

**Bebauungsplan
„Schünower Weg“
im Ortsteil Gadsdorf**

Amt Mellensee

Begründung

2. Entwurf
15.06.2023

Planverfasser:

HiBU Plan GmbH
Groß Kienitzer Dorfstraße 15
15831 Blankenfelde-Mahlow

033708/902470

info@hibuplan.de

Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS UND ANGABEN ZUM PLANVERFAHREN	3
1.1	Planungsanlass.....	3
1.2	Angaben zur Durchführung des Planverfahren	3
2	BESTAND	4
2.1	Städtebauliche Situation	4
2.2	Betroffenheit von geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie von Nist-, Brut- und Lebensstätten	5
2.2.1	Biotopstruktur	5
2.2.2	Geschützte Landschaftsbestandteile	5
3	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	6
3.1	Raumordnung und Landesplanung.....	6
3.2	Flächennutzungsplan	6
4	PLANINHALT	7
4.1	Städtebauliche Zielstellung	7
4.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	7
4.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
4.2.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	8
4.2.3	Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen	8
4.2.4	Verkehrerschließung.....	8
4.2.5	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	8
4.2.6	Erhalt von Bäumen	8
5	VERSORGUNG - ENTSORGUNG	9
6	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	10
6.1	Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur.....	10
6.2	Vorbericht - Umwelt.....	10
7	FLÄCHENÜBERSICHTEN	12

1 Anlass und Angaben zum Planverfahren

1.1 Planungsanlass

Wegen der wachsenden Nachfrage nach Wohnraum strebt das Amt Mellensee die zusätzliche Entwicklung von Bauflächen gemäß der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Potenziale an.

Durch die Vorhabenträger wurde der Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Grundstücke nordöstlich des Schünower Wegs gestellt. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 20 (tlw. Straße), 57 (tlw.) und 180 (tlw.). Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei Wohnhäusern mit Gewerbebereichen für freie Berufe zu schaffen.

1.2 Angaben zur Durchführung des Planverfahren

Das Plangebiet befindet sich am Siedlungsrand und ist planrechtlich dem Außenbereich nach §35 BauGB zuzuordnen. Voraussetzung für die Errichtung von Wohnhäusern ist die Herstellung von Planrecht. Dazu ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Am Mellensee hat am 18.05.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 21-02 "Schünower Weg" im OT Gadsdorf gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich im Amtsblatt für die Gemeinde Am Mellensee Nr. 06 / 2021 am 26.06.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB bekanntgemacht worden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß §13a* des Baugesetzbuches (BauGB).

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Am Mellensee hat am 16.11.2021 den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 21-02 „Schünower Weg“ im Ortsteil Gadsdorf in der Fassung vom 26.08.2021 gebilligt und zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bestimmt. Die Auslegung des Vorentwurfs erfolgte vom 27. Dezember 2021 bis (einschließlich) 31. Januar 2022, sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am 31.01.2022, mit folgenden Unterlagen:

- dem Teil A - Zeichnerische Festsetzungen,
- dem Teil B - Textliche Festsetzungen,
- der Begründung und
- dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Stand 26.08.2021)

* Die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern möglich, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen (13b BauGB). Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans Satz 1 kann nur bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen.

Der Landkreis gibt in seiner Stellungnahme vom 28.02.2022 weitergehende Hinweise in die an den § 1 Abs. 3 und Abs. 5 bzw. § 1 a Abs 2 BauGB „erinnert“ und in dessen Ergebnis ein reguläres Bauleitplanverfahren empfohlen wird.

Die Gemeinden haben nach § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Entscheidung über die Erforderlichkeit ist durch die Kommune zu treffen. Eine Planungsbefugnis ergibt sich, wenn die Gemeinde städtebauliche Allgemeinbelange zur Begründung vorweisen kann. Ob für eine konkrete Planung tatsächlich ein Bedarf besteht oder nicht, ergibt sich nicht aus dem Erforderlichkeitsgrundsatz nach § 1 Abs. 3 BauGB (Bezug in der Stellungnahme des Landkreises), sondern vielmehr aus dem Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7

BauGB. Die Initiative zur Aufstellung, Änderung und Ergänzung kann aber durch jedermann ausgehen, solange öffentliche Belange für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung im Vordergrund stehen.

Aus Sicht der Gemeinde ist der aufzustellende Bebauungsplan ist aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Am Mellensee (3. Änderung 2011) festgesetzt und somit städtebauliche Ordnung und Entwicklung ausreichend begründet. Der B-Plan ist somit im beschleunigten Verfahren entwickelbar.

2 Bestand

2.1 Städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am östlichen Rand des Siedlungsgebietes von Gadsdorf. Es handelt sich um eine unbebaute Brachfläche. Die Fläche ist über den Schünower Weg an das innerörtliche Straßennetz angebunden. Es handelt sich um eine Anliegerstraße mit wenig Durchgangsverkehr.

Westlich schließt sich eine lockere Einfamilienhausbebauung am Schünower Weg an, die sich aktuelle aber durch die aktuelle Zunahme der Bebauung weiter verdichtet wird. In Richtung Osten erstreckt sich eine große Ackerfläche und in Richtung Norden grenzen Wald und Weiden an das Plangebiet an.



Abb. 1: Lage des Plangebietes in der Übersicht

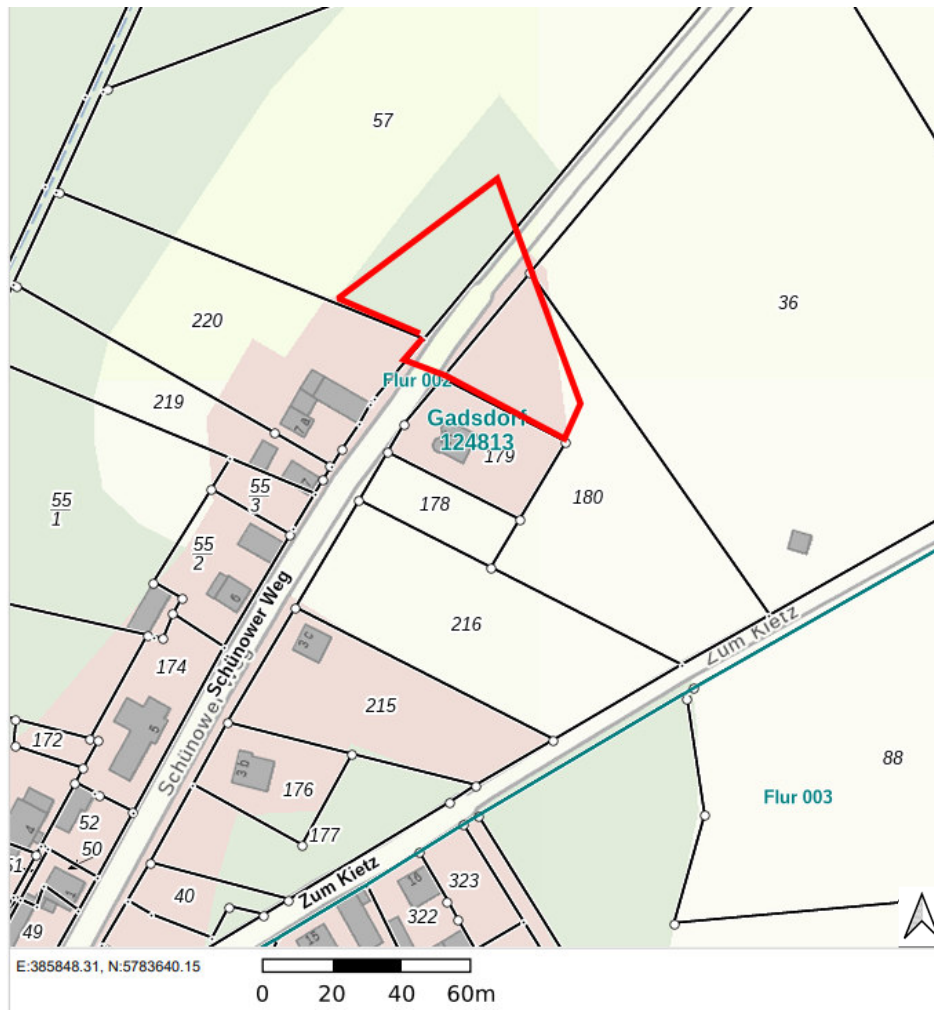


Abb. 1: Lage des Plangebietes im ALKIS

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, die im Artenschutzfachbeitrag und Umweltbericht dargestellt werden. Auf einen kleinen Teil der Ostspitze befindet sich intensiv bewirtschafteter Acker.

2.2.1 Biotopstruktur, Artenschutz

Im Norden und Südosten befindet sich ein lockerer Baumbestand über Brachflächen. Dem Vorentwurf lag ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stand 26.08.2021) bei. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises gab in seiner Stellungnahme vom 28.02.2022 keine Einwände oder Hinweise. Gemäß der Stellungnahme der unteren Forstbehörde vom 17.02.2022 werden durch die Planung keine forstlichen Belange berührt, da die auf der Planfläche vorhandene Bestockung nicht der Waldeigenschaft i.S. des § 2 LWaldG unterliegt.

2.2.2 Geschützte Landschaftsbestandteile

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

Die Bäume im Plangebiet mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm (das entspricht einem Durchmesser von 19 cm) sind gemäß Verordnung des Landkreises Teltow-Fläming zum Schutz von Bäumen als geschützte Landschaftsbestandteile (Baumschutzverordnung Teltow-Fläming – BaumSchVO TF, in der Fassung vom 27. Februar 2017) geschützt. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises gab in seiner Stellungnahme vom 28.02.2022 keine Einwände oder Hinweise

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Raumordnung und 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. Die Gemeinsame Landesplanung gab auf Voranfrage vom 10.03.2021 zu den Vorhaben am 14.04.2021 folgende Stellungnahme ab:

„Die Gemeinde Am Mellensee plant die Entwicklung von 0,2 ha Wohnsiedlungsfläche in dem Plangebiet von 0,4 ha im Ortsteil Gadsdorf.

Folgende Ziele der Raumordnung sind für die Planung maßgeblich:

Z. 5.2 LEP HR Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete

Z 5.5 Abs. 1 und 2 LEP HR Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung (1ha/1.000 EW)

Die Planung schließt an vorhandene Siedlungsgebiete an und entspricht Z 5.2 LEP HR.

Das Plangebiet ist im seit 2010 rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Am Mellensee als Wohnbaufläche dargestellt und kann ohne Anrechnung auf die Eigenentwicklungsoption entwickelt werden.“

Gemäß der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanung sind keine Widersprüche zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen und somit ist die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming teilte in Ihrer Stellungnahme vom 21.02.2022 mit, dass für das Plangebiet im Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 keine Festlegungen vorgesehen sind.

3.2 Flächennutzungsplan

Gemäß geltendem Flächennutzungsplan des Amts Mellensee aus dem Jahr 2010 ist die im Plan als Geltungsbereich dargestellte Entwicklungsfläche als Wohnbaufläche ausgewiesen. Sie bildet damit auch den Abschluss der Bebauung am Schünower Weg und rundet das Ortsbild ab. Eine von der Gemeinde beauftragte Potenzialanalyse aus dem Jahr 2016 ergibt für den Schünower Weg noch ein Wohnbaupotenzial von ca. 2.000 m². Dieses Potential wird mit der vorliegenden Entwicklungsfläche ausgeschöpft.

Das Vorhaben stimmt somit räumlich und inhaltlich mit den kommunalen Zielen im Flächennutzungsplan überein bzw. wurde aus den Vorgaben entwickelt. Die Grenzen der Baugebiete sind im FNP nicht flächenscharf, daher können die geringfügigen Abweichungen nach Abschluss des Verfahrens korrigiert werden.

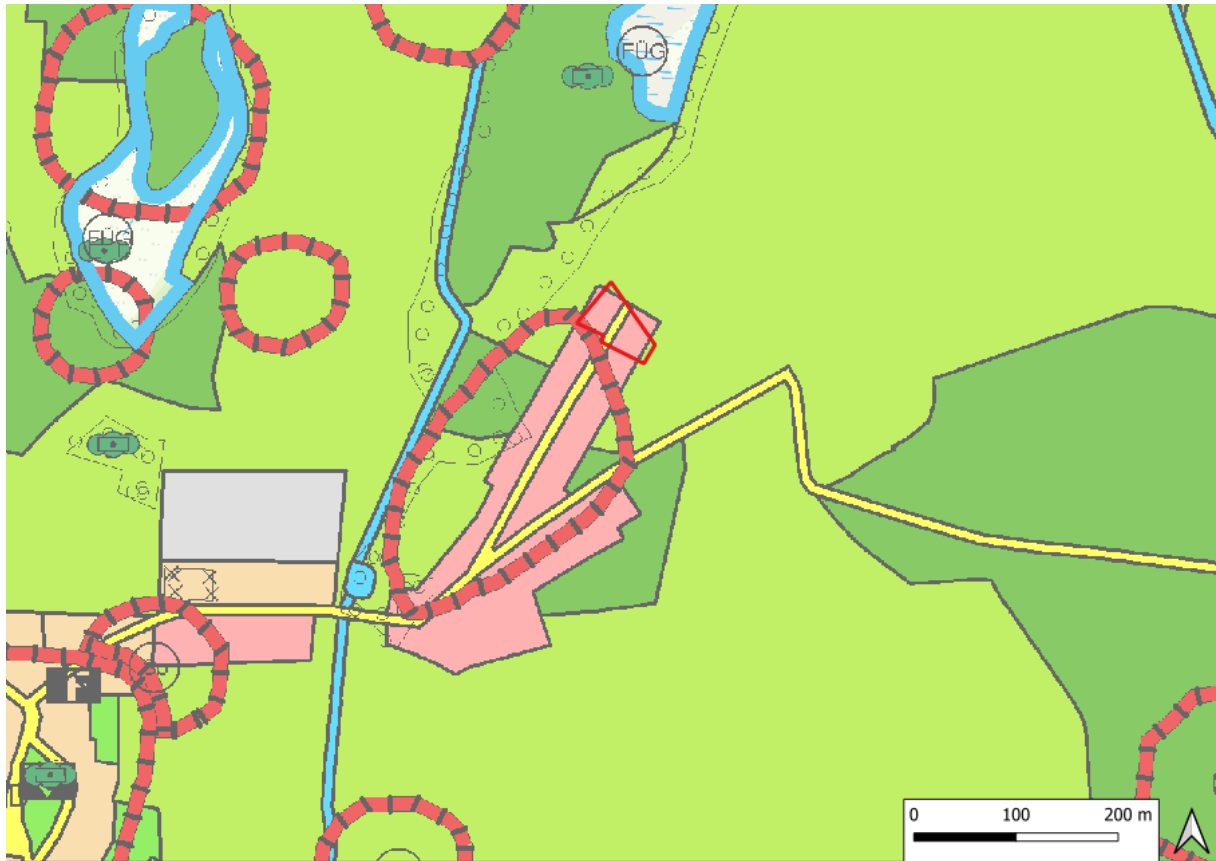


Abb. 3 Darstellung der Planung im FNP

4 Planinhalt

4.1 Städtebauliche Zielstellung

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind beabsichtigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Abrundung der Bebauungen am Schünower Weg zu schaffen. Es werden dadurch etwa 3 neue Wohngrundstücke entstehen.

4.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzung als Tankstelle sind im Plangebiet ausgeschlossen.

Im Plangebiet sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. (§ 3 Abs.2 Nr.1 und Abs.4 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl beträgt GRZ 0,4 und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse = 2.

Kommentar: Die geplante Wohnnutzung fügt sich in die angrenzende bestehende dörfliche Siedlungsstruktur ein bzw. rundet dies ab. Ebenso fügt sich die festgesetzte Geschossigkeit und Bebauungsdichte in den umgebenen baulichen Bestand ein. Neben der Wohnnutzung soll auch eine umgebungsverträgliche Gewerbenutzung bei Bedarf ermöglicht werden. Mit dem Ausschluss von Tankstellen sollen immissionsschutzrechtliche Konflikte u.a. Bezüglich der Zufahrt unterbunden werden.

4.2.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen werden Baugrenzen festgesetzt, welche die Baufelder darstellen. Die Ausrichtung der Baufelder orientiert sich an der anstehenden Bebauung und verläuft straßenbegleitend. Ein Mindestabstand von 3 m ist zu den benachbarten Grundstücksgrenzen einzuhalten. Um den Baumbestand zu schonen, wurde die Baugrenze des nördlichen Baugrundstücks im Osten auf 5 m Abstand versetzt.

Ein 5 m Abstand zur Straßenfläche ist mit dem unterschiedlichen Geländeniveau der Grundstücke zur Straße begründet. Es gibt zwei wertvolle Bestandsbäume, die mit der Baugrenze „ausgespart“ wurden, um das Ziel der Erhaltung zu gewährleisten.

Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 festgesetzt. Dabei werden ca. 3 Baugrundstücke für Eigenheime entstehen. Gemäß § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung ergibt das, bei einer maximal zulässigen eine überbaubare Gesamtgrundfläche vom 1.360 m².

4.2.3 Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen ist auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

4.2.4 Verkehrserschließung

Für die Verkehrserschließung des Baugebietes wird eine Verkehrsfläche festgesetzt. Die Straße ist im Bestand vorhanden, aber die Grundstückszufahrten sind darauf neu anzulegen.

4.2.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Grundsätzlich sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen zu treffen, die der Minderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes dienen. Besondere Bedeutung kommt dabei der Minderung des Umfanges von Flächenversiegelungen zu.

Es wird deshalb im Bebauungsplan durch textliche Festsetzung bestimmt:

„Die Flächen für Zufahrten, Stellplätze, Wege und Zugänge sind nur für wasserdurchlässige Beläge zulässig.“

Dies ist insbesondere auch im Interesse der Sicherung einer möglichst großen Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser erforderlich.

4.2.6 Erhalt von Bäumen

Im Plangebiet befinden sich drei Bäume, die zum Erhalt festgesetzt wurden und besonders im Rahmen des Bauvorhabens sicher zu stellen. Um den Baumbestand zu schonen, wurde außerdem die Baugrenze des nördlichen Baugrundstücks im Osten auf 5 m Abstand versetzt.

Die weiteren Gehölze fallen aktuell unter die Baumschutzverordnung des Landkreis Teltow-Fläming und müssen danach kompensiert werden. Wenn der B-Plan rechtskräftig ist, kommt der Bereich in die Satzung der Gemeinde Am Mellensee zum Schutz der Bäume vom 15.03.2021.

Um den „grünen Charakter“ von Gadsdorf zu erhalten

Je angefangene 350 m² Grundstücksfläche ist die Anpflanzung eines einheimischen Baumes (siehe Artenliste) mit einem Stammumfang 8-12 cm notwendig. Auf dem Grundstück bereits bestehende Bäume, welche in der Artenliste aufgeführt sind, werden entsprechend angerechnet.

Artenliste

Feld-Ahorn	Acer cernpestre
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hänge-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Stiel-Eiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra
Flatter-Ulme	Ulmus laevis
Feld-Ulme	Ulmus minor

5 Versorgung - Entsorgung

Energieversorgung

Das Baugebiet ist über den Schünower Weg an das Stromnetz angeschlossen. Im Folgenden wird die Stellungnahme der EWE vom 01.02.2022 wiedergegeben.

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.

Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ.

Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Das Baugebiet ist über den Schünower Weg an das Trinkwassernetz angeschlossen. Die Abwasserentsorgung über einen Anschluss an die örtliche Abwasserleitung ist nach Auskunft des Betreibers möglich.

Abfallentsorgung

Die öffentliche Abfallentsorgung erfolgt über den Schünower Weg durch den „Südbrandenburgischen Abfallzweckverband (SBAZV). In der Stellungnahme vom 23.02.2022 teilte dieser SBAZV mit, dass keine Bedenken bestehen, sofern die u.a. Hinweise beachtet, werden:

Grundsätzlich sind Behälterstandplätze und Zuwegungen entsprechend der Regelungen und o Festsetzungen des § 18 der Abfallentsorgungssatzung des SBAZV (abrufbar unter www.sbazv.de) zu erstellen.

Sofern im Zuge der späteren Baumaßnahmen verkehrstechnische Einschränkungen oder die Ausweisung von Stellplätzen erforderlich werden, sind diese im Rahmen eines Ortstermins mit dem SBAZV abzustimmen. Zuständig hierfür ist das Fuhrparkmanagement des SBAZV.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur

Mit dem Vorhaben wird eine geordnete Verdichtung der Bebauung am Rand des Siedlungsgebiets von Gadsdorf eingeleitet. Mit der Schaffung von Planrecht werden die Voraussetzungen für den Neubau von maximal drei Baugrundstücken geschaffen. Eine weitere Entwicklung nach Südost ist aufgrund der aktuellen Darstellung des FNP nicht möglich, wodurch die Planung den Charakter einer Abrundung erhält und vorerst keiner weiteren Siedlungsentwicklung an dem Standort ermöglicht.

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:

Schutzgut 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 das Schutzgut Mensch der Siedlungsumgebung sind geringfügig und nicht erheblich.

b) Anlage & betriebsbedingte Wirkfaktoren

Die Baugrundstücke des Plangebietes befinden sich größtenteils im Einwirkungsbereich von störungsarmen Anliegerstraßen. Es ist nicht mit erheblichen Störungswirkungen auf das geplante Wohngebiet zu rechnen.

Das Landesamt für Umwelt teilt zum Vorentwurf mit der Stellungnahme vom 23.02.2022 folgendes mit:

Den Ausführungen zu den Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch wird grundsätzlich gefolgt. Negative Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch sind primär durch baubedingte, temporäre Emissionen zu befürchten. Diese sind nach Maßgabe des Brandenburgischen Landesimmissionschutzgesetzes vom 22. Juli 1999 (LImSchG), der Richtlinien der Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung vom 29.08.2002 (32. BImSchV, BGBl. I S. 3478) und der „Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen“ vom 19.08.1970 (AVV Baulärm, Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 160 vom 01.09.1970) zu mindern. Die baubedingten Ausführungen werden bei fach- und sachgerechter Ausführung als verträglich eingeschätzt.

Ausgehend von Art und Umfang der geplanten Neuentwicklung von Wohnsiedlungsflächen und dem bereits in der näheren Umgebung existierenden Nutzungsbestand sind erhebliche Immissionskonflikte infolge der Vorhabensrealisierung derzeit nicht erkennbar. Die Anwendung und Ergänzung weiterführender Untersuchungen zu den Schutzgütern Mensch und Klima/Luft sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Baudenkmäler, sowie sonstige Kultur- und Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

Gemäß der Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 11.02.2022 sind mit dem Planvorhaben die Belange der Bau- und Bodendenkmalpflege nicht betroffen. In dem Bereich des Vorhabens sind bisher keine archäologischen Funde bekannt.

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe vom 10.02.2022 gibt es keine Betroffenheit durch die Planung.

Gemäß der Stellungnahme der unteren Forstbehörde vom 17.02.2022 werden durch die Planung keine forstlichen Belange berührt, da die auf der Planfläche vorhandene Bestockung nicht der Waldeigenschaft i.S. des § 2 LWaldG unterliegt.

Schutzgut 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 von 0,4. Die sich daraus ergebenden maximal überbaubaren Fläche von 1.360 m² (max. zulässige Versiegelungen) sind in der Flächenübersicht (Kapitel 7) der Begründung dargelegt.

Gemäß Stellungnahme des Umweltamt 23.02.2022 gab es beim Sachgebiet „Wasser, Boden, Abfall“ keine Bedenken oder Einwände zur Ausweisung des Bebauungsplans. Forderungen hinsichtlich Umweltprüfung sind nicht erforderlich.

Schutzgut Wasser

a) Baubedingte Wirkfaktoren

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden keine Wasserschutzgebiete berührt. 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. Durch diese Eingriffe in den Boden sind zeitweilige Auswirkungen auf die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens zu erwarten. Diese Störungen sind allerdings als zeitweilig bzw. geringfügig zu bewerten. Bei Einhaltung der gängigen Standards im Umgang mit Gefahrenstoffen während der Bauphase ist nicht mit dem Eintrag dieser Stoffe in das Grundwasser zu rechnen.

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 erfolgen soll, tritt eine erhebliche Beeinträchtigung des lokalen Wasserhaushaltes nicht ein.

Gemäß Stellungnahme des Umweltamt 23.02.2022 gab es beim Sachgebiet „Wasser, Boden, Abfall“ keine Bedenken oder Einwände zur Ausweisung des Bebauungsplans. Forderungen hinsichtlich Umweltprüfung sind nicht erforderlich.

Schutzgut 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 nicht ableiten, da die geplanten Wohngrundstücke durch die festgelegten Baugrenzen bzw. max. zulässigen Grundflächen noch ausreichende Anteile von unbebauten Freiflächen aufweisen. Die Qualität eines Standortes mit dem Kleinklima gut durchtrennter Ortslagen bleibt erhalten. Spezielle Vorsorge- oder Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Das Landesamt für Umwelt teilt zum Vorentwurf mit der Stellungnahme vom 23.02.2022 folgendes mit: Die Anwendung und Ergänzung weiterführender Untersuchungen zu den Schutzgütern Mensch und Klima/Luft sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Schutzgut Biotopstruktur, Lebensräume, Pflanzen- und Tierarten

Zur Bewertung der Fauna liegt der Planunterlagen ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag bei. Die Bebauung wurde so geplant, dass der Gehölzbestand zum Teil erhalten bleiben kann. Die ruderale Brache wird durch Wohnbebauung und individuell gestaltete private Gartengrünflächen ersetzt. Für den Verlust an ca. 16 Bäumen und deren Höhlen müssen Maßnahmen (Baumschutzverordnung, Artenschutzfachbeitrag) ergriffen werden. Die Grünflächen des Plangebiets können nach der Bauphase, wieder durch die örtliche Fauna genutzt werden. Zusätzlich werden durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen andere Standorte ökologisch aufgewertet.

Schutzgut 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 Plangebieten gehört und den städtebaulichen Zielen entspricht.

Die festgelegten Baugrenzen bzw. Grundflächen gewährleisten den weitgehenden Erhalt von unbebauten Bereichen. Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild können deshalb weitgehend ausgeschlossen werden. Auswirkungen für das Landschaftsbild über die Grenzen des Plangebietes hinaus sind nicht zu erwarten.

Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises gab in seiner Stellungnahme vom 28.02.2022 keine Einwände oder Hinweise.

7 Flächenübersichten

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

Gesamtfläche	3.500 m²
Baugebiet Nord:	1.137 m ²
Baugebiet Süd:	1.130 m ²
Summe der Baugebiete	2.267 m ²
Überbaubare Grundflächen:	907 m ²
+50 % Nebenanlagen	435 m ²
Summe:	1.360 m ²
zulässige Geschosse	zwei
öffentliche Verkehrsfläche	665 m ²