

Bebauungsplan

"Wohnen Weg zum Sportplatz - Schlalach"
der Gemeinde Mühlenfließ, OT Schlalach

Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren
gem. § 13 b BauGB i.V.m. § 215 a BauGB

Verfasser:

BRUCKBAUER & HENNEN

Schillerstraße 45
14913 Jüterbog

Satzung

Stand: 09.07.2024

Inhaltsverzeichnis

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	4
2. Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB	6
2. Planungsgegenstand	22
2.1 Beschreibung des Plangebietes	22
2.1.1 Geltungsbereich	22
2.1.2 Eigentumsverhältnisse	22
2.1.3 Städtebauliche Situation und Bestand im Geltungsbereich	22
2.2 Geltendes Planungsrecht	23
2.3 Verkehrserschließung	24
2.4 Technische Infrastruktur / Leitungen	24
2.5 Naturschutz und Wasserrecht	24
2.6 Denkmalschutz	24
2.7 Geologie	24
3. Planerische Ausgangssituation	24
3.1 Flächennutzungsplan (FNP)	24
3.2 Ziele und Grundsätze der Raumordnung	24
3.3 Landschaftsrahmenplan Potsdam – Mittelmark	26
4. Städtebauliches Konzept	27
5. Begründung der Festsetzungen	27
5.1 Art der baulichen Nutzung	27
5.2 Maß der baulichen Nutzung	28
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	28
5.4 Verkehrsflächen	28
5.5 Versickerungspflicht	28
5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur	28
5.7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	29
5.8 Ersatzpflanzungen	30
5.9 Hinweise	30
5.10 Löschwasser	30
5.11 Abfall	31
5.12 Flächenbilanz	31
6. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	31
7. Auswirkungen der Planung	31
7.1 Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse und die soziale Infrastruktur	31
7.2 Auswirkungen auf den Verkehr	31
10. Belange des Umweltschutzes	32
8.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltbelange	32
8.1.1 Lage des Plangebietes	32
8.1.2 Arten / Biotope und biologische Vielfalt, Natura 2000 Gebiete	32
8.1.3 Geologie / Boden / Fläche	34
8.1.4 Fläche	35
8.1.5 Luft und Klima	35
8.1.6 Wasser	35

8.1.7 Landschaft / Erholung	36
8.1.8 Menschen und Wohnen	36
8.1.9 Kultur- und sonstige Sachgüter	38
8.1.10 Umweltgerechte Ver- und Entsorgung	38
8.1.11 Nutzung erneuerbarer Energie	38
8.2 Wechselwirkungen	38
9. Zusätzliche Angaben	39
9.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	39
9.2 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	39
10. Verfahren	39
11. Rechtsgrundlagen / Quellen	39
12. Textliche Festsetzungen	41
13. Gehölzliste 1	43

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Lage im Raum (©GeoBasis-DE/LGB 2020)	22
Abb. 1: Fotos vom Gebiet (Quelle UmLand, 2023)	23
Abb. 2 Städtebauliches Konzept	27

Begründung

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Im Rahmen der kommunalen Planungshoheit regeln die Gemeinden durch die Bauleitplanung die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ihres Gemeindegebiets in eigener Verantwortung. Unter Anpassung ihrer eigenen Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bestimmen sie auf kommunaler Ebene das Planungsgeschehen. Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten. Die Gemeinden haben nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (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.

Die alte Schule mit Nebenanlagen im OT Schlalach steht seit vielen Jahren leer. Bei dem Plangebiet handelt es sich daher um eine innerstädtische Brachfläche, die planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen ist. Bauanträge wären nach § 35 BauGB zu beurteilen. Um eine städtebauliche Ordnung und die notwendige Erschließung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenfließ hat am 30.08.2022 beschlossen, gemäß § 2 Abs. 1 des BauGB den Bebauungsplan "Wohnen Weg zum Sportplatz - Schlalach" aufzustellen. Anlass war der Antrag des Vorhabenträgers, der im Geltungsbereich Wohnhäuser errichten möchte.

Gemäß § 13 b BauGB sollte der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren (Einbeziehung von Außenbereichsflächen) aufgestellt werden.

Die Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 BauGB fand vom 05.12.2022 bis 17.01.2023 bzw. mit Schreiben vom 05.12.2022 statt.

Innerhalb dieser Beteiligung forderte das Landesamt für Umwelt, Abt. Immissionsschutz den Nachweis, dass negative Beeinträchtigungen des geplanten Wohngebietes aufgrund benachbarter Immissionsquellen ausgeschlossen sind. Die untere Naturschutzbehörde teilte mit, dass im Rahmen des Planvorhabens eine ausreichende Bestandsaufnahme der im Planungsraum vorhandenen Arten und ihrer Lebensräume unabdingbar ist und ggf. Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgeschlossen sind. Beide Gutachten sind erstellt und Bestandteil der Bauleitplanung.

Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 18. Juli 2023 (Az. 4 CN 3/22) § 13b BauGB für unvereinbar mit Europarecht erklärt. Das Urteil hat inzwischen zu großer Unsicherheit bei vielen Gemeinden geführt, wie mit laufenden Aufstellungsverfahren oder bereits in Kraft getretenen Bebauungsplänen nach § 13b BauGB umzugehen ist.

Als Reaktion darauf hat der Bundestag am 17. November 2023 im Zuge der Verabschiedung des Wärmeplanungsgesetzes nun auch Änderungen des Baugesetzbuches beschlossen, die zum 1. Januar 2024 in Kraft getreten sind.

Durch die Einführung eines neuen § 215a BauGB – als eine Art „Reparaturvorschrift“ für den klarstellend aufgehobenen § 13b BauGB - wird Rechtssicherheit geschaffen.

Die Regelung soll es einerseits ermöglichen, nach § 13b BauGB begonnene Planverfahren geordnet zu Ende zu führen sowie andererseits bereits beschlossene Bebauungspläne, die an einem beachtlichen Fehler leiden, in einem ergänzenden Verfahren zu heilen. Hierfür ist in der Neuregelung die Durchführung einer umweltrechtlichen Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB vorgesehen.

Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB, die vor Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet wurden, sollen danach im beschleunigten Verfahren abgeschlossen werden können, wenn die Vorprüfung keine Anhaltspunkte für erhebliche Umweltauswirkungen des Bebauungsplans ergibt. Die sonstigen in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB geltenden Erleichterungen des vereinfachten Verfahrens wie etwa der Verzicht auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung bleiben auch nach der Neuregelung bestehen.

„Wohnen Weg zum Sportplatz - Schlalach" der Gemeinde Mühlenfließ, OT Schlalach

In diesem Zusammenhang wurde eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 BauGB durchgeführt (Bruckbauer & Hennen GmbH, Januar 2024). Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

Unter Berücksichtigung der Kriterien gemäß Anlage 2 BauGB wurden die Merkmale des Bebauungsplanes geprüft und hinsichtlich Auswirkungen auf die Belange der Umwelt beurteilt.

Hinsichtlich der geprüften Schutzgüter bestehen aufgrund der bereits bestehenden Bebauung Vorbelastungen, so dass mit der Umsetzung des Bebauungsplans "Wohnen Weg zum Sportplatz - Schlalach" sich die Versiegelung im Gebiet nicht deutlich erhöht.

Hinsichtlich der menschlichen Gesundheit sind Emissionen durch die Landstraße zu erwarten. Diese werden durch entsprechende Festsetzungen vermieden.

Artenschutzrechtliche Belange sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten.

Insgesamt kommt die überschlägige Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) zu dem Ergebnis, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Wohnen Weg zum Sportplatz - Schlalach" keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind.

Somit kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ohne weitere Umweltprüfung und Umweltbericht sowie ohne Anwendung der Eingriffsregelung geführt werden. Aus den vorgenannten Gründen kann von einer Umweltprüfung abgesehen und ein Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Die Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 BauGB zu § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB für den Bebauungsplan "Wohnen Weg zum Sportplatz - Schlalach" wird Bestandteil des Bebauungsplans.

Die Vorprüfung des Einzelfalls zum Bebauungsplan „Wohnbebauung an der Straße zum Sportplatz“ wurde den betroffenen Behörden mit Schreiben vom 30.01.2024 zur Verfügung gestellt.

Zusätzlich geltend gemachte Problemstellungen des vorbeugenden Immissionsschutzes konnten verbal argumentativ ausgeräumt werden.

2. Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB

Vorbemerkungen - Anlass und allgemeine Beschreibung des Planvorhabens und Standortes

Im Rahmen der kommunalen Planungshoheit regeln die Gemeinden durch die Bauleitplanung die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ihres Gemeindegebiets in eigener Verantwortung. Unter Anpassung ihrer eigenen Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bestimmen sie auf kommunaler Ebene das Planungsgeschehen. Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten. Die Gemeinden haben nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (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.

Die alte Schule mit Nebenanlagen im OT Schlalach der Gemeinde Mühlenfließ steht seit vielen Jahren leer. Bei dem Plangebiet handelt es sich daher um eine innerstädtische Brachfläche, die planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen ist. Bauanträge wären nach § 35 BauGB zu beurteilen. Um eine städtebauliche Ordnung und die notwendige Erschließung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenfließ hat am 30.08.2022 beschlossen, gemäß § 2 Abs. 1 des BauGB den Bebauungsplan "Wohnen Weg zum Sportplatz - Schlalach" aufzustellen. Anlass war der Antrag des Vorhabenträgers, der im Geltungsbereich Wohnhäuser errichten möchte.

Gemäß § 13 b BauGB sollte der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren (Einbeziehung von Außenbereichs-flächen) aufgestellt werden.

Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 18. Juli 2023 (Az. 4 CN 3/22) § 13b BauGB für unvereinbar mit Europarecht erklärt. Das Urteil hat inzwischen zu großer Unsicherheit bei vielen Gemeinden geführt, wie mit laufenden Aufstellungsverfahren oder bereits in Kraft getretenen Bebauungsplänen nach § 13b BauGB umzugehen ist.

Als Reaktion darauf hat der Bundestag am 17. November 2023 im Zuge der Verabschiedung des Wärmeplanungsgesetzes nun auch Änderungen des Baugesetzbuches beschlossen, die zum 1. Januar 2024 in Kraft getreten sind.

Durch die Einführung eines neuen § 215a BauGB – als eine Art „Reparaturvorschrift“ für den klarstellend aufgehobenen § 13b BauGB wird Rechtssicherheit geschaffen.

Die Regelung soll es einerseits ermöglichen, nach § 13b BauGB begonnene Planverfahren geordnet zu Ende zu führen sowie andererseits bereits beschlossene Bebauungspläne, die an einem beachtlichen Fehler leiden, in einem ergänzenden Verfahren zu heilen.

Hierfür ist in der Neuregelung die Durchführung einer umweltrechtlichen Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB vorgesehen.

Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB, die vor Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet wurden, sollen danach im beschleunigten Verfahren abgeschlossen werden können, wenn die Vorprüfung keine Anhaltspunkte für erhebliche Umweltauswirkungen des Bebauungsplans ergibt.

Die sonstigen in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB geltenden Erleichterungen des vereinfachten Verfahrens wie etwa der Verzicht auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung bleiben auch nach der Neuregelung bestehen.

Der Geltungsbereich des angestrebten Bebauungsplans verfügt über eine Größe von ca. 0,6 ha. Eine Überschreitung der zulässigen in § 13 a Abs. 2 Nr. 2 zulässigen Grundfläche (20.000 m² bis 70.000 m²) ist damit per se ausgeschlossen.

2.1 Merkmale des Bebauungsplans

Insbesondere in Bezug auf:

2.1.1 Das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt

	Beeinträchtigung öffentlicher Belange	Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	Beeinträchtigung		
	Beschreibung		keine	nicht erheblich	erheblich
§ 35 Abs. 3	Die Aufstellung des B-Plans setzt einen qualifizierten Rahmen über die Zulässigkeit von Vorhaben bzgl. Art und Maß der Nutzungen sowie der baulichen Höhenentwicklung. Mögliche Beeinträchtigung gemäß § 35 Abs. 3 BauGB:				
Nr. 1	Darstellungen des Flächennutzungsplans: Verbindliches Planrecht besteht für das Plangebiet derzeit nicht. Ein Flächennutzungsplan liegt für die Gemeinde Mühlenfließ nicht vor. Gegenwärtig wird für das Gemeindegebiet ein FNP erarbeitet. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt, da der Bebauungsplan der beabsichtigten baulichen Entwicklung nicht entgegenstehen wird. Das künftige Planrecht soll das Plangebiet für Wohnbauzwecke qualifizieren.	Keine erforderlich	X		
Nr. 2	Darstellung übergeordneter Planungen: Kartografische Darstellungen der Landes- und Regionalplanungen betreffen das Plangebiet nicht. Der Landschaftsrahmenplan trifft keine Entwicklungsabsichten, die den Schulstandort betreffen.	Keine erforderlich	X		

Nr. 3	Schädliche Umweltwirkungen: Vom Gebiet gehen während der Bauphase Lärm- und Staubemissionen aus. Weitere Emissionen sind aufgrund der festgesetzten Art der Nutzung nicht zu erwarten.	Keine erforderlich	X		
Nr. 4	Unwirtschaftliche Aufwendungen für die Erschließung: Die Erschließungskosten werden durch den Vorhabenträger getragen. Medien sowie das öffentliche Straßennetz liegen am Gebiet an. Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereichs sind nicht vorgesehen.		X		
Nr. 5	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet				
	Naturschutz: Schutzgebiete sind nicht betroffen.		X		
	Biotope: Das Grundstück ist anthropogen vorgeprägt und umfasst einen ehemaligen Schulstandort auf dem noch einige Gebäude und Bäume stehen. Laut Biotopkartierung des Landes Brandenburg wird der Geltungsbereich als „Wohn- und Mischgebiete, Dörfliche Bebauung / Dorfkern, ländlich“ klassifiziert. Die Freifläche um das Schulgebäude ist durch ruderales Gras- und Staudenflur sowie kleinflächig durch ehemalige Ziergehölze (Koniferen) geprägt. Baumbestände sind in Form älterer Pappeln v. a. an der nördlichen Gebietsgrenze sowie westlich und südlich des Schulgebäudes vorhanden. Der Baumbestand ist aktuell gemäß § 2 Abs. 2 GehölzSchVO PM nicht geschützt.		X		
	Arten: Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung (Umland, Januar 2024) erarbeitet				
	Brutvögel: Im Untersuchungsgebiet und in direkt angrenzenden Lebensräumen konnten insgesamt 5 Brutvogelarten	<u>Vermeidungsmaßnahmen:</u> Bauzeitenregelung	X		

nachgewiesen werden. Sämtliche nachgewiesenen Vogelarten zählen gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie zu den europäischen Vogelarten und damit nach dem BNatSchG zu den besonders geschützten Tierarten. Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie oder streng geschützte Arten kommen nicht vor. <u>Voraussichtliche Betroffenheit:</u> Für die mit einem Brutvorkommen innerhalb des B-Plangebietes festgestellten Vogelarten ist grundsätzlich von einem möglichen Verlust der Fortpflanzungsstätten und damit von möglichen Verstößen gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG auszugehen. Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt allerdings kein Verbot gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG vor, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Für Brutvogelarten, die • in Brandenburg häufig und ungefährdet sind, • ein breites Spektrum unterschiedlicher Habitate in Siedlungsbereichen, Grün- und Freiflächen sowie Parks besiedeln und • die nicht auf wiederkehrend genutzte Niststätten in Form von Höhlen angewiesen sind, kann davon ausgegangen werden, dass auch nach einem Verlust einzelner Reviere innerhalb des B-Plangebietes die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gegeben ist. Dies trifft im B-Plangebiet für die häufige und verbreitete Brutvogelarten, Amsel (<i>Turdus merula</i>), Grünfink (<i>Chloris chloris</i>) und Ringeltaube (<i>Columba palumbus</i>) zu. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit durch einen Verlust von einzelnen Brutrevieren ist damit nicht anzunehmen. Für Höhlen- oder Halbhöhlenbrüter, auch wenn sie zu den häufigen, verbreiteten und nicht gefährdeten Arten zählen, wie Hausrotschwanz (<i>Phoenicurus ochruros</i>) und Feldsperling (<i>Passer montanus</i>), ist davon auszugehen, dass das	<u>Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion:</u> Mit dem Abriss des ehemaligen Schulgebäudes gehen Niststätten der Höhlen- und Halbhöhlenbrüter Hausrotschwanz (<i>Phoenicurus ochruros</i>) und Feldsperling (<i>Passer montanus</i>) verloren. Durch das Anbieten von künstlichen Niststätten bzw. Quartieren in Form von Nist- bzw. Fledermauskästen, im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen, kann eine Kompensation des Niststätten- und Quartierverlustes erfolgen. Es ist vorgesehen, 4 Halbhöhlenkästen, 4 Höhlennistkästen als Ausgleichsmaßnahme je zur Hälfte an verbleibenden Baumbeständen sowie an neu zu errichtenden Gebäuden im B-Plangebiet anzubringen. Die Ersatznistkästen an den Baumbeständen werden vor Beginn der Baumaßnahmen und die Ersatznistkästen an den Gebäuden nach deren Fertigstellung installiert. Damit kann sichergestellt werden, dass die Funktion der Fortpflanzungsstätten für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter in einem engen räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.			
---	--	--	--	--

	Vorhandensein geeigneter Niststätten in der Regel ein begrenzender Faktor für die Nutzbarkeit potenzieller Lebensräume darstellt. Ein Verlust entsprechender Strukturen kann daher zu einer Beeinträchtigung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungsstätten führen.				
	Fledermäuse: Das Vorkommen von Überwinterungsquartieren von Fledermäusen ist als nicht wahrscheinlich einzustufen. Voraussichtliche Betroffenheit: Sämtliche heimischen Fledermäuse zählen zu den streng geschützten Arten. Konkrete Hinweise auf eine mögliche artenschutzrechtliche Betroffenheit von Fledermäusen durch einen Verlust von Quartieren liegen nicht vor. An dem ehemaligen Schulgebäude kann aber ein Verlust von zeitweise im Sommerhalbjahr genutzten Quartieren nicht vollständig ausgeschlossen werden. Winterquartiere sind dagegen nicht zu erwarten.	Ein Quartierverlust von Fledermäusen kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Es ist vorgesehen, 4 Fledermauskästen als Ausgleichsmaßnahme je zur Hälfte an verbleibenden Baumbeständen sowie an neu zu errichtenden Gebäuden im B-Plangebiet anzubringen. Die Fledermausquartiere an den Baumbeständen werden vor Beginn der Baumaßnahmen und die Fledermausquartiere an den Gebäuden nach deren Fertigstellung installiert. Damit kann sichergestellt werden, dass die Funktion der Fortpflanzungsstätten für Fledermäuse in einem engen räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.	X		
	Reptilien: Die Freiflächen des Untersuchungsraumes weisen strukturreiche, trockenwarme Gras- und Staudenflure mit teilweise lückiger Vegetationsstruktur, Einzelgehölzen und Tothholzbereichen, die als Lebensraum für die streng geschützte Zauneidechse (<i>Lacerta agilis</i>) geeignet wären, auf. Trotz intensiver Kontrolle entsprechender Habitate wurden hier keine Hinweise auf ein Vorkommen der Art gefunden. <u>Voraussichtliche Betroffenheit:</u> Im Untersuchungsgebiet konnten keine Reptilienarten, wie die streng geschützte Zauneidechse (<i>Lacerta agilis</i>), festgestellt werden. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit von Reptilienarten in Bezug auf die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG besteht damit nicht.		X		

	Boden: Besondere Böden und Altlasten sind nicht vorhanden. Das Plangebiet ist anthropogen durch die Bebauung mit dem alten Schulgebäude, Nebengebäuden und Nebenanlagen vorgeprägt. Insgesamt sind gegenwärtig 1.274 m² voll versiegelt. <u>Voraussichtliche Betroffenheit:</u> Die Umsetzung des Bauleitplanung wird zu Neuversiegelungen führen. Insgesamt ist von einer maximalen Versiegelung von 3.095 m² nach Planumsetzung auszugehen. Allerdings werden diese innerhalb der Ortslage und innerhalb eines baulich vorgeprägten Gebietes erfolgen. Das mit § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB verfolgte Ziel einer städtebaulichen Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung ist eng mit dem Leitgedanken des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen (§ 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB) verbunden.		X		
	Denkmalschutz: Innerhalb des Geltungsbereiches und in unmittelbarer Nähe sind keine Boden- oder Baudenkmale bekannt.		X		
	Landschaftsbild: Das Plangebiet ist anthropogen vorgeprägt. Erholungseignung: Aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der vorhandenen Bebauung weist das Plangebiet keine Erholungseignung auf.		X		
Nr. 6	Beeinträchtigungen der Agrarstruktur, der Wasserwirtschaft oder dem Hochwasserschutz Agrarstruktur: Das Plangebiet wird landwirtschaftlich nicht genutzt. Oberflächengewässer: Im Geltungsbereich befinden sich keine Stand- oder Fließgewässer. Wasserschutzgebiete: Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.		X		

„Wohnen Weg zum Sportplatz - Schlalach" der Gemeinde Mühlenfließ, OT Schlalach

	Hochwasser: Das Plangebiet ist von den Regelungen des Hochwasserschutzes nicht betroffen.				
Nr. 7	Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splitter-siedlung: Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage und anthropogen vorgeprägt.		X		
Nr. 8	Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen: Radaranlagen sind nicht betroffen.		X		

2.1.2 Das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst

Übergeordnete Planungen	Übereinstimmung mit der übergeordneten Planung	
	ja	nein
Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) Nach den Festlegungen des LEP HR ist das Amt Niemegk mit seinen Gemeinden Mühlenfließ, Planetal, Rabenstein/Fläming und der Stadt Niemegk dem weiteren Metropolenraum zuzuordnen. Die Festlegungskarte 1 des LEP HR enthält für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Wohnen Weg zum Sportplatz - Schlalach" keine zeichnerischen Festlegungen. Bezogen auf das Plangebiet sind folgende Grundsätze (G) und Ziele (Z) der Raumordnung festgelegt: 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 führt zur Inanspruchnahme der Eigenentwicklungsoption gemäß Z 5.5 Abs. 1 und 2 LEP HR. Die Planung schließt an vorhandene Siedlungsgebiete an und entspricht damit Z 5.2 LEP HR. Die gemeindliche Planung befindet sich damit in Übereinstimmung mit der Landesentwicklungsplanung. Die Belange der Raumordnung stimmen mit dem Bauvorhaben überein.	X	
Regionalplan Havelland – Fläming Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Absatz 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Februar 2012 (GVBl. 1 Nr. 13), geändert durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl. 1 Nr. 11), Trägerin der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region.	X	

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist auf Grund der Urteile des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 05. Juli 2018 unwirksam geworden. Somit liegen für die Region Havelland-Fläming bis auf Weiteres keine Ziele und Grundsätze der Regionalplanung vor. Auf Grund des § 2c Absatz 1 Satz 1 des RegBkPIG hat die Regionalversammlung Havelland -Fläming am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen und den Entwurf in der Sitzung am 18.11.2021 bestätigt. Gegenwärtig erfolgt das Beteiligungsverfahren und die öffentliche Auslegung der Unterlagen nach § 9 Absatz 2 ROG in Verbindung mit § 2 Absatz 3 RegBkPIG. Das Plangebiet liegt gemäß Grundsatz 1.1 des Entwurfs des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 in einem Vorbehaltsgebiet Siedlung. In den Vorbehaltsgebieten Siedlung kommt der Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht zu. Die Belange der Regionalplanung stimmen mit dem Bauvorhaben überein. Die Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte" wurde mit Bescheid vom 23.11.2020 von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23.12.2020 trat der sachliche Teilregionalplan in Kraft. Als Grundfunktionale Schwerpunkte gemäß Z 3.3 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) [2] werden in der Planungsregion Havelland-Fläming die Stadt Niemegk (Amt Niemegk) festgelegt.		
--	--	--

2.1.3 Die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung

<i>Beschreibung</i>	<i>Eingriff</i>	
	<i>Nicht erheblich</i>	<i>erheblich</i>
Entsprechend des Planungsleitsatzes soll der Bebauungsplan eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sowie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Gleichzeitig sollen die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild erhalten und entwickelt werden. Nachhaltige Entwicklung wird durch Stärkung der Innenentwicklung gefördert. Das Gebiet ist bereits weitgehend bebaut und liegt brach.	X	
Durch den Bebauungsplan liegt insgesamt keine Verschlechterung der Flächeninanspruchnahme vor, da bereits anthropogen vorgeprägte Fläche in Anspruch genommen wird. Auch aus artenschutzrechtlichen und sonstigen naturschutzrechtlichen Belangen heraus ergibt sich durch die Aufstellung des Bebauungsplans kein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft.	X	

2.1.4 Die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme

<i>Problemlage</i>		<i>Beeinträchtigung</i>	
<i>Beschreibung</i>	Kompensationsmöglichkeiten	<i>Nicht erheblich</i>	<i>erheblich</i>
Das Plangebiet wird im Osten durch die Straße des Friedens (L 851) und im Süden durch den Weg zum Sportplatz begrenzt. Im Norden befinden sich Wiesen- und Weideflächen. Im Westen befindet sich in ca. 250 m Entfernung ein landwirtschaftlicher Betrieb. Im Rahmen des B-Planverfahrens waren schalltechnische Untersuchungen erforderlich, die die Verträglichkeit des Vorhabens nachweisen. Um zu prüfen, ob die allgemeinen Anforderungen an die geplante Nutzung eingehalten werden, fand eine Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch die unmittelbar angrenzende Straße des Friedens auf das Plangebiet statt. (Hoffmann Leichter, 02/2023).			
<u>Verkehrslärmeinwirkungen gemäß DIN 18005</u> Im B-Plangebiet ergeben sich entlang der östlichen Baugrenze Beurteilungspegel von bis zu 62 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden somit im Plangebiet teilweise deutlich überschritten. Auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts), welche üblicherweise als Grenze des Abwägungsspielraums gelten, werden entlang der Straße des Friedens überschritten.	<u>Textliche Festsetzung einer Grundrissausrichtung</u> Zum Schutz vor Lärm muss entlang der Straße des Friedens bis zu einer Tiefe von 22 m ab Grundstücksgrenze im nördlichen Bereich und von 11 m ab Grundstücksgrenze im südlichen Bereich mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu der von der Straße des Friedens abgewandten Gebäudeseite orientiert sein. Bei Wohnungen mit Fenstern zur Straße des Friedens, die nicht über mindestens ein Fenster zur straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen, sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die schutzwürdigen Räume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln ≥ 50	X	

	dB(A) zu berücksichtigen oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.		
<u>Erforderlicher baulicher Schallschutz nach DIN 4109</u> Im Nordosten des Plangebiets ergeben sich erforderliche Bau-Schalldämm-Maße von bis zu 38 dB. Aufgrund der verringerten zulässigen Höchstgeschwindigkeit ab Ortseingang ergeben sich entlang der Straße des Friedens überwiegend erforderliche Bau-Schalldämm-Maße von bis zu 36 dB unmittelbar an der östlichen Baugrenze.	<u>Erforderlicher baulicher Schallschutz gemäß DIN 4109</u> Für die Aufenthaltsräume in Wohnungen u. Ä. ergibt sich im nordöstlichen Bereich des Plangebiets entlang der Straße des Friedens ein erforderliches Bau-Schalldämm-Maß von maximal 38 dB. Aufgrund der verringerten zulässigen Höchstgeschwindigkeit ab Ortseingang ergeben sich entlang der Straße des Friedens überwiegend erforderliche Bau-Schalldämm-Maße von bis zu 36 dB unmittelbar an der östlichen Baugrenze. <u>Textliche Festsetzung:</u> Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im nordöstlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß aufweisen, daß nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist: $R'_{w, ges} = LA - K_{Raumart}$ mit LA = maßgeblicher Außenlärmpegel mit $K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen. Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels LA erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01. Dabei sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit	X	

	nächtlichen Beurteilungspegeln >50 dB(A) zu berücksichtigen. Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten. Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (LA) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens von HOFFMANN-LEICHTER vom 24.02.2023 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist. Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.«		
--	---	--	--

2.1.5 Die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften

Beschreibung	Liegt nicht vor	Liegt vor
Die Förderung der Innenentwicklung wird der Bodenschutzklausel gerecht und entspricht der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie. Die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere zu berücksichtigen. Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung findet gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB keine Anwendung. Schutzgebiete, die die nationalen und europäischen Umweltvorschriften beeinträchtigen könnten, existieren im Plangebiet nicht. Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange wurde eine Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung durchgeführt. Das Gutachten kommt unter Berücksichtigung von einzuhaltenden Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen zu dem Ergebnis, dass mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG einhergehen. Die Maßnahmen zur Vermeidung des Eintritts der Verbote werden in den Bebauungsplan übernommen. Es lassen sich auch sonst keine Anhaltspunkte erkennen, woraus eine Bedeutung der Planaufstellung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften abzuleiten wäre	X	

2.2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete

2.2.1 Die Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen

Beschreibung	nicht erheblich	ggf. erheblich	erheblich
<u>Mensch, einschließlich menschlicher Gesundheit</u> Es ist mit erhöhten Lärmemissionen im Plangebiet auszugehen. Mit baulichen Festsetzungen kann diesem entgegen gewirkt werden. Die Festsetzungen sind für die menschliche Gesundheit zwingend erforderlich.	Bei Einhaltung der textlichen Festsetzung	Bei Nichteinhaltung der textlichen Festsetzungen	
<u>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</u> Streng geschützte Arten, Biotope oder Schutzgebiete sind im Gebiet nicht vorhanden. Für die mit einem Brutvorkommen innerhalb des B-Plangebietes festgestellten Vogelarten ist grundsätzlich von einem möglichen Verlust der Fortpflanzungsstätten und damit von möglichen Verstößen gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 auszugehen. Nach § 44 Abs. 5 liegt allerdings kein Verbot gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 vor, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dies trifft im B-Plangebiet für die häufige und verbreitete Brutvogelarten, Amsel (<i>Turdus merula</i>), Grünfink (<i>Chloris chloris</i>) und Ringeltaube (<i>Columba palumbus</i>) zu. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit durch einen Verlust von einzelnen Brutrevieren ist damit nicht anzunehmen. Für betroffene, in Brandenburg gefährdete oder im Rückgang begriffene Brutvögel, Gebäude- und Höhlenbrüter sowie Fledermäuse muss damit gerechnet werden, dass sich die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten bei einem durch den B-Plan vorbereiteten Lebensraumverlust verschlechtert. Es sind in diesem Fall Ausgleichsmaßnahmen, durch die eine kontinuierliche ökologische Funktionalität der Fortpflanzungsstätte sichergestellt wird, vorzusehen. Es ist vorgesehen, 4 Halbhöhlenkästen, 4 Höhlennistkästen sowie 4 Fledermauskästen als Ausgleichsmaßnahme je zur Hälfte an verbleibenden Baumbeständen sowie an neu zu errichtenden Gebäuden im B-Plangebiet anzubringen. Damit kann sichergestellt werden, dass die Funktion der Fortpflanzungsstätten für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter sowie für Fledermäuse in einem engen räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Die nördlich und östlich gelegene Hecke wird erhalten.	X		
<u>Boden und Fläche</u> Bei dem im Plangebiet vorhandenen Boden handelt es sich bereits um stark anthropogen beeinflussten Boden, welcher zum	X		

„Wohnen Weg zum Sportplatz - Schlalach" der Gemeinde Mühlenfließ, OT Schlalach

Teil versiegelt ist. Durch die Errichtung von Wohngebäuden sowie den erforderlichen Nebenanlagen sind Bodenbearbeitungen erforderlich. Da es sich dabei aber um vorbelastete, gestörte Böden handelt, sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.			
<u>Wasser - Oberflächenwasser</u> Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die bestehende Ableitung von Oberflächenwasser wird beibehalten. Innerhalb der Grünflächen ist eine Versickerung von anfallenden Niederschlagswasser möglich.	X		
<u>Wasser - Grundwasser</u> Aufgrund der verminderten Grundwasserneubildungsrate innerhalb des bereits versiegelten Plangebietes sind vorhabenbedingte erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasser nicht zu erwarten.	X		
<u>Wasser - Hochwasser</u> Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete.	X		
<u>Luft</u> Erhebliche Auswirkungen durch das Vorhaben können ausgeschlossen werden.	X		
<u>Klima</u> Das Plangebiet ist aufgrund der innerstädtischen Lage sowie der Versiegelung und Bebauung im Bestand bereits von Aufheizung betroffen. Eine Verschlechterung gegenüber dem Bestand ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten.	X		
<u>Landschaft</u> Aufgrund der anthropogenen Vorprägung ist eine Verschlechterung nicht zu erwarten.	X		
<u>Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter</u> Kulturgüter befinden sich nicht im Geltungsbereich und der näheren Umgebung.	X		

2.2.2 Den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen

Beschreibung	Nicht erheblich	ggf. erheblich	erheblich
Kumulative und grenzüberschreitender Charakter sind nicht zu erwarten	x		

2.2.3 Die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)

Beschreibung	Nicht erheblich	ggf. erheblich	erheblich
Es sind keine zusätzlichen Umweltrisiken, einschließlich Risiken für die menschliche Gesundheit zu erwarten, die über das bereits vorhandene Maß hinausgehen	x		

2.2.4 Den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen

Beschreibung	Nicht erheblich	ggf. erheblich	erheblich
Die Auswirkungen beschränken sich im Wesentlichen in ihrem Umfang auf die Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Auswirkungen über die kommunalen Grenzen hinaus bzw. Verlagerungseffekte negativer Wirkung sind durch die Planänderung im Vergleich zur bisherigen Planung nicht zu erwarten.	X		

2.2.5 Die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten

Beschreibung	Nicht erheblich	ggf. erheblich	erheblich
Kulturdenkmäler und Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden.	X		
Die Intensität der Bodennutzung wird sich geringfügig erhöhen.	X		
Eine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und/oder von Grenzwerten ist durch die Planaufstellung nicht zu erwarten.	X		

2.2.6 Im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 BNatSchG bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete

Beschreibung	Nicht betroffen	Ggf. betroffen	betroffen
Natura 2000 Gebiete	X		
Naturschutzgebiete	X		

„Wohnen Weg zum Sportplatz - Schlalach" der Gemeinde Mühlenfließ, OT Schlalach

Nationalparks	X		
Biosphärenreservate	X		
Gesetzlich geschützte Biotop	X		
Wasserschutzgebiete	X		
Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	X		
Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte	X		
Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmal-schutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	X		

2.3 Ergebnis der Vorprüfung und überschlägige Gesamteinschätzung

2.3.1 Ergebnis

	nein	ja
Die Planänderung führt sehr wahrscheinlich zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.	X	
Die Planänderung führt sehr wahrscheinlich zu keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Es kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ohne weitere Umweltprüfung und Umweltbericht sowie ohne Anwendung der Eingriffsregelung geführt werden.		X

2.3.2 Textliche Erläuterung der überschlägigen Gesamteinschätzung

Unter Berücksichtigung der Kriterien gemäß Anlage 2 BauGB wurden die Merkmale des Bebauungsplanes geprüft und hinsichtlich Auswirkungen auf die Belange der Umwelt beurteilt.

Hinsichtlich der geprüften Schutzgüter bestehen aufgrund der bereits bestehenden Bebauung Vorbelastungen, so dass mit der Umsetzung des Bebauungsplans "Wohnen Weg zum Sportplatz - Schlalach" sich die Versiegelung im Gebiet zwar erhöht, aber bereits beanspruchter Boden genutzt wird.

Hinsichtlich der menschlichen Gesundheit sind Emissionen durch die Landstraße zu erwarten. Diese werden durch entsprechende Festsetzungen vermieden.

Artenschutzrechtliche Belange sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten.

Insgesamt kommt die überschlägige Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) zu dem Ergebnis, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Wohnen Weg zum Sportplatz - Schlalach" keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind.

Somit kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ohne weitere Umweltprüfung und Umweltbericht sowie ohne Anwendung der Eingriffsregelung geführt werden. Aus den vorgenannten Gründen kann von einer Umweltprüfung abgesehen und ein Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

2. Planungsgegenstand

2.1 Beschreibung des Plangebietes

2.1.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wohnen Weg zum Sportplatz - Schlalach" umfasst die Flurstücke 1/1 und 1/3 der Flur 7 der Gemarkung Schlalach. Das Plangebiet ist im Übersichtsplan dargestellt und umfasst eine Größe von ca. 0,6 ha. Das Gebiet wird im Süden durch die Straße Am Sportplatz, im Osten durch die L 851 und im Westen und Norden durch die Flurstücksgrenze des Flurstücks 1/4 der Flur 7.



Abb. 1: Lage im Raum (©GeoBasis-DE/LGB 2020)

2.1.2 Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Wohnen Weg zum Sportplatz - Schlalach" befindet sich im Privateigentum.

2.1.3 Städtebauliche Situation und Bestand im Geltungsbereich

Das B-Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Schlalach an der Straße des Friedens und dem Weg zum Sportplatz. Hier befindet sich ein ehemaliger Schulstandort, der vollständig durch das B-Plangebiet umfasst wird. Das größere Schulgebäude steht seit längerer Zeit leer und ist in einem baufälligen Zustand. Neben dem Schulgebäude befinden sich kleinere Schuppen und Unterstände auf dem Gelände.

Die Freiflächen um das Schulgebäude sind weitgehend unversiegelt und durch rudernale Gras- und Staudenflure sowie kleinflächig durch ehemalige Ziergehölze geprägt. Baumbestände sind in Form älterer Pappeln v. a. an der nördlichen Gebietsgrenze sowie westlich und südlich des Schulgebäudes vorhanden. Nördlich, nordöstlich und

„Wohnen Weg zum Sportplatz - Schlach" der Gemeinde Mühlenfließ, OT Schlalach

westlich schließen sich an den B-Plan landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Süden und Südosten erstrecken sich die nördlichen Randbereiche der Ortslage mit Einzelhausbebauung und Gärten.



Bebauung im Gebiet, Schulgebäude und Schuppen



Unterstellmöglichkeit

Bewuchs (Koniferen)



Westliches Plangebiet

Nördliche Pappelreihe

Abb. 1: Fotos vom Gebiet (Quelle UmLand, 2023)

2.2 Geltendes Planungsrecht

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Ein Flächennutzungsplan liegt für die Gemeinde Mühlenfließ nicht

„Wohnen Weg zum Sportplatz - Schlalach" der Gemeinde Mühlenfließ, OT Schlalach

vor. Gegenwärtig wird für das Gemeindegebiet ein FNP erarbeitet. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt, da der Bebauungsplan der beabsichtigten baulichen Entwicklung nicht entgegenstehen wird. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes können die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung einer Wohnbaufläche geschaffen werden. Darüber hinaus wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes gewährleistet, indem durch rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung die bauliche und sonstige Nutzung innerhalb des Gebietes gesteuert wird. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

2.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die Straße des Friedens bzw. über die Straße Am Sportplatz erschlossen.

2.4 Technische Infrastruktur / Leitungen

Ein Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz ist gegeben. Es befinden sich Trinkwasserversorgungsleitungen in der Landesstraße L 851 sowie im „Weg zum Sportplatz". Abwasser wird dezentral entsorgt.

2.5 Naturschutz und Wasserrecht

Naturschutz: Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Oberflächengewässer: Im Geltungsbereich befinden sich keine Stand- oder Fließgewässer.

Wasserschutzgebiete: Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

2.6 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches und in unmittelbarer Nähe sind keine Boden- oder Baudenkmale bekannt. Sofern bei den Arbeiten jedoch unvermutet bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden, sind die Regelungen des „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Boden-denkmale im Land Brandenburg vom 24.Mai 2004" (GV-BI Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) einzuhalten.

2.7 Geologie

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich vollständig im Beeinflussungsbereich des Erdgasspeichers /Untergrundspeichers Berlin der Berliner Erdgasspeicher GmbH im Berliner Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf.

Bedingt durch den Speicherbetrieb sind großflächig um den Speicherstandort an der Erdoberfläche Bodenbewegungen feststellbar. Aufgrund ihrer gleichförmigen Ausprägung und großflächigen Ausbreitung führen diese im Regelfall jedoch zu keinen Nutzungseinschränkungen an der Erdoberfläche.

Der Betrieb hat die Vermarktung von Speicherkapazitäten bereits zum 01.04.2017 eingestellt.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Ein Flächennutzungsplan liegt für die Gemeinde Mühlenfließ nicht vor. Gegenwärtig wird für das Gemeindegebiet ein FNP erarbeitet. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt, da der Bebauungsplan der beabsichtigten baulichen Entwicklung nicht entgegenstehen wird.

3.2 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

„Wohnen Weg zum Sportplatz - Schlalach" der Gemeinde Mühlenfließ, OT Schlalach

Nach den Festlegungen des LEP HR ist das Amt Niemegk mit seinen Gemeinden Mühlenfließ, Planetal, Rabenstein/Fläming und der Stadt Niemegk dem weiteren Metropolenraum zuzuordnen.

Die Festlegungskarte 1 des LEP HR enthält für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Wohnen Weg zum Sportplatz - Schlalach" keine zeichnerischen Festlegungen.

Bezogen auf das Plangebiet sind folgende Grundsätze (G) und Ziele (Z) der Raumordnung festgelegt:

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)

Zielmitteilung / Erläuterungen:

Die Festlegungskarte des LEP HR enthält für den Geltungsbereich keine flächenbezogenen Festlegungen.

Auf die vorliegende Planung bezogene Ziele der Raumordnung des LEP HR:

- Z 5.3 Abs. 1 — Umwandlung von Wochenend- und Ferienhausgebieten und von weiteren Siedlungsflächen: Die geplante Siedlungsfläche liegt im Anschluss an ein vorhandenes Siedlungsgebiet. Z 5.3 LEPHR steht somit nicht entgegen.
- Z 5.5 - Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf: Die Gemeinde Mühlenfließ gehört nicht zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung (Ziel Z 5.6 LEP HR), so dass die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen nur im Rahmen der Eigenentwicklung möglich ist (Ziel Z 5.5 LEP HR), d.h.: die Innenentwicklung (insbesondere im unbeplanten Innenbereich und im Geltungsbereich von Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB, auch B-Pläne der Innenentwicklung gem. § 13a BauG) wird durch Ziele der Raumordnung nicht quantitativ begrenzt;

Neben den Möglichkeiten durch Innenentwicklung können neue Wohnsiedlungsflächen außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung im Rahmen der Eigenentwicklungsoption (1 ha / 1000 EW: d.h. für Mühlenfließ ca. 0,9 ha) geplant werden; anzurechnen sind hier auch Wohnsiedlungsflächen in „alten“ B-Plänen oder dem FNP, sofern diese vor dem Inkrafttreten des LEP B-B (am 15.05.2009) festgesetzt wurden, aber noch nicht erschlossen oder bebaut sind.

Eine Anrechnung von sogenannten „Altplanungen“ wird in der Gemeinde nicht erforderlich, da hier keine Planungen von Wohnsiedlungsflächen, die vor dem 15.05.2009 rechtskräftig geworden und noch nicht bebaut sind, vorliegen.

Ein FNP ist für die Gemeinde Mühlenfließ nicht bekannt.

Da aus raumordnerischer Sicht die Planung nicht als Innenentwicklung zu werten ist, kann die neue Wohnsiedlungsflächen (ca. 0,6 ha) jedoch unter Inanspruchnahme der dafür zur Verfügung stehenden Eigenentwicklungsoption (EEO) nach Ziel 5.5. Abs. 2 LEP HR realisiert werden.

Regionalplan Havelland – Fläming

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Absatz 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Februar 2012 (GVBl. 1 Nr. 13), geändert durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl. 1 Nr. 11), Trägerin der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region.

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist auf Grund der Urteile des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 05. Juli 2018 unwirksam geworden. Somit liegen für die Region Havelland-Fläming bis auf Weiteres keine Ziele und Grundsätze der Regionalplanung vor.

Auf Grund des § 2c Absatz 1 Satz 1 des RegBkPIG hat die Regionalversammlung Havelland -Fläming am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen und den Entwurf in der Sitzung am 18.11.2021 bestätigt. Gegenwärtig erfolgt das Beteiligungsverfahren und die öffentliche Auslegung der Unterlagen nach § 9 Absatz 2 ROG in Verbindung mit § 2 Absatz 3 RegBkPIG.

Der o.g. Planung stehen keine regionalplanerischen Festlegungen entgegen.

„Wohnen Weg zum Sportplatz - Schlalach" der Gemeinde Mühlenfließ, OT Schlalach

Die Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte" wurde mit Bescheid vom 23.11.2020 von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23.12.2020 trat der sachliche Teilregionalplan in Kraft.

Als Grundfunktionale Schwerpunkte gemäß Z 3.3 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) [2] werden in der Planungsregion Havelland-Fläming die Stadt Niemegk (Amt Niemegk) festgelegt.

3.3 Landschaftsrahmenplan Potsdam – Mittelmark

Der Landschaftsrahmenplan trifft keine Entwicklungsabsichten, die den Schulstandort betreffen.

4. Städtebauliches Konzept

Innerhalb des Plangebietes sollen bis zu 9 Einfamilienhäuser errichtet werden. Die Erschließung erfolgt von der Straße Am Sportplatz und über die Straße des Friedens sowie im Zusammenhang von Geh- und Fahrrechten.

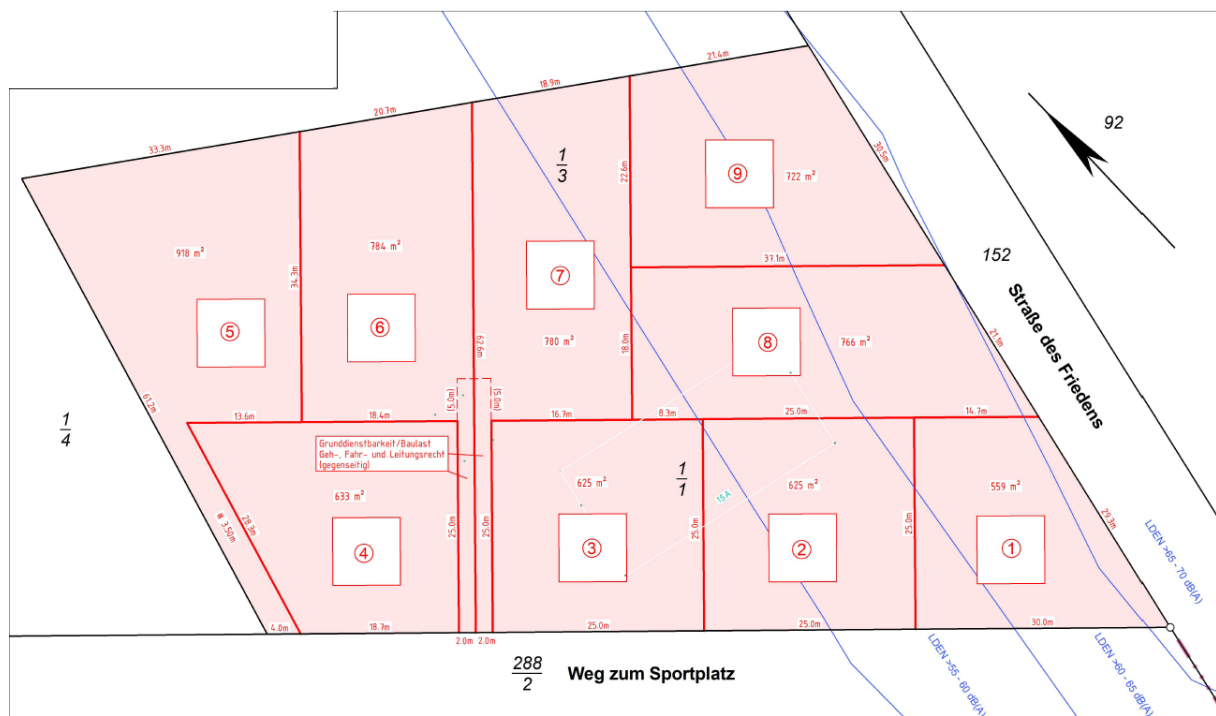


Abb. 2 Städtebauliches Konzept

5. Begründung der Festsetzungen

Ziel des Bebauungsplans "Wohnen Weg zum Sportplatz - Schlalach" ist die Festsetzung einer Wohnbaufläche. Hierzu wird im Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nach § 4 BauNVO Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans "Wohnen Weg zum Sportplatz - Schlalach". Für die planenden Gemeinden ist von Bedeutung, auf welche Baugebietstypen der BauNVO sie im beschleunigten Verfahren zurückgreifen darf. § 13b BauGB gilt für Bebauungspläne, durch die „die Zulässigkeit von Wohnnutzungen“ begründet wird. Deshalb ist nicht eindeutig, ob auch Baugebiete zulässig sind, in denen Wohnen nur unter anderem zulässig ist oder ob im Gegenteil nur reine Wohnsiedlungen ausgewiesen werden dürfen. Für ersteres wird mit dem offen formulierten Wortlaut, für letzteres mit dem Sinn und Zweck der Regelung (Beseitigung von Wohnraummangel) argumentiert. Städte und Gemeinden betrachten jedoch auch die städtebauliche Vertretbarkeit reiner Wohnquartiere und die infrastrukturellen Bedürfnisse der späteren Bewohnerschaft. Zu Recht verweist der BayVGh daher in seiner aktuellen Entscheidung

darauf, dass die allgemein zulässigen Nutzungen des allgemeinen Wohngebiets (§ 4 Abs. 2 BauNVO), wie etwa Kinderbetreuungseinrichtungen, nicht gänzlich ausgeschlossen sein dürfen. Für die meisten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet (§ 4 Abs. 3 BauNVO) sollten die Kommunen nach dieser Rechtsprechung hingegen festsetzen, dass sie nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

5.2 Maß der baulichen Nutzung

In der Planzeichnung werden in den Planschablonen die folgenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen: Grundflächenzahl: GRZ 0,4; Zahl der Vollgeschosse II gilt als Höchstmaß.

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Zur Grundfläche werden neben der Grundfläche der Gebäude auch die von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten gezählt. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch derartige Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

Die maximal zweigeschossig festgesetzte Bebauung richtet sich nach der angrenzenden Wohnbebauung. Damit wird gesichert, dass sich die Neubebauung in ihrer Höhenentwicklung in die umgebende Bebauung und das Ortsbild einfügt. Mit der Begrenzung der Gebäude auf zwei Geschosse wird zudem dem Schutz des Landschaftsbildes Rechnung getragen.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für das allgemeine Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt

Aufgrund der Marginalität des Plangebietes wird eine offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind im Wohngebiet jedoch nur Einzel- und Doppelhäuser.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche inklusive aller baulichen Anlagen um bis zu 50 Prozent überschritten werden. Gefordert ist dabei aber, dass diese Stellplätze versickerungsfähig zu gestalten sind.

5.4 Verkehrsflächen

Die Plangebietsgrenze ist zwischen den Punkten A, B und C zugleich Straßenbegrenzungslinie zu den Straßen Weg am Sportplatz und Straße des Friedens.

5.5 Versickerungspflicht

Das Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) schreibt in § 54 Abs. 4 Satz 1 die Versickerung von Niederschlagswasser vor, sofern es nicht verunreinigt ist. Die Gemeinden können gemäß § 54 Abs. 4 Satz 2 BbgWG innerhalb eines Bebauungsplans bestimmen, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern ist.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern.

Der Boden hat laut Karte des LGBR eine extrem hohe Wasserdurchlässigkeit (>300 cm/d). Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken selbst ist demnach ohne weiteres möglich.

5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur

Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrassen oder Pflaster) zulässig.

Um den Versiegelungsgrad im Gebiet nicht wesentlich zu erhöhen, sind Flächen für Nebenanlagen wasserdurchlässig zu gestalten.

Erhalt von Bäumen und Sträuchern: **Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz (mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen.**

Die im nördlichen Plangebiet vorhandene Hecke soll zum Schutz des Landschaftsbildes erhalten werden.

5.7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Bereits auf Bebauungsplanebene ist der Nachweis zu führen, ob und unter welchen Voraussetzungen und Auflagen eine geplante Ansiedlung lärmsensibler (Wohn-) Nutzungen im Einwirkungsbereich verkehrlicher oder gewerblicher Emittenten verträglich umsetzbar ist. Die Festlegung von Lärmschutzanforderungen für Neubauten an stark befahrenen Straßen oder in der Nähe von Bahnanlagen kann deshalb i.d.R. nicht dem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren überlassen werden, sondern ist bei Erforderlichkeit bereits auf der Ebene der Bebauungsplanung zu treffen.

Sofern ein ausreichender Schutz sensibler Nutzungen nicht durch räumliche Trennung von störenden und störempfindlichen Nutzungen erreicht werden kann, können nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im Bebauungsplan Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen werden. Dabei hat der „aktive“ Schallschutz durch Maßnahmen und Vorkehrungen zur Begrenzung der Emissionen an der Schallquelle (z.B. Einbau eines lärmindernden Straßenbelags, Einhausung von Aggregaten) regelmäßig Vorrang gegenüber „passiven“ Maßnahmen am Ort der störimpfindlichen Nutzung (z.B. Bauschalldämmung, Einbau von Schallschutzfenstern).

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Schallschutzgutachten (HOFFMANN Leichter, Februar 2023) angefertigt, welches zu folgenden Ergebnissen kommt:

Als aktive Schallschutzmaßnahme zur Einhaltung der Orientierungswerte wäre die Errichtung eines Schallschutzbauwerks entlang der Straße des Friedens denkbar. Die Errichtung einer Schallschutzwand entlang der Straße des Friedens ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Schallquelle eine sehr wirkungsvolle Maßnahme zur Reduzierung der Schalleinwirkung im Plangebiet. Die Kosten für die Errichtung eines solchen Bauwerks wären jedoch sehr hoch. Als kostengünstige Alternative zur Schallschutzwand wäre auch die Errichtung eines Walls möglich.

Bei ähnlicher Schallabschirmung ergibt sich jedoch für den Wall ein erheblicher Flächenbedarf, sodass die nutzbare Grundstücksfläche deutlich reduziert werden würde. Als weitere Maßnahme des aktiven Schallschutzes wäre die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Straße des Friedens von 50 km/h auf 30 km/h möglich. Die Umsetzung einer solchen Geschwindigkeitsreduzierung bedarf jedoch der Zustimmung der Straßenverkehrsbehörde, welche hohe Anforderungen an eine solche Anordnung stellt. Als weitere aktive Schallschutzmaßnahme wäre auch ein Abrücken der vorderen Baugrenze entlang der Straße des Friedens zur Gewährleistung der schalltechnischen Verträglichkeit dem Grunde nach denkbar. Die Baugrenze müsste im vorliegenden Fall jedoch deutlich in Richtung Westen abgerückt werden, sodass ein erheblicher Anteil des Grundstücks nicht mehr als Baufläche nutzbar wäre. Ein Abrücken der Baugrenze stellt somit ebenfalls keine zielführende Möglichkeit dar.

Die genannten Maßnahmen stehen im vorliegenden Fall in keinem Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck und sind zudem nur teilweise mit dem B-Plan regelbar. Daher sollten im vorliegenden Fall passive Schallschutzmaßnahmen in Erwägung gezogen werden.

Verkehrslärmeinwirkungen gemäß DIN 18005

Im Tages- und Nachtzeitbereich ergeben sich entlang der Straße des Friedens Überschreitungen der zugrundeliegenden Orientierungswerte der DIN 18005.

Zum Schutz vor Lärm muss entlang der Linie D-E mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu der von der Straße des Friedens abgewandten Gebäudeseite orientiert sein.

Erforderlicher baulicher Schallschutz gemäß DIN 4109

Für die Aufenthaltsräume in Wohnungen u. Ä. ergibt sich im nordöstlichen Bereich des Plangebiets entlang der Straße des Friedens ein erforderliches Bau-Schalldämm-Maß von maximal 38 dB.

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im nordöstlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$$\begin{aligned} R'_{w,ges} &= L_A - K_{Raumart} \\ \text{mit } L_A &= \text{maßgeblicher Außenlärmpegel} \\ \text{mit } K_{Raumart} &= 30 \text{ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen.} \end{aligned}$$

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_A erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01. Dabei sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln $>50 \text{ dB(A)}$ zu berücksichtigen. Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeurteilungen zwingend zu beachten. Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_A) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens von HOFFMANN-LEICHTER vom 24.02.2023 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist. Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

5.8 Ersatzpflanzungen

Auf den Baugrundstücken im allgemeinen und reinen Wohngebiet ist je angefangene 500 m^2 Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Gehölzliste Nr. 1 empfohlen.

Die Planung verursacht die Beseitigung von Gehölzen (vgl. Kapitel 8.1.2). Auf Grundlage der Verordnung des Landkreises Potsdam-Mittelmark zum Schutz der Bäume und Feldgehölze als geschützte Landschaftsbestandteile (Gehölzschutzverordnung Potsdam-Mittelmark – GehölzSchVO PM) vom 29.09.2011 sind als Ersatz 13 Bäume zu pflanzen.

5.9 Hinweise

Bauzeitenregelung

Sämtliche Abrissmaßnahmen und Maßnahmen zum Vorbereiten der Baufläche sind außerhalb der Brutperiode in der Zeit vom September bis Februar durchzuführen.

Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind 4 Halbhöhlenkästen, 4 Höhlennistkästen sowie 4 Fledermauskästen als Ausgleichsmaßnahme je zur Hälfte an verbleibenden Baumbeständen sowie an neu zu errichtenden Gebäuden im B-Plangebiet anzubringen. Die Ersatznistkästen an den Baumbeständen werden vor Beginn der Baumaßnahmen und die Ersatznistkästen an den Gebäuden nach deren Fertigstellung installiert.

Mit diesen Maßnahmen kann sichergestellt werden, dass die Funktion der Fortpflanzungsstätten für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter in einem engen räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

5.10 Löschwasser

Entsprechend § 3 Abs.1 Gesetz über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz des Landes Brandenburg (Brandenburgisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz -BbgBKG) vom 24. Mai 2004 haben die amtsfreien Gemeinden, die Ämter und die kreisfreien Städte zur Erfüllung ihrer Aufgaben im örtlichen Brandschutz und der örtlichen Hilfeleistung eine angemessene Löschwasserversorgung zu gewährleisten.

5.11 Abfall

Eine innere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt nicht.

Die Abfallentsorgung entlang der Straße des Friedens erfolgt ortsüblich.

Für die Müllbehälter und Wertstoffsäcke der Anlieger in der Straße am Sportplatz sind ausreichend dimensionierte Sammelplätze einzurichten. Bei der Einrichtung dieser Sammelplätze sind folgende Vorgaben zu berücksichtigen:

- Sammelplätze sind im Bereich der privaten Zufahrten anzulegen.
- Die Käufer der Grundstücke an den Zufahrten sind im Rahmen des Kaufvertrages darauf hinzuweisen, dass jegliche Abfälle im Bringsystem an den Sammelplätzen zur Abholung bereitzustellen sind.
- Die Sammelplätze sind so anzulegen, dass weder Fußgänger- noch der Straßenverkehr gefährdet oder behindert werden.

5.12 Flächenbilanz

Geltungsbereich des Bebauungsplans	6.189 m ²
Allgemeines Wohngebiet	6.189 m ²
GRZ 0,4	2.476 m ²
Überschreitung (10 % da Wasserdurchlässig)	619 m ²
Hausgarten	3.095 m ²

6. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne müssen die Gemeinden nach § 1 Abs. 7 BauGB alle berührten öffentlichen und privaten Belange nebeneinander und untereinander gerecht abwägen.

Die privaten und öffentlichen Belange werden zunächst in der frühzeitigen Beteiligung ermittelt. Diese werden gewürdigt und soweit erforderlich in der weiteren Planung berücksichtigt.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse und die soziale Infrastruktur

Die sehr geringe Größe des Plangebietes schließt Auswirkungen auf Lebensverhältnisse und die soziale Infrastruktur vor Ort aus.

7.2 Auswirkungen auf den Verkehr

Ebenso können Auswirkungen auf den Verkehr ausgeschlossen werden.

10. Belange des Umweltschutzes

Das Verfahren wurde gemäß § 13 b BauGB (vereinfachtes Verfahren, Einbeziehung von Außenbereichsflächen) begonnen. Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 18. Juli 2023 (Az. 4 CN 3/22) § 13b BauGB für unvereinbar mit Europarecht erklärt. Als Reaktion darauf hat der Bundestag am 17. November 2023 im Zuge der Verabschiedung des Wärmeplanungsgesetzes nun auch Änderungen des Baugesetzbuches beschlossen, die zum 1. Januar 2024 in Kraft getreten sind.

Durch die Einführung eines neuen § 215a BauGB – als eine Art „Reparaturvorschrift“ für den klarstellend aufgehobenen § 13b BauGB – wird Rechtssicherheit geschaffen.

Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB, die vor Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet wurden, sollen danach im beschleunigten Verfahren abgeschlossen werden können, wenn die Vorprüfung keine Anhaltspunkte für erhebliche Umweltauswirkungen des Bebauungsplans ergibt.

In diesem Zusammenhang wurde eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 BauGB durchgeführt (Bruckbauer & Hennen GmbH, Januar 2024). Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

Unter Berücksichtigung der Kriterien gemäß Anlage 2 BauGB wurden die Merkmale des Bebauungsplanes geprüft und hinsichtlich Auswirkungen auf die Belange der Umwelt beurteilt.

Hinsichtlich der geprüften Schutzgüter bestehen aufgrund der bereits bestehenden Bebauung Vorbelastungen, so dass mit der Umsetzung des Bebauungsplans „Wohnen Weg zum Sportplatz – Schlalach“ sich die Versiegelung im Gebiet nicht deutlich erhöht.

Hinsichtlich der menschlichen Gesundheit sind Emissionen durch die Landstraße zu erwarten. Diese werden durch entsprechende Festsetzungen vermieden.

Artenschutzrechtliche Belange sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten.

Insgesamt kommt die überschlägige Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) zu dem Ergebnis, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnen Weg zum Sportplatz – Schlalach“ keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind.

Somit kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ohne weitere Umweltprüfung und Umweltbericht sowie ohne Anwendung der Eingriffsregelung geführt werden. Aus den vorgenannten Gründen kann von einer Umweltprüfung abgesehen und ein Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Die Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 BauGB zu § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB für den Bebauungsplan „Wohnen Weg zum Sportplatz – Schlalach“ wird Bestandteil des Bebauungsplans.

8.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltbelange

8.1.1 Lage des Plangebietes

Das B-Plangebiet befindet sich am nördlichen Randbereich der Ortschaft Schlalach an der Straße Am Sportplatz. Es weist eine Flächengröße von ca. 6.000 m² auf.

Südlich grenzt Wohnbebauung an das B-Plangebiet an.

8.1.2 Arten / Biotope und biologische Vielfalt, Natura 2000 Gebiete

Nachfolgend erfolgt die Auswertung von vorhandenen Datengrundlagen für das geplante Baugebiet, wie z.B. Landschaftsrahmenplanung und Landschaftsplanung. Für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes liegen bei der unteren Naturschutzbehörde keine naturschutzfachlichen Gutachten, Untersuchungen oder Bestandsdaten von Arten vor.

Biotope: Das Grundstück umfasst einen ehemaligen Schulstandort auf dem noch einige Gebäude und Hecken stehen. Laut Biotopkartierung des Landes Brandenburg wird der Geltungsbereich als „Wohn- und Mischgebiete, Dörfliche Bebauung / Dorfkern, ländlich“ klassifiziert.

„Wohnen Weg zum Sportplatz - Schlalach" der Gemeinde Mühlenfließ, OT Schlalach

Die Freiflächen um das Schulgebäude sind weitgehend teilversiegelt und durch ruderales Gras- und Staudenflur sowie kleinflächig durch ehemalige Ziergehölze geprägt.

Baumbestände sind in Form älterer Pappeln v. a. an der nördlichen Gebietsgrenze sowie westlich und südlich des Schulgebäudes vorhanden. Der Baumbestand an der nördlichen Plangebietsgrenze wird durch die vorgesehene Bebauung nicht beeinträchtigt.

Im Baufeld sind von den geplanten Baumaßnahmen betroffen

Baum	Stammumfang (cm)	Ersatz nach Gehölzschutzverordnung Potsdam-Mittelmark
Birke	0,75	1
Pappel	1,50	3
Pappel	1,50	3
Pappel	0,90	1
Pappel	0,9	1
Pappel	1,80	3
Linde	0,90	1
Summe		13

Als Ersatz für zu fällende Bäume sind insgesamt 13 Bäume zu pflanzen.

Schutzgebiete: Das Plangebiet betrifft keine Schutzgebiete.

Arten: Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnen Weg zum Sportplatz – Schlalach“ wurde eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung (Büro UmLand, Januar 2024) erarbeitet. Die Ergebnisse werden im Folgenden verkürzt wiedergegeben:

Brutvögel: Im Untersuchungsgebiet und in direkt angrenzenden Lebensräumen konnten insgesamt 5 Brutvogelarten nachgewiesen werden. Sämtliche nachgewiesenen Vogelarten zählen gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie zu den europäischen Vogelarten und damit nach dem BnatSchG zu den besonders geschützten Tierarten. Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie oder streng geschützte Arten kommen nicht vor.

Voraussichtliche Betroffenheit: Für die mit einem Brutvorkommen innerhalb des B-Plangebietes festgestellten Vogelarten ist grundsätzlich von einem möglichen Verlust der Fortpflanzungsstätten und damit von möglichen Verstößen gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 BnatSchG auszugehen. Nach § 44 Abs. 5 BnatSchG liegt allerdings kein Verbot gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 BnatSchG vor, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Für Brutvogelarten, die

- die in Brandenburg häufig und ungefährdet sind,
- ein breites Spektrum unterschiedlicher Habitats in Siedlungsbereichen, Grün- und Freiflächen sowie Parks besiedeln und
- die nicht auf wiederkehrend genutzte Niststätten in Form von Höhlen angewiesen sind,

kann davon ausgegangen werden, dass auch nach einem Verlust einzelner Reviere innerhalb des B-Plangebietes die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang gegeben ist.

Dies trifft im B-Plangebiet für die häufige und verbreitete Brutvogelarten, Amsel (*Turdus merula*), Grünfink (*Chloris chloris*) und Ringeltaube (*Columba palumbus*) zu. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit durch einen Verlust von einzelnen Brutrevieren ist damit nicht anzunehmen.

Für Höhlen- oder Halbhöhlenbrüter, auch wenn sie zu den häufigen, verbreiteten und nicht gefährdeten Arten zählen, wie Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*) und Feldsperling (*Passer montanus*), ist davon auszugehen,

dass das Vorhandensein geeigneter Niststätten in der Regel ein begrenzender Faktor für die Nutzbarkeit potenzieller Lebensräume darstellt. Ein Verlust entsprechender Strukturen kann daher zu einer Beeinträchtigung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungsstätten führen.

Fledermäuse: Das Vorkommen von Überwinterungsquartieren von Fledermäusen ist als nicht wahrscheinlich einzustufen.

Voraussichtliche Betroffenheit:

Sämtliche heimischen Fledermäuse zählen zu den streng geschützten Arten. Konkrete Hinweise auf eine mögliche artenschutzrechtliche Betroffenheit von Fledermäusen durch einen Verlust von Quartieren liegen nicht vor.

An dem ehemaligen Schulgebäude kann aber ein Verlust von zeitweise im Sommerhalbjahr genutzten Quartieren nicht vollständig ausgeschlossen werden. Winterquartiere sind dagegen nicht zu erwarten.

Reptilien: Die Freiflächen des Untersuchungsraumes weisen strukturreiche, trockenwarme Gras- und Staudenflure mit teilweise lückiger Vegetationsstruktur, Einzelgehölzen und Totholzbereichen, die als Lebensraum für die streng geschützte Zauneidechse (*Lacerta agilis*) geeignet wären, auf. Trotz intensiver Kontrolle entsprechender Habitate wurden hier keine Hinweise auf ein Vorkommen der Art gefunden.

Voraussichtliche Betroffenheit: Im Untersuchungsgebiet konnten keine Reptilienarten, wie die streng geschützte Zauneidechse (*Lacerta agilis*), festgestellt werden. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit von Reptilienarten in Bezug auf die Verbotstatbestände des § 44 BnatSchG besteht damit nicht.

Vermeidungsmaßnahmen:

Bauzeitenregelung

Sämtliche Abrissmaßnahmen und Maßnahmen zum Vorbereiten der Baufläche sind außerhalb der Brutperiode in der Zeit vom September bis Februar durchzuführen.

Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion:

Mit dem Abriss des ehemaligen Schulgebäudes gehen Niststätten der Höhlen- und Halbhöhlenbrüter Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*) und Feldsperling (*Passer montanus*) verloren. Durch das Anbieten von künstlichen Niststätten bzw. Quartieren in Form von Nist- bzw. Fledermauskästen, im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen, kann eine Kompensation des Niststätten- und Quartierverlustes erfolgen.

Es ist vorgesehen, 4 Halbhöhlenkästen, 4 Höhlennistkästen sowie 4 Fledermauskästen als Ausgleichsmaßnahme je zur Hälfte an verbleibenden Baumbeständen sowie an neu zu errichtenden Gebäuden im B-Plangebiet anzubringen. Die Ersatznistkästen an den Baumbeständen werden vor Beginn der Baumaßnahmen und die Ersatznistkästen an den Gebäuden nach deren Fertigstellung installiert.

Damit kann sichergestellt werden, dass die Funktion der Fortpflanzungsstätten für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter in einem engen räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Die als Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des B-Plans formulierten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden mittels städtebaulichen Vertrags zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger gesichert.

8.1.3 Geologie / Boden / Fläche

Laut geologischer Karte des Geoportals Brandenburg handelt es sich im Plangebiet um Schmelzwassersedimente (glazifluviatile Ablagerungen) der Hochflächen. Bestehend aus Ablagerungen durch Gletscherschmelzwasser der Hochflächen, ungegliedert (überprägte Sander ohne erkennbaren Randlagenbezug, Niedertausande, Spaltenfüllungen i. w. S., etc.): verschiedenkörnige Sande mit wechselnden Kiesanteilen, auch mächtige, monotone Sandabfolgen.

„Wohnen Weg zum Sportplatz - Schlalach" der Gemeinde Mühlenfließ, OT Schlalach

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine städtebauliche Brachfläche. Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Nach der Themenkarte „LK PM Landschaftsrahmenplan; Karte 8; Teilblatt Südost: Besondere Böden“ des LK Potsdam-Mittelmark vom 19.07.2006 liegen keine besonderen Böden vor.

Insgesamt ist der Zustand des Bodens mit geringer bis minderer Funktionsausprägung einzuschätzen.

Die Flurstücke im Verfahrensgebiet/Vorhabensgebiet sind nicht im Altlastenkataster des Landkreises Potsdam-Mittelmark registriert.

Die Umsetzung des Bauleitplanung wird zu Neuversiegelungen führen. Allerdings werden diese innerhalb der Ortslage innerhalb eines baulich vorgeprägten Gebietes erfolgen. Das mit § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB verfolgte Ziel einer städtebaulichen Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung ist eng mit dem Leitgedanken des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen (§ 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB) verbunden.

Art der Nutzung	Ist-Bestand Flächengröße in m ²	Bei Umsetzung der Planung Flächengröße in m ²
Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnen Weg zum Sportplatz – Schlalach“	6.031	6.031
<i>Wohnbaufläche</i>		5.431
<i>Versiegelung</i>	1.071	2.172
Hecke	600	600

Konflikt

Im Allgemeinen ist darauf hinzuweisen, dass sich jeder, der auf den Boden einwirkt, gemäß § 4 Abs. 1 BBodSchG so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden können. Durch zusätzliche Versiegelung ergibt sich ein hoher Eingriff in den Umweltbelang Boden. Die Erforderlichkeit eines Bodenschutzplans mit einer entsprechenden Baubegleitung wird bei großräumigen und linienhaften Bebauungen, wie z.B. bei Errichtung von Windkraftanlagen, Deichbauten und großräumigen Straßenbau erforderlich. Im Zusammenhang mit der Umsetzung erfolgt die Erschließung über die Straßen Weg zum Sportplatz und Straße des Friedens. Ein weiterer Ausbau von Straßenverkehrsflächen ist nicht vorgesehen.

8.1.4 Fläche

Durch die Planung wird eine Umwandlung unbebauter Fläche zu Baufläche vorbereitet, was zu Konflikten führt.

Allerdings ist es nach Kommunalverfassung des Landes Brandenburg Aufgabe der Gemeinden, die harmonische Gestaltung der Gemeindeentwicklung, Standortentscheidungen und gesunden Wohn- und Lebensbedingungen herzustellen. Zudem handelt es sich um eine städtebauliche Brachfläche, was einen nachhaltigen Umgang mit dem Schutzgut Fläche garantiert.

8.1.5 Luft und Klima

Aufgrund der Kleinteiligkeit des Vorhabens wird von keinerlei Einfluss auf die Schutzgüter Luft und Klima ausgegangen.

8.1.6 Wasser

Oberflächengewässer: Im Geltungsbereich befinden sich keine Stand- oder Fließgewässer.

Wasserschutzgebiete: Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

8.1.7 Landschaft / Erholung

Aufgrund der Kleinteiligkeit des Vorhabens wird von keinerlei Einfluss auf die Schutzgüter Luft und Klima ausgegangen. Zudem bleibt die nördliche Hecke zur Sicherung des Landschaftsbildes erhalten.

8.1.8 Menschen und Wohnen

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes bilden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Plangebietes. Großräumig hat das Vorhaben keine wesentlichen Auswirkungen, kleinräumig allerdings schon, da das Schutzgut Mensch durch die einwirkenden Immissionen, insbesondere Lärm, betroffen sein kann.

Das allgemeine Wohngebiet besitzt einen Schutzanspruch von 55 dB(A) am Tag (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und 40 dB(A) nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) bzw. 45 dB(A) für Verkehrslärm in der Nacht.

Vom Plangebiet gehen bei üblicher Nutzung keine Emissionen aus, die geeignet wären, in angrenzenden Gebieten zu Überschreitungen von Grenz-, Richt- oder Orientierungswerten zu führen.

Das Plangebiet befindet sich in Nähe des Truppenübungsplatzes (TrÜbPl) Lehnin Aufgrund der Lage des Plangebietes ist je nach Windstärke und Windrichtung mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Übungsbetrieb zu rechnen.

Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirken im Wesentlichen Geräuschimmissionen durch den Fahrverkehr auf der L851 (Straße des Friedens), Sportlärm durch die Nutzung des Sportplatzes sowie Gerüche und Lärm durch die im Umfeld befindlichen gewerblichen Anlagen.

Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein Schallgutachten von HOFFMANN-LEICHTER (24.02.2023) erarbeitet, dessen Ergebnisse Bestandteil des Bebauungsplans werden.

Verkehrslärmeinwirkungen gemäß DIN 18005

Im B-Plangebiet ergeben sich entlang der östlichen Baugrenze Beurteilungspegel von bis zu 62 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden somit im Plangebiet teilweise deutlich überschritten.

Auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BimSchV (59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts), welche üblicherweise als Grenze des Abwägungsspielraums gelten, werden entlang der Straße des Friedens überschritten.

Um negative Auswirkungen zu vermeiden, ist folgende Textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

„Zum Schutz vor Lärm muss entlang der Straße des Friedens bis zu einer Tiefe von 22 m ab Grundstücksgrenze im nördlichen Bereich und von 11 m ab Grundstücksgrenze im südlichen Bereich mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu der von der Straße des Friedens abgewandten Gebäudeseite orientiert sein. Bei Wohnungen mit Fenstern zur Straße des Friedens, die nicht über mindestens ein Fenster zur straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen, sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die schutzwürdigen Räume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln ≥ 50 dB(A) zu berücksichtigen oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.

Erforderlicher baulicher Schallschutz nach DIN 4109

Im Nordosten des Plangebiets ergeben sich erforderliche Bau-Schalldämm-Maße von bis zu 38 dB. Aufgrund der verringerten zulässigen

„Wohnen Weg zum Sportplatz - Schlalach" der Gemeinde Mühlenfließ, OT Schlalach

Höchstgeschwindigkeit ab Ortseingang ergeben sich entlang der Straße des Friedens überwiegend erforderliche Bau-Schalldämm-Maße von bis zu 36 dB unmittelbar an der östlichen Baugrenze.

Um negative Auswirkungen zu vermeiden, ist folgende Textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im nordöstlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

- $R'_{w, ges} = LA - \text{Kraumart}$
- mit LA = maßgeblicher Außenlärmpegel
- mit Kraumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels LA erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.

Dabei sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schalldämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln $>50 \text{ dB(A)}$ zu berücksichtigen.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (LA) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens von HOFFMANN-LEICHTER vom 24.02.2023 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.

Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

Gewerbelärm

Im Umfeld befinden sich Anlagen der Agrargenossenschaft Schlalach e. G., die Firma Holzbau Stange sowie nordwestlich des Plangebiets ab einer Entfernung von ca. 500 m mehrere Windenergieanlagen.

Die Firma Holzbau Stange hat den Firmensitz unmittelbar südlich des Wegs zum Sportplatz. Die Firma arbeitet in der Zweit zwischen 07.00 Uhr und 16.00 Uhr vorrangig innerhalb des Gewerbegebäudes, sodass Produktionslärm weitestgehend ausgeschlossen werden kann. Das Transportaufkommen (Lieferverkehr) kann mit einem Aufkommen von ca. 1 x pro Woche als sehr gering eingeschätzt werden.

Östlich befindet sich in ca. 80 m Entfernung eine Reiterhof, von dem keine Immissionen zu erwarten sind.

Anlagen der Agrargenossenschaft Schlalach befinden sich in ca. 80 m östlich und in 400 m Entfernung in westlicher Richtung. Das Immissionen können im Zusammenhang mit landwirtschaftlichem Verkehr entstehen, die aber zeitlich und jahreszeitlich begrenzt sind.

Sportlärm

In ca. 60 m westlicher Entfernung befindet sich der Fußballplatz des SV Schlalach. Training findet wöchentlich (16.00 Uhr bis 18.00 Uhr) und Spielbetrieb 14 täglich zwischen 14.00 Uhr und 17.00 Uhr statt.

Da es sich um keine Großveranstaltungen handelt, ist von unzumutbaren Belastungen nicht auszugehen. Im Übrigen regelt die Sportanlagenlärmschutzverordnung die Immissionsrichtwerte von Sportanlagen, also auch zu welchen Zeiten in welchen Gebieten mit wie viel Dezibel Fußball gespielt darf.

Geruchsbelastungen

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Achtungsabstands nach KAS-188 für die westlich des Plangebiets befindliche Biogasanlage, welche den Anforderungen der 12. BimSchV9 unterliegt. Damit sind weitergehende Betrachtungen diesbezüglich im Planverfahren nicht erforderlich.

8.1.9 Kultur- und sonstige Sachgüter

Bodendenkmale, Kulturgüter oder Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

8.1.10 Umweltgerechte Ver- und Entsorgung

An das bestehende Leitungsnetz kann angeschlossen werden.

Abfälle, die im Rahmen von Baumaßnahmen anfallen, sind gemäß §§ 7 ff. des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) getrennt zu halten und einer stofflichen oder energetischen Verwertung zuzuführen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist. Im Zuge von Abbruch-/Rückbauarbeiten anfallende mineralische Abfälle (Betonbruch, Ziegelbruch, Asphaltaufruch, Bodenmaterial etc.) sind vor der Entsorgung auf Schadstoffe zu untersuchen. Auch anfallender Bodenaushub, der nicht vor Ort wiederverwendet wird, ist Abfall im Sinne dieses Gesetzes und zu entsorgen. Anfallender Bodenaushub, der nicht vor Ort wiederverwendet wird, ist vor der Entsorgung auf Schadstoffe zu untersuchen. Nicht verwertbare Abfälle sind gemäß § 15 KrWG gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Für die Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) sind ausschließlich dafür zugelassene und geeignete Unternehmen heranzuziehen. Hinsichtlich der Entsorgung ggf. anfallender gefährlicher Abfälle gilt: Die Entsorgung regelt sich nach den §§ 48 ff KrWG. Gefährliche Abfälle zur Beseitigung unterliegen gemäß § 3 der Sonderabfallentsorgungsverordnung des Landes Brandenburg (SabfEV) der Andienungspflicht. .

8.1.11 Nutzung erneuerbarer Energie

Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung sind im Plangebiet zulässig.

8.2 Wechselwirkungen

Die zu betrachtenden Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen, Verlagerungseffekte und Wirkungszusammenhänge des Naturhaushaltes, der Landschaft und des Menschen zu betrachten. Um die verschiedenen Formen der Wechselwirkungen zu ermitteln, werden die Beziehungen der Umweltbelange in ihrer Ausprägung ermittelt und miteinander verknüpft, wie die folgende Tabelle zeigt.

	Mensch	Tiere/Pflanzen	Boden	Wasser	Klima	Landschaftsbild
Mensch		Veränderung des Wohnumfeldes	-	Grundwasser als Brauch- und ggf. Trinkwasserlieferant	Steuerung der Luftqualität	Erholungsraum
Tiere / Pflanzen	Verdrängung von Arten, Eutrophierung, Artenverschiebung		Standort für Pflanzen und Lebensraum für Tiere	Standortfaktor für Pflanzen und Tiere	Luftqualität und Standortfaktor	Grundstrukturen / Biotope
Boden	Verdichtung, Strukturveränderung, Veränderung der Bodeneigenschaften	Zusammensetzung der Bodenfauna		Einflussfaktor Bodengenese	Einflussfaktor Bodengenese	Grundstruktur Böden
Wasser	Eutrophierung, Stoffeinträge,	Vegetation als Wasserspeicher	Grundwasserfilter und -speicher		Steuerung Grundwasserneubildung	Einflussfaktor Mikroklima
Klima	-	Steuerung des Mikroklimas	Einfluss Mikroklima	Einflussfaktor für Verdunstungsrate		Einflussfaktor Mikroklima
Landschaftsbild	Neubaustrukturen, Nutzungsänderung	Vegetation als Landschaftsbild	Bodenrelief	-	-	

Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine besondere Anfälligkeit der im Plangebiet zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen.

9. Zusätzliche Angaben

9.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die Zusammenstellung der Angaben im Umweltbericht fußt auf allgemein zugängliche Informationen zu den unterschiedlichen Umweltmedien.

Fachgutachten zu spezifischen Umweltaspekten (Arten- und Lebensgemeinschaften) wurden anhand der vorgeschriebenen Standards erarbeitet. Verwendete technische Verfahren sind den Gutachten zu entnehmen.

9.2 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das ehemalige Schulgelände im Ortsteil Schlalach der Gemeinde Mühlenfließ soll zu einem Wohnstandort entwickelt werden. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist hierfür zwingend erforderlich. Bei dem Grundstück handelt es sich um ein baulich vorgeprägtes Grundstück. Das alte Schulgebäude und Nebengebäude sind im Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans zu verorten. Der Bebauungsplan „Wohnen Weg zum Sportplatz – Schlalach“ wird im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Im vereinfachten Verfahren sind Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch einen Bebauungsplan zugelassen werden, entgegen § 1a Abs. 3 BauGB nicht auszugleichen. Da es sich bei dem Polargebiet um einen anthropogen vorgeprägten Bereich handelt, können Negativwirkungen, die durch die Planung hervorgerufen werden, ausgeschlossen werden.

10. Verfahren

Aufstellungsbeschluss	30.08.2022
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	05.12.2022 bis 17.01.2023
Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	mit Schreiben vom 05.12.2023
Beteiligung der Behörden (§ 4 BauGB i.V.m. § 215 BauGB)	mit Schreiben vom 30.01.2024
Satzungsbeschluss	

11. Rechtsgrundlagen / Quellen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013, zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/20, [Nr. 28])
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) 1) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/24, [Nr. 9])
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012, zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9])
- Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung, Büro Umland, Nuthe-Urstromtal, Januar 2024
- Arbeitshilfe Bauleitplanung, MIL, 2020

„Wohnen Weg zum Sportplatz - Schlalach" der Gemeinde Mühlenfließ, OT Schlalach

- Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE), MLUV, 2009
- Landschaftsrahmenplan Potsdam-Mittelmark
- Verordnung des Landkreises Potsdam-Mittelmark zum Schutz der Bäume und Feldgehölze als geschützte Landschaftsbestandteile (Gehölzschutzverordnung Potsdam-Mittelmark – GehölzSchVO PM) vom 29.09.2011

12. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

In der Planzeichnung werden in den Planschablonen die folgenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen:

- 2.1 Grundflächenzahl: GRZ 0,4;
- 2.2 Zahl der Vollgeschosse II gilt als Höchstmaß.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

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

Für das Allgemeine Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

4. Verkehrsfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Plangebietsgrenze ist zwischen den Punkten A, B und C zugleich Straßenbegrenzungslinie.

5. Dezentrale Versickerung auf den Grundstücken

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 i.V.m. § 54 Abs. 1 Satz 2 BbgWG)

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Natur

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster) zulässig.

7. Erhalt von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz (mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen.

8. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. 22 BauNVO i.V.m. DIN 4109:2018-01)

- 8.1 Zum Schutz vor Lärm muss entlang der Linie DE mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu der von der Straße des Friedens abgewandten Gebäudeseite orientiert sein.

- 8.2 Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im nordöstlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$$\begin{aligned} R'_{w,ges} &= L_A - K_{Raumart} \\ \text{mit } L_A &= \text{maßgeblicher Außenlärmpegel} \\ \text{mit } K_{Raumart} &= 30 \text{ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen.} \end{aligned}$$

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_A erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01. Dabei sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln $>50 \text{ dB(A)}$ zu berücksichtigen. Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten. Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_A) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens von HOFFMANN-LEICHTER vom 24.02.2023 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist. Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

9. Ersatzpflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 200a BauGB)

Auf den Baugrundstücken im allgemeinen und reinen Wohngebiet ist je angefangene 500 m^2 Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm , gemessen in $1,0 \text{ m}$ Höhe, zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Gehölzliste Nr. 1 empfohlen.

Hinweise

Bauzeitenregelung

Sämtliche Abrissmaßnahmen und Maßnahmen zum Vorbereiten der Baufläche sind außerhalb der Brutperiode in der Zeit vom September bis Februar durchzuführen.

Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind 4 Halbhöhlenkästen, 4 Höhlennistkästen sowie 4 Fledermauskästen als Ausgleichsmaßnahme je zur Hälfte an verbleibenden Baumbeständen sowie an neu zu errichtenden Gebäuden im B-Plangebiet anzubringen. Die Ersatznistkästen an den Baumbeständen werden vor Beginn der Baumaßnahmen und die Ersatznistkästen an den Gebäuden nach deren Fertigstellung installiert.

13. GEHÖLZLISTE 1

Ahorn	Acer pseudoplatanus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis
Linde	Tilia platyphyllos, Tilia cordata
Wildapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus pyraeaster
Wildkirsche	Prunus avium
Ess-Kastanie	Castanea sativa