsgestalt und des Umweltschutzes sind Tiefgaragen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, darüber hinaus auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit einer mindestens 0,80 m starken Erdschicht zu überdecken und zu begrünen.

#### **5.1.5. Gemeinbedarfsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes erfolgt zur Sicherung der vorhandenen Kita innerhalb des Plangebietes und der Siedlung Müncheberg die zeichnerische Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kita“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB. Auf der Gemeinbedarfsfläche sind alle mit der Zweckbestimmung „Kita“ verbundenen Nutzungen zulässig, neben der Errichtung entsprechender Gebäude umfasst dies insbesondere auch Spiel- und Freiflächen, sonstige Nebenanlagen, Erschließungsanlagen usw. Die vorhandene Kita befindet sich in freier Trägerschaft, was der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche nicht entgegensteht.

Die Festsetzung umfasst das gesamte Grundstück der Kita (Flurstück 277). Um ein Einfügen in die Umgebung auch weiterhin zu gewährleisten, werden auch dem Prinzip des BP „Märkische Siedlung“ folgend Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche getroffen (siehe Kapitel 5.1.2 und 5.1.3).

#### **5.1.6. Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- *Öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“*

Zur Sicherung der öffentlichen Erschließung erfolgt für die bestehende Hohenwestedter Straße die zeichnerische Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB. Sie wird durch Straßenbegrenzungslinien von anderen Nutzungsarten abgegrenzt. Die Zweckbestimmung berücksichtigt in besonderem Maße die ruhigen Wohnlage innerhalb eines Blockinnenbereichs und sollte auch bei der baulichen Ausgestaltung entsprechend berücksichtigt werden. Eine entsprechende Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich ergibt sich allein durch die Festsetzung im Bebauungsplan nicht und muss, sofern erforderlich, gesondert durch die Straßenverkehrsbehörde erfolgen.

Im Vergleich zu den Festsetzungen des BP „Märkische Siedlung“ wird die öffentliche Verkehrsfläche von 8 m auf 10 m verbreitert, sodass insbesondere auch unter Beachtung eines ausreichenden Abstandes zu den rückwärtigen Gärten an der Florastraße und dem hier vorhandenen Höhensprungs eine Verbreiterung der bestehenden Baustraße sowie die Einordnung eventuell erforderlicher Ausweichstellen oder auch einzelner Stellplätze möglich ist.

Um langfristig die Option beizubehalten, die Hohenwestedter Straße in Richtung Westen zu verlängern und an die Feldstraße anzuschließen – wie im ursprünglichen Erschließungskonzept des Bebauungsplanes „Märkische Siedlung“ für den gesamten Blockinnenbereich vorgesehen – erfolgt die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche bis an den möglichen Anknüpfungspunkt an der westlichen Geltungsbereichsgrenze. Für das Flurstück 279 wird die Einrichtung einer Wendemöglichkeit, z.B. für Müllentsorgungsfahrzeuge, berücksichtigt. Die Einordnung der entsprechenden Radien wurde geprüft.

Da eine Entwicklung des westlichen Quartierinnenbereichs aufgrund der vorherrschenden Eigentumsverhältnisse zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht absehbar ist (siehe Kapitel 3.4), wurde die Anpassung der Erschließung einhergehend mit einer deutlichen Reduzierung der Verkehrsflächen geprüft (hier insbesondere Erschließung über eine Stichstraße nur bis zu den Stellplatzflächen). Diese gegenwärtig prinzipiell ebenfalls geeignete Erschließung wurde zugunsten des Entwicklungskonzeptes für den gesamten Quartierinnenbereich zwischen Florastraße, Feldstraße, Grünstraße und Karl-Marx-Straße, wie im Bebauungsplan BPL „Märkische Siedlung“ vorgesehen, verworfen. Die Stadt Müncheberg möchte zugunsten der Innenentwicklung innerhalb der Siedlung langfristig an diesem Konzept festhalten und deren wesentlichen Planungs- und Entwicklungsziele (Entwicklung differenzierter Wohnbauflächen, Erschließung, Erhalt wesentlicher Grünflächen) mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan „Wohnen an der Hohenwestedter Straße“ nicht einschränken.

– *Private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftsstellplätze“ (GSt)*

Im östlichen Bereich des Plangebietes erfolgt entsprechend städtebaulichem Konzept an zwei Stellen die zeichnerische Festsetzung von Stellplatzflächen als Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftsstellplätze“ (GSt). Diese dienen dem Stellplatzbedarf der vorgesehenen Mehrfamilienhäuser sowie der Sicherung der Stellplätze für die Reihenhausbebauung an der Hohenwestedter Straße. Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen an anderer Stelle im festgesetzten Baugebiet ist mit Ausnahme von Stellplätzen für Menschen mit Behinderungen nicht zulässig (textliche Festsetzung 4), innerhalb der entsprechenden Flächen können ausreichend Stellplätze angeboten werden (siehe hierzu auch Kapitel 4.3). Mit diesen Festsetzungen wird in besonderem Maße der ruhigen Wohnlage im Quartierinnenbereich Rechnung getragen. Ziel ist, die Hohenwestedter Straße weitestgehend von Verkehr freizuhalten, sodass die für die vorgesehene Wohnbebauung erforderlichen Stellplatzflächen so nah wie möglich am Eingangsbereich eingeordnet werden (siehe auch Kapitel 4.2). Da die Stellplätze ausschließlich den Wohngebäuden innerhalb des Blockinnenbereichs dienen und entsprechend zugeordnet werden, erfolgt die Festsetzung jeweils als private Verkehrsfläche.

Die Festsetzung entspricht im weitesten Sinne den Grundgedanken des BPL „Märkische Siedlung“, der in diesem Bereich ebenfalls die Einordnung von Stellplätzen (auch für die mittlerweile realisierte Reihenhausbebauung) vorsah. Aufgrund eines erhöhten Stellplatzbedarfes durch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern werden diese Festsetzungen in differenzierter Form übernommen.

Die Stellplatzflächen sollen vergleichsweise eingegrünt werden, um sie von der umliegenden Wohnbebauung abzugrenzen und eine Integration in den Blockinnenbereich zu fördern. Hierfür werden Festsetzungen zur Eingrünung und Teilversiegelung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25

BauGB getroffen (siehe Kapitel 5.1.9). Sollte ein erhöhter Stellplatzbedarf erforderlich sein, kann dieser auch auf einer zusätzlichen Ebene und/oder unterirdisch realisiert werden. Garagen sind nicht zulässig (textliche Festsetzung 6).

- **Textliche Festsetzung 7:**

---

*Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.*

Begründung: Die innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen dargestellten Nutzungen in der Plangrundlage sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes und bilden lediglich die bestehenden Nutzungsarten ab. Die Festsetzung gewährt gleichzeitig den höchstmöglichen Gestaltungsspielraum für Fachplanungen bei der technischen und gestalterischen Umsetzung der Bauleitplanung.

### 5.1.7. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zur Einrahmung der vorgesehenen Stellplatzflächen innerhalb der entsprechenden Verkehrsflächen und Abgrenzung zu den umliegenden Wohnbereichen erfolgt die zeichnerische Festsetzung privater Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“. Diese dienen im Zusammenwirken mit den überlagernden Pflanzbindungen sowie weiteren Grünfestsetzungen der Ausbildung als „grüner Parkplatz“ (siehe hierfür Kapitel 5.1.9), was die Eingliederung in den Quartierinnenhof unterstützt und negative Beeinträchtigungen des Ortsbildes reduziert.

Die Ausdehnung der Fläche berücksichtigt einerseits ausreichend Raum für eine geeignete Bepflanzung, andererseits den erforderlichen Stellplatzbedarf.

### 5.1.8. Flächen für Wald

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

Für das Flurstück 278 erfolgt vollständig die Festsetzung einer Fläche für Wald. Die Entwicklung einer öffentlichen Parkfläche, wie im BPL „Märkische Siedlung“ festgesetzt, ist aufgrund des Gehölzbestandes nicht mehr vorgesehen. Die Gehölzfläche als gliederndes Element innerhalb des Quartierinnenbereichs sowie als wesentlicher Baustein der Biotopverbindung innerhalb der Siedlung Müncheberg soll dauerhaft mit einer entsprechenden Festsetzung gesichert werden. Gleichzeitig dient sie der Abschirmung und Einrahmung der Kita an der Grünstraße und hat positive klimatische Effekte auf die umliegende Wohnbebauung. Eine öffentliche Nutzung und Zugänglichkeit ist mit der Festsetzung nicht ausgeschlossen (z.B. Erholung, Kinderspiel), sodass der Grundgedanke des BP „Märkische Siedlung“ im Sinne einer öffentlich nutzbaren Grünfläche mit dem Entwicklungsziel „Wald“ innerhalb des Blockinnenbereichs verankert wird.

Der Landesbetrieb Forst stellt für die Flurstücke 269, 279 und 282 (teilweise) die Waldeigenschaft fest (Stellungnahme vom 28.10.2023), für die eine Festsetzung als Baugebiet WA bzw. öffentliche Verkehrsfläche zur Sicherung der Erschließung vorgesehen ist. Da der für die Wohnbebauung zur Verfügung stehende Entwicklungsbereich innerhalb des Quartierinnenbereichs ohnehin vergleichsweise klein ist, ist der Erhalt dieser Flächen mit der vorgesehenen Wohnbauentwicklung im Grundsatz nicht möglich. Geprüft wurde in diesem Zusammenhang insbesondere die Reduzierung der Verkehrsflächen, was im Sinne der Innenentwicklung und zugunsten des Entwicklungskonzeptes für den gesamten Blockinnenbereich jedoch verworfen wurde. Auf diese Bereiche kann im Rahmen der vorgesehenen Wohnbauentwicklung nicht verzichtet werden. Zum Schutz der Gehölzfläche erfolgt im Übergang hierzu zusätzlich eine überlagernde SPE-Festsetzung (textliche Festsetzung 12) im südlichen Bereich der nicht überbaubaren Grund-

stücksfläche des allgemeinen Wohngebietes auf Flurstück 282. Eine Neuausweisung von Bauland für diese Flächen erfolgt hierbei nicht, die Bereiche sind bereits im rechtskräftigen BPL „Märkische Siedlung“ vollständig als Wohnbauland bzw. Verkehrsfläche festgesetzt und eine Bebauung daher zulässig, Eingriffe im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan „Märkische Siedlung“ bereits kompensiert.

Bei den von der Planung betroffenen Flächen auf den Flurstücken 269, 279 und 282 handelt es sich um Randflächen einer kleinen Gehölzfläche innerhalb eines Quartierinnenbereichs (siehe auch Kapitel 6.1, Abschnitt Schutzgut Flora und Biotope). Die Funktion dieser Fläche insgesamt bleibt gewahrt. Für die forstwirtschaftliche Erzeugung spielt diese Kleinstflächen im Randbereich keine Rolle. Außerdem weist die Stadt Müncheberg insgesamt einen sehr hohen Waldanteil auf. Die Erhaltung dieser Gehölzflächen liegt somit nicht überwiegend im öffentlichen Interesse. Vielmehr wird die auch bisher schon zulässige bauliche Entwicklung mit deutliche höherem Gewicht in die Planung und Abwägung eingestellt.

Mit der Planung erfolgt die bedarfsgerechte Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen innerhalb der Siedlung Müncheberg. Die Entwicklung anderer Innenentwicklungspotenziale innerhalb der Siedlung Müncheberg gestaltet sich aufgrund verschiedener Ursachen seit Jahren schwierig und stagniert mehr oder weniger (siehe hierzu auch Kapitel 1). Mit dem Bebauungsplan „Wohnen an der Hohenwestedter Straße“ wird eines der wenigen gegenwärtig verfügbaren Innenentwicklungspotenziale entsprechend aktueller Nachfragen planungsrechtlich vorbereitet.

In Abwägung aller betroffenen öffentlichen und privaten Belange Gegeneinander und untereinander erfolgt daher – ebenso wie im rechtskräftigen Bebauungsplan „Märkische Siedlung“ – die Festsetzung eines Baugebietes WA bzw. Verkehrsfläche. Im Übergang zum Flurstück 278 wird zugunsten der betroffenen Umweltbelange eine Festsetzung zum Pflanzerschutz in Überlagerung mit der nicht überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb des WA aufgenommen (siehe Kapitel 5.1.9).

Ein potentieller Eingriff in diese Flächen wurde im Rahmen des Verfahrens zu dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Märkische Siedlung“ abschließend kompensiert. Eine Neuüberplanung von Waldflächen findet nicht statt. Sollte dennoch eine Waldumwandlung gemäß § 8 Landeswaldgesetz (LWaldG) erforderlich werden, erfolgt diese bei der Umsetzung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, einschließlich entsprechender Kompensationsmaßnahmen.

In der Stellungnahme des Landesbetriebs Forst wird außerdem für das Flurstück 270 (teilweise) die Waldeigenschaft festgestellt. Dies konnte nach verschiedenen Vor-Ort-Begehungen zu unterschiedlichen Vegetationsperioden sowie auch anhand der aktuellen Vermessungsgrundlage nicht bestätigt werden. Flurstück 270 wird im Bestand als Parkplatz genutzt, Bäume oder andere Gehölze sind nicht vorhanden.

#### **5.1.9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Pflanz- und Erhaltungsbindungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- **Textliche Festsetzung 8:**

---

*Stellplätze innerhalb der Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „GSt“ sind wasser- und luftdurchlässig herzustellen.*

- **Textliche Festsetzung 9:**

---

*Innerhalb der Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „GSt“ sind Dachflächen zu begrünen. Außenwandflächen sind mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Dies gilt auch für Seitenflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen.*

*Je laufender Meter Seitenfläche ist mindestens 1 Pflanze zu setzen.*

- **Textliche Festsetzung 10:**

*Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind eine zweireihige Hecke und zwei mittelkronige Bäume als Überhälter zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste empfohlen.*

- **Textliche Festsetzung 11:**

*Auf der Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten.*

Begründung der textlichen Festsetzungen 8 - 11: Die Stellplätze innerhalb der entsprechenden Verkehrsflächen sollen als „grüne Stellplätze“ hergestellt werden, um die Eingliederung der notwendigen Stellplatzflächen in den Quartierinnenbereich mit einem eher grünen Charakter durch Bäume und Gehölze zu unterstützen und angrenzende Wohnbereiche abzugrenzen. Negative Auswirkungen auf das Ortsbild können hierdurch vermieden bzw. erheblich reduziert werden. Hierfür setzt der Bebauungsplan verschiedenen Maßnahmen zur Eingrünung und Teilversiegelung fest, die gleichzeitig auch der Reduzierung des Eingriffs dienen.

Die Stellplatzflächen sind teilversiegelt herzustellen, was insbesondere den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt reduziert sowie einem schonenden Umgang mit Grund und Boden i.S.d. § 1a Abs. 2 BauGB entspricht. Die Bodenplatte auf Flurstück 267 ist in diesem Zusammenhang zu entsiegeln. Die Festsetzung umfasst sämtliche Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, einschließlich Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen usw. Die Nutzung der Flächen wird hierdurch nicht eingeschränkt. Bei Errichtung einer 2. Ebene oder von Carports mit einhergehender Überdachung kann auf eine Teilversiegelung verzichtet werden.

Zur Gliederung und Abschirmung der Stellplatzflächen von den angrenzenden Wohnbereichen sollen artenreiche Heckenpflanzungen mit Überhältern errichtet werden, wofür in Überlagerung mit den festgesetzten Grünflächen „Abstandsgrün“ entsprechende Pflanzbindungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB erfolgen. Im Bereich der Stellplatzfläche östlich der Hohenwestedter Straße GSt Nr. 1 befinden sich bereits dichte Gehölze, weshalb hier eine entsprechende Erhaltungsbindung gemäß Nr. 25b erfolgt.

Sofern Carports oder eine zweite Ebene errichtet werden, sind deren Dachflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB extensiv zu begrünen sowie begrünte Seitenwände herzustellen. Dies hat gleichzeitig positive Effekte auf verschiedene umweltschutzfachliche Belange (z.B. Regenwasserrückhalt, verzögerter Abfluss, kleinklimatische Kühleffekte, Staub- und Schadstoffbindung, Lebensraum für Flora und Fauna).

Für die Pflanzungen wird die Verwendung folgender heimischer Arten empfohlen:

### **Pflanzliste**

Strauch 3 x verpflanzt, Co 5l oder mit Ballen

*Prunus mahaleb (Weichselkirsche), Amelanancier rotundifolia (gemeine Felsenbirne), Crataegus monogyna (Viburnum lantana (wolliger Schneeball), Cornus mas (Kornelkirsche), Berberis (z.B. hookeri, thunbergii, vulgaris) (Berberitze)*

Überhälter

*Morus nigra (Maulbeerbaum)*

- **Textliche Festsetzung 12:**

---

*Die SPE-Fläche dient dem Schutz und Erhalt des Waldes. Die vorhandene Bäume, Sträucher und sonstigen Gehölze sind zu erhalten. Eine Bebauung ist nicht zulässig.*

Begründung: Die Festsetzung dient dem Schutz und Erhalt des Waldes. Im Übergang zum Flurstück 278, auf der die Festsetzung einer Waldfläche erfolgt, sind die vorhandenen Gehölze zugunsten der betroffenen Waldbelange auf dem Flurstück 282 zu erhalten. Die Festsetzung erfolgt in Überlagerung mit der nicht überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb des WA und orientiert sich am vorhandenen Gehölzbestand und der überbaubaren Grundstücksfläche. Eine Bebauung in diesem Bereich durch Nebenanlagen, Wege etc. ist daher nicht zulässig.

- **Textliche Festsetzung 13:**

---

*Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung bis 15 Grad extensiv zu begrünen. Von der Festsetzung ausgenommen sind technische Aufbauten und Beleuchtungsflächen.*

Begründung: Die Festsetzung dient dem Umweltschutz sowie der Minderung des mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffs. Begrünte Dächer können ein beachtliches Regenrückhaltevermögen aufweisen und die Abflussmenge merkbar mindern und somit verschiedene positive Effekte insbesondere auf die Schutzgüter Wasser und Boden sowie Klima entfalten. Gleichzeitig werden neue Biotop- und Habitatstrukturen geschaffen. Die Festsetzung gilt zugunsten der betroffenen Eigentümerbelange nur für das allgemeine Wohngebiet und nicht für die Gemeinbedarfsfläche.

- **Textliche Festsetzung 14:**

---

*Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sowie der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind Einfriedungen ohne Sockel zu errichten. Der Mindestabstand von der Geländeoberfläche bis zur unteren Zaunkante muss mindestens 15 cm betragen.*

Begründung: Zur Minderung der Barrierewirkung und Gewährleistung der Durchlässigkeit der erforderlichen Einzäunung für Kleintiere, wie z.B. Kleinsäuger und Amphibien, erfolgt auch unter Berücksichtigung des in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes enthaltenen Biotopverbund die Festsetzung eines Mindestabstandes zwischen Geländeoberfläche und unterer Zaunkante von 15 cm, sowie der Ausschluss von Einzäunungen mit Sockeln. Die Festsetzung gilt zugunsten der betroffenen Eigentümerbelange nur für das allgemeine Wohngebiet und nicht für die Gemeinbedarfsfläche.

- **Textliche Festsetzung 15:**

---

*In der festgesetzten Fläche für Wald sind drei Nistkästen für Vögel und drei Fledermauskästen anzubringen.*

Begründung: Mit der Festsetzung sollen im Sinne der Sicherung eines gebietstypischen Artenvorkommens zusätzliche Quartier- und Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse errichtet werden. Hierfür stehen innerhalb der festgesetzten Waldfläche ausreichend geeignete Bäume zur Verfügung.

---

- **Baumerhalt**

---

Innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche erfolgt die Sicherung von Einzelbäumen mit einem Stammdurchmesser ab 1 m gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB (zeichnerische Festsetzung). Weitere Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen oder Sträuchern erfolgen unter Beachtung der spezifischen Zweckbestimmung „Kita“ nicht, auch wenn der Bereich vergleichsweise stark durchgrünt ist.

#### 5.1.10. Klarstellende Festsetzung

- **Textliche Festsetzung 16:**

---

*Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Märkische Siedlung“ einschließlich seiner 1. Änderung außer Kraft.*

Begründung: Die Festsetzung weist auf das Außer-Kraft-Treten des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Märkische Siedlung“ hin, dessen Festsetzungen durch die Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes „Wohnen an der Hohenwestedter Straße“ überlagert und ersetzt werden. Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Wohnen an der Hohenwestedter Straße“ erhält der BPL „Märkische Siedlung“ unverändert seine Rechtskraft.

#### 5.2. Teil B II: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach BbgBO

Der Bebauungsplan trifft zusätzlich zu den Festsetzungen zum Art und Maß der Bebauung sowie zu überbaubaren Grundstücksflächen Gestaltungsfestsetzungen, um ein Einfügen der Bebauung in die umgebende Bebauungsstruktur zu gewährleisten. Da die künftigen Wohngebäude durch die Wohnungsgesellschaft Müncheberg als Einheit entwickelt werden, beschränken sich die Festsetzungen auf die Ausgestaltung von Dächern und die Zulässigkeit von Einfriedungen. Weitere detaillierte Festsetzungen z.B. zur Fassadengestaltung, Fassadenöffnungen oder zur Gestaltung von Sichtschutzeinrichtungen, wie teilweise vom BPL „Märkische Siedlung“ vorgenommen, sind vor diesem Hintergrund nicht erforderlich und erfolgen im Sinne des Gebotes der planerischen Zurückhaltung nicht.

##### 5.2.1. Dachgestaltung

- **Textliche Festsetzung 17:**

---

*Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind Dächer von Gebäuden als Flachdach mit einer Neigung von weniger als 10 Grad (gemessen zur Waagerechten), Pultdach mit einer Neigung bis zu 15 Grad oder Satteldach mit einer Neigung zwischen 45 und 50 Grad zulässig. Satteldächer auf dem dritten Vollgeschoss sind nicht zulässig.*

- **Textliche Festsetzung 18:**

---

*Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist das dritte Vollgeschoss als Staffelgeschoss, dessen Außenwände auf mindestens einer Seite um mindestens 1,0 m hinter die Außenwandfläche des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten, oder als ausgebautes Dachgeschoss auszubilden. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung zwischen 45 und 50 Grad begrenzt sind.*

- **Textliche Festsetzung 19:**

---

*Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes und der Gemeinbedarfsfläche sind Dachflächen von Gebäuden mit roten Dachsteinen, -ziegeln oder Tonziegeln einzudecken. Die textliche*



*Festsetzung 13 (Gründächer) bleibt hiervon unberührt.*

Begründung der textlichen Festsetzung 17 - 19: Aufgrund ihrer besonderen Bedeutung für das Ortsbild trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Dachgestalt und -form. Dies ist insbesondere auch aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb eines Blockinnenbereichs erforderlich. Um ein harmonisches Einfügen in das Ortsbild zu unterstützen sind auf Grundlage des BPL „Märkische Siedlung“ sowie der prägenden Dachformen in der umgebenden Bebauung steile Satteldächer mit roter Dacheindeckung zulässig. Die Festsetzung „rot“ kann hierbei unterschiedliche Ausprägungen bezüglich Helligkeit und Intensität umfassen. Zusätzlich sind Flach- und Pultdächer zulässig, was zum einen auf die Ausgestaltung als Staffelgeschoss abzielt sowie die Errichtung von Gründächern (textliche Festsetzung 13, Kapitel 5.1.9) mit positiven Auswirkungen auf den Umwelt- und Naturschutz fördern soll. Die textliche Festsetzung 17 (Dachform) gilt nur für Hauptgebäude, da sich Nebenanlagen diesem unterordnen und das Ortsbild hierdurch nicht beeinträchtigt wird.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind unter Beachtung der umgebenden Bebauung bis zu drei Vollgeschoße zulässig (siehe Kapitel 5.1.2). Um ein Einfügen der Bebauung in den Quartierinnenbereich in diesem Zusammenhang zu gewährleisten, ist das dritte Vollgeschoss zusätzlich als Staffelgeschoss oder Dachgeschoss auszubilden. Die Bebauungsstruktur wird hierdurch aufgelockert und eine innerhalb des Quartierinnenbereichs zu wuchtig erscheinende Bebauung vermieden. Mit dem Ausschluss von Satteldächern auf dem dritten Vollgeschoss wird eine ortstypisch hohe und unverhältnismäßig große Baumasse vermieden, die in der näheren Umgebung nicht vorhanden sind und das Ortsbild stören würden. Die Erforderlichkeit der Festsetzung ergibt sich auch, da auf eine exakte Höhenbegrenzung (z.B. durch Oberkante baulicher Anlagen) verzichtet wird.

Weitere Festsetzungen, etwa bezüglich Dachaufbauten, Dachfensterbreiten usw. sind nicht erforderlich, da sich keine weiteren, das Ortsbild erheblich prägenden Gestaltungselemente herausgebildet haben.

Die textliche Festsetzung 19 (Dachfarbe) dient sowohl für das allgemeine Wohngebiet WA sowie für die Gemeinbedarfsfläche. Eine negative Beeinträchtigung ergibt sich für das Bestandsgebäude nicht, dieses wird von der Festsetzung erfasst.

### **5.2.2. Einfriedungen**

- ***Textliche Festsetzung 20:***

---

*Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Geschlossene Einfriedungen sowie Einfriedungen entlang der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig.*

Begründung: Um innerhalb des Quartierinnenbereichs eine offene städtebauliche Situation zu erzeugen, sind Einfriedungen entlang des Straßenraumes, einschließlich der Parkplatzflächen, unzulässig. Aus gleichem Grund ist die zulässige Höhe der Einfriedungen beschränkt. Die Nutzung der Wohnbauflächen wird hierdurch nicht eingeschränkt, ein dringender Bedarf zur Einzäunung ergibt sich aufgrund der Errichtung von Mehrfamilienhäusern üblicherweise nicht. Die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kita wird von der Festsetzung nicht erfasst, da für diese sensible Nutzung aus Sicherheitsgründen eine uneingeschränkte Einzäunung entlang der Grünstraße möglich sein soll.

### 5.3. Teil B III: Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

*„Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Märkische Schweiz“. Gemäß Bescheid vom 10.11.1997 des MLUK sind bauliche Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes mit den Schutzziele des LSG vereinbar.“*

Begründung: Landschaftsschutzgebiete sind gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in Bebauungspläne zu übernehmen. Konflikte mit den Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes sind im vorliegenden Fall nicht zu erwarten. Mit Schreiben vom 10.11.1997 bestätigte das Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klima (damals Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung) die Vereinbarkeit von baulichen Vorhaben innerhalb der Siedlung Müncheberg mit den Schutzziele des LSG (siehe auch Kapitel 6.1). Dies wird durch die Untere Naturschutzbehörde bestätigt:

*„Auf Grund der Entscheidung des MLUK zum LSG „Märkische Schweiz“ und der geringfügigen Änderung zum rechtskräftigen B-Plan „Märkische Siedlung“ lässt sich die beabsichtigte B-Planung mit dem Schutzzweck des LSG vereinen und steht der LSG-VO „Märkische Schweiz“ nicht entgegen. Eine erneute Zustimmung des MLUK zum B-Plan „Wohnen an der Hohenwestedter Straße“ ist nicht erforderlich.“*

(Auszug aus der Stellungnahme vom 11.10.22)

### 5.4. Teil B IV: Hinweise ohne Normcharakter

- **Hinweis 1:**

---

*Im Rahmen des Bebauungsplanes sind artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Diese sind im Einzelnen in der Begründung benannt.*

Begründung: Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 BNatSchG sind als Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten bei der Umsetzung des Bebauungsplanes folgende Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen:

- (V 2) Gemäß des § 39 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind die Fällung bzw. Beseitigung von Gehölzen im Zeitraum vom 1. März bis 30. September unzulässig.
- (V 3) Zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen von Gebäudebrütern ist der Beginn der bauvorbereitenden Maßnahmen ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit, im Zeitraum vom 1.10. eines Jahres bis 28.02. des Folgejahres, zulässig. Der Beginn der Bauarbeiten wäre auch während der Brutzeit nach einer ornithologischen Überprüfung der Gebäude durch Fachpersonal möglich, wenn dadurch eine Nutzung durch Brutvögel mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann.
- (V 4) Zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen von gebäudebewohnenden Fledermäusen ist der Beginn der bauvorbereitenden Maßnahmen ausschließlich außerhalb der Sommerquartierszeit, zwischen Mitte März und Ende Oktober, an den Gebäuden mit potenziellen Sommerquartieren zulässig (Empfehlung: November – Februar nach vorheriger Kontrolle). Der Beginn der Bauarbeiten wäre auch während der Sommerquartierszeit nach einer Überprüfung der Gebäude durch Fachpersonal möglich, wenn dadurch eine Nutzung durch Fledermäuse mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

Nur unter Beachtung der Maßnahmen liegen keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1

BNatSchG i. V. m. Abs. 5 BNatSchG vor. Detaillierte Erläuterungen zu den Vermeidungsmaßnahmen erfolgen in Kapitel 6.2.

• **Hinweis 2:**

---

*Es wird auf die Einhaltung der Vorgaben zum barrierefreien Bauen gemäß § 50 BbgBO hingewiesen.*

Begründung: Der Hinweis erfolgt im Ergebnis der öffentlichen Auslage des Vorentwurfes gemäß § 3 Abs. 1 BauGB. Die Stadt Müncheberg weist einen steigenden Bedarf an barrierefreien Wohnraum auf, was insbesondere auch mit dem Hintergrund des demografischen Wandels (hier alternde Bevölkerung) eine besondere Bedeutung hat. Darüber hinaus sind einschlägige DIN-Vorschriften zum barrierefreien Wohnungsbau zu berücksichtigen (hier insbesondere DIN 18040-2 (Planungsgrundlagen barrierefreies Bauen, Teil 2: Wohnungen) und DIN 18040-3 (Planungsgrundlagen barrierefreies Bauen, Teil 3: Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum)).

• **Hinweis 3:**

---

*Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf Grundlage einer Kampfmittelverdachtsflächenkarte.*

Begründung: Der Hinweis erfolgt auf Grundlage der Stellungnahme des Zentraldienstes der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 06.10.2022. Grundsätzliche Einwände werden diesbezüglich nicht übermittelt. Der Landkreis Märkisch-Oderland hat diesbezüglich keine Hinweise übermittelt.

## 6. Auswirkungen der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB, sodass von der Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltberichts nach § 2a BauGB abgesehen wird (siehe auch Kapitel 7).

Die betroffenen Umweltbelange sind davon unabhängig in die Planung einzustellen, wofür die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt im Folgenden untersucht und in die Abwägung eingestellt werden. Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Anforderungen für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfolgt in Kapitel 6.2 als gesonderter Fachbeitrag.

Es gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB „[...] **Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.**“

### 6.1. Umweltauswirkungen

- *Natur- und Landschaftsschutz (siehe Anlage 4 – Schutzgebiete)*

Das Plangebiet befindet sich, wie der größte Teil des umliegenden Müncheberger Siedlungsgebietes, innerhalb des LSG „Märkische Schweiz“. Bei den nächstgelegenen Schutzgebieten handelt es sich darüber hinaus um das NSG „Gumnitz und Großer Schlagenthinsee“ in 1,3 km Entfernung (im Nordwesten), das LSG „Naturpark Märkische Schweiz“ in 0,5 km Entfernung (im Westen), die FFH-Gebiete „Müncheberg“ in 1 km Entfernung (im Nordosten) und „Gumnitz und Großer Schlagenthinsee“ in 1,5 km Entfernung (im Nordwesten), das SPA-Gebiet „Märkische Schweiz“ und den Naturpark „Märkische Schweiz“ in jeweils 0,5 km Entfernung westlich des Plangebiets.

Innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Märkische Schweiz“ ermöglichte das damalige Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung mit Bescheid vom 10.11.1997 eine städtebauliche Neuordnung und landschaftsverträgliche Erweiterung baulich vorgeprägter Bereiche im Müncheberger Zentrum, der Siedlung Müncheberg und in einigen weiteren Bereichen:

*„Bauliche Vorhaben auf den Flächen in Müncheberg [...], lassen sich mit dem Schutzzweck des LSG "Märkische Schweiz" vereinbaren. Dort beabsichtigte Bauvorhaben stehen der Landschaftsschutzverordnung nicht entgegen.“*

Aus der Begründung hierzu heißt es u.a.:

*„Die durch die Beschlüsse vom 14.03.1990 und vom 12.09.1990 mit einem Schutzstatus versehenen Gebiete waren in ihren Grenzen nicht identisch. So blieb nördlich und östlich von Müncheberg eine LSG-Fläche, die nicht in den Naturpark Märkische Schweiz einbezogen wurde. Sie umfaßt erhebliche dicht oder locker bebaute Teile der Stadt Müncheberg, aber auch Feuchtgebiete und andere für Naturschutz und Landschaftspflege bedeutsame Bereiche.*

*Besonders die zum LSG "Märkische Schweiz" gehörenden städtischen und stadtnahen Bereiche werden dringend für die weitere Entwicklung der Stadt Müncheberg benötigt.*

*Maßgeblich für die Beurteilung der Vereinbarkeit baulicher Vorhaben mit der Schutzgebietsverordnung ist hier der spezielle Gebietscharakter des LSG "Märkische Schweiz". Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und der aus langzeitiger Nutzung resultierenden Vorbelastung sind diese Flächen für die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes von geringerer Wichtigkeit. Eine Überplanung dieser Flächen läßt sich mit dem Schutzzweck vereinbaren, da lediglich eine städtebauliche Neuordnung und landschaftsverträgliche Erweiterung eines bereits seit langem durch bauliche Nutzung geprägten Bereiches erfolgt. Die Planvorhaben dienen dazu, die Umstrukturierungsprozesse für eine geordnete städtebauliche Entwicklung baulich zu leiten und Baurecht zu schaffen. Die beabsichtigten Baumaßnahmen lassen in bezug auf das Schutzgebiet und seine Schutzgüter keine negativen Folgewirkungen erwarten.“*

Innerhalb dieser Bereiche sind bauliche Vorhaben somit mit den Schutzzielen des Landschaftsschutzgebietes vereinbar. Dies wird auch durch die Untere Naturschutzbehörde (UNB) für das Plangebiet aktuell bestätigt: *„Auf Grund der Entscheidung des MLUK zum LSG „Märkische Schweiz“ und der geringfügigen Änderung zum rechtskräftigen B-Plan „Märkische Siedlung“ läßt sich die beabsichtigte B-Planung mit dem Schutzzweck des LSG vereinbaren und steht der LSG-VO „Märkische Schweiz“ nicht entgegen.“* (Auszug aus der Stellungnahme der UNB vom 11.10.2022)

Weitere Schutzgebiete, insbesondere Schutzgebiete, die für bestimmte in Anhang II der FFH-Richtlinie aufgeführte Tierarten innerhalb des NATURA 2000-Netzes ausgewiesen werden müssen, werden nicht von der Planung berührt (siehe Kapitel 6.2 – Artenschutzrechtliche Anforderungen).

#### – Schutzgüter Boden und Fläche

Die dominierende Bodenart im Oberboden des Plangebietes ist laut Geoportal Brandenburg Sand. Die Böden sind als sickerwasserbestimmt zu beschreiben, die mittlere Sickerwasserrate liegt zwischen 165 und 175 mm/a. Der Grundwasserflurabstand im Plangebiet liegt zwischen 15 und 20 m u. GOK. Die hydraulische Leitfähigkeit der Böden im Plangebiet ist sowohl in der oberen Bodenschicht (bis 1 m) als auch darunter (bis 2 m) als extrem hoch zu beschreiben. Die Böden sind daher als gut versickerungsfähig einzustufen. Die mit dem Planvorhaben einhergehende zusätzliche Bodenversiegelung führt aufgrund der großzügigen Grünflächen, der für die

Wohnbebauung festgesetzten GRZ von 0,5 sowie den genannten Bodeneigenschaften nicht zu einer erheblichen Verschlechterung der Niederschlagsversickerung im Plangebiet. Niederschlagswasser kann weiterhin über die belebte Bodenzone innerhalb des Plangebietes versickern.

Es ist bereits eine Vorprägung des Bodens im Bestand vorhanden. Im Plan- und Untersuchungsgebiet ist ein Anteil versiegelter Flächen wie die Hohenwestedter Straße, die Rudolf-Breitscheid-Straße, die Floarstraße und die Grünstraße, Parkplätze, ein Kindergarten sowie die umliegende Bebauung an Ein- und Mehrfamilienhäusern Münchebergs mit temporär genutzten Gewerbeflächen vorhanden (siehe Anlage 3 – Biotoptypenerfassung und Fotodokumentation im Kapitel 2.2). Innerhalb des Plangebiets befinden sich außerdem eine vollversiegelte Bodenplatte und ein Lagerschuppen.

Die Bodenplatte befindet sich auf Flurstück 267. Da die Parkplätze innerhalb der dort festgesetzten Parkfläche (GSt 1) wasser- und luftdurchlässig herzustellen sind, muss die Bodenplatte entfernt werden. Dies wirkt sich sowohl positiv auf die Schutzgüter Boden und Fläche als auch auf des Schutzgut Wasserhaushalt aus, da mit der geplanten wasser- und luftdurchlässigen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftsstellplätze“ eine vollversiegelte Fläche teilweise entsiegelt wird.

**Eine zusätzliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Fläche durch die geplante Bebauung ist durch zusätzliche Versiegelung zu erwarten. Deren Umfang ist jedoch nicht so erheblich, dass eine deutliche Verschlechterung gegenüber der Bestandssituation herbeigeführt wird.** Große Flächenanteile des betreffenden Quartieres bleiben unversiegelt und stehen beispielsweise weiterhin zur Regenwasserversickerung zur Verfügung.

Die auf eine Breite von ca. 3 m mit Bitumen befestigte Hohenwestedter Straße soll ausgebaut und verbreitert werden, um somit der Erschließung des Wohngebiets mit kleinen Mehrfamilienhäusern in relativ lockerer Bauweise zu dienen. Zukünftig sollen die Neuordnung der Stellplätze sowie die Schaffung von Spielmöglichkeiten im Zusammenhang mit Grünflächen möglich sein. Für eine eventuell notwendige Erweiterung der Kita an der Grünstraße werden in diesem Zusammenhang vorsorglich das Baufenster und die entsprechenden Festsetzungen angepasst. Mit dem Bebauungsplan werden keine großflächigen Versiegelungen vorbereitet. Die Festsetzung einer GRZ von 0,5 einschließlich eingeschränkter Überschreitungsmöglichkeit ermöglicht eine lockere Bebauung mit kleinen Mehrfamilienhäusern und die zusätzliche Versiegelung wird auf das erforderliche Minimum beschränkt. Für den Kitabereich ist die Festsetzung einer offenen Bauweise und einer niedrigeren GRZ von 0,3 vorgesehen. Zusätzlich erfolgt die Festsetzung von Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Der überwiegende Teil der Feldgehölze (Flurstück 278) wird durch eine entsprechende Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB gesichert. Eine Bebauung ist hier nicht zulässig. Die Stellplätze sind als „grüne Parkplätze“ zu realisieren, wofür entsprechende Festsetzungen zur Teilversiegelung und Grünbindungen erfolgen. Dachflächen von Carports sowie deren Außenwände sind zu begrünen. Da es sich außerdem ausschließlich um mittel- bis geringwertige Biotope handelt, in die voraussichtlich eingegriffen wird, führt der vorbereitete Eingriff zu keiner erheblichen Beeinträchtigung durch weitere Bodenversiegelung. Zwei festgesetzte neue Flächen im Plangebiet mit der geplanten Pflanzung von Sträuchern und Bäumen führen zusätzlich zu einer Aufwertung des Bodengefüges und der natürlichen Bodenfunktion in diesen Bereichen. Durch die Festsetzung einer SPE-Fläche innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) wird eine zusätzliche Bebauung und Versiegelung und die damit einhergehende potenzielle zusätzliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Fläche innerhalb des WA ausgeschlossen. Bodendenkmäler sind innerhalb oder



angrenzend an das Plangebiet nicht bekannt, im Rahmen der Behördenbeteiligung gingen keine gegenteiligen Hinweise hierzu ein.

Nach dem Datenstand des bei der unteren Bodenschutzbehörde (uB) des Landkreises Märkisch-Oderland geführten Altlastenkatasters sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt **keine Altlaststandorte, altlastverdächtigen Flächen, Altablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen** registriert (Stellungnahme vom 21.10.2023).

**Die geplante Bebauung führt unter Berücksichtigung der anthropogenen Vorprägung des Gebietes zu keiner zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigung des Schutzguts Boden / Fläche. Über das Plangebiet hinaus sind keine Veränderungen zu erwarten.**

– *Schutzgut Wasserhaushalt*

Innerhalb des Plangebiets oder direkt angrenzend befinden sich keine Gewässer. Die nächstgelegenen natürlichen Gewässer sind zwei südlich der Karl-Marx-Straße vorhandene Gewässer in jeweils ca. 200 m und 400 m Entfernung sowie ein Gewässer östlich des Schwarzen Weges in ca. 450 m Entfernung. Diese Gewässer weisen einen hohen Störungsgrad in ihrer Wasserführung auf und sind zum Teil durch Trockenheit und Verlandungserscheinungen geprägt.

Eine Funktionsstörung des Schutzgutes Wasserhaushalt im Rahmen der geplanten Bebauung wird sich zukünftig hauptsächlich durch die Versiegelung von Flächen ergeben.

Durch die Hohenwestedter Straße, Parkplatzflächen, eine versiegelte Botenplatte im Bereich der nordöstlichen Grünlandbrache, Lagerflächen mit Bebauung in Form eines Schuppens und das Kitagelände mit Bestandsgebäuden liegt schon jetzt eine gestörte Abflusssituation im Plangebiet vor. Um die zusätzliche Versiegelung so gering wie möglich zu halten, wird die Hohenwestedter Straße zukünftig für die weitere Erschließung genutzt und lediglich verbreitert. Direkt angrenzend an das Plangebiet befinden sich bereits Wohn- und Gewerbeflächen, es handelt sich um ein typisches, bereits vorgeprägtes Wohngebiet.

**Mit der zusätzlichen Versiegelung durch die geplante Bebauung und Erschließungsflächen sind weitere geringfügige Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes zu erwarten. Diese sind jedoch als nicht erheblich zu bewerten.**

Durch die Festsetzung einer GRZ wird die zusätzliche Versiegelung auf das erforderliche Minimum begrenzt und im Rahmen gehalten. Die Stellplätze sind als „grüne Parkplätze“ zu realisieren, wofür entsprechende Festsetzungen zur Teilversiegelung und Grünbindungen erfolgen. Im Gegensatz zu der momentan auf Flurstück 267 liegenden vollversiegelten Betonplatte sind die geplanten „grünen Parkplätze“ wasser- und Luftdurchlässig herzustellen. Eine Versickerung auf den geplanten Parkflächen ist somit möglich und wirkt der zusätzlichen geplanten Versiegelung durch das Planvorhaben entgegen. Außerdem sind innerhalb der Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung „Gemeinschaftsstellplätze“ die Dachflächen von Carports sowie deren Außenwände zu begrünen.

Durch den Bau von Mehrfamilienhäusern in relativ lockerer Bauweise, die großzügigen Feldgehölze angrenzend an das Kita-Gelände, festgesetzte SPE-Flächen sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern stehen auch zukünftig ausreichend Freiflächen zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken zur Verfügung. Wasser kann problemlos über die belebte Bodenzone (Sandige Böden mit Sickerwasserraten im mittleren Bereich - Siehe Schutzgut Boden) versickert werden. Einem gesteigerten Oberflächenabfluss wird auf diese Weise entgegengewirkt. Über das Plangebiet hinaus sind keine Veränderungen des Wasserhaushalts zu erwarten.

**Die geplante Bebauung führt zu keiner zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigung des Schutzguts Wasserhaushalt. Über das Plangebiet hinaus sind keine Veränderungen zu erwarten.**

– *Schutzgüter Klima und Luft*

Aktuelle lärm- und schadstoffemittierende Einträge ergeben sich in maßvollem Umfang durch die innerhalb des Plangebiets vorhandenen und umliegenden Verkehrswege, die Lagerflächen sowie durch die vorhandene umliegende Bebauung. Mit der Planung werden keine wesentlichen zusätzlichen Emissionen durch Verkehr (Lärm, Licht, Erschütterungen, Schadstoffe) erwartet. Die zusätzliche Verkehrsbelegung wird sich auf den reinen Anwohnerverkehr beschränken und nicht erheblich sein. Mit der neuen Bebauung (maximal fünf kleine Mehrfamilienhäuser) wird auch keine wesentlich höhere Verkehrsbelastung in der Umgebung erwartet. Bei der Entwicklung der Kita handelt es sich lediglich um die Option zur Erweiterung der bereits vorhandenen baulichen Nutzung. Daraus ergeben sich auch keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft. Auch bei der Kumulation von Vorbelastung und Neuplanung sind keine erheblichen Veränderungen des lokalen Klimas zu erwarten. Ein zusätzlicher Ausstoß von Treibhausgasen über das allgemein zu erwartende Maß hinaus wird durch die Bebauung nicht gegeben.

**Die geplante Bebauung führt zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Schutzgüter Klima und Luft. Auch bei der Kumulation von Vorbelastung und Neuplanung sind keine erheblichen Veränderungen des lokalen Klimas zu erwarten.**

– *Schutzgüter Flora und Biotope sowie biologische Vielfalt (siehe Anlage 3)*

Auf der Grundlage mehrerer Erfassungen im März und August 2021, ergänzend 2022 und letztmalig im April 2023 werden die einzelnen vorhandenen Biotoptypen kurz zusammengefasst und beschrieben.

Der Vegetationsbestand im Plangebiet entspricht nicht der potenziell natürlichen Vegetation. Im Plangebiet befinden sich zum Großteil stark anthropogen geprägte Biotope mit geringem bis mittlerem Biotopwert. Laut Geoportal Forst Brandenburg des MLUK (abgerufen am 06.07.2023) befinden sich innerhalb des Plangebiets keine Waldgebiete (abgerufen: „Forstgrundkarte“, „LFB Wirtschaftsfläche“, „Geschützte Waldgebiete“, „Bodenschutzwald“, „Klima-/Immissionsschutzwald“, „Sonstiger Schutzwald“, „Kleine Waldflächen im waldarmen Gebiet“, „Wald mit Erholungsfunktion“, „Wald mit Nutzfunktion“, „Waldbrandschutzkarte“, „Historische Waldkartierungen“). Die Grünlandbrachen frischer Standorte mit spontanem Gehölzbewuchs im nördlichen Teil des Plangebietes sind von jungen Kiefern, Weiden und Birken geprägt (Flurstücke 267, 269 282). Die Gehölze auf diesen Flächen gehen mit der geplanten Bebauung größtenteils verloren. Bei den betroffenen Gehölzen handelt es sich nicht um hochwertige, geschützte Biotope oder alte Baumbestände, Baumhöhlen kommen nicht vor. Innerhalb einer Fläche mit Pflanzbindung entlang des geplanten Parkplatzes (GSt 1) werden Gehölze gesichert. Die Feldgehölze auf den Flurstücken 278 und 279 sind durch Eichen, Ahorn, Birken und Erlen geprägt und grenzen die weiter südlich liegende Kita von der geplanten Bebauung ab. Während ein Großteil der Gehölze innerhalb einer Fläche für Wald gesichert wird (Flurstück 278) kommt es mit der Durchführung der vorliegenden Planung auf Flurstück 279 zu Gehölzverlusten. Im Nordwesten des Plangebiets werden Flächen als Lagerfläche genutzt, hier ist ein Bestandsgebäude (Lagerschuppen) vorhanden. Außerdem sind ein mit RC befestigter Parkplatz und die Hohenwestedter Straße als Verkehrsweg vorhanden. Die Hohenwestedter Straße soll der zukünftigen Erschließung des Wohngebiets dienen und um ca. 1,5 m verbreitert werden.

Zur Ermittlung der realen Vegetation des Untersuchungsgebiets und zur Einordnung in Biotoptypen gemäß Biotopkartierung Brandenburg wurden mehrerer detaillierte Biotoperfassung im März und August 2021 vor Ort durchgeführt und die vorhandenen Biotope und deren Nutzungen ermittelt. Aktualisiert und ergänzt wurde die Erfassung 2022 und letztmalig im April 2023.

*Biotoptypen:*

Im Folgenden werden die Biotope des Untersuchungsgebietes mit der Zahlenkodierung der *Brandenburger Kartieranleitung* aufgelistet, kurz charakterisiert und bewertet (siehe auch Anlage 3 - Biotoptypenerfassung).

05132            *Grünlandbrachen frischer Standorte, mit spontanen Gehölzbewuchs  
(10-30% Abdeckung)*

Auf den Flächen im Norden sind straßenbegleitend Grünlandbrachen mit spontanem Gehölzbewuchs aus jungen Kiefern (*Pinus nigra*) und Birken (*Betula pendula*) vorhanden. Außerdem kommen u.a. Eschen-Ahorn (*Acer negundo*), Weiden (*Salix spp.*), Haselnuss (*Corylus avellana*) und verschiedene Obstbaumarten (*Prunus spp.*, *Malus spp.*) vor. Die gehölzfreien Bereiche der Flächen sind von einer artenarmen Krautschicht geprägt, die neben typischen Gräsern und Sträuchern (*Cytisus scoparius*) unter anderem auch invasive Arten wie die kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*) aufweist. Der nordöstliche Bereich, auf der gegenüberliegenden Straßenseite, weist eine vollversiegelte Bodenplatte auf. Die Flächen besitzen einen geringen bis mittleren Biotopwert.

07110            *Feldgehölze mit prägendem Baumbestand*

Angrenzend an das Kita-Gelände sind junge bis ältere zusammenhängende Baumbestände vorhanden, die als Feldgehölze mit prägendem Baumbestand zu beschreiben sind. Neben der Eiche (*Quercus robur*) kommen u.a. Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Birken (*Betula pendula*) und Erlen (*Alnus glutinosa*) vor. Laut Geoportal Forst Brandenburg des MLUK (abgerufen am 06.07.2023) handelt es sich nicht um Vorwald oder Wald. Vermutlich wurden die Gehölze zum Teil angepflanzt (Hasel) und bilden letztendlich eine eng begrenzte Insel innerhalb des Quartiers. Die Fläche weist keinen hohen Natürlichkeitsgrad auf. Die Gehölzfläche ist durch die angrenzende Siedlungsnutzung geprägt: Neben von Kindern angelegten Baumhäusern konnten insbesondere im nördlichen Bereich der Fläche illegale Ablagerungen von Grünschnitt festgestellt werden. Diese tragen zur Ausbreitung invasiver Arten innerhalb der Fläche bei. Die Gehölzstrukturen besitzen einen mittleren Biotopwert.

12330            *Gemeinbedarfsflächen (Kindergarten)*

Im Südwesten ist der Kindergarten gelegen. Er weist Bestandsgebäude und fast ausschließlich im östlichen Randbereich und vereinzelt auf der Fläche Gehölzbestände auf. Zukünftig soll die Option zur Erweiterung der Bestandsgebäude bestehen. Die Fläche besitzt einen geringen bis mittleren Biotopwert.

12640            *Parkplätze*

Entlang der Hohenwestedter Straße sind Parkplatzflächen mit verdichtetem Bodengefüge vorhanden. Auf den Flächen befinden sich keine Gehölze. Die Fläche besitzt einen sehr geringen Biotopwert.

12654            *versiegelte Wege*

Abzweigend von der Rudolf-Breitscheid-Straße verläuft die Hohenwestedter Straße, die sich im Norden durch das Plangebiet zieht. Die Hohenwestedter Straße ist ca. 3,5 m breit und soll der zukünftigen Erschließung des Wohngebiets dienen und ausgebaut werden. Die Fläche besitzt sehr geringen Biotopwert.

12740            *Lagerflächen, teilweise mit Scherrasen*

Angrenzend an die Hohenwestedter Straße werden im Nordwesten des Plangebiets Flächen als

Lagerstätte genutzt. Ein Bestandsgebäude ist vorhanden. Der Boden ist in diesem Bereich verdichtet und hochgradig gestört. In einem Teilbereich ist eine Scherrasenfläche vorhanden. Der Bereich weist keine Gehölzbestände auf.

Die Fläche besitzt einen geringen Biotopwert.

Außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich im Untersuchungsraum weitere Biotoptypen, die folgend kurz beschrieben und erläutert werden. Sie werden von dem Vorhaben nicht beeinträchtigt.

*05110 Frischwiesen*

Nördlich angrenzend an die Florastraße und umgeben von Wohnbebauung ist eine Wiesenfläche vorhanden.

Die Fläche besitzt einen mittleren Biotopwert.

*12261 Einzel- und Reihenhausbebauung mit Ziergärten*

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich die Müncheberger Wohnbebauung mit Einzel- und Mehrfamilienhäusern und Ziergärten.

Diese besitzt einen geringen bis mittleren Biotopwert.

*12310 Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen*

Entlang der Florastraße, Rudolf-Breitscheid-Straße und der Karl-Marx-Straße (B168) befinden sich zwischen der Wohnbebauung mosaikartig verteilte, innerhalb des Wohngebiets gelegene Gewerbeflächen. Sie sind zum Großteil gehölzfrei.

Diese besitzen einen geringen Biotopwert.

*12610 Straßen*

In allen Himmelsrichtungen befinden sich in direkter Nähe zum Plangebiet Straßen (Florastraße, Rudolf-Breitscheid-Straße, Karl-Marx-Straße (B168), Feldstraße).

Bei den Verkehrswegen handelt es sich um vollversiegelte Flächen mit einem sehr geringen Biotopwert.

Ermittlung des Biotopwerts

Auf Grundlage der Biotoperfassung und Potenzialanalyse erfolgt zusammenfassend die Darstellung der einzelnen vorhandenen Biotoptypen innerhalb des Plangebiets, einschließlich deren Bewertung in der folgenden Tabelle 1.

Kriterien für die Bewertung der Biotope sind der Natürlichkeitsgrad, der Artenreichtum, die Seltenheit und Gefährdung, die Regenerationsfähigkeit, die konkrete Bedeutung im Biotopverbund und die Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen.

sehr hoher Biotopwert:

*stark gefährdete rückläufige Biotoptypen, hohe Empfindlichkeit, meist hoher Natürlichkeitsgrad, Lebensstätten für zahlreiche seltene und gefährdete Arten – vorzugsweise geschützte Biotope nach § 18 BbgNatSchAG in Verbindung mit § 30 BNatSchG*

hoher Biotopwert:

*mäßig gefährdete, zurückgehende Biotoptypen mit mittlerer Empfindlichkeit, lange bis mittlere Regenerationsfähigkeit, Lebensstätte vieler, teilweise gefährdeter Arten, hoher bis mittlerer Natürlichkeitsgrad, mäßige bis hohe Nutzungsintensität*

mittlerer Biotopwert:

*weitverbreitete, ungefährdete Biotoptypen mit geringer Empfindlichkeit, relativ rasch regenerierbar, relativ*

*geringe Bedeutung als Lebensstätte, kaum gefährdete Arten, mittlerer bis geringer Natürlichkeitsgrad, mäßige bis hohe Nutzungsintensität*

geringer Biotopwert:

*häufige, stark anthropogen beeinflusste Biotope, als Lebensstätte nahezu bedeutungslos, geringer Natürlichkeitsgrad, hohe Nutzungsintensität, kurzfristige Neuentstehung*

sehr geringer Biotopwert:

*sehr stark belastete, devastierte bzw. versiegelte Flächen*

**Tabelle 1: Biotoptypen und ökologische Wertigkeit**

Code	Biototyp	Biotopwert
05110	Frischwiese	mittel
05132	Grünlandbrachen frischer Standorte	gering/mittel
07110	Feldgehölze mit prägendem Baumbestand	mittel
12261	Einzel- und Reihenhausbebauung mit Ziergärten	gering/mittel
12310	Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen	gering
12330	Gemeinbedarfsflächen (Kindergarten)	gering/mittel
12612	Straßen mit Asphalt- oder Betondecke	sehr gering
12640	Parkplätze	sehr gering
12654	versiegelte Wege	sehr gering
12740	Lagerflächen, teilweise mit Scherrasen	gering

*Quelle: eigene Erfassung*

– *Schutzgut Fauna*

Der gesamte Bereich unterliegt bereits einem hohen anthropogenen Nutzungsdruck durch die umliegende Wohnbebauung, Gewerbenutzung, die Kita, die Lagerfläche und die Verkehrswege. Es gibt innerhalb des Plangebiets oder direkt angrenzend daher so gut wie keine naturnahen Rückzugsbereiche für die Fauna. Die Feldgehölzbestände (Flurstücke 278 und 279) könnten von der Fauna genutzt werden. Sie sind durch die bereits vorhandene Bebauung in der Umgebung bereits vorgeprägt und bleiben bis auf das Flurstück 279, welches als Verkehrsfläche festgesetzt wird, zukünftig bestehen.

Hinsichtlich der geschützten Arten wirken die bestehenden Vorbelastungen durch die genannten Elemente erheblich vorprägend. Insgesamt ist das Plangebiet aufgrund seiner Lage und der anthropogen stark vorgeprägten Nutzung eher struktur- und artenarm, es besteht aus Grünlandbrachflächen, Gehölzflächen (Feldgehölze mit prägendem Baumbestand), dem Kita-Gelände, Lagerflächen, der Hohenwestedter Straße und Parkplatzflächen. Innerhalb des Plangebiets können Gehölze als Habitat für weit verbreitete, störungsunempfindliche Arten dienen. Es wird ausschließlich in junge Gehölze im Bereich der Grünlandbrache und Feldgehölze eingegriffen, in diesen Bereichen sind keine Baumhöhlen vorhanden. Die Feldgehölze mit prägendem Baumbestand (07110) im Siedlungsbereich bleiben größtenteils erhalten und werden innerhalb von Flächen für Wald und SPE-Flächen gesichert. Lediglich auf Flurstück 279 kommt es zu Gehölzverlusten.

Naturnahe Rückzugsbereiche für die Fauna bestehen vor allem außerhalb des Plangebiets in den unbebauten und ungestörten Flächen der Schutzgebiete (siehe Anlage 4 - Schutzgebiete).

Ausgehend von der Bestandserfassung ist das Untersuchungsgebiet potenzieller Lebensraum und / oder Nahrungsbiotop für verschiedene weit verbreitete Kleinsäuger und Vogelarten. Individuen geschützter Arten können das Gebiet zur Nahrungssuche oder die vorhandenen Gehölze als Fortpflanzungs- und Ruhestätte nutzen. Im Bebauungsplan wird vorsorglich festgesetzt, dass innerhalb der Fläche für Wald insgesamt drei Nistkästen für Vögel und drei Fledermauskästen anzubringen sind. Dies wirkt einem potenziellen Habitatverlust betroffener Arten entgegen und



wird sich positiv auf den Bestand der Arten auswirken. Eine genaue Beurteilung hinsichtlich potenziell vom Planvorhaben betroffener Arten erfolgt innerhalb der artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 Abs. 1 BNatSchG in Kapitel 6.2.

– *Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung*

Das Landschaftsbild im Plangebiet wird von der angrenzenden Wohnbebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern, der temporären Zwischennutzung eines Lagerplatzes und den Verkehrswegen bestimmt und ist stark anthropogen vorgeprägt. Innerhalb des Plangebiets handelt es sich um Grünlandbrachflächen mit jungem Aufwuchs und Bodenplatte, größere zusammenhängende Gehölzflächen (Feldgehölze mit prägendem Baumbestand), das Kita-Gelände, Lagerflächen, die Hohenwestedter Straße und um Parkplatzflächen, die innerhalb des Wohngebiets von Müncheberg liegen. Das von Bebauung in Kombination mit großkronigem Baumbestand geprägte Quartierinnere bleibt im Wesentlichen erhalten, sodass sich das Orts- und Landschaftsbild nicht grundlegend verändern wird.

Der Erholungswert der Fläche für die Öffentlichkeit ist als gering einzuordnen. Da es sich um ein stark anthropogen geprägtes Gebiet handelt, werden das Ortsbild und der Erholungswert der näheren Umgebung durch die geplante Bebauung nicht erheblich zusätzlich beeinträchtigt, sondern durch typische, lockere Bebauung ergänzt. Allelen als Elemente mit positiver Wirkung auf das Landschafts- und Ortsbild mit hoher Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen sind im Plangebiet nicht vorhanden, der prägende Baumbestand bleibt erhalten. Eine geringe zusätzliche Störung für die Erholungsnutzung kann von der neuen Verkehrsfläche und der zusätzlichen Bebauung und Nutzung innerhalb des Plangebiets ausgehen.

Durch das Vorhaben wird eine lockere Wohnbebauung mit Verkehrsfläche als maßvolle Ergänzung der umgebenden Bebauungs- und Siedlungsstruktur ermöglicht. Die Bebauung fügt sich harmonisch in das Ortsbild ein. Die städtebauliche Eigenart bleibt durch die Festsetzung von Bebauung freizuhaltender Flächen, SPE-Flächen, Flächen mit Pflanzbindung und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Plangebiets sowie nicht überbaubaren Grundstücksflächen gewahrt. Die Errichtung einer geringen Anzahl von maximal fünf neuen Mehrfamilienhäusern und der Schaffung der Option zur Entwicklung des Kita-Geländes verändert das Ortsbild nur geringfügig. Eine erhebliche Beeinträchtigung erfolgt jedoch nicht, zumal bereits im bisher rechtswirksamen Bebauungsplan allgemeine Wohngebiete, Verkehrsflächen und die Kita festgesetzt sind.

**Das Landschaftsbild und der Erholungswert werden unter Berücksichtigung der Vorprägung des Gebietes durch die Planung nicht wesentlich beeinträchtigt.**

– *Schutzgüter Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter*

Von dem geplanten lockeren Wohngebiet geht kein erhebliches zusätzliches Störpotenzial für die in den umliegenden Wohngebieten lebenden Menschen aus. Die Gliederung des Gebietes insgesamt und die Ausrichtung und Abgrenzung der Baufenster führen mit Sicherheit zu keinen zusätzlichen erheblichen Belastungen der angrenzenden Anwohner. Mit dem geplanten Vorhaben wird keine wesentlich höhere Verkehrsbelastung im Untersuchungsgebiet erwartet. Von beeinträchtigenden Lärmimmissionen oder neu entstehenden Konflikten, die erhebliche Nachteile oder Belästigungen für die Wohngebiete darstellen, ist nicht auszugehen. Von der umliegenden Wohnbebauung mit vereinzelter gewerblicher Nutzung (z.B. Wildhof Müncheberg, Pension in der angrenzenden Florastraße) ist ebenfalls kein erhebliches Störpotenzial zu erwarten.

Somit wird kein erhebliches zusätzliches Konfliktpotenzial für die geplante oder bestehende Wohnbebauung entstehen. Es entsteht kein zusätzlicher Nutzungskonflikt. Dies wird durch das Landesamt für Umwelt, Abtl. Immissionsschutz im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bestätigt:

*„Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ergeben sich zum vorliegenden Bebauungsplan „Wohnen an der Hohenwestedter Straße“ der Stadt Müncheberg, Stand Juni 2022, keine grundsätzlichen Bedenken.*

*Das Plangebiet befindet sich nicht im Einwirkungsbereich von Emissionen aus Verkehrswegen bzw. gewerblichen Anlagen, die die geplante Nutzung erheblich belästigen bzw. beeinträchtigen könnten. Vom Planvorhaben sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die benachbarten Nutzungen zu erwarten.“*

*„Nach § 22 Abs. 1a BImSchG sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.“*

*(Auszug aus der Stellungnahme vom 10.11.2023)*

Im Geltungsbereich sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden bzw. bekannt. Negative Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten. Weitere besonders schützenswerte Anlagen, beispielsweise im Sinne des Denkmalschutzes, sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

**Beeinträchtigungen des Menschen können zeitlich begrenzt baubedingt auftreten (z.B. Baulärm) und durch entsprechende Maßnahmen vermieden werden. Anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.**

– *Geplante Eingriffe und Umweltauswirkungen*

Es wird ausschließlich in gering- bis mittelwertige Biotope sowie Gehölzaufwuchs eingegriffen, die weiteren Biotope werden unverändert erhalten bzw. in die neue Nutzungsstruktur integriert. Es findet kein Eingriff in ältere, wertvolle Gehölze und Bäume mit Baumhöhlenvorkommen statt. Die vom Eingriff betroffenen Gehölze liegen innerhalb der Grünlandbrachen mit spontanem Gehölzbewuchs in den Flurstücken 269, 282 und 267 (zukünftige Parkplatzfläche) sowie innerhalb der Feldgehölze mit prägendem Baumbestand auf Flurstück 279 (unverändert Verkehrsfläche). Es handelt es sich um junge Kiefern, Birken, Robinien, Weiden, Ahorn und Eschen-Ahorn. Im Rahmen der Planung werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern für zukünftige Pflanzmaßnahmen festgesetzt.

Innerhalb und direkt angrenzend an das Plangebiet befinden sich stark anthropogen überprägte Biotope direkt im Müncheberger Siedlungsgebiet. Die geplante Bebauung erfolgt auf Grünlandbrachen (mit Bodenplatte), Parkstellflächen, Lagerflächen und der Hohenwestedter Straße. Die Erweiterung der Kita ist ebenfalls möglich. Die angrenzenden Straßen tragen zu einer Belastung durch Immissionen und Vollversiegelung bei. Insgesamt wirken sich die anthropogen überprägten Biotope sowie die Lage im Siedlungsgebiet mit der umgebenen Wohnbebauung negativ auf die Habitatqualität des Untersuchungsgebiets aus.

Naturnahe Rückzugsbereiche für die Fauna bestehen vor allem außerhalb des Plangebietes innerhalb der unbebauten Gebiete des Landschaftsschutzgebietes und Naturpark „Märkische Schweiz“ sowie in den bereits genannten östlich und westlich gelegenen Vogelschutz-, FFH-, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebieten. Der Biotopverbund innerhalb des Plangebiets bleibt erhalten und wird nicht erheblich zusätzlich beeinträchtigt. Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist eine lockere Bauweise beabsichtigt, das Vorhaben beschränkt sich ausschließlich auf direkt an die vorhandene Bebauung angrenzende Bereiche. Im mittleren Bereich (Flurstück 270) werden mit der festgesetzten Flächen zum Anpflanze von Bäumen und Sträuchern artenreiche Hecken mit zwei Bäumen als Überhälter nach der Pflanzliste (siehe Kapitel 5.1.9.) als neues linienförmiges Biotopelement geschaffen.

Der Biotopverbund zwischen den großflächigen Gehölzen innerhalb des Plangebiets und angrenzender Gehölze bleibt darüber hinaus in seiner Gesamtheit auch weiterhin bestehen. Die angrenzenden Flächen bleiben durch die Planung unberührt. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Biotopverbunds oder **der Schutzzwecke des Landschaftsschutzgebietes sind somit nicht zu erwarten** (siehe Abschnitt Natur- und Landschaftsschutz).

Es ist eine geringe Erhöhung des Nutzungsdruckes durch die Planung zu erwarten. Vorkommen seltener und vom Aussterben bedrohter Arten sind in diesem Bereich nicht bekannt. Ein Vorkommen von Gebäude- und Gehölzbrütern und von Fledermäusen kann im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Es wurden Maßnahmen entwickelt, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausschließen zu können (siehe Kapitel 6.2). In den Bereichen des möglichen Vorkommens von Gehölz- und Gebäudebrütern und Fledermäusen darf nur außerhalb der Zeit einer möglichen Nutzung eingegriffen werden. **Unter Berücksichtigung der vorhandenen Biotopstruktur im Gebiet und direkt angrenzend** – Siedlungsstruktur mit Wohn-, Gewerbe- und Gemeinbedarfsflächen, Grünlandbrachen, Verkehrswegen, Lagerflächen, Parkstellflächen, Gehölzstrukturen – **sind durch das Vorhaben insgesamt keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.**

## 6.2. Artenschutzrechtliche Anforderungen Prüfung artenschutzrechtlicher Verbote nach §44 Abs. 1 BNatSchG Als gesonderter Fachbeitrag zur Bauleitplanung

### Vorbemerkung und Methodik:

Zur Prüfung der potenziellen Verletzungen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wurden in einer Relevanzprüfung zunächst aus allen besonders geschützten Arten (Europäische Artenschutzverordnung Anhang B, Vogelschutz-Richtlinie, Anlage 1 Spalte 2) und streng geschützten Arten (Europäische Artenschutzverordnung Anhang A, FFH-Richtlinie Anhang IV, Bundesartenschutzverordnung Anlage 1, Rote Liste Deutschland und Rote Liste Brandenburg) die möglichen betroffenen Arten bzw. Artengruppen herausgefiltert. Anschließend wird geprüft, ob die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden. Die zu prüfenden Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten lauten:

„(1) *Es ist verboten,*

- 1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
- 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).[...]*“

Die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäisch geschützter Arten, die damit im Zusammenhang stehende Tötung geschützter Arten und die Zerstörung geschützter Pflanzen und ihrer Standorte ist dann keine Verbotsverletzung, wenn die ökologische Funktion der vom

Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt bleibt.

Ist eine Verletzung der genannten Verbote erkennbar, sind Maßnahmen zu benennen, mit denen die Verletzung vermieden werden kann und die ökologische Funktion des Lebensraumes gesichert wird. Diese können neben den klassischen Vermeidungsmaßnahmen auch CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) sein.

Auf der Grundlage der vorhandenen Biotope (Habitate) wurde eine Relevanzprüfung der möglichen betroffenen Arten durchgeführt (Anlage 5). In den Artenblättern (Anlage 6) werden die jeweils erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotverletzungen für potenziell betroffene Arten aufgelistet, Verbotverletzungen und deren Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der Arten prognostiziert.

### 6.2.1. Relevanzprüfung

In der Relevanzprüfung werden die Arten (national bzw. europarechtlich geschützt), ihre ökologischen Erfordernisse und Gefährdungen herausgefiltert, die für das durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnen an der Hohenwestedter Straße“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB vorbereitete Vorhaben relevant sind. Eine eigene Bestandserfassung erfolgte durch mehrere Ortsbegehungen im März und August 2021, ergänzt durch Luftbildinterpretation (siehe Biotoptypenerfassung – Anlage 3 und Kapitel Schutzgüter und Biotope unter 6.1)

#### – Nutzungen im Plangebiet

Das Plangebiet ist komplett umgeben vom bebauten Siedlungsbereich Münchebergs mit Wohn- und Gewerbeflächen. In jede Himmelsrichtung sind Straßen vorhanden (Florastraße, Rudolf-Breitscheidstraße, Grünstraße, Feldstraße), die eine Vollversiegelung aufweisen. Innerhalb des Plangebiets ist im südlichen Teil die Kita mit Gehölzbestand (insbesondere im Osten) vorhanden, für die mit der Vorhabenplanung die Möglichkeit der Erweiterung vorbereitet wird. Nördlich der Kita ist ein flächiger Feldgehölzbestand vorhanden. Hier hinterlässt die Nähe zur Wohnbebauung ihre Spuren durch abgeladenen illegalen Grünschnitt. Der prägende Baumbestand (Eiche, Ahorn, Birke) soll größtenteils erhalten bleiben und wird in die Vorhabenplanung weitestgehend integriert. Innerhalb der Freiflächen der Grünlandbrachen ist neben jungem Gehölzaufwuchs (Kiefer, Birke) die Ausbreitung der invasiven Goldrute präsent. Innerhalb des Bereiches der Grünlandbrachen kommt es zum Verlust junger Gehölze (kein Nachweis von Baumhöhlen und –spalten). Bei potenziellen Gehölzverlusten auf den geplanten Parkplatzflächen in GSt 1 handelt es sich ebenfalls um junge Gehölze ohne Baumhöhlen. Nicht betroffen sind die randbegleitenden Gehölze entlang der Parkplatzfläche, die durch Festsetzung einer Pflanzbindung innerhalb einer Fläche für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern gesichert werden können und somit für Gehölz- und Gebüschbrüter erhalten bleiben.

Der Großteil der mittelwertigen Baum- und Gehölzbestände im Plangebiet bleibt erhalten. Innerhalb einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird zusätzlich ein artenreiches neues Biotop in Form einer Hecke mit zwei Bäumen als Überhälter nach der Pflanzliste (siehe Kapitel 5.1.9) geschaffen.

Insgesamt gilt das Plangebiet als stark anthropogen geprägter Bereich. Es handelt sich um einen Bereich, der bereits innerhalb eines Wohngebiets liegt und der sich mit der Planung einer lockeren Wohnbebauung mit Verkehrsfläche harmonisch in die bereits vorhandene Siedlungsstruktur Münchebergs integriert.

Ausgehend von der Bestandserfassung stellt das Untersuchungsgebiet potenziellen Lebensraum und Nahrungshabitat für verschiedene weit verbreitete Kleinsäuger, Vogelarten und Insekten dar. Ein Vorkommen seltener und vom Aussterben bedrohter Arten kann im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Aus der Planung ergeben sich keine Anzeichen für die Gefährdung bestimmter Arten, da die von diesen Arten genutzten Flächen zum Großteil mit der Planung erhalten bleiben sollen bzw. durch geeignete artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen eine Gefährdung geschützter Arten ausgeschlossen werden kann (siehe Anlage 6 - Artenblätter).

– *Vorbelastung*

Hinsichtlich der geschützten Arten wirken bestehende Vorbelastungen, insbesondere durch die vorhandene Wohnbebauung, Gemeinbedarfsfläche und Straße sowie die angrenzende Bebauung, erheblich vorprägend.

Die umliegende Wohn- und Gewerbenutzung sowie umliegende Straßen wirken vorbelastend auf die Schutzgüter Boden, Klima, Biotope, Flora und Fauna, Mensch sowie Orts- und Landschaftsbild und somit auf die Funktion des Gebietes als Lebensraum. Die natürlichen Funktionen des Bodens und der Wasserhaushalt sind in verdichteten und versiegelten Bereichen bereits beeinträchtigt. Wertvolle Wasserflächen sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden. Emissionen wirken zum aktuellen Zeitpunkt bereits störend auf verschiedene Tierarten.

Das Gebiet weist keine potenziell natürliche Vegetation auf. Naturnahe Rückzugsbereiche für die Fauna bestehen vor allem außerhalb des Plangebietes innerhalb der unbebauten Teile der östlich, westlich und nördlich liegenden Schutzgebiete (NSG, LSG, FFH, SPA, NP, siehe Anlage 4 - Schutzgebiete). Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Märkische Schweiz“. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgebietes sind nicht zu erwarten. Innerhalb dieser Bereiche sind bauliche Vorhaben mit den Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes vereinbar (siehe Kapitel 6.1).

– *Relevanzprüfung*

Zusätzlich zur beschriebenen Vorbelastung werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnen an der Hohenwestedter Straße“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB Eingriffe durch die Überbauung (Neuersiegelung) vorbereitet. Durch das Vorhaben wird voraussichtlich in folgende Biotoptypen eingegriffen bzw. können diese verändert oder ausgebaut werden:

**Tabelle 2:** (Voraussichtlicher) Biotopverlust

Code	Biotoptyp	Biotopwert
05132	Grünlandbrachen frischer Standorte mit spontanem Gehölzbewuchs	gering/mittel
07110	Feldgehölze mit prägendem Baumbestand	mittel
12330	Gemeinbedarfsflächen (Kindergarten)	gering/mittel
12640	Parkplätze	sehr gering
12654	versiegelte Wege	sehr gering
12740	Lagerflächen, teilweise mit Scherrasen	gering

Quelle: eigene Erfassung

Die Gehölze innerhalb des Plangebiets können geeignete Lebensräume für Nischen-, Gehölz- und Höhlenbrüter abbilden. Es kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass diese Arten Gehölze als Habitate nutzen. Beeinträchtigungen von Gehölz- und Nischenbrüter können durch geeignete Maßnahmen vermieden werden (siehe Anlage 6 - Artenblätter).

Ein Eingriff in Bäume mit Höhlen- und Spaltenvorkommen wird nicht vorbereitet, ältere Gehölze werden in die Planung innerhalb von Flächen für Wald, SPE-Flächen und Pflanzbindungen gesichert. Zukünftig werden neue artenreiche Gehölzpflanzungen innerhalb einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entwickelt.

Ein Vorkommen von Bodenbrütern kann innerhalb des gesamten Bereiches aufgrund der anthropogenen Prägung und Nutzung ausgeschlossen werden.

Bei Gebäudeverlust kann es zu einer Beeinträchtigung von gebäude- und höhlennutzenden Vögeln und Fledermäusen kommen. Beeinträchtigungen von gebäudenutzenden Fledermaus- und Vogelarten können durch geeignete Maßnahmen vermieden werden (siehe Anlage 6 - Artenblätter). Durch das Anbringen von drei Nistkästen für Vögel und drei Fledermauskästen innerhalb der Flächen für Wald (siehe Festsetzung 15) wird einer potenziellen Beeinträchtigung dieser Arten durch den Gebäudeverlust (Schuppen) entgegengewirkt. Eine Beeinträchtigung von Winterquartieren und Wochenstuben von Fledermäusen mit Durchführung der Planung kann mit Sicherheit ausgeschlossen werden, da in keine geeigneten Bäume mit Baumhöhlenvorkommen oder frost- und zugluftfreien Gebäudequartiere eingegriffen wird.

Innerhalb des Plangebietes können die vorhandenen Biotopstrukturen für einzelne Individuen als Gebiet der Nahrungssuche und Jagd oder auch als Fortpflanzungs- und Ruhestätte dienen. Für die besonders geschützten (national) und streng geschützten Arten in der folgenden Tabelle kann ein Vorkommen im Untersuchungsgebiet nicht völlig ausgeschlossen werden. Sie sind für die weitere Untersuchung relevant. Die Auswahl wurde hierbei auf solche Tier- und Pflanzenarten begrenzt, deren Vorkommen im Untersuchungsraum aufgrund der Lage und Ausstattung möglich wäre.

**Tabelle 3:** Übersicht über die relevanten Tierarten (Relevanzprüfung) siehe auch Anlage 5

Art	Schutzstatus
Amsel ( <i>Turdus merula</i> )	BNatSchG(b)
Blaumeise ( <i>Parus caeruleus</i> )	BNatSchG(b)
Breitflügelfledermaus ( <i>Eptesicus serotinus</i> )	RL(Bbg)3, RL(D)G, FFH IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s)
Buchfink ( <i>Fringilla coelebs</i> )	BNatSchG(b)
Buntspecht ( <i>Dendrocopos major</i> )	BNatSchG(b)
Dorngrasmücke ( <i>Sylvia communis</i> )	BNatSchG(b)
Fasan ( <i>Phasianus colchicus</i> )	BNatSchG(b)
Feldlerche ( <i>Alauda arvensis</i> )	BNatSchG(b), RL(Bbg)3, RL(D)3
Feldsperling ( <i>Passer montanus</i> )	BNatSchG(b), RL(Bbg)V, RL(D)V
Fitis ( <i>Phylloscopus trochilus</i> )	BNatSchG(b)
Fransenfledermaus ( <i>Myotis natterii</i> )	RL(Bbg)2, FFH IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s)
Gartenrotschwanz ( <i>Phoenicurus phoenicurus</i> )	BNatSchG(b), RL(Bbg)V, RL(D)V
Goldammer ( <i>Emberiza citrinella</i> )	BNatSchG(b)
Graues Langohr ( <i>Plecotus austriacus</i> )	RL(Bbg)2, RL(D)2, FFH IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s)
Großer Abendsegler ( <i>Nyctalus noctula</i> )	RL(Bbg)3, RL(D)V, FFH IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s)
Große Bartfledermaus ( <i>Myotis brandtii</i> )	RL(Bbg)2, RL(D)V, FFH IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s)
Grünfink ( <i>Carduelis chloris</i> )	BNatSchG(b)
Hausrotschwanz ( <i>Phoenicurus ochruros</i> )	BNatSchG(b)
Hausperling ( <i>Passer domesticus</i> )	BNatSchG(b), RL(D)V
Kleiner Abendsegler ( <i>Nyctalus leisleri</i> )	RL(Bbg)2, RL(D)D, FFH IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s)
Kohlmeise ( <i>Parus major</i> )	BNatSchG(b)
Mönchsgrasmücke ( <i>Sylvia atricapilla</i> )	BNatSchG(b)



Mückenfledermaus ( <i>Pipistrellus pygmaeus</i> )	RL(D)D, FFH IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s)
Nachtigall ( <i>Luscinia megarhynchos</i> )	BNatSchG(b)
Nebelkrähe ( <i>Corvus cornix</i> )	BNatSchG(b)
Neuntöter ( <i>Lanius collurio</i> )	BNatSchG(b)
Ringeltaube ( <i>Columba palumbus</i> )	BNatSchG(b)
Rotkehlchen ( <i>Erithacus rubecula</i> )	BNatSchG(b)
Schafstelze ( <i>Motacilla flava</i> )	BNatSchG(b)
Star ( <i>Sturnus vulgaris</i> )	BNatSchG(b)
Wacholderdrossel ( <i>Turdus pilaris</i> )	BNatSchG(b)
Zilpzalp ( <i>Phylloscopus collybita</i> )	RL(Bbg)V, BNatSchG(b)
Zweifarbflodermas ( <i>Vespertilio murinus</i> )	RL(Bbg)1, RL(D)D, FFH IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s)
Zwergfledermaus ( <i>Pipistrellus pipistrellus</i> )	RL(Bbg)4, FFH IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s)

Quelle: eigene Erfassung

In der Tabelle 3 zur Relevanzprüfung sind alle streng und besonders geschützten Arten, von denen ein potenzielles Vorkommen und eine Beeinträchtigung durch die Planung möglich wären, aufgelistet. Darauf bauen die folgenden Einschätzungen auf:

## Säugetiere

### Chiroptera

Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Biotopstruktur kann ein Vorkommen bestimmter Fledermausarten nicht völlig ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen von Baumhöhlen und –spalten kann innerhalb der Feldgehölze mit prägendem, älterem Baumbestand nicht ausgeschlossen werden. Möglicherweise vorkommende höhlen- und spaltenbewohnende Arten bilden der Kleine Abendsegler (*Nyctalus leisleri*), die Fransenfledermaus (*Myotis natteri*), der Große Abendsegler (*Nyctalus noctula*) und die Große Bartfledermaus (*Myotis brandtii*) ab. Es werden ausschließlich Eingriffe in junge Bäume und Gehölze stattfinden. Ein Eingriff in Bäume mit Baumhöhlen- und –spaltenvorkommen wird nicht vorbereitet. Dies gilt insbesondere für die Feldgehölze auf dem Flurstück 278, welches innerhalb einer Fläche für Wald gesichert wird.

Gebäudebewohnende Arten wie die Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), die Fransenfledermaus (*Myotis natteri*), das Graue Langohr (*Plecotus austriacus*), die Große Bartfledermaus (*Myotis brandtii*), der Kleine Abendsegler (*Nyctalus leisleri*), Zweifarbfledermaus (*Vespertilio murinus*) sowie die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) kommen möglicherweise in den Gebäuden innerhalb des Plangebiets vor. Beeinträchtigungen von gebäudebewohnenden Arten können vermieden werden, indem nur außerhalb der Sommerquartierszeit (Mitte März bis Mitte Oktober) in Gebäude eingegriffen wird (Vermeidungsmaßnahme 4). Das Vorhandensein von Winterquartieren und Wochenstuben von Fledermäusen kann ausgeschlossen werden, da weder Gebäude mit geeigneten Quartieren, unterirdische Räume noch Bäume mit Höhlenquartieren und einem ausreichend großem Durchmesser innerhalb des Plangebietes vorkommen und nicht in solche potenziellen Quartiere eingegriffen wird.

Es kann angenommen werden, dass Teile des Gebietes als Jagdrevier genutzt werden. Das Graue Langohr (*Plecotus austriacus*) nutzt Jagdgebiete entlang von Siedlungen. Zukünftig kann das Gebiet weiterhin zur Jagd genutzt werden und im Umfeld sind ausreichend Ausweichmöglichkeiten zur Jagd für diese Art vorhanden. Somit ist keine Beeinträchtigung von Fledermausarten zu erwarten, die das Plangebiet als Jagdgebiet nutzen.

### Weitere Säugetierarten

Ein Vorkommen von weiteren national oder europäisch geschützten Säugetierarten kann ausgeschlossen werden, da keine geeigneten Habitate vorhanden sind.

## **Avifauna**

Das Vorkommen von Brutvögeln im Plangebiet gilt als wahrscheinlich. Durch die Lage und Ausstattung des Untersuchungsgebiets kann mit geschützten Arten gerechnet werden. Die Gehölze können Habitate für verschiedene Gehölz- und Nischenbrüter sein. Hierzu gehören u.a. Amsel (*Turdus merula*), Buchfink (*Fringilla coelebs*), Dorngrasmücke (*Sylvia communis*) und Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*). Durch das Planvorhaben kommt es zu einem Eingriff in Gehölze. Betroffen sind junge Gehölze und Aufwuchs auf den Grünlandbrachen im Bereich der geplanten Bebauung (WA) sowie den dazugehörigen Parkstellplätzen (GSt 1). Beeinträchtigungen können vermieden werden, indem nur außerhalb der Brutzeit (1. März – 30. September) in Gehölze und Bäume eingegriffen wird (Vermeidungsmaßnahme 2).

Ein Vorkommen von Gebäude- und Höhlenbrütern wie dem Buntspecht (*Dendrocopos major*) und dem Feldsperling (*Passer montanus*) kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

Es findet kein Eingriff in Bäume oder Gehölze mit Höhlenvorkommen statt, somit kann eine Beeinträchtigung von baumhöhlennutzenden Vogelarten ausgeschlossen werden. Es kommt allerdings zu einem Eingriff in oder an Gebäuden innerhalb des Plangebietes (Abriss des Lager-schuppens der Zwischennutzung auf Flurstück 280). Beeinträchtigungen können vermieden werden, indem hier nur außerhalb der Brutzeit (1. März – 30. September) eingegriffen wird (Vermeidungsmaßnahme 3). Um einem möglichen Habitatverlust von Gebäude- und Höhlenbrütern entgegenzuwirken, werden innerhalb der Fläche für Wald (Flurstück 278) Nistmöglichkeiten durch das Anbringen von drei Nistkästen geschaffen.

Das Vorkommen von Bodenbrütern kann aufgrund der Habitatausstattung und der Nutzung im und angrenzend an das Plangebiet ausgeschlossen werden.

Brutstätten (Horste) von Greifvögeln sind im Plangebiet nicht vorhanden. Greifvogelhorste sind im engeren Umfeld nicht bekannt, Greifvögel sind durch die Planung nicht betroffen.

Es wird kein Vorkommen besonders störungssensibler Arten erwartet.

Der Großteil der bestehenden älteren Gehölze und Bäume der vorhandenen Feldgehölze mit prägendem Baumbestand bleiben erhalten und werden innerhalb einer Fläche für Wald gesichert (Flurstück 278). Diese Gehölzstrukturen stehen in Zukunft als Lebensräume zur Verfügung. Lediglich auf Flurstück 279 kommt es innerhalb des Feldgehölzbestandes zu Gehölzverlusten.

Die Bäume im Plangebiet bleiben zum Großteil bestehen und es werden neue Gehölze innerhalb des Plangebiets gepflanzt. Die Arten können zudem auf die umliegenden Gartenflächen und Gehölzstrukturen sowie die Schutzgebiete (LSG, NSG, NP, FFH, SPA) ausweichen.

## **Reptilien**

Geeignete Lebensräume z.B. Magerbiotope wie trockene Waldränder, Bahndämme, Heideflächen, Dünen, Steinbrüche, Kiesgruben, Wildgärten und ähnliche Lebensräume mit einem Wechsel aus offenen, lockerbödigen Abschnitten und dichten, bewachsenen Bereichen sowie Strukturelemente (Totholz- und Steinhaufen) für die Zauneidechse sind nicht vorhanden. Auch deckungsreiche krautige Vegetation mit einer gewissen Bodenfeuchte, geschützt gelegene, trockene Sonnenplätze, Totholz- und Steinhaufen sowie Versteckplätze in Form von Erdlöchern, Baumwurzeln mit Hohlräumen oder Komposthaufen für die Blindschleiche sind nicht vorhanden. Die Gesamtstruktur des Plangebietes ergibt keinen geeigneten Hauptlebensraum für diese Arten. Ein Vorkommen von streng und besonders geschützten Reptilienarten kann im Plangebiet ausgeschlossen werden. Es ist davon auszugehen, dass mit der Planung keine Beeinträchtigungen geschützter Reptilienarten vorbereitet werden.

## **Amphibien**

Die nächstgelegenen Gewässer vom Plangebiet befinden sich im Süden und Westen in mindestens 0,4 km Entfernung. Durch die umgebenen Verkehrsflächen und die Wohnbebauung sind ein Vorkommen von Amphibien und Wanderbewegungen innerhalb des Plangebiets auszu-

schließen. Bei einem Vorkommen im Bereich der Gewässer ist eher eine Besiedlung terrestrischer Lebensräume der den in Gewässernähe befindlichen Gehölzen zu vermuten. Das Plangebiet mit seinen stark anthropogen geprägten Habitaten wie Grünlandbrache, Feldgehölze, eine Kita, die Hohenwestedter Straße und Parkstellflächen bildet kein geeignetes Amphibienhabitat ab. Das Plangebiet ist nicht naturnah und weist keine amphibiengerechten Habitate auf. Ein Vorkommen besonders und streng geschützter Amphibienarten im Untersuchungsgebiet kann ausgeschlossen werden. Gewässer und weitere Habitate, die potenziell von Amphibien genutzt werden, unterliegen im Rahmen der Planung keinen Änderungen. Es ist davon auszugehen, dass mit der Planung keine Beeinträchtigungen geschützter Amphibienarten vorbereitet werden.

### **Hautflügler, Käfer, Schmetterlinge, Heuschrecken, Libellen und Spinnen**

Aufgrund der Biotopausstattung werden das Vorkommen und die Beeinträchtigung besonders geschützter Arten ausgeschlossen. Geeignete Lebensräume liegen nicht vor.

### **Fische und Rundmäuler**

Ein Vorkommen von streng und besonders geschützten Fischen und Rundmäulern im Plangebiet ist durch die fehlende Habitatausstattung ausgeschlossen. Innerhalb des Plangebiets ist kein Gewässer vorhanden. Eine Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden.

### **Krebstiere, Muscheln, Schnecken, höhere Pflanzen**

Für die besonders geschützten Arten der Krebstiere, Muscheln und Schnecken sind die erforderlichen Habitatstrukturen bzw. Standortbedingungen nicht vorhanden. Ein Vorkommen kann ausgeschlossen werden.

Im Vorhabengebiet kommen keine geschützten Pflanzenarten vor.

### **Fazit der Relevanzprüfung**

Eine Betroffenheit hinsichtlich eines Verbotstatbestandes kann bei folgenden Tierarten nicht völlig ausgeschlossen werden:

**Avifauna:**

- Gehölz-/Nischenbrüter (z.B. Amsel (*Turdus merula*), Buchfink (*Fringilla coelebs*), Dorngrasmücke (*Sylvia communis*))
- Gebäude-/Höhlenbrüter (z.B. Buntspecht (*Dendrocopos major*), Feldsperling (*Passer montanus*))
- es ist eine geringe Betroffenheit / Beeinträchtigung einzelner Individuen einiger Arten nicht völlig auszuschließen

**Chiroptera:**

- potenzielle Habitate für Sommer-/Tagesquartiere sind in Form von Gebäudequartieren (Lagerschuppen, Kita) vorhanden, der Lagerschuppen wird abgerissen und die Kita möglicherweise ausgebaut
- bedingt geeignete Jagdquartiere im Bereich der Offenflächen und Gehölzstrukturen
- mögliche betroffene Arten: z.B. Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*), Graues Langohr (*Plecotus austriacus*) und Kleiner Abendsegler (*Nyctalus leisleri*)
- es ist eine geringe Betroffenheit / Beeinträchtigung einzelner Individuen einiger Arten nicht völlig auszuschließen

Ausschlussgründe sind u.a.:

- die Art kommt im Untersuchungsraum mit hoher Wahrscheinlichkeit aufgrund fehlender Habitatsignung nicht vor
- die Art kommt im weiteren Umfeld des Eingriffsraumes nicht vor
- die Art kann im Umfeld oder Eingriffsraum vorkommen, ist jedoch aufgrund der zu erwartenden Eingriffstatbestände nicht betroffen

### 6.2.2. Prüfung der Verbotstatbestände – Bestand und Betroffenheit der Arten

Aufbauend auf die Relevanzprüfung werden für die dort ermittelten Arten die Verbotstatbestände im Folgenden geprüft.

#### Säugetiere

Fledermäuse

#### **Prüfung des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG**

*(Tötung, Verletzung, Fang oder Nachstellung besonders geschützter Tiere)*

Die vorhandenen Gebäude innerhalb des Plangebiets im Bereich der Lagerfläche und der Kita stellen potenzielle Sommerquartiere für bestimmte Fledermausarten dar.

Zur Vermeidung der Tötung oder Verletzung geschützter Tiere sind Eingriffe in Gebäude außerhalb der Sommerquartierszeit zwischen Mitte März und Ende Oktober durchzuführen (Empfehlung: November – Februar nach vorheriger Kontrolle). (siehe Anlage 6 – Artenblätter und Vermeidungsmaßnahme 4)

Sollte ein Eingriff während der Sommerquartierszeit an Gebäuden stattfinden, sind vor Beginn des Eingriffs an Gebäuden Kontrollen auf Besatz durch fachkundige Personen durchzuführen. Bei Feststellung eines Besatzes ist der Eingriff auszusetzen, bis das Gebäudequartier unbesetzt ist. Gebäude können bei Nichtbesatz ganzjährig verschlossen werden, um eine Neubesiedlung bis zum Abriss zu verhindern.

Es sind keine potenziellen Fledermausquartiere innerhalb der Gehölze vorhanden (Baumhöhlen/-spalten). Wochenstuben und Winterquartiere können mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

Das Vorhaben begründet somit **keinen Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG** (Tötung, Verletzung, Fang oder Nachstellung besonders geschützter Tiere).

#### **Prüfung des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG**

*(Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, Wanderungszeiten).*

Innerhalb des Plangebiets sind keine potenziellen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (Wochenstuben) sowie Winterquartiere vorhanden. Der Lagerschuppen ist nicht zugluftfrei und frostsicher. Es wird in keine Höhlenbäume mit ausreichend großem Stammumfang eingegriffen, die als Winterquartier oder Wochenstuben geeignet sind.

Das durch den Bebauungsplan vorbereitete Vorhaben begründet demnach **keinen Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG** (Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, Wanderungszeiten).

#### **Prüfung des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG**

*(Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten)*

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Fledermäusen im Sommer- und Tagesquartier sind Quartiere vor Eingriff in Gebäuden auf Besatz hin zu kontrollieren. Bei Feststellung eines Besatzes ist der Eingriff auszusetzen, bis das Gebäudequartier unbesetzt ist.

Gebäudequartiere können bei Nichtbesatz ganzjährig verschlossen werden, um eine Neubesiedlung bis zum Eingriff im Winterhalbjahr zu verhindern. Eingriffe dürfen nicht zur Sommerquartierszeit zwischen Mitte März und Ende Oktober stattfinden (Empfehlung: November – Februar nach vorheriger Kontrolle). (siehe Anlage 6 – Artenblätter und Vermeidungsmaßnahme 4)

Um einem potenziellen Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gebäude- und höhlenbewohnender Fledermausarten durch den Abriss des Schuppens entgegenzuwirken, werden drei Fledermauskästen in der unmittelbaren Umgebung des Eingriffs (Flächen für Wald, Flurstück 278) angebracht. Diese können potenziell betroffenen Individuen als Ausweichquartier dienen und stellen so sicher, dass die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist.

Die Planung führt zu keinen erheblichen Störungen, die den Erhaltungszustand lokaler Populationen verschlechtern, da das Gebiet durch die vorhandene umgebene Nutzung vorbelastet ist und nicht als Hauptlebensraum für Fledermäuse fungiert. Die ökologischen Funktionen des Lebensraumes können im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Es wird in keine Gehölze und Bäume mit potenziellen Fledermausquartieren (Höhlen, Nischen) eingegriffen. Es werden neue hochwertige, artenreiche Biotope innerhalb des Plangebiets in Form von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entwickelt. Außerdem wird die Fläche für Wald (Flurstück 278) nachhaltig gesichert und durch das Anbringen von drei Fledermauskästen aufgewertet. Durch die Festsetzung der Fläche für Wald bleiben die Gehölze im Plangebiet größtenteils bestehen. Fledermäuse können zudem auch auf die umliegenden Gartenflächen und Gehölzstrukturen sowie die Schutzgebiete (NSG, LSG, FFH, SPA, NP) ausweichen, die nicht von der Planung betroffen sind.

Aufgrund der Vorprägung des Gebietes und unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen ist keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes potenziell vorkommender Populationen im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu erwarten. Somit liegt kein Verbotstatbestand im Sinne des **§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG** (Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) vor.

Das durch den Bebauungsplan vorbereitete Vorhaben begründet demnach **keinen der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG.**

Insgesamt begründet das mit der Planung vorbereitete Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen und es ist keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes potenziell vorkommender Populationen zu erwarten.

## **Avifauna**

### **Prüfung des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG**

*(Tötung, Verletzung, Fang oder Nachstellung besonders geschützter Tiere).*

Mit der Planung wird ein Eingriff in Gehölze im Bereich der Grünlandbrache mit spontanem Gehölzbewuchs vorbereitet. Wertgebende Gehölze im mittleren Teil des Plangebiets in Form der Feldgehölze mit prägendem Baumbestand sowie weitere Gehölze bleiben zum Großteil erhalten und werden innerhalb von Flächen für Wald und Pflanzbindungen gesichert. Außerdem werden neue Gehölze entstehen.

Zur Vermeidung der Tötung oder Verletzung von Gehölz- und Nischenbrütern sind die gesetzlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) anzuwenden, nach dem es unzulässig ist, Bäume und Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden bzw. zu beseitigen (§ 39 BNatSchG) (siehe Anlage 6 – Artenblätter und Vermeidungsmaßnahme 2).

Es kommt voraussichtlich zu Eingriffen in Gebäude (Abriss Lagerschuppen der gewerblichen Zwischennutzung auf Flurstück 280). Zur Vermeidung der Tötung oder Verletzung geschützter Gebäude- und Höhlenbrüter sind Eingriffe in Gebäude außerhalb der Brutzeit zwischen 1. März bis 30. September durchzuführen. Sollte ein Eingriff während der Brutzeit an Gebäuden stattfinden, sind vor Beginn des Eingriffs an Gebäuden Kontrollen auf Besatz durch fachkundige Personen durchzuführen. Bei Feststellung eines Besatzes ist der Eingriff auszusetzen, bis das Gebäudequartier unbesetzt ist. Gebäude können bei Nichtbesatz ganzjährig verschlossen werden,

um eine Neubesiedlung bis zum Abriss zu verhindern. (siehe Anlage 6 – Artenblätter und Vermeidungsmaßnahme 3) Mit der festgesetzten Anbringung von drei Nistkästen für Vögel in der Fläche für Wald (Flurstück 278) werden Lebensräume geschaffen, die einem potenziellen Verlust von Brutstätten durch Eingriffe in bestehende Gebäude entgegenwirken.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen begründet die Planung somit **keinen Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG** (Tötung, Verletzung, Fang oder Nachstellung besonders geschützter Tiere).

#### **Prüfung des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG**

*(Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, Wanderungszeiten).*

Mit der Umsetzung der Planung ist eine zeitlich begrenzte Beeinträchtigung durch Störung während der Baumaßnahmen möglich. Mit erheblichen Störungen während der Bauphase wird aufgrund des zu erwartenden Vorkommens nicht störungssensibler Exemplare und der zeitlichen Begrenzung der Störung nicht gerechnet.

Das Gebiet ist durch Lärm- und Lichtimmissionen, ausgehend vom Verkehr der umliegenden Verkehrswege sowie der angrenzenden Wohnnutzung vorbelastet. Die Lebensräume der relativ weit verbreiteten Arten der Avifauna in der näheren Umgebung, die typische Begleiter menschlicher Siedlungen sind, werden durch die geplanten Nutzungen nicht beeinträchtigt.

Mit dem Vorhaben wird ein Eingriff in Gehölze vorbereitet. Zur Vermeidung der Tötung oder Verletzung von Gehölz- und Nischenbrütern sind die gesetzlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) anzuwenden, nach dem es unzulässig ist, Bäume und Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden bzw. zu beseitigen (§ 39 BNatSchG) (siehe Anlage 6 – Artenblätter und Vermeidungsmaßnahme 2).

Es kommt voraussichtlich zu Eingriffen in Gebäude. Zur Vermeidung der Tötung oder Verletzung geschützter Gebäude- und Höhlenbrüter sind Eingriffe in Gebäude außerhalb der Brutzeit zwischen 1. März bis 30. September durchzuführen. Sollte ein Eingriff während der Brutzeit an Gebäuden stattfinden, sind vor Beginn des Eingriffs an Gebäuden Kontrollen auf Besatz durch fachkundige Personen durchzuführen. Bei Feststellung eines Besatzes ist der Eingriff auszusetzen, bis das Gebäudequartier unbesetzt ist. Gebäude können bei Nichtbesatz ganzjährig verschlossen werden, um eine Neubesiedlung bis zum Abriss zu verhindern. (siehe Anlage 6 – Artenblätter und Vermeidungsmaßnahme 3)

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen ist somit nicht anzunehmen, dass sich durch die Durchführung der Planung der Erhaltungszustand einer lokalen Population verschlechtert. Der Verlust der Habitate führt nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung oder Gefährdung der lokalen bzw. regionalen Populationen der Arten. Diesen Arten stehen verschiedene weiträumige Flächen als Ausweichhabitate im angrenzenden Landschaftsraum zur Verfügung, es werden neue Habitate z.B. in Form hochwertigen Gehölzpflanzungen geschaffen. Im Plangebiet wird eine artenreiche Hecke mit zwei Bäumen als Überhälter nach der Pflanzliste (siehe Kapitel 5.1.9) als Ersatzmaßnahme entwickelt, die als neuer Lebensraum für Avifauna zur Verfügung stehen wird. Gehölze bleiben zum Großteil erhalten und werden gesichert.

Die Planung begründet somit **keinen Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG** (Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, Wanderungszeiten).

#### **Prüfung des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG**

*(Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten)*

Mit der Umsetzung der Planung kommt es durch den Eingriff in Gehölze möglicherweise zu Verlusten von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Gehölz- und Nischenbrüter. Es sind ausreichend geeignete Ausweichflächen in unmittelbarer Umgebung und innerhalb des Plangebiets vorhanden. Die ökologischen Funktionen des Lebensraumes insgesamt bleiben als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.



Darüber hinaus können die bauvorbereitenden Maßnahmen außerhalb der Brutzeit, also innerhalb des Zeitraums 1.10. eines Jahres bis zum 28.02. des Folgejahres durchgeführt werden, um Gefährdungen zu vermeiden. Zur Vermeidung der Tötung oder Verletzung von Gehölz- und Nischenbrütern sind die gesetzlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) anzuwenden, nach dem es unzulässig ist, Bäume und Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden bzw. zu beseitigen (§ 39 BNatSchG) (siehe Anlage 6 – Artenblätter und Vermeidungsmaßnahme 2).

In den Großteil der Gehölze wird kein Eingriff vorbereitet. Außerdem wird im Plangebiet ein artreiches neues Biotop in Form einer Hecke inklusive zwei Bäumen als Überhälter aus der Pflanzliste (siehe Kapitel 5.1.9.) entwickelt, die zukünftig für Gehölz- und Nischenbrüter als neuer Lebensraum zur Verfügung stehen. **Für Gehölzbrüter ist keine Verschlechterung** des Erhaltungszustandes potenziell vorkommender Populationen **im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG** zu erwarten.

Innerhalb des Plangebiets sind Gebäude vorhanden, die möglicherweise durch Gebäude- und Höhlenbrüter genutzt werden. Zur Vermeidung der Tötung oder Verletzung geschützter Gebäude- und Höhlenbrüter sind Eingriffe in Gebäude außerhalb der Brutzeit zwischen 1. März bis 30. September durchzuführen. Sollte ein Eingriff während der Brutzeit an Gebäuden stattfinden, sind vor Beginn des Eingriffs an Gebäuden Kontrollen auf Besatz durch fachkundige Personen durchzuführen. Bei Feststellung eines Besatzes ist der Eingriff auszusetzen, bis das Gebäudequartier unbesetzt ist. Gebäude können bei Nichtbesatz ganzjährig verschlossen werden, um eine Neubesiedlung bis zum Abriss zu verhindern. (siehe Anlage 6 – Artenblätter und Vermeidungsmaßnahme 3) Der Beginn der Bauarbeiten wäre auch während der Brutzeit nach einer ornithologischen Überprüfung der betroffenen Gebäude durch Fachpersonal möglich, wenn ein Vorkommen von Brutvögeln dadurch mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Eine Gefährdung von Einzelindividuen kann somit ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus bleiben potenzielle Lebensräume in der Umgebung weiterhin erhalten, da außerhalb des Plangebietes ausreichend Ausweichmöglichkeiten bestehen. Die ökologischen Funktionen des Lebensraumes insgesamt als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bleiben im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.

Insgesamt begründet die Planung somit unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen für **Avifauna keinen Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG** (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten).

### **Amphibien**

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Quartiere von Amphibien, da ungestörte Gewässer fehlen. Wanderrouen durch das Plangebiet werden nicht erwartet. Eine Störung des Erhaltungszustandes der Population wird ausgeschlossen. Somit liegt keine Beeinträchtigung von Amphibien vor und die Planung begründet **keinen Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG**.

### **Reptilien,**

### **Käfer, Hautflügler, Schmetterlinge, Heuschrecken, Libellen, Spinnen,**

### **Fische und Rundmäuler,**

### **Krebstiere, Muscheln, Schnecken**

sind aufgrund der vorgefundenen Biotope nicht zu erwarten bzw. werden nicht beeinträchtigt. Somit begründet die Planung für diese Tierarten **keinen Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG**.

### **Pflanzenarten**

Im Untersuchungsraum wurden keine Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL nachgewiesen, es werden auch keine Anhang IV-Pflanzenarten potenziell erwartet. Durch das Vorhaben werden keine wild lebenden, besonders geschützten Pflanzenarten oder ihre Entwicklungsformen entnommen, beschädigt oder zerstört, sodass **kein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG** vorliegt.

**Insgesamt** weist das Plangebiet eine starke anthropogene Vorprägung auf, was bereits beeinträchtigend auf die vorhandenen Habitatstrukturen wirkt. Das Plangebiet ist komplett umgeben vom bebauten Siedlungsbereich Münchebergs mit Wohn- und Gewerbeflächen. In jede Himmelsrichtung sind Straßen vorhanden (Florastraße, Rudolf-Breitscheidstraße, Grünstraße, Feldstraße), die eine Vollversiegelung aufweisen. Innerhalb des Plangebiets ist im südlichen Teil die Kita mit Gehölzbestand (insbesondere im Osten) vorhanden, für die mit der Vorhabenplanung die Möglichkeit der Erweiterung vorbereitet wird. Nördlich der Kita ist ein flächiger Baum- und Gehölzbestand vorhanden. Der Großteil des Baumbestandes soll erhalten bleiben und wird in die Vorhabenplanung integriert. Innerhalb der Freiflächen der Grünlandbrachen (Flurstücke 281,282, 269,267) ist neben jungem Gehölzaufwuchs (u.a. Kiefer, Birke) die Ausbreitung von invasiver Goldrute präsent. Sowohl im Bereich der zukünftigen Bebauung als auch im Bereich der zukünftigen Parkstellfläche (GSt 1) sowie innerhalb der geplanten Verkehrsfläche auf Flurstück 279 kommt es zum Verlust junger Gehölze (kein Nachweis von Baumhöhlen und –spalten). Der Großteil der mittelwertigen Baum- und Gehölzbestände im Plangebiet bleibt erhalten. Innerhalb einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird zusätzlich ein artenreiches neues Biotop in Form einer Hecke mit zwei Bäumen aus der Pflanzliste (siehe Kapitel 5.1.9.) als Überhälter geschaffen.

Naturnahe Rückzugsbereiche für die Fauna bestehen vor allem außerhalb des Plangebietes innerhalb der unbebauten Gebieten des Landschaftsschutzgebietes und Naturpark „Märkische Schweiz“ sowie in den bereits genannten östlich und westlich gelegenen Vogelschutz-, FFH-, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebieten. Der Biotopverbund innerhalb des Plangebiets bleibt erhalten und wird nicht erheblich zusätzlich beeinträchtigt. Auf der Grünlandbrache mit spontanem Gehölzbewuchs ist eine lockere Bauweise beabsichtigt, das Vorhaben beschränkt sich ausschließlich direkt an die vorhandene Bebauung angrenzende Bereiche. Um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen, werden Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt.

#### Zusammenfassende Wertung - Fazit

Unter Beachtung der starken anthropogenen Vorprägung des Gebietes, der damit einhergehenden Wertigkeit der vorhandenen Biotope als potenzielle Lebensräume und der Vermeidungsmaßnahmen liegen **keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG** durch das mit dem Bebauungsplan vorbereitete Vorhaben vor. **Mit der Planung werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vorbereitet. Die Satzung ist vollziehbar.**

### 6.2.3. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Folgende Vorkehrungen zu Vermeidung oder Minderung von Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten (geschützte Arten nach Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten) sind bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen:

### Maßnahmen zur Vermeidung

- (V 1) Auf vermeidbare Eingriffe durch Neuversiegelung wird durch die Festsetzung von Stellplätzen als „grüne Parkplätze“, die Begrünung von Dachflächen und Außenwände von Carports, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Pflanzbindungen, Waldfläche innerhalb des Plangebietes verzichtet. Damit wird auf die Inanspruchnahme von Flächen mit besonderer Bedeutung von Natur und Landschaft verzichtet.
- (V 2) Gemäß des § 39 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind die Fällung bzw. Beseitigung von Gehölzen im Zeitraum vom 1. März bis 30. September unzulässig.
- (V 3) Zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen von Gebäudebrütern ist der Beginn der bauvorbereitenden Maßnahmen ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit, im Zeitraum vom 1.10. eines Jahres bis 28.02. des Folgejahres, zulässig. Der Beginn der Bauarbeiten wäre auch während der Brutzeit nach einer ornithologischen Überprüfung der Gebäude durch Fachpersonal möglich, wenn dadurch eine Nutzung durch Brutvögel mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann.
- (V 4) Zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen von gebäudebewohnenden Fledermäusen ist der Beginn der bauvorbereitenden Maßnahmen ausschließlich außerhalb der Sommerquartierszeit, zwischen Mitte März und Ende Oktober, an den Gebäuden mit potenziellen Sommerquartieren zulässig (Empfehlung: November – Februar nach vorheriger Kontrolle). Der Beginn der Bauarbeiten wäre auch während der Sommerquartierszeit nach einer Überprüfung der Gebäude durch Fachpersonal möglich, wenn dadurch eine Nutzung durch Fledermäuse mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

### Maßnahmen zur Minderung

- (M 1) Beachtung von DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen. (Minimierung baubedingter Konflikte)

### **Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität** **(vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG, CEF-Maßnahmen)**

CEF-Maßnahmen sind für die vorliegende Planung nicht erforderlich.

#### **6.2.4. Zusammenfassung**

Zusammenfassend kann eingeschätzt werden, dass das Untersuchungsgebiet durch versiegelte Flächen, die umliegende Wohnbebauung, Gewerbeflächen, die Verkehrsflächen, Lagerflächen und die Kita bereits vor Durchführung der Planung stark anthropogen vorgeprägt ist. Eine zusätzliche Beeinträchtigung zu der bereits genannten Vorprägung auf die Schutzgüter Boden und Fläche sowie Wasserhaushalt entsteht durch zusätzliche Bodenversiegelung. Der geplante Umfang der Versiegelung ist jedoch nicht so erheblich, dass eine deutliche Verschlechterung gegenüber der Bestandssituation herbeigeführt wird. Im Plangebiet sind ausschließlich Biotope mit maximal mittlerem Biotopwert vorhanden. Insgesamt ist das Plangebiet selbst struktur- und artenarm und besteht zum Hauptteil aus Grünlandbrachen mit jungen Gehölzen, Feldgehölzen mit prägendem Baumbestand im Siedlungsbereich, dem Kita-Gelände, Lagerflächen, der Hohenwestedter Straße und Parkstellfläche. Die Feldgehölze mit prägendem Baumbestand mit zum Teil älteren Gehölzbeständen werden bis auf die Bestände auf Flurstück 279 mit der vorliegenden Planung nicht verändert. Sie werden durch die Festsetzung einer Fläche für Wald gesichert.

Das Plangebiet liegt innerhalb von Wohnbebauung, Gewerbeflächen und Verkehrswegen und ist zentral innerhalb des Müncheberger Wohngebiets gelegen. Die anthropogenen Nutzungen prägen das Orts- und das Landschaftsbild bereits zum jetzigen Zeitpunkt sehr stark. Landschaftselemente mit positiver Wirkung auf das Ortsbild, z.B. in Form von Alleen, sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden. Innerhalb oder im angrenzenden Umfeld des Plangebiets sind keine Bodendenkmäler, Kultur- und Sachgüter vorhanden. Der Erholungswert ist als gering einzustufen. **Da das Plangebiet stark anthropogen vorgeprägt ist und sowohl innerhalb als auch angrenzend keine natürliche Vegetation aufweist, werden die Schutzgüter durch das Vorhaben nicht erheblich zusätzlich beeinträchtigt.**

Hinsichtlich der geschützten Arten wirken die bereits genannten, bestehenden Vorbelastungen vorprägend. Die Verkehrsflächen wirken durch Emissionen störend auf verschiedene Tierarten. Dennoch ist das Plangebiet ein potenzieller Lebensraum für verschiedene Arten und Artengruppen. Mit der durchgeführten Relevanzprüfung konnten potenziell vorkommende, für diese Planung relevante geschützte Arten innerhalb des Plangebietes ermittelt werden. Dabei wurde festgestellt, dass ein Vorkommen von gebäude- und höhlenbrütende Vogelarten sowie gebäude- und höhlennutzende Fledermausarten im Plangebiet, aufgrund der vorkommenden Gehölze und Gebäude, nicht auszuschließen ist. Für Amphibien und Reptilien stellt das Plangebiet aufgrund von fehlenden Habitatstrukturen kein geeignetes Habitat dar.

Die potenziell von der Planung betroffenen genannten Artengruppen wurden hinsichtlich der Verbotstatbestände und ihrer Betroffenheit genauer untersucht. Im Rahmen der Artenschutzprüfung konnten festgestellt werden, dass mit dem geplanten Bauvorhaben, bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen, nicht in Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG hineingeplant wird.

**Insgesamt sind durch die Planung keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Natur und Landschaft zu erwarten.** Die Schutzgüter sind durch die Lage des Plangebietes im Siedlungsbereich von Müncheberg als stark anthropogen vorgeprägt zu beschreiben, eine erhebliche Verschlechterung einzelner Schutzgüter ist nicht zu erwarten. Es wird nicht in Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG hineingeplant. Durch die festgesetzten Flächen für Wald, SPE-Flächen und Pflanzbindungen bleiben bestehende Strukturen in ihrer aktuellen Form erhalten.

### 6.3 Weitere Auswirkungen

#### – Verkehr

Mit der Planung werden kleine Mehrfamilienhäuser mit voraussichtlich 20 bis 30 Wohnungen ermöglicht – abhängig von der konkreten Grundrissgestaltung. Der induzierte Verkehr beschränkt sich im Wesentlichen auf den reinen Anwohnerverkehr. Es erfolgt die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“, was bei der Umsetzung des Bebauungsplanes verkehrsrechtlich und baulich-gestalterisch entsprechend berücksichtigt werden soll. Um Beeinträchtigungen innerhalb des Quartierinnenbereichs zu vermeiden, erfolgt die Einordnung der erforderlichen Stellplatzflächen im östlichen Bereich des Plangebietes, sodass sich der Verkehr auf den Eingangsbereich des Quartiers konzentriert und nicht in das Quartier hineingeleitet wird. Darüber hinaus sind bis auf Stellplätze für Menschen mit Behinderung keine (oberirdischen) Stellplätze innerhalb des allgemeinen Wohngebietes zulässig (detaillierte Ausführungen hierzu erfolgen in Kapitel 4.3 – Abschnitt Verkehrserschließung).

Langfristig soll in Abhängigkeit einer möglichen Wohnbauentwicklung im westlichen Quartierinnenbereich entsprechend dem grundlegenden Planungskonzept des BP „Märkische Siedlung“ auch die Erweiterung der Hohenwestedter Straße in Richtung Feldstraße erfolgen. Auch in die-

sem Zusammenhang ist unter Berücksichtigung der künftigen Wohnnutzungen und Straßenführung bzw. Straßennetz innerhalb der Siedlung nicht mit einer erheblich nachteiligen Beeinträchtigung der geplanten oder angrenzenden Bebauung zu rechnen.

Mit der Planung wird außerdem eine bauliche Erweiterung der Kita in der Grünstraße planungsrechtlich vorbereitet, die langfristig eine erhöhte Verkehrsbelegung erwarten lässt.

Insgesamt wird sich der mit der Planung induzierte Verkehr nicht erheblich nachteilig auf die umliegenden Wohnbereiche in der Siedlung Müncheberg auswirken. Es handelt sich um eine maßvolle Nachverdichtung durch Wohnbebauung innerhalb eines bestehenden Wohngebietes mit einer entsprechenden Verkehrsbelegung. Eine überdurchschnittliche Erhöhung des Verkehrs ist hierdurch nicht zu erwarten.

– *Bodenordnung*

Maßnahmen der Bodenordnung werden im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Jedoch ist die Grundstücksthematik bei Umsetzung durch die Eigentümer (hier Stadt Müncheberg und Müncheberger Wohnungsgesellschaft) zu beachten und entsprechende Maßnahmen zu ergreifen (z.B. durch Vereinigung von Flurstücken).

– *Belange der Bundeswehr*

Mit der Planung *„werden Belange der Bundeswehr berührt jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.“*

(Stellungnahme des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 07.11.2022)

## 7. Hinweise zum Verfahren

– *Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB*

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als **Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.**

Gemäß § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Nachverdichtung innerhalb eines vorhandenen Wohngebietes. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche innerhalb eines für die Müncheberger Wohnsiedlung charakteristischen „Quartierinnenbereichs“, der mehr oder weniger brachgefallen ist und zu einem kleinen Teil bereits eine gewerbliche Zwischennutzung erfährt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Märkische Siedlung“, der hier bereits Wohnbauflächen (WA) festsetzt (siehe Kapitel 3.3). Die Bauflächen konnten jedoch aus verschiedenen Gründen bisher nicht realisiert werden. Zusammen mit der Müncheberger Wohnungsgesellschaft sollen diese nun aktiviert werden.

Vorgesehen sind insbesondere kleine Mehrfamilienhäuser, die auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes jedoch nicht zulässig sind. **Der vorgesehene Bebauungsplan dient somit der Anpassung und Fortentwicklung eines vorhandenen Wohngebietes und gewachsener städtebaulicher Strukturen und stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar.** Die Erschließungsstraße ist mit der Hohenwestedter Straße in Teilen bereits vorhanden, es kann somit auf bereits vorhandene Infrastruktur zurückgegriffen werden.

Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13 a BauGB werden erfüllt:

<p><b>1.</b> zulässige oder festgesetzte Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO (überbauter Anteil an Baugrundstück)</p> <p>1. weniger als 20.000 m<sup>2</sup></p> <p>2. 20.000 bis 70.000 m<sup>2</sup>, wenn voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind (Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG erforderlich)</p>	<p>Der überbaubare Anteil des WA mit einer Größe von rd. 4.000 m<sup>2</sup> und einer GRZ von 0,5 beträgt 2.000 m<sup>2</sup>. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit einer Größe von rd. 3.000 m<sup>2</sup> und einer GRZ von 0,3 sind zusätzlich 900 m<sup>2</sup> Grundfläche (einschließlich Bestandsbebauung) überbaubar, sodass die zulässige Grundfläche (auch unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeiten) unter 10.000 m<sup>2</sup> liegt.</p> <p>→ <b>erfüllt</b></p>
<p><b>2.</b> keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht</p>	<p>Die Entwicklung eines Wohngebietes ist nach Anlage 1 des UVP-Gesetzes <u>nicht UVP-pflichtig</u>.</p> <p>→ <b>erfüllt</b></p>
<p><b>3.</b> keine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzgüter der FFH-Richtlinie oder Vogelschutz-Richtlinie zu erwarten ist</p>	<p>Vogelschutz- oder FFH-Gebiete sind im Gebiet oder angrenzend nicht vorhanden, sodass keine Gefahr oder Beeinträchtigung besteht.</p> <p>→ <b>erfüllt</b></p>
<p><b>4.</b> Keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen zu beachten sind</p>	<p>Es ist die Entwicklung eines Wohngebietes (WA) vorgesehen. Mit der Planung werden keine Vorhaben vorbereitet, die zu schweren Unfällen führen können.</p> <p>→ <b>erfüllt</b></p>

Entsprechend § 13 a BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1. Demnach wird

- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB
- vom Monitoring nach § 4c BauGB

abgesehen.

Außerdem gelten im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne mit einer Grundfläche kleiner als 20.000 m<sup>2</sup> Eingriffe, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als „*vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig*“, so dass von einem Ausgleich im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB abgesehen werden kann.

Zugunsten frühzeitiger Planungssicherheit wird eine frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt – wenngleich im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich.

- *Wesentliche Verfahrensschritte*

Im Folgenden sind die wesentlichen Verfahrensschritte dokumentiert:

Aufstellungsbeschluss.....02.12.2021  
 Billigungsbeschluss Vorentwurf.....04.08.2022  
 Beteiligung Raumordnung (Planungsanzeige) und



frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ..... *mit Schreiben vom 26.09.2022*  
Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ..... 04.10. – 18.11.2022  
Abwägungsbeschluss .....  
Billigungsbeschluss 1. Entwurf .....  
Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB .....  
Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB .....  
Abwägungsbeschluss .....  
Satzungsbeschluss .....

– *Änderungen und Ergänzungen nach der frühzeitigen Beteiligung*

Auf Grundlage der Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 wurde der 1. Entwurf erarbeitet. Im Einzelnen ergeben sich folgende Änderungen zum Vorentwurf:

- Ergänzung und Präzisierung der Betrachtung der voraussichtlichen Umwelteinwirkungen. Die Ergebnisse wurden in die Planung eingestellt.
- Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG. Die Ergebnisse wurden in die Planung eingestellt.
- Ergänzung und Präzisierung der Planzeichnung einschließlich des Festsetzungskatalogs:
  - Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
  - Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Carports
  - Pflanz- und Erhaltungsbindungen, SPE-Festsetzungen
  - Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“
  - Festsetzung von Waldflächen anstatt einer öffentlicher Grünfläche
  - Gestaltungsfestsetzungen (Dächer, Einfriedungen)
  - Klarstellende Festsetzung zur Ablösung der Festsetzungen des BPL „Märkische Siedlung“
- Aufnahme einer nachrichtlichen Übernahme (LSG)
- Aufnahme von Hinweisen ohne Normcharakter (u.a. Pflanzliste, barrierefreies Bauen)
- Ergänzung und Präzisierung der Begründung

Grundlegende Änderungen an der Planung haben sich hierdurch nicht ergeben, die Planinhalte des Vorentwurfes wurden im Wesentlichen konkretisiert und ergänzt.

## **8. Abwägung naturschutzrechtlicher Belange**

Soweit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach Abwägung nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies auf Grundlage des gemeinsamen Erlasses „Bauleitplanung und Landschaftsplanung“ des MUNR und des MSWV vom 29.04.1997 auch in der Begründung zum Bauleitplan darzustellen. Hierzu sind die in der Beteiligung vorgebrachten naturschutzfachlichen Stellungnahmen und die dazugehörigen Abwägungsentscheidungen in Anlage 7 zusammengestellt.

## 9. Flächenbilanz

**Tabelle 4** Flächenbilanz (überschlägig), Quelle: eigene Ermittlungen

Planbezeichnung	Bebauungsplan „Wohnen an der Hohenwestedter Straße“	
Gemeinde	Stadt Müncheberg, Ortsteil Müncheberg	
Landkreis	Landkreis Märkisch-Oderland	
Reg. Nr.	GL 5	
<b>Flächenangaben in ha</b> (gerundet)	<b>Gegenwärtiges Planungsrecht</b>	<b>Planung</b> „Wohnen Hohenwestedter Straße“
Geltungsbereich	1,5	
Allgemeines Wohngebiet	0,5	0,4
Verkehrsfläche	0,3	0,4
Grünfläche	0,4	0,4
Gemeinbedarfsfläche	0,3	0,3

## **Anlagen**

- Anlage 1: Städtebauliches Entwicklungskonzept
- Anlage 2: Bebauungsplan „Märkische Siedlung“
- Anlage 3: Biotoptypenerfassung
- Anlage 4: Schutzgebiete
- Anlage 5: Relevanzprüfung zum Artenschutz
- Anlage 6: Artenblätter für die artenschutzrechtliche Prüfung
- Anlage 7: Integration naturschutzrechtlicher Belange



# Städtebauliche Konzept zur Entwicklung kleiner Mehrfamilienhäuser in lockerer Bauweise

1

## Bis zu 5 kleine Mehrfamilienhäuser in lockerer Bauweise

3-geschossig, abhängig von Wohnungsgröße und Grundrissgestaltung sind rund 20 bis 30 Wohneinheiten unter 100m<sup>2</sup> möglich

2

Rückwärtige **Gemeinschaftsgrünfläche** in ruhiger Wohnlage mit Südausrichtung, die zum Spielen und Verweilen einlädt.

3

**Begrünte Gemeinschaftsstellplätze** für die neuen Wohneinheiten und die bestehende Reihenhausbauung. Die Autos werden im „vorderen“ (östlichen) Bereich abgestellt, denkbar auch auf zwei Ebenen als Parkdeck mit Gründach. Die Hohenwestedter Straße bleibt weitestgehend Fußgängern und Fahrradfahrern vorbehalten. Die Zufahrt zu den Gebäuden ist erlaubt, ebenso Stellplätze für Menschen mit Behinderungen usw.

3

Langfristig ist die **Entwicklung des westlichen Quartierinnenbereichs** entsprechend des Entwicklungskonzeptes des Bebauungsplanes „Märkische Siedlung“ für den gesamten Quartierinnenbereich und eine damit einhergehende Verlängerung der Hohenwestedter Straße zur Feldstraße in Richtung Westen möglich.



Stadt Müncheberg

Bebauungsplan „Wohnen an der Hohenwestedter Straße“

Anlage 1: Städtebauliches Entwicklungskonzept

Juni 2023

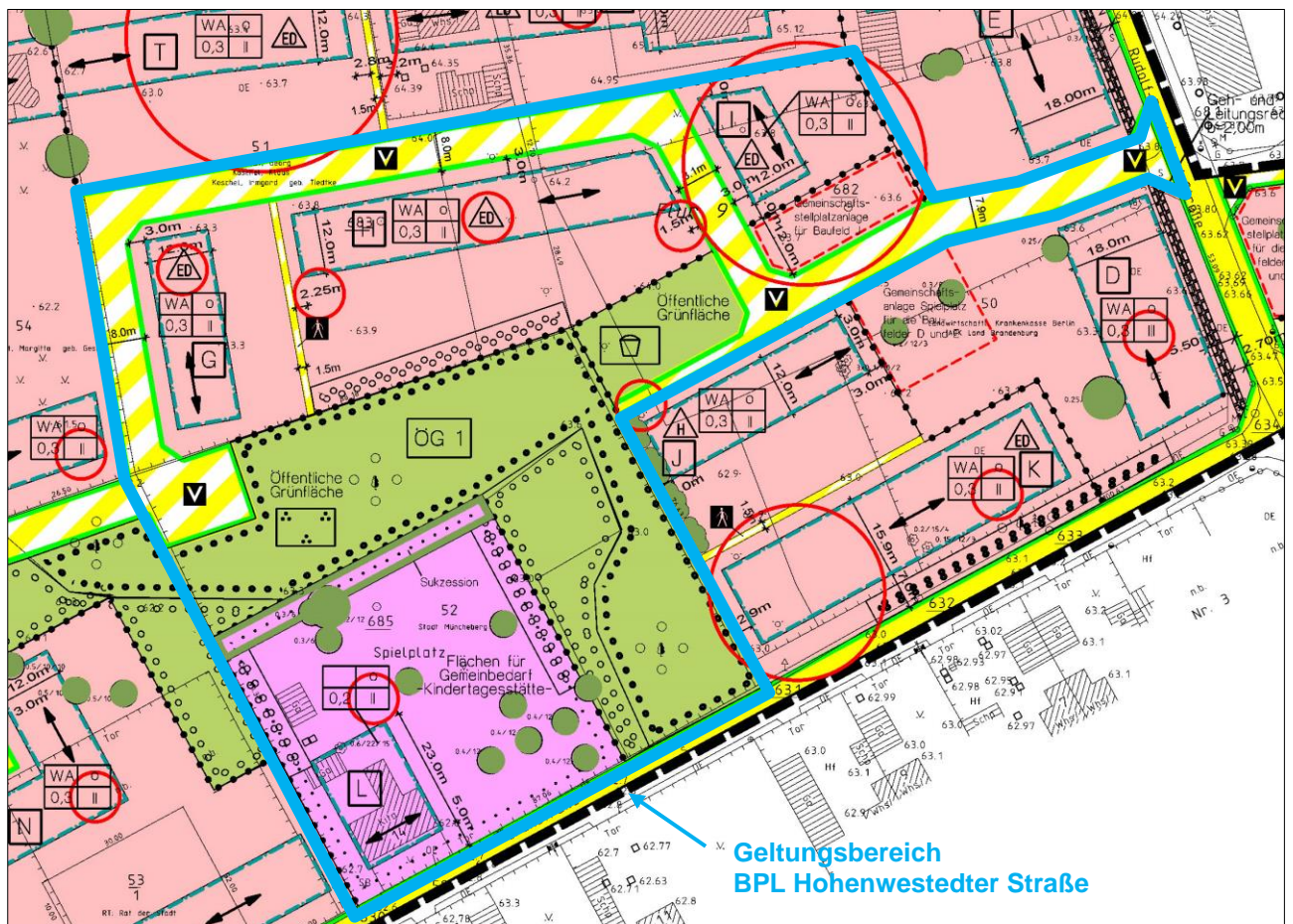
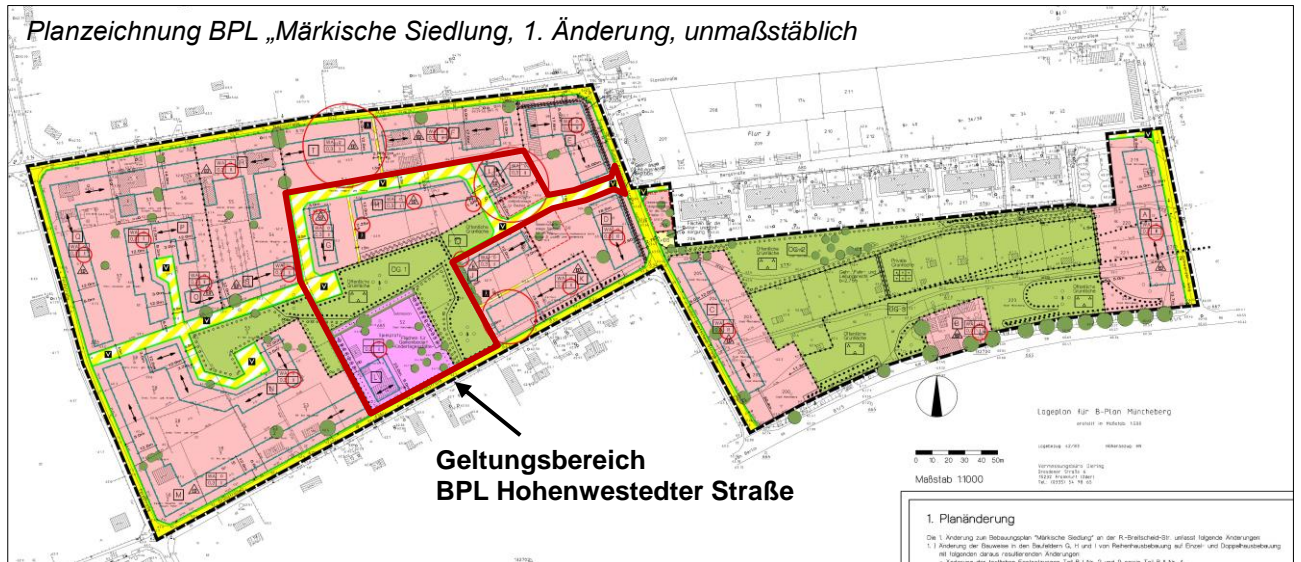
Dipl.-Ing. Stefan Bolck, Büro für Stadt - Dorf - und Freiraumplanung





### Anlage 3: Bebauungsplan „Märkische Siedlung“

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Märkische Siedlung entsprechen im Bereich der Hohenwestedter Straße nicht mehr den aktuellen Planungs- und Entwicklungszielen der Stadt Müncheberg. Der Bebauungsplan „Wohnen an der Hohenwestedter Straße“ wird die Festsetzungen des BP „Märkische Siedlung“ überlagern und die in diesem Bereich rechtskräftigen Festsetzungen ersetzen, sobald dieser Rechtskraft erlangt (weitere Ausführungen hierzu erfolgen in Kapitel 3.4).





### Legende Bestandserfassung

#### Biototypen gemäß Kartieranleitung Brandenburg

- 05110 Frischwiese
- 05132 Grünlandbrache frischer Standorte, mit spontanen Gehölzbewuchs (10-30% Abdeckung)
- 07110 Feldgehölze mit prägendem Baumbestand (u.a. Eiche, Birke, Ahorn) im Siedlungsbereich
- 12260 Einzel- und Reihenhausbauung mit Ziergärten
- 12310 Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen

- 12330 Gemeinbedarfsflächen (Kindergarten)
- 12612 Straßen mit Asphalt- oder Betondecken
- 12640 Parkplätze
- 12654 versiegelte Wege
- 12740 Lagerflächen, teilweise mit Scherrasen
- Bodenplatte, vollversiegelt
- Geltungsbereich Bebauungsplan

## Stadt Müncheberg

### OT Müncheberg

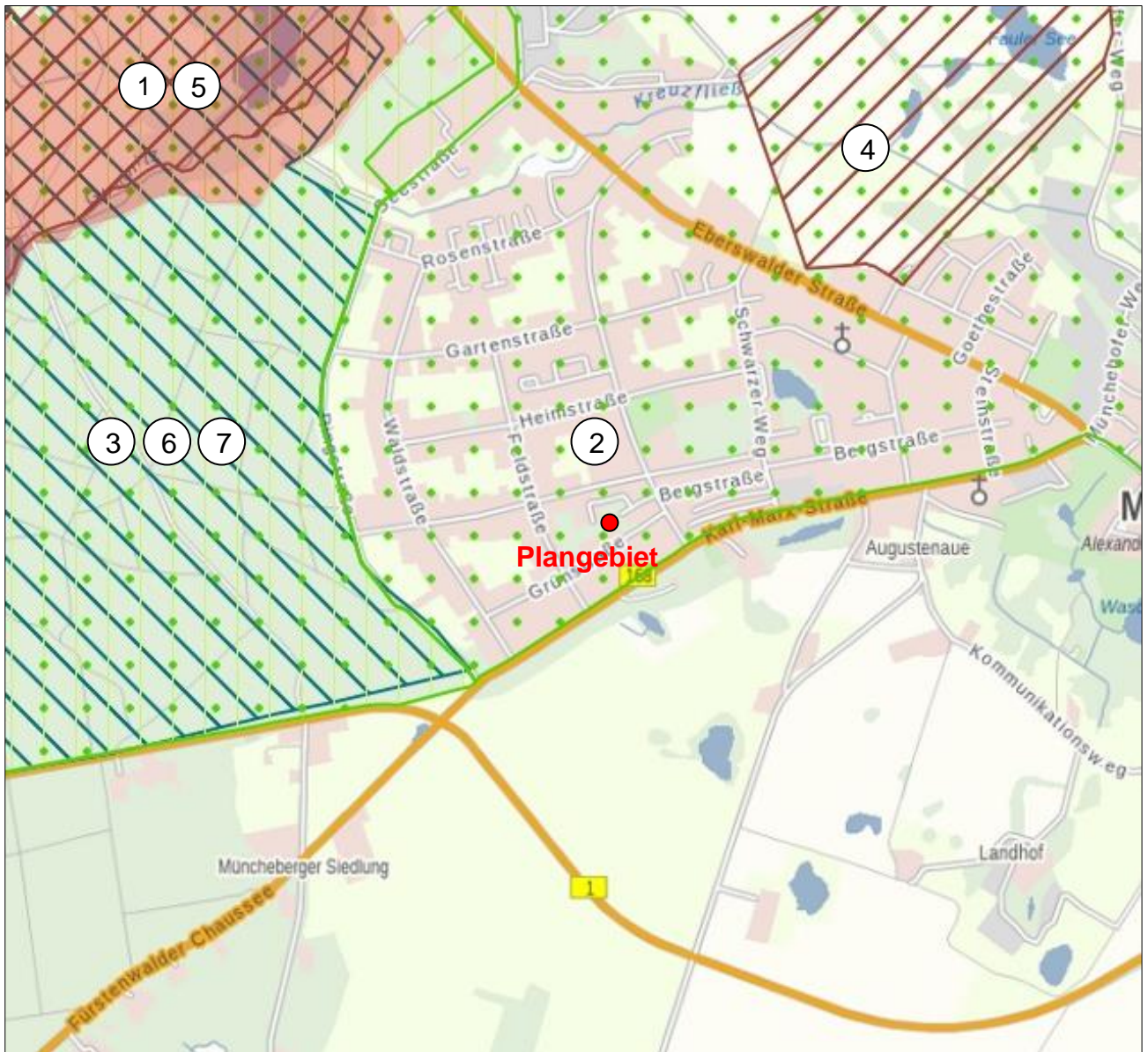
#### Bebauungsplan "Wohnen an der Hohenwestedter Straße"








#### Anlage 3: Biotypenerfassung





**Anlage 4: Schutzgebiete** (Kartendienst des LfU)



	1	NSG „Gumnitz und Großer Schlagenthinsee“	Entfernung ~ 1,3 km
	2	LSG „Märkische Schweiz“	innerhalb Plangebiet
	3	LSG „Naturpark Märkische Schweiz“	Entfernung ~ 0,5 km
	4	FFH „Müncheberg“	Entfernung ~ 1,0 km
	5	FFH „Gumnitz und Großer Schlagenthinsee“	Entfernung ~ 1,5 km
	6	SPA „Märkische Schweiz“	Entfernung ~ 0,5 km
	7	NP „Märkische Schweiz“	Entfernung ~ 0,5 km

**Anlage 5: Relevanzprüfung zum Artenschutz**

Art	Schutzstatus	Pot. Vorkommen im UG	Beeinträchtigungen durch die Planung möglich	Ausschlussgründe für die Art
<b>Säugetiere, die im Anhang II bzw. IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind</b>				
Biber ( <i>Castor fiber</i> )	RL(Bbg)1, RL(D)V, FFH II, IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s)	-	-	Im UG sind keine geeigneten Lebensräume vorhanden (Auen, Uferzonen mit üppiger Kraut-, Strauch- und Weichholzvegetation).
Feldhamster ( <i>Cricetus Cricetus</i> )	RL(Bbg)1, RL(D)1, FFH IV	-	-	Laut BfN ist der Feldhamster in Brandenburg ausgestorben.
Fischotter ( <i>Lutra lutra</i> )	RL(Bbg)1, FFH II, IV, RL(D)1, EG-VO1332/2005,	-	-	Fischotter sind auf ungestörte, wenig verbaute und unbesiedelte Abschnitte deckungsreicher Still- und Fließgewässer angewiesen. Im UG sind keine geeigneten Lebensräume mit strukturreichen Gewässer- und Uferbereichen vorhanden. Eine Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden.
Wolf ( <i>Canis lupus</i> )	RL(Bbg)0, FFH II, IV, RL(D)1, EG-VO1332/2005, BNatSchG(b), BNatSchG(s)	-	-	Im UG sind keine geeigneten störungsfreien Lebensräume (zusammenhängende, wilde reiche Waldgebiete, Heide) vorhanden.
Bechsteinfledermaus ( <i>Myotis bechsteini</i> )	RL(Bbg)1, RL(D)2, FFH II, IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s)	-	-	Laut LfU 2008 und LP 2005 keine Nachweise im Bereich des Plangebiets. Bezieht Sommerquartiere und besitzt Jagdgebiete in naturnahen, artenreichen und reich strukturierten Laub- und Mischwäldern mit stehendem Totholz und höhlenreichen Altbäumen in bewegter Landschaft sowie Sommerquartiere in Baumhöhlen, Fledermaus- und Vogelkästen, Parks und Obstgärten. Überwinterung in Stollen, Höhlen oder Kellerräumen. Innerhalb des Plangebiets sind keine reich strukturierte Laub- und Mischwälder vorhanden. Ein Vorkommen kann ausgeschlossen werden.
Braunes Langohr ( <i>Plecotus auritus</i> )	RL(Bbg)3, RL(D)V, FFH IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s)	-	-	Laut BfN 2006 und LfU 2008 weit verbreitet in Brandenburg. Gilt als Waldfledermausart. Findet sich auch in parkähnlichen Landschaften, an Saumgehölzen von Fließgewässern und Ortschaften wieder, sofern viel Großgrün mit wald- oder parkähnlichen Strukturen vorhanden sind. Es sind keine geeigneten Quartiere im Plangebiet vorhanden. Ein Vorkommen kann ausgeschlossen werden.

Art	Schutzstatus	Pot. Vorkommen im UG	Beeinträchtigungen durch die Planung möglich	Ausschlussgründe für die Art
Breitflügelfledermaus ( <i>Eptesicus serotinus</i> )	RL(Bbg)3, RL(D)G, FFH IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s)	x	x	Laut BfN (2006) und LfU (2008) potenzielles Vorkommen im Bereich des UG möglich. Art bezieht Sommer- und Winterquartiere in Gebäuden. Es sind mögliche Sommerquartiere in Form von Gebäuden innerhalb des Plangebiets vorhanden. Mögliche Beeinträchtigungen können durch geeignete Maßnahmen vermieden werden - Anlage 6 - Artenblätter.
Fransenfledermaus ( <i>Myotis natterii</i> )	RL(Bbg)2, FFH IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s)	x	x	Laut BfN (2006) und LfU (2008) potenzielles Vorkommen im Bereich des UG möglich. Die Fledermausart benötigt abwechslungsreiche Landschaft mit unterschiedlichen Strukturen. Sie bezieht Sommerquartiere in Baumhöhlen, Fledermauskästen oder in und an Gebäuden (in Löchern, Spalten und in anderen engen Hohlräumen hinter Außenwandverkleidungen und in Zwischenwänden). Winterquartiere überwiegend in unterirdischen Hohlräumen (Höhlen, Bunker, alte Kellergewölbe). Selten auch in nicht frostsicheren Orten wie Baumhöhlen. Es sind mögliche Sommerquartiere in Form von Gebäuden innerhalb des Plangebiets vorhanden. Mögliche Beeinträchtigungen können durch geeignete Maßnahmen vermieden werden - Anlage 6 - Artenblätter.
Graues Langohr ( <i>Plecotus austriacus</i> )	RL(Bbg)2, RL(D)2, FFH IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s)	x	x	Laut BfN (2006) und LfU (2008) kein Vorkommen im Bereich des UG. Die Fledermausart jagt am Rand von Siedlungen. Sommerquartiere in warmen Dachböden, Spalten und Dachbalken, Höhlen und Kirchenstühle, Dachfirst oder Balkenzwischenräume. Winterquartiere in Höhlen, Stollen und Kellern, selten in Fledermauskästen. Es sind mögliche Sommerquartiere in Form von Gebäuden innerhalb des Plangebiets vorhanden. Mögliche Beeinträchtigungen können durch geeignete Maßnahmen vermieden werden - Anlage 6 - Artenblätter.
Großer Abendsegler ( <i>Nyctalus noctula</i> )	RL(Bbg)3, RL(D)V, FFH IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s)	x	-	Laut BfN (2006) und LfU (2008) potenzielles Vorkommen im UG möglich. In Brandenburg weit verbreitet mit großem Aktionsradius, besiedelt Sommer- und Winterquartiere in Baumhöhlen. Es findet kein Eingriff in Bäume mit Baumhöhlen statt. Eine Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden.
Große Bartfledermaus ( <i>Myotis brandtii</i> )	RL(Bbg)2, RL(D)V, FFH IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s)	x	x	Laut BfN (2006) und LfU (2008) potenzielles Vorkommen im Bereich des UG möglich. Typischer Waldbewohner, Sommerquartiere in und an Gebäuden, Nistkästen sowie in Wäldern (Laub-, Nadel-, Mischwald). Oft an Gewässer gebunden. Winterquartiere in unterirdischen Hohlräumen wie Stollen, Höhlen, Tunneln und Kellern sowie Wasserwerken. Auch oberirdisches Überwintern ist zu vermuten. Wochenstuben bei Gebäuden in engen Spalten von Dachräumen, hinter Verlattungen und Verschalungen sowie gelegentlich in schmalen Fledermauskästen. Es sind mögliche Sommerquartiere in Form von Gebäuden innerhalb des Plangebiets vorhanden. Mögliche Beeinträchtigungen können durch geeignete Maßnahmen vermieden werden - Anlage 6 - Artenblätter.

Art	Schutzstatus	Pot. Vorkommen im UG	Beeinträchtigungen durch die Planung möglich	Ausschlussgründe für die Art
Großes Mausohr ( <i>Myotis myotis</i> )	RL(Bbg)1, RL(D)V, FFH II, IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s)	-	-	Laut BfN (2006) und LfU (2008) potenzielles Vorkommen im UG möglich. Kann im UG ausgeschlossen werden, da keine geeigneten Sommerquartiere (große warme Dachböden) und Winterquartiere (große, sehr feuchte und warme unterirdische Räume) vorhanden sind.
Kleiner Abendsegler ( <i>Nyctalus leisleri</i> )	RL(Bbg)2, RL(D)D, FFH IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s)	x	x	Kein Nachweis im UG laut LfU (2008). Laut BfN (2006) ist ein Vorkommen im UG potenziell möglich. Vorkommen seltener als der Große Abendsegler. Typischer Waldbewohner, kommt auch in Dörfern vor. Bezieht Sommerquartiere sowohl in Gebäuden als auch in Spalten, wie z.B. hinter Baumrinde. Winterquartiere befinden sich in Höhlen, Stollen und Kellern. Es sind mögliche Sommerquartiere in Form von Gebäuden innerhalb des Plangebiets vorhanden. Mögliche Beeinträchtigungen können durch geeignete Maßnahmen vermieden werden - Anlage 6 - Artenblätter.
Kleine Bartfledermaus ( <i>Myotis mystacinus</i> )	RL(Bbg)1, RL(D)V, FFH IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s)	-	-	Laut LfU (2008) und BfN (2006) ist ein Vorkommen im UG potenziell möglich. Typischer Waldbewohner, z.T. Quartiere in und an Gebäuden, es sind keine geeigneten Habitate vorhanden, im Gebiet fehlen die nötigen Waldhabitate. Ein Vorkommen und eine Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden.
Mopsfledermaus ( <i>Barbastella barbastellus</i> )	RL(Bbg)1, RL(D)2, FFH II, IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s)	-	-	Laut LfU (2008) und BfN (2006) ist ein Vorkommen im UG potenziell möglich. Sehr seltene Fledermausart, die sehr hohe ökologische Ansprüche hat und eine sehr abwechslungsreiche Landschaft mit großem Insektenangebot benötigt. Eine Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden, da die hohen ökologischen Ansprüche dieser Fledermausart nicht erfüllt werden und ein Vorkommen ausgeschlossen werden kann.
Mückenfledermaus ( <i>Pipistrellus pygmaeus</i> )	RL(D)D, FFH IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s)	-	-	Laut BfN 2006 und LfU 2008 kein Nachweis im UG. Art besitzt enge Bindung an wasserreiche Waldgebiete. Besitzt Quartiere im Siedlungsbereich und ist sowohl im Sommer als auch im Winter ein Spaltenbewohner (Bäume, Fassadenverkleidungen, Hohlräume in und an Gebäuden). Jagd am Revier oder in Parks, Alleen, am Ufer von Teichen und Seen, an Waldrändern, unter Brücken oder zwischen Bäumen. Das Vorkommen im UG und eine Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden, da keine wasserreichen Waldgebiete vorkommen.
Nordfledermaus ( <i>Eptesicus nilssonii</i> )	RL(Bbg)1, RL(D)G, FFH IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s)	-	-	In Brandenburg nur in zwei Bereichen südlich von Berlin als Einzelexemplare vorkommend, kein Vorkommen im UG laut BfN (2006) und LfU (2008). Bezieht Stollen, Höhlen und Keller als Winterquartiere. Das Vorkommen im UG und eine Beeinträchtigung kann aufgrund der Biotopzusammensetzung und der Seltenheit der Art ausgeschlossen werden.

Art	Schutzstatus	Pot. Vorkommen im UG	Beeinträchtigungen durch die Planung möglich	Ausschlussgründe für die Art
Rauhautfledermaus ( <i>Pipistrellus nathusii</i> )	RL(Bbg)3, FFH IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s)	-	-	Laut LfU (2008) und BfN (2006) ist ein Nachweis im UG potenziell möglich. Bevorzugt gewässerreiche Waldgebiete mit einem hohen Anteil an Baumhöhlen mit Rissen, engen Zwieseln, Spalten und Astlöchern. Ist in Brandenburg in reinen und unterbauten Kiefernforsten zu finden. Im UG sind keine geeigneten Lebensräume vorhanden, ein Vorkommen kann ausgeschlossen werden.
Teichfledermaus ( <i>Myotis dasycneme</i> )	RL(Bbg)1, RL(D)D, FFH II, IV	-	-	Kein Nachweis im UG laut LfU (2008) und BfN (2006). Sie benötigt große Wasserflächen und ist sehr selten. Ein Vorkommen dieser Fledermausart ist nicht zu erwarten.
Wasserfledermaus ( <i>Myotis daubentonii</i> )	RL(Bbg)4, FFH IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s)	-	-	Laut BfN (2006) ist ein Vorkommen im UG potenziell möglich. Laut LfU (2008) kein Vorkommen dieser Art im UG. Die Wasserfledermaus bezieht Sommerquartiere in Baumhöhlen und ist in Wäldern nahe stehender und fließender Gewässer zu finden. Innerhalb des Plangebiets sind keine Baumhöhlen vorhanden. Es wird in keine Habitats der Wasserfledermaus eingegriffen, eine Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden.
Zweifarbflödermaus ( <i>Vespertilio murinus</i> )	RL(Bbg)1, RL(D)D, FFH IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s)	x	x	Laut BfN (2006) und LfU (2008) kein Vorkommen im Bereich des UG. Bezieht Sommerquartiere in Gebäudespalten, Zwischenräumen und Verkleidungen von Dachkonstruktionen, bevorzugt in Einfamilienhäusern. Winterquartiere vermutlich tief in Spalten an Gebäuden versteckt, selten in natürlichen Höhlen und Kellern anzutreffen. Es sind mögliche Sommerquartiere in Form von Gebäuden innerhalb des Plangebiets vorhanden. Mögliche Beeinträchtigungen können durch geeignete Maßnahmen vermieden werden - Anlage 6 - Artenblätter.
Zwergfledermaus ( <i>Pipistrellus pipistrellus</i> )	RL(Bbg)4, FFH IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s)	x	x	Kein Nachweis im UG laut LfU (BfN 2008). Laut BfN (2006) ist ein Vorkommen im UG potenziell möglich. Besiedelt Gebäude und Mauern mit Fugen, Ritzen, Spalten und kleinen Öffnungen. Sommer- und Winterquartiere in und an Häusern. Weitere Winterquartiere in Höhlen, Felsspalten, Tunneln und Kellern. Es sind mögliche Sommerquartiere in Form von Gebäuden innerhalb des Plangebiets vorhanden. Mögliche Beeinträchtigungen können durch geeignete Maßnahmen vermieden werden - Anlage 6 - Artenblätter.
<b>Europäische Vogelarten (Gruppenbildung)</b>				
<b>Gebäude-/ Höhlenbrüter – u.a.</b> Blaumeise ( <i>Parus caeruleus</i> ) Buntspecht ( <i>Dendrocopos major</i> )	BNatSchG(b) BNatSchG(b)	x	-	Durch die Lage im Siedlungsbereich ist insgesamt nur mit störungsunempfindlichen Arten zu rechnen. Innerhalb des Plangebiets sind keine Baumhöhlen vorhanden.

Art	Schutzstatus	Pot. Vorkommen im UG	Beeinträchtigungen durch die Planung möglich	Ausschlussgründe für die Art
Feldsperling ( <i>Passer montanus</i> )  Gartenrotschwanz ( <i>Phoenicurus phoenicurus</i> )  Hausrotschwanz ( <i>Phoenicurus ochruros</i> )  Haussperling ( <i>Passer domesticus</i> )  Kohlmeise ( <i>Parus major</i> )  Star ( <i>Sturnus vulgaris</i> )	BNatSchG(b), RL(Bbg)V, RL(D)V  BNatSchG(b), RL(Bbg)V, RL(D)V  BNatSchG(b)  BNatSchG(b), RL(D)V  BNatSchG(b)  BNatSchG(b) (b)			Ein Vorkommen von Gebäudebrütern kann außerhalb des Plangebiets auf Grund der angrenzend vorhandenen Wohngebäude nicht ausgeschlossen werden. In die Wohnbebauung findet kein Eingriff statt. Innerhalb des Plangebiets wird möglicherweise ein als Lager genutztes Gebäude abgerissen.  Es sind mögliche Sommerquartiere in Form von Gebäuden innerhalb des Plangebiets vorhanden. Mögliche Beeinträchtigungen können durch geeignete Maßnahmen vermieden werden - Anlage 6 - Artenblätter.
<b>Gebäude-/ Höhlenbrüter</b> – u.a. Gänsesäger ( <i>Mergus merganser</i> )	RL(Bbg)2, RL(D)2, BNatSchG(b)	-	-	Beim Gänsesäger handelt es sich um einen Höhlenbrüter, der meist Baum-, aber auch Fels- und Erdhöhlen nutzt. Er besiedelt fischreiche Seen, Flüsse und Küstenabschnitte mit klarem Wasser und baumbestandenen Ufern. Ein Vorkommen kann ausgeschlossen werden, da die Habitatsprüche nicht bedient werden.
<b>Gehölz-/ Nischenbrüter</b> – u.a. Amsel ( <i>Turdus merula</i> )  Bachstelze ( <i>Motacilla alba</i> )  Buchfink ( <i>Fringilla coelebs</i> )  Dorngrasmücke ( <i>Sylvia communis</i> )  Gartenrotschwanz ( <i>Phoenicurus phoenicurus</i> )	BNatSchG(b)  BNatSchG(b)  BNatSchG(b)  BNatSchG(b)  BNatSchG(b), RL(Bbg)V, RL(D)V	x	x	Ein Vorkommen kann auf Grund der vorhandenen Gebüsche und Bäume der Gärten nicht ausgeschlossen werden. Um eine Beeinträchtigung zu vermeiden, soll nur außerhalb der Vogelschutzzeit gefällt werden. Durch die Lage im Siedlungsbereich ist insgesamt nur mit störungsunempfindlichen Arten zu rechnen.  Mögliche Beeinträchtigungen können durch geeignete Maßnahmen vermieden werden – Anlage 6 - Artenblätter.

Art	Schutzstatus	Pot. Vorkommen im UG	Beeinträchtigungen durch die Planung möglich	Ausschlussgründe für die Art
Goldammer ( <i>Emberiza citrinella</i> ) Grünfink ( <i>Carduelis chloris</i> ) Mönchsgrasmücke ( <i>Sylvia atricapilla</i> ) Nachtigall ( <i>Luscinia megarhynchos</i> ) Nebelkrähe ( <i>Corvus cornix</i> ) Neuntöter ( <i>Lanius collurio</i> ) Ringeltaube ( <i>Columba palumbus</i> ) Wacholderdrossel ( <i>Turdus pilaris</i> )	BNatSchG(b) BNatSchG(b) BNatSchG(b) BNatSchG(b) BNatSchG(b) BNatSchG(b), RL(Bbg)V BNatSchG(b) BNatSchG(b)			
<b>Bodenbrüter</b> – u.a. Dorngrasmücke ( <i>Sylvia communis</i> ) Fasan ( <i>Phasianus colchicus</i> ) Feldlerche ( <i>Alauda arvensis</i> ) Fitis ( <i>Phylloscopus trochilus</i> ) Goldammer ( <i>Emberiza citrinella</i> )	BNatSchG(b) BNatSchG(b) BNatSchG(b), RL(Bbg)3, RL(D)3 BNatSchG(b) BNatSchG(b) BNatSchG(b)	x	-	Ein Vorkommen und eine Beeinträchtigung von Brutplätzen sind nicht zu erwarten. Nester von bodenbrütenden Vogelarten werden meist sehr versteckt platziert. Die Vogelarten benötigen ungestörte Flächen mit Versteckmöglichkeiten. Die Vogelarten könnten das Gebiet als Nahrungshabitat nutzen. Sie können auf umliegende Flächen ausweichen. Durch die Lage im Siedlungsbereich ist insgesamt nur mit störungsunempfindlichen Arten zu rechnen. Eine Beeinträchtigung durch das Bauvorhaben kann ausgeschlossen werden.



Art	Schutzstatus	Pot. Vorkommen im UG	Beeinträchtigungen durch die Planung möglich	Ausschlussgründe für die Art
Nachtigall ( <i>Luscinia megarhynchos</i> ) Rotkehlchen ( <i>Erithacus rubecula</i> ) Schafstelze ( <i>Motacilla flava</i> ) Zilpzalp ( <i>Phylloscopus collybita</i> )	BNatSchG(b)  BNatSchG(b), RL(Bbg)V  BNatSchG(b)			
<b>Bodenbrüter</b> – u.a. Blaukehlchen ( <i>Luscinia svecica</i> )  Heidelerche ( <i>Lullula arborea</i> )  Rebhuhn ( <i>Perdix perdix</i> )  Wachtelkönig ( <i>Crex crex</i> )	EU-VRL(A1), BArtSchV(s) RL(Bbg)3, RL(D)V BNatSchG(b), BNatSchG(s)  EU-VRL(A1), BArtSchV(s), RL(D)V, BNatSchG(b), BNatSchG(s)  RL(Bbg)2, RL(D)2, BNatSchG(b)  EU-VRL(A1), BArtSchV(s), RL(Bbg)1, RL(D)2, BNatSchG(b), BNatSchG(s)	-	-	Das Blaukehlchen besiedelt Feuchtgebiete mit schütterem Bewuchs und guter Deckung. Die Heidelerche bevorzugt Kahlschläge, Windwurfflächen, Brandflächen, Heiden, Truppenübungsplätze, Tagebaufolgelandschaften, Waldschneisen und Waldränder sowie verbuschte Trockenrasen. Sie meidet geschlossene Wälder und ausgeräumte Ackerlandschaften. Optimale Lebensräume des Rebhuhns sind durch wechselnde Mehrfruchtnutzung in der Landwirtschaft mit Hecken, Büschen, Feld- und Wegrainen gekennzeichnet, bieten kleinräumig gegliederte Parzellen und weisen wenig Waldanteil auf. Das Vorkommen des Wachtelkönigs konzentriert sich vor allem in norddeutschen Flusslandschaften und Niederungen. Ein Vorkommen dieser Arten kann aufgrund fehlender Habitatansprüche oder einem nachweislichen Fehlen im UG ausgeschlossen werden. Die Arten haben zum Teil sehr hohe ökologische Anforderungen an ihre Habitate. Das anthropogen stark überprägte Gebiet bildet keinen geeigneten Lebensraum ab.

Art	Schutzstatus	Pot. Vorkommen im UG	Beeinträchtigungen durch die Planung möglich	Ausschlussgründe für die Art
<p><b>Röhrichtbrüter</b> – u.a.                      Rohrdommel                      (<i>Botaurus stellaris</i>)</p> <p>Rohrschwirl                      (<i>Locustella luscinioides</i>)</p> <p>Rohrweihe                      (<i>Circus aeruginosus</i>)</p> <p>Schwarzhalstaucher                      (<i>Podiceps nigricollis</i>)</p> <p>Teichralle                      (<i>Gallinula chloropus</i>)</p> <p>Teichrohrsänger                      (<i>Acrocephalus scirpaceus</i>)</p> <p>Tüpfelralle                      (<i>Porzana porzana</i>)</p>	<p>EU-VRL(A1),                      BArtSchV(s),                      RL(Bbg)3,                      RL(D)2,                      BNatSchG(b),                      BNatSchG(s)</p> <p>BArtSchV(s),                      BNatSchG(b),                      BNatSchG(s)</p> <p>EG-                      VO1332/2005,                      BArtSchV(s),                      RL(Bbg)3,                      BNatSchG(b),                      BNatSchG(s)</p> <p>BArtSchV(s),                      RL(Bbg)1,                      BNatSchG(b),                      BNatSchG(s)</p> <p>BArtSchV(s),                      RL(D)V,                      BNatSchG(b),                      BNatSchG(s)</p> <p>BArtSchV(b)</p> <p>EU-VRL(A1),                      BArtSchV(s),                      RL(Bbg)1,                      RL(D)1,                      BNatSchG(b),                      BNatSchG(s)</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>Im Plangebiet selbst sind keine potenziell durch Röhrichtbrüter genutzten Habitats vorhanden. Die nächstgelegenen potenziellen Habitats bilden Gewässer im Osten und Süden des Plangebiets ab, die sich in mindestens 0,4 km Entfernung befinden. Ein Vorkommen und eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben können ausgeschlossen werden.</p>

Art	Schutzstatus	Pot. Vorkommen im UG	Beeinträchtigungen durch die Planung möglich	Ausschlussgründe für die Art
Zwergdommel ( <i>Ixobrychus minutus</i> )	EU-VRL(A1), BArtSchV(s), RL(Bbg)2, RL(D)1			
<b>Greifvögel – u.a.</b> Rotmilan ( <i>Milvus milvus</i> )  Schwarzmilan ( <i>Milvus migrans</i> )  Sperber ( <i>Accipiter nisus</i> )	EG-VO1332/2005, EU-VRL(A1), RL(Bbg)3, BNatSchG(b), BNatSchG(s)  EU-VRL(A1) EG-VO1332/2005, BNatSchG(b), BNatSchG(s)  RL(Bbg)V, BNatSchG(b), BNatSchG(s)	-	-	Da keine geeigneten Lebensräume und Horststandorte vorhanden sind, sind ein Vorkommen und eine Beeinträchtigung auszuschließen. Umliegende Gebiete können weiter durch Greifvogelarten als Nahrungshabitat genutzt werden.
<b>Reptilien</b>				
Europäische Sumpfschildkröte ( <i>Emys orbicularis</i> )  Glattnatter ( <i>Coronella austriaca</i> )  Östliche Smaragdeidechse ( <i>Lacerta viridis</i> )	RL(Bbg)1, RL(D)1, FFH II, IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s)  RL(Bbg)2, RL(D)3, FFH IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s)  RL(Bbg)1, RL(D)1, FFH IV	-	-	Die Europäische Sumpfschildkröte benötigt offene vegetationsreiche, meist eutrophe Stillgewässer mit Schlammablagerungen und reich strukturierten Verlandungsgesellschaften im Verbund mit gut durchsonnten aber deckungsreichen Uferpartien. Die Glattnatter besiedelt Sandheiden, Magerrasen sowie trockene Hochmoor- und Waldränder. Die Östliche Smaragdeidechse nutzen Felsen, Weinbergsmauern und Halbtrockenrasen. Es sind keine geeigneten Lebensräume im UG vorhanden.

Art	Schutzstatus	Pot. Vorkommen im UG	Beeinträchtigungen durch die Planung möglich	Ausschlussgründe für die Art
Zauneidechse ( <i>Lacerta agilis</i> )	RL(Bbg)3, RL(D)V, FFH IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s)	-	-	Zauneidechsen sind bezüglich ihrer Lebensraumstrukturen stark anthropogen geprägt, sie besiedeln Magerbiotope wie trockene Waldränder, Bahndämme, Heideflächen, Dünen, Steinbrüche, Kiesgruben, Wildgärten und ähnliche Lebensräume mit einem Wechsel aus offenen, lockerbödigem Abschnitten und dichten, bewachsenen Bereichen. Wichtig sind auch Elemente wie Totholz, Steinhäufen und Altgras. Die Standortansprüche der Zauneidechse werden im Plangebiet nicht erfüllt. Zum Begehungszeitpunkt waren keine geeigneten Strukturen wie Sonnenplätze und Versteckmöglichkeiten vorhanden. Die Gesamtstruktur des Plangebietes ergibt keinen geeigneten Hauptlebensraum für diese Art. Ein Vorkommen und eine Beeinträchtigung sind auszuschließen.
Blindschleiche ( <i>Anguis fragilis</i> )	BNatSchG(b)	-	-	Blindschleichen sind in einer Vielzahl von Biotopen anzutreffen, bevorzugen jedoch deckungsreiche krautige Vegetation mit einer gewissen Bodenfeuchte. Sie besiedeln ähnliche Biotope wie Zauneidechsen wie geschützt gelegene, trockene Sonnenplätze, Totholz- und Steinhäufen sowie Versteckplätze, beispielsweise in Form von Erdlöchern, Baumwurzeln mit Hohlräumen oder Komposthäufen. Die Standortansprüche der Blindschleiche werden im Plangebiet nicht erfüllt. Zum Begehungszeitpunkt waren keine geeigneten Strukturen wie Sonnenplätze und Versteckmöglichkeiten vorhanden. Die Gesamtstruktur des Plangebietes ergibt keinen geeigneten Hauptlebensraum für diese Art. Es weist eine hohe Trockenheit auf, wodurch die benötigte Bodenfeuchte nicht vorhanden ist. Ein Vorkommen und eine Beeinträchtigung sind auszuschließen.
<p><b>Amphibien</b></p> <p><u>Hinweis:</u> Die nächstgelegenen Gewässer vom Plangebiet befinden sich im Süden und Westen in mindestens 0,4 km Entfernung. Durch die umgebenen Verkehrsflächen und die Wohnbebauung sind ein Vorkommen von Amphibien und Wanderbewegungen innerhalb des Plangebiets auszuschließen. Bei einem Vorkommen im Bereich der Gewässer ist eher eine Besiedlung terrestrischer Lebensräume der den in Gewässernähe befindlichen Gehölzen zu vermuten.</p> <p>Das Plangebiet mit seinen stark anthropogen geprägten Habitaten wie Grünlandbrache, Feldgehölzähnliche, eine Kita, die Hohenwestedter Straße und Parkstellflächen bildet kein geeignetes Amphibienhabitat ab. Das Plangebiet ist nicht naturnah und weist keine amphibiengerechten Habitate auf.</p>				
Grasfrosch ( <i>Rana temporaria</i> )	BNatSchG(b), FFH V, RL(Bbg)3, RL(D)V	-	-	Laut LAU Sachsen-Anhalt (2015) besitzt der Grasfrosch ein großes Verbreitungsgebiet in Brandenburg und in den weiteren Teilen Deutschlands. Der Grasfrosch besiedelt ein breites Spektrum stehender und fließender Gewässer. Vor allem dauerhaft stehende Gewässer wie kleine Teiche und Weiher werden dabei bevorzugt besiedelt. Hier laichen die Grasfrösche ab und können auch am Gewässergrund überwintern. Als Landlebensräume werden Grünland, Saumgesellschaften, Gebüsche, Gewässerufer, Wälder, Gärten, Parks sowie Moore besiedelt. Im Plangebiet selbst keine potenziell durch die Amphibienart genutzten Habitate vorhanden. Ein Vorkommen kann ausgeschlossen werden (siehe Hinweis zu Amphibien).

Art	Schutzstatus	Pot. Vorkommen im UG	Beeinträchtigungen durch die Planung möglich	Ausschlussgründe für die Art
Kleiner Wasserfrosch ( <i>Rana lessonae</i> )	RL(Bbg)3, RL(D)G, BNatSchG(b), BNatSchG(s), FFH IV	-	-	Laut LAU Sachsen-Anhalt (2015) und BfN (2006) ist ein Vorkommen im Gebiet des UG möglich. Besiedelt vegetationsreiche Teiche, Weiher, Tümpel, breite Gräben, Abtragungsgewässer, Sümpfe und Moore in Wäldern (LP 2005) sowie flache, besonnte und vegetationsreiche Kleingewässer in der offenen Landschaft (Wiesen, Felder) und auch Wald- und Moorgewässer. Landlebensräume sind anmoorige, mesotrophe Habitate wie Moorbiotope innerhalb von Waldflächen. Im Plangebiet selbst keine potenziell durch die Amphibienart genutzten Habitate vorhanden. Ein Vorkommen kann ausgeschlossen werden (siehe Hinweis zu Amphibien).
Laubfrosch ( <i>Hyla arborea</i> )	RL(Bbg)2, RL(D)3, FFH IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s)	-	-	Primärlebensräume der Art bilden vermutlich die Auengebiete der großen Flusssysteme ab. Laubfrösche besiedeln extensiv bewirtschaftete Feucht- und Frischwiesen als Nahrungslebensraum und nutzen außerhalb der Paarungszeit u.a. Feldgehölze als Sitz- und Rufwarte. Auch nicht zu stark durchströmte Gräben, Tümpel und Kleinstweiher können als Ruf- und Laichgewässer genutzt werden. Im Plangebiet selbst keine potenziell durch die Amphibienart genutzten Habitate vorhanden. Ein Vorkommen kann ausgeschlossen werden (siehe Hinweis zu Amphibien).
Moorfrosch ( <i>Rana arvalis</i> )	RL(Bbg)*, RL(D)3, FFH IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s)	-	-	Besiedelt Habitate vor allem in Auengebieten, Sumpf- und Wiesenbereichen. Typische Laichgewässer sind flache Tümpel, Kleinweiher und Altwässer sowie Randzonen von Mooren. Im Plangebiet selbst keine potenziell durch die Amphibienart genutzten Habitate vorhanden. Ein Vorkommen kann ausgeschlossen werden (siehe Hinweis zu Amphibien).
Seefrosch ( <i>Rana ridibunda</i> )	BNatSchG(b), FFH V	-	-	Da im nahen UG keine großen, nährstoff- und vegetationsreichen Weiher, Seen und Fluss-Altarme vorhanden sind, kann ein Vorkommen ausgeschlossen werden.
Springfrosch ( <i>Rana dalmatina</i> )	RL(BBG)-, FFH IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s)	-	-	Laut BfN Verbreitungsgebiet nur im äußersten Süden und Norden Brandenburgs (2006) und laut LAU Sachsen-Anhalt (2015) nur im äußersten Westen Brandenburgs. Bevorzugt trockenwarme Habitate im Flach- und Hügelland, lichte und gewässerreiche Laubmischwälder. Das Offenland wird besiedelt, solange es mit Gebüschreihen mit dem Wald vernetzt ist. Im Plangebiet selbst keine potenziell durch die Amphibienart genutzten Habitate vorhanden. Ein Vorkommen kann ausgeschlossen werden (siehe Hinweis zu Amphibien).
Teichfrosch ( <i>Rana esculenta</i> )	BNatSchG(b), FFH V	-	-	Teichfrösche bewohnen stehende Gewässer aller Art. Sonnige Plätze und reiche Vegetation werden bevorzugt. Überwinterung in Erdhohlräumen. Im Plangebiet selbst keine potenziell durch die Amphibienart genutzten Habitate vorhanden. Ein Vorkommen kann ausgeschlossen werden (siehe Hinweis zu Amphibien).

Art	Schutzstatus	Pot. Vorkommen im UG	Beeinträchtigungen durch die Planung möglich	Ausschlussgründe für die Art
Erdkröte ( <i>Bufo bufo</i> )	BNatSchG(b), BArtSchV(b)	-	-	Die meiste Zeit verbringt die Erdkröte in ihrem Sommerlebensraum im terrestrischen Habitat. Hierzu gehören mit Strauch- und Baumgruppen bestandene und bewaldete Gebiete, naturnahe Laubwälder, Laubmischwälder und in der Nähe der Laichgewässer befindliche Kleingehölze wie Feldhecken, Gebüsche, Baumgruppen und Streuobstbestände. Die Erdkröte lebt in strukturreichen Mischwäldern, naturnahen Gärten und feuchten Niederungen (NAJU 2004). Erdkröten begeben sich frühzeitig im März nach Ende des Frostes auf Wanderschaft zu ihren Laichgewässern (mind. 50 cm Tiefe, auch mit Fischbestand). Im Plangebiet selbst keine potenziell durch die Amphibienart genutzten Habitate vorhanden. Ein Vorkommen kann ausgeschlossen werden (siehe Hinweis zu Amphibien).
Knoblauchkröte ( <i>Pelobates fuscus</i> )	RL(D)3, FFH IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s)	-	-	Die Knoblauchkröte kommt in sandigen, offenen Kulturlandschaften mit stehenden und träge fließenden Gewässern, Dünen, Abbaugruben, auf Ruderalflächen und Heidelandschaften vor (LP 2005). Laichgewässer sind große und kleine, meso- bis eutrophe, alte und gut besonnte Gewässer mit dichtem Pflanzenbewuchs in unmittelbarer Nähe der Landlebensräume. Die Kröte besitzt keine großen Ansprüche an ihr Laichgewässer. Die Landlebensräume bestehen aus lockeren warmen Böden, sind sandig und gut grabbar (häufig auf Brachen, Äcker, Ödländer, Dünen u. ä.). Im Plangebiet selbst keine potenziell durch die Amphibienart genutzten Habitate vorhanden. Ein Vorkommen kann ausgeschlossen werden (siehe Hinweis zu Amphibien).
Kreuzkröte ( <i>Bufo calamita</i> )	RL(Bbg)3, RL(D)V, FFH IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s)	-	-	Laut BfN (2006) LAU Sachsen-Anhalt (2015) ist ein Vorkommen in der Region des UG möglich. Die Kreuzkröte besiedelt Kleinstgewässer der Agrargebiete und Tagebaugewässer. Sie ist eine Pionierart warmer, offener Lebensräume in Gebieten mit lockeren und sandigen Böden. Das Vorhandensein vegetationsarmer bis –freier Biotope mit ausreichenden Versteckmöglichkeiten als Landlebensraum sowie kaum bewachsener Flach- und Kleingewässer als Laichplätze ist Voraussetzung für ihre Existenz. Im Plangebiet selbst keine potenziell durch die Amphibienart genutzten Habitate vorhanden. Ein Vorkommen kann ausgeschlossen werden (siehe Hinweis zu Amphibien).
Wechselkröte ( <i>Bufo viridis</i> )	RL(Bbg)3, RL(D)3, FFH IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s)	-	-	Die Wechselkröte nutzt offene, sonnenexponierte, trockenwarme Habitate mit grabfähigem Boden und lückiger Gras- und Krautvegetation. Sie ist häufig an Sekundärbiotope wie Kiesgruben, Regenwasser- und Wasserskianlagen gebunden. Militärische Übungsplätze, Industriebrachen bzw. Baustellen, trockene Ruderalflächen in früherer Sukzession, Äcker, Bahndämme und Parks gehören dazu. Laichgewässer sind flach und vege-

Art	Schutzstatus	Pot. Vorkommen im UG	Beeinträchtigungen durch die Planung möglich	Ausschlussgründe für die Art
				tationsarm. Im Plangebiet selbst keine potenziell durch die Amphibienart genutzten Habitate vorhanden. Ein Vorkommen kann ausgeschlossen werden (siehe Hinweis zu Amphibien).
Rotbauchunke ( <i>Bombina bombina</i> )	RL(Bbg)2, RL(D)2, FFH II; IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s)	-	-	Die Rotbauchunke besiedelt pflanzenreiche, fischfreie Klein- und Flachgewässer in der Feldflur, die sie vom Frühjahr bis zum Herbst besiedelt. Auch Sölle bilden typische Lebensräume ab. Die Rückwanderung in die Winterquartiere wie Gehölze mit Totholz und Laub findet von September bis Oktober statt. Im Plangebiet selbst keine potenziell durch die Amphibienart genutzten Habitate vorhanden. Ein Vorkommen kann ausgeschlossen werden (siehe Hinweis zu Amphibien).
Nördlicher Kammmolch ( <i>Triturus cristatus</i> )	RL(Bbg)3, RL(D)V, FFH II; IV, BNatSchG(b), BNatSchG(s)	-	-	Kammolche sind typische Flachlandtiere, die häufig in Teichen und Weihern in Waldnähe, im Offenland in Grünlandweihern, naturnahen Moor- und Auengewässern und in Abbaugruben zu finden sind. Sie sind vor allem in Kleingewässern in Offenlandschaften zu finden. Überwinterungsplätze befinden sich bei Wald- und Gehölzstreifen mit Totholzstrukturen sowie Laub-, Reisig- und Lesesteinhaufen. Im Plangebiet selbst keine potenziell durch die Amphibienart genutzten Habitate vorhanden. Ein Vorkommen kann ausgeschlossen werden (siehe Hinweis zu Amphibien).
Teichmolch ( <i>Lissotriton vulgaris</i> )	BNatSchG(b)	-	-	Ist die häufigste Molchart Deutschlands. Bevorzugt substratreiche, besonnte und wasserpflanzenreiche Gewässer. Landhabitate sind Laub- und Mischwälder, stillgelegte Gruben oder Siedlungsbereiche mit naturnahen Gärten, Parkanlagen oder Friedhöfe. Den Winter verbringen Teichmolche an einem frostgeschützten und feuchten Ort unter Wurzeln, Stein- oder Laubhaufen und in Erdhöhlen. Im Plangebiet selbst keine potenziell durch die Amphibienart genutzten Habitate vorhanden. Ein Vorkommen kann ausgeschlossen werden (siehe Hinweis zu Amphibien).
<b>Fische und Rundmäuler</b>				
Alle		-	-	Im Plangebiet selbst sind keine potenziell durch Fische und Rundmäuler genutzten Habitate vorhanden. Die nächstgelegenen Gewässer vom Plangebiet befinden sich im Süden und Westen in mindestens 0,4 km Entfernung. Es wird in keine potenziellen Habitate eingegriffen. Eine Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden.
<b>Käfer</b>				
Großer Eichenbock ( <i>Cerambyx cerdo</i> )	RL(Bbg)1 FFH II, IV	-	-	Im UG sind keine besonders alten Eichen vorhanden, auf denen der Eichenbock potenziell vorkommen kann. Ein Vorkommen kann ausgeschlossen werden.



Art	Schutzstatus	Pot. Vorkommen im UG	Beeinträchtigungen durch die Planung möglich	Ausschlussgründe für die Art
Eremit/Juchtenkäfer ( <i>Osmoderma eremita</i> )	RL(Bbg)2, RL(D)2, FFH II, IV	-	-	Die Art benötigt mulmreiche Höhlen in alten Laubbäumen, meist in größerer Höhe. Da im UG keine geeigneten mulmreichen Höhlen vorhanden sind, kann ein Vorkommen ausgeschlossen werden.
<b>Hautflügler</b>				
Alle besonders und streng geschützten Arten		-	-	Habitate, die offensichtlich als potenzielle Lebensräume für besonders geschützte Hautflügler dienen könnten, sind im UG nicht vorhanden. Altes Bauholz, Schilf oder Rohrdächer als Ersatzhabitate für Hornissen, Wespen und Bienen sind nicht vorhanden, eine Beeinträchtigung dieser Arten kann ausgeschlossen werden.
<b>Schmetterlinge</b>				
Alle besonders und streng geschützten Arten		-	-	Schmetterlinge ernähren sich zumeist von Nektar der Blühpflanzen. Im UG sind keine geeigneten Lebensräume für geschützte Schmetterlingsarten vorhanden. Eine Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden.
<b>Heuschrecken</b>				
Alle besonders und streng geschützten Arten		-	-	Sie besiedeln unterschiedliche Lebensräume wie Wiesen, Wälder oder Höhlen. Es wird nur in anthropogen überprägte Bereiche eingegriffen, die für geschützte Heuschreckenarten keine primären Lebensräume darstellen. Eine Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden.
<b>Libellen</b>				
Alle besonders und streng geschützten Arten		-	-	Benötigen strukturreiche Gewässer für die Entwicklung ihrer Larven und der Jagdmöglichkeit kleinerer Insekten. Die Lebensraumsprüche werden im UG nicht befriedigt, eine Beeinträchtigung kann somit ausgeschlossen werden.
<b>Spinnen</b>				
Alle besonders und streng geschützten Arten		-	-	Spinnen sind in vielen Habitaten zu finden (Wiesen, Höhlen, Gebäude, Gärten). Es wird nur in anthropogen überprägte Bereiche eingegriffen, die für geschützte Arachnida keine primären Lebensräume darstellen. Eine Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden.

Art	Schutzstatus	Pot. Vorkommen im UG	Beeinträchtigungen durch die Planung möglich	Ausschlussgründe für die Art
<b>Krebstiere, Muscheln, Schnecken</b>				
Alle besonders und streng geschützten Arten		-	-	Die vorhandenen Biotope im UG bieten keine Lebensräume für die besonders geschützten Krebstiere, Muscheln und Schnecken.
<b>Höhere Pflanzen</b>				
alle besonders und streng geschützten Arten		-	-	Die Biotope und Standortbedingungen im Untersuchungsgebiet lassen durch die hohe anthropogene Prägung keine besonders geschützten Pflanzenarten erwarten.

**Legende:**

UG: Untersuchungsgebiet

RL Bbg / RL D: Rote Liste Brandenburg / Deutschland;

Kategorien: 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, G = Gefährdung anzunehmen, Status unbekannt, R = Art mit geogr. Restriktion, extrem selten, V = Vorwarnliste (keine Kategorie), N = nicht bewertet (keine Kategorie), D = Daten unzureichend (keine Kategorie)

FFH II = FFH-Anhang II = Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie (Gebietsschutz)

FFH IV = FFH-Anhang IV, streng geschützte Art gem. BNatSchG (europäisch geschützte Art)

EU-VRL = EU-Vogelschutzrichtlinie = Art ist in Anhang 1 der VRL aufgeführt (Gebietsschutz)

EG-VO = EG-Artenschutzverordnung,

EG-VO 338/97 = VERORDNUNG (EG) Nr. 1332/2005: Arten des Anhangs A

BArtSchV = Bundesartenschutzverordnung, Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten: Art ist in Spalte 2 und 3 der Bundesartenschutzverordnung  
s = streng, b = besonders geschützte Art

Potenzielles Vorkommen im UG: - = wird auf Grund der vorhandenen Biotope (Habitate) nicht erwartet  
(x) = mit geringer Wahrscheinlichkeit potenziell vorkommend, nur suboptimale Lebensräume, verinselt o.ä.  
x = Vorkommen möglich

Beeinträchtigung: - = es ist mit keinen Beeinträchtigungen zu rechnen  
(x) = sehr gering, nicht völlig auszuschließen  
x = Beeinträchtigung durch das geplante Vorhaben möglich

## Artenblätter für die artenschutzrechtliche Prüfung Anlage 6

<b>Betroffene Artengruppe</b> (Auswahl der mit hoher Wahrscheinlichkeit betroffenen Arten) Nischen- und Gehölzbrüter: Nest / Nistplatz geschützt, Schutz erlischt nach der jeweiligen Brutperiode Bsp.: Amsel ( <i>Turdus merula</i> ), Dorngrasmücke ( <i>Sylvia communis</i> ), Feldsperling ( <i>Passer montanus</i> ), Goldammer ( <i>Emberiza citrinella</i> ), Neuntöter ( <i>Lanius collurio</i> ), Ringeltaube ( <i>Columba palumbus</i> )		
<b>1. Schutz- und Gefährdungsstatus</b>		
<input type="checkbox"/> FFH-Anhang IV – Art <input checked="" type="checkbox"/> Europäische Vogelart <input type="checkbox"/> Streng geschützte Art (BArtSchVO, Spalte 3)	<b>Rote Liste Status</b> Bundesland: V Deutschland: V Europäische Union: ---	<b>Biogeographische Region</b> (in der das Vorhaben sich auswirkt) <input type="checkbox"/> Atlantische Region <input checked="" type="checkbox"/> Kontinentale Region <input type="checkbox"/> Alpine Region
<b>Erhaltungszustand Deutschland</b> <input type="checkbox"/> günstig (grün) <input type="checkbox"/> ungünstig/ unzureichend (gelb) <input type="checkbox"/> ungünstig/ schlecht (rot)	<b>Erhaltungszustand Bundesland</b> <input type="checkbox"/> günstig (grün) <input type="checkbox"/> ungünstig/ unzureichend (gelb) <input type="checkbox"/> ungünstig/ schlecht (rot)	<b>Erhaltungszustand der lokalen Population</b> <input type="checkbox"/> günstig (grün) <input type="checkbox"/> ungünstig/ unzureichend (gelb) <input type="checkbox"/> ungünstig/ schlecht (rot)
<input checked="" type="checkbox"/> Art im UG nachgewiesen <span style="margin-left: 300px;"><input type="checkbox"/> Art im UG potentiell möglich</span> <i>Gehölzfällungen sind durch die Durchführung des Bebauungsplanes zu erwarten. Während der Brutsaison wären sowohl Verluste an Brutstätten als auch damit verbundene Tierverluste möglich. Eine erhebliche Auswirkung auf die lokale bzw. regionale Population durch Störungen während des Baugeschehens wird nicht erwartet. Insgesamt wird eher mit störungsunempfindlichen Arten gerechnet. Die ökologischen Funktionen des Lebensraumes insgesamt bleiben erhalten.</i>		
<b>2. Beschreibung der erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen, ggf. des Risikomanagements</b>		
Erforderliche CEF-Maßnahmen: <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein</span>		
Erforderliche artenschutzspezifische Vermeidungsmaßnahmen: - Vermeidung der Tötung und des Verlustes von Brutstätten von Nischen- und Gehölzbrütern: <i>Gehölzentnahmen sind ausschließlich außerhalb der Brutzeit vom 01. März bis 30. September zulässig.</i>		
Sonstige erforderliche Vorgaben zum Risikomanagement: Nicht ersetzbare Biotopzerstörung gem. § 19 Abs. 3 Satz 2 BNatSchG bzw. entsprechende Regelung im einschlägigen Landesnaturschutzgesetz: <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein</span>		
<b>3. Verbotsverletzungen</b>		
Verbot § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG verletzt: <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein</span>		
Verbot § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG verletzt: <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein</span>		
Verbot § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG verletzt: <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein</span>		
Verbot § 44 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG verletzt: <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein</span>		
<b>4. Auswirkung auf den Erhaltungszustand</b>		
Beschreibung der Auswirkungen auf den Erhaltungszustand: <i>Erhaltungszustand der lokalen Population verbleibt wahrscheinlich günstig, keine Verschlechterung</i>		
Erforderliche Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes:		
<u>Die Gewährung führt unter Berücksichtigung der oben aufgeführten Maßnahmen zu folgenden Auswirkungen auf den Erhaltungszustandes:</u>		
<input type="checkbox"/> Der Erhaltungszustand der Population der Art ist günstig. Eine Ausnahme führt zu keiner Verschlechterung.		
<input type="checkbox"/> Der Erhaltungszustand der Population der Art in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet ist ungünstig. Die Erteilung einer Ausnahme führt jedoch zu keiner weiteren Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Population der Art und keiner Behinderung der Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes.		
<input type="checkbox"/> Der Erhaltungszustand der Population der Art in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet ist ungünstig. Die Erteilung einer Ausnahme führt jedoch zu einer Verbesserung des Erhaltungszustandes der Population und keiner Behinderung der Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes		
<input type="checkbox"/> Die Erteilung einer Ausnahme hat negative Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der Population der Art.		

<b>Betroffene Artengruppe</b> (Auswahl der mit hoher Wahrscheinlichkeit betroffenen Arten) Gebäude- und Höhlenbrüter: Baumhöhlen bei Nutzung als ganzjährig geschützt geltende Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätte Bsp.: Blaumeise ( <i>Parus caeruleus</i> ), Buntspecht ( <i>Dendrocopos major</i> ), Feldsperling ( <i>Passer montanus</i> ), Gartenrotschwanz ( <i>Phoenicurus phoenicurus</i> ), Kohlmeise ( <i>Parus major</i> ), Star ( <i>Sturnus vulgaris</i> ), Tannenmeise ( <i>Parus ater</i> )		
<b>1. Schutz- und Gefährdungsstatus</b>		
<input type="checkbox"/> FFH-Anhang IV – Art <input checked="" type="checkbox"/> Europäische Vogelart <input type="checkbox"/> Streng geschützte Art (BArtSchVO, Spalte 3)	<b>Rote Liste Status</b> Bundesland: RL(Bbg)V Deutschland: RL(D)V Europäische Union: ---	<b>Biogeographische Region</b> (in der das Vorhaben sich auswirkt) <input type="checkbox"/> Atlantische Region <input checked="" type="checkbox"/> Kontinentale Region <input type="checkbox"/> Alpine Region
<b>Erhaltungszustand Deutschland</b> <input type="checkbox"/> günstig (grün) <input type="checkbox"/> ungünstig/ unzureichend (gelb) <input type="checkbox"/> ungünstig/ schlecht (rot)	<b>Erhaltungszustand Bundesland</b> <input type="checkbox"/> günstig (grün) <input type="checkbox"/> ungünstig/ unzureichend (gelb) <input type="checkbox"/> ungünstig/ schlecht (rot)	<b>Erhaltungszustand der lokalen Population</b> <input type="checkbox"/> günstig (grün) <input type="checkbox"/> ungünstig/ unzureichend (gelb) <input type="checkbox"/> ungünstig/ schlecht (rot)
<input type="checkbox"/> Art im UG nachgewiesen <input checked="" type="checkbox"/> Art im UG potentiell möglich <i>Gebäude innerhalb des Plangebiets bilden potenzielle Habitate für Höhlen- und Gebäudebrüter ab. Es kommt zum Abriss eines Gebäudes, das als Lager genutzt wird. Eine erhebliche Auswirkung auf lokale bzw. regionale Populationen wird nicht erwartet, da die betroffenen Individuen auf benachbarte Flächen sowie Gebäude ausweichen können. Es wird nicht in Bereiche mit Baumhöhlen eingegriffen.</i>		
<b>2. Beschreibung der erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen, ggf. des Risikomanagements</b>		
Erforderliche CEF-Maßnahmen: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein		
Erforderliche artenschutzspezifische Vermeidungsmaßnahmen: - <i>Vermeidung der Tötung und des Verlustes von Brutstätten von Gebäude- und Höhlenbrütern: bauvorbereitende Maßnahmen und alle Baumaßnahmen sind ausschließlich außerhalb der Brutzeit vom 01. März bis 30. September zulässig. Ein Eingriff in Gebäude ist während der Brutzeit nur nach vorheriger Kontrolle einer fachkundigen Person zulässig, bei der ein Vorkommen von Gebäudebrütern mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann.</i>		
Sonstige erforderliche Vorgaben zum Risikomanagement: Nicht ersetzbare Biotopzerstörung gem. § 19 Abs. 3 Satz 2 BNatSchG bzw. entsprechende Regelung im einschlägigen Landesnaturschutzgesetz: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein		
<b>3. Verbotsverletzungen</b>		
Verbot § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG verletzt: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein		
Verbot § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG verletzt: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein		
Verbot § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG verletzt: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein		
Verbot § 44 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG verletzt: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein		
<b>4. Auswirkung auf den Erhaltungszustand</b>		
Beschreibung der Auswirkungen auf den Erhaltungszustand: <i>Erhaltungszustand der lokalen Population verbleibt wahrscheinlich günstig, keine Verschlechterung</i>		
Erforderliche Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes: <i>nicht erforderlich</i>		
<u>Die Gewährung führt unter Berücksichtigung der oben aufgeführten Maßnahmen zu folgenden Auswirkungen auf den Erhaltungszustandes:</u> <input type="checkbox"/> Der Erhaltungszustand der Population der Art ist günstig. Eine Ausnahme führt zu keiner Verschlechterung. <input type="checkbox"/> Der Erhaltungszustand der Population der Art in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet ist ungünstig. Die Erteilung einer Ausnahme führt jedoch zu keiner weiteren Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Population der Art <u>und</u> keiner Behinderung der Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes. <input type="checkbox"/> Der Erhaltungszustand der Population der Art in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet ist ungünstig. Die Erteilung einer Ausnahme führt jedoch zu einer Verbesserung des Erhaltungszustandes der Population und keiner Behinderung der Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes <input type="checkbox"/> Die Erteilung einer Ausnahme hat negative Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der Population der Art.		

<p><b>Betroffene Artengruppe</b> (Auswahl der mit hoher Wahrscheinlichkeit betroffenen Arten)                  Fledermäuse: Gebäudebewohnende Arten (Tages-/Sommerquartier)                  Bsp.: BreitflügelFledermaus (<i>Eptesicus serotinus</i>), Fransenfledermaus (<i>Myotis natteri</i>), Große Bartfledermaus (<i>Myotis brandtii</i>), Graues Langohr (<i>Plecotus austriacus</i>), Kleiner Abendsegler (<i>Nyctalus leisleri</i>), Zweifarbfledermaus (<i>Vespertilio murinus</i>), Zwergfledermaus (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>)</p>		
<p><b>1. Schutz- und Gefährdungsstatus</b></p>		
<input checked="" type="checkbox"/> FFH-Anhang IV – Art <input type="checkbox"/> Europäische Vogelart <input type="checkbox"/> Streng geschützte Art (BArtSchVO, Spalte 3)	<p><b>Rote Liste Status</b>                  Bundesland: RL(Bbg)1, 2, 3, 4                  Deutschland: RL(D)D, 1, 3                  Europäische Union: FFH IV</p>	<p><b>Biogeographische Region</b>                  (in der das Vorhaben sich auswirkt)  <input type="checkbox"/> Atlantische Region  <input checked="" type="checkbox"/> Kontinentale Region  <input type="checkbox"/> Alpine Region</p>
<p><b>Erhaltungszustand Deutschland</b>  <input type="checkbox"/> günstig (grün)  <input type="checkbox"/> ungünstig/ unzureichend (gelb)  <input type="checkbox"/> ungünstig/ schlecht (rot)</p>	<p><b>Erhaltungszustand Bundesland</b>  <input type="checkbox"/> günstig (grün)  <input type="checkbox"/> ungünstig/ unzureichend (gelb)  <input type="checkbox"/> ungünstig/ schlecht (rot)</p>	<p><b>Erhaltungszustand der lokalen Population</b>  <input type="checkbox"/> günstig (grün)  <input type="checkbox"/> ungünstig/ unzureichend (gelb)  <input type="checkbox"/> ungünstig/ schlecht (rot)</p>
<p><input type="checkbox"/> Art im UG nachgewiesen <span style="margin-left: 150px;"><input checked="" type="checkbox"/> Art im UG potentiell möglich</span>                  Die vorhandenen Gebäude bilden möglicherweise Habitate für gebäudebewohnende Fledermäuse ab (Sommerquartier). <b>Winterquartiere und Wochenstuben</b> sind aufgrund der vorhandenen Habitate <b>nicht zu erwarten</b> und konnten auch <b>nicht nachgewiesen</b> werden. Es kommt zum Abriss eines Gebäudes, das als Lager genutzt wird. Eine erhebliche Auswirkung auf lokale bzw. regionale Populationen ist nicht zu erwarten, da Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung) vorgesehen sind.</p>		
<p><b>2. Beschreibung der erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen, ggf. des Risikomanagements</b></p>		
<p>Erforderliche CEF-Maßnahmen: <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein</span></p> <p>Erforderliche artenschutzspezifische Vermeidungsmaßnahmen:                  Vermeidung der Tötung von Fledermäusen/des Verlustes von durch Fledermäuse genutzte Gebäudequartiere: Bauliche Eingriffe nicht zur Sommerquartierszeit zwischen Mitte April und Ende August (Empfehlung: Oktober – März nach vorheriger Kontrolle, Vermeidungsmaßnahme - Bauzeitenregelung). Ein Eingriff in Gebäude ist während der Sommerquartierszeit nur nach vorheriger Kontrolle einer fachkundigen Person zulässig, bei der ein Vorkommen von Fledermäusen an dem Gebäude mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann.</p> <p>Sonstige erforderliche Vorgaben zum Risikomanagement:                  Nicht ersetzbare Biotopzerstörung gem. § 19 Abs. 3 Satz 2 BNatSchG bzw. entsprechende Regelung im einschlägigen Landesnaturschutzgesetz: <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein</span></p>		
<p><b>3. Verbotsverletzungen</b></p>		
<p>Verbot § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG verletzt: <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein</span>                  Verbot § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG verletzt: <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein</span>                  Verbot § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG verletzt: <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein</span>                  Verbot § 44 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG verletzt: <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein</span></p>		
<p><b>4. Auswirkung auf den Erhaltungszustand</b></p>		
<p>Beschreibung der Auswirkungen auf den Erhaltungszustand:                  Erhaltungszustand der lokalen Population verbleibt wahrscheinlich günstig, keine Verschlechterung</p> <p>Erforderliche Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes:                  nicht erforderlich</p>		
<p>Die Gewährung führt unter Berücksichtigung der oben aufgeführten Maßnahmen zu folgenden Auswirkungen auf den Erhaltungszustandes:</p> <p><input type="checkbox"/> Der Erhaltungszustand der Population der Art ist günstig. Eine Ausnahme führt zu keiner Verschlechterung.                  Der Erhaltungszustand der Population der Art in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet ist ungünstig.                  Die Erteilung einer Ausnahme führt jedoch zu keiner weiteren Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Population der Art <u>und</u> keiner Behinderung der Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes.  <input type="checkbox"/> Der Erhaltungszustand der Population der Art in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet ist ungünstig.                  Die Erteilung einer Ausnahme führt jedoch zu einer Verbesserung des Erhaltungszustandes der Population und keiner Behinderung der Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes  <input type="checkbox"/> Die Erteilung einer Ausnahme hat negative Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der Population der Art.</p>		

## Anlage 7: Integration naturschutzrechtlicher Belange

Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Träger öffentlicher Belange	Antwort (Posteingang)	Einspruch/Widerspruch Bedenken/Anregungen - Kurzdarstellung -	Abwägung
<b>Landkreis Märkisch-Oderland (MOL)</b>	18.11.22 28.11.22		
Landkreis MOL  Untere Naturschutzbehörde	11.10.22	<p><b>1.)</b> Bei Einhaltung und Umsetzung der in den vorgelegten Artenblättern enthaltenen Vermeidungsmaßnahmen zur artenschutzfachlichen Prüfung im worst case, bestehen zum B-Plan keine Einwände.</p> <p><b>2.)</b> Gegen die Vorzugsvariante 1 der Stadt Müncheberg bestehen keine Einwände.</p> <p><u>Anregung</u></p> <p><b>3.)</b> Die Umsetzung von Festsetzungen zum B-Plan ist bereits in der frühzeitigen Planungsphase vorzulegen, bzw. erfolgte Änderungen von Festsetzungen aus dem B-Plan „Märkische Siedlung“ im tabellarischen Vergleich zur Überplanung des B-Planes sind anzugeben. Die in Anlage 2 aufgeführten naturschutzfachlichen Festsetzungen reichen hier nicht aus und sind nachzuarbeiten. Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen sind auch die grünordnerischen, naturschutzfachlichen Festsetzungen (z. B. Baumschutz, Pro m<sup>2</sup> - Anzahl Baumpflanzungen, Bauzeitenregelung, Vermeidungsmaßnahmen im Schutzgut Boden und Artenschutz) aufzuführen.</p> <p><b>4.)</b> Das geplante B-Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Märkische Schweiz“. Das Vorhaben befindet sich innerhalb der Entscheidung des MLUK, vom 10.11.1997 zur Entlassung von Flächen in Müncheberg aus dem Landschaftsschutz des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Märkische Schweiz“. Auf Grund der Entscheidung des MLUK zum LSG „Märkische Schweiz“ und der geringfügigen Änderung zum rechtskräftigen B-Plan „Märkische Siedlung“ lässt sich die beabsichtigte B-Planung mit dem Schutzzweck des LSG vereinbaren und steht der LSG-VO „Märkische Schweiz“ nicht entgegen. Eine erneute Zustimmung des MLUK zum B-Plan „Wohnen an der Hohenwestedter Straße“ ist nicht erforderlich.</p>	<p><b>Zu 1.)</b> <u>Die SVV nimmt Kenntnis. Kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></p> <p><b>Zu 2.)</b> <u>Die SVV nimmt Kenntnis. Kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></p> <p><b>Zu 3.)</b> Der Stand der Umsetzung des BP „Märkische Siedlung“ wird erläutert. Der Festsetzungskatalog wird gemäß BauGB zum ersten Entwurf konkretisiert und ergänzt und im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme vorgelegt. Ein tabellarischer Vergleich der Festsetzungen im BP „Märkische Siedlung“ mit den Festsetzungen des aktuellen Bebauungsplanes „Wohnen an der Hohenwestedter Straße“ ist nicht erforderlich, da es sich nicht um einen Änderungsbebauungsplan handelt, vielmehr um eine Neuplanung im beschleunigten Verfahren, die die Ursprungsplanung an dieser Stelle überlagert und „verdrängt“. Es kann jedoch zusammenfassend festgestellt werden, dass sich die Grundzüge der Ursprungsplanung nicht wesentlich ändern (Wohnen, Kita, Grünflächen und Erschließung). Sich zum geltenden Planungsrecht unterscheidende Festsetzungen werden in der Begründung detailliert erläutert. <b>Dem Hinweis wird in oben genannter Weise gefolgt.</b></p> <p><b>Zu 4.)</b> <u>Die SVV nimmt Kenntnis. Kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></p>
Landkreis MOL  Amt für Landwirtschaft und Umwelt - FD Agrarentwicklung	02.11.22	Keine Einwendungen	<u>Die SVV nimmt Kenntnis. Kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u>

Träger öffentlicher Belange	Antwort (Posteingang)	Einspruch/Widerspruch Bedenken/Anregungen - Kurzdarstellung -	Abwägung
Landkreis MOL  Untere Wasserbehörde	28.10.22	<p>1.) Keine Einwendungen</p> <p>2.) Keine beabsichtigten eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können</p> <p>3.) Keine sonstigen fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan</p>	<p><b>Zu 1.) bis 3.)</b> <u>Die SVV nimmt Kenntnis. Kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></p>
Landkreis MOL  Untere Bodenschutzbehörde	21.10.22	<p>1.) Aus Sicht der uB bestehen gegen den Bebauungsplan "Wohnen an der Hohenwestedter Straße" keine Einwände.</p> <p>2.) Hinweise Im Bereich des Bebauungsplans "Wohnen an der Hohenwestedter Straße" liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlastverdächtigen Flächen, Altlaststandorte sowie Altablagerungen. Schädliche Bodenveränderungen sind nicht bekannt. Bei Feststellung ist Punkt 1.2 dieser Stellungnahme zu veranlassen.</p> <p>3.) Diese Stellungnahme wurde am Stichtag der Erstellung mit allen dem Landkreis Märkisch-Oderland zur Verfügung stehenden Informationen bzgl. ALKATOnline/UIG (Altlastverdächtige Fläche, Altstandort, Altablagerung sowie schädliche Bodenveränderung) erstellt. Dennoch ist jegliche Haftung ausgeschlossen, alle Angaben erfolgen ohne Gewähr auf Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Die uB behält sich die weitere Anordnung von Maßnahmen vor.</p> <p>4.) Bei Veränderungen der dem Antrag auf Erteilung der Stellungnahme zugrundeliegenden Angaben, Unterlagen und abgegebenen Erklärung wird diese ungültig. Durch diese Stellungnahme werden die aus anderen Rechtsgründen etwa erforderlichen Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen, Zustimmungen oder Anzeigen nicht berührt oder ersetzt.</p>	<p><b>Zu 1.)</b> <u>Die SVV nimmt Kenntnis. Kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></p> <p><b>Zu 2.)</b> <u>Die SVV nimmt Kenntnis. Kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></p> <p><b>Zu 3.)</b> <u>Die SVV nimmt Kenntnis. Kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></p> <p><b>Zu 4.)</b> <u>Die SVV nimmt Kenntnis. Kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></p>
Landesamt für Umwelt (LfU)	10.11.22 10.11.22	<p>1) die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung wird für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahme der Fachabteilung Immissionsschutz übergeben.</p> <p>Der Fachbereich Wasserwirtschaft zeigt keine Betroffenheit an. Für die Belange zum Naturschutz ist die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland zuständig.</p> <p><b><u>Immissionsschutz</u></b></p> <p>Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p>	<p><b>Zu 1.)</b> <u>Die SVV nimmt Kenntnis. Kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></p>



Träger öffentlicher Belange	Antwort (Posteingang)	Einspruch/Widerspruch Bedenken/Anregungen - Kurzdarstellung -	Abwägung
<p>Weiter zu</p> <p>Landesamt für Umwelt (LfU)</p>		<p><b>2.) Sachstand:</b>                      Mit dem Bebauungsplan „Wohnen an der Hohenwestedter Straße“ der Stadt Müncheberg sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden sowie für die Sicherung und Erweiterung der Kindertagesstätte geschaffen werden. Dafür ist beabsichtigt, ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf festzusetzen. Weiterhin ist beabsichtigt, eine öffentliche Grünfläche sowie Verkehrsflächen festzusetzen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans „Märkische Siedlung“. Im FNP der Stadt Müncheberg ist das Plangebiet als Wohnbaufläche bzw. Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.</p> <p><b>3.1) Stellungnahme:</b>                      Rechtsgrundlage                      Gemäß § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Gemäß § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen.</p> <p>Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ergeben sich zum vorliegenden Bebauungsplan „Wohnen an der Hohenwestedter Straße“ der Stadt Müncheberg, Stand Juni 22, keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p><b>3.2)</b> Das Plangebiet befindet sich nicht im Einwirkungsbereich von Emissionen aus Verkehrswegen bzw. gewerblichen Anlagen, die die geplante Nutzung erheblich belästigen bzw. beeinträchtigen könnten. Vom Planvorhaben sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die benachbarten Nutzungen zu erwarten. Im Kapitel 6. Voraussichtliche Umweltauswirkungen der Planung der Begründung sind die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch sowie Klima und Luft beschrieben. Den Ausführungen wird gefolgt.</p> <p><b>3.3)</b> Hinweis Kindertagesstätte                      Nach § 22 Abs. 1a BImSchG sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.</p>	<p><b>Zu 2.)</b> <u>Die SVV nimmt Kenntnis. Kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></p> <p><b>Zu 3.1)</b> <u>Die SVV nimmt Kenntnis. Kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></p> <p><b>Zu 3.2)</b> <u>Die SVV nimmt Kenntnis. Kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></p> <p><b>Zu 3.3)</b> <u>Die SVV nimmt Kenntnis. Kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></p>

Träger öffentlicher Belange	Antwort (Posteingang)	Einspruch/Widerspruch Bedenken/Anregungen - Kurzdarstellung -	Abwägung
Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR	15.11.22 15.11.22	<p>Zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ausgelegten Unterlagen bestehen seitens der anerkannten Naturschutzverbände folgende Einwände:</p> <p><b>1.)</b> Die geplante Aufstellung eines neuen B-Plans auf einer Teilfläche des rechtskräftigen B-Plans „Märkische Siedlung“ wird nicht ausreichend begründet. Der Hinweis auf „wohnungspolitische Gründe“ ist diesbezüglich zu unbestimmt.</p> <p><b>2.)</b> Es fehlt eine flächenscharfe Gegenüberstellung der z.Z. gültigen und der geplanten B-Planfestsetzungen. In der stark verkleinerten Abbildung der Karte des geltenden B-Plans (S. 10) sind die Darstellungen kaum erkennbar und auf die geltenden textlichen Festsetzungen im rechtskräftigen B-Plan wird überhaupt kein Bezug genommen.</p> <p><b>3.)</b> Sofern die geplante Aufstellung eines neuen B-Plans lediglich mit einer Änderung der geplanten Wohnbebauung (Mehrfamilienhäuser), dem damit verbundenen zusätzlichen Stellplatzbedarf und Erweiterungsmöglichkeiten der Kita begründet sein sollten, so stellt sich die Frage, weshalb diese Änderungen nicht über eine Änderung des rechtskräftigen B-Plans zu erreichen wären?</p> <p><b>4.)</b> Sofern mit dem geplanten B-Plan auch Änderungen im Bereich der festgesetzten Grünflächen beabsichtigt sein sollten (ggf. Wegfall von Bindungen für den Gehölzerhalt und von Pflanz- und Pflegemaßnahmen), so fehlen hier der Hinweis und die Begründung.</p>	<p><b>Zu 1.)</b> Der Anlass der Planung sowie das Erfordernis für eine Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 3 und 8 BauGB sind in der Begründung zum Vorentwurf, Kapitel 1 hinreichend erläutert und die „wohnungspolitischen Gründe“ im Einzelnen definiert (hier vordergründig ein veränderter Wohnraumbedarf, der im Rahmen der rechtskräftigen Festsetzungen nicht gedeckt werden kann). Die Wahl des Verfahrens unterliegt unter Beachtung der Regelungsinhalte des BauGB der Planungshoheit der Kommune. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a werden erfüllt, die Überlagerung eines Bebauungsplanes durch einen neuen Bebauungsplan ist zulässig. Die Wohnungsgesellschaft als Eigentümerin sowie die Stadtverordneten der Stadt Müncheberg haben diesen Sachverhalt diskutiert und die Entscheidung in Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange getroffen. <b>Dem Hinweis wird in oben genannter Weise gefolgt.</b></p> <p><b>Zu 2.)</b> Zu den geplanten neuen Festsetzungen des überlagernden Bebauungsplanes „Wohnen an der Hohenwestedter Straße“ ist eine ausführliche Synopse der Festsetzungen der jeweiligen Festsetzungskataloge nicht erforderlich, da es sich nicht um einen Änderungsbebauungsplan handelt, vielmehr um eine Neuplanung im beschleunigten Verfahren, die die Ursprungsplanung an dieser Stelle überlagert und „verdrängt“. Die wesentlichen Grundzüge der Planung verändern sich nicht (Wohnen, Kita, Grünflächen und Erschließung). Zum geltenden Planungsrecht wesentlich unterscheidende Festsetzungen werden in der Begründung erläutert – entsprechende Ausführungen werden ergänzt. <b>Dem Hinweis wird in oben genannter Weise gefolgt.</b></p> <p><b>Zu 3.)</b> Siehe Abwägung zu Punkt 1, <u>kein erneuter Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></p> <p><b>Zu 4.)</b> Im Grundsatz bleibt die bisher als Grünfläche festgesetzte Fläche erhalten. Bauliche Eingriffe werden vordergründig in Bereichen vorbereitet, die auch bereits im BP „Märkische Siedlung“ als Bauflächen bzw. Verkehrsflächen festgesetzt sind. Einzelne Veränderungen im Detail werden zum ersten Entwurf genauer betrachtet und entsprechende Ausführungen in der Begründung ergänzt. <b>Dem Hinweis gefolgt.</b></p>

Träger öffentlicher Belange	Antwort (Posteingang)	Einspruch/Widerspruch Bedenken/Anregungen - Kurzdarstellung -	Abwägung
<p>Weiter zu</p> <p>Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR</p>		<p><b>5.)</b> Im Rahmen des B-Planverfahrens zum rechtskräftigen B-Plan „Märkische Siedlung“ dürfte ein Grünordnungsplan erarbeitet sowie die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abgearbeitet worden sein. Sollten festgesetzte naturschutzfachliche Vermeidungs- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen von der geplanten Aufstellung des neuen B-Plans „Wohnen an der Hohenwestedter Straße“ betroffen sein, so wäre dies darzulegen und zu begründen. In diesem Falle wäre auch zu prüfen, ob hierdurch die Grundzüge der Planung des rechtskräftigen B-Plans „Märkische Siedlung“ berührt werden.</p> <p><b>6.)</b> Nach Ansicht der anerkannten Naturschutzverbände wäre von einer Vereinbarkeit der Planung mit dem LSG „Märkische Schweiz“ nur dann auszugehen, wenn keine festgesetzten Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen von der Neuaufstellung des B-Plans betroffen sind und die Grundzüge der Planung des rechtskräftigen B-Plans „Märkische Siedlung“ nicht berührt werden.</p> <p><b>7.)</b> Wie den vorliegenden Unterlagen (S. 21) zu entnehmen ist, sollen im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens die Umweltbelange näher betrachtet werden und eine vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung erfolgen. Eine vorläufige Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen ist jedoch bereits in Kapitel 6 vorgenommen worden und hier wird eingeschätzt, dass die Schutzgüter durch das Vorhaben nicht erheblich zusätzlich beeinträchtigt würden, da das Plangebiet stark anthropogen vorgeprägt sei und sowohl innerhalb als auch angrenzend keine naturnahe Vegetation vorzufinden sei. Diese Einschätzung ist schwer nachzuvollziehen.</p> <p>Die im Plangebiet im Bereich der geplanten Wohnbebauung kartierte Grünlandbrache mit spontanem Gehölzbewuchs (Biototyp 05132) ist seit ca. 20 Jahren der natürlichen Sukzession überlassen und dürfte aus diesem Grund als äußerst naturnah zu bewerten sein. Die Einschätzung, dass diese Fläche artenarm sei, kann ebenfalls nicht nachvollzogen werden und wird nicht bewiesen.</p> <p>Im Bereich der geplanten öffentlichen Grünfläche, die als feldgehölzähnlich im Siedlungsbereich (Biototyp 07110) kartiert wurde, ist ein markanter alter Baumbestand vorhanden. Die Aussage, dass Landschaftselemente mit positiver Wirkung auf das Ortsbild, z.B. in Form von Alleen, innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden seien (S. 20), ist daher völlig unverständlich.</p> <p><b>8.)</b> Im Zusammenhang mit der erfolgten Kartierung und Bewertung von Biotopen ist festzustellen, dass die anthropogene Prägung des Plangebietes zum Großteil auf rechtswidrige, dem geltenden B-Plan widersprechende Nutzungen zurückzuführen ist (gewerbliche „Zwischennutzung“ auf ausgewiesener Wohnbaufläche, Stellplätze auf ausgewiesener Grünfläche, Müllablagerungen und Gartenabfälle in ausgewiesener Grünfläche mit festgesetzten Pflanz- und Pflegemaßnahmen). Dies ist im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens bei der näheren Betrachtung der Umweltbelange zu beachten.</p>	<p><b>Zu 5.)</b> Der Sachverhalt wurde geprüft und im Ergebnis die Entscheidung zugunsten der Überplanung des Bereiches gemäß § 13 a BauGB getroffen. Weitere Details werden im Verfahren vertieft und detailliert erläutert. Die Grundzüge der Planung sind nicht betroffen (WA, Erschließung, Grünflächen, Gemeinbedarf Kita). Sie werden mit der Planung nicht verändert. <b>Dem Hinweis wird in oben genannter Weise gefolgt.</b></p> <p><b>Zu 6.)</b> Der Sachverhalt wurde umfassend geprüft. Die Überplanung der Flächen ist mit dem Schutzzweck des LSG vereinbar, da das Plangebiet wie die gesamte Siedlung Müncheberg von der Entscheidung des MLUK vom 10.11.1997 zur Entlassung von Flächen in Müncheberg aus dem Landschaftsschutzgebiet „Märkische Schweiz“ erfasst wird. Der Sachverhalt ist in der Begründung zum Vorentwurf (Kapitel 6, Abschnitt Natur- und Landschaftsschutz) bereits erläutert, wird jedoch zum 1. Entwurf präzisiert und ergänzt. <b>Dem Hinweis wird in oben genannter Weise gefolgt.</b></p> <p><b>Zu 7.)</b> Der Planbereich liegt im Inneren eines vollständig umbauten „Quartieres“ und ist durch bereits vorhandene Bitumenstraßen vorgeprägt. Die vermeintlich naturnahen Grünflächen werden durch Anwohner (z.B. zum Kinderspiel) genutzt, um hier nur einige entsprechende Belange zu nennen, die die Bewertung begründen. Der markante alte Baumbestand auf Flurstück 278 wird als Wald festgesetzt und bleibt auch als prägendes Landschaftselement erhalten. Eine Präzisierung der Festsetzungen erfolgt dahingehend zum 1. Entwurf des Bebauungsplanes. Die getroffene Einschätzung erfolgt auf der Grundlage mehrerer Begehungen durch Fachpersonal vor Ort (22/2023) und wird im weiteren Verfahren untersetzt. <b>Den Hinweisen wird in oben genannter Weise gefolgt.</b></p> <p><b>Zu 8.)</b> Für die gewerbliche Zwischennutzung liegt auf Grundlage des geltenden Planungsrechtes eine entsprechende Genehmigung vor. Im Übrigen wird die Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß BauNVO grundsätzlich nicht ausgeschlossen – der BP „Märkische Siedlung“ tut dies ebenfalls nicht (textliche Festsetzung 1). Die Bestandsnutzung wird darüber hinaus bei der Betrachtung der Umweltbelange beachtet. <b>Dem Hinweis wird in oben genannter Weise gefolgt.</b></p>

Träger öffentlicher Belange	Antwort (Posteingang)	Einspruch/Widerspruch Bedenken/Anregungen - Kurzdarstellung -	Abwägung																																			
<p><i>Weiter zu</i></p> <p>Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR</p>		<p><b>9.)</b> Im Zuge der vertiefenden artenschutzrechtlichen Prüfung sollte insbesondere ein besonderes Augenmerk auf das Vorkommen der Zauneidechse gelegt werden, da für das Plangebiet mit seinen Sukzessionsflächen und Ablagerungen Nachweise seit den Jahren 2020 für die Zauneidechse vorliegen und es ausreichend geeignete Strukturen im Plangebiet gibt. Hier greift der §44 (1)BNatSchG - Tötungsverbot geschützter Arten. Hier wäre in jedem Fall eine Ausnahmegenehmigung notwendig.</p> <p><b>10.)</b> Die Verbände bitten um Prüfung und Berücksichtigung der v.g. Hinweise und Bedenken und bitten um weitere Beteiligung am laufenden Verfahren.</p>	<p><b>Zu 9.)</b> Die Belange des Artenschutzes werden berücksichtigt. Die Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG wird auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen durchgeführt und zum 1. Entwurf vollständig vorliegen. Hierbei wird auch die Zauneidechse betrachtet. Die Ergebnisse werden in die Planung eingestellt.</p> <p><b>Dem Hinweis wird in oben genannter Weise gefolgt.</b></p> <p><b>Zu 10.)</b> <u>Die SVV nimmt Kenntnis. Kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></p>																																			
<p>Landesbetrieb Forst Brandenburg</p> <p>Oberförsterei Strausberg</p>	<p>28.10.22 03.11.22</p>	<p><b>1.)</b> der o.g. Bebauungsplan wurde aus forstrechtlicher Sicht von der unteren Forstbehörde geprüft. Dabei konnte teilweise auf den folgenden der im Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogenen Flurstücken die Waldeigenschaft gem. § 2 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 festgestellt werden:</p> <table border="1" data-bbox="508 699 1283 1050"> <thead> <tr> <th>Gemarkung</th> <th>Flur</th> <th>Flurstück</th> <th>Größe Flurstück in ha</th> <th>Davon Wald im Geltungsbereich B-Plan in ha</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Müncheberg</td> <td>9</td> <td>269</td> <td>0,0755</td> <td>0,0755</td> </tr> <tr> <td>Müncheberg</td> <td>9</td> <td>270</td> <td>0,0509</td> <td>0,0390</td> </tr> <tr> <td>Müncheberg</td> <td>9</td> <td>278</td> <td>0,3757</td> <td>0,3202</td> </tr> <tr> <td>Müncheberg</td> <td>9</td> <td>279</td> <td>0,0290</td> <td>0,0120</td> </tr> <tr> <td>Müncheberg</td> <td>9</td> <td>282</td> <td>0,1822</td> <td>0,1710</td> </tr> <tr> <td>Summe</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>0,6177</td> </tr> </tbody> </table> <p>Die am 25.10.22 durch die zuständige Forstbedienstete festgestellte vorhandene Bestückung der tabellarisch erfassten Flurstücke erfüllt die Anforderungen zum Vorliegen der Waldeigenschaft gem. § 2 LWaldG.</p> <p><b>2.)</b> Im Falle einer Inanspruchnahme von Wald für bauliche Vorhaben (bzw. „Wohnbauland“ siehe Planungsunterlage „Bebauungsplan - Wohnen an der Hohenwestedter Straße“, S. 5 vom Juni 22) der zuvor genannten Flächen ist ein Antrag auf Genehmigung zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart gemäß § 8 LWaldG zu stellen. Ferner sind vor Inanspruchnahme forstliche Ersatzflächen sowie Ausgleichsmaßnahmen anzubieten.</p>	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe Flurstück in ha	Davon Wald im Geltungsbereich B-Plan in ha	Müncheberg	9	269	0,0755	0,0755	Müncheberg	9	270	0,0509	0,0390	Müncheberg	9	278	0,3757	0,3202	Müncheberg	9	279	0,0290	0,0120	Müncheberg	9	282	0,1822	0,1710	Summe				0,6177	<p><b>Zu 1.)</b> Ohne Details der Aussage abschließend zu prüfen ist zunächst klar zu stellen, dass es sich bei den mit RC befestigten Parkstellplätzen auf Flurstück 270 unter keinen Umständen um Waldflächen handeln kann. Weiterhin muss festgestellt werden, dass auf den benannten und im BP „Wohnen an der Hohenwestedter Straße“ als Wohnbauland bzw. Verkehrsflächen festgesetzten Flurstücken bereits Planungsrecht als Wohngebiet bzw. Verkehrsfläche gemäß rechtskräftigen BP „Märkische Siedlung“ besteht und somit nach geltendem Recht bauliche Anlagen entsprechend geltender Festsetzungen errichtet werden dürfen – ohne erneute Waldumwandlung. Ein potentieller Eingriff in diese Flächen wurde im Rahmen des Verfahrens zu dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Märkische Siedlung“ abschließend kompensiert.</p> <p>Wie auch schon im geltenden Baubauungsplan soll prägender Baumbestand in dem der Änderung und Präzisierung dienenden Bebauungsplan „Wohnen an der Hohenwestedter Straße“ durch entsprechende Festsetzung erhalten und gesichert werden. Entsprechende Festsetzungen (Fläche für Wald, SPE-Fläche) werden zum 1. Entwurf angepasst und ergänzt und der Erhalt der ursprünglich gesicherten Flächen hierdurch nochmals durch Ausweitung der entsprechenden Festsetzungen deutlich verstärkt.</p> <p><b>Dem Hinweis wird in oben genannter Weise teilweise gefolgt.</b></p> <p><b>Zu 2.)</b> Sollte dennoch eine Waldumwandlung erforderlich werden (siehe auch Abwägung unter Pkt. 1), erfolgt diese bei der Umsetzung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens – einschließlich entsprechender Kompensationsmaßnahmen.</p> <p><b>Dem Hinweis wird in oben genannter Weise gefolgt.</b></p>
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe Flurstück in ha	Davon Wald im Geltungsbereich B-Plan in ha																																		
Müncheberg	9	269	0,0755	0,0755																																		
Müncheberg	9	270	0,0509	0,0390																																		
Müncheberg	9	278	0,3757	0,3202																																		
Müncheberg	9	279	0,0290	0,0120																																		
Müncheberg	9	282	0,1822	0,1710																																		
Summe				0,6177																																		

Träger öffentlicher Belange	Antwort (Posteingang)	Einspruch/Widerspruch Bedenken/Anregungen - Kurzdarstellung -	Abwägung
Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe	28.10.22 01.11.22	<p><b>1.)</b> Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung:</p> <p>1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können: Keine</p> <p>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands: Keine.</p> <p><b>2.)</b> 3. Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan: Geologie:</p> <p>Auskünfte zur Geologie können über den Webservice des LBGR abgefragt werden.</p> <p>Außerdem weisen wir auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht hin (§ 8ff Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz-GeolDG)).</p>	<p><b>Zu 1.)</b> <u>Die SVV nimmt Kenntnis. Kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></p> <p><b>Zu 2.)</b> <u>Die SVV nimmt Kenntnis. Kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></p>
Wasser- und Bodenverband „Stöbber-Erpe“	25.10.22 25.10.22	in dem Bereich des oben genannten Planvorhabens befinden sich keine unterhaltungspflichtigen Gewässer und Anlagen des Wasser- und Bodenverbandes „Stöbber-Erpe“.	<u>Die SVV nimmt Kenntnis. Kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u>

Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Lfd. Nr.	Stellungnahme Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1	01	<p>[...]</p> <p><b>13.) S. 15, 6.: Umweltauswirkungen der Planung</b>                      Hierzu wird ausgeführt, dass trotz LSG Märkische Schweiz diese 'baulich vorgeprägten' Bereiche der Siedlung „für die Belange des Natur- und Landschaftsschutz von geringer Wichtigkeit“ sind und die „beabsichtigte(n) Baumaßnahmen lassen demzufolge keine negativen Folgewirkungen auf die Schutzgüter erwarten“.                      Wenn dem so wäre, wären wir heute nicht in einer so prekären Umweltsituation. Daher: Wir können etwas an dieser Umweltsituation ändern, nur wollen müssen wir es auch. Möglichkeiten gibt es:</p> <p>[...]</p> <p><b>15.) S. 15 Schutzgut Wasser</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wie und wo wird das Regenwasser von den MFH gesammelt, um für andere Anwendungen wie Bäume wässern zur Verfügung zu stehen, bevor es dem Grundwasser zugeführt wird? Diese Information ging bereits an Fr. Woike.</li> <li>• Wenn der Abfluss von Regenwasser hier nicht geklärt wird, wird die Kanalisation bei Starkregenereignissen noch stärker überlastet als bisher schon. Die Stadt hat die gesetzliche Pflicht zum Regenwasserregime - zur sicheren Ableitung bis hin zum sicheren Versickern (§ 66 des Brandenburgischen Wassergesetzes in Verbindung mit § 9 Brandenburgisches Straßengesetz).</li> <li>• Ist die Nutzung von Regenwasser für Waschmaschinen und Toiletten angedacht? Gibt es z.B. auch einen gemeinschaftlichen Waschmaschinenraum mit evtl. gemeinsamer Nutzung der Waschmaschinen? Ein MFH bietet hierbei viele Synergieeffekte, die vor allem bei der Ressourceneinsparung dringend genutzt werden müssen.</li> <li>• Zu 'gesteigertem Oberflächenabfluss': Wer oder was belebt in diesem Gebiet die Bodenzone? Erhöhter Oberflächenabfluss wird hier nicht aufgenommen werden können, wie andere Bereiche in der Siedlung schon heute zeigen. Nach Baumaßnahmen ist auch die umliegende Bodenzone mitnichten belebt und braucht sehr viele Jahre, um wieder als belebt zu gelten!</li> </ul>	<p><b>Zu 13.)</b> Der Sachverhalt ist durch Bescheid vom 10.11.1997 des damaligen Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung abschließend geklärt. Demnach ist u.a. eine Bebauung innerhalb der Siedlung Müncheberg mit den Schutzziele des LSG vereinbar – wie in der Begründung zum Vorentwurf korrekt dargestellt. Dieser Bescheid ist noch heute gültig und u.a. Grundlage für die Beurteilung der Vorhabenzulässigkeit innerhalb der gesamten Siedlung. Der Sachverhalt wird im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung auch durch die untere Naturschutzbehörde bestätigt, die diesbezüglich keine Einwände oder Bedenken gegen die Planung übermittelt.                      Im Übrigen werden planungsrechtlich keine neuen Bauflächen ausgewiesen; mit dem BPL „Wohnen an der Hohenwestedter Straße“ erfolgt im Wesentlichen die Anpassung der Bauweise und zulässigen Nutzungsart für bereits im BPL „Märkische Siedlung festgesetzte Wohngebiete.  <b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b></p> <p><b>Zu 15.)</b> Gemäß § 54 Abs. 4 Satz 1 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) ist die Versickerung des anfallenden Niederschlags über die belebte Bodenzone vorgesehen, wofür im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes ausreichend Freiflächen verbleiben. Die nicht überbauten Flächen müssen gemäß § 8 Brandenburger Bauordnung (BbgBO) wasseraufnahmefähig sein und begrünt/bepflanzt werden. Ein Auffangen und Nutzen von Regenwasser kann davon unabhängig im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben erfolgen, die Erforderlichkeit einer gesonderten Festsetzung zur Regenwasserbewirtschaftung ergibt sich nicht. Vielmehr wird der Sachverhalt im Rahmen des gesamten Festsetzungskataloges beachtet und mit hohem Gewicht in die Planung eingestellt und spiegelt sich z.B. in Festsetzungen zur GRZ, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Grünflächen, Teilversiegelung, Dachbegrünung wieder.                      Ein wesentlicher Teil der übermittelten Hinweise betrifft die konkrete Gebäudeplanung, deren Grundrisse und Nutzungskonzepte. Das sind Sachverhalte, die auf der Ebene der Bauleitplanung nicht im Vorgriff geregelt werden sollen bzw. hier aufgrund fehlender Rechtsgrundlage nicht geregelt werden können.  <b>Dem Hinweis wird in oben genannter Weise gefolgt.</b></p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme Nr.	Stellungnahme	Abwägung
Zu 1	Weiter zu 01	<p><b>16.)</b> • Lt. brandenburgischer Bauordnung (siehe weiter unten) gehört zum zukunftsfähigen Planen und Bauen auch die ökologische Betrachtung von Baumaterialien: Wie sieht es beim Schutz von Boden und Wasser mit den oft beim Hausbau eingesetzten Bioziden gegen Algen und Pilze aus? Strahlende, verputzte Hauswände (dazu gehören auch mit Bioziden hergestellte Wärmeverbundsysteme an Außenwänden) zeugen vom Einsatz dieser Biozide, die bei Regen ausgewaschen werden und so in Boden und Wasser gelangen. Inzwischen ist dieser Anteil genauso groß wie der der Pestizide in der Landwirtschaft (UBA). Zu bedenken ist, dass in Brandenburg unser Trinkwasser zu 90 % aus dem Grundwasser gewonnen wird. Die Stadt sollte strikte Vorgaben geben, damit die nächsten Generationen überhaupt eine Möglichkeit haben (vielleicht auch wir noch), unbelastetes Trinkwasser aus dem Boden zu bekommen.</p> <p>Da die Stadt Müncheberg Mitglied bei Kommunen für biologische Vielfalt ist, sollten die Verwaltungsangestellten hier einen Schwerpunkt legen, da zur Zeit viele Bauaktivitäten laufen und noch anstehen. Vieles könnte gut im Sinne der Nachhaltigkeit, Umwelt und zukünftiger Generationen gemacht werden! Ein 'so weiter wie bisher' widerspricht dem jedoch.</p> <p><b>17.)</b> S. 17 Biotoptypen Wie schon in meiner Stellungnahme zum Bebauungsplan „Wohnen an der Seelower Straße“ dargestellt, sind nicht die auf dieser Ruderalfläche zur Zeit „vorhandenen Grün- und Gehölzflächen“ zu erhalten, sondern auf Grund des extremen Artenschwundes und Klimawandels sind diese als auch die Aufbauten gezielt aufzuwerten. Nach Stand dieses Bebauungsplanes werden es leider wieder:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parkplätze mit sehr geringem Biotopwert.</li> <li>• Versiegelte Wege mit sehr geringem Biotopwert.</li> <li>• Einzel- und Reihenhausbau - bzw. MFH - mit Ziergärten mit geringem bis mittlerem Biotopwert.</li> <li>• Straßen, die auch vermeidbar bzw. schmaler und nicht ganz versiegelt werden müssten, mit einem sehr geringen Biotopwert.</li> </ul> <p><b>18.)</b> S. 19 Schutzgut Fauna Im Bebauungsplan wird statuiert, dass naturnahe Rückzugsbereiche für Fauna vor allem außerhalb des Plangebiets in unbebauten und ungestörten Flächen der Schutzgebiete bestehen. Diese Aussage widerspricht vielen Erfahrungen und Forschungsergebnissen, wonach viele Tiere inzwischen Kulturfolger sind und es sich in Nischen nahe den Menschen eingerichtet haben. Das gilt auch für streng geschützte Tiere wie Laufkäfer, Hornissen oder Fledermäuse. Diesen Tieren (und Pflanzen) gilt es bei Neu- und Umbauten Lebensräume zu schaffen, Beispiele:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schwalben- oder Mauerseglernester, Sperlingsnester u.ä. bei Bau bzw. Sanierung gleich mit ans Haus bauen (Berlin macht das bereits);</li> <li>• natürliches, ungiftiges Baumaterial einsetzen;</li> <li>• Wandbegrünung (schützt einerseits vor Wärme und Kälte, bietet gleichzeitig auch Nistmöglichkeiten und Lebensräume für Tiere),</li> <li>• Stein- und Totholzhaufen (auch auf z.B. Garagendächern) - und noch viele andere Möglichkeiten.</li> </ul> <p style="text-align: right;"><i>Weiter siehe folgende Seite</i></p>	<p><b>Zu 16.)</b> Der Nachhaltigkeitsgedanke auf der Ebene der Bauleitplanung verbirgt sich vor allem im städtebaulichen Gesamtkonzept und dem Bauen im Innenbereich mit Begrenzung der versiegelten Fläche, Vorgaben zur Teilversiegelung, Dachbegrünung, Erhalt des Baumbestandes usw.. Detaillierte Festsetzungen zu den zu verwendenden Baumaterialien usw. sollen jedoch auf dieser Ebene der Planung nicht getroffen werden, da sie vordergründig die Umsetzungs- bzw. Ausführungsebene betreffen und dort durch die Müncheberger Wohnungsgesellschaft berücksichtigt werden können. Entsprechende Hinweise auf diese Gesamthematik werden jedoch als Anregung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p><b>Dem Hinweis wird in oben genannter Weise gefolgt.</b></p> <p><b>Zu 17.)</b> Mit dem Bebauungsplan „Wohnen an der Hohenwestedter Straße“ wird bestehendes Baurecht aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Märkische Siedlung“ als allgemeines Wohngebiet und Verkehrsflächen übernommen und seine Flächenausdehnung nicht wesentlich verändert. Auch die ursprünglich festgesetzten Grünflächen mit dem prägenden Baumbestand bleiben durch geeignete Festsetzungen überwiegend erhalten. Insofern verändert sich der planungsrechtliche Rahmen mit dem neuen Bebauungsplan nicht grundsätzlich.</p> <p>Eine Umwandlung vorhandener Biotopflächen aufgrund der vorgesehenen Wohnbauentwicklung war und bleibt unvermeidbar. Die Inanspruchnahme hochwertiger und für den Natur- und Landschaftsschutz besonders wertvoller Flächen erfolgt nicht, sodass dem Belang der bedarfsgerechten Wohnraumentwicklung im Innenbereich im vorliegenden Fall ein höheres Gewicht eingeräumt wird. Darüber hinaus werden zum 1. Entwurf verschiedene Pflanzbindungen festgesetzt, mit denen neue Biotope und Habitatstrukturen erhalten bzw. geschaffen werden.</p> <p><b>Dem Hinweis wird in oben genannter Weise gefolgt.</b></p> <p><b>Zu 18.)</b> Der hier verankerte und mit vielen Beispielen belegte Grundgedanke zum Umwelt- und Naturschutz teilt die Stadt Müncheberg und hat diesen auch in der Begründung zum Bebauungsplan sowie dessen Festsetzungen verankert. Der Festsetzungskatalog wird zum 1. Entwurf in diesem Sinne ergänzt – soweit hierfür eine Rechtsgrundlage gemäß § 9 BauGB besteht und die Maßnahme unter Abwägung aller betroffenen Belange städtebaulich sinnvoll und geeignet ist (z.B. Aufnahme einer Festsetzung zur Errichtung von Nistkästen für Vögel und Fledermäuse). Die Ausführungen in der Begründung werden weiterführend vertieft, um über die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen hinaus Anregungen für die Umsetzungsebene zu geben. Unabhängig davon sind die Aussagen in der Begründung sind korrekt. Kulturfolger sind nicht naturnah, sondern finden günstige Entwicklungsmöglichkeiten im menschlichen (nicht naturnahen) Kulturbereich. Insofern liegt hier kein Widerspruch vor.</p> <p><b>Dem Hinweis wird in oben genannter Weise gefolgt.</b></p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme Nr.	Stellungnahme	Abwägung
Zu 1	Weiter zu 01	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beispiele und Gestaltungsmöglichkeiten z. B. für unsere heimischen Vögel: Ein Meisenpärchen baute 2019 im Türkranz an der Haupteingangstür zum Schloss Steinhöfel sich sein Nest und zog dort vor aller Augen und ständigen Publikumsverkehr die Jungen auf. In Carports der Siedlung nisten und ziehen Hausrotschwänze ihren Nachwuchs bei täglichem Rein- und Rausgehen bzw. -fahren auf.</li> <li>• Aufwertung der Bebauung z.B. durch Nistkastenprojekte für Vögel und Hornissen (mit Beobachtungskästen), Ansitzstangen für Greifvögel auf der Grünfläche (diese sind wertvolle Mäuseprädatoren), Igelunterschupfe unter Laub-/Geästhaufen, Steinhaufen für Zauneidechsen usw. Schutzgebiete sind gut und wichtig, doch wir müssen, um unsere Zukunft zu sichern, die Natur wieder rund um uns herum erlauben: Nicht nur Trennung von Bereichen für Tiere/Pflanzen und andere Bereiche (nur) für Menschen. Siedlungsbereiche können sehr artenreich sein, die Gestaltung macht es aus! Dazu muss die Stadt Vorgaben machen, vor allem bei einem Projekt der Müncheberger Wohnungsgesellschaft.</li> </ul> <p>[...]</p>	