

Stadt Müncheberg



7. Änderung des räumlichen Teilflächennutzungsplanes für den Ortsteil Müncheberg

im Parallelverfahren zur Aufstellung
des Bebauungsplans Nr. 01/05/20
„Wohnen an der Seelower Straße“

Planverfasser:

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

August 2023

Stadt Müncheberg



7. Änderung des räumlichen Teilflächennutzungsplanes für den Ortsteil Müncheberg

im Parallelverfahren zur Aufstellung
des Bebauungsplans Nr. 01/05/20
„Wohnen an der Seelower Straße“

Planzeichnung

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt auf Grund des Einleitungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom _____, Beschluss Nr. _____. Die ortsübliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt der Stadt Müncheberg Nr. ____ vom _____.

Stadt Müncheberg, der

Bürgermeisterin

Siegel

2. Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, wurde am _____ mit Beschluss-Nr. _____ von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Stadt Müncheberg, der

Bürgermeisterin

Siegel

3. Die Genehmigung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom _____ AZ _____ - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Ort, Datum

Genehmigungsbehörde

Siegel

4. Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, mit Beschluss vom _____ wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Müncheberg, der

Bürgermeisterin

Siegel

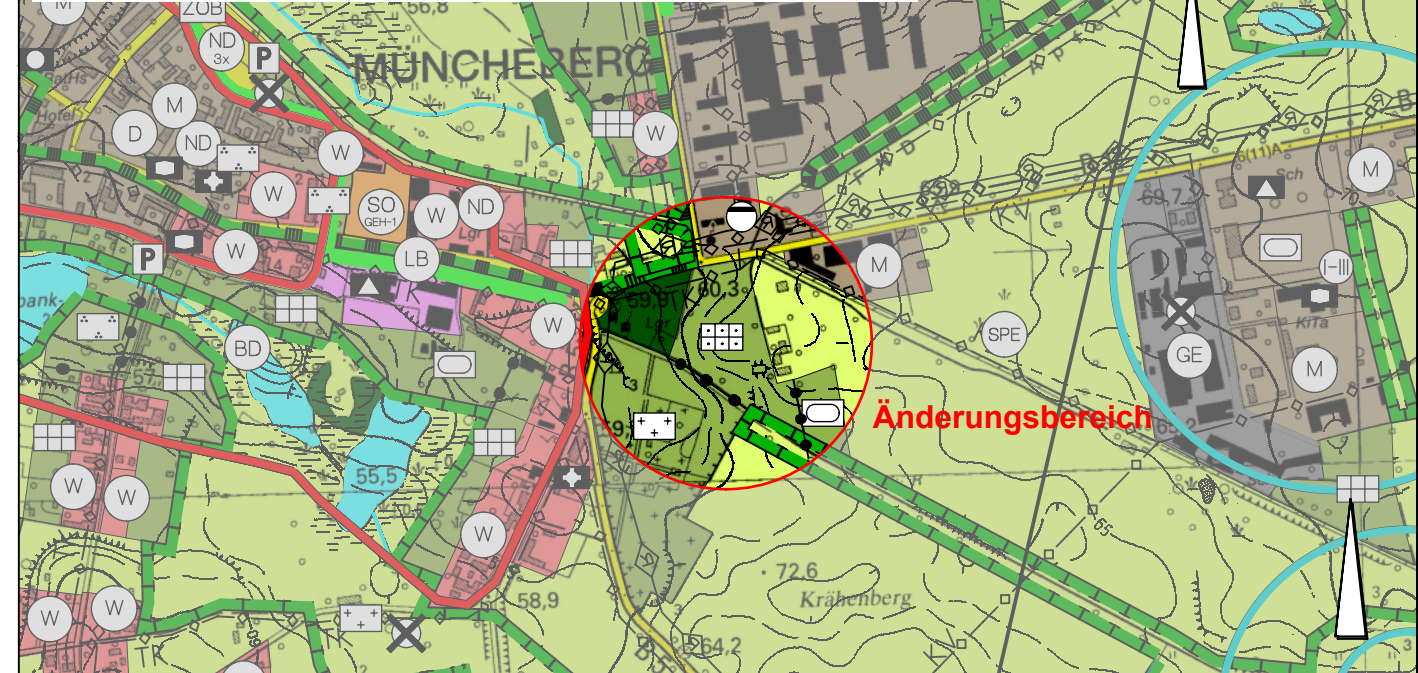
5. Die Erteilung der Genehmigung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Stelle, bei der die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am _____ im Amtsblatt der Stadt Müncheberg 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) hingewiesen worden.

Stadt Müncheberg, der

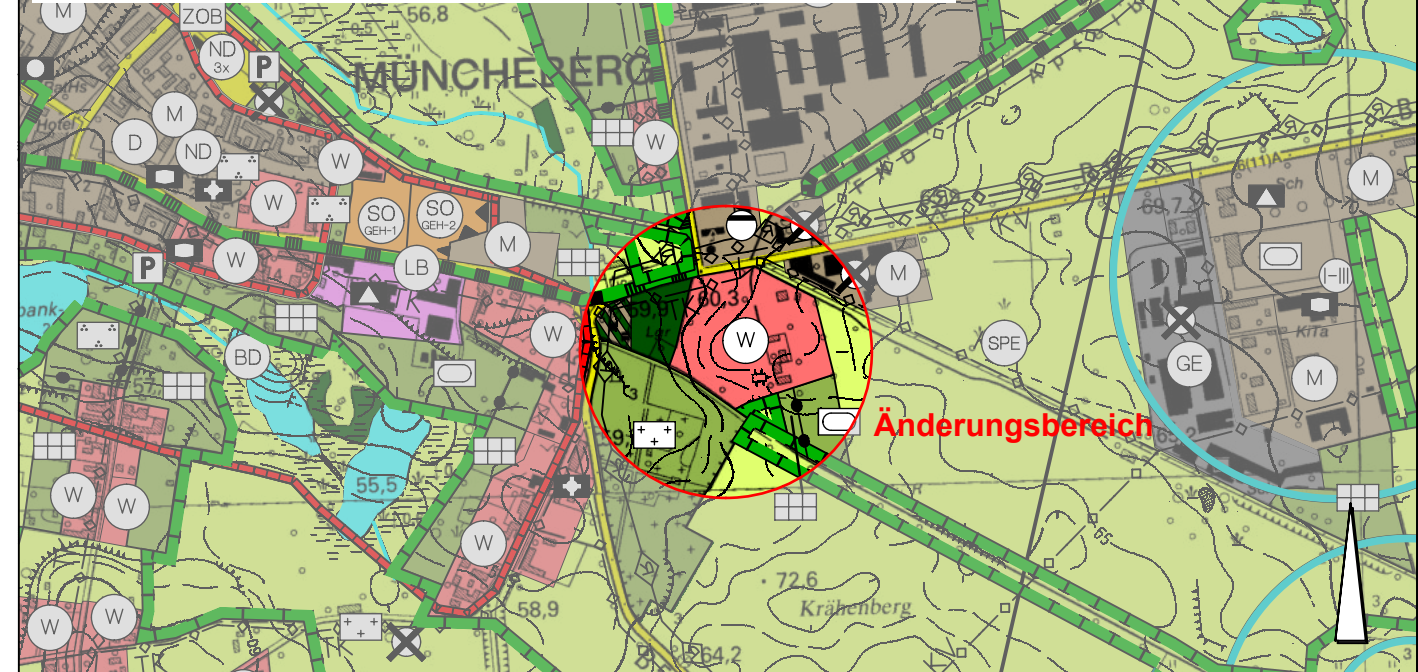
Bürgermeisterin

Siegel













Planausschnitt: rechtswirksamer räumlicher Teilflächennutzungsplan



Planausschnitt: 7. Änderung des räumlichen Teilflächennutzungsplanes



Zeichenerklärung der Planänderung

	Wohnbauflächen § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO		Grünflächen		Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft
	Gemischte Bauflächen § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO		Dauerkleingärten		Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
	Gemischte Bauflächen mit hohem Grünanteil unter besonderer Beachtung des vorhandenen Waldes		Sportplatz		Flächen für die Landwirtschaft
	Alllastverdachtsstandort, Altablagerung § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB		Friedhof		Flächen für den Wald

Stadt Müncheberg, OT Müncheberg

7. Änderung des räumlichen Teilflächennutzungsplanes für den Ortsteil Müncheberg

Maßstab 1 : 15 000

August 2023

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



Stadt Müncheberg



7. Änderung des räumlichen Teilflächennutzungsplanes für den Ortsteil Müncheberg

Im Parallelverfahren zur Aufstellung
des Bebauungsplans Nr. 01/05/20
„Wohnen an der Seelower Straße“

Begründung

7. Änderung des räumlichen Teilflächennutzungsplanes für den Ortsteil Müncheberg

im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des
Bebauungsplanes Nr. 01/05/20 „Wohnen an der Seelower Straße“

Begründung

Inhalt

1.	Anlass und Ziel der Planänderung	1
2.	Das Plangebiet	2
	2.1 Änderungsbereich	2
	2.2 Lage in der Gemarkung	3
	2.3 Bestandsnutzung	4
3.	Übergeordnete Planungen	4
	3.1 Landes- und Regionalplanung	4
	3.2 Landkreis Märkisch-Oderland	6
	3.3 Städtebauliches Leitbild für den Ortsteil Müncheberg	8
4.	Ziele und Inhalt der Planänderung	9
	4.1 Aussagen des rechtswirksamen Teilflächennutzungsplans	9
	4.2 Ziel und Inhalt der geplanten Änderung	9
	4.3 Begründung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	10
	4.4 Erschließung	11
5.	Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	12
	5.1 Umweltauswirkungen	12
	5.2 Weitere Auswirkungen	13
6.	Hinweise zum Verfahren	13
	6.1 Verfahrensablauf	13
	6.2 Rechtsverbindlichkeit	14
	6.3 Kartengrundlage	14
7.	Abwägung naturschutzrechtlicher Belange	15
8.	Flächenbilanz	15

Der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB liegt als gesondertes Dokument vor.

Anlagen

- Anlage 1: Fotodokumentation und -Analyse
Anlage 2: 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 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- 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 und Ziel der Planänderung

Die Stadt Müncheberg verzeichnet unter anderem eine steigende Nachfrage nach Wohngrundstücken für Einfamilienhäuser. Klassische Innenentwicklungspotenziale sind insbesondere in der Siedlung Müncheberg vorhanden, in deren Quartierinnenbereichen ein ganz erhebliches Flächenpotenzial durch Verdichtung sowie durch einzelne Lückenschließungen sowie Abrundung im westlichen Bereich vorhanden ist. Vereinzelt Quartierinnenbereiche konnten in den vergangenen Jahren bereits teilweise durch Bauleitplanung erschlossen werden. Aktuell erfolgt die Aktivierung eines Quartierinnenbereiches an der Hohenwesteder Straße durch Anpassung des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Ein Großteil ist gegenwärtig jedoch insbesondere aufgrund eigentumsrechtlicher Rahmenbedingungen nicht verfügbar; in vielen Fällen ist der Zugang durch vollständig umgebende Privatgrundstücke nicht möglich und eine Bebauung von den Anwohnern durchaus auch kritisch gesehen.

Im Bereich des Plangebietes im Osten von Müncheberg sind geeignete Flächen im direkten Anschluss an Siedlungsbereiche verfügbar, auf denen die Wohngebiete der Stadt Müncheberg städtebaulich sinnvoll weiterentwickelt werden können. Angrenzend an die Seelower Straße und vorhandene Bebauung wird das Siedlungsgefüge in diesem Bereich unter Nutzung bereits vorhandener Infrastruktur sinnvoll ergänzt und abgerundet und die verschiedenen bebauten Bereiche verbunden. Die Ergänzungsfläche entspricht auch dem städtebaulichen Leitbild, welches sich gegenwärtig in Aufstellung befindet und das Plangebiet als eine mögliche Erweiterungsfläche für die Wohnflächenentwicklung ausweist.

Die markon-haus GmbH möchte auf dieser Fläche ein kleines Wohngebiet entwickeln und hat einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes gestellt. In der Sitzung der SVV am 06.08.2020 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 01/05/20 „Wohnen an der Seelower Straße“ gefasst (Beschluss-Nr.: 111-08-2020). Grundlegendes Planungsziel ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets im Sinne des § 4 BauNVO mit voraussichtlich 16 bis 18 Einzel- und Doppelhäusern auf insgesamt rund 2,5 ha. Es wird an das bestehende Straßennetz angeknüpft und vorhandene Grünstrukturen erhalten.

Als grundlegende städtebauliche Zielstellung lässt sich zusammenfassen:

- Schaffung von Wohnbauflächen zur bedarfsgerechten Entwicklung der Stadt Müncheberg durch Abrundung und Ergänzung vorhandener Siedlungsflächen,
- Lockere Bebauung durch maximal zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser mit hohem Anteil an Grünflächen,
- Nutzung der vorhandenen Erschließung und deren effiziente Ergänzung,
- Erhalt und Entwicklung des vorhandenen Feldsolls sowie des angrenzenden Waldes.

Der aufzustellende Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan heraus zu entwickeln. Da der rechtswirksame räumliche Teilflächennutzungsplan für den Ortsteil Müncheberg in diesem Bereich Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ darstellt, widerspricht er gegenwärtig den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes als Wohngebiet, weshalb er gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zu dessen Aufstellung geändert wird. Es erfolgt im Grundsatz die Darstellung einer Wohnbaufläche. Die angrenzenden Waldflächen sowie der südlich liegende Feldsoll bleiben erhalten.

Die 7. Änderung des Teilflächennutzungsplanes erfolgt im vollen Verfahren einschließlich Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB.

2. Das Plangebiet

2.1 Änderungsbereich

Der Änderungsbereich entspricht im Wesentlichen dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnen an der Seelower Straße“. Zusätzlich wird die unmittelbar östlich an den Geltungsbereich angrenzende Wohnbebauung in den Änderungsbereich einbezogen. Zum 1. Entwurf der Änderung wird außerdem der Wald westlich des Geltungsbereiches bis an die Seelower Straße / Frankfurter Chaussee, einschließlich des verfallenen Gebäudes in diesem Bereich, einbezogen. Langfristig soll dieses wieder einer Nutzung zugeführt werden, wofür auf Ebene der vorbereitenden Flächennutzungsplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden sollen. Weitere Erläuterungen hierzu erfolgen in Kapitel 5.2.

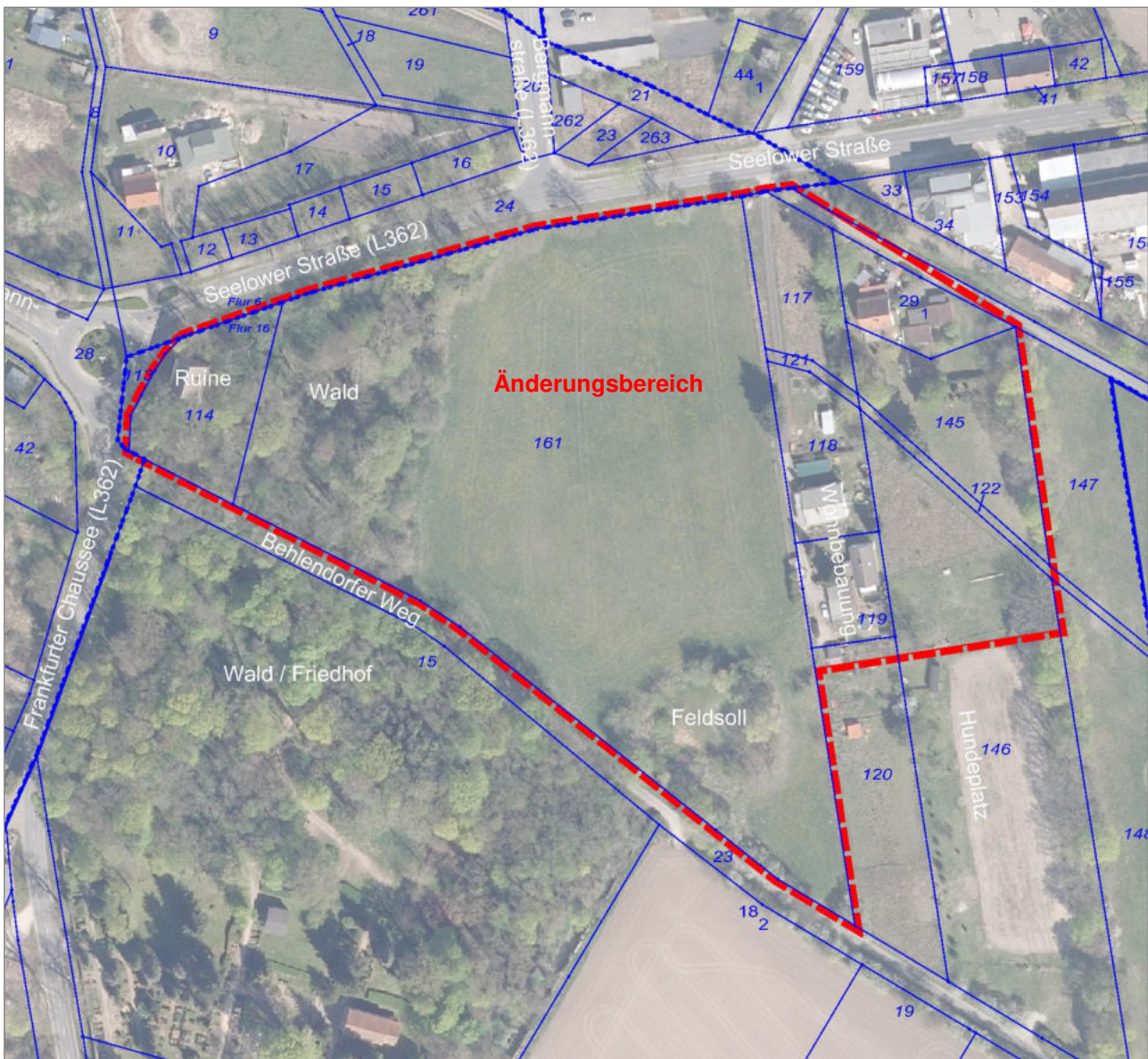


Abb. 2: Änderungsbereich (unmaßstäblich)
(Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0:DOP20c, Aktualität: 21.04.2019)

2.2 Lage in der Gemarkung

Das Plangebiet befindet sich im Osten des Ortsteiles Müncheberg der Stadt Müncheberg. Die nördliche Plangebietsgrenze wird durch die Seelower Straße gebildet. Diese ist teilweise zugleich die Landesstraße L362, welche auf Höhe des Plangebietes nach Norden abbiegt (Bergmannstraße). Nördlich entlang der Bergmannstraße erstreckt sich im Wesentlichen ein Gewerbegebiet mit eingebettetem Schul- und Sportstandort (Oberschule Müncheberg, Müncheberghalle) und vereinzelt Wohnbereichen. Das Plangebiet ist durch eine Abstandsfläche (Grünfläche) von diesen Bereichen getrennt, die im Rahmen des städtebaulichen Leitbildes als Grünzug weiter entwickelt werden soll (siehe Kapitel 5.3).

Die südliche Grenze des Plangebietes bildet der von Kraftfahrzeugen kaum genutzte Behlendorfer Weg, der als regionaler und überregionaler Radweg (z.B. Oderbruchbahn-Radweg) insbesondere von Radfahrern und Fußgängern genutzt wird. Der Behlendorfer Weg darf nur bis zu einem östlich gelegenen Hundeplatz auch mit dem Auto befahren werden.

Im nördlichen und östlichen Bereich schließt das Plangebiet unmittelbar an das Müncheberger Siedlungsgefüge mit Wohnbebauung an, das durch die vorgesehene Bebauung sinnvoll ergänzt wird. Westlich befindet sich ein Waldstück im Sinne des § 2 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG), das teilweise in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen wird. Im Anschluss hieran befinden sich direkt angrenzend an das Müncheberger Zentrum weitere Einfamilienhäuser entlang der Ernst-Thälmann-Straße und des Tempelhofer Weges. Östlich befindet sich in rund 30 m Entfernung der Müncheberger Hundeverein e.V., der feste Trainingszeiten am Sonntag ab 9 Uhr sowie nach Absprache Einzeltrainings am Mittwoch und/oder Samstag anbietet. Das geplante Wohngebiet liegt in ausreichender Entfernung zum Hundeplatz. Südlich des Plangebietes befindet sich ein Friedhof sowie weiträumige Landwirtschaftsflächen.

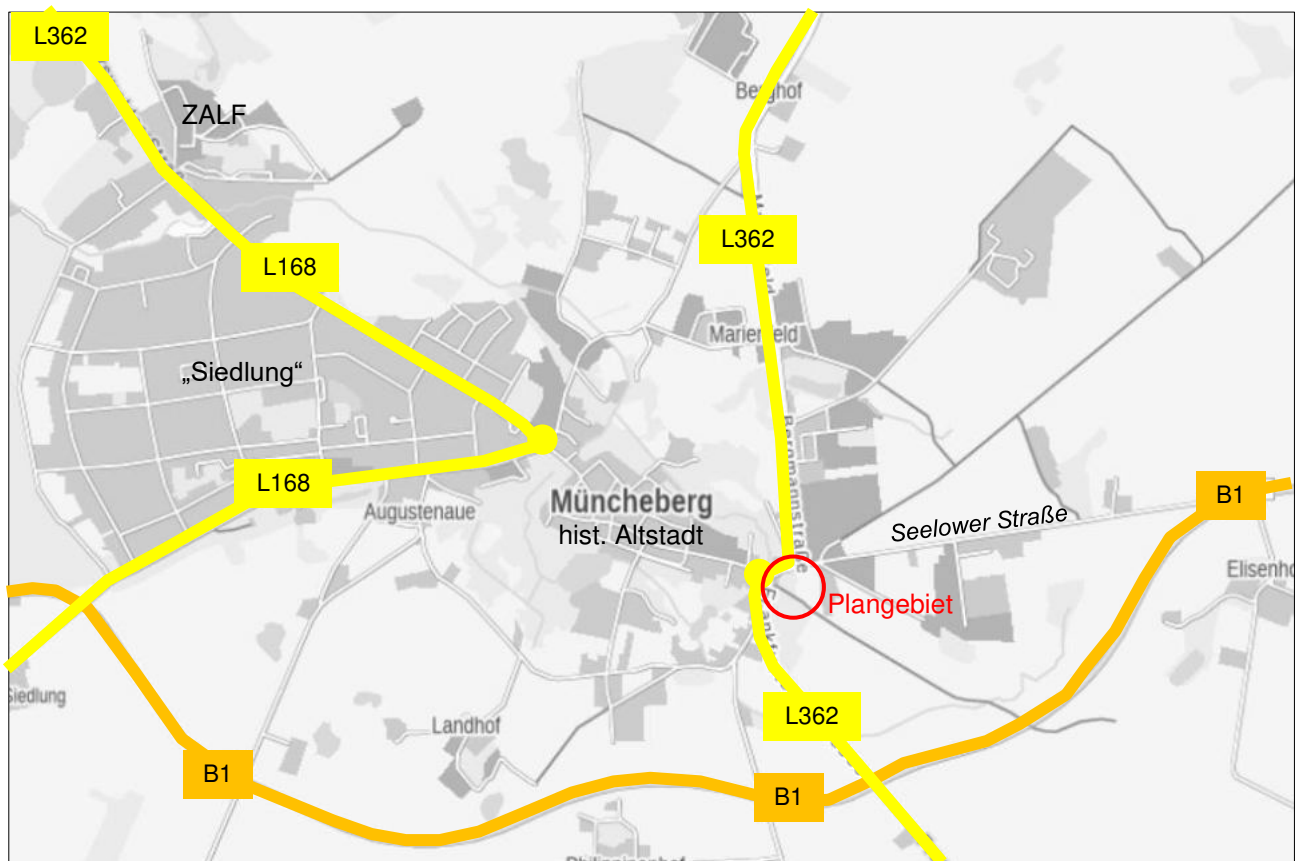


Abb. 1: Lage des Plangebietes (unmaßstäblich) - © GeoBasis-DE/LGB (2021), dl-de/by-2-0:WebAtlasDE

Nördlich der L362 liegt das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Märkische Schweiz“, welches von der Planung nicht beeinträchtigt wird (siehe Umweltbericht, Kapitel 1.3). Weitere Schutzgebiete sind nicht vorhanden.

Das Stadtzentrum von Müncheberg befindet sich westlich des Plangebietes und ist fußläufig in etwa 10 Minuten erreichbar, die nächstgelegene Bushaltestelle an der Müncheberger Schule ist rund fünf Gehminuten entfernt. Der Bahnhof Müncheberg (Mark) liegt nördlich des Stadtkerns an der L168, ca. 4,5 km in Richtung Waldsiedersdorf. Der Bahnhof ist mit der Stadt durch eine Buslinie verbunden.

2.3 Bestandsnutzung

Bei der Fläche handelt es sich in der Hauptsache um eine stark anthropogen vorgeprägte Frischwiesenfläche (eine detaillierte Biotoperfassung erfolgt im Umweltbericht). Das Relief ist flachwellig. Im westlichen Bereich befindet sich ein Laubholzforst, in diesem Bereich wird im Grundsatz kein Eingriff vorbereitet. Das verfallende Gebäude im Kreuzungsbereich Seelower Straße / Frankfurter Chaussee soll unter Beachtung seiner Lage innerhalb des Waldbestandes nachgenutzt werden. Im Süden liegt ein kleiner wasserführender Feldsoll mit Baumbestand. Dieser wird als Kompensationsfläche erhalten und aufgewertet. Direkt angrenzend im Norden befindet sich die Seelower Straße als Verkehrsfläche und im Süden der Behlendorfer Weg. Entlang der Seelower Straße verläuft teilweise der Molkereigraben. Östlich befindet sich Wohnbebauung im Außenbereich, die durch die geplante Bebauung sinnvoll ergänzt und angebunden wird.

Im Bereich des Kleingewässers ist ein Amphibienvorkommen zu verzeichnen, im Randbereich des Waldes wurden Reptilien kartiert. Hierfür werden auf Grundlage der artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 BNatSchG auf Ebene des Bebauungsplanes Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Der Sachverhalt ist im Einzelnen im Umweltbericht dokumentiert (siehe dort Kapitel 4).

Die Flächen befinden sich vollständig im Eigentum des Vorhabenträgers und sind derzeit mit einer Laufzeit bis zum 30.09.2027 verpachtet, stehen aber für die langfristige Entwicklung zur Verfügung. Entsprechende Abstimmungen erfolgen zwischen Vorhabenträger und Pächter.

Eine detaillierte Bestandserfassung der Biotope ist Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens (im Parallelverfahren) und im Umweltbericht (dort Kapitel 2.4) dargestellt. In Anlage 1 sind die hier getroffenen Aussagen im Rahmen einer Fotodokumentation und -Analyse untersetzt.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Landes- und Regionalplanung

In § 1 Abs. 4 BauGB ist festgelegt, dass Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind. Die zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Planungsanzeige und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt und haben die **Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung** bestätigt:

Der **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg** (LEP HR) stellt Müncheberg als bestehende Siedlungsfläche dar. Festlegungen wie „Gestaltungsraum Siedlung“ oder „Freiraumverbund“ sind im Plangebiet oder angrenzend nicht getroffen. In der Müncheberger Siedlung –

zwischen Karl-Marx-Straße und Eberswalder Straße – wird in besonderem Maße die Innenentwicklung vorangetrieben, beispielsweise mit dem Bebauungsplan „Märkische Siedlung“ sowie anderen Maßnahmen zur Verdichtung der vorhandenen Flächen (siehe auch Kapitel 1 und 4.4).

Bei der mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereiteten Entwicklung handelt es sich um eine kleinteilige Abrundung anschließend an vorhandene Bebauung und Siedlungsflächen gemäß Ziel (Z) 5.2 und 5.3. Eine Erweiterung oder Verfestigung von Splittersiedlungen sowie eine Beeinträchtigung des Freiraumverbundes erfolgt entsprechend Z 5.4 und 6.2 nicht. Auch findet der Bereich im Rahmen des seit 2021 in Arbeit befindlichen Leitbildes zur langfristigen städtebaulichen Entwicklung der Stadt Müncheberg Berücksichtigung und fügt sich in die vorläufigen Planungsziele sinnvoll ein (siehe Kapitel 5.3). Die Minimierung der Inanspruchnahme von Freiraum (G 6.1 LEP HR) und der Vorrang von Innenentwicklung (G 5.1 LEP HR) als relevante Grundsätze der Raumordnung wurden in diesem Zusammenhang beachtet. Der Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung (Grundsatz § 6 Abs. 3 LEPro 2007) wird mit dem Bebauungsplan nachgekommen. Die Fläche weist gegenwärtig keine besondere Bedeutung für die siedlungsbezogene Erholungsnutzung auf. Hochwertige Wald- und Biotopflächen bleiben erhalten und werden in die Planung integriert. Der vorhandene Feldsoll erfährt auf Ebene des Bebauungsplanes eine Aufwertung und ist im Zusammenhang mit dem Behlendorfer Weg als auch regional bedeutender Radweg auch weiterhin erlebbar.

Die Stadt Müncheberg gehört nicht zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung nach Z 5.6, sodass es mit der Planung zur Inanspruchnahme des der Stadt Münchebergs zur Verfügung stehenden Flächenkontingents für die Wohnraumentwicklung gemäß LEP HR (Eigenentwicklungsoption und zusätzliche Wachstumsreserve) kommt:

„Die hier für den Wohnungsneubau eingereichte Fläche erfüllt die Kriterien der Innenentwicklung aus raumordnerischer Sicht nicht und ist mit 1,3 ha auf die EEO der Gemeinde Müncheberg anzurechnen.

Der gesamten Gemeinde Müncheberg stehen mit dem Inkrafttreten des LEP HR 6,9 ha EEO zur Verfügung, wovon bisher noch nichts in Anspruch genommen wurde. D, h., die EEO ist für die Umsetzung der vorliegenden Planung in jedem Fall ausreichend.“

(Auszug aus der Stellungnahme der gemeinsamen Landesplanung vom 23.08.2021)

Gemäß Stellungnahme vom 22.11.2022 sind anstatt 1,3 ha 1,2 ha des zur Verfügung stehenden Flächenkontingents anzurechnen.

Ein Konflikt mit dem zur Verfügung stehenden Flächenkontingent besteht nicht. Gemäß Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und grundfunktionale Schwerpunkte“ ist der Ortsteil Müncheberg als grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt (siehe folgenden Abschnitt), sodass diesem gemäß Ziel 5.7 zusätzlich zur Eigenentwicklungsoption eine weitere „*Wachstumsreserve (WR) von 10,3 ha für weitere Wohnsiedlungsflächen zur Verfügung [steht]. Auch wäre dann ein Tausch der hier notwendigen [...] EEO-Inanspruchnahme durch deren Anrechnung auf die WR noch möglich; diese Entscheidung trifft die Gemeinde selbst.*“ (Auszug aus der Stellungnahme der gemeinsamen Landesplanung vom 23.08.2021)

Mit der Planung erfolgt die Anrechnung auf die zusätzliche Wachstumsreserve WR, die gemäß Ziel 5.7 ausschließlich dem Ortsteil Müncheberg als Grundfunktionaler Schwerpunkt zur Verfügung steht. Auf das Flächenkontingent der Eigenentwicklungsoption EEO, welches hingegen der Gesamtstadt mit all ihren Ortsteilen zu Verfügung steht, wird nicht zurückgegriffen.

Die gemeinsame Landesplanung bestätigt in ihren Stellungnahmen, dass kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung vorliegt:

„Es ist derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen.“

(Stellungnahme vom 23.08.2021)

„Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.“

(Stellungnahme vom 22.11.2022)

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. Windenergiegebiete sind nicht betroffen.

„Die Änderung des Teil-Flächennutzungsplans ist mit den regionalplanerischen Zielen (Maßstab 1:1 00.000) der Raumordnung vereinbar.“

(Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree vom 27.07.2021)

3.2 Landkreis Märkisch-Oderland

Die Behörden des Landkreises Märkisch-Oderland wurden gemäß § 4 BauGB an der Planung beteiligt. Übergeordnete Planungen für diesen Bereich sind nicht vorhanden. Grundlegende Einwände gegen die Planung wurden nicht übermittelt. Die wesentlichen Hinweise des Landkreises und deren Berücksichtigung in der Planung sind im Folgenden dargestellt:

- Seitens des **Bauordnungsamtes (Bauordnungsamt / Bauplanungsrecht)** „bestehen keine Einwände zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren. Der Änderungsbereich grenzt an gewerbliche Nutzungen, die Bestandsschutz genießen. Ob sich daraus ein Konfliktpotenzial ergibt ist entsprechend zu bearbeiten.“ (Auszug aus der Stellungnahme vom 17.08.2021).

→ Der Sachverhalt wird im Rahmen der Umweltprüfung untersucht und im Umweltbericht dargestellt. Im Ergebnis sind keine Konflikte zwischen der gewerblichen Nutzung im Norden und der geplanten Nutzung zu erwarten. Dies wird auch durch das Landesamt für Umwelt bestätigt, die in ihren Stellungnahmen vom 20.08.2021 und 21.11.2022 keine immissionsschutzfachlichen Bedenken übermittelt haben.

- Stellungnahme der **unteren Naturschutzbehörde** vom 17.08.2021: „Bei Fortführung und Umsetzung der im Detail noch zu prüfenden eingriffsrelevanten und artenschutzfachlichen Aspekte werden keine Einwände zur Änderung des Teilflächennutzungsplanes erhoben.“

→ Der mit der Planung vorbereitete Eingriff kann vollständig durch geeignete SPE-Maßnahmen kompensiert werden. Auf Ebene des Bebauungsplanes erfolgen entsprechende Festsetzungen zum Ersatz und Ausgleich. Unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen wird auch nicht in artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hineingeplant. Der Sachverhalt ist im Einzelnen im Umweltbericht dargestellt (siehe dort insbesondere Kapitel 3).

In einer erneuten Stellungnahme zum 1. Entwurf vom 21.11.2022 wurde hinsichtlich der gemischten Baufläche mit hohem Grünanteil zusätzlich auf folgendes hingewiesen: „*Im Teilflächennutzungsplan ist sich dennoch schon zum Artenschutz besonders geschützter Tierarten, zum Bestandsschutz der baulichen Anlagen, zur Erschließung des Geländes und zu den künftigen möglichen Eingriffen in den Waldbestand zu äußern.*“

→ Die Aussagen in der Begründung und im Umweltbericht hierzu werden ergänzt. Die artenschutzrechtlichen Anforderungen nach § 44 BNatSchG werden für die Ebene des Flächennutzungsplanes für den gesamten Änderungsbereich abgearbeitet. Die artenschutzrechtliche Prüfung selbst mit Festlegung konkreter Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen, sofern erforderlich, erfolgt dann jedoch auf der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebene (hier zu unterscheiden für den in Aufstellung befindlichen BPL „Wohnen an der Seelower Straße“ für einen Teilbereich des Änderungsbereiches und der Nachnutzung des alten Gebäudebestandes).

- „*Seitens des **SVA [Straßenverkehrsamtes]** bestehen keine Einwände*“ (Stellungnahme vom 04.08.2021). „*Die Anbindungen an die kommunale Straße ist mit der Stadt Müncheberg abzustimmen. Dabei sind vor allem die Belange der erforderlichen Schleppkurven und Sichtdreiecke zu berücksichtigen*“ (Stellungnahme vom 22.11.2022).

→ Die konkrete Anbindung wird auf Ebene des Bebauungsplanes untersucht.

- Die **untere Denkmalschutzbehörde** weist auf ein Einzeldenkmal hin, welches sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet (Postmeilenstein/Wegestein) und bisher nicht im Flächennutzungsplan dargestellt ist. Einwände gegen die Planung werden diesbezüglich nicht übermittelt (Stellungnahme vom 11.08.2021).

→ Der Sachverhalt wird in die Begründung und den Umweltbericht aufgenommen und auf Ebene des Bebauungsplanes nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB übernommen. Auf Ebene der vorbereitenden Flächennutzungsplanung erfolgt keine Übernahme von Einzeldenkmalen.

- Das **Amt für Landwirtschaft und Umwelt, FD Agrarentwicklung** übermittelt keine Einwendungen gegen die Planung (Stellungnahmen vom 27.07.2021 und 02.11.2022).

- „Aus Sicht des **Wirtschaftsamtes** bestehen zu den Planvorstellungen [...] keine Bedenken“ (Auszug aus der Stellungnahme vom 26.07.2021). Weiterhin wird auf die nördlich liegenden Gewerbenutzungen und eventuell mögliche Nutzungskonflikte mit der geplanten Wohnnutzung hingewiesen.

→ Der Sachverhalt wird im Rahmen der Umweltprüfung untersucht und im Umweltbericht (dort Kapitel 2.6) dargestellt. Es sind keine Konflikte zwischen der gewerblichen Nutzung und der geplanten Wohnbebauung zu erwarten. Dies wird auch durch das Landesamt für Umwelt bestätigt, die in ihrer Stellungnahme vom 20.08.2021 keine immissionsschutzfachlichen Bedenken übermittelt haben.

- „*Seitens der **uAWB [unteren Abfallwirtschaftsbehörde]** bestehen gegen diese Entwurfsfassung keine grundlegenden abfallrechtlichen Einwände*“ (Auszug aus der Stellungnahme vom 17.08.2021).

- Seitens der **unteren Wasserbehörde** bestehen keine Einwände gegen die Planung (Stellungnahmen vom 27.08.2021 und 21.11.2022).

- „Aus der Sicht des **Liegenschafts- und Bauverwaltungsamtes, FD Tiefbau**, bestehen keine Einwände zu dem o.g. Vorhaben“ (Auszug aus der Stellungnahme vom 26.07.2021).
- „Aus Sicht der **uB [unteren Bodenschutzbehörde]** bestehen gegen den Flächennutzungsplan - 7. Änderung des Teilflächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplans Nr. 01/05/2020 "Wohnen an der Seelower Straße" (Stand: Mai 2021) keine Einwände.“ (Auszug aus der Stellungnahme vom 23.08.2021). Altlastverdächtige Flächen, Altlaststandorte sowie Altablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen sind innerhalb des Änderungsbereiches nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Mit Stellungnahme vom 08.11.2022 werden Hinweise auf zwei Altstandorte unmittelbar angrenzend an den Änderungsbereich gegeben, Einwände gegen die Planung werden nicht übermittelt.

→ Der Sachverhalt wird in die Umweltprüfung / Umweltbericht eingestellt und die Altstandorte gemäß § 5 Abs. 3 BauGB in der Planzeichnung gekennzeichnet (siehe Kapitel 4.2).
- „Aus der Sicht des **Liegenschafts- und Bauverwaltungsamtes, FD Tiefbau**, bestehen keine Einwände zu dem o.g. Vorhaben“ (Stellungnahme vom 03.11.2022).

3.3 Städtebauliches Leitbild für den Ortsteil Müncheberg

Die Stadtverordneten der Stadt Müncheberg haben in ihrer Sitzung am 01.10.2021 die Erarbeitung eines „umsetzungsorientierten städtebaulichen Leitbildes“ für die langfristige Entwicklung des Ortsteils Müncheberg beschlossen. Das Leitbild soll hierbei als Gesamtkonzept die Grundlage für die künftige baulich-räumliche, funktionelle und nachhaltige Entwicklung des Ortsteiles Müncheberg darstellen und dient im Weiteren als Grundlage für die Fortschreibung und Aktualisierung des Teilflächennutzungsplanes des Ortsteils. Es erfolgte eine Bürgerbeteiligung durch Offenlage der Entwurfsfassung des städtebaulichen Leitbildes. Die Abwägung der Stellungnahmen wurde mit Beschluss-Nr. SV 0348/23 vom 01.06.23 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Grundlegende Änderungen an der Entwurfsfassung ergeben sich hierdurch nicht. Gegenwärtig wird die Endfassung erarbeitet und der Selbstbindungsbeschluss vorbereitet.

Als Entwicklungsziel ist unter anderem eine bedarfsorientierte und differenzierte Entwicklung von Wohnen, Arbeiten und Erholung bestimmt, wobei für die Wohnraumentwicklung insbesondere vorhandene Wohnraumpotenziale genutzt werden sollen. Neben der Untersuchung und Aktivierung vorhandener Innenentwicklungspotenziale ist in diesem Zusammenhang auch die behutsame Ausweisung von wenigen ausgewählten Wohnbauflächen angrenzend an vorhandene Siedlungsbereiche als städtebaulich-räumlich sinnvolle Abrundung und Ergänzung vorgesehen. Bei dem geplanten Wohnbaustandort an der Seelower Straße handelt es sich um einen im Rahmen des begonnenen Leitbilds ermittelten Abrundungsstandort, der das Siedlungsgefüge Münchebergs im Zusammenhang mit der bestehenden Einfamilienhausbebauung entlang der Straßen Ernst-Thälmann-Straße und Seelower Straße und der östlich direkt angrenzenden Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe zum Stadtkern sinnvoll ergänzt.

Für die vorliegende Planung relevant ist darüber hinaus die Entwicklung eines Grünzugs zwischen den bebauten Bereichen an der Bergmannstraße und den südlich der Seelower Straße liegenden Wohnbauflächen einschließlich des Plangebietes.

4. Ziele und Inhalt der Planänderung

4.1 Aussagen des rechtswirksamen Teilflächennutzungsplans

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Teilflächennutzungsplan der Stadt Müncheberg (1999) als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ sowie als Fläche für Wald dargestellt (siehe auch Planzeichnung). Dauerkleingärten sind in diesem Bereich im Bestand nicht vorhanden und sollen auch nicht entwickelt werden. Planungsziel ist die Entwicklung eines kleinen Wohngebietes durch Abrundung und Ergänzung vorhandener Bebauung. In die als Waldflächen dargestellten Bereiche wird mit dem Bebauungsplan „Wohnen an der Seelower Straße“ kein Eingriff vorbereitet. Langfristig soll das in diesem Bereich vorhandene Gebäude an der Seelower Straße / Frankfurter Chaussee wieder einer Nutzung zugeführt werden. Für diesen Bereich ist ebenfalls eine Fläche für Wald dargestellt. Für die östlich an den Geltungsbereich angrenzende Wohnbebauung stellt der Teilflächennutzungsplan Landwirtschaftsflächen dar, die im Zuge der 7. Änderung des Teilflächennutzungsplanes ihrer Bestandsnutzung entsprechend geändert werden sollen.

Südlich angrenzend ist eine Grünfläche „Friedhof“ dargestellt. Dieser befindet sich angrenzend an den Behlendorfer Weg im Wald. Der westlich dargestellte Sportplatz liegt nicht direkt angrenzend an das Plangebiet. Hier befindet sich ein Hundepplatz.

4.2 Ziel und Inhalt der geplanten Änderung

Im Beschluss der SVV der Stadt Müncheberg ist festgelegt, dass innerhalb des **Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Wohnen an der Seelower Straße“** auf einer Fläche von rund 2,5 ha ein allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 BauNVO entwickelt werden soll und grundlegendes Planungsziel die Ausweisung von Wohngrundstücken zur Bebauung mit Einfamilienhäusern ist. Angrenzend an bestehende Erschließungsstraßen und vorhandene Bebauung können die Wohnbauflächen der Stadt Müncheberg entsprechend der gesamtstädtischen Entwicklungsziele sinnvoll ergänzt und abgerundet werden.

Für die Bauleitplanung lassen sich folgende städtebauliche Entwicklungsziele zusammenfassen:

- Schaffung von Wohnbauflächen zur bedarfsgerechten Entwicklung der Stadt Müncheberg durch Abrundung und Ergänzung vorhandener Siedlungsflächen,
- Lockere Bebauung durch maximal zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser mit hohem Anteil an Grünflächen,
- Nutzung der vorhandenen Erschließung zur Anbindung und deren effiziente Ergänzung,
- Erhalt, Sanierung u. Entwicklung des vorhandenen Feldsolls sowie des angrenzenden Waldes.

Der Standort wurde im Rahmen des aktuell erarbeiteten Leitbildes des OT Münchebergs als geeignetes Wohnbauflächenpotenzial identifiziert und entspricht somit auch den übergeordneten Planungszielen zur Wohnbauentwicklung (siehe Kapitel 3.3).

Hierfür werden parallel im Bebauungsplan detaillierte Festsetzungen getroffen und auf der Ebene des Teilflächennutzungsplanes wesentliche Darstellungen im Sinne des § 5 Abs. 1 BauGB vorgenommen und die geplante Art der Bodennutzung in den Grundzügen dargestellt.

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ wird hierfür in **Wohnbauflächen** geändert (siehe Planzeichnung). Die Gärten sind an dieser Stelle im Plangebiet weder vorhanden noch geplant. Die **angrenzende Wohnbebauung im Außenbereich wird ihrem Bestand entsprechend**

in diese geplante Darstellung einbezogen (für diese stellt der Teilflächennutzungsplan gegenwärtig Landwirtschaftsflächen dar). Für den im südlichen Bereich vorhandenen Feldsoll wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Auf Ebene des Bebauungsplanes erfolgen entsprechende SPE-Festsetzungen, die als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Planung dienen.

Im Zuge der 7. Änderung des Teilflächennutzungsplans wird zusätzlich eine weitere Planung der Stadt Müncheberg berücksichtigt. Das im westlichen Bereich der als Wald dargestellten Fläche vorhandene **Gebäude an der Seelower Straße Ecke Frankfurter Chaussee** soll langfristig wieder einer Nutzung zugeführt werden. Nach aktuellem Planungsstand soll eine Mischung aus Wohnen, sozialer Einrichtung und ergänzender gastronomischer Einrichtungen möglich sein und das Gebäude unter besonderer Berücksichtigung der Lage angrenzend bzw. innerhalb des Waldes eine entsprechende Um- und Nachnutzung erfahren. Um dies auf Ebene des Flächennutzungsplanes planungsrechtlich vorzubereiten, erfolgt die Änderung der Darstellung Waldfläche in eine Fläche **„gemischte Baufläche im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO mit hohem Grünanteil unter besonderer Beachtung des vorhandenen Waldes“**. Der Bereich beschränkt sich auf den bebauten Bereich. Im Rahmen des Bebauungsplanes „Wohnen an der Seelower Straße“ wird diesbezüglich kein Eingriff vorbereitet, der Bereich befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches.

Auf Grundlage der Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde vom 08.11.2022 werden zwei unmittelbar an den Änderungsbereich grenzende **altlastenverdächtige Flächen (Altstandorte)** auf der Planzeichnung **als Kennzeichnung gemäß § 5 Abs. 3 BauGB ergänzt**. Hierbei handelt es sich im Einzelnen um die Altstandorte:

- „Butterwerk Müncheberg“, Reg.-Nr. 0245643181, Gemarkung Müncheberg, Flur 16, Flurstücke 33, 34, 37, 126, 127, 128, 153, 154, 155, 156.
- „Ehemalige GO-Tankstelle (Müncheberg)“, Reg.-Nr. 0245649036, Gemarkung Müncheberg, Flur 16, Flurstücke 41, 42, 157, 158, 159, 160.

Die Darstellungen des rechtswirksamen Teilflächennutzungsplanes werden durch die Darstellungen der 7. Änderung geändert. Alle übrigen rechtsgültigen Darstellungen des Teilflächennutzungsplanes bleiben unverändert bestehen.

4.3 Begründung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Bei der Planung kommt es zur Umwandlung von Landwirtschaftsflächen in Baugebiete und Verkehrsflächen für ein Einfamilienhausgebiet. An die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen werden gemäß § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB besondere Anforderungen gestellt:

„Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

Die von der Planung betroffene Fläche umfasst rund 2,5 ha. Davon wird nur ein geringer Teil von weniger als 1,5 ha in ein Wohngebiet umgewandelt, der heute als Wiese landwirtschaftlich genutzt wird und durch angrenzende Wohnbebauung, Waldbereiche und den Behlendorfer Weg von den sich im Osten und Süden anschließenden weiträumigen Landwirtschaftsflächen abgegrenzt ist. Bei der durch die Planung in Anspruch genommenen Landwirtschaftsfläche handelt es sich somit um einen vergleichsweise kleinen Splitterbereich, der nur sehr kleinteilig landwirtschaftlich genutzt wird.

Für Landwirte im Haupterwerb spielt diese Splitterfläche zwischen Bebauung, Wald und Behlendorfer Weg keine tragende Rolle. Die intensiv genutzten Landwirtschaftsflächen befinden sich östlich und südlich des Plangebietes und werden durch die Planung nicht berührt.

Die anderen Bereiche bleiben Waldfläche bzw. werden in ihrem Bestand als Grün-/SPE-Fläche gesichert. Im Teilflächennutzungsplan ist die Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ dargestellt. Die Gärten sind an dieser Stelle im Plangebiet weder vorhanden, noch wird diese ursprüngliche Zielstellung von der Stadt weiter verfolgt. Ein entsprechender Bedarf besteht nicht mehr.

Ein Erhalt der kleinen Splitterfläche zulasten der Wohnbauflächen(-entwicklung) wird daher nicht weiterverfolgt.

Der Ortsteil Müncheberg verfügt mit vergleichsweise großen Freiflächen innerhalb der „Quartierinnenbereiche“ in der Siedlung Müncheberg (zwischen Eberswalder Straße und Karl-Marx-Straße) über ein hohes Innenentwicklungspotenzial, denen entsprechend des Grundsatzes zur Innenentwicklung vor Außenentwicklung zunächst Vorrang einzuräumen wäre. Vereinzelt Flächen konnten in den vergangenen Jahren teilweise bereits durch Bauleitplanung erschlossen werden. Aktuell erfolgt die Aktivierung eines Innenbereiches in der Märkischen Siedlung durch Anpassung des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Ein Großteil ist bisher jedoch insbesondere aufgrund eigentumsrechtlicher Rahmenbedingungen nicht verfügbar; in vielen Fällen ist der Zugang durch vollständig umgebende Privatgrundstücke nicht möglich und eine Bebauung von den Anwohnern durchaus auch kritisch gesehen. Diese Flächen sind somit gegenwärtig nicht verfügbar bzw. bebaubar, sodass zur Deckung des Wohnraumbedarfs auch eine behutsame Ausweisung neuer Wohnbauflächen erforderlich wird.

Das bestehende Siedlungsgefüge wird durch relativ geringfügige Flächeninanspruchnahme und entsprechende Vernetzung der Erschließungsstraßen abgerundet und städtebaulich sinnvoll ergänzt. Das Plangebiet stellt somit eine geeignete Fläche für die Entwicklung von Wohnraum entsprechend der vorherrschenden Nachfrage in der Stadt Müncheberg nach Einfamilienhäusern da. Die kleinteilige Abrundung anschließend an vorhandene Bebauung und Siedlungsfläche findet vor diesem Hintergrund auch Berücksichtigung in dem in Arbeit befindlichen Leitbild der Stadt Müncheberg (siehe Kapitel 5.3), das unter anderem auch Maßnahmen zur Entwicklung der genannten Innenentwicklungspotenziale beinhalten wird.

4.4 Erschließung

Das Plangebiet grenzt nördlich an die Seelower Straße und ergänzt die nördlich und östlich vorhandenen Siedlungsbereiche. Westlich befindet sich die Frankfurter Chaussee mit Wohnbebauung, sodass effizient an vorhandene Erschließungssysteme angeknüpft werden kann. Für den für die Wohnbauentwicklung vorgesehenen Bereich (BPL „Wohnen an der Seelower Straße“ – im Parallelverfahren) sowie für die Nachnutzung des alten Gebäudebestandes am Knotenpunkt Seelower Straße / Frankfurter Chaussee ist technisch und verkehrlich demzufolge insbesondere die Anbindung an die bestehenden Systeme sicherzustellen.

Die betroffenen Medienträger wurden am Bauleitplanverfahren beteiligt und haben keine gegenteiligen Stellungnahmen oder Einwände gegen die Planung übermittelt. Versorgungsanlagen (Trink- und Abwasser, Strom und/oder Gas, Telekommunikation) befinden sich in der Seelower Straße, Bergmannstraße und Frankfurter Chaussee, an die angeknüpft werden kann. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine innere Erschließung notwendig, die im Rahmen der Ausfüh-

rungs- und Genehmigungsebene mit den entsprechenden Medienträgern abzustimmen ist. Eine Beeinträchtigung des Leitungsbestandes ist auszuschließen, entsprechende Maßnahmen erfolgen gegebenenfalls auf Ebene des Bebauungsplanes sowie anschließend im Rahmen der Umsetzung.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt ausschließlich über die Seelower Straße, über die auch der Anschluss an die öffentliche Abfallentsorgung sichergestellt ist. Der Anschluss des einzelnen Gebäudes kann alternativ auch über die Frankfurter Chaussee oder den Behlendorfer Weg erfolgen. Der Behlendorfer Weg soll darüber hinaus auch weiterhin der überwiegenden Nutzung als Fuß- und Radweg vorbehalten sein und steht für die äußere Erschließung des Bebauungsplanes nicht zur Verfügung. Für den Bebauungsplan „Wohnen an der Seelower Straße“ wird Art und Lage des konkreten Anschluss an die Seelower Straße unter Berücksichtigung des Knotenpunktes der Landesstraße im Rahmen eines entsprechenden Gutachtens untersucht und festgelegt. Zu berücksichtigen ist außerdem der Molkereigraben, entlang der südlichen Seite der Seelower Straße, für den in diesem Zusammenhang zumindest teilweise eine Vertunnelung erforderlich wird. Detaillierte Ausführungen hierzu erfolgen auf Ebene des Bebauungsplanes.

Für die Ebene der Flächennutzungsplanung ist die Erschließung ausreichend gesichert. Im Rahmen des Bebauungsplanes „Wohnen an der Seelower Straße“ (im Parallelverfahren) erfolgen detaillierte Aussagen zur Erschließung.

5. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

5.1 Umweltauswirkungen

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen einschließlich der artenschutzrechtlichen Anforderungen nach § 44 BNatSchG für die Ebene der Flächennutzungsplanung werden im Rahmen der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB untersucht und im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB beschrieben und bewertet. **Er liegt in einem gesonderten Dokument vor.** Die Ergebnisse werden in die Planung integriert.

Die 7. Änderung des Teilflächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnen an der Seelower Straße“. Auf Ebene der Bebauungsplanung wird ein Grünordnungsplan entsprechend § 5 des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes (BbgNatSchAG) erarbeitet, der die fachliche Grundlage für den Umweltbericht abbildet. Dort erfolgt außerdem eine detaillierte Bestandserfassung und Bewertung der Biotope sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz.

Zusätzlich wird die unmittelbar östlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzende Wohnbebauung in den Änderungsbereich einbezogen und die Darstellungen in diesem Bereich an den aktuellen Bestand (Wohnen) angepasst. Ebenso wird der Wald westlich des Geltungsbereiches bis an die Seelower Straße / Frankfurter Chaussee, einschließlich des alten Gebäudes in diesem Bereich, in die 7. Änderung des Teilflächennutzungsplanes einbezogen. Langfristig soll dieses wieder einer Nutzung zugeführt werden, wofür auf Ebene der vorbereitenden Flächennutzungsplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden sollen. Die Zulässigkeit ist anschließend als sonstiges Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Die Kompensation für diesen Eingriff erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsebene (Abschichtung)

5.2 Weitere Auswirkungen

- *Flächenkontingent für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen*

Für die vorliegende Planung werden 1,2 ha aus dem der Stadt Müncheberg zur Verfügung stehenden Flächenkontingent gemäß Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg für die Entwicklung von Wohnbauflächen in Anspruch genommen.

Es erfolgt die Anrechnung von 1,2 ha auf die ausschließlich dem Ortsteil Müncheberg zur Verfügung stehende zusätzliche Wachstumsreserve (WR nach Ziel 5.7). Die Inanspruchnahme der Eigenentwicklungsoption (EEO nach Ziel 5.5) erfolgt nicht. Ein Konflikt mit dem zur Verfügung stehenden Flächenkontingent besteht nicht. Nähere Ausführungen hierzu erfolgen in Kapitel 5.1.

- *Verkehr*

Der mit der Planung zusätzlich induzierte Verkehr wird sich für den Bereich des Bebauungsplanes „Wohnen an der Seelower Straße“ (im Parallelverfahren) auf den reinen Anwohnerverkehr beschränken. Für die Nachnutzung des Gebäudes am Knotenpunkt Seelower Straße / Frankfurter Chaussee ist langfristig ebenfalls keine erhebliche Verkehrszunahme zu erwarten.

Eine wesentliche Zunahme ist insgesamt und insbesondere auch mit dem Hintergrund der vergleichsweise hohen Verkehrsbelegung auf der Landesstraße / Seelower Straße nicht zu erwarten. Der zusätzliche Verkehr kann von den vorhandenen Straßen aufgenommen werden. Für den Bebauungsplan „Wohnen an der der Seelower Straße“ liegt für Lage und Gestaltung des Anschlusspunktes ein entsprechendes Gutachten vor.

- *Eigentumsverhältnisse*

Das Plangebiet befindet sich gegenwärtig vollständig im Eigentum des Vorhabenträgers. Die mit der Planung vorbereiteten Wohnbauflächen werden nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes als private Wohngrundstücke veräußert. Der Wald, die festgesetzten SPE- und Erschließungsflächen sollen nach der Entwicklung des Gebiets der Stadt übertragen werden.

- *Belange der Bundeswehr*

„Durch die [...] 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 09.07.2021)

6. Hinweise zum Verfahren

6.1 Verfahrensablauf

Die für das Wohngebiet erforderliche Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die dazu erforderliche Änderung des räumlichen Teilflächennutzungsplanes erfolgen gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnen an der Seelower Straße“. Das Parallelverfahren ist durch die grundsätzliche Gleichzeitigkeit der Planerarbeitung und einer engen inhaltlichen Abstimmung beider Planungen gekennzeichnet.

Die 7. Änderung des Teilflächennutzungsplanes erfolgt im vollen Verfahren einschließlich Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB.

Deren Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad ergibt sich u. a. aus den Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und dem Abwägungsergebnis zu diesem Verfahrensschritt. Darüber hinaus wurde ein grünordnerischer Fachbeitrag (Grünordnungsplan) für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erarbeitet und in den Umweltbericht integriert.

Die Erarbeitung des Umweltberichtes erfolgte im Rahmen des Parallelverfahrens zunächst gemeinsam für die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes (gemeinsamer Umweltbericht zum 1. Entwurf). Da sich das Bebauungsplanverfahren jedoch verzögert und die Änderung des Flächennutzungsplanes bereits vor Satzungsbeschluss zu Ende geführt werden soll, wurde dieser wieder separiert und sowohl für den Bebauungsplan als auch die Änderung des Flächennutzungsplanes ein eigenständiger Umweltbericht erstellt. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung und liegt als gesondertes Dokument vor.

Im Folgenden sind die wesentlichen Verfahrensschritte dokumentiert:

Einleitungsbeschluss	06.08.2020
Planungsanzeige und	
Frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	<i>mit Schreiben vom</i> 24.06.2021
Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	12.07. – 27.08.2021
Abwägungsbeschluss	07.08.2022
Billigungsbeschluss 1. Entwurf	07.08.2022
Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	04.10. – 18.11.2022
Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	<i>mit Schreiben vom</i> 11.10.2022
Abwägungsbeschluss.....	_____
Feststellungsbeschluss	_____

6.2 Rechtsverbindlichkeit

Der Teilflächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan ist für den einzelnen Grundstückseigentümer nicht verbindlich. Er bindet jedoch grundsätzlich an der Aufstellung beteiligte öffentliche Planungsträger, die dem Teilflächennutzungsplan nicht widersprochen haben (Anpassungspflicht nach § 7 BauGB).

Er entfaltet eine Bindungswirkung für die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne). Diese sind entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Teilflächennutzungsplan zu entwickeln. Ebenso werden Bauvorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB auf der Grundlage des Teilflächennutzungsplanes beurteilt.

Aufgrund der Darstellungen im Maßstab 1 : 10 000 kann aus dem Teilflächennutzungsplan keine „flurstücksscharfe“ Flächenabgrenzung abgeleitet werden. Es werden hier entsprechend Baugesetzbuch die Grundzüge der Entwicklung dargestellt.

6.3 Kartengrundlage

Die Planunterlage wurde auf der Grundlage der digitalen topografischen Karte hergestellt, auf der auch der Ursprungs-FNP aus dem Jahr 1999 erstellt wurde: Topographische Karten 1 : 10 000, Ausgabejahr 1995, Herausgeber: Landesvermessungsamt Brandenburg. Ein Ausschnitt dieses Plans

bildet die Plangrundlage für die Änderung. Die Darstellungen des wirksamen Teilflächennutzungsplans außerhalb des Bereiches der 7. Änderung bleiben unverändert.

Die Planzeichnung zur 7. Änderung des Teilflächennutzungsplanes wird, wie der Ursprungsplan auch, im Maßstab 1 : 10 000 dargestellt, um die Übertragbarkeit zu gewährleisten.

7. Abwägung naturschutzrechtlicher Belange

Soweit den Belangen des Naturschutzes nach der 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 2 zusammengestellt.

8. Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz (überschlägig)

Planbezeichnung	7. Änderung des Teilflächennutzungsplanes	
Gemeinde	Stadt Müncheberg, Ortsteil Müncheberg	
Landkreis	Landkreis Märkisch-Oderland	
Reg. Nr.	GL 5	
Flächenangaben	Darstellungen im rechtskräftigen FNP (gerundet in ha)	Geplante Veränderung (gerundet in ha)
Grünflächen mit Zweckbestimmung „Gärten“	2,8	1
Wohnbauflächen	0	3
Flächen für die Landwirtschaft (im Sinne von Außenbereich gemäß § 35 BauGB, teilweise mit Bebauung)	1,2	0

Quelle: eigene Ermittlungen

Anlagen

Anlage 1: Fotodokumentation und -Analyse

Anlage 2: Integration naturschutzfachlicher Belange

Anlage 1: Fotodokumentation und -Analyse



Abb. 1: Plangebiet von der Seelower Straße aus gesehen. Es ist eine Frischwiese und zur Seelower Straße hin (nach Norden) abfallend. Die Bäume entlang der Straße werden von der Planung nicht beeinträchtigt.



Abb. 2: Plangebiet vom Behlendorfer Weg aus gesehen. An den schmalen Fuß- und Radweg wird das Plangebiet lediglich über eine Fußwegeverbindung angebunden. Im Bild links (südlich des Plangebietes) liegt ein Friedhof im Wald.



Abb. 3 und 4: Im Süden des Plangebietes befindet sich ein kleiner Pfuhl (Feldsoll). Dieser ist mit Bäumen bestanden und zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme wasserführend (März 2020). Er wird im Bebauungsplan gesichert und entwickelt.



Abb. 5: Die Waldflächen (Laubholzforst) bleiben erhalten, Bebauung erst in einer Entfernung von mind. 15 zulässig.

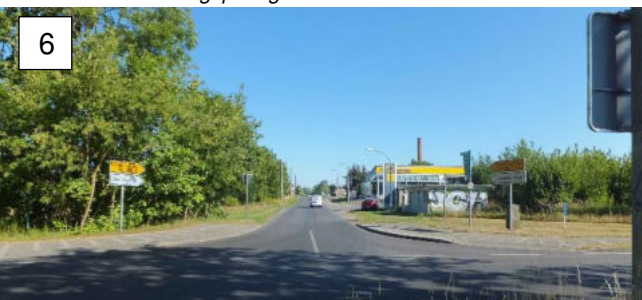


Abb. 6: Kreuzung Seelower Straße Ecke Bergmannstraße. Die Anbindung des Plangebietes erfolgt östlich des Knotenpunktes.



Abb. 7: Der Graben an der Seelower Straße (Molkereigraben) muss bei der Zufahrt zum Plangebiet überquert werden.



Abb. 8: Das geplante Wohngebiet liegt angrenzend an vorhandener Bebauung im Außenbereich.

Anlage 2: 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)	Stellungnahme	Abwägung
Landkreis Märkisch-Oderland (MOL)			
Landkreis MOL Bauordnungsamt	17.08.21 27.08.21	<p>Bauordnungsamt/Bauplanungsrecht</p> <p>1.) Es bestehen keine Einwände zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.</p> <p>2.) Der Änderungsbereich grenzt an gewerbliche Nutzungen, die Bestandsschutz genießen. Ob sich daraus ein Konfliktpotenzial ergibt ist entsprechend zu bearbeiten.</p> <p>3.) Eine mögliche Festsetzung als gemischte Baufläche wird abgelehnt, da hier ein kleines Wohngebiet entstehen soll und mögliche Nutzungskonflikte unter dieser Maßgabe abzarbeiten sind.</p>	<p>Zu 1.) <u>Die SVV nimmt Kenntnis. Kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></p> <p>Zu 2.) Der Sachverhalt wird zum 1. Entwurf im Rahmen der Umweltprüfung untersucht und im Umweltbericht und in der Begründung dargestellt. Im Ergebnis sind keine Konflikte mit der geplanten Nutzung zu erwarten. Die geplante Wohnbebauung erfolgt in ausreichendem Abstand zu den gewerblichen Nutzungen an der Bergmannstraße. Dieser Abstand wird mit dem zurzeit in Bearbeitung befindlichen städtebaulichen Leitbild noch erweitert. Im Übrigen werden in der Hauptsache Flächen deutlich weiter südlich von der Seelower Straße erschlossen. Auch die insgesamt wenig belastete L362 knickt vor der geplanten Wohnbebauung nach Norden ab, so dass es nur minimale Berührungspunkte gibt. Dies wird auch durch das Landesamt für Umwelt bestätigt, die in ihrer Stellungnahme vom 20.08.2021 keine immissionsschutzfachlichen Bedenken übermittelt haben. Dem Hinweis wird in oben genannter Weise gefolgt.</p> <p>Zu 3.) Die Festsetzung bzw. Darstellung eines Mischgebietes ist nicht Ziel der Planung. Es erfolgt die Darstellung einer Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO und im Bebauungsplan die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Dem Hinweis wird gefolgt.</p>
Landkreis MOL Untere Naturschutzbehörde	17.08.21 27.08.21	Bei Fortführung und Umsetzung der im Detail noch zu prüfenden eingriffsrelevanten und artenschutzfachlichen Aspekte werden <u>keine Einwände</u> zur Änderung des Teilflächennutzungsplanes erhoben.	Der mit der Planung vorbereitete Eingriff kann vollständig durch geeignete SPE-Maßnahmen kompensiert werden. Auf Ebene des Bebauungsplanes erfolgen entsprechende Festsetzungen zum Ersatz und Ausgleich. Unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen wird auch nicht in artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hineingeplant. Der Sachverhalt wird im Einzelnen im Umweltbericht dargestellt, welcher zum 1. Entwurf erarbeitet wird. <u>Die SVV nimmt Kenntnis. Kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u>
Landkreis MOL Bau- und Bodendenkmalpflege	11.08.21 27.08.21	<p><u>Einwendung:</u> Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ein Einzeldenkmal – Postmeilenstein/Wegestein, welches in der Denkmalliste des Landes Brandenburg geführt wird. Bisher ist dieses Denkmal im FNP nicht mit dargestellt und erwähnt.</p> <p><u>Rechtsgrundlage:</u> Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSch vom 24. Mai 2004 §§2, Abs.5 und 7 Abs.3, 9</p> <p><u>Möglichkeiten der Überwindung:</u> Übernahme in die Planung</p>	Der Sachverhalt wird in die Planung eingestellt und die Ausführungen in der Begründung und im Umweltbericht entsprechend ergänzt. Beeinträchtigungen durch die Planung können ausgeschlossen werden. Dem Einwand wird gefolgt.

Träger öffentlicher Belange	Antwort (Posteingang)	Stellungnahme	Abwägung
Landkreis MOL Amt für Landwirtschaft und Umwelt	17.08.21 27.08.21	Keine Einwendungen	<u>Die SVV nimmt Kenntnis. Kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u>
Landkreis MOL Wirtschaftsamt	26.07.21 27.08.21	[...] 3.) Im Zusammenhang mit der neuen geplanten Wohnnutzung wird auf die nördlich angrenzenden vorhandenen gewerblichen Nutzungen und auf mögliche Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe hingewiesen. Dies sollte in der Begründung eine entsprechende Berücksichtigung finden. [...]	Zu 3.) Der Sachverhalt wird zum 1. Entwurf im Rahmen der Umweltprüfung untersucht und im Umweltbericht und in der Begründung dargestellt. Im Ergebnis sind keine Konflikte mit der geplanten Nutzung zu erwarten. Die geplante Wohnbebauung erfolgt in ausreichendem Abstand zu den gewerblichen Nutzungen an der Bergmannstraße. Dieser Abstand wird mit dem zurzeit in Bearbeitung befindlichen städtebaulichen Leitbild noch erweitert. Im Übrigen werden in der Hauptsache Flächen deutlich weiter südlich von der Seelower Straße erschlossen. Auch die insgesamt wenig belastete L362 knickt vor der geplanten Wohnbebauung nach Norden ab, so dass es nur minimale Berührungspunkte gibt. Dies wird auch durch das Landesamt für Umwelt bestätigt, die in ihrer Stellungnahme vom 20.08.2021 keine immissionsschutzfachlichen Bedenken übermittelt haben. Dem Hinweis wird in oben genannter Weise gefolgt.
Landkreis MOL Untere Abfallwirtschaftsbehörde	17.08.21 27.08.21	<u>Hinweise und Anmerkungen, Forderungen, Bedenken aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan:</u> 1.) Seitens der uAWB bestehen gegen diese Entwurfsfassung keine grundlegenden abfallrechtlichen Einwände. 2.) Gemäß §§ 23 und 24 BbgAbfBodG sind auf den Plangrundstücken illegal abgelagerte oberflächliche Abfälle sowie bei Eingriffen unterhalb der Geländeoberkante festgestellte/geförderte organoleptische Auffälligkeiten/freigelegte Abfallfraktionen uAWB zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend anzuzeigen. 3.) Es besteht das Erfordernis der Beteiligung der uAWB an den folgenden baurechtlichen Genehmigungsverfahren, einschließlich gesamtheitlicher Erschließungsmaßnahmen. 4.) Rechtsgrundlagen: Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen - Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG), vom 24.02.2012, BGBl. I S. 212 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 06.06.1997 (GVBl. I S. 40) in der gültigen Fassung	Zu 1.) <u>Die SVV nimmt Kenntnis. Kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u> Zu 2.) Der Hinweis betrifft die Ausführungsebene. Auf Ebene des Bebauungsplanes wird ein zusammenfassender Hinweis in die Begründung aufgenommen. Dem Hinweis wird in oben genannter Weise gefolgt Zu 3.) <u>Die SVV nimmt Kenntnis. Kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u> Zu 4.) <u>Die SVV nimmt Kenntnis. Kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u>

Träger öffentlicher Belange	Antwort (Posteingang)	Stellungnahme	Abwägung
Landkreis MOL Untere Wasserbehörde	27.08.21 27.08.21	seitens der unteren Wasserbehörde bestehen keine Einwände gegen die Änderung des Teilflächennutzungsplanes in der Gemarkung Müncheberg im Bereich des o. g. B-Planes.	<u>Die SVV nimmt Kenntnis. Kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u>
Landkreis MOL Untere Bodenschutzbehörde	23.08.21 27.08.21	<p>1.) Aus Sicht der uB bestehen gegen den Flächennutzungsplan - 7. Änderung des Teilflächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplans Nr. 01/05/2020 "Wohnen an der Seelower Straße" (Stand: Mai 2021) keine Einwände.</p> <p><u>Hinweise</u></p> <p>2.) Im Bereich des Flächennutzungsplans - 7. Änderung des Teilflächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplans Nr. 01/05/2020 "Wohnen an der Seelower Straße" (Stand: Mai 2021) liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlastverdächtigen Flächen, Altlaststandorte sowie Altablagerungen. Schädliche Bodenveränderungen sind nicht bekannt.</p> <p>3.) Bei Feststellung ist Punkt 1.2 dieser Stellungnahme zu veranlassen. 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.</p> <p>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>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>Zu 1.) <u>Die SVV nimmt Kenntnis. Kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></p> <p>Zu 2.) Der Sachverhalt wird in die Planung eingestellt und die Ausführungen in der Begründung und im Umweltbericht entsprechend ergänzt. <u>Die SVV nimmt Kenntnis. Kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></p> <p>Zu 3.) <u>Die SVV nimmt Kenntnis. Kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></p>
Landesamt für Umwelt (LfU)	20.08.21 20.08.21	<p>1.) Der Fachbereich Naturschutz kann kapazitätsbedingt keine Stellungnahme abgeben.</p> <p>2.) Wasserwirtschaft: 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>Eine Stellungnahme bzgl. der wasserwirtschaftlichen Belange des LfU Brandenburg gemäß BbgWG § 126 Abs. 3, Satz 3 erfolgt im parallel laufenden Verfahren Bebauungsplan „Wohnen an der Seelower Straße“ im Ortsteil Müncheberg der Stadt Müncheberg.</p>	<p>Zu 1.) <u>Die SVV nimmt Kenntnis. Kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></p> <p>Zu 2.) <u>Die SVV nimmt Kenntnis. Kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></p>

Träger öffentlicher Belange	Antwort (Posteingang)	Stellungnahme	Abwägung
<p>Weiter zu</p> <p>Landesamt für Umwelt (LfU)</p>		<p>2.) Immissionsschutz: 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><u>Sachstand:</u> Mit der 7. Änderung des FNP Müncheberg sollen die Darstellungen des FNP von Grünfläche und Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche geändert werden. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 4 ha. An den Änderungsbereich grenzen im Norden und Osten gemischte Bauflächen, im Süden und Westen Grünflächen bzw. Flächen für Wald an. Im Parallelverfahren wird für eine Teilfläche des Änderungsbereiches der Bebauungsplan „Wohnen an der Seelower Straße“ der Stadt Müncheberg aufgestellt.</p> <p><u>Stellungnahme:</u> 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. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ergeben sich zu der vorliegenden 7. Änderung des FNP Müncheberg, Stand Mai 2021, keine Bedenken.</p>	<p>Zu 2.) Die SVV nimmt Kenntnis. Kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</p>
<p>Landesbüro der anerkannten Naturschutzverb. GbR</p>	<p>23.08.21 23.08.21</p>	<p>1.) Geplant ist die Ausweisung von 16-18 Grundstücken auf einer Fläche von ca. 2,5ha. Die Fläche befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich, ist derzeit unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Der rechtskräftige Teil-FNP weist hier eine Nutzung als Dauerkleingärten und Wald auf, jedoch <u>keine Wohnnutzung</u>. Die Planfläche grenzt westlich an Waldflächen und südlich an ein geschütztes Feldsoll.</p> <p>Es kann nicht ausgeschlossen werden, daß Wald -wie auch das geschützte Biotop- durch die heranrückende Nutzung, die nicht vergleichbar ist mit der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung, beeinträchtigt und ökologisch entwertet werden.</p> <p>2.) Vorsorglich weisen wir auf ein uns bekanntes Vorkommen der Zauneidechse im Plangebiet hin. Das Feldsoll ist Lebensraum von mindestens 10 Amphibien-/Reptilienarten.</p>	<p>Zu 1.) Zum 1. Entwurf wird ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erarbeitet, in dem die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung, einschließlich auf den angrenzenden Wald und das Biotop im Süden, untersucht, beschrieben und bewertet werden. Im Ergebnis kann eine Beeinträchtigung durch die Planung vermieden werden. Im Flächennutzungsplan bleibt die dargestellte Fläche für Wald erhalten, für den Bereich des Biotops erfolgt die Darstellung von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Auf Ebene des Bebauungsplanes (im Parallelverfahren) erfolgen entsprechende Festsetzungen (z.B. SPE-Flächen, Fläche für Wald, Baufenster). Diese waren teilweise bereits im Vorentwurf enthalten und werden zum 1. Entwurf auf Grundlage des Umweltberichtes präzisiert und ergänzt. Die Fachbehörden (insbesondere Untere Naturschutzbehörde und Landesbetrieb Forst) haben diesbezüglich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB keine Einwände gegen die Planung geltend gemacht. Dem Hinweis wird in oben genannter Weise gefolgt.</p> <p>Zu 2.) Zum 1. Entwurf wird ein Artenschutzfachbeitrag (AFB) erarbeitet, indem die Auswirkungen der Planung auf die genannten Arten untersucht werden. In diesem Zusammenhang wurde außerdem ein Reptilien- und Amphibiengutachten erstellt. Im Ergebnis kann unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen eine Beeinträchtigung vermieden werden. Dem Hinweis wird in oben genannter Weise gefolgt.</p>

Träger öffentlicher Belange	Antwort (Posteingang)	Stellungnahme	Abwägung
<p>Weiter zu</p> <p>Landesbüro der anerkannten Naturschutzverb. GbR</p>		<p>3.) Hinsichtlich der artenschutzfachlichen Erfassung wird auf die fehlenden Aufnahmen von Vögeln und Fledermäusen hingewiesen.</p> <p>4.) Ebenso sind die Reptilien/Amphibien qualifiziert zu erfassen.</p> <p>5.) Die mit der Wohnbebauung verbundene städtebauliche Zielstellung auch den Wald sowie das Feldsoll zu erhalten und zu entwickeln ist ein Konflikt in sich. Die Nutzungsintensivierung der Fläche reicht bis weit in diese Naturlandschaften hinein und lässt sich auch nicht vermeiden, es sei denn man würde diese Bereiche einzäunen. Letzteres will jedoch niemand, da Natur ja auch erlebbar bleiben soll. Insbesondere Offenlandflächen sind zunehmend von Bebauungsplanungen bedroht. Dabei bieten diese insbesondere einer Vielzahl von Pflanzen und Tieren Lebensraum.</p>	<p>Zu 3.) Zum 1. Entwurf wird ein Artenschutzfachbeitrag (AFB) erarbeitet, indem die Auswirkungen der Planung auf die genannten Arten untersucht werden. Es wurde eine detaillierte Biotoperfassung über mehrere Vegetationsperioden hinweg durchgeführt und die vorhandenen Biotope und Nutzungen ermittelt. Die Ergebnisse der Erfassung waren bereits im Vorentwurf dargestellt und werden – sofern erforderlich - präzisiert. Aufbauend auf dieser Bestandserfassung wurde bereits zum Vorentwurf eine Relevanzprüfung der für den Bebauungsplan relevanten Arten durchgeführt, bei der auch Vögel und Fledermäuse berücksichtigt wurden. Die aktuell ermittelten Biotope, Arten und Nutzungen lassen mit ausreichender Sicherheit Rückschlüsse auf die betreffenden Lebensräume zu. Es lässt sich sicher ableiten, ob und welche geschützten Arten vorkommen und die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG aussagekräftig für die Ebene der Bebauungsplanung prüfen. Aufgrund der Potenzialanalyse lässt sich zweifelsfrei feststellen, dass unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen <u>nicht in Verbotstatbestände hineingeplant</u> wird. Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine spezielle Begutachtung und Nachkartierung einen substanziell zusätzlichen Erkenntnisgewinn für die Beurteilung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen bringen könnten, sind weder ersichtlich noch aus dem Kontext abzuleiten und werden im Rahmen der Stellungnahme auch nicht vorgebracht. Weiterführenden Nacherhebung und detaillierten Untersuchung zu einzelnen Arten sind demnach nicht zwingend erforderlich (vgl. Entscheidung OVG NRW vom 30. Januar 2009, Az. 7 D 11/08.NE). Es wurde ein worst-case-Betrachtung durchgeführt. Eine ausführliche Analyse und Bewertung der Situation wurde vorgenommen und wird als eigenständiger Fachbeitrag in die Planung eingestellt. Dem Hinweis wird in oben genannter Weise gefolgt.</p> <p>Zu 4.) Siehe Abwägung unter Pkt. 2, <u>kein erneuter Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></p> <p>Zu 5.) Die Entwicklung von Wohnbauflächen und der Erhalt des an das Plangebiet angrenzenden Waldes sowie des südlich liegenden Feldsoll schließt sich nicht per se aus. Die Sicherung des Waldes und des Feldsolls ist explizites Planungsziel der vorliegenden Bauleitplanung und wird auf Ebene des Flächennutzungsplanes durch entsprechende Darstellungen verankert (Fläche für Wald und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft). Im Rahmen des Bebauungsplanes (im Parallelverfahren) werden diese Darstellungen durch geeignete Festsetzungen präzisiert (z.B. Abstandsflächen durch die Festsetzung von Baugebieten, SPE-Flächen, überbaubarer und nicht überbaubarer Grundstücksflächen, konkrete SPE-Maßnahmen). Insbesondere der Feldsoll erfährt im Rahmen dieser Festsetzungen eine erhebliche Aufwertung im Vergleich zum aktuellen Zustand des Biotopes. So wurde beispielsweise bewusst die Festsetzung einer SPE-Fläche gewählt, anstatt einer öffentlich nutzbaren Grünfläche oder Ähnliches. Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt werden zum 1. Entwurf im Rahmen des Umweltberichtes ausführlich untersucht und beschrieben. Der vorbereitete Eingriff kann vollständig durch die Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanes kompensiert werden. Zu berücksichtigen ist</p>

Träger öffentlicher Belange	Antwort (Posteingang)	Stellungnahme	Abwägung
<p><i>Weiter zu</i></p> <p>Landesbüro der anerkannten Naturschutzverb. GbR</p>		<p>6.) Die vorliegenden Planungsunterlagen weisen einen dringenden Bedarf an Wohnraum nicht nach. Es wird lediglich behauptet, daß dieser besteht. Ebenso wenig wird geprüft, welche Alternativen zur Verfügung stehen und ob noch baurechtlich bereits gesicherte Flächen zur Verfügung stehen. Unseres Wissens gibt es noch ausreichend Bauland in Müncheberg (z.B. Flächen zwischen Karl-Marx-Straße und Eberswalder Straße).</p> <p>7.) FAZIT Die Verbände sehen die Ausweitung der bebauten Ortsteile in die Außenperipherie der Stadt Müncheberg kritisch.</p> <p>Der Inanspruchnahme von Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich kann ausnahmsweise nur zugestimmt werden, wenn:</p> <ul style="list-style-type: none"> -die ausgewiesenen Flächen ausgeschöpft sind -ein entsprechender Bedarf für weitere Wohnbebauung nachvollziehbar begründbar ist und -der Planung auch naturschutzfachlich zugestimmt werden kann. <p>Die Verbände können der vorliegenden Planung nicht zustimmen. Wir verweisen auf noch ausreichendes Flächenpotential, den nicht erfolgten Nachweis eines dringenden Bedarfs und auf die noch nicht erfolgte ausreichende naturschutzfachliche Betrachtung, insbesondere den ausstehenden Artenschutzfachbeitrag.</p> <p>8.) Wir bitten um weitere Beteiligung am laufenden Verfahren.</p> <p>9.) Die Stellungnahme gilt im übertragenen Sinn auch für die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Müncheberg.</p>	<p>auch, dass die Plangebietsfläche keine besondere Bedeutung für den Biotopverbund etc. aufweist. Es handelt sich um eine Kleinstfläche, die unmittelbar an Siedlungsbereiche anknüpft und durch die landwirtschaftliche Nutzung stark anthropogen vorgeprägt ist. Eine Inanspruchnahme unberührter Freiflächen erfolgt mit der Planung nicht. An der Planung wird daher festgehalten. Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</p> <p>Zu 6.) Der steigende Wohnraumbedarf leitet sich zum einen anhand der steigenden Bevölkerungsentwicklung der Stadt Müncheberg sowie der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung ab. Zum anderen verzeichnet die Stadtverwaltung einen hohen Nachfragedruck durch Bauanfragen und Ähnliches. Die Planung entspricht vor diesem Hintergrund dem aktuellen Wohnraumbedarf. Ausführungen zu alternativen Standorten und Verfügbarkeit dieser Flächen, z.B. in der Siedlung Müncheberg, werden insbesondere auch im Zusammenhang mit dem gegenwärtig erarbeiteten städtebaulichen Leitbild für den Ortsteil Müncheberg in der Begründung ergänzt. Dies sieht eine Kombination aus Innenentwicklung und einigen wenigen ausgewählten Abrundungen im Zusammenhang mit vorhandenen Siedlungsbereichen vor. Das Plangebiet stellt eine dieser Abrundungsflächen dar. In der Begründung werden entsprechende Ergänzungen im oben genannten Sinne vorgenommen. Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Zu 7.) Hierbei handelt es sich um eine Zusammenfassung der vorangegangenen Punkte. Die Abwägung der einzelnen Themen erfolgt in den Punkten 2.) bis 6.). <u>Kein erneuter Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></p> <p>Zu 8.) <u>Die SVV nimmt Kenntnis. Kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></p> <p>Zu 9.) <u>Die SVV nimmt Kenntnis. Kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></p>

Träger öffentlicher Belange	Antwort (Posteingang)	Stellungnahme	Abwägung
<p>Landesbüro der anerkannten Naturschutzverb. GbR</p> <p>- NABU-Ortsgruppe Müncheberg</p>	<p>26.08.21 26.08.21</p>	<p>Nachtrag/Ergänzung der NABU-OG Müncheberg zur Stellungnahme der o.g. Naturschutzverbände vom 23.08.2021 - der NABU-OG Müncheberg ergänzt die Ihnen bereits vorliegende Stellungnahme wie folgt (alle im Landesbüro vertretenen Naturschutzverbände tragen diese Stellungnahme mit):</p> <p>1.) Gegen die geplante Aufstellung des o.g. B-Plans sowie die parallel dazu geplante 7. Änderung des Teilflächennutzungsplans des OT Müncheberg bestehen grundsätzliche Einwände.</p> <p>2.) Eine nachvollziehbare Begründung für das geplante Vorhaben, der Ausweisung eines Wohngebietes mit 14-18 Ein- und Zweifamilienhäusern im Außenbereich auf Landwirtschaftsflächen östlich der Ortslage von Müncheberg und die damit verbundene Aufgabe bisheriger Entwicklungsziele für diese Fläche geht aus den vorliegenden Planunterlagen nicht hervor.</p> <p>So ist dem rechtskräftigen Teilflächennutzungsplan von Müncheberg (S. 65) zu entnehmen, dass als Ersatz für die langfristig geplante Rücknahme privater Gärten in den nördlich und südlich der Altstadt gelegenen Niederungsbereichen neue Kleingartenflächen ausgewiesen werden. Die Umsiedlung der Gärten aus den Niederungsbereichen wird als langfristiges Planungsziel der Stadt beschrieben, formuliert in der „Bereichsentwicklungsplanung Nord“.</p> <p>Sollten diese Ziele von der Stadt aufgegeben worden sein, so wäre dies zu begründen. Uns ist eine solche Planungsänderung nicht bekannt.</p> <p>Wenn es nun in den vorliegenden Planunterlagen heißt, die Stadt Müncheberg habe eine steigende Nachfrage nach Wohngrundstücken mit Einfamilienhäusern und im Bereich des geplanten B-Planes „Wohnen an der Seelower Straße“ seien Flächen verfügbar, auf denen die Wohngebiete der Stadt Müncheberg weiterentwickelt werden könnten, so wird seitens der anerkannten Naturschutzverbände auf das im rechtskräftigen Teilflächennutzungsplan von Müncheberg bereits ausgewiesene ca. 56 ha große Wohnbauflächenpotential verwiesen (siehe Flächenübersicht in der Anlage). Diese ausgewiesenen Flächen sind vorrangig zu entwickeln. Eine Notwendigkeit für die Inanspruchnahme darüberhinausgehender Flächen ist nicht ersichtlich.</p> <p>Es kann nicht ausschlaggebend sein, dass der Flächenbesitzer, die markon-haus GmbH, im geplanten B-Plangebiet „Wohnen an der Seelower Straße“ ein Wohngebiet entwickeln möchte, zumal nach Kenntnis des NABU/der anerkannten Naturschutzverbände der selbe Investor im Rahmen eines rechtskräftigen VEP in der Müncheberger Siedlung bauen könnte, dies aber nicht tut.</p>	<p>Zu 1.) Hierbei handelt es sich um eine Zusammenfassung der Stellungnahme. Die übermittelten Einwände sind im Einzelnen in den nachfolgenden Punkten in die Abwägung eingestellt. <u>Die SVV nimmt Kenntnis. Kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></p> <p>Zu 2.) Es ist zutreffend, dass die Stadt Müncheberg vergleichsweise hohe Innenentwicklungspotenziale aufweist. Insbesondere in der Siedlung Müncheberg ist in den Blockinnenbereichen ein ganz erhebliches Flächenpotenzial vorhanden. Vereinzelt Blockinnenbereiche konnten in den vergangenen Jahren bereits teilweise durch Bauleitplanung erschlossen werden. Aktuell erfolgt die Aktivierung eines Blockinnenbereiches in der Märkischen Siedlung. Ein Großteil ist gegenwärtig jedoch insbesondere aufgrund eigentumsrechtlicher Rahmenbedingungen nicht verfügbar. Die meisten Bemühungen, Flächen in der Siedlung zu entwickeln, sind bisher leider an eigentumsrechtlichen Problemen gescheitert. Im Bereich des Plangebietes im Osten von Müncheberg sind geeignete Flächen im direkten Anschluss an Siedlungsbereiche verfügbar, auf denen die Wohngebiete der Stadt Müncheberg städtebaulich sinnvoll weiterentwickelt werden können. Angrenzend an die Seelower Straße und vorhandene Bebauung wird das Siedlungsgefüge in diesem Bereich unter Nutzung bereits vorhandener Infrastruktur sinnvoll ergänzt und abgerundet und die verschiedenen bebauten Bereiche verbunden. Die Ergänzungsfläche entspricht vor diesem Hintergrund auch dem städtebaulichen Leitbild, welches sich gegenwärtig in Aufstellung befindet. Die Rahmenbedingungen für die Flächennutzungsplanung aus dem Jahr 1999 haben sich in den letzten 20 Jahren verändert. Unter anderem sind keine Ersatzflächen für Kleingärten mehr erforderlich und ein Bedarf hierfür nicht mehr vorhanden. Damit haben sich auch die Empfehlungen aus dem Bereichsentwicklungskonzept Nord aus den 1990er Jahre zu diesem Punkt geändert, zumal sich ein solches Ziel auch eigentumsrechtlich niemals umsetzen ließ. Der rechtskräftige Teilflächennutzungsplan des Ortsteils Müncheberg bedarf vor diesem Hintergrund einer grundlegenden Aktualisierung und Anpassung an die aktuellen Rahmenbedingungen und Planungsziele, welche gegenwärtig vorbereitet wird. Wesentliche Grundlage für diese Überarbeitung ist das oben genannte städtebauliche Leitbild. Entwicklungsziel ist hierbei unter anderem eine bedarfsorientierte und differenzierte Entwicklung von Wohnen, Arbeiten und Erholung, wobei für die Wohnraumentwicklung insbesondere vorhandene Wohnraumpotenziale genutzt werden sollen. Neben der Untersuchung vorhandener Innenentwicklungspotenziale sowie von Maßnahmen zur Aktivierung dieser Potenziale ist in diesem Zusammenhang auch die behutsame Ausweisung von einigen wenigen ausgewählten Wohnbauflächen angrenzend an vorhandene Siedlungsbereiche als städtebaulich-räumlich sinnvolle Abrundung und Ergänzung vorgesehen. Bei dem geplanten Wohnbaustandort an der Seelower Straße handelt es sich um einen im Rahmen des begonnenen Leitbilds ermittelten Abrundungsstandort, der das Siedlungsgefüge Münchebergs im Zusammenhang</p>

Träger öffentlicher Belange	Antwort (Posteingang)	Stellungnahme	Abwägung
<p>Weiter zu</p> <p>Landesbüro der anerkannten Naturschutzverb. GbR</p> <p>- NABU-Ortsgruppe Müncheberg</p>		<p>3.) Es irritiert, dass in den vorliegenden B-Planunterlagen die markon-bau GmbH als Auftraggeber der Planung und nicht die Stadt Müncheberg als Träger der Bauleitplanung angegeben wird. Und es entsteht der Eindruck, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine unzulässige Gefälligkeitsplanung handeln könnte, die ausschließlich privatwirtschaftlichen Interessen dienen. Denn es liegt auf der Hand, dass hier die Bodenpreise niedriger als in den im Teilflächennutzungsplan bereits ausgewiesenen Wohnungsbaugebieten sind.</p> <p>4.) Vor dem Hintergrund des ausgewiesenen gewaltigen Wohnbauflächenpotentials in Müncheberg ist eine Planrechtfertigung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB für die vorliegende Planung nicht zu erkennen. Nicht erforderlich und damit unzulässig im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB sind in der Regel solche Bauleitpläne, die einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuchs nicht bestimmt sind. So verhält es sich nach Ansicht der anerkannten Naturschutzverbände bei der vorliegenden Planung. Sie dient nicht der bedarfsgerechten Entwicklung der Stadt. Mit ihr wird auch keine Abrundung vorhandener Siedlungsflächen erzielt. Denn mit Ausnahme der Flurstücke 117, 118 und 119 (Wohngrundstück im Außenbereich) sind alle an das geplante Wohngebiet angrenzenden Flächen unbebaut (Wald, Acker, Brachen) und zwischen dem geplanten Wohngebiet und dem östlichen Siedlungsrand wird auch zukünftig eine Waldfläche verbleiben.</p>	<p>mit der bestehenden Einfamilienhausbebauung entlang der Straßen Ernst-Thälmann-Straße und Seelower Straße und der östlich direkt angrenzenden Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe zum Stadtkern sinnvoll ergänzt. Ersatzflächen für Kleingärten sind im Bereich des Plangebietes nicht mehr vorgesehen und auch nicht mehr erforderlich.</p> <p>Die Ausführungen in der Begründung werden in diesem Sinne ergänzt.</p> <p>Im Übrigen stehen dem Vorhabenträger keine Flächenpotenziale in der Müncheberger Siedlung mehr zur Verfügung.</p> <p>Dem Hinweis wird in oben genannter Weise gefolgt.</p> <p>Zu 3.) Die Planung stellt keine Gefälligkeitsplanung für einen einzelnen Vorhabenträger bzw. Investor dar, auch wenn die Entwicklungsabsichten eines Vorhabenträgers den Anlass der Planung bildeten. Die Entwicklung der Wohnbauflächen erfolgt nachfrageorientiert und der Standort entspricht den übergeordneten Planungs- und Entwicklungszielen für den Ortsteil Müncheberg (siehe hierzu Abwägung unter Pkt. 2).</p> <p>Die Planungshoheit der Stadt Müncheberg ist hierdurch in keinsten Weise eingeschränkt. Die zuständigen Gremien der Stadt Müncheberg haben den Sachverhalt in ihrer öffentlichen Sitzung vom 17.08.2020 beraten und im Ergebnis den Beschluss zur Einleitung der erforderlichen Bauleitplanung gefasst (Beschluss Nr. SV 618/06-20 und SV 619/06-20).</p> <p>Die Zusammenhänge zwischen der Stadt Müncheberg als hoheitlicher Plangeber und den Interessen respektive der Auftraggeberschaft der markon-haus GmbH wird sowohl auf dem Deckblatt der Planunterlagen unmissverständlich deutlich und in Kapitel 1 (Planungsanlass) der Begründung klar erläutert. Um weiteren Missverständnisse zu vermeiden, werden diese Ausführungen im oben genannten Sinne präzisiert.</p> <p>Dem Hinweis wird in oben genannter Weise gefolgt.</p> <p>Zu 4.) Ein Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB liegt immer dann vor, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“.</p> <p>Mit der vorliegenden Planung soll auf einer Außenbereichsfläche im Sinne des § 35 BauGB und im Anschluss an vorhandene Siedlungsbereiche die Entwicklung eines kleinen Wohngebietes planungsrechtlich vorbereitet werden, was regelmäßig das Erfordernis einer Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB hervorruft. Die Planung ist auch mit den übergeordneten Planungs- und Entwicklungszielen für den Ortsteil Müncheberg vereinbar (siehe Abwägung unter Pkt. 2). Die vorhandenen Siedlungsbereiche Münchebergs werden im Zusammenhang mit der bestehenden Einfamilienhausbebauung entlang der Straßen Ernst-Thälmann-Straße und Seelower Straße, der östlich direkt angrenzenden Wohnbebauung sowie auch dem Siedlungsgefüge entlang der Bergmannstraße in unmittelbarer Nähe zum Stadtkern städtebaulich sinnvoll abgerundet und ergänzt. Dieser städtebauliche Zusammenhang besteht unabhängig von auch einzelnen unbebauten Bereich.</p> <p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</p>

Träger öffentlicher Belange	Antwort (Posteingang)	Stellungnahme	Abwägung
<p>Weiter zu</p> <p>Landesbüro der anerkannten Naturschutzverb. GbR</p> <p>- NABU-Ortsgruppe Müncheberg</p>		<p>5.) Entgegen der Aussagen in den Planunterlagen werden relevante Grundsätze der Raumordnung wie die Minimierung der Inanspruchnahme von Freiraum (G 6.1 LEP HR) und der Vorrang von Innenentwicklung (G 5.1 LEP HR) durch die vorliegende Planung missachtet. Auch der Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung (Grundsatz § 6 Abs. 3 LEPro 2007) wird mit dem Bebauungsplan nicht entsprochen.</p> <p>6.) Völlig unverständlich ist die Einschätzung in den vorliegenden Planunterlagen, dass die gegenwärtige landwirtschaftliche Nutzung (Frischwiese) im Plangebiet einen Konflikt mit vorhandenen Siedlungsbereichen (einzelne Wohngrundstücke im Außenbereich) verursachen würde und daher der Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzung in unmittelbarer Nähe zu den vorhandenen Wohngebieten auch auf Grund des Trennungsgrundsatzes (§ 50 Satz 1 BImSchG) nicht empfehlenswert sei. Es ist nicht ersichtlich, welche Belastungen von der gegenwärtigen Wiesenbewirtschaftung (2-3 malige Mahd und gelegentliche Beweidung mit Schafen) ausgehen sollten.</p> <p>7.) Den vorliegenden Planunterlagen ist zu entnehmen, dass keine Eingriffe in Gehölze geplant sind, dass zum Waldbereich und zum perennierenden Kleingewässer mit seinen Gehölzen ein ausreichender Abstand als Puffer gelassen werde. Mit der geplanten Bebauung seien keine naturschutzfachlichen Konflikte zu erwarten, da keine sensiblen, ökologisch hochwertigen oder geschützten Bereiche beeinträchtigt würden. Es handele sich im Bereich des Eingriffs lediglich um eine Grünlandnutzung, ohne hochwertige Artenzusammensetzung in Bezug auf die vorhandene Pflanzenwelt. Es fänden keine Eingriffe in Schutzgebiete, Gehölze oder weitere ökologisch hochwertige Bereiche statt, eine Beeinträchtigung könne sicher ausgeschlossen werden.</p> <p>Dieser pauschalen unqualifizierten Einschätzung in den Planunterlagen kann keinesfalls gefolgt werden, denn sie läßt die Bedeutung der zu bebauenden Frischwiese für den Biotopverbund (Lage zwischen geschütztem Kleingewässer und naturnahen Laubwald) völlig außer Acht.</p>	<p>Zu 5.) Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung wurden ermittelt und bei der Planung angemessen berücksichtigt. Die Ausführungen in der Begründung werden diesbezüglich präzisiert. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass diese im Gegensatz zu den Zielen der Raumordnung der Abwägung unterliegen und auch überwunden werden können. Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen. Die gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat in ihrer Stellungnahme vom 23.08.2021 keine Einwände gegen die Planung geltend gemacht. Dem Hinweis wird in oben genannter Weise gefolgt.</p> <p>Zu 6.) Es ist zutreffend, dass die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung der Plangebietsfläche gegenwärtig zu keinen Konflikten mit der angrenzenden Wohnnutzung verbunden ist. Um diesbezüglich Missverständnisse im Zusammenhang mit dem Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG zu vermeiden, werden die Ausführungen in der Begründung hierzu präzisiert. Dem Hinweis wird in oben genannter Weise gefolgt.</p> <p>Zu 7.) Zum 1. Entwurf wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erarbeitet, in dem die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung untersucht, beschrieben und bewertet werden. Die Ergebnisse werden in die Planung eingestellt. Wesentliche Grundlage hierfür ist eine detaillierte Biotoperfassung über mehrere Vegetationsperioden vor Ort, in der die vorhandenen Biotope und Nutzungen ermittelt wurden. Erste Aussagen zu den voraussichtlichen Umweltauswirkungen erfolgten diesbezüglich bereits im Vorentwurf und werden nun zum 1. Entwurf vertieft und ergänzt – einschließlich Aussagen zum Biotopverbund. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass mit der Planung keine Eingriffe in hochwertige Biotope oder Schutzgebiete erfolgen. Der vorhandene Feldsoll wird im Rahmen umfangreicher SPE-Maßnahmen gesichert und aufgewertet. Ein Eingriff in den Waldbestand erfolgt nicht. Im Flächennutzungsplan erfolgen für diese Bereiche entsprechende Darstellungen (Fläche für Wald und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft), die auf Ebene des Bebauungsplanes (im Parallelverfahren) durch geeignete Festsetzungen konkretisiert werden. Durch Festsetzungen von Baugebieten, SPE-Flächen und nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird auch ein ausreichender Abstand zu den Biotopen eingehalten. Es erfolgen außerdem Festsetzungen zum Erhalt des Baumbestandes. Im Rahmen des Umweltberichtes wird eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erarbeitet. Der mit der Planung vorbereitete Eingriff kann vollständig ausgeglichen werden. Auf Ebene des Bebauungsplanes erfolgen entsprechende Festsetzungen für den Ersatz und Ausgleich. Dem Hinweis wird in oben genannter Weise gefolgt.</p>

Träger öffentlicher Belange	Antwort (Posteingang)	Stellungnahme	Abwägung
<p><i>Weiter zu</i></p> <p>Landesbüro der anerkannten Naturschutzverb. GbR</p> <p>- NABU-Ortsgruppe Müncheberg</p>		<p>8.) In der unmaßstäblichen Darstellung der geplanten zeichnerischen Festsetzungen sind keine Pufferzonen zum geschützten Kleingewässer und zum Waldrand erkennbar. Die geplante Wohnflächenausweisung reicht bis unmittelbar an die Böschungskante des Kleingewässers bzw. an den Waldrand heran. Der Erhalt des Lebensraums geschützter Arten (z.B. der Zauneidechse) erscheint daher nicht abgesichert.</p> <p>9.) Auch der Erhalt einiger alter, zum Teil abgestorbener Bäume (alte Lerchen und alte Eiche unmittelbar am Waldrand) innerhalb der im Plangebiet liegenden Waldfläche erscheint fraglich und es ist zu befürchten, daß diese ökologisch wertvollen -als Lebensraum für geschützte Arten, wie den Eremit- infrage kommenden Bäume aus Verkehrssicherungsgründen im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung gefällt werden würden.</p> <p>10.) Aus den o.g. Gründen wird dieses Vorhaben grundsätzlich abgelehnt.</p> <p>11.) Die anerkannten Naturschutzverbänden verweisen auf ihr Klagerecht nach dem Umweltrechtsbehelfsgesetz und behalten sich vor, ggf. die Übereinstimmung der Planung mit den verfahrensrechtlichen und materiell-rechtlichen Vorgaben gerichtlich überprüfen zu lassen.</p> <p>Wir bitten um weitere Beteiligung am laufenden Verfahren.</p>	<p>Zu 8.) Zum 1. Entwurf wird ein Artenschutzfachbeitrag (AFB) erarbeitet, indem die Auswirkungen der Planung auf geschützte Arten, einschließlich der Zauneidechse, untersucht werden. In diesem Zusammenhang liegt auch ein Reptilien- und Amphibiengutachten vor. Im Ergebnis kann unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen eine Beeinträchtigung geschützter Arten vermieden werden. Es wird nicht in die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG hineingeplant. Die Vermeidungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan verankert.</p> <p>Zum 1. Entwurf wird die Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1.000 dargestellt. Dort erfolgen auch geeignete Festsetzungen für Abstandsflächen zwischen Bebauung und den schützenswerten Biotopen.</p> <p>Dem Hinweis wird in oben genannter Weise gefolgt.</p> <p>Zu 9.) Auf Ebene des Bebauungsplanes erfolgt für den Waldbestand die Festsetzung einer entsprechenden Fläche für Wald sowie Pflanzbindungen (Pflanz-/Baumerhalt) für vorhandene Gehölze unmittelbar am Waldrand und Einzelbäume. Eingriffe in Gehölze werden nicht vorbereitet, eine Beeinträchtigung kann somit auf Ebene der Bebauungsplanung vermieden werden. Die geplante Wohnbebauung hält durch die Festsetzungen von Baugrenzen einen Abstand von mindestens 15 m zur Waldkante ein. Der Landesbetrieb Forst wurde im Rahmen des Verfahrens beteiligt und hat keine Einwände gegen die Planung geäußert.</p> <p>Dem Hinweis wird in oben genannter Weise gefolgt.</p> <p>Zu 10.) Die Gründe der Ablehnung sind im Einzelnen unter den vorangegangenen Punkten 2.) bis 9.) in die Abwägung eingestellt. An der Planung wird nach Abwägung aller betroffenen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander festgehalten.</p> <p><u>Die SVV nimmt Kenntnis. Kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></p> <p>Zu 11.) <u>Die SVV nimmt Kenntnis. Kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></p>
<p>Landesbetrieb Forst Brandenburg</p> <p>Oberförsterei Strausberg</p>	<p>25.08.21 30.08.21</p>	<p>1.) Aus den Planungsunterlagen der "7. Änderung des Teilflächennutzungsplans" und des Bebauungsplanes Nr. 01/05/20 "Wohnen an der Seelower Straße" ist zu erkennen, dass in beiden Geltungsbereichen Wald gem. § 2 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 betroffen ist.</p> <p>2.) Die im westlichen Bereich liegende Waldfläche ist gemäß den Antragsunterlagen jedoch als "Fläche für Wald" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB festgesetzt. Es ist erkennbar, dass kein Eingriff in die Waldflächen erfolgt bzw. ein Abstand von Wald zu künftigen Bebauungen von 15m eingehalten wird. Aus forstrechtlicher Sicht stehen gegen daher den in Rede stehenden B-Plan und Teilflächennutzungsplan keine forstrechtlichen Einwände entgegen.</p>	<p>Zu 1.) <u>Die SVV nimmt Kenntnis. Kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></p> <p>Zu 2.) <u>Die SVV nimmt Kenntnis. Kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></p>

Träger öffentlicher Belange	Antwort (Posteingang)	Stellungnahme	Abwägung
Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe	15.07.21 21.07.21	<p>1.) Keine Betroffenheit durch die Planung.</p> <p>2.) 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>3.) Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands: Keine.</p> <p>4.1) Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan:</p> <p>Geologie: Auskünfte zur Geologie können über den Webservice des LBGR abgefragt werden.</p> <p>4.2) Außerdem weisen wir auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen der geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht hin (§ 8 ff 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>Zu 1.) <u>Die SVV nimmt Kenntnis. Kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></p> <p>Zu 2.) <u>Die SVV nimmt Kenntnis. Kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></p> <p>Zu 3.) <u>Die SVV nimmt Kenntnis. Kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></p> <p>Zu 4.1 und 4.2) <u>Die SVV nimmt Kenntnis. Kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></p>
Wasser- und Bodenverband „Stöbber-Erpe“	27.07.21 27.07.21	in dem Bereich des oben genannten Plangebietes 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.	Einspruch/Widerspruch Bedenken/Anregungen - Kurzdarstellung -	Abwägung
1	01	<p>[...]</p> <p>3.) Außerdem bedeutet ein neues Baugebiet immer Bodenversiegelung. Wollte sich die Stadt nicht in Richtung Klima- und Umweltschutz ausrichten? Punkten würde sie eher mit innovativen Wohnideen zum Beispiel in der Innenstadt als auch in der Müncheberger Siedlung. Da dort das Straßenausbaukonzept zur Zeit in Bearbeitung ist, können Alleinstellungsmerkmale und Synergieeffekte für Müncheberg gut geschaffen bzw. genutzt werden.</p> <p>[...]</p>	<p>Zu 3.) Es ist richtig, dass mit der Planung eine zusätzliche Flächenversiegelung verbunden ist. Auf Ebene des Bebauungsplanes (im Parallelverfahren) werden zur Reduzierung der zusätzlichen Versiegelung auf ein erforderliches Minimum im Sinne des Klimaschutzes und eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden geeignete Festsetzungen getroffen (z.B. geringe GRZ, Teilversiegelung, überbaubare Grundstücksflächen). Dem Umweltschutz wird in diesem Sinne in sehr hohem Maße Rechnung getragen. Zum 1. Entwurf wird ein Umweltbericht mit Vorschlägen zu umfangreichen Kompensationsmaßnahmen, zum Artenschutz und weiteren relevanten Belangen erarbeitet. Die Ergebnisse werden insbesondere im Rahmen des Bebauungsplanes in die Planung integriert.</p> <p>Darüber hinaus werden gegenwärtig auch Potenziale in der Innenstadt und in der Müncheberger Siedlung entwickelt (nicht Teil dieses Bebauungsplanverfahrens). So stellt die Stadt Müncheberg z.B. einen kleinen Bebauungsplan zur Verdichtung von Flächen der Wohnungsgesellschaft auf.</p> <p>Dem Hinweis wird in oben genannter Weise gefolgt.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme Nr.	Einspruch/Widerspruch Bedenken/Anregungen - Kurzdarstellung -	Abwägung
Zu 1	02	<p>[...]</p> <p>3.) 3.3, S. 4: „Das geplante Wohngebiet liegt in ausreichender Entfernung zum Hundeplatz.“ Wie weit ist „ausreichend“? Ein Hundeplatz kann u.a. wegen der Lautstärke (auch an Wochenenden) betrachtet werden. Ist dies geschehen? Wie hoch ist die Lärmbelastigung [dB(A)]?</p> <p>4.) 3.4, S. 7 und 8., S. 25: „Bebauung ... durch relativ geringfügige Flächeninanspruchnahme“ Hierzu siehe o.g. Beitrag des BM für Umwelt und Naturschutz. Außerdem: Der durch dieses Baugebiet verursachte Flächenverbrauch (Allg. Wohngebiet: 1,27 ha und Verkehrsflächen: 0,16 ha = 1,43 ha) entspricht fast 60 % der bisherigen Fläche. Rechnet man den Wald und das Kleingewässer heraus, da diese erhalten werden sollen, ergibt sich sogar ein Flächenverbrauch von über 80 %. Hierbei von relativ geringfügiger Flächeninanspruchnahme zu sprechen, ist nicht angemessen!</p> <p>[...]</p> <p>9.) 7.1, S. 16: „Der Biotopwert der Wiesenfläche ist als mittelmäßig einzustufen.“ Die Einstufung der Wiesenfläche als mittelmäßig ist nicht belegt worden. Es wurden keine Pflanzen aufgenommen (Die Flora hat keine Liste im Dokument.). Sehen Sie hierzu die WDRDokumentation v. 30.06.2020 ab 9.34 Min.: Insektensterben - Wie retten wir wilde Wiesen? (https://www.youtube.com/watch?v=EdCG29e7qQ, Bau von Ferienhäusern am Wald oberhalb von Brilon ohne vorherige Kartierung der Pflanzen). Vielleicht sollten Sie Herrn Jürgen Feder für die Kartierung engagieren?!</p> <p>10.) 7.1, S. 18: „handelt es sich in der Hauptsache um nicht sehr artenreiche Frischwiesenflächen.“ Lt. Liste der Biotoptypen Brandenburgs sind Frischwiesen durchaus auch FFH-Lebensraumtypen und davon sind einzelne Biotoptypen der Gruppe bzw. Untergruppe gefährdet bzw. unterschiedlich stark gefährdet. Hierzu gilt der Verweis auf o.g. Beitrag über „Wie retten wir wilde Wiesen?“ ebenfalls. Darüber hinaus fehlen im Dokument jegliche Aufnahmen zur Flora.</p> <p>11.) Die im Dokument angekündigte „detaillierte“ Biotoperfassung sollte somit auch umfassend sein:</p> <p>12.) Anlage 3, S. 15: Bei der 'Relevanzprüfung zum Artenschutz' wird zumindest auf Käfer kaum eingegangen, obwohl schützenswerte vorhanden sein könnten, jedoch nicht betrachtet wurden: Laufkäfer gehören zu den streng geschützten Arten, die zu ihnen gehörenden Carabus spp. zu den besonders geschützten Arten und kommen im Stadtgebiet Müncheberg vor. Sichtungen von Laufkäfern geschahen durch die Autorin selbst im Stadtgebiet Müncheberg, die durch ihre Masterarbeit über Wallhecken und Laufkäfer als Bioindikatoren darin versiert ist.</p>	<p>Zu 3.) Der Sachverhalt wird auf Ebene des Bebauungsplanes (im Parallelverfahren) in die Planung eingestellt und dort im Rahmen der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 und des Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB betrachtet. Dem Hinweis wird in oben genannter Weise gefolgt.</p> <p>Zu 4.) Der Belang betrifft vordergründig die Ebene des Bebauungsplanes (im Parallelverfahren). Dort werden geeignete Festsetzungen für einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden getroffen (siehe Abwägung zum Bebauungsplan). Dem Hinweis wird in oben genannter Weise gefolgt.</p> <p>Zu 9.) Zum 1. Entwurf wird ein vollständiger Umweltbericht erarbeitet, einschließlich Biotoperfassung. Dieser ist zur frühzeitigen Beteiligung noch nicht erforderlich. Hier werden dann auch die entsprechenden Erläuterungen im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Maßgaben ergänzt, was unter anderem nach der Brandenburger Kartieranleitung erfolgt. Dem Hinweis wird in oben genannter Weise gefolgt.</p> <p>Zu 10.) Siehe Abwägung unter Pkt. 9., <u>kein erneuter Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></p> <p>Zu 11.) Die Aufnahme erfolgt nach der Brandenburger Kartieranleitung und erfolgt entsprechend den rechtlichen Vorgaben. Dem Hinweis wird in oben genannter Weise gefolgt.</p> <p>Zu 12.) Für das Bebauungsplanverfahren (im Parallelverfahren) wird zum 1. Entwurf ein Artenschutzrechtliches Fachgutachten zur Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durchgeführt. Die Untersuchung der dafür erforderlichen Arten ist erfolgt. Maßgeblich für die artenschutzrechtliche Prüfung sind die gesetzlich vorgeschriebenen Arbeitsschritte, die mit der Relevanzprüfung begonnen haben. Weiterführende Untersuchungen bzw. Betrachtungen werden zum 1. Entwurf ergänzt und die Ergebnisse in die Planung eingestellt. Dem Hinweis wird in oben genannter Weise gefolgt.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme Nr.	Einspruch/Widerspruch Bedenken/Anregungen - Kurzdarstellung -	Abwägung
Zu 1	Weiter zu 02	<p>13.) Anlage 3, S. 16: Hautflügler werden dort wie folgt bewertet: „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.“ Wichtig für wildlebende Tiere ist nicht nur ihr Habitat, sondern auch ihr Nahrungsangebot. Dieses wurde in diesem Fall scheinbar nicht betrachtet: Hornissen, Wespen und Bienen haben ein großes Fluggebiet, indem sie auf Nahrungssuche gehen. Wer wurde hierzu gefragt? Als Wespen- und Hornissenberaterin der Stadt Müncheberg wurde ich jedenfalls nicht kontaktiert. Und welche/r Imker/Imkerin wurde angefragt?</p> <p>14.) Aufnahmezeitpunkt(e): Im April 2021 wurden die Reptilien erfasst (7.1, S. 22). Hornissen z.B. fliegen erst etwa im Mai als Jungkönigin aus ihrem Winterversteck – vorher wird man gar keine sichten ...</p> <p>15.) Anlage 3, S. 16: Die nur kurzen Beiträge zu Schmetterlingen, Heuschrecken, Libellen und Spinnen in der Relevanzprüfung und auf S. 23 sind daher ebenfalls kritisch zu hinterfragen. Dies lässt auch der letzte Satz der Anlage 3 vermuten: „... lassen durch die hohe anthropogene Prägung keine besonders geschützten Pflanzenarten erwarten.“ Eine Kartierung erwartet nichts, sie soll es bestätigen oder eben nicht.</p> <p>16.) 7.1, S. 16: „Auf Freiflächen ohne weitere Landschaftselemente werden vermehrt Wind- und Wassererosion gefördert.“ Mit Freifläche ist in diesem Fall wahrscheinlich die Wiese gemeint. Wie wird hier Wind- und Wassererosion erklärt, bei geschlossener Pflanzendecke?</p> <p>17.) 7.1, S. 16: „Eingriffe werden ausreichend und mit ökologisch hochwertigen Maßnahmen kompensiert.“ Welche ökologisch hochwertigen Maßnahmen sind konkret geplant? Und wo innerhalb des Planungsgebietes (S. 17)?</p> <p>18.) Auf S. 4 unter 3.3 wird dem Feldsoll Folgendes zugesprochen: „... ein kleiner Wasser führender Feldsoll mit Baumbestand. Dieser soll als Kompensationsmaßnahme erhalten und gepflegt werden.“ Wenn etwas erhalten wird, wird nichts kompensiert. Wie soll der Feldsoll gepflegt werden? Wichtig ist in erster Linie Wasser, das bei der diesjährige Begehung kaum vorhanden war und Verlandungserscheinungen zu sehen waren. Wer wird den Soll pflegen, Wasser nachfüllen usw.?</p> <p>19.) 7.1, S. 22: „Die Gewässer- und Grünstrukturen sind ... zukünftig zu erhalten bzw. in ihrer Funktion zu stärken.“ Vorstehendes gilt auch hier: Wer soll wie den Feldsoll oder die Grünstrukturen erhalten, gar stärken? Beim Rohrpfuhr in der Müncheberger Siedlung wird diese Verantwortung bisher nicht gesehen: Hier verlandet der Rohrpfuhr ebenfalls. Pflegen, erhalten, stärken?</p>	<p>Zu 13.) Zum 1. Entwurf wird durch Fachpersonal ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet und die Ergebnisse in die Planung integriert (siehe auch Abwägung unter Pkt. 12.). Die Befragung von Wespen-/ Hornissenberatern, Imkern oder weiterführende Untersuchungen hierzu ist im Rahmen der vorgesehenen Planung nicht erforderlich. Im Übrigen finden Bienen, Wespen etc. auch in Privatgärten oftmals geeignete Habitatstrukturen. Dem Hinweis wird in oben genannter Weise gefolgt.</p> <p>Zu 14.) Siehe Abwägung unter Pkt. 13., <u>kein erneuter Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></p> <p>Zu 15.) Siehe Abwägung unter Pkt. 9.) bis 13.). Die Ausführungen zu Schmetterlingen, Heuschrecken, Libellen und Spinnen werden präzisiert. Dem Hinweis wird in oben genannter Weise gefolgt.</p> <p>Zu 16.) Bei der Fläche handelt es sich um eine Landwirtschaftsfläche, die jederzeit umgebrochen werden kann und dann ohne Pflanzendecke liegen würde. Die zitierte Aussage wird präzisiert. Dem Hinweis wird in oben genannter Weise gefolgt.</p> <p>Zu 17.) Die konkreten Maßnahmen werden auf Ebene des Bebauungsplanes ausführlich zum 1. Entwurf und auf Grundlage des Umweltberichtes einschließlich Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz ergänzt. Die Maßnahmen werden innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt und vertraglich vereinbart. Die Umsetzung ist somit gesichert. Dem Hinweis wird in oben genannter Weise gefolgt.</p> <p>Zu 18.) Die Festsetzung konkreten Maßnahmen sowie die Begründung und Berechnung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt zum 1. Entwurf auf Ebene des Bebauungsplanes. Die Umsetzung der Maßnahmen ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gesichert. Dem Hinweis wird in oben genannter Weise gefolgt.</p> <p>Zu 19.) Die Umsetzung der Maßnahmen ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gesichert (siehe Abwägung unter Pkt. 17). Der Rohrpfuhr ist nicht Teil des vorliegenden Bebauungsplanes. Dem Hinweis wird in oben genannter Weise gefolgt.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme Nr.	Einspruch/Widerspruch Bedenken/Anregungen - Kurzdarstellung -	Abwägung
Zu 1	Weiter zu 02	<p>20.) 7.1, S. 17: „bei Versiegelung durch Wohngebäude sind weitere Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes zu erwarten. Diese sind jedoch als nicht erheblich zu bewerten, da durch eine lockere Bebauung ausreichend Freiflächen zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken zur Verfügung stehen und über die belebte Bodenzone versickert werden kann.“ Hierzu gibt es ein Gegenbeispiel aus der Müncheberger Siedlung, das Ihnen allen inzwischen hinlänglich bekannt ist: Bei stärkeren Regenfällen überschwemmt das von den Straßen Heim- und Florastraße abfließende Oberflächenwasser die Gullis im Schwarzen Weg und darauf hin so manchen Keller und Garten einiger Anlieger. Die o.g. Schlussfolgerung des Ing.Büros ist daher falsch aus gegensätzlicher Erfahrung zu werten!</p> <p>21.) Außerdem: Was heißt 'belebte' Bodenzone? Wie soll das geschehen? Hierzu siehe auch Begründungen unter 7.1, S. 23 (zukünftige Eigentümerrechte und bisherige Ausgestaltung der markon-Häuser mit Grundstücken in Müncheberg).</p> <p>22.) 7.1, S. 17: „Konkrete Aussagen zum Grundwasser (Grundwasserflurabstand, Grundwasserfließrichtung) liegen nicht vor.“ Auf Grund des vorgenannten Punktes (Kanalüberlauf bei stärkeren Regenereignissen) sind diese Daten jedoch wichtig, um künftige Nachbarschaftsruhe und ein gutes kommunales Klima zu gewährleisten.</p> <p>23.) 7.1, S. 17: „Müncheberg weist deutliche Niederschläge über das Jahr hinweg auf. ... Im Jahresdurchschnitt beträgt die Temperatur 10°C und der mittlere Niederschlag liegt bei 656 mm.“ Lt. dem Potsdam-Institut für Klimafolgenforschung, auf das sich der LfU-Managementplan für das FFH-Gebiet Müncheberg Nord v. 20.05.2020 bezieht, Zitat: „Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 8,4 °C und der mittlere Jahresniederschlag liegt bei 531 mm (PIK 2009).“ Lt. Klimareport des LfU und dem Deutschen Wetterdienst vom Juli 2019 liegt die durchschnittliche Jahrestemperatur bei 9 °C, als Szenario bis 2050 bei 10 °C. Die mittlere Jahresniederschlagshöhe liegt bei 554 mm, im Szenario bis 2050 liegt sie bei 576 mm.</p> <p>24.) 7.1, S. 18: „Pfuhl - Es handelt sich um ein geschütztes Biotop nach § 30 BnatSchG. Das Biotop besitzt einen sehr hohen Biotopwert.“ § 35 BauGB wird bei diesem Bauvorhaben ausgeschlossen (6., S. 13), obwohl am Rohpfuhl in der Müncheberger Siedlung eine ähnliche Lage vorgefunden wird und dort explizit von § 34 nach § 35 BauGB bei Bauanfrage umgewidmet wurde (Flur 3, Flurstücke 426 und 512). Mit welcher Begründung wird an der Seelower Straße auf diese Möglichkeit verzichtet?</p>	<p>Zu 20.) Die Situation für die Straßen Heim- und Florastraße kann nicht ohne weiteres auf das Plangebiet übertragen werden. Auf Ebene des Bebauungsplanes wird eine ausreichend breite Verkehrsfläche festgesetzt, in der entlang der Straße Versickerungsmulden zur Niederschlagsentwässerung hergestellt werden. Dies ist ein wesentlicher Unterschied zu der genannten Situation, die im Übrigen für den vorliegenden Bebauungsplan nicht abwägungsrelevant ist. Im Bebauungsplan wird für das Plangebiet ausreichend Vorsorge getroffen, dass eine Versickerung des Regenwassers vor Ort erfolgt. Dem Hinweis wird in oben genannter Weise gefolgt.</p> <p>Zu 21.) Die „belebte Bodenzone“ muss nicht „hergestellt“ werden. Hierbei handelt es sich um einen Begriff, der die obere Bodenschicht beschreibt, in der sich der überwiegende Teil des pflanzlichen und tierischen Lebens abspielt (Bakterien, Pflanzen). Hier finden viele biologische, physikalische und chemische Prozesse statt, die für die Reinigung des Regenwassers erforderlich sind, bevor dieses ins Grundwasser versickert. Im Rahmen der getroffenen Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplanes bleiben in diesem Sinne ausreichend Freiflächen erhalten. Die Begründung wird entsprechend präzisiert. Dem Hinweis wird in oben genannter Weise gefolgt.</p> <p>Zu 22.) Entsprechende Aussagen werden im Rahmen des Umweltberichtes zum 1. Entwurf ergänzt und in die Planung eingestellt. Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Zu 23.) Die SVV nimmt den fachlichen Hinweis zur Kenntnis und in den Umweltbericht integriert. <u>Keine gesonderter Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></p> <p>Zu 24.) § 35 BauGB ist hier nicht anwendbar, da die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgt. Es ist beabsichtigt im Rahmen der Bauleitplanung dieses zurzeit stark beeinträchtigte temporäre Gewässer (verlandet und eutrophiert) mit dem umgebenden Bereich als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Erhalt von Natur und Umwelt festzusetzen und langfristig zu sichern und zu entwickeln. Weitere Einzelheiten werden im Rahmen des Grünordnerischen Fachbeitrages / Umweltberichtes in die Bauleitplanung zum 1. Entwurf eingestellt. In oben genannter Weise wird dieser Belang in die weitere Planung eingestellt. Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme Nr.	Einspruch/Widerspruch Bedenken/Anregungen - Kurzdarstellung -	Abwägung
Zu 1	Weiter zu 02	<p>25.) 7.1, S. 23: „... entstehen mit der Planung neue, ökologisch wertvolle Biotope, die zahlreichen Tierarten einen neuen Lebensraum bieten können.“ Lt. Liste der Biotoptypen Brandenburgs, die der angedachten Bebauungsfläche zugrunde gelegt wurde, haben weder bebaute Gebiete noch Verkehrsanlagen noch Sonderflächen einen besonderen Schutzstatus. Entstehen könnte ein ökologisch wertvolleres Biotop, wenn zumindest § 35 BauGB angewendet würde. Dies schließt die Planung jedoch aus (6., S. 13), siehe auch vorhergehenden Punkt.</p> <p>26.) Planen kann man vieles, Papier ist geduldig. Alleine das tagtägliche Tun wird etwas wertvoll machen – oder auch nicht. Markon-haus hat schon einige Häuser und Grundstücke in Müncheberg geplant und gebaut. Allen ist eines gemeinsam: Haus mit viel Pflasterung rund ums Haus, kurzgeschorener Rasen, keine Wasserflächen und kaum Sträucher und Bäume auf dem restlichen Grundstück. Für „ökologisch wertvolle Biotope“ hat sich markon-haus bisher nicht ausgezeichnet.</p> <p>27.) 7.1, S. 23: „Eine Aufwertung des Gebiets, zum Beispiel durch Gebüschgruppen oder Heckenpflanzungen innerhalb der Gärten“ Innerhalb der Gärten kann das Ing.Büro bzw. markon-haus vieles vorschlagen, doch dort hat der Käufer das Entscheidungsrecht. Und die Praxis zeigt ein ernüchterndes Bild, wenn es um ökologisch wertvolle Gartengestaltung geht, vor allem in Neubaugebieten.</p> <p>28.) 7.1, S. 23: „wird das Landschaftsbild und der Erholungswert der näheren Umgebung durch die geplante Bebauung nicht erheblich zusätzlich beeinträchtigt.“ Dies ist kritisch zu sehen: Da immer weniger Platz zur Erholung beiträgt, weil immer mehr Flächen in Anspruch genommen werden, wird vor allem der Erholungswert gemindert (siehe meine Ausführungen dazu auf Seite 1 dieses Dokumentes). Jedes einzelne Gebiet ist für sich betrachtet gering in der Beeinträchtigung, gesamt betrachtet jedoch erheblich beeinträchtigend. Alleine Radfahrer und Fußgänger (mögliche Gäste für Müncheberg oder erholungssuchende Müncheberger Einwohner) des Oderbruch-Bahnradweges brauchen keine weitere (nicht zukunftsweisende) Bebauung am Radweg.</p>	<p>Zu 25.) Die Entstehung eines Biotopes steht in keinem zwingenden Zusammenhang mit der Anwendung des § 35 BauGB - siehe Abwägung unter Pkt. 24. Bei den genannten ökologisch wertvollen Biotopen handelt es sich insbesondere um den zu renaturierenden Feldsoll und den Bereich am Waldrand, die im Bebauungsplan (im Parallelverfahren) als SPE-Maßnahmen festgesetzt werden. Die Erläuterungen in der Begründung werden entsprechend präzisiert. Dem Hinweis wird in oben genannter Weise gefolgt.</p> <p>Zu 26.) Mit dem Bebauungsplan werden verbindlich die Flächen, die überbaut bzw. nicht überbaut werden dürfen, festgesetzt. Für das laufende Verfahren sind andere Baugebiete nicht abwägungsrelevant, ebenso wenig, wie allgemein vorgetragene Vorwürfe. Zum ersten Entwurf werden weitere Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung ergänzt, z.B. zur Teilversiegelung bestimmter Flächen sowie zur Durchgrünung des Plangebietes (z.B. Baumpflanzungen im öffentlichen und privaten Bereich). Weiterhin werden die gesetzlich vorgeschriebenen Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes umgesetzt (z.B. Feldsollsanierung, Baumpflanzungen in den Verkehrsflächen). Dem Grundgedanken zur Minimierung der Versiegelung und Vermeidung unnötiger Eingriffe folgt die Planung und Abwägung in hohem Maße. Dem Hinweis wird in oben genannter Weise gefolgt.</p> <p>Zu 27.) Siehe Abwägung unter Pkt. 26., <u>kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></p> <p>Zu 28.) Aussagen zu den Schutzgütern Landschaftsbild und Erholung werden zum 1. Entwurf im Umweltbericht konkretisiert. Durch die Inanspruchnahme dieser kleinen Fläche in der unmittelbaren Umgebung des Stadtkerns und angrenzend an vorhandene Bebauung wird die mögliche Erholungsnutzung in dem Bereich nicht gefährdet. Die Fläche selbst ist aufgrund ihrer landwirtschaftlichen Nutzung derzeit nicht zu Erholungszwecken nutzbar und nicht von wesentlicher Bedeutung für die Erholung. Gerade durch die geplante Sollsanieung und dessen Sicherung durch eine SPE-Maßnahme unmittelbar an dem genannten Radweg wird das Landschaftsbild für Erholungszwecke erhalten und aufgewertet. Nach Abwägung aller Belange untereinander und gegeneinander wird an der Planung festgehalten. Dem Hinweis wird in oben genannter Weise gefolgt.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme Nr.	Einspruch/Widerspruch Bedenken/Anregungen - Kurzdarstellung -	Abwägung
Zu 1	Weiter zu 02	<p>29.) 7.1, S. 23: „keine wesentlich höhere Verkehrsbelastung im Untersuchungsgebiet erwartet.“ 16 Grundstücke mit geschätzten ca. 30 Fahrzeugen, die werktäglich ggf. je 1x hin- und her fahren werden ca. 60 Fahrten auf dem geplanten UG verursachen. Ob dieser zusätzliche Verkehr zu einer Belastung führen wird, ist alleine durch belastbare Verkehrszählungen und andere geplante Bauvorhaben in der Stadt zu beantworten (siehe hierzu aktuelle Verkehrszählungsdaten aus der Müncheberger Siedlung). Zusätzlich: Was passiert durch die Einmündung der Siedlungsstraße auf die Seelower Straße? Beide Schulstandorte sind in relativer Nähe – was bedeutet der zusätzliche Verkehr für die Schulstandorte?</p> <p>30.) Alle politischen Fraktionen haben einem Klimabeschluss im Ausschuss für Bauen, Ortsentwicklung, Klimaschutz und Umwelt am 29.01.2020 zugestimmt. Wenn dies ernst gemeint ist, dann müssen sich die Klimaschutzenden Maßnahmen auch in den Entscheidungen der zuständigen Politikerinnen und Politiker aller Fraktionen, Verwaltungsangestellten und Behördenmitarbeitern wieder finden. Es gibt Alternativen zu solchen einfalllosen Baugebieten.</p>	<p>Zu 29.) Die zukünftige Verkehrsbelastung durch die wenigen Einfamilienhäuser ist unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes nicht erheblich. Es wird die Anlage eines sogenannten Wohnweges gemäß „RASt 06“ (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) vorbereitet, der sich durch eine geringe Verkehrsbelegung sowie auch einer erhöhten Aufenthaltsqualität als besonderen Nutzungsanspruch auszeichnet. Außerdem wurden hierzu die entsprechenden Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt, die keinen besonderen Untersuchungsaufwand gefordert haben. Die Schulstandorte sind weit von dem Plangebiet entfernt, so dass eine Gefährdung auszuschließen ist. Gesonderte Verkehrszählungen oder andere Gutachten sind diesbezüglich im Rahmen des Bebauungsplanes nicht erforderlich und wurden auch im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB nicht gefordert. Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</p> <p>Zu 30.) Die bauliche Entwicklung einer Stadt wie Müncheberg als Grundfunktionaler Schwerpunkt mit Versorgungsfunktion für die umliegenden Gemeinden wird mit hohem Gewicht in die Planung eingestellt. Das ist nicht automatisch ein Widerspruch zu den Aussagen des Klimakonzeptes, wie im Umweltbericht schutzgutbezogen betrachtet wird. Ob das Baugebiet für „einfalllos“ gehalten wird, ist nicht abwägungsrelevant. An der Bebauung des Gebietes wird festgehalten. Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</p>
	04	<p>Inwiefern berücksichtigt die Stadt Müncheberg Art. 2 Abs. 2 Satz 1 GG und Art. 20a GG bei der o.g. Planung?</p> <p>Art. 20a GG verpflichtet den Staat zum Klimaschutz und zielt auf die Herstellung von Klimaneutralität. Wegen der nach heutigem Stand weitestgehenden Unumkehrbarkeit des Klimawandels nimmt das relative Gewicht des Klimaschutzgebots weiter zu. Wenn sogar wissenschaftliche Ungewissheit über umweltrelevante Ursachenzusammenhänge besteht, schließt die durch Art. 20a GG dem Gesetzgeber auch zugunsten künftiger Generationen aufgegebene besondere Sorgfaltspflicht mit ein, bereits belastbare Hinweise auf die Möglichkeit gravierender oder irreversibler Beeinträchtigungen zu berücksichtigen. Die Stadt muss also vorausschauend handeln, um nicht Gefahr zu laufen, später gerichtlich belangt zu werden (siehe hierzu Beschluss vom 24.03.2021 zur Verfassungsbeschwerde gegen das Klimaschutzgesetz, https://www.bundesverfassungsgericht.de/SharedDocs/Entscheidungen/DE/2021/03/rs20210324_1bvr265618.html;jsessionid=01D927CB7E92D66811CE75D962289DC6.2_cid386).</p> <p>Meinen Ausführungen vom 22.07.2021 folgend, zielen die bisherigen Planung von Wohnraum in der Stadt Müncheberg nicht auf Klimaneutralität, auch nicht auf Reduzierung wie z.B. von Rohstoffen, Flächenverbrauch oder CO2, andererseits Einsatz von Erneuerbaren Energien, nachhaltigen bzw. wiederverwertbaren Baustoffen usw. Art. 2 Abs. 2 Satz 1 GG umfasst die Schutzpflicht des Staates die Verpflichtung, Leben und Gesundheit vor den Gefahren des Klimawandels zu schützen.</p> <p>Konkrete Vorgaben hierzu müssen von der Stadt für neue Bauvorhaben, Sanierungen u.dgl. gegenüber Bauherren und Ingenieurbüros gemacht werden.</p>	<p>Die Belange des Klimaschutzes werden bei der konkreten Planung in hohem Maße beachtet und in den Abwägungsprozess mit hohem Gewicht eingestellt und durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan (im Parallelverfahren) berücksichtigt (z.B. geringe GRZ, überbaubare Fläche, Teilversiegelung, SPE-Maßnahmen, Baumerhalt usw.). Grundlage hierfür ist der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, in dem diese Belange ausführlich betrachtet werden. Weitere Details regeln sich nach den gesetzlichen Vorgaben und den geltenden Regeln der Technik auf der Ebene der Vorhabenplanung wie Bauordnung, ENEV, usw. In oben genannter Weise wird dem Hinweis im Rahmen der Bauleitplanung gefolgt.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme Nr.	Einspruch/Widerspruch Bedenken/Anregungen - Kurzdarstellung -	Abwägung
2	05	<p>[...]</p> <p>5.) 2. Wie ist es in einer Stadt, wie Müncheberg möglich, ein intaktes Biotop zu zerstören, obwohl sie sich biologische Vielfalt auf die Fahnen geschrieben hat (Beitritt Verein Kommunen für biologische Vielfalt, beschlossen am 03.06.2021)? Die Wiese ist nicht nur ein wichtiges Biotop für die ansässigen Tiere und Pflanzen, sondern dient im Grüngürtel um Müncheberg auch als Nord-Süd-Verbindung für viele Tiere, die die größeren Wald- und Freiflächen im Süden und Norden der Stadt erreichen wollen.</p> <p>[...]</p> <p>9.) Des Weiteren muss ich davon ausgehen, dass durch die Überbauung der Wiese viele geschützte und gefährdete Tiere und Pflanzen ihren Lebensraum verlieren. Einige Beispiele von hier lebenden Tieren sind: verschiedene Spechtarten (Grünspecht, Schwarzspecht, Buntspecht), Waldohreule, Waldkauz, Schleiereule, Zauneidechse, Spitzmaus, Igel. Im angrenzenden Feldsollleben Kröten, Molche und Frösche; Krähen, Raben, Kraniche und Falken brüten in der Nähe und finden hier ihr Futter, genauso wie Bussard und Rotmilan. Fledermäuse sind im Sommer täglich zu beobachten. Die Wiese bietet unzähligen Insektenarten eine Heimat. Ich habe über Jahre hinweg Daten zur Fauna gesammelt, Fotos gemacht, Listen geführt. Gern kann ich Ihnen diese zur Verfügung stellen.</p> <p>[...]</p> <p>12.) Mit dem Bau einer Wohnsiedlung verschlechtert sich meine Lebensqualität extrem, zudem fühle ich mich in meiner Freiheit eingeschränkt. Ich bin aus der Stadt herausgezogen, damit ich nicht wie in einem Neubaughetto wohnen muss.</p> <p>Bitte prüfen Sie den Antrag auf einen Bebauungsplan für die Grundstücke 115, 116 und 123 auf seine Richtigkeit, eine Ablehnung erwarte ich aus oben genannten Gründen.</p>	<p>Zu 5.) Zum 1. Entwurf wird ein Umweltbericht erarbeitet, der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen der Planung untersucht, beschrieben und bewertet werden, einschließlich der Bedeutung der Fläche als Biotopverbund. Die Ergebnisse werden in die Planung integriert. Der mit der Planung vorbereitete Eingriff kann vollständig durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan kompensiert werden. Eingriffe in hochwertige Biotope erfolgt nicht. Den Hinweisen wird in oben genannter Weise gefolgt.</p> <p>Zu 9.) Zum 1. Entwurf liegen sowohl der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB als auch die Prüfung der Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG als gesonderter Fachbeitrag vor. Die Ergebnisse werden in die Bauleitplanung eingestellt. Dem Hinweis wird in oben genannter Weise gefolgt.</p> <p>Zu 12.) Die Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß geltendem Recht werden mit hohem Gewicht in die Planung eingestellt und im Rahmen des Umweltberichtes fachlich vertiefend betrachtet und bewertet. Dieser liegt zum ersten Entwurf vollständig vor und schließt das Schutzgut Mensch explizit ein. Extreme Einschränkungen der Lebensqualität oder der persönlichen Freiheit der Nachbarn sind bisher nicht erkennbar, zumal auf Ebene des Bebauungsplanes beispielsweise durch die Festsetzung der Baufenster in einem Abstand von mindestens 8 m zur betreffenden Grundstücksgrenze auf diesen Belangen eingegangen wird. Nach gerechter Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange untereinander und gegeneinander wird die Planung weitergeführt. Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</p>
3	06	<p>[...]</p> <p>4.) Des weiteren wird durch die Bebauung der Wiese ein Ökosystem zerstört das sich über Jahre dort aufgebaut hat. Ich wohne seit meiner Kindheit hier und konnte so miterleben wie sich hier die Tier und Pflanzenwelt entwickelte. Die Wiese wird über Jahre hinweg landwirtschaftlich genutzt. Im Frühjahr wird sie zur Heuernte genutzt. Den Sommer hindurch dient zahlreichen Insekten als Nahrungsquelle; die wiederum den Vögeln, die sich hier heimisch fühlen, als Nahrung dienen. Zum Herbst hin wird die Wiese durch die Schäferei Hahnel als Weide für die Schafe genutzt.</p> <p>Jetzt ergibt sich uns die Frage, warum muss so etwas zerstört werden?</p> <p style="text-align: right;"><i>Weiter siehe folgende Seite</i></p>	<p>Zu 4.) Im Rahmen des gegenwärtig in Aufstellung befindlichen städtebaulichen Leitbildes für den Ortsteil Müncheberg untersucht die Stadt Müncheberg unter anderem Potenziale für die Wohnflächenentwicklung, einschließlich von Innenentwicklungspotenzialen. Grundproblem der Nutzung vorhandener Lücken und potenzieller Verdichtungsmöglichkeiten ist seit Jahrzehnten das Eigentumsrecht, hier insbesondere in der Siedlung Müncheberg. Die Flächen sind zum überwiegenden Teil aufgrund eigentumsrechtlicher Rahmenbedingungen nicht verfügbar. Vereinzelt Blockinnenbereiche konnten in den vergangenen Jahren bereits teilweise durch Bauleitplanung erschlossen werden. Aktuell erfolgt die Aktivierung eines Blockinnenbereiches in der Märkischen Siedlung. Die meisten Bemühungen, Flächen in der Siedlung zu entwickeln, sind bisher jedoch leider an eigentumsrechtlichen Problemen gescheitert. Vor diesem Hintergrund ist wesentliches Entwicklungsziel des Leitbildes unter anderem eine bedarfsorientierte und differenzierte Entwicklung von Wohnen, Arbeiten und Erholung, wobei</p>

lfd. Nr.	Stellungnahme Nr.	Einspruch/Widerspruch Bedenken/Anregungen - Kurzdarstellung -	Abwägung
Zu 3	Weiter zu 06	<p>Das hat doch nichts mehr mit Natur- und Umweltschutz zu tun. Ganz zu schweigen vom Tierschutz. Ständig heißt es doch es muß etwas für den Erhalt der Natur und der Tierwelt getan werden und hier soll es zerstört werden.</p> <p>Es gibt sicherlich in Müncheberg und Umgebung Baugrundstücke, die für solche Bauplanungen besser geeignet sind. Es stehen auch leere Wohnungen und Wohnhäuser zur Verfügung, siehe Bergmannstraße in Müncheberg. Warum werden die nicht genutzt? Warum muss unbedingt neu gebaut werden?</p> <p>5.) Mein Mann und ich sind ja nun fast im Rentenalter und wir wollten unseren Lebensabend in Ruhe verbringen. Wenn die Wiese allerdings mit 16 Wohnhäusern bebaut werden soll, dürfte es ja mit der Ruhe hier vorbei sein. Mit dem bebauen der Wiese verschlechtert sich unsere Lebensqualität und deshalb sind wir gegen die Bauplanung.</p> <p>Wir möchten Sie daher bitten den Bebauungsplan nochmals zu überprüfen und wir erwarten eine baldige Antwort.</p>	<p>für die Wohnraumentwicklung insbesondere vorhandene Wohnraumpotenziale genutzt werden sollen. Neben der Untersuchung vorhandener Innenentwicklungspotenziale sowie von Maßnahmen zur Aktivierung dieser Potenziale ist in diesem Zusammenhang auch die behutsame Ausweisung von einigen wenigen ausgewählten Wohnbauflächen angrenzend an vorhandene Siedlungsbereiche als städtebaulich-räumlich sinnvolle Abrundung und Ergänzung vorgesehen. Bei dem geplanten Wohnbaustandort an der Seelower Straße handelt es sich um einen dieser wenigen Abrundungsstandorte. Die Ausführungen in der Begründung hierzu werden präzisiert.</p> <p>Die Umweltbelange werden in hohem Maße in die Planung eingestellt. Hierfür wird zum 1. Entwurf ein Umweltbericht erarbeitet, einschließlich eines Fachbeitrages zum Artenschutz. Die Ergebnisse werden in die Planung integriert. An der Entwicklung des Standortes wird festgehalten.</p> <p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</p> <p>Zu 5.) Die Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß geltendem Recht werden mit hohem Gewicht in die Planung eingestellt und im Rahmen des Umweltberichtes fachlich vertiefend betrachtet und bewertet. Dieser liegt zum ersten Entwurf vollständig vor und schließt das Schutzgut Mensch explizit ein.</p> <p>Extreme Einschränkungen der Lebensqualität der angrenzenden Nachbarn sind bisher nicht erkennbar, zumal auf Ebene des Bebauungsplanes beispielsweise durch die Festsetzung der Baufenster in einem Abstand von mindestens 8 m zur angrenzenden Wohngrundstücken auf diesen Belangen eingegangen wird.</p> <p>Nach gerechter Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange untereinander und gegeneinander wird die Planung weitergeführt.</p> <p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</p>

Ergebnisse aus der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Träger öffentlicher Belange	Antwort (Posteingang)	Stellungnahme	Abwägung
Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg	22.11.22 22.11.22	<p>[...]</p> <p>4.1) Hinweise</p> <ul style="list-style-type: none"> Teile des Plangebietes (insbesondere im nahen Umfeld der Spree und der von ihr durchflossenen Gewässer) befinden sich im Hochwasserrisikogebiet. Wir weisen darauf, dass über die fachrechtlich ausgewiesenen Überschwemmungsgebiete hinaus in der „Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz“ (BRPHV) Ziele und Grundsätze der Raumordnung zur Vorsorge gegen Überschwemmungsgefährdung festgelegt sind, die durch die Kommunen in ihren Bauleitplänen zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind. <p>[...]</p>	<p>Zu 4.1) Gemäß Auskunftsplattform Wasser des Landes Brandenburg (Zugriff am 27.07.2023) befinden sich innerhalb oder angrenzend an den Änderungsbereich keine Hochwasserrisikogebiete. Die nächsten Risikogebiete befinden sich über 13 km entfernt, die Spree verläuft außerhalb der Stadt Müncheberg, rd. 12,5 km entfernt. Beeinträchtigungen durch Hochwasser können daher ausgeschlossen werden, besondere Maßnahmen werden diesbezüglich im Rahmen der vorliegenden Planung nicht erforderlich.</p> <p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</p>

Träger öffentlicher Belange	Antwort (Posteingang)	Stellungnahme	Abwägung
Landkreis Märkisch-Oderland (MOL)	24.11.22 25.11.22		
Landkreis MOL Amt für Landwirtschaft und Umwelt - Untere Naturschutzbehörde (UNB)	21.11.22	<p><u>Einwendungen (E) mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können, mit Begründung (B) und Rechtsgrundlage (R)</u></p> <p>1.) Bei Einhaltung und Umsetzung, der am 21.11.2022 zum 1. Entwurf des B-Planes getroffenen Einwände zum Artenschutz und zu den Äußerungen: Bedenken und Anregungen werden mit Ausnahme der MI-Fläche (ehemals Waldfläche) keine weiteren Einwände zum Teilflächennutzungsplan B-Plan „Wohnen an der Seelower Straße“ erhoben.</p> <p>2.) MI Fläche im Waldbereich Die im westlichen Bereich als Mischgebietsfläche mit hohem Grünanteil unter Beachtung des Waldes dargestellte Fläche im Bereich vorhandener Gebäude an der Seelower Straße Ecke Frankfurter Chaussee (Kreisel) soll langfristig wieder einer Nutzung zugeführt werden. Nach aktuellem Planungsstand soll eine Mischung aus Wohnen, sozialer Einrichtung und ergänzender gastronomischer Einrichtungen möglich sein und das Gebäude unter besonderer Berücksichtigung der Lage angrenzend bzw. innerhalb des Waldes eine entsprechende Um- und Nachnutzung erfahren.</p> <p>Im Rahmen der Änderung des Teilflächennutzungsplanes des B-Planes ist auf die MI Fläche nicht weiter eingegangen worden.</p> <p>Im Teilflächennutzungsplan ist sich dennoch schon zum Artenschutz besonders geschützter Tierarten, zum Bestandsschutz der baulichen Anlagen, zur Erschließung des Geländes und zu den künftigen möglichen Eingriffen in den Waldbestand zu äußern.</p> <p>Aus naturschutzfachlicher Sicht wird unter der Voraussetzung, dass keine artenschutzfachlichen Belange betroffen sind und oder diese auf andere Weise ausgeglichen werden können, eher der Rückbau der Gebäude und Erhalt des Waldbestandes gesehen.</p> <p>R. § 14 BNatSchG § 44 BNatSchG</p>	<p><u>Zu 1.) Die SVV nimmt Kenntnis, kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></p> <p>Zu 2.) Die Aussagen in der Begründung und im Umweltbericht hierzu werden ergänzt. Die artenschutzrechtlichen Anforderungen nach § 44 BNatSchG werden für die Ebene des Flächennutzungsplanes für den gesamten Änderungsbereich abgearbeitet – die artenschutzrechtliche Prüfung selbst erfolgt anschließend jedoch auf den nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen. Hier sind dann auch im Einzelnen die angesprochenen Belange des besonderen Artenschutzes, zur Kompensation konkreter Eingriffe usw. zu betrachten. Die Stadt Müncheberg sieht in der Nachnutzung des Gebäudes und der umgebenden Flächen eine Chance, um nach langer Zeit diesen städtebaulich funktionell und gestalterisch wesentlichen Punkt der städtischen Gesamtstruktur zu beleben und zu entwickeln. Deshalb stellt sie diesen Aspekt mit besonders hohem Gewicht in die Abwägung ein und verfolgt das beschriebene Planungsziel weiter. Der Rückbau des Gebäudes ist keine Option. Dem Hinweis wird in oben genannter Weise gefolgt.</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)	Stellungnahme	Abwägung
Landkreis MOL - Untere Wasserbehörde	21.11.22	<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 o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens: keine</p> <p>3.) Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: keine</p>	<p>Zu 1.) <u>Die SVV nimmt Kenntnis, kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></p> <p>Zu 2.) <u>Die SVV nimmt Kenntnis, kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></p> <p>Zu 3.) <u>Die SVV nimmt Kenntnis, kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></p>
Landkreis MOL - Untere Boden-schutzbehörde	08.11.22	<p>1.) Aus Sicht der uB bestehen gegen den Flächennutzungsplan „7. Änderung des räumlichen Teilflächennutzungsplanes für den Ortsteil Müncheberg im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01/05/20, Wohnen an der Seelower Straße“ keine Einwände.</p> <p><u>Hinweise</u></p> <p>2.) Im Bereich des Flächennutzungsplans „7. Änderung des räumlichen Teilflächennutzungsplanes für den Ortsteil Müncheberg im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01/05/20, Wohnen an der Seelower Straße“ liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlastverdächtigen Flächen, Altlaststandorte sowie Alttablagerungen. Schädliche Bodenveränderungen sind nicht bekannt. Bei Feststellung ist die uB zu Festlegung der weiteren Verfahrensweise zu informieren.</p> <p>3.) Unmittelbar angrenzend an den o.a. FNP befinden sich folgende Altlastenverdächtige Flächen (Altstandorte):</p> <p>Bezeichnung „Butterwerk Müncheberg“, Reg.-Nr. 0245643181, Gemarkung Müncheberg, Flur 16, Flurstücke 33, 34, 37, 126, 127, 128, 153, 154, 155, 156.</p> <p>Bezeichnung „Ehemalige GO-Tankstelle (Müncheberg)“, Reg.-Nr. 0245649036, Gemarkung Müncheberg, Flur 16, Flurstücke 41, 42, 157, 158, 159, 160.</p> <p>4.) Diese Stellungnahme wurde am Stichtag der Erstellung mit allen dem Landkreis Märkisch-Oderland zur Verfügung stehenden Informationen bzgl. ALKATOnline/UIG (Altlastverdächtige Fläche, Altstandort, Alttablagerung sowie schädliche Bodenveränderung) erstellt. Dennoch ist jegliche Haftung ausgeschlossen, alle Angaben erfolgen ohne Gewähr auf Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität.</p> <p>Die uB behält sich die weitere Anordnung von Maßnahmen vor. 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>Zu 1.) <u>Die SVV nimmt Kenntnis, kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></p> <p>Zu 2.) <u>Die SVV nimmt Kenntnis, kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></p> <p>Zu 3.) Der Sachverhalt wird in die Umweltprüfung eingestellt und die beiden Altstandorte auf der Planzeichnung zur 7. Änderung des Teilflächennutzungsplanes gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Eine Änderung der Planung ergibt sich hierdurch nicht. Dem Hinweis wird in oben genannter Weise gefolgt.</p> <p>Zu 4.) <u>Die SVV nimmt Kenntnis, kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></p>

Träger öffentlicher Belange	Antwort (Posteingang)	Stellungnahme	Abwägung
Landesamt für Umwelt (LfU)	21.11.22 21.11.22	<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 werden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahmen der Fachabteilungen Immissionsschutz und Wasserwirtschaft übergeben. Der Fachbereich Naturschutz kann kapazitätsbedingt keine Stellungnahme abgeben.</p> <p>Immissionsschutz</p> <p>2.) Sachstand: Mit der 7. Änderung des FNP Müncheberg sollen die Darstellungen des FNP von Grünfläche, Fläche für die Landwirtschaft und Flächen für den Wald in Wohnbaufläche und gemischte Baufläche mit hohem Grünanteil geändert werden. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4 ha. An den Änderungsbereich grenzen im Norden und Osten gemischte Bauflächen, im Westen Wohnbauflächen und im Süden Grünflächen bzw. Flächen für Wald an. Im Parallelverfahren wird für eine Teilfläche des Änderungsbereiches der Bebauungsplan „Wohnen an der Seelower Straße“ der Stadt Müncheberg aufgestellt.</p> <p>Stellungnahme: 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 zu der vorliegenden 7. Änderung des FNP Müncheberg, Stand Juni 2022, keine Bedenken.</p> <p>Wasserwirtschaft</p> <p>3.) Eine Stellungnahme bzgl. der wasserwirtschaftlichen Belange des LfU gemäß BbgWG § 126 Abs. 3, Satz 3 betreffend, erfolgt im parallel laufenden Verfahren Bebauungsplan „Wohnen an der Seelower Straße“ im OT Müncheberg der Stadt Müncheberg.</p>	<p>Zu 1.) <u>Die SVV nimmt Kenntnis, kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></p> <p>Zu 2.) <u>Die SVV nimmt Kenntnis, kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></p> <p>Zu 3.) <u>Die SVV nimmt Kenntnis, kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></p>

Träger öffentlicher Belange	Antwort (Posteingang)	Stellungnahme	Abwägung
Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR	24.11.22	<p>1.) Gegen die geplante Aufstellung des o.g. B-Plans sowie die parallel dazu geplante 7. Änderung des Teilflächennutzungsplans des OT Müncheberg bestehen unverändert grundsätzliche Einwände. Es wird auf die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bereits abgegebenen Stellungnahmen der anerkannten Naturschutzverbände verwiesen.</p> <p>2.) Vor dem Hintergrund des vorhandenen, im rechtskräftigen Teilflächennutzungsplan von Müncheberg als Siedlungsfläche ausgewiesenen ca. 56 ha großen Wohnbauflächenpotential ist die mit der vorliegenden Planung bezweckte Bebauung im Außenbereich auf der „grünen Wiese“ nicht gerechtfertigt. Vielmehr ist zu befürchten, dass durch die Ausweisung von Wohnbauflächen auf kostengünstigen Landwirtschaftsflächen im Außenbereich eine geordnete Siedlungsentwicklung im Sinne des Flächennutzungsplans, hier insbesondere die Innenverdichtung in der Müncheberger Siedlung, torpediert wird. Die im FNP bereits ausgewiesenen Bauflächen sind vorrangig zu entwickeln. Eine Notwendigkeit für die Inanspruchnahme darüberhinausgehender Flächen im Außenbereich ist nicht ersichtlich. Vor dem Hintergrund des ausgewiesenen gewaltigen Wohnbauflächenpotentials in Müncheberg ist eine Planrechtfertigung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB für die vorliegende Planung nicht zu erkennen. Nicht erforderlich und damit unzulässig im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB sind in der Regel solche Bauleitpläne, die einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuchs nicht bestimmt sind. So verhält es sich nach Ansicht der anerkannten Naturschutzverbände bei der vorliegenden Planung. Sie dient nicht der bedarfsgerechten Entwicklung der Stadt.</p> <p>3.) Mit ihr wird auch keine Abrundung vorhandener Siedlungsflächen erzielt. Denn mit Ausnahme der Flurstücke 117, 118 und 119 (Wohngrundstück im Außenbereich) sind alle an das geplante Wohngebiet angrenzenden Flächen unbebaut (Wald, Acker, Brachen) und zwischen dem geplanten Wohngebiet und dem östlichen Siedlungsrand wird auch zukünftig eine Waldfläche verbleiben.</p>	<p>Zu 1.) Die Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 23.08.2021 wurde vollständig in die Abwägung eingestellt und die dort vorgebrachten Belange entsprechend Abwägungsergebnis in der Planung berücksichtigt. Neue Belange oder Erkenntnisse, die sich auf den aktuellen Planungsstand beziehen, ergeben sich aus dieser Stellungnahme nicht. <u>Die SVV nimmt Kenntnis, kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></p> <p>Die in der aktuell vorliegenden Stellungnahme vom 24.11.2022 vorgebrachten Belange werden im Folgenden einzeln in die Abwägung eingestellt. Im Ergebnis wird nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander an der Planung festgehalten.</p> <p>Zu 2.) Die Stadt Müncheberg ist sich des vergleichsweise hohen Innenentwicklungspotenzials bewusst. Dieses liegt überwiegend innerhalb der Siedlung Müncheberg, in deren zumeist unbebauten Blockinnenbereichen. Bei den übrigen im Teilflächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen sind mit Ausnahme einzelner Nachverdichtungs- und Ergänzungspotenziale langfristig im Grundsatz keine nennenswerten Innenentwicklungspotenziale zu verzeichnen. Die Stadt Müncheberg arbeitet bereits seit Jahren an der Aktivierung der Wohnbaupotenziale innerhalb der Siedlung Müncheberg. Ein Großteil der Flächen ist jedoch aufgrund eigentumsrechtlicher Hindernisse nicht verfügbar, sodass zur Deckung des aktuell vorhandenen Wohnraumbedarfes auch die Ausweisung neuer Wohnbauflächen erforderlich wird. Der Sachverhalt ist im Einzelnen in der Begründung zum 1. Entwurf der FNP-Änderung, Kapitel 1 und 4.3, dargelegt. Mit der Planung erfolgt vor diesem Hintergrund und im Einklang mit den übergeordneten Planungs- und Entwicklungszielen für den Ortsteil Müncheberg die Entwicklung einer anthropogen geprägten Fläche im unmittelbaren Anschluss an den vorhandenen Siedlungsbereich. Da es sich um eine Fläche im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB handelt, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes zwingend erforderlich, im konkreten Fall einhergehend mit der entsprechenden Änderung des Teilflächennutzungsplanes. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Ortsteiles wird hierdurch in keinster Weise beeinträchtigt, vielmehr folgt die Planung den übergeordneten und langfristigen Planungs- und Entwicklungszielen für den Ortsteil Müncheberg, wie sie im gegenwärtig in Aufstellung befindlichen Leitbild für den Ortsteil definiert werden. Das Plangebiet wurde dort als geeigneter Abrundungsstandort für die Wohnflächenentwicklung ermittelt und bestimmt, wie im Einzelnen bereits in der Begründung zum 1. Entwurf, Kapitel 3.3, erläutert. Die Entwicklung der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale wird unabhängig von der vorliegenden Planung weiter verfolgt und ist als ein wesentliches Entwicklungsziel im Leitbild verankert. Der Einwand wird zurückgewiesen.</p> <p>Zu 3.) Der Einwand wird zurückgewiesen. Der zu Wohnbauland zu entwickelnde Bereich des Änderungsbereiches grenzt sowohl im Osten als auch Norden unmittelbar an Siedlungsbereiche mit Bebauung für Wohn- und Gewerbenutzungen an, sodass diese Bereiche durch die vorgesehene Wohnbebauung eine städtebaulich sinnvolle Abrundung und Ergänzung erfahren. Dieser Bebauungszusammenhang</p>

Träger öffentlicher Belange	Antwort (Posteingang)	Stellungnahme	Abwägung
<p>Weiter zu</p> <p>Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR</p>		<p>4.) Darüber hinaus führt die geplante Wohnbebauung zu negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Waldflächen und zu Konflikten mit dem Biotop- und dem Artenschutz.</p> <p>Im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung erscheint der Erhalt einiger alter, zum Teil abgestorbener Bäume (alte Lärchen und alte Eiche unmittelbar am Waldrand) innerhalb der im Plangebiet liegenden Waldfläche fraglich. Die Befürchtungen, dass diese ökologisch wertvollen, als Lebensraum für geschützte Arten wie den Eremit infrage kommenden Bäume aus Verkehrssicherungsgründen im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung gefällt werden würden, haben sich zwischenzeitlich bestätigt. Mit der Beseitigung abgestorbener Gehölze wurden bereits begonnen.</p> <p>Im Plangebiet befindet sich ein nach BNatSchG § 30 Abs. 2 Nr. 1 geschütztes temporäres Kleingewässer. Pufferzonen, wie bspw. Überschwemmungsbereiche und direkte Uferzonen werden nicht freigehalten, die geplanten Wohngrundstücke reichen bis unmittelbar an die Böschungskante des geschützten Kleingewässers heran. Der an das Kleingewässer angrenzende potentielle Landlebensraum von Amphibien wird mit der geplanten Bebauung zerstört und Wanderwege zum nordöstlich gelegenen Wald werden zerschnitten.</p> <p>5.) Das Plangebiet ist außerdem Lebensraum geschützter Tierarten, wie der Zauneidechse und der Blindeschleiche und Amphibienarten. Die vorgesehene Ausweisung eines zu pflegenden 7-m Streifens entlang des Waldrandes erscheint als Schutzmaßnahme (S2) völlig unzureichend, da sich der Lebensraum der am Waldrand beobachteten Zauneidechsen (Reviergrößen bis 600 m2) und Blindschleichen nicht auf einen 7 m-Streifen beschränkt.</p> <p>Da der überwiegende Lebensraum dieser Arten überbaut bzw. erheblich beeinträchtigt, zerstört werden soll (zusätzlich eine Zerschneidung) und die vorgeschlagene zauneidechsenfreundliche Gartengestaltung in einem BP nicht festgesetzt werden kann stellt dies ein Verstoß gegen den Artenschutz dar.</p> <p style="text-align: right;"><i>Weiter siehe folgende Seite</i></p>	<p>wird auch nicht durch vorhandene Grünflächen im Norden unterbrochen. Die Tiefe der östlich unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung wird aufgegriffen und natur-schutzfachlich wertvolle Bereiche (Wald und Biotopfläche im Süden) bleiben erhalten, sodass keine übermäßige Erweiterung der Siedlungsfläche erfolgt. Die Entwicklung des Plangebietes erfolgt darüber hinaus im Zusammenhang mit der bestehenden Einfamilienhausbebauung entlang der Ernst-Thälmann-Straße sowie im westlichen Bereich der Seelower Straße. Das Müncheberger Siedlungsgefüge entlang der Seelower Straße wird somit insgesamt in unmittelbarer Nähe zum Stadtkern städtebaulich sinnvoll abgerundet und ergänzt – auch unter Erhalt der charakteristischen Waldfläche.</p> <p>Im Übrigen sind diese und andere maßvolle Abrundungsflächen Teil des Städtebaulichen Leitbildes für Müncheberg und somit Bestandteil einer gesamtstädtischen (für den Ortsteil Müncheberg erarbeiteten) Entwicklungsstrategie.</p> <p>Der Einwand wird zurückgewiesen.</p> <p>Zu 4.) Der Wald und das südlich gelegene Biotop (temporäres Kleingewässer) bleiben erhalten, wofür entsprechende Darstellungen im Flächennutzungsplan erfolgen (Fläche für Wald und SPE-Maßnahmen). Auch im Bereich der Ruine wird der Erhalt des Waldes als grundlegendes Planungsziel im Einklang mit der Nachnutzung des Gebäudebestandes anstatt mit einer gemischten Baufläche mit einer „gemischten Baufläche mit hohem Grünanteil unter besonderer Beachtung des vorhandenen Waldes“ verankert. Darüber hinaus sind die Belange im Einzelnen auf der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebene zu beachten und werden im Rahmen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Wohnen an der Seelower Straße“ für einen Teilbereich in die Abwägung eingestellt.</p> <p>Dem Hinweis wird in oben genannter Weise gefolgt.</p> <p>Zu 5.) Die Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sowie die dafür erforderliche Erfassung der betroffenen Arten erfolgte durch Fachpersonal entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen und unter Beachtung fachlich anerkannter Methoden. Der Sachverhalt wurde davon unabhängig noch einmal geprüft. Im Ergebnis sind die in der Erfassung und im Umweltbericht getroffenen Aussagen korrekt.</p> <p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</p>

Träger öffentlicher Belange	Antwort (Posteingang)	Stellungnahme	Abwägung
<p>Weiter zu</p> <p>Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR</p>		<p>Bei Realisierung der geplanten Bebauung greift daher der §44 (1) BNatSchG - Tötungsverbot geschützter Arten - und es ist eine Ausnahmegenehmigung notwendig. Die in der Stellungnahme zur Erfassung von Reptilien und Amphibien im Gebiet zum Bebauungsplan „Wohnen an der Seelower Straße“ vom September 2021 durchgeführten Untersuchungen sind zweifelhaft. Dies ist darin begründet:</p> <p>Relevant ist, dass man um auf einer Fläche die Reptilien sicher nach zuweisen langjährige Erfahrung braucht und es selbst für erfahrene Feldherpetologen mitunter schwierig ist eine Population und deren Größe sicher abzuschätzen. Dies ist unabdingbar für die Einschätzung des Eingriffs und der zu erwartenden Beeinträchtigungen auf die Zauneidechsenpopulation. Zudem sind zu meist mehrjährige Untersuchungen/Begehungen notwendig. Minimalbegehungen und/oder Zufallsbeobachtungen (selbst mehrmalige) ersetzen keine methodische Erfassung.</p> <p>An der Ostseite der Planfläche wurden seit 2019 bis 2022 Nachweise (gemeldet beim LFU Bbg. in der Behördendatenbank multibase CS) der Zauneidechse erbracht (siehe Anlage Tab. Nachweise Zauneidechsen).</p> <p>Die Planfläche und insbesondere das temporäre Kleingewässer sind seit Jahrzehnten Lebensraum der Herpetofauna (s. Tab. Amphibien). Zudem ist es Lebensraum der Ringelnatter, die in den vergangenen Jahren oft nachgewiesen wurde. Weil das temporäre Kleingewässer trockenfällt, sind Amphibien und Reptilien trotzdem im unmittelbaren Bereich vorhanden, wenn auch wesentlich schwerer nachweisbar und ohne Vermehrungserfolg (Amphibien). Allein daraus abzuleiten, dass keine Herpetofauna existiert und deshalb ein geschütztes Biotop (Kleingewässer) als Kompensationsmaßnahme ausgebagert werden kann ist naturschutzfachlich nicht zu begründen.</p> <p>Zitiert aus dem Papier: „7 Empfehlungen <i>Das Gewässer stellte zu keinem Begehungszeitpunkt einen Lebensraum für Amphibien oder deren Nachkommen dar. Es weist starke Verlandungserscheinungen auf und fiel im Sommer komplett trocken. Außerdem besteht eine starke Überwucherung der Gewässerflächen mit invasiven Arten. Durch geeignete Sicherungs- und Pflegemaßnahmen sollte das Gewässer zukünftig aufgewertet werden, um ein Habitat für Amphibien entstehen zu lassen.</i></p> <p>5 Zusammenfassung der Ergebnisse (siehe Anlage 2) <i>Amphibien</i> <i>Im Untersuchungsgebiet konnten, trotz idealer Voraussetzungen und Witterungsbedingungen, keine Amphibien, ihre Nachkommen oder weitere Hinweise auf ein Amphibienvorkommen festgestellt werden. Bei einer ersten Begehung im April 2021 konnten leise akustische Laute* am Gewässer wahrgenommen werden, die jedoch nicht eindeutig einem Amphibienvorkommen zugeschrieben werden konnten. Es gelang sowohl an diesem Termin, also auch an den Folgetermine keine</i></p> <p style="text-align: right;"><i>Weiter siehe folgende Seite</i></p>	

Träger öffentlicher Belange	Antwort (Posteingang)	Stellungnahme	Abwägung
<p>Weiter zu</p> <p>Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR</p>		<p><i>eindeutige akustische oder visuelle Kartierung von Amphibien. Im Laufe des Sommers 2021 lag das Gewässer komplett trocken und wies keine Wasserfläche mehr auf.</i></p> <p><i>Reptilien</i> <i>Schon bei der ersten Begehung konnten Individuen der Reptilienarten Zauneidechse Lacerta agilis und Blindschleiche Anguis fragilis am Waldrandbereich innerhalb des Plangebiets kartiert werden. Die Individuen konnten ausschließlich in maximal 5 m Entfernung zum Waldrandbereich angetroffen werden.</i></p> <p><i>Auch bei den folgenden Begehungen konnten Individuen der Zauneidechse sowie ihre Nachkommen (Schlüpflinge) im Waldrandbereich kartiert werden. Die Blindschleiche konnte nur bei einem Termin (April 2021) beobachtet werden."</i></p> <p>Diese Textabschnitte sind nicht nachvollziehbar, da 2021 die Knoblauchkröte und der Teichfrosch nachgewiesen wurden und damit die Aussage, dass das Gewässer zu keinem Zeitpunkt Lebensraum war, falsch ist. Zudem sind Amphibien in ihren Landlebensräumen wesentlich schwieriger zu erfassen als während der Laichzeit. Hierzu wurde methodisch nichts ausgeführt. Es ist davon auszugehen, dass nach dem Trockenfallen der Gewässerkörper und das direkte Umfeld als Landlebensraum genutzt wurde.</p> <p>Auch die Formulierung von mittelmäßiger Artenvielfalt für die Frischwiese (3.3 Habitatbeschreibung) kann ebenfalls nicht nachvollzogen werden.</p> <p>6.) Als Kompensationsmaßnahme für die mit der geplanten Bebauung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft wird u.a. die Sanierung des im Plangebiet liegenden geschützten Kleingewässers vorgeschlagen. Die in den vorliegenden Planungsunterlagen beschriebenen geplanten Maßnahmen (S1) am Kleingewässer werden seitens der anerkannten Naturschutzverbände jedoch abgelehnt, da sie mit erheblichen Eingriffen in das geschützte Biotop verbunden wären und ein positiver Effekt nicht gesichert erscheint. Da mit der geplanten Bebauung zeitgleich potentielle Biotopfunktionen des Kleingewässers erheblich beeinträchtigt werden (Beseitigung von Pufferzonen, Zerstörung des angrenzenden Landlebensraumes von Amphibien, Zerschneidung von Wanderwegen, räumliche Isolierung des Gewässers) muss die Sinnhaftigkeit von Sanierungsmaßnahmen an diesem Gewässer grundsätzlich in Frage gestellt werden.</p> <p>Ob und in welchem Umfang überhaupt ein Sanierungsbedarf bei dem Kleingewässer besteht, wurde bisher nicht ermittelt und begründet. Der Sanierungsbedarf wird pauschal unterstellt und die einzelnen Maßnahmen von durchschnittlichen Erfahrungswerten abgeleitet.</p> <p style="text-align: right;"><i>Weiter siehe folgende Seite</i></p>	<p>Zu 6.) Auf Ebene des Flächennutzungsplanes erfolgt die Darstellung einer Fläche für SPE-Maßnahmen. Konkrete Maßnahmen werden auf der nachfolgenden Bebauungsebene festgesetzt. Der Sachverhalt wird im Rahmen des Bebauungsplanes in die Abwägung eingestellt. Im Grundsatz handelt es sich hier um ein typisches verlandetes und eutrophiertes Kleingewässer, das wichtige Funktionen im lokalen Wasserhaushalt übernehmen muss. Diese Belange werden mit sehr hohem Gewicht hier und in den darauf folgenden Planungs- und Umsetzungsebenen in die Abwägung eingestellt. Die grundsätzliche Darstellung als SPE-Fläche/Maßnahme bleibt Teil der der Planung.</p> <p>Dem Einwand wird nicht gefolgt.</p>

Träger öffentlicher Belange	Antwort (Posteingang)	Stellungnahme	Abwägung
<p><i>Weiter zu</i></p> <p>Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR</p>		<p>Hier wäre zunächst eine fachlich qualifizierte Begutachtung des Kleingewässers erforderlich, aus der sich dann ggf. konkrete Maßnahmen ableiten ließen. Eine solche Begutachtung ist unsere Ansicht bisher nicht erfolgt.</p> <p>Es wäre auch zu klären, welche Ziele mit den Sanierungsmaßnahmen erreicht werden sollen. Bei der Ausbaggerung eines Gewässers können große Schäden angerichtet werden.</p> <p>Die auf der SPE-Fläche im Umfeld des geschützten Kleingewässers geplanten Kompensations-, Pflanz- und Pflegemaßnahmen erscheinen in sich widersprüchlich und nicht naturschutzfachlich begründet (Gehölzpflanzungen vers. Beweidung, gepl. Baumpflanzung südl. des Gewässers und damit Verschattung des Gewässers, Lärmschutzpflanzungen Richtung Hundeplatz). Da innerhalb der Maßnahmenfläche S1 auch das Aufstellen von Sitzmöbeln, Papierkorb, Fahrradständer etc. zulässig sein soll, ähnelt die Darstellung eher einer öffentlichen Grünanlage denn einer naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahme.</p> <p>Für die geplanten Sanierungsmaßnahmen an dem geschützten Kleingewässer ist eine naturschutzrechtliche Genehmigung der zuständigen Fachbehörde notwendig.</p> <p>7.) Es ist nicht ersichtlich, dass die mit der geplanten Bebauung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft durch die in der vorliegenden Planung vorgeschlagenen Maßnahmen kompensiert werden können.</p> <p>8.) Aus den genannten Gründen wird die vorliegende Planung grundsätzlich abgelehnt.</p> <p>9.) Wir bitten um eine weitere Beteiligung in diesem Verfahren. Für den Fall, dass in dieser Sache ein das Verfahren beendender Bescheid ergeht (Zustimmung, Ablehnung, Einstellung), beantragen wir auf Grundlage von § 3 Abs. 1 UIG deren Übersendung mit Eingangsbestätigung, vorzugsweise per E-Mail an info@landesbuero.de.</p> <p>Anlagen: 2 Tabellen zur Herpetofauna (Amphibien und Reptilien) [hier nicht dargestellt, redaktionelle Anmerkung]</p>	<p>Zu 7.) Die Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen erfolgt im Einzelnen auf Ebene der nachfolgenden Bebauungsplanebene auf Grundlage einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanz. Die geplanten Eingriffe können dort in jedem Fall vollständig durch die Festsetzung geeigneter Ersatzmaßnahmen kompensiert werden, hierfür stehen sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes ausreichend Potenziale zur Verfügung. Dem Hinweis wird in oben genannter Weise gefolgt.</p> <p>Zu 8.) Nach Abwägung aller betroffenen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wird an der Planung unverändert festgehalten. Die übermittelten Hinweise, Einwände und Bedenken wurden im Einzelnen in den vorangegangenen Punkten in die Abwägung eingestellt. <u>Die SVV nimmt Kenntnis, kein erneuter Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></p> <p>Zu 9.) <u>Die SVV nimmt Kenntnis, kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></p>

Träger öffentlicher Belange	Antwort (Posteingang)	Stellungnahme	Abwägung
Landesbetrieb Forst Brandenburg Oberförsterei Waldsiewersdorf	10.01.23 17.01.23	<p>Beteiligung zum 1. Entwurf der 7. Änderung des räumlichen Teilflächennutzungsplanes des OT Müncheberg im Bereich des Bebauungsplanes „Wohnen an der Seelower Straße“ (Stadt Müncheberg)</p> <p>der oben genannte Bebauungsplan wurde hinsichtlich der forstlichen Betroffenheit von der unteren Forstbehörde geprüft.</p> <p>Im westlichen Teil des Planungsgebiets befindet sich eine Waldfläche. Gemäß den Planungsunterlagen ist diese Fläche auf dem in Rede stehenden Bebauungsplan als Waldfläche ausgewiesen. Zudem wird laut Planungsunterlagen ein Abstand von 15 m zum Wald eingehalten.</p> <p>Aus forstlicher Sicht bestehen daher keine Einwände für den Bebauungsplan „Wohnen an der Seelower Straße“.</p>	<p><u>Die SVV nimmt Kenntnis, kein Abwägungsbeschluss erforderlich.</u></p>
Wasser- und Bodenverband „Stöbber-Erpe“	26.10.22 26.10.22	<p>das Plangebiet grenzt im nordöstlichen Teil an das Gewässer II. Ordnung „Molke-reigraben“ an. Die Unterhaltung des Gewässers II. Ordnung obliegt als öffentlich-rechtliche Verpflichtung dem Wasser- und Bodenverband „Stöbber-Erpe“ nach dem Wasserverbandsgesetz und dem Gesetz über die Bildung von Gewässerunterhaltungsverbänden.</p> <p>Der Wasser- und Bodenverband „Stöbber-Erpe“ merkt unter folgenden Punkten zum Flächennutzungsplanverfahren mit Stand 06/2022 an:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eine wesentliche Verschlechterung der Durchgängigkeit und des Abflussverhaltens sowie der ökologische und chemische Zustand des Gewässers sind zu vermeiden - Die vorhandenen wasserwirtschaftlichen Anlagen dürfen nicht ohne hierfür erteilte besondere Genehmigungen beseitigt oder verändert werden. - Die hydraulischen Abflussverhältnisse des Gewässers dürfen nicht negativ verändert werden. - Die Unterhaltung der Gewässer ist auch weiterhin zu gewährleisten. Notwendige Zufahrten zum Gewässer sind zu erhalten und von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. - Der Gewässerrandstreifen nach § 38 WHG mit einer Breite von 5 m gemessen von der Böschungsoberkante ist beizubehalten und dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion oberirdischer Gewässer. - Erhöhen sich die Kosten der Unterhaltung durch besondere, die Unterhaltung erschwerende Umstände (Erschwerung), so hat der Verursacher oder der Eigentümer des Grundstücks oder der Anlage dem Gewässerunterhaltungspflichtigen die Mehrkosten gemäß nach § 85 BbgWG zu ersetzen. Erschwerungen sind insbesondere <ul style="list-style-type: none"> - Einleitungen in Gewässer und Einträge von Stoffen durch Gewässerbenutzungen, die zusätzliche Kontrollen, zusätzliches Krauten und Mähen oder die Entnahme von eingespültem Material erfordern, - Anlagen in, an, unter oder über Gewässern, insbesondere Querbauwerke, Durchlässe und Verrohrungen, Zäune, Stege und Gebäude, die den Unterhaltungsaufwand erhöhen. <p style="text-align: right;"><i>Weiter siehe folgende Seite</i></p>	<p>Die Ausführungen in der Begründung hierzu werden um zusammenfassende Hinweise ergänzt. Im Einzelnen wird der Sachverhalt auf Ebene des Bebauungsplanes in die Planung eingestellt, wo die Art der baulichen Nutzung, Freiflächen etc. im Einzelnen festgesetzt werden.</p> <p>Dem Hinweis wird in oben genannter Weise gefolgt.</p>

Träger öffentlicher Belange	Antwort (Posteingang)	Stellungnahme	Abwägung
Weiter zu Wasser- und Bodenverband „Stöbber-Erpe“		<ul style="list-style-type: none"> - Nutzungen im Uferbereich, die den Unterhaltungsaufwand erhöhen, - Grundstücke, die in ihrem Bestand besonders gesichert werden müssen. - Die Errichtung oder wesentliche Veränderungen von Anlagen gemäß § 36 WHG bedarf der Genehmigung der Wasserbehörde. Hierzu zählen auch Bepflanzungen im Bereich des Gewässerrandstreifens. 	