

Begründung
„Bergstraße Motzen“
(Bebauungsplan der Innenentwicklung)
Stadt Mittenwalde



Planverfasser:

DUBROW GmbH
Naturschutzmanagement
Unter den Eichen 1
15741 Bestensee
Bearbeiter: Bastian Hirschfelder
Tel. 033763-63162

17.03.2020

Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS UND ANGABEN ZUM PLANVERFAHREN	3
1.1	<i>PLANUNGSANLASS</i>	3
1.2	<i>ANGABEN ZUR DURCHFÜHRUNG DES PLANVERFAHREN</i>	3
2	BESTAND	3
2.1	<i>STÄDTEBAULICHE SITUATION</i>	3
2.2	<i>BETROFFENHEIT VON GESCHÜTZTEN TIER- UND PFLANZENARTEN SOWIE VON NIST-, BRUT- UND LEBENSSTÄTTEN</i>	4
2.2.1	<i>Biotopstruktur.....</i>	4
2.2.2	<i>Geschützte Landschaftsbestandteile.....</i>	4
3	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	4
3.1	<i>LANDESPLANUNG</i>	4
3.2	<i>FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....</i>	4
4	PLANINHALT	5
4.1	<i>STÄDTEBAULICHE ZIELSTELLUNG</i>	5
4.2	<i>FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....</i>	5
4.2.1	<i>Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches</i>	5
4.2.2	<i>Art der baulichen Nutzung</i>	6
4.2.3	<i>Maß der baulichen Nutzung.....</i>	6
4.2.5	<i>Verkehrerschließung.....</i>	6
4.2.6	<i>Baulasten.....</i>	7
4.2.7	<i>Flächen für Versorgungsanlagen.....</i>	7
4.2.8	<i>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....</i>	7
4.2.10	<i>Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</i>	8
4.2.11	<i>Gestaltungsfestsetzungen</i>	8
4.2.12	<i>Nachrichtliche Darstellungen</i>	8
4.2.13	<i>sonstige Hinweise.....</i>	8
5	VERSORGUNG - ENTSORGUNG	8
6	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	8
6.1	<i>AUSWIRKUNGEN AUF DIE SIEDLUNGSSTRUKTUR.....</i>	8
6.2	<i>AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT.....</i>	9
6.3	<i>BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES</i>	10
7	FLÄCHENÜBERSICHTEN	11

1 Anlass und Angaben zum Planverfahren

1.1 Planungsanlass

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Motzen, Flur 3, die Flurstücke 332, 333, 470 und 471. Es ist die Errichtung von Wohnhäusern geplant. Die Grundstücke liegen im planungsrechtlichen Innenbereich nach §34 BauGB. Für das Vorhaben fehlt an dem Standort die erforderliche bauliche Prägung. Eine Baugenehmigung nach §34 BauGB wurde deshalb nicht in Aussicht gestellt, weil die Einordnung in die Umgebungsbebauung nicht gegeben ist. Es besteht deshalb ein Planerfordernis.

1.2 Angaben zur Durchführung des Planverfahren

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung der Wohnbebauung im Innenbereich des Siedlungsgebiets von Motzen. Der Bebauungsplan wird unter Anwendung von §13a BauGB als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung beträgt weniger als 20.000 m².

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (*Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes*) bestehen nicht.

Nach Maßgabe von § 13a Abs. 1 BauGB erfolgt die Aufstellung im beschleunigten Verfahren unter Anwendung der Regelungen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ist die Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich.

Im Weiteren gilt, dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung bei Bebauungsplänen nach § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht anzuwenden ist. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eine Untersuchung zu einer möglichen Betroffenheit von artenschutzrechtlichen Bestimmungen erfolgt im Rahmen der Vorbereitung der Planung. Insbesondere erfolgt eine Prüfung, inwieweit die Vorschriften des § 44 BNatSchG für besonders geschützte Arten und bestimmte Tier- und Pflanzenarten von der Planung berührt werden.

2 Bestand

2.1 Städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Siedlungsgebiet von Motzen in zentraler Siedlungslage. Ein Einkaufszentrum befindet sich in ca. 180 m Entfernung. Bis zum Bus besteht eine fußläufige Entfernung von ca. 330 m.

Auf den unmittelbar angrenzenden Grundstücken befinden sich zwei- bis dreigeschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser.

Die Erschließung des Plangebietes ist durch die öffentliche Straße „Bergstraße“ gesichert. Die innere Erschließung des Baufelds erfolgt mit einer öffentlich-rechtlichen Sicherung durch Baulasten (Geh- und Fahr- und Leitungsrechte).

2.2 Betroffenheit von geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie von Nist-, Brut- und Lebensstätten

Um das Ausmaß einer möglichen Betroffenheit von geschützten Landschaftsteilen sowie geschützter Tier- und Pflanzenarten bereits auf der Ebene des Bebauungsplanes abschätzen zu können erfolgt eine örtliche Erhebung zur Bestandsituation von Flora und Fauna.

2.2.1 Biotopstruktur

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Siedlungsflächen von Motzen. Es handelt sich um eine private unbebaute Gartenfläche (10111). Der Garten ist als Rasenflächen mit vereinzelt kleinen Obstbäumen gestaltet. Im Untersuchungsraum befinden sich keine gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotope. Auf Grund der geringen Habitatsvielfalt sind kaum seltene Arten zu erwarten.

Den Unterlagen liegt ein Artenschutzfachbeitrag (ASB) bei. Im ASB wird abgeprüft, ob die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG berührt werden. Die Prüfung ergab, dass für die ermittelten Artengruppen Vögel und Reptilien keine Betroffenheit vorliegt. Es erfolgt eine Empfehlung, dass die Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeit von Vögeln (01.10 bis 29.02.) durchzuführen sind, um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden. Die Unter Naturschutzbehörde hat in Ihrer Stellungnahme vom 19.02.2020 zu dem Vorhaben keine Einwände.

2.2.2 Geschützte Landschaftsbestandteile

Für das Plangebiet bestehen keine Ausweisungen von Schutzgebieten oder sonstige natur- bzw. landschaftsschutzrechtliche Restriktionen.

Das LSG "Notte-Niederung" (3746-602) liegt etwa 150 m entfernt, wobei dazwischen bereits Siedlungsflächen liegen. Eine Beeinträchtigung des Schutzgebiets ist mit Sicherheit auszuschließen

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Landesplanung

Maßgeblich für die Planung sind die Ziele der Raumordnung gemäß der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 13.05.2019 zu berücksichtigen. Gemäß der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanung vom 19.02.2020 ist die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst. Für die Planung sind folgende Ziele der Raumordnung maßgeblich:

- Ziel 5.2 LEP HR: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete
- Ziel 5.5 Abs. 1 und 2 LEP HR: Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf

Die Planung schließt an vorhandene Siedlungsgebiete an, ist im Rahmen der Innenentwicklung möglich und kann ohne Anrechnung auf die Eigenentwicklungsoption entwickelt werden.“

Die Entwicklung des Plangebietes als Wohngebiet steht damit im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist die Plangebietsfläche teilweise als „Wohnbaufläche“ und „Grünfläche“ ausgewiesen. Die Fläche liegt an einer ausgebauten Erschließungsstraße. Mit der Wohnbaufläche sollen vorhandene Erschließungsanlagen für die Abrundung des Wohnstandortes genutzt werden. Mit dem Bebauungsplan ist die Ausweisung der Flächen des Plangebietes als "Reines Wohngebiet" nach § 3 BauN-VO vorgesehen. Nach der Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung wird der Flächennutzungsplan der Stadt Mittenwalde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt.

In der Stellungnahme der Bauleit- und strategische Planung vom 19.02.2020 wird darauf hingewiesen, dass eine Berichtigung der Flächennutzungsplanung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist nur zulässig, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung soll dazu beitragen die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Die geplante bauliche Entwicklung ist durch die Festsetzungen (GRZ, Geschossigkeit) so auf die Umgebung angepasst, dass es sich in das bestehende Wohngebiet einfügt. Eine Beeinträchtigung die geordnete städtebauliche Entwicklung ist somit ausgeschlossen.



Abb. 1 FNP Mittenwalde (2012), die Lage des Plangebiets ist mit einem violetten Kreis markiert

4 Planinhalt

4.1 Städtebauliche Zielstellung

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes beabsichtigt die Gemeinde die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein „Reines Wohngebiet“ in einem Umfang von 4.885 m² in einer Baulücke zu schaffen. Dabei werden ca. 6 Baugrundstücke für Eigenheime entstehen. Gemäß § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung ergibt das, bei einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 eine überbaubare Grundfläche vom 1.954 m².

Dabei soll ein weiteres Angebot an Wohnungen an einen optimal an den öffentlichen Nahverkehr und an Versorgungsmöglichkeiten angebundener Standort geschaffen und der zentrale Siedlungsteil weiter verdichtet werden.

4.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.2.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 332, 333, 470 und 471 der Flur 3 in der Gemarkung Motzen.

4.2.2 Art der baulichen Nutzung

In der Planzeichnung zum Bebauungsplan wird durch textliche Festsetzung bestimmt:

Das Baugebiet wird als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Das reine Wohngebiet dient dem Wohnen.

Die gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen, sind im Plangebiet nur ausnahmsweise zulässig."

Die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Plangebiet ausgeschlossen."

Die vorgenannten Nutzungen werden ausgeschlossen, weil die Bebauung entlang der Bergstraße ausschließlich aus Wohnnutzung besteht und die Planung eine harmonische Einbindung in die bestehende Nutzungsform gewährleisten soll, um Konflikte zu vermeiden.

4.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubaren Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) werden durch geschlossene Baugrenzen (Baufenster) festgelegt.

Im B-Plan zulässig sind Wohngebäude (§ 3 Abs.2 Nr.1 und Abs.4 BauNVO) als Einzel- oder Doppelhäuser.

Die zulässige Grundflächenzahl beträgt GRZ 0,4 und die Zahl der zulässigen oberirdischen Vollgeschosse liegt bei drei.

Die Festsetzungen orientieren sich an der umgebenden Bebauung, die überwiegend aus dreigeschossigen Einzel- oder Mehrfamilienhäusern besteht.

4.2.4 Stellplätze und Garagen

Die Errichtung von Stellplätze und Garagen ist außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.2.5 Verkehrserschließung

Das Baugebiet ist im Osten über die Bergstraße an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Erschließung der Bauflächen ist öffentlich-rechtliche Sicherung durch Baulasten (Geh-Fahr- und Leitungsrechten) zu sichern. Dabei wird eine Breite der gradlinigen Stichweg-Zufahrt von 4,00 m und eine Wendehammer unter Berücksichtigung der Feuerwehr-Bewegungsfläche von 7 m Breite und 12 m Länge im B-Plan zeichnerisch festgesetzt. Zur Klarstellung ist in der Planzeichnung eine Bemaßung zu ergänzen.

Der Stadtbrandmeister gab folgende Stellungnahme ab:

*„nach Besichtigung der in Aussicht liegenden Bebauung in zweiter Reihe in oben aufgeführten Grundstücke/Flurstücke und den entsprechenden Zuwegungen am 27.06.2019, können wir ihnen als die örtliche Feuerwehr Stadt Mittenwalde folgendes mitteilen.
Beeinträchtigungen für die Arbeit von Rettung und Feuerwehr liegen von unserer Seite nicht vor.“*

Brandschutzdienststelle gab am 19.02.2020 folgende Stellungnahme ab:

„Der Bebauungsplan trifft zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung (Grundschutz) gemäß § 3 1 Nr. 1 BbgBKG keine Aussagen. Dies sollte im Interesse der zukünftigen Bauherren geklärt werden.

Innerhalb des umliegend bereits bebauten Gebietes wird von einer angemessenen Löschwasserversorgung ausgegangen. Die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung ist bei neu zu errichtenden baulichen Anlagen innerhalb des Baugenehmigungs-/Anzeigeverfahrens nachzuweisen (§ 11 Abs. 1 Nr. 7 BbgBauVorIV).

Die genaue Aufteilung und Erschließung der Baugrundstücke ist bisher nicht detailliert zu erkennen. Daher erfolgt der Hinweis. Dass die Zufahrt zu den einzelnen Grundstücken für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes gemäß § 5 BbgBO zu gewährleisten ist. Hierbei ist auch auf eine Möglichkeit zur Rückführung der Einsatzfahrzeuge zu achten. Die "Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" (Fassung Februar 2007; zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009) i. V. m. der "Muster-Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen" (Ausgabe 2017/1) sind anzuwenden. Wendeanlagen sollten den Vorgaben der "Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen" (RASt 06) entsprechen.

Soll beim Ausbau von bis zu drei Vollgeschossen die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges gemäß § 33 Abs. 3 Satz 1 BbgBO, erfolgen, so sind Aufstellflächen für tragbare Rettungsgeräte zu planen und einzurichten. Bei zum Anleitern bestimmten Stellen, bei denen die Oberkante der Brüstung von Fenstern oder anderer Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, sind Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge vorzusehen.“

Die Hinweise werden berücksichtigt. Es handelt sich bei der vorliegenden Planung um einen Angebotsbebauungsplan. Die genaue Aufteilung und Erschließung der Baugrundstücks, sowie die die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung ist Baugenehmigungs-/Anzeigeverfahren darzustellen.

4.2.6 Baulasten

Die Fläche befindet sich vollständig im Besitz der Vorhabenträger. Die Grundstücke werden neuparzelliert, wobei die private Erschließungsstraße im Geh- Fahr- und Leitungsrecht ein eigenes Flurstück wird.

4.2.7 Flächen für Versorgungsanlagen

Mit der zeichnerischen Festsetzung der Umgrenzung für die „Stellplätze für Entsorgung“ im Osten des Plangebiets sollen die Abfuhr des Abfalls mit möglichst wenig Aufwand von der Bergstraße aus gewährleistet werden.

4.2.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Grundsätzlich sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen zu treffen, die der Minderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes dienen. Um der Bodenschutzklausel des § 1a BauGB Rechnung zu tragen werden mit 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung vom Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) festgesetzt. Demnach sind Befestigung von Flächen für Zufahrten und Stellplätze sowie Nebenanlagen nur für wasserdurchlässige Beläge zulässig. Des Weiteren wird durch die Festsetzung der Baugrenzen und Grundflächenzahlen die Bodenversiegelung eingeschränkt.

4.2.9 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Trotz der Nähe zur L743 ist mit keiner erheblichen Beeinträchtigung gegenüber den bestehenden umliegenden Wohnhäusern zu erwarten. Umgekehrt gehen von dem Vorhaben gemäß seines Charakters als Wohngebiet und geringen Umfang mit keiner Zunahme durch schädlichen Umwelteinwirkungen für die Umgebung aus.

4.2.10 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Durch das Vorhaben werden keine Bäume gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Mittenwalde betroffen. Es müssen nur kleinere Obst- und Ziergehölze entfernt werden. Nach Abschluss der Bautätigkeit werden die Gartenflächen von den Eigentümern wieder individuell begrünt werden.

4.2.11 Gestaltungsfestsetzungen

Es besteht keine städtebaulichen Erfordernisse zu einer Gestaltungsfestsetzung.

4.2.12 Nachrichtliche Darstellungen

Der Hinweis zum Bodendenkmal erfolgt in der Planzeichnung.

4.2.13 sonstige Hinweise

Gemäß Stellungnahme der Polizei vom 06.02.2020 bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Gemäß Stellungnahme der Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde vom 19.02.2020 befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach dem derzeitigen Kenntnisstand im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald keine Altlasten bzw. altlastverdächtigen Flächen gemäß § 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG.

5 Versorgung - Entsorgung

Energieversorgung

Das Baugebiet ist über die Bergstraße an das Stromnetz und an das Erdgasnetz angeschlossen. Die Fläche für Geh- Fahr- und Leitungsrecht wird für die innere Erschließung genutzt. Die Hinweise der E.DIS AG vom 04.02.2020 und EWE Netz vom 27.01.2020 betreffen ausschließlich Belange, die im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind.

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Das Baugebiet ist über die Bergstraße an das Stromnetz und an das zentrale Trink- und Abwassernetz angeschlossen. Die Fläche für Geh- Fahr- und Leitungsrecht wird für die innere Erschließung genutzt.

Abfallentsorgung

Die öffentliche Abfallentsorgung erfolgt durch den SBAZV in der zeichnerisch festgesetzten Umgrenzung für die „Stellplätze für Entsorgung“ an der Bergstraße.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur

Mit dem Vorhaben wird eine geordnete Verdichtung der Bebauung in zentraler Siedlungslage von Motzen vorbereitet. Wesentliche Auswirkungen für die städtebauliche Struktur sind mit dem Vorhaben nicht verbunden. Mit der Errichtung von 6 Wohngrundstücken in zentraler dörflicher Lage wird ein am Bedarf der Bevölkerung orientiertes Angebot geschaffen. Die Verdichtung der Bebauung kann ohne zusätzliche öffentliche Erschließungsanlagen erfolgen und sichert somit eine effektivere Nutzung der vorhandenen Anlagen. Insgesamt wird seitens der Stadt erwartet, dass mit der Realisierung des Vorhabens positive Wirkungen für die Siedlungsstruktur entstehen.

6.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Abgeleitet aus der Lage und dem städtebaulichen Ziel des Bebauungsplanes ergeben sich einige Aspekte, nach denen bestimmte Beeinträchtigungen von Schutzgütern ausgeschlossen werden können:

Mensch

a) Baubedingte Wirkfaktoren

Immissionen

Die Durchführung des B-Planes wird mit Baugeschehen verbunden sein. Verlauf und Wirkungen durch Baulärm, Staub oder Baustellenverkehr verlaufen jedoch diskontinuierlich und zeitweilig. Die möglichen Störfwirkungen auf die Menschen der Siedlungsumgebung sind geringfügig.

b) Anlage & betriebsbedingte Wirkfaktoren

Die Baugrundstücke des Plangebietes befinden sich größtenteils im Einwirkungsbereich von störungsarmen Anliegerstraßen.

Kultur- und Sachgüter

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes betrifft gemäß Stellungnahme der Unteren Denkmalschutz Behörde vom 19.02.2020 vollständig das unter der Nummer 12536 in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragene Bodendenkmal „Mittelalterlicher Dorfkern von Motzen, Fundplatz 2“. Der Planbereich berührt ein Bodendenkmal i. S. v. § 2 Abs. 1, 2 Nr. 4 i. V. m. § 3 Abs. 1 BbgDSchG, Die Bestimmungen des BbgDSchG sind zu beachten. Bei geplanten Bodeneingriffen gilt: Die Realisierung von Bodeneingriffen (z. B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherrn (§ 9 Abs. 3 und 4, 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG)." Dazu wird ein Hinweis nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen. Baudenkmäler sind nicht betroffen.

Boden

a) Baubedingte Wirkfaktoren

Baubedingte Beeinträchtigungen des Bodens entstehen im Zuge der Realisierung von Bauvorhaben durch Abgrabung, Umlagerung, ggf. Verdichtung u. ä. Derartige Beeinträchtigungen sind im Plangebiet absehbar sehr kleinräumig und zeitweilig. Sie können außerhalb künftig überbauter Flächen ohne nachteilige Wirkungen wieder beseitigt werden. Erhebliche Beeinträchtigungen sind daher daraus nicht zu erwarten.

b) Anlage & betriebsbedingte Wirkfaktoren

Die mit dem Bebauungsplan zulässigen Versiegelungen ergeben sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl. Die sich daraus ergebenden überbaubaren (zulässigen Versiegelungen) sind in der Flächenbilanz der Begründung dargelegt. Inwieweit diese voll ausgeschöpft werden kann erst im Rahmen der konkreten Bauvorhaben bestimmt werden.

Wasser

a) Baubedingte Wirkfaktoren

Die Untere Wasserbehörde gab am 19.02.2020 folgende Stellungnahme ab:

„Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung sind über das anliegende öffentliche Netz zu sichern. Der Bau und Betrieb des Regenentwässerungssystems hat nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DVVA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" vom April 2005 und Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" vom August 2007) zu erfolgen. In der Planung werden keine Aussagen zur Niederschlagswasserentsorgung gemacht. Niederschlagswasser von Verkehrs-, Dach- und sonstigen bodenversiegelten Flächen, von denen eine Verunreinigung ausgeschlossen werden kann, ist unter Berücksichtigung von Standortbedingungen nach § 54 Abs. 4 BbgWG vor Ort auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Bei Versiegelungen von mehr als 800 m² effektiv versiegelter Fläche bzw. mehr als 400 m² Gebäudefläche ist ein Überflu-

tungsnachweis nach DIN 1986-100 zu führen. Gemäß § 54 Abs. 3 BbgWG ist die Flächenversiegelung möglichst gering zu halten.

Gewässerbenutzungen (Niederschlagseinleitungen, Grundwasserentnahmen z. B. während der Bauphase) bedürfen gemäß § 8 WHG i. V. m. § 9 WHG der behördlichen Erlaubnis.

Nach § 56 BbgWG sind Erdaufschlüsse (Brunnen/Wärmepumpen) anzeigepflichtig.

Die Lagerung, der Umschlag und die Abfüllung von wassergefährdenden Stoffen (z. B. Ölheizungen) sind der unteren Wasserbehörde gemäß § 20 BbgWG anzuzeigen.“

Als **baubedingte** Beeinträchtigungen des Bodens bei der Realisierung der mit dem Bebauungsplan ermöglichten Bauvorhaben sind der Auf- und Abtrag von Oberboden, fahrzeugbedingte Verwerfungen oder Verdichtungen und ggf. Zwischenlagerungen. Diese Störungen sind allerdings als zeitweilig bzw. geringfügig zu bewerten.

b) Anlage & betriebsbedingte Wirkfaktoren

Mit der anlagebedingten Entstehung zusätzlicher versiegelter Flächen wird primär eine Verringerung des Flächenpotentials zur Niederschlagsversickerung und eine Minderung der möglichen Grundwasserneubildung erzeugt. Da die Ableitung von Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes entsprechend den landeseinheitlichen Vorschriften auf Grundstücksflächen und in Randbereichen der Verkehrsflächen erfolgen soll, tritt eine erhebliche Beeinträchtigung des lokalen Wasserhaushaltes nicht ein.

Klima und Luftqualität

Mit der Planung werden die Voraussetzungen größtenteils für den Bau zusätzlicher Wohnhäuser ermöglicht. Eine wesentliche Beeinträchtigung der standortklimatischen Bedingungen lässt sich daraus aber nicht ableiten, da die geplanten Wohngrundstücke durch die festgelegten Baugrenzen bzw. Grundflächenzahlen noch ausreichende Anteile von unbebauter Grünflächen aufweisen. Die Qualität eines Standortes mit dem Kleinklima gut durchtrennter Ortslagen bleibt erhalten. Spezielle Vorsorge- oder Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Biotopstruktur, Lebensräume, Pflanzen- und Tierarten

Dem Planentwurf liegt ein Artenschutzfachbeitrag (22.11.2019) mit der Erfassung der Biotope und Arten bei. Für die Fauna ergeben sich keine Anhaltspunkte, dass mit dem Vorhaben ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG entsteht und daher keine gesonderten Maßnahmen erforderlich werden. Die Prüfung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. Nr.4 BNatSchG entfällt.

Landschafts- und Ortsbild

Künftige Veränderungen berühren wegen der geschlossenen Lage des Baugebiets nur das innere Erscheinungsbild und sind lokal beschränkt. Die Bebauung auf bisher nicht genutzten Grundstücken wird zu einer Verdichtung der Siedlungsnutzung und damit zur Verfestigung des Siedlungscharakters führen, was zu den typischen Entwicklungen von baurechtlichen Plangebietes gehört und den städtebaulichen Zielen entspricht.

Die festgelegten Baugrenzen bzw. Grundflächenzahlen gewährleisten den weitgehenden Erhalt von unbebauten Bereichen. Nachteilige Wirkungen können deshalb weitgehend ausgeschlossen werden. Auswirkungen für das Landschaftsbild über die Grenzen des Plangebietes hinaus sind nicht zu erwarten.

6.3 Belange des Immissionsschutzes

Das Plangebiet befindet sich im Wirkungsbereich von Lärmemissionen aus dem Straßenverkehr.

Straßenverkehr

Das Plangebiet liegt 50 m von der L743 entfernt. Sie weist neben dem innerörtlichen Durchgangsverkehr auch einen hohen Anteil überörtlichen Durchgangsverkehr auf. Da es sich um eine innerörtliche Straße handelt, ist die Geschwindigkeit auf 50 km/h begrenzt. In den Hauptverkehrszeiten sind Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Wohngebiete jedoch nicht auszuschließen.

Bedingt durch den Charakter des umgebenden Baugebietes wird aber von einem reduzierten Schutzanspruch insbesondere für die Außenwohnbereiche ausgegangen.

Gemäß der Stellungnahme des LfU vom 24.02.2020:

„Die vorliegende Planung fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Immissionskonflikte durch die Realisierung der Planung sind nicht zu erwarten. Den Ausführungen in der Begründung zu den Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter wird grundsätzlich gefolgt. Es wird allerdings empfohlen- auf Grund der geringen Überschreitungen der OW, von der Erstellung eines Schallgutachtens abzusehen. Der vorliegenden Planung wird zugestimmt.“

Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Nachbargrundstücke

Von dem Vorhaben geht gemäß seines Charakters als Wohngebiet und dem geringen Umfang keine Zunahme durch schädlichen Umwelteinwirkungen für die Umgebung aus.

7 Flächenübersichten

Aus den Festsetzungen des Entwurfs des Bebauungsplanes ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Gesamtfläche des Geltungsbereich	4.885 m²
Reines Wohngebiet	4.885 m ²
(davon überbaubare Grundflächen: GRZ = 0,4	1.954 m ²)