

## **Bebauungsplan**

### **"Bestenseer Straße Motzen"**

(Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB)

**Stadt Mittenwalde, OT Motzen**

### **Begründung**



---

## Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Angaben zum Planverfahren	3
1.1	Anlass	3
1.2	Angaben zur Durchführung des Planverfahren	3
2	Bestand	4
3	Übergeordnete Planungen	4
3.1	Raumordnung und Landesplanung	4
3.2	Flächennutzungsplan	5
3.3	relevante Satzungen der Stadt Mittenwalde	5
4	Planinhalt	5
4.1	Städtebauliche Zielstellung	5
4.2	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	5
4.3	Zeichnerische Festsetzungen	6
4.4	Textliche Festsetzungen	6
5	Flächengliederung	7
6	Versorgung – Entsorgung	7
6.1	Energieversorgung	7
6.2	Trinkwasser- und Abwasserentsorgung	7
6.3	Abfallentsorgung	7
7	sonstige planungsrelevante Belange	8
8	Rechtliche Grundlagen	11
Teil 2 Artenschutzfachbeitrag		

## 1 Anlass und Angaben zum Planverfahren

### 1.1 Anlass

Wegen der wachsenden Nachfrage nach Wohnraum strebt die Stadt die Ausschöpfung innerörtlicher Verdichtungspotenziale an, bei denen keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich sind.

Innerhalb des weitgehend geschlossenen Siedlungsgebietes von Motzen befindet sich am Ende der Bestenseer Straße ein bisher unbebautes Gartengrundstück. Gemäß Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Wohnbaufläche vorgesehen. Das Plangebiet bietet ein Potenzial für den Bau von 3 bis 5 Einfamilienhäusern.

Es fehlt jedoch eine klare bauliche Prägung, sodass Genehmigungen solcher Vorhaben auf der Grundlage von § 34 BauGB derzeit nicht möglich sind. Es besteht deshalb ein Planerfordernis.

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine straßenbegleitende Bebauung am Ende der Bestenseer Straße zu schaffen.

Damit sollen die Voraussetzungen zur Schließung einer Lücke in der Bebauung innerhalb des Siedlungsgebietes von Motzen geschaffen werden.

### 1.2 Angaben zur Durchführung des Planverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung Mittenwalde hat am 29.04.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Bestenseer Straße Motzen" beschlossen und den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung der Wohnbebauung im Innenbereich des Siedlungsgebietes von Motzen. Es erfolgt deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.

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 erfolgte im Artenschutzfachbeitrag (03.05.2019). Insbesondere erfolgt eine Prüfung, inwieweit die Vorschriften des § 44 BNatSchG für besonders geschützte Arten und bestimmte Tier- und Pflanzenarten von der Planung berührt werden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.06.2019 zur Stellungnahme aufgefordert. Die öffentliche Auslegung erfolgt in der Zeit vom 20.06.2019 bis einschließlich 22.07.2019. Während der öffentlichen Auslegung wurden keine Hinweise vorgebracht.

## 2 Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am Rand des Siedlungsgebietes des Ortsteils Motzen. Er ist allseits von bebauten Grundstücken umgeben. Dominierend sind dabei Wohnbebauungen im Süden und Osten. Im Westen grenzen auch Wochenendgrundstücke an. Die Bestenseer Straße ist als Sackgasse ausgebildet und eine reine Anliegerstraße, sodass nur eine sehr geringe Verkehrsbelastung besteht. Es gibt auch sonst in der Umgebung keine Lärmquellen, sodass in dem Gebiet eine ruhige Wohnlage aufweist.

Das Plangebiet ist vollständig an die vorhandene Erschließungsstruktur angeschlossen.

Das Plangebiet selbst ist unbebaut. Es handelt sich teilweise um eine Waldfläche, die aber wie eine Gartenfläche gepflegt wurde.

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

## 3 Übergeordnete Planungen

### 3.1 Raumordnung und Landesplanung

Zu den Zielen, Grundsätzen und sonstige Erfordernisse der Raumordnung wurde die Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung eingeholt. Mit Schreiben vom 19.07.2019 wurden folgende auf das Planvorhaben bezogene Bewertung abgeben:

*„Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.“*

*Erläuterungen:*

*Für die Planung sind mit Inkrafttreten des LEP HR 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*

*Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht:*

*Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)*

*Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (für Brandenburg: GVBl. II, Nr. 3; für Berlin: GVBl. S. 294)*

*Regionalplan Lausitz-Spreewald, sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“ vom 17.12.2015 (ABl. 24/16*

*S. 635 mit Berichtigung vom 23.06.2016 (ABl. 27/16 S. 755), RegPl ist weiterhin wirksam, da Urteil des OVG B-BB vom 24. Mai 2019 — OVG 2 A 4.19 noch nicht rechtskräftig ist*

*Regionalplan Lausitz-Spreewald, sachlicher Teilplan „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ vom 17.11.1997 mit Bekanntmachung vom 26.08.1998 (ABl. / Amtlicher Anzeiger, S. 889)*

**Bindungswirkung:**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Ziele der Raumordnung bei der Bauleitplanung zu beachten.

Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.“

Die Stadt schafft mit dem Bebauungsplan die Voraussetzungen zur Verdichtung der Bebauung innerhalb des Siedlungsgebiets von Motzen. Es handelt sich um eine Fläche mit geringen Ausmaßen, so dass daraus kein wesentlicher Einwohnerzuwachs für den Ortsteil zu erwarten ist. Für die Siedlungsentwicklung und die Infrastruktur entstehen daraus keine neuen Anforderungen. Die bestehenden Erschließungsanlagen können durch die zusätzlichen Bebauungen effektiver genutzt werden.

**3.2 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan ist die Plangebietsfläche teilweise als „Wohnbaufläche“ und „Fläche für Wald“ 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.

**3.3 relevante Satzungen der Stadt Mittenwalde**

- Satzung der Stadt Mittenwalde über die Herstellung notwendiger Stellplätze gemäß Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung vom 20.08.2007
- Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser in der Stadt Mittenwalde (Niederschlagswasserentsorgungssatzung) vom 05.10.2015
- Satzung der Stadt Mittenwalde zum Schutz von Bäumen und Hecken vom 20. August 2007

**4 Planinhalt****4.1 Städtebauliche Zielstellung**

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass die Verdichtungspotenziale in dem allseitig von Bebauung umgebenen Plangebiet durch die Ausweisung als "Reines Wohngebiet" genutzt werden können. Dabei wird zudem eine effektivere Nutzung der vorhandenen Infrastruktur der Bestenseer Straße gewährleistet.

**4.2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches**

Das gesamte Plangebiet umfasst in der Gemarkung Motzen, Flur 3 die Flurstücke 111/4, 111/6, 289, 299, 300 und 301 mit einer Fläche von ca. 5.485 m<sup>2</sup>. Die eigentliche Wohngebietsentwicklung findet auf 3.100 m<sup>2</sup> (Flurstücke 111/4 und 111/6 teilweise) statt. Etwa 1.905 m<sup>2</sup> davon machen die bestehenden Erschließungswege (Flurstücke 289, 299, 300 und 301) und die 570 m<sup>2</sup> große Gartenfläche aus.

### 4.3 Zeichnerische Festsetzungen

Der Bebauungsplan setzt die Verkehrsflächen zur Erschließung, sowie die straßenbegleitenden Baugebiete als Reine Wohngebiete (WR), räumlich fest. Straßenbegleitend ist jeweils eine Baureihe möglich. Die überbaubaren Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) werden durch geschlossene Baugrenzen (Baufenster) festgelegt.

Die Wohngebietsstraße (Erschließungsstraße der Wohnbaugebiete) wird als beruhigte Verkehrsfläche festgelegt. Am Ende der Straße befindet sich ein Wendehammer mit einem Radius von mindestens 6m.

In der nördlichen Ecke des Plangebietes ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ geplant, welcher zur Versickerung anfallenden Regenwassers genutzt werden kann. Es ist dort eine Erhaltungsbindung für den Baubestand vorgesehen.

Die verbindlichen Regelungen zum Straßenbau erfolgen durch städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und Erschließungsträger.

Die Flächen für eine erforderliche Waldwandumwandlung sind mit einer grünen Schraffur gekennzeichnet und werden ebenfalls in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

### 4.4 Textliche Festsetzungen

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

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

#### Zulässig sind

*Wohngebäude (§ 3 Abs.2 Nr.1 und Abs.4 BauNVO)*

#### nicht Zulässig sind

- *Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen*
- *sonstige Anlage für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke*
- *Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes*

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

#### Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

*Die zulässige Grundflächenzahl beträgt GRZ 0,4.  
Die zulässige Geschosßflächenzahl beträgt GFZ 0,7.  
Es sind zwei Geschosse zulässig.*

#### *Hinweis:*

*Geschosse im Sinne der Ziffer 2.3 sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen, im Übrigen sind sie Kellergeschosse.*

Bauweise

Im Reinen Wohngebiet sind Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig

Die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,7 als Einzelhausbebauung orientiert sich an der umliegenden Bebauung entlang der Bestenseer Straße und sollen eine harmonische Einbindung des Plangebietes in den baulichen Bestand gewährleisten.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20)

Zur Minderung von Eingriffen in den Boden wird mit textlicher Festsetzung 5 bestimmt, dass im Baugebiet die Befestigung von Flächen für Zufahrten und Stellplätze sowie Nebenanlagen nur mit wasser-durchlässigen Belägen zulässig ist.

**5 Flächengliederung**

NUTZUNGSART	Festsetzung im B-Plan	
	[m <sup>2</sup> ]	[%]
Reine Wohngebiete (WR)	<b>3.010</b>	54,9
Beruhigte Verkehrsflächen	<b>1.950</b>	35,6
Private Grünflächen (Hausgarten)	<b>570</b>	9,5
<b>SUMME</b>	<b>5.485</b>	<b>100,0</b>
(Geltungsbereichsfläche des B-Planes)		

**6 Versorgung – Entsorgung****6.1 Energieversorgung**

Das Baugebiet ist über die "Bestenseer Straße" an das Stromnetz der E.DIS AG und an das Erdgasnetz der EWE Netz GmbH angeschlossen. Der Anschluss der Grundstücke an das bestehende Netz obliegt den Grundstückseigentümern.

**6.2 Trinkwasser- und Abwasserentsorgung**

Da Plan Plangebiet ist durch die Bestenseer Straße verkehrstechnisch erschlossen, in der sich auch das zentrale Trinkwasser- und Abwassernetz des MAWV befindet. Alle neu zu bildenden Baugrundstücke sollen ihre Hausanschlüsse direkt von dem vorhandenen Leistungsnetz erhalten.

**6.3 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Südbrandenburgischer Abfallzweckverband über die "Bestenseer Straße".

## **7 sonstige planungsrelevante Belange**

### **7.1 Niederschlagsentwässerung und Schutz des Grundwassers**

Niederschlagswasser von Verkehrs-, Dach- und sonstigen bodenversiegelten Flächen, von denen eine Verunreinigung ausgeschlossen werden kann, ist unter Berücksichtigung von Standortbedingungen auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Der obere Grundwasserleiter ist im Plangebiet nicht vor dem Eindringen wassergefährdender Stoffe geschützt. Der Umgang mit und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl) bedarf entsprechender wasserrechtlicher Genehmigungen.

### **7.2 Brandschutz und Rettungsdienst**

Die Zufahrten zu den Baugrundstücken für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes sind gemäß § 5 BbgBO zu gewährleisten. Dementsprechend wurde der Wendehammer mit einem Radius von mindestens 6m dimensioniert.

Mit dem Stadtbrandmeister von Mittenwalde Herr Thieke erfolgte vorab ein Ortstermin. In der Stellungnahme vom 01.04.2019 wurde folgende Erklärung abgegeben:

*„Aus den Zuwegungen sowie den dargestellten Wendemöglichkeiten für Rettungsmittel der Feuerwehr und des Rettungsdienstes, gibt es aus unserer Sicht keinerlei Beanstandungen oder empfohlene Empfehlungen zu Anpassungen.*

*Sollten die in der Zeichnung dargestellten Rettungswege und Wendemöglichkeiten im Bauvorgang eingehalten werden, werden die Voraussetzungen für nötige Hilfsmaßnahmen erfüllt.“*

Innerhalb des bereits bebauten Gebietes wird von einer angemessenen Löschwasserversorgung ausgegangen. Bei neu zu errichtenden baulichen Anlagen ist die gesicherte Löschwasserversorgung im Rahmen des Baugenehmigungs-/Anzeigeverfahrens gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 7 BbgBauVorIV nachzuweisen.

### **7.3 Öffentlicher Personennahverkehr**

Die an der Bestenseer Straße gelegene Bushaltestelle "Motzen Kudowa" wird durch die RVS-Linie 726 (Bestensee-Motzen-Teupitz-Groß Köris) bedient. Mit zunehmender Verdichtung der Wohnbebauung ist durch die Stadt zu prüfen, ob eine zusätzliche Haltestelle erforderlich wird, da an der sehr langen Bestenseer Straße nur eine Haltestelle vorhanden ist. Die an der Bestenseer Straße gelegene Bushaltestelle ist von den Geltungsbereich des B-Plans fußläufig ca. 500 m und Luftlinie etwa 350 m entfernt. Die VBB-Qualitätsstandards für Gebiete mit niedriger Nutzungsdichte werden mit einer maximalen Entfernung von unter 500m Luftlinie erfüllt. Ein Anschluss an den ÖPNV ist somit gewährleistet.

### **7.4 Altlasten, Kampfmittel**

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine Altlasten bzw. altlastverdächtigen Flächen gemäß § 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG.

Es gibt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Bereich des B-Planes. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Absatz 1 Nr.1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil 11 Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Finder sind verpflichtet diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.



## 7.5 sachgerechten Ermittlung der Umweltbelange und deren Auswirkungen

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 Störwirkungen auf die Menschen der Siedlungsumgebung sind geringfügig.

#### b) Anlage & betriebsbedingte Wirkfaktoren

Die Baugrundstücke des Plangebietes befinden sich größtenteils im Einwirkungsbereich von störungsarmen Anliegerstraßen. Eine Bewertung der örtlichen Immissionslage bezüglich Lärm wird durch das Schallgutachten vorgenommen.

### Kultur- und Sachgüter

Da für das Baugebiet bisher keine Bodendenkmale bekannt sind, ist mit einer unmittelbaren Beeinträchtigung nicht zu rechnen. 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

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 (03.05.2019) 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 Plangebietem gehört und den städtebaulichen Zielen entspricht.

Die festgelegten Baugrenzen bzw. Grundflächenzahlen, sowie die Festlegung von Grünflächen 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.

## **7.6 Waldumwandlung**

Mit der Unteren Forstbehörde erfolgte am 22.07.2019 eine Stellungnahme, darin heißt es:

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst in der Gemarkung Motzen, Flur 3 die Flurstücke 111/4, 111/6, 289, 300 und 301 z.T. teilweise mit einer Gesamtlächengröße von 0,5485 ha. Auf dem Flurstück 111/6 befindet sich eine anteilige Waldfläche i.S. des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20.04. 2004 (GVBl. 1/04, Nr. 6, S. 137) in der jeweils gültigen Fassung, welche in private Grünfläche und Wohnbaufläche umgenutzt werden soll. Die betroffene Waldfläche ist mit einer Größe von 1434 m<sup>2</sup> ermittelt worden.

Hierzu bedarf es der Genehmigung nach § 8 LWaldG zur dauerhaften Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart. Der Eingriff in die Waldfläche unterliegt der Ausgleichs- und Ersatzregelung und ist in geeigneter Weise in einem Kompensationsverhältnis in Höhe von 1 : 2 auszugleichen. Über die Höhe des Kompensationsverhältnisses entscheiden die festgestellten Waldfunktionen. Für die betroffene Waldfläche in der Abteilung 3534 x8 sind die Waldfunktionen 9100 — Wirtschaftswald und 3100 — lokaler Klimaschutzwald festgestellt worden.

Der vorliegende Entwurf zum B-Plan soll im forstrechtlichen Sinne qualifiziert werden. Dazu ist über einen städtebaulichen Vertrag die forstrechtliche Kompensation, hier aufgrund der Flächengröße und des zu fordernden Ausgleichsverhältnisses in natürlicher Form festzusetzen. Unter den vorgenannten Bedingungen stimmt die untere Forstbehörde dem Entwurf zum B-Plan „Bestenseer Straße Motzen“ zu.

Die forstliche Kompensation wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

## **8 Rechtliche Grundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung - (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 15.11.2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39])

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 06], S.137) zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl.I/19, [Nr. 15])