

**Stadt Meyenburg**  
**Bebauungsplan Nr. 9 „Wohnbaufläche Hagengärten Meyenburg“**

**- Begründung -**

**Stand 30. August 2022**  
**(Entwurf)**

## Impressum

### Auftraggeber:



Stadt Meyenburg  
vertreten durch das  
Amt Meyenburg  
Freysteiner Straße 42  
16945 Meyenburg

### Planverfasser:



Stadtplanung B. Krause  
Neue Bahnhofstraße 9-10  
10245 Berlin  
Tel. 030 97 00 23 15

in Zusammenarbeit mit

Dipl.-Ing. Gotje Skujin  
Freie Landschaftsarchitektin  
Alpnacher Weg 8  
13089 Berlin

### Verfasser:

Bettina Krause  
Florian Krawen  
Gotje Skujin

**30. August 2022**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Planungsgegenstand</b>	<b>...01</b>
1.1	Veranlassung und Erforderlichkeit	...01
1.2	Plangebiet und Geltungsbereich	...01
1.2.1	Kurzcharakteristik des Plangebietes	...01
1.2.2	Räumliche Lage und verkehrliche Einbindung	...02
1.2.3	Bebauungs- und Nutzungsstruktur	...04
1.2.4	Freiraumstruktur	...06
1.2.5	Planerische Ausgangssituation, rechtliche Rahmenbedingungen	...06
	Landes- und Regionalplanung	...07
	Flächennutzungsplanung	...10
	Verbindliche Bauleitplanung	...11
	Stellplatzsatzung	...12
	Immissionsschutz	...12
	Baugrund	...12
	Altlasten	...13
<b>2.</b>	<b>Planinhalt</b>	<b>...15</b>
2.1	Intentionen des Plans, Ziele und Zwecke der Planung	...15
2.2	Planungsalternativen	...15
2.3	Abwägung, Begründung der einzelnen Festsetzungen	...16
2.3.1	Städtebauliche Festsetzungen	...16
	Art der baulichen Nutzung	...16
	Maß der baulichen Nutzung	...17
	Überbaubare Grundstücksflächen	...18
	Verkehrsflächen	...19
	Grünflächen	...20
	Bindungen für Bepflanzungen	...21
	Schutzmaßnahmen aufgrund des Grundwasserstandes	...21
2.3.2	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen	...22
	Gestaltung der Dächer	...23
2.3.3	Grünordnerische Festsetzungen	...23
	Einfriedungen	...23
	Wasser- und Bodenschutz	...24
2.3.4	Nachrichtliche Übernahmen	...25
	Denkmalschutz	...25
	Stellplatzsatzung und Stellplatzablösesatzung	...27
	Baumschutzverordnung Prignitz	...27
2.3.5	Kennzeichnungen	...28
2.3.6	Hinweise	...29
	Artenschutz	...29
	Gewässer II. Ordnung	...31
2.3.7	Flächenbilanz und Einwohnerentwicklung	...32

<b>3.</b>	<b>Von der Planung berührte Umweltbelange</b>	<b>...33</b>
3.1	Einleitung	...33
3.2	Beschreibung und Bewertung der wesentlichen Umweltauswirkungen	...34
3.2.1	Schutzgut Boden	...34
3.2.2	Schutzgut Wasser	...36
3.2.3	Schutzgut Klima	...38
3.2.4	Schutzgut Arten und Biotope	...39
3.2.5	Schutzgut Landschaftsbild	...44
3.2.6	Schutzgebiete	...44
3.3	Artenschutzrechtliche Belange	...45
3.3.1	Rechtsgrundlage	...45
3.3.2	Potenzialabschätzung	...46
3.3.3.1	Abschichtungsverfahren	...47
3.3.3.2	Artenvorkommen	...47
3.3.3	Beurteilung der Verbotstatbestände / Maßnahmen	...48
3.3.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung	...48
3.3.3.2	Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen	...50
3.3.3.3	Maßnahmen bezogen auf einzelne Arten (beispielhaft)	...50
3.3.3.4	Zusammenfassung Fauna	...54
3.3.4	Schlussfolgerungen	...55
3.4	Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung	...55
3.5	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft	...56
<b>4.</b>	<b>Schlussfolgerungen für das Bebauungsplanverfahren</b>	<b>...58</b>
<b>5.</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplans</b>	<b>...60</b>
5.1	Stadtplanerische Auswirkungen	...60
5.2	Auswirkungen auf die Umwelt	...60
5.3	Soziale Auswirkungen und Auswirkungen auf die ausgeübte Nutzung	...60
5.4	Auswirkungen auf die Infrastruktur / verkehrliche Auswirkungen	...61
5.5	Notwendige bodenordnende und sonstige Maßnahmen	...61
5.6	Finanzielle Auswirkungen	...61
5.7	Personalwirtschaftliche Auswirkungen	...62
<b>6.</b>	<b>Grundlagen der Verfahrensdurchführung</b>	<b>...63</b>
6.1	Verfahrensablauf	...63
6.2	Rechtsgrundlagen	...64
	<b>Anhang</b>	<b>...65</b>
	Abkürzungsverzeichnis	...65
	Quellenverzeichnis	...67

## **1. Planungsgegenstand**

### **1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit**

In der Stadt Meyenburg herrscht zurzeit ein ausgeprägter Mangel an verfügbaren Wohnbauflächen, insbesondere für den Eigenheimbau. Der Stadt liegen mehrere Kaufgesuche für Wohnbauflächen vor. Für den Eigenheimbau verfügbare Baulücken oder un- bzw. untergenutzte Flächen im Innenbereich sind nicht vorhaben.

Aufgrund dieses Mangels konnten in den vergangenen Jahren kaum Einwohner gewonnen werden, obwohl in der Stadt zahlreiche Arbeitsstätten und mit der Meyenburger Möbel GmbH, die mehrfach expandiert und inzwischen über 500 Beschäftigte hat, auch einer der größten Arbeitgeber der Region ansässig sind. Die Einwohnerzahl der Stadt stagniert deshalb. Dies führt zu wachsenden Problemen für die Tragfähigkeit der im Stadtgebiet vorhandenen Infrastruktureinrichtungen.

Da der Bedarf an Wohnbauflächen nicht befriedigt werden kann, sind viele Arbeitnehmer gezwungen, zu ihrem Arbeitsplatz in der Stadt Meyenburg zu pendeln. Die Stadt weist einen positiven Pendlersaldo auf. Wachsende Verkehrsbelastungen auf den inner- und überörtlichen Straßen sind die Folge.

Die Gemeinde möchte deshalb nun auf einer ehemals als Kleingärten genutzten kommunalen Fläche angrenzend an die Altstadt mehrere Grundstücke für den Wohnungsbau entwickeln.

Um Spannungen zu vermeiden und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, sind Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen erforderlich, die nur mit einem qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB möglich sind. Ein qualifizierter Bebauungsplan enthält mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen.

Da das Plangebiet unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt, soll die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b in Verbindung mit § 13a BauGB erfolgen.

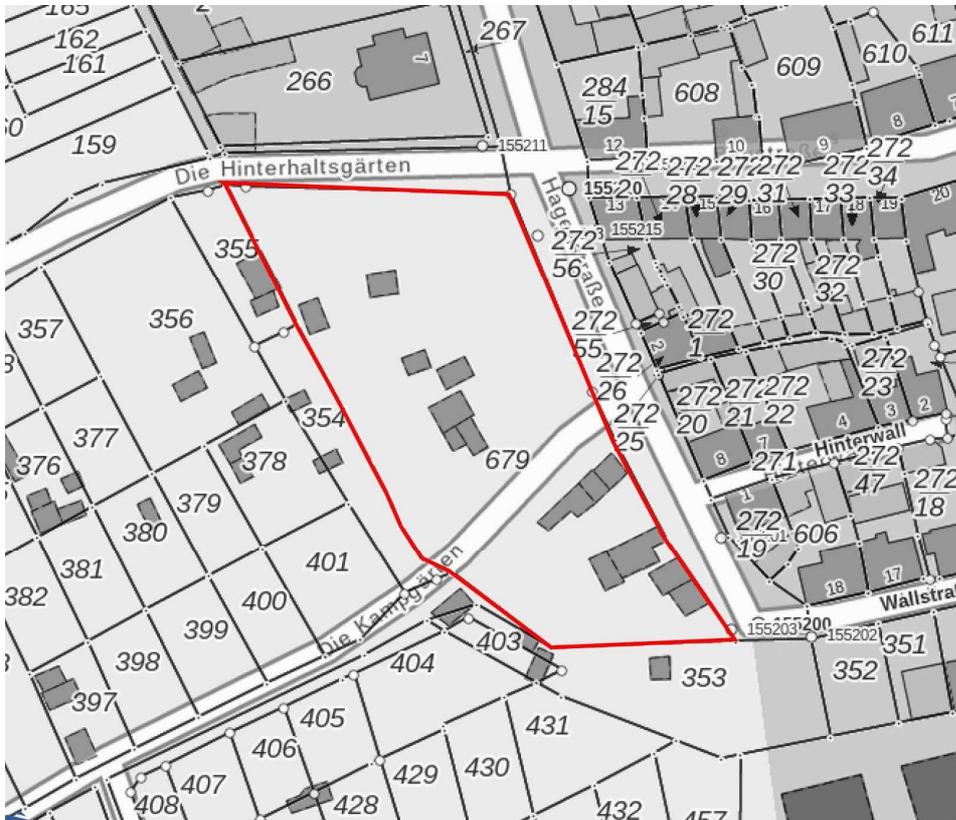
### **1.2. Plangebiet und Geltungsbereich**

#### **1.2.1 Kurzcharakteristik des Plangebietes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9 „Wohnbauflächen Hagengärten in Meyenburg“ umfasst eine knapp 4.000 m<sup>2</sup> große Fläche unmittelbar westlich der Altstadt von Meyenburg. Die Fläche erstreckt sich westlich der Hagenstraße auf einer Länge von weniger als 100 m in etwa einer Grundstücktiefe vorwiegend in Nordwest-Südost-Richtung beidseitig des befahrbaren Wegs Die Kampgärten.

Das Gebiet ist, nachdem die Nutzung als Kleingärten aufgegeben wurde, überwiegend durch Brachflächen geprägt. Auf einigen Parzellen wurden die ehemals vorhandenen Lauben bereits zurückgebaut, auf anderen sind noch Überreste der Bebauung vorhanden.

Der Geltungsbereich wird im Norden durch den Weg Die Hinterhaltsgärten und im Osten durch die Hagenstraße begrenzt. Im Westen und Süden ist die Grenze des Geltungsbereichs ungefähr am Verlauf eines wasserführenden Grabens und den dort teilweise noch vorhandenen Einfriedungen ablesbar.



**Abb. 1:** Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes <sup>1</sup>

Folgendes Flurstück der Gemarkung Meyenburg befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans (Stand Liegenschaftskataster November 2021):

Flur 5

Flurstück: 679

Das Flurstück ist im Eigentum der Stadt Meyenburg.

### 1.2.2 Räumliche Lage und verkehrliche Einbindung

Das Plangebiet liegt westlich der Altstadt von Meyenburg, nur durch die Hagenstraße, die die Altstadt mit der Wallstraße auf der westlichen Seite ringförmig umschließt, von dieser getrennt.

Östlich der Hagenstraße schließt sich die kompakte Bebauung der Altstadt entlang der überwiegend in Ost-West-Richtung verlaufenden Straßenzüge an. Die Altstadt ist durch eine Mischnutzung aus Wohnen und gewerblichen Nutzungen geprägt, wobei die Wohnnutzung überwiegt. Zentrale Achse der Altstadt ist die rund 200 m vom Plangebiet entfernte, in Nord-

<sup>1</sup> Quelle Kartengrundlage: Geoportal Brandenburg © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

Süd-Richtung verlaufende Marktstraße (Bundesstraße B 103), an der sich diverse Geschäfte und Dienstleistungseinrichtungen konzentrieren.

Nördlich an das Plangebiet grenzen zwei Grundstücke mit Einfamilienhäusern aus der Zeit nach 1990 an. Jenseits dieser Grundstücke schließt der im Zuge der Stadtsanierung neu gestalteten Hagenplatz an, der im Westen und im Norden von mehreren alten Scheunen, in denen sich heute teilweise gewerbliche Nutzungen befinden, gefasst wird.

Das Gebiet westlich und südwestlich des Geltungsbereichs ist durch ausgedehnte Kleingartenflächen geprägt. Unmittelbar südöstlich liegt auf einem Hügel die Geschwister-Scholl-Schule, eine Grundschule, die über eine Treppe von der Hagenstraße aus direkt fußläufig zu erreichen ist. Etwas weiter südlich gibt es an der Pritzwalker Straße in einer fußläufigen Entfernung von ca. 250 m einen Supermarkt.



**Abb. 2:** Lage des Plangebietes<sup>2</sup>

Durch die zentrale Lage in der Stadt Meyenburg ist das Plangebiet gut an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden: Über die Baustraße oder die Wallstraße wird nach etwa 200 m die Bundesstraße B 103 erreicht, über die nach gut 10 km Anschluss an die Autobahn A 24 Berlin – Hamburg besteht. In nördlicher Richtung führt die B 103 in weniger als 20 km nach Plau am See. Mit den von der Bundesstraße abzweigenden Landesstraßen L 13

<sup>2</sup> Quelle Kartengrundlage: Geoportal Brandenburg © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

und L 14 gibt es in der Nähe weitere überörtliche Straßenanbindungen. In einer fußläufigen Entfernung von etwa 550 m befindet sich darüber hinaus der Bahnhof der Stadt Meyenburg. Von Personenzügen wird Meyenburg allerdings nur fünfmal am Tag in Richtung Pritzwalk bedient. Vom Bahnhof verkehren aber zusätzlich Busse in Richtung Pritzwalk und darüber hinaus in Richtung Wittstock/Dosse, Krakow am See und Neu Redlin. Eine Bushaltstelle befindet sich außerdem in weniger als 100 m Entfernung direkt an der Schule. Diese wird außerhalb der Ferienzeit durch mehrere Buslinien bedient.

Das B-Plan-Gebiet kann damit als gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen bezeichnet werden.

### 1.2.3 Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Zum Plangebiet gehören fast ausschließlich brach liegende Flächen der ehemaligen Kleingartennutzung. Diese werden nur durch den Weg Die Kampgärten unterbrochen.



**Abb. 3:** Luftbild mit Geltungsbereich<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Quelle Luftbild: Geoportal Brandenburg © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

Insgesamt gab es 7 Pächter. Auf der Fläche zeugen noch mehrere Lauben und Schuppen sowie Reste von Zäunen und Einrichtungsgegenstände von der ehemaligen Kleingarten-  
nutzung. Dort, wo die Gebäude schon abgerissen wurden, markieren teilweise betonierte oder  
gepflasterte Flächen die Standorte der alten Gebäude. Alle Gebäudestandorte nördlich des  
Wegs Die Kampgärten befanden sich auf der westlichen, von der Hagenstraße abgewandten  
Seite dieser Teilfläche. Die zur Hagenstraße gelegene Fläche wurde gärtnerisch genutzt. Auf  
dem Areal befinden sich außerdem mehrere Obstbäume und Hecken.



**Abb. 4 und 5:** Teilfläche nördlich des Wegs Die Kampgärten

Auf der kleineren Teilfläche südlich des Wegs Die Kampgärten konzentrierte sich die Bebauung eher auf die zur Hagenstraße orientierten Flächen. Dort wurden die Gebäude auf der ehemaligen Parzelle direkt am Weg inzwischen vollständig zurückgebaut. Ganz im Westen steht eine Weide auf der ansonsten baumlosen Fläche. Die Kleingartennutzung auf der südlichsten Parzelle wurde erst im Sommer 2022 aufgegeben. Dort gibt es neben mehreren Schuppen auch einen auf der rückwärtigen Fläche gelegenen Teich. Auffällig ist, dass bei Regen die niedrigsten Bereiche der Fläche unter Wasser stehen.



**Abb. 6 und 7:** Teilfläche südlich des Wegs Die Kampgärten

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich über die gesamte Länge des Geltungsbereichs ein wasserführender Graben, der nur im Bereich des befahrbaren Wegs verrohrt ist. Dieser reicht teilweise bis ins Plangebiet, teilweise grenzt er unmittelbar an. Der Graben dient unter anderem der Entwässerung der versiegelten Flächen der angrenzenden, deutlich höher gelegenen Schule. Er entwässert in die rund 150 m nördlich gelegene Stepenitz.



**Abb. 8:** Entwässerungsgraben

Der befahrbare Weg Die Kampgärten ist im Einmündungsbereich in die Hagenstraße gepflastert und ansonsten nur mit Schotter und Recyclingmaterial befestigt. Auf seiner südlichen Seite stehen drei Bäume, zwei Linden und eine Birke, auf der nördlichen Seite mehrere Rotbuchen. Außerhalb des Geltungsbereichs in der Hagenstraße gibt es eine weitere Linde, deren Kronenbereich bis in den Geltungsbereich ragt.

#### **1.2.4 Freiraumstruktur**

Eine Bewertung des Naturhaushalts und der Landschaft einschließlich der Vegetationsstrukturen und Biotope ist im Rahmen der Betrachtung der von der Planung berührten Umweltbelange erfolgt. Die Ergebnisse sind in Kapitel 3 dokumentiert.

#### **1.2.5 Planerische Ausgangssituation, rechtliche Rahmenbedingungen**

Für die Planung im B-Plan-Gebiet Nr. 9 „Wohnbaufläche Hagengärten in Meyenburg“ gibt es Vorgaben durch bestehende übergeordnete Planungen, die im Folgenden kurz dargestellt werden. Darüber hinaus wird auch ein Überblick über die sonstigen bestehenden Planungen und Planungsvorgaben gegeben, deren Inhalte bei der Erstellung des Bebauungsplans berücksichtigt wurden und auch bei der Umsetzung des Bebauungsplanes weiter zu berücksichtigen sind.

## **Landes- und Regionalplanung**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Städte und Gemeinden, also die Flächennutzungspläne und Bebauungspläne, an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

### Landesplanung

Die für das Plangebiet relevanten Ziele der Raumordnung und Landesplanung ergeben sich aus dem gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm der Länder Brandenburg und Berlin (LEPro) sowie dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR).

„Stärken stärken“ lautet das raumordnerische Leitbild der gemeinsamen Landesplanung von Berlin und Brandenburg, das im gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) verankert wurde. In diesem Sinne sollen gemäß § 1 Abs. 2 LEPro 2007 die vorhandenen Stärken und Potenziale der unterschiedlich geprägten Teilräume der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg vorrangig genutzt und ausgebaut werden. Dabei soll die Entwicklung im Sinne des Nachhaltigkeitsprinzips räumlich polyzentral und nachhaltig im Ausgleich wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Ziele erfolgen, um langfristig im gesamten Raum eine hohe Lebensqualität zu sichern und die Voraussetzungen zur Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse zu ermöglichen.

Die Siedlungsentwicklung soll gemäß § 5 Abs. 1 LEPro 2007 auf zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Dabei soll die Innenentwicklung, d. h. die Entwicklung des bestehenden Bebauungszusammenhangs, grundsätzlich Vorrang vor der Außenentwicklung, die zur Inanspruchnahme neuen Freiraums führt, haben und die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen Priorität haben (§ 5 Abs. 2 LEPro 2007). Bei der Siedlungsentwicklung sollen nach § 5 Abs. 3 LEPro 2007 verkehrssparende Strukturen angestrebt werden. Dabei sind unterschiedliche Nutzungen im Idealfall einander so zuzuordnen, dass sie möglichst fußläufig erreichbar sind und auf diese Weise Verkehr vermieden wird.

Einen konkreten Rahmen für die Bauleitplanung der Stadt Meyenburg setzt der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), der die im Landesentwicklungsprogramm enthaltenen Grundsätze vertieft und räumlich konkretisiert. Seine Festlegungen gliedern sich in Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Die genannten Grundsätze sind abwägungspflichtig und müssen auf diese Weise Eingang in die kommunale Bauleitplanung, also auch in die Bebauungsplanung, finden. Dagegen sind die im LEP HR formulierten Ziele beachtungspflichtig, das heißt es existiert für die Gemeinde kein Abwägungsspielraum.

Der LEP HR enthält Festlegungen für die generelle Entwicklung der Hauptstadtregion, zur Wirtschaftsentwicklung, zum Zentrale-Orte-System, für die Entwicklung der Kulturlandschaft, für die Siedlungsentwicklung, die Freiraumentwicklung und die Verkehrs- und Infrastrukturentwicklung, zum Klima- und Hochwasserschutz und zur Energiegewinnung sowie für die interkommunale und regionale Kooperation.

Schwerpunkte des wirtschaftlichen, sozialen, gesellschaftlichen und kulturellen Lebens sollen gemäß LEP HR die zentralen Orte sein. Dabei sieht der LEP HR eine Beschränkung des Zentrale-Orte-Systems auf die Metropole Berlin sowie Oberzentren, Mittelzentren und Mittelzentren in Funktionsteilung vor. Die Funktionen der Grundversorgung sollen in allen Gemein-

den abgesichert werden (Grundsatz 3.2). Über die örtliche Nahversorgung hinaus gehende Einrichtungen des täglichen Bedarfs sollen in Grundfunktionalen Schwerpunkten (GSP) räumlich gebündelt werden. Die Festlegung der GSP, für die der LEP HR die wichtigsten Ausstattungsmerkmale und weitere Kriterien benennt, soll durch die Regionalplanung erfolgen. Der Stadt Meyenburg wird im LEP HR weder eine oberzentrale noch eine mittelzentrale Funktion zugewiesen.

Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung trifft der LEP HR die Festlegung, dass die Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Nachverdichtungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen soll. Neue Siedlungsflächen sollen an vorhandene Siedlungsgebiete angeschlossen werden. Außerdem sollen die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden, um Verkehr zu minimieren. (Grundsätze 5.1 und 5.2.)

In Gemeinden ohne ober- oder mittelzentrale Funktion darf im Weiteren Metropolenraum (WMR), zu dem die Stadt Meyenburg gemäß Ziel 1.1 des LEP HR gehört, eine Wohnsiedlungsentwicklung, das heißt eine Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnnutzungen zulässig sind, gemäß Ziel 5.5 nur durch Innenentwicklung sowie im Rahmen einer zusätzlichen Eigenentwicklungsoption von 1 ha pro 1.000 Einwohner (bezogen auf den Einwohnerstand vom 31.12.2018) innerhalb von 10 Jahren erfolgen. Eine zusätzliche Wachstumsreserve bis zu 2 ha wird den Grundfunktionalen Schwerpunkten zugebilligt. Nicht auf die Eigenentwicklungsoption anzurechnen sind gemäß LEP HR unter anderem Flächen, die als Innenentwicklung zu werten sind. Da das Plangebiet auch durch eine Ergänzungsatzung im Sinne von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den Innenbereich einbezogen werden könnte, wird die Entwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „Wohnbaufläche Hagengärten Meyenburg“ als Innenentwicklung gewertet und die Ausweisung von Wohnbauflächen im Plangebiet nicht auf die gemeindliche Eigenentwicklungsoption angerechnet.

Flächenbezogene Festlegungen für den Geltungsbereich sind im LEP HR nicht enthalten.

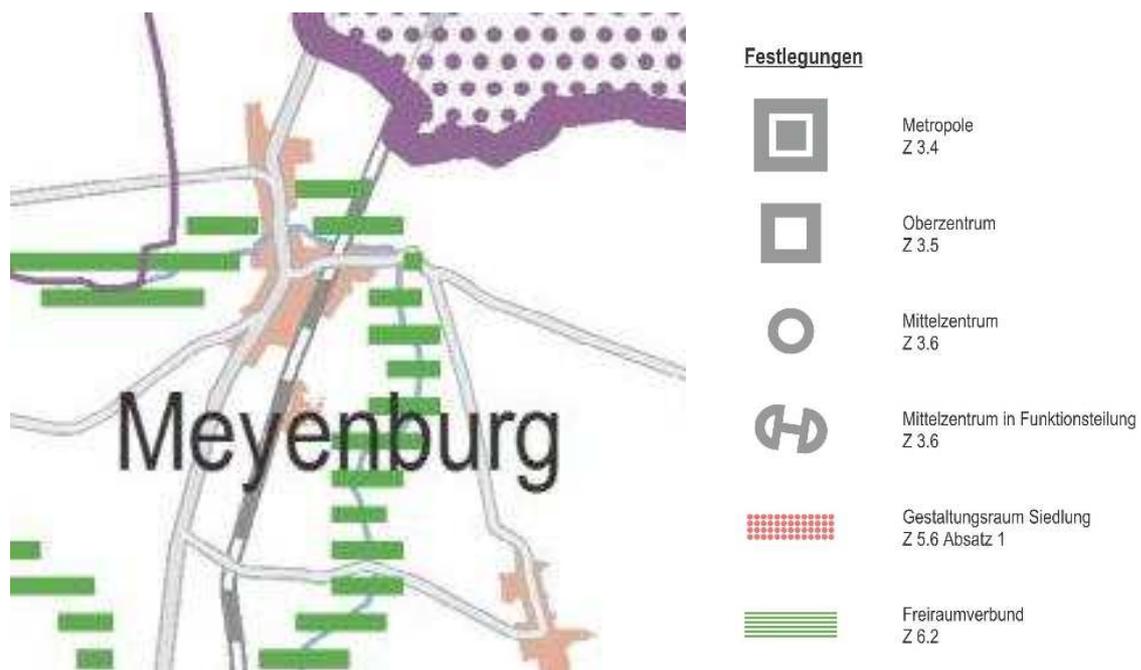


Abb. 9: Ausschnitt aus dem LEP HR

Der Bebauungsplan steht im Einklang mit den Festlegungen des LEP HR. Durch die Entwicklung von bereits erschlossenen Flächen, die noch als Innenentwicklung gewertet werden, folgt die Gemeinde der Prämisse, vorrangig Flächenpotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete zu nutzen. Die Inanspruchnahme der Flächen erfolgt entsprechend der aktuellen Nachfrage nach Bauland.

Mit Schreiben vom April 2022 hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) mitgeteilt, dass die Planung aus raumordnerischer Sicht als Innenentwicklung gewertet werde, wenn lediglich eine einreihige Bebauung mit Erschließung von der Hagenstraße ermöglicht werde.

### Regionalplanung

Einen konkreten Rahmen für die kommunale Bauleitplanung setzt in der Regel der Regionalplan als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung. Für die Region „Prignitz-Oberhavel“, zu der die Stadt Meyenburg gehört, existieren jedoch mit dem Teilplan „Rohstoffsicherung“ und dem Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ lediglich zwei rechtswirksame sachliche Teilpläne sowie zwei sachliche Teilregionalpläne im Aufstellungsverfahren, der Teilregionalplan „Freiraum und Windenergie“ und der Teilregionalplan „Windenergienutzung“.

Der rechtswirksame sachliche Teilplan „Rohstoffsicherung“ berührt den Geltungsbereich weder räumlich noch sachlich.

Der sachliche Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ ist am 23.12.2020 wirksam geworden. Dieser Regionalplan legt die Grundfunktionalen Schwerpunkte für die Region Prignitz-Oberhavel fest. Die Grundfunktionalen Schwerpunkte dienen der räumlichen Bündelung von Grundversorgungseinrichtungen außerhalb der Zentralen Orte. Der Ortsteil Meyenburg der Stadt Meyenburg ist im sachlichen Teilregionalplan als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt. Daraus resultieren für dieses Ortsteil über den Eigenbedarf hinausgehende Möglichkeiten zur Wohnsiedlungsflächenentwicklung und darüber hinaus erweiterte Möglichkeiten für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Dies hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf den Bebauungsplan, da die in diesem ausgewiesenen Wohngebiete aufgrund der Wertung als Innenentwicklung nicht auf die Wohnsiedlungsflächenentwicklungspotenziale anzurechnen sind.

Der in den vergangenen Jahren neu aufgestellte sachliche Teilregionalplan „Freiraum und Windenergie“ soll neben der Fortschreibung des sachlichen Teilplans „Windenergienutzung“ die Themen Freiraum und Historisch bedeutsame Kulturlandschaften steuern. Der Plan ist noch nicht rechtskräftig, da die Genehmigung durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) nur teilweise erteilt wurde und die Bekanntmachung noch aussteht.

Genehmigt wurden die Festlegungen zum Freiraum und zu den Historisch bedeutsamen Kulturlandschaften. Die Festlegungskarte enthält dazu Vorranggebiete „Freiraum“ zum Schutz ökologisch wertvoller Freiraumbereiche und Vorbehaltsgebiete „historisch bedeutsame Kulturlandschaft“ zum Schutz vor technischer Überprägung und zur behutsamen Entwicklung dieser Kulturlandschaften. Für das B-Plan-Gebiet sind in diesem Teilregionalplan keine Festlegungen enthalten.

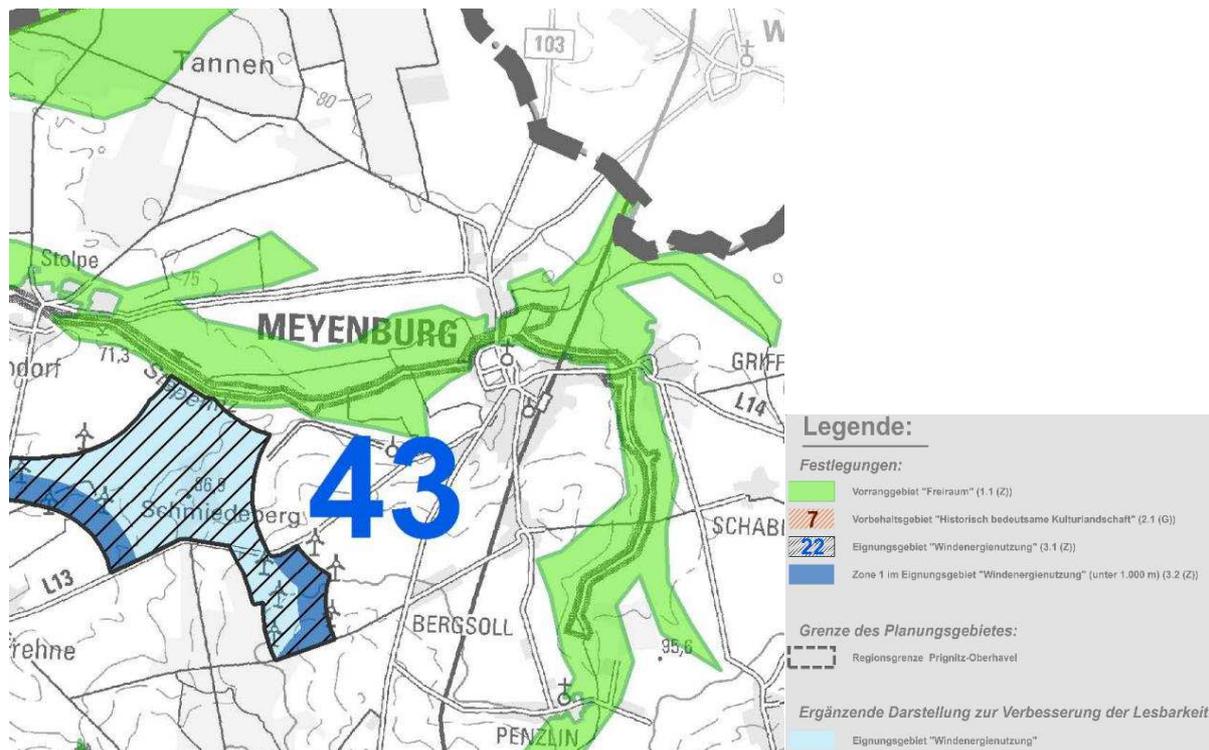


Abb. 10: Ausschnitt aus dem sachlichen Teilregionalplan „Freiraum und Windenergie“<sup>4</sup>

Außerdem befindet sich ein neuer Teilregionalplan „Windenergienutzung“ im Aufstellungsverfahren. Es existiert ein Entwurf vom 8. Juni 2021. Dieser berührt den Bebauungsplan weder räumlich noch sachlich.

### Flächennutzungsplanung

Für die Stadt Meyenburg existiert ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan, der am 01.12.2000 in Kraft getreten ist. Seit der Eingliederung der Gemeinde Schmolde in die Stadt Meyenburg Ende des Jahres 2001 gilt der FNP gemäß § 204 Abs. 2 BauGB als Teil-FNP fort.

Der Teil-FNP trifft eine Flächenvorsorge für einen langfristigen Anstieg der Bevölkerungszahl Meyenburgs auf etwa 2.800 Personen. Als wichtige städtebauliche Ziele zur Sicherung einer geordneten und zukunftsorientierten Stadtentwicklung werden im FNP-Erläuterungsbericht unter anderem die Stärkung der Funktion Meyenburgs als Grundzentrum und die Bereitstellung von Einrichtungen zur Deckung des Grundbedarfs, die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichenden bedarfsorientierten Wohnbauflächen, die Stärkung der vorhandenen gewerblichen Ansätze und die Nachnutzung brachliegender Gewerbeflächen, die Sicherung, die Entwicklung und der Ausbau der öffentlichen Einrichtungen sowie die Verbesserung des Stadtbildes durch Umnutzung und Neuordnung der vorhandenen Brachflächen genannt<sup>5</sup>.

Das Plangebiet ist im wirksamen FNP dem damaligen Bestand entsprechend als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ dargestellt. Die Fläche ist Teil einer insgesamt 13 ha großen Kleingartenfläche. Hintergrund für diese große Kleingartenanlage ist gemäß

<sup>4</sup> Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“. Festlegungskarte, Textliche Festlegungen und Begründung. Stand: Satzungsbeschluss vom 21.11.2018

<sup>5</sup> vgl. Flächennutzungsplan Stadt Meyenburg, Genehmigungsfassung Februar 2000, S. 5

Erläuterungsbericht der Niederungsbereich von Feuchtwiesen, der eine Bebauung nicht zulässt.<sup>6</sup>



**Abb. 11:** Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Die angrenzende Altstadt ist im FNP als Besonderes Wohngebiet, als Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung, dargestellt. Die Geschwister-Scholl-Schule wird im FNP samt Sporthalle und Spielplatz durch die Darstellung als Gemeinbedarfsfläche gesichert. Die nördlich an das Plangebiet anschließenden Flächen sind als Mischgebiet dargestellt.

Gemäß dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln. Da aus Grünflächen keine Baugebiete entwickelt werden können, ist eine Änderung des FNP erforderlich. Diese kann bei Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, nachträglich im Wege der Berichtigung erfolgen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Dies ist hier der Fall: Durch die Arrondierung des Altstadtbereichs durch eine nur knapp 4.000 m<sup>2</sup> große Wohnbaufläche, auf der wenige Baugrundstücke entwickelt werden können, und die sich zudem zwischen ein Mischgebiet im Norden und eine Gemeinbedarfsfläche (Schule, Spielplatz, Sportanlagen) im Südosten schiebt, wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt.

### Verbindliche Bauleitplanung

Für das Gebiet gibt es keine verbindlichen Bauleitplanungen.

<sup>6</sup> ebenda, S. 49

## **Stellplatzsatzung**

Für die Stadt Meyenburg existiert eine Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung), die eine Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen sowohl bei der Errichtung als auch bei der Nutzungsänderung von baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen, bei denen Zu- oder Abgangsverkehr mit Kfz zu erwarten ist, begründet. Die Stellplätze sind in der Regel auf dem Baugrundstück herzustellen. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf in der Anlage zur Satzung. Die Satzung gilt auch im B-Plan-Gebiet. Der Bebauungsplan muss deshalb dafür Sorge tragen, dass die notwendigen Stellplätze auch untergebracht werden können.

## **Immissionsschutz**

Gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzwürdige Gebiete, wie z. B. wertvollen und besonders empfindlichen Naturraum etc., soweit wie möglich vermieden werden.

Auf das B-Plan-Gebiet wirkt weder Straßenverkehrslärm ein noch befinden sich emittierende Gewerbebetriebe in der Nähe. Die Flächen nördlich des Plangebietes sind zwar im FNP als Mischgebiet dargestellt, in Plangebietsnähe befinden sich aber keine gewerblichen Nutzungen. Die beiden unmittelbar angrenzenden Grundstücke sind, wie bereits dargestellt, mit Einfamilienhäusern bebaut. Die einzigen immissionsrelevanten Nutzungen sind das Feuerwehrhaus weiter nördlich an der Hagenstraße und die südlich gelegene Schule. Die Entfernung zwischen Plangebiet und Feuerwehr beträgt aber mindestens 90 m, sodass davon ausgegangen wird, dass es nicht zu Immissionskonflikten kommt. Die Schule ist so angelegt, dass die Gebäude die von den Freiflächennutzungen (Schulhof, Bolzplatz) ausgehenden Lärmemissionen abschirmen. Außerdem sind von der schulischen Nutzung ausgehende Geräusche grundsätzlich als sozialadäquat hinzunehmen. Eine außerschulische Nutzung findet nicht statt.

## **Baugrund**

Im Juni 2021 wurde für das Plangebiet eine Untersuchung zum Baugrund<sup>7</sup> durchgeführt.

Im Rahmen der Untersuchung wurden über das Gebiet verteilt insgesamt 6 Bohrungen durchgeführt, drei nördlich des Wegs Die Kampgärten, 2 südlich und eine im Bereich des Wegs. Im Ergebnis dieser Untersuchung befinden sich in den beprobten Bereichen unter dem Mutterboden bis zu einer Tiefe von 1 m teilweise mit Fremdstoffen, wie Bauschutt, Kunststoff etc. durchsetzte Böden, die nicht oder nur eingeschränkt tragfähig sind.<sup>8</sup> Diese müssen deshalb für eine Bebauung entfernt und durch verdichtbare Sande oder Kiese ersetzt werden. Die Gründung der Bauwerke kann dann sowohl mit Einzel- oder Streifenfundamenten als auch mit einer Bodenplatte erfolgen.

Der Grundwasserstand, der im Rahmen des Gutachtens innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes angetroffen wurde, lag bei 0,75 m bis 1,30 m unter der Geländeoberkante, ist also oberflächennah. Bei dem im Gutachten angegebenen höchsten zu erwartenden

<sup>7</sup> Geotechnischer Bericht 2021/050. Erstellt durch GEOTECS, Neuruppin 10.06.2021

<sup>8</sup> vgl. ebenda, S. 6

Grundwasserstand befindet sich das Grundwasser teilweise nur noch 40 cm unter der Geländeoberfläche. Dabei ist Stauwasser noch gar nicht berücksichtigt. Der freie Grundwasserstand und der Wasserstand im Graben korrespondieren.<sup>9</sup> Deshalb kann Niederschlagswasser nur sehr eingeschränkt auf den Grundstücken versickert werden. Im Gutachten wird empfohlen, dass Niederschlagswasser abzuführen und zu prüfen, ob dies ggf. über den vorhandenen Graben erfolgen kann.<sup>10</sup>

## **Altlasten**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gibt es keine im Altlastenkataster des Landkreises geführte Altlastenverdachtsstandorte.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Dies impliziert, dass z. B. auch Gesundheitsschäden durch Schadstoffe in Böden, Wasser etc. ausgeschlossen werden müssen.

Schadstoffbelastete Böden können deshalb Nutzungsmöglichkeiten von Flächen einschränken bzw. bestimmte Nutzungen erst nach Sanierungsmaßnahmen zulassen. Generell gilt, dass die Ansprüche, die an eine Fläche zu stellen sind, umso höher sind, je sensibler die geplante Nutzung ist. Unsensible Nutzungen sind z. B. Verkehrsflächen und Parkplätze. Als hoch sensible bzw. sensible Nutzungen sind dagegen Kinderspielplätze, Nutzgärten und landwirtschaftliche Nutzflächen bzw. Wohnflächen, Sportplätze und Freizeitanlagen einzustufen.

Da es teilweise Hinweise auf Bodenverunreinigungen durch der Vornutzung der Fläche gab – Verlegung von Dachpappen – und sich auch im Ergebnis der Baugrunduntersuchung verschiedene Fremdstoffe im Boden finden, hat die Stadt Meyenburg eine Schadstoffuntersuchung im Gebiet durchführen lassen.

Im Rahmen dieser Untersuchung<sup>11</sup> wurden über das Gebiet verteilt 12 Mischproben genommen und auf verschiedene Schadstoffe untersucht. Darüber hinaus wurde auch das Grundwasser beprobt. Die Ergebnisse wurden dann für die Wirkungspfade Boden – Mensch und Boden – Nutzpflanze anhand der Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) beurteilt.<sup>12</sup>

Im Ergebnis der Untersuchung werden die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden – Mensch eingehalten, sodass eine Wohnbebauung uneingeschränkt möglich ist. Die Prüf- bzw. Maßnahmenwerte für den Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze werden dagegen teilweise überschritten. Die Überschreitungen betreffen den Prüfwert für Blei, der deutlich überschritten wird, und den Maßnahmewert für Cadmium, der bei 5 Proben geringfügig überschritten wird. Die Grundwasserproben lieferten dagegen keine Anhaltspunkte für Verunreinigungen.<sup>13</sup>

---

<sup>9</sup> vgl. ebenda, S. 7

<sup>10</sup> vgl. ebenda, S. 13

<sup>11</sup> Schadstoffuntersuchung im Rahmen der Entwicklung einer Wohnbaufläche – Flurstück 679, Flur 5, Gemarkung Meyenburg. Erstellt durch IBL – Ingenieurtechnische Beratung, Berlin 01.10.2021

<sup>12</sup> vgl. ebenda, S. 2 f.

<sup>13</sup> vgl. ebenda, S. 4 ff.

Aufgrund der festgestellten Überschreitungen von Prüf- bzw. Maßnahmenwerten für den Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze müssen im Plangebiet Maßnahmen ergriffen werden, um Gesundheitsgefährdungen durch Nutzpflanzen auszuschließen. Dazu bestehen gemäß Gutachten drei verschiedene Möglichkeiten:

1. Erteilung eines Nutzungsverbots für den Anbau von Nutzpflanzen
2. Abtrag der ersten 60 cm Boden und Ersatz durch unbelasteten Boden
3. Auftrag von mindestens 60 cm unbelastetem Boden.

Dabei wird ein Nutzungsverbot für nicht realisierbar gehalten. Ein Bodenabtrag wird aufgrund der hohen Grundwasserstände für problematisch gehalten. Der Auftrag von Boden wird deshalb im Gutachten und von der Stadt Meyenburg favorisiert.<sup>14</sup>

---

<sup>14</sup> vgl. ebenda, S. 6 f.

## **2. Planinhalt**

### **2.1 Intentionen des Plans, Ziele und Zwecke der Planung**

Wichtigste Intention des Bebauungsplanes ist es, in seinem Geltungsbereich die Entwicklung von Baugrundstücken für eine Wohnbebauung zu ermöglichen und dabei eine geordnete städtebaulichen Entwicklung zu gewährleisten. Der aktuellen Nachfrage entsprechend sollen insbesondere die Grundlagen für den Bau von eigengenutzten Einfamilienhäusern geschaffen werden.

Diese Bebauung muss auch mit einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB entwickelbar sein, damit sie nicht auf die Eigenentwicklungsoption gemäß LEP HR angerechnet wird.<sup>15</sup> Den Forderungen des Landkreises entsprechend darf die Bebauung deshalb nur einreihig entwickelt werden.

Dabei soll die neue Wohnbebauung die wesentlichen ortstypischen Merkmale der Bestandsbebauung hinsichtlich der Maßstäblichkeit und Gestaltung aufnehmen. Die Bebauung soll aufgelockert sein.

Die Planung soll außerdem den besonderen Gegebenheiten im Plangebiet hinsichtlich Grundwasserstand und Schadstoffbelastung in ausreichendem Maße Rechnung tragen, um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen.

Der Bebauungsplan muss schließlich die Voraussetzungen dafür schaffen, dass der im Gebiet bzw. angrenzend an das Gebiet vorhandene Entwässerungsgraben dauerhaft seine Funktion erfüllen kann.

### **2.2 Planungsalternativen**

Beachtet man die geringe Größe des Gebiets, die Ziele der Planung und die Vorgaben der Landesplanung, kommen Planungsalternativen nur sehr eingeschränkt in Betracht.

Standortsalternativen gibt es nicht, da es Meyenburg derzeit keine verfügbaren Flächen gibt, die kurzfristig für eine Wohnbebauung entwickelt werden könnten. Die bereits in der Vergangenheit geprüften Standorte (insbesondere Fläche „An den Knustgärten“) sind aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht kurzfristig mobilisierbar.

Nutzungsalternativen zur Erfüllung des Planungsziels, neue Flächen für eine Bebauung mit Eigenheimen bereitzustellen, gibt es nur wenige. Es sind nur Wohngebiete denkbar, in denen die Wohnnutzung den Vorrang hat. Da die jetzige Außenbereichsfläche mit einem Bebauungsplan der Innentwicklung entwickelt werden muss (oder einer Ergänzungssatzung), um nicht auf die Eigenentwicklungsoption angerechnet zu werden, ist eine Entwicklung außerdem nur in den engen Grenzen des § 13b BauGB möglich. Dieser gibt vor, dass der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründen muss. Nach herrschender Rechtsprechung kann diese Bedingung nur durch die Ausweisung eines Reinen Wohngebiet oder eines Allgemeinen Wohngebietes erfüllt werden.

---

<sup>15</sup> Da gemäß LEP HR auch geplante, aber noch nicht realisierte Bebauungspläne und Bauflächen im FNP auf die Entwicklungsoption anzurechnen sind, ist diese durch die vorhandenen Planungen bereits ausgeschöpft.

Beide Baugebietsarten dienen dem Wohnen und entsprechen damit auch der im Aufstellungsbeschluss formulierten Zielstellung, Flächen für Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen. Wesentlicher Unterschied ist, dass Reine Wohngebiete ausschließlich dem Wohnen dienen, in Allgemeine Wohngebieten dagegen noch weitere Nutzungsarten, vor allem für die Versorgung des Gebietes, zulässig sind. Letzteres ist im Plangebiet allerdings weder sinnvoll noch notwendig, da das Plangebiet in der Nähe des Stadtkerns liegt. Dort sind Versorgungseinrichtungen in fußläufiger Entfernung vorhanden. Möglicherweise ansiedlungswillige Nicht-Wohnnutzungen sollten darüber hinaus in den Stadtkern gelenkt werden, um diesen zu stärken.

Erschließungsvarianten gibt es keine, da den Vorgaben von Landkreis und Landesplanung entsprechend nur eine einreihige Bebauung möglich ist, die über das bestehende Straßennetz erschlossen werden kann.

Weitere grundsätzliche Planungsalternativen gibt es nicht.

## **2.3 Abwägung, Begründung der einzelnen Festsetzungen**

### **2.3.1 Städtebauliche Festsetzungen**

#### **Art der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet wird als Baugebiet ein Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Dies entspricht der kommunalen Zielstellung, auf diesen Flächen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue qualitätsvolle Wohnbebauung zu schaffen.

Reine Wohngebiete (WR) dienen gemäß § 3 BauNVO dem Wohnen. Allgemein zulässig sind ausschließlich Wohngebäude, Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen, Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen für den durch die Wohnnutzung verursachten Bedarf.

Die in Reinen Wohngebieten gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – der Versorgung des Gebietes und der Deckung des täglichen Bedarfs dienende Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke – sollen in dem Reinen Wohngebiet im Plangebiet nicht zugelassen werden können, da das Gebiet ausschließlich auf die Wohnnutzung beschränkt werden soll, was auch die ausnahmsweise Zulassung von gewerblichen oder sonstigen Fremdanlagen ausschließt.

Zum einen sind diese Nutzungen zur Versorgung der Bewohner nicht erforderlich, da sich das Gebiet zwar am Rand des Siedlungsgebietes, aber in unmittelbarer Nähe des Stadtkerns befindet. Versorgungseinrichtungen sind überwiegend fußläufig erreichbar. Zum anderen sollen sich ansiedlungswillige Nicht-Wohnnutzungen möglichst innerhalb des Stadtkerns ansiedeln, um den Stadtkern zu stärken. Flächenpotenziale sind dort noch vorhanden. Durch den Ausschluss dieser Nutzungen im WR kann außerdem eine Beschränkung des Verkehrsaufkommens auf den reinen Anliegerverkehr sichergestellt werden.

Aus denselben Gründen sollen die normalerweise in Reinen Wohngebieten gemäß § 13 BauNVO uneingeschränkt zulässigen Räume für freie Berufe nur ausnahmsweise zugelassen werden können. „Freie Berufe“ ist im Baurecht kein eindeutiger Rechtsbegriff. Gemäß

Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 20.01.1984<sup>16</sup> ist die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, dadurch gekennzeichnet, dass in unabhängiger Stellung Dienstleistungen angeboten werden, die vorwiegend auf individuellen geistigen Leistungen oder sonstigen persönlichen Fertigkeiten beruhen. Da die meisten freien Berufe Kundenbetrieb (Klienten, Patienten etc.) haben, ist es sinnvoll, diese Nutzungen ebenfalls auf den Stadtkern konzentrieren. Es spricht allerdings nichts dagegen, einzelne Räume für freie Berufe im Gebiet ausnahmsweise zuzulassen. Eine schleichende Umwidmung des Gebietes muss aber verhindert werden.

#### Entwicklung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. „Entwickeln“ bedeutet das Verfeinern der gröberen Planung des FNP durch den Bebauungsplan. Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung folgt zurzeit noch nicht diesem Entwicklungsgebot: Die Flächen sind im rechtswirksamen FNP der Stadt Meyenburg als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ dargestellt. Aus Grünflächen können im Bebauungsplan grundsätzlich keine Baugebiete entwickelt werden. Es ist deshalb eine Änderung des FNP erforderlich. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB aufgestellt wird, kann der Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch bei einer Abweichung vom FNP aufgestellt werden, bevor der FNP geändert wird. Die Anpassung des FNP kann dann im Wege der Berichtigung erfolgen. Vorgesehen ist entsprechend der Darstellungssystematik des FNP die Darstellung als Wohnbaufläche. (Siehe auch Abschnitt „Flächennutzungsplanung“ in Kapitel 1.2.5.)

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird für das Reine Wohngebiet durch eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) und eine maximale Firsthöhe festgesetzt.

Festgesetzt wird eine GRZ von 0,2. Zulässig sind also 0,2 m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche für die Gebäude der Hauptnutzung. Auf der südlichen Teilfläche des Baugebietes, die nach den aktuellen Vorstellungen der Gemeinde ein Baugrundstück bilden soll, könnte folglich ein Wohngebäude mit einer Grundfläche von etwa 135 m<sup>2</sup> (inklusive Terrasse) errichtet werden. Auf der nördlichen Teilfläche sind bei Zugrundelegung der von der Stadt favorisierten Parzellierung in zwei Baugrundstücke noch etwas größere Gebäude mit ähnlichen Dimensionen wie die nördlich angrenzende Wohnbebauung möglich. Ziel ist es, zwar eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke zuzulassen und den gestiegenen Ansprüchen, beispielsweise an die Wohnfläche pro Person, Rechnung zu tragen, gleichzeitig aber die Lage des Gebietes am Rand des Siedlungsgebietes zu berücksichtigen und die mögliche Verdichtung zu begrenzen.

Es ist außerdem eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 50 % durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und durch Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO möglich. Es sollen in dieser Hinsicht im Bebauungsplan keine Einschränkungen vorgenommen werden, um den Bauherren die Errichtung funktionsergänzender Nebenanlagen und -gebäude zu ermöglichen. Das relativ geringe Maß der baulichen Nutzung für die Gebäude der Hauptnutzung gestattet diese Überschreitung, ohne dass andere Belange der Planung unverträglich beeinträchtigt werden.

---

<sup>16</sup> 4 C 56.80

Um Beeinträchtigungen des Ortsbildes und des Landschaftsbildes durch eine unkontrollierte Höhenentwicklung auszuschließen, wird zusätzlich die dritte Dimension der Gebäude durch Höchstmaße für die Firsthöhe begrenzt. Zulässig ist eine Firsthöhe (höchster Punkt der Dachhaut) von maximal 10,0 Metern. Dies gestattet im Zusammenspiel mit der festgesetzten Dachneigung (siehe Abschnitt „Gestaltung der Dächer“ in Kapitel 2.3.3) in der Regel wie bei der Nachbarbebauung eine Bebauung mit einem normalen Geschoss und einem ausbaufähigen Dachgeschoss.

Technische Aufbauten auf den Dächern dürfen die Firsthöhe um maximal 1 Meter überschreiten. Dieses Maß ermöglicht die Errichtung von normalen Hausantennen. Dagegen ist die Errichtung z. B. von größeren Sendemasten auf den Dächern wegen ihrer Fernwirkung und den damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild ausgeschlossen.

Damit es im späteren Baugenehmigungsverfahren nicht zu Unklarheiten kommt, von welcher Höhe bei der Ermittlung der Firsthöhe auszugehen ist, wird festgesetzt, dass die maßgebliche Bezugshöhe die festgesetzte Mindesthöhe des Fertigfußbodens ist, die im Bebauungsplan mit 79,20 m über Normalhöhennull (NHN) im Höhenbezugssystem DHHN2016 festgesetzt wird (siehe Abschnitt „Schutzmaßnahmen aufgrund des Grundwasserstandes“).

### **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO werden im Bebauungsplan ausschließlich durch Baugrenzen gebildet. Ist eine Baugrenze festgesetzt, dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche dient der Herstellung der wesentlichen Grundzüge der städtebaulichen Ordnung im B-Plan-Gebiet.

Eine starke Beschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen ist städtebaulich nicht erforderlich. Es wird aber aus städtebaulichen Gründen ein gewisser Rahmen gesetzt, in dem sich alle Gebäude der Hauptnutzung konzentrieren müssen. Es reicht für die städtebauliche Ordnung aus, wenn sämtliche Gebäude der Hauptnutzung in einem Streifen von maximal 25 m Tiefe angeordnet werden. Innerhalb der so festgesetzten Baufenster ist eine Bebauung nach Maßgabe der sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans möglich. Damit müssen die Gebäude nicht zwingend in einer Bauflucht stehen und das Vor- und Zurückspringen von Gebäuden ist möglich.

Das Baufenster auf der nördlichen Teilfläche wird so positioniert, dass die Gebäude der Hauptnutzung auf den zur Hagenstraße orientierten Grundstücksbereichen positioniert werden. Durch die Konzentration der Hauptgebäude auf die straßenseitigen Grundstücksflächen kann ein im Idealfall als Garten gestalteter Übergangsbereich zu den angrenzenden Grünflächen der Kleingärten von Gebäuden der Hauptnutzung freigehalten werden. Das Baufenster auf der südlichen Teilfläche nimmt die rückwärtige Baugrenze der nördlichen Teilfläche auf.

Es ist grundsätzlich ein Abstand von mindestens 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Diesen Abstand hält auch das nördlich angrenzende Wohngebäude ein. Dadurch wird die Ausprägung von Vorgartenbereichen begünstigt.

Die seitlichen Abstände der Baufenster können geringer sein. An dem Weg Die Kampgärten befinden sich allerdings mehrere besonders erhaltenswerte Bäume, zwei Linden und eine Birke. Die Bäume werden zwar nicht mit einer Erhaltungsbindung versehen, sollen aber trotzdem möglichst erhalten werden. Dies kann nur gelingen, wenn sich der Kronenbereich der Bäume außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen befindet. Der Abstand der Baugrenze südlich des Wegs Die Kampgärten beträgt deshalb 4,0 m.

Die Größen der Baufenster, die durch die Baugrenzen entstehen, ermöglichen in den Baugebieten eine Bebauung mit dem im Bebauungsplan festgesetzten Maß der baulichen Nutzung.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann die Baugenehmigungsbehörde im Rahmen ihres pflichtgemäßen Ermessens ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen – beispielsweise Erkern, Balkonen, Eingangsüberdachungen etc. – über die Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß zulassen (vgl. § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).

Keine Einschränkungen trifft der Bebauungsplan hinsichtlich der Errichtung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen in den Baugebieten. Nebenanlagen sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Grundstücks oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Dazu gehören bei einem Wohnhaus beispielsweise ein kleines Gewächshaus oder ein Fahrrad- und Geräteschuppen, aber auch Mauern, Zäune oder eine Schaukel. Wenn der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, können derartige Nebenanlagen nicht nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, sondern auch außerhalb, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, zugelassen werden. Gleiches gilt gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO auch für bauliche Anlagen, die nach Maßgabe von § 6 der Brandenburgischen Bauordnung in den Abstandsflächen zugelassen werden können, wie Garagen (einschließlich der rechtlich gleichgestellten Carports).

Da die Baufenster nur eine Tiefe von ca. 20 m bzw. 25 m aufweisen und die rückwärtigen Grundstücksflächen teilweise noch als private Grünflächen festgesetzt werden, auf denen keine Nebengebäude, Stellplätze und Garagen zulässig sind (siehe Abschnitt „Grünflächen“), sollen die Freiheiten der Grundstückseigentümer innerhalb der Baugebiete nicht beschränkt werden.

### **Verkehrsflächen**

Im Bebauungsplan werden als Verkehrsflächen ausschließlich öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Die Erschließung der Baugrundstücke im B-Plan-Gebiet für den öffentlichen Straßenverkehr soll künftig gemäß aktueller Beschlusslage der Stadtverordnetenversammlung ausschließlich über die Hagenstraße erfolgen, die östlich an das Plangebiet angrenzt und einen entsprechenden Ausbaustandard hat.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich ein kurzes Stück des Wegs Die Kampgärten. Dieser nur mit Schotter und Recyclingmaterial befestigte Weg übernimmt im Wesentlichen eine Erschließungsfunktion für die westlich und südlich gelegenen Gartenparzellen. Darüber hinaus ist der Sportplatz an der Straße An den Koppelwiesen unter anderem auch über diesen Weg

zu erreichen. Dieser Weg wird deshalb im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, soweit er sich im Geltungsbereich befindet.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche in Fahrbahn, Pflanzstreifen etc. und die konkrete Ausbildung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Es wird eine Breite von 8,0 m festgesetzt, damit ein hinreichender Spielraum besteht, um bei einer möglichen Aufschüttung der Baugebiete um 60 cm (siehe Kapitel 2.3.5) den Höhenunterschied durch Böschungen abfangen zu können.

Die Festsetzung weiterer Verkehrsflächen ist nicht erforderlich.

## **Grünflächen**

Wie bereits dargestellt, verläuft an der westlichen bzw. südlichen Grenze des Geltungsbereichs teilweise innerhalb und teilweise außerhalb des Plangebietes ein Graben, der unter anderem der Entwässerung des Schulgeländes dient. Dieser wird derzeit nicht bewirtschaftet und ist abschnittsweise stark zugewachsen. An einigen Stellen befinden sich auch Abfälle im Graben. Bei starken Regenfällen kann der Graben seine Entwässerungsfunktion nur eingeschränkt erfüllen, sodass die angrenzenden Flächen überschwemmt werden.

Vor diesem Hintergrund ist es aus mehreren Gründen wichtig, künftig einen Randstreifen zu diesem Graben von baulichen Nutzungen, versiegelten Flächen etc. freizuhalten: Zum einen sollen für den Fall, dass der Graben über die Ufer tritt, Retentionsflächen zur Verfügung stehen. Zum anderen muss der Graben bewirtschaftet und unterhalten werden können. Schließlich ist auch das Vorkommen von Amphibien im Graben und auf den angrenzenden Flächen (Landlebensraum) nicht gänzlich auszuschließen, deren Lebensraum erhalten werden soll.

Die unmittelbar an den Entwässerungsgraben angrenzenden Flächen werden deshalb in einer Tiefe von 5,0 m als Grünflächen festgesetzt. Ziel der Festsetzung ist in erster Linie die Sicherung der Flächen als Gewässerrandstreifen. Die Grünflächen erhalten deshalb die Zweckbestimmung „Grabenrandstreifen“.

Dabei werden die Grünflächen in eine private Grünfläche und eine öffentliche Grünfläche geteilt. Um künftig eine Bewirtschaftung des Grabens zu ermöglichen, wird eine Fläche von 1,50 m angrenzend an den Graben als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grabenrandstreifen“ festgesetzt. Diese Breite gestattet zumindest eine manuelle Reinigung des Grabens. Der verbleibende Teil des 5 m-Streifens kann in die private Grundstücksnutzung einbezogen werden und wird dementsprechend als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grabenrandstreifen“ festgesetzt.

Damit die Grünflächen ihre Funktion als Retentionsflächen erfüllen können, müssen sie von baulichen Anlagen jeder Art, insbesondere von Gebäuden, Mauern etc. freigehalten werden. Bauliche Anlagen sind deshalb auf den privaten Grünflächen überwiegend unzulässig. Einzige Ausnahme bilden Einfriedungen – zulässig sind auf den Grünflächen nur offene Einfriedungen (siehe Abschnitt „Einfriedungen“ in Kapitel 2.3.3) –, damit die Eigentümer und Nutzer ihrem berechtigten Interesse, ihre privat genutzten Flächen abzugrenzen, nachkommen können. Eine flache Böschung zum Abfangen des zum Baugebiet bestehenden Höhenunterschieds von 60 cm durch die erforderlichen Aufschüttungen (siehe Kapitel 2.3.5) soll ebenso möglich sein.

In diesem Zusammenhang sollte auch geprüft werden, ob der Graben so ertüchtigt werden kann, dass er auch das Niederschlagswasser, das künftig von den bebauten und befestigten Flächen der Baugrundstücke abfließt, aufnehmen kann, da eine Versickerung im Plangebiet aufgrund der hohen Grundwasserstände nur sehr eingeschränkt möglich sein wird (siehe Abschnitt „Baugrund“ in Kapitel 1.2.5).

Schließlich sind gemäß § 8 Abs. 1 BbgBO auch die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der privaten Baugrundstücke innerhalb des festgesetzten Reinen Wohngebiets wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung entgegenstehen, so dass sie in ihrer Funktion mit privaten Grünflächen vergleichbar sein werden. Diese Flächen sollen jedoch nicht im planungsrechtlichen Sinne gesondert als private Grünflächen festgesetzt werden, um die Bauherren hinsichtlich der konkreten Aufteilung ihrer Grundstücke nicht weiter einzuschränken. Sie sind Bestandteil des festgesetzten Baugebiets und werden durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (Begrenzung des Anteils der Grundstücksfläche, die bebaut werden darf) von Bebauung freigehalten.

### **Bindungen für Bepflanzungen**

Wie im Abschnitt „Altlasten“ in Kapitel 1.2.5 dargestellt, wurden im Zuge von Beprobungen des Plangebietes Schadstoffbelastungen festgestellt. Diese beziehen sich auf den Wirkungspfad Boden – Nutzungspflanze. Es wurden erhöhte Blei- und Cadmiumwerte festgestellt. Das bedeutet, dass bei einem Anbau von Nutzpflanzen diese Pflanzen möglicherweise Schadstoffbelastungen aufweisen, die bei einem Verzehr gesundheitsschädigend sind.

Da im Bereich des Grabenrandstreifen keine Aufschüttungen zur Überdeckung erfolgen sollen, damit er seine Funktion als Retentionsfläche erfüllen kann, muss auf dieser Teilfläche auf den Anbau von Nutzpflanzen verzichtet werden. Das Verbot umfasst sowohl Nutzpflanzen, die zum direkten menschlichen Verzehr geeignet sind, wie z. B. Salat, als auch Sträucher und Bäume, die zum menschlichen Verkehr geeignete Früchte tragen, wie z. B. Apfelbäume. Da sich der Ausschluss nur auf die festgesetzten privaten Grünflächen innerhalb des 5-m-Streifens am Graben bezieht und in allen anderen Bereichen keinerlei Bindungen für Bepflanzungen festgesetzt werden, werden die resultierenden Einschränkungen als nicht erheblich eingeschätzt. Die Bindungen stellen zwar eine Einschränkung für die Bauherren dar, sind aber im Interesse gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse zu dulden.

### **Schutzmaßnahmen aufgrund des Grundwasserstandes**

Das Grundwasser im Plangebiet steht oberflächennah an. Die Grundwasserstände im Plangebiet schwankten in den vergangenen Jahren zwischen 78 und 79 m über Normalhöhennull (ü. NHN).<sup>17</sup> Bei den Baugrunduntersuchungen im Mai 2021 lagen die Grundwasserstände bei 0,75 bis 1,10 m unter der Geländeoberkante. Der freie Grundwasserspiegel soll sich im Bau- feld laut hydrogeologischer Karte bei +79 m ü. NHN befinden.<sup>18</sup>

Der Grundwasserstand korrespondiert mit den Wasserständen im Graben. Bei Geländehöhen zwischen 78 und 79 m im Plangebiet muss deshalb mit hoch anstehendem Grundwasser gerechnet werden. Darüber hinaus werden die südlichen Flächen bei Starkniederschlägen tem-

<sup>17</sup> vgl. Auskunftsplattform Wasser (<https://apw.brandenburg.de>), thematische Karten Grundwasserisolinien

<sup>18</sup> vgl. Geotechnischer Bericht, S. 7

porär überschwemmt. Dies rührt teilweise daher, dass der Entwässerungsgraben zurzeit seine Funktion nur eingeschränkt erfüllen kann.

Von Hochwasser ist das Gebiet dagegen nicht betroffen. Es ist weder Teil eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes noch gehört es nach dem aktuellen Stand der Risikobewertung (Gefahren- und Risikokarten des MLUK Brandenburg vom Dezember 2018) zu einem Gebiet, das von einem 100jährigen Hochwasserereignis (HQ<sub>100</sub>) betroffen sein kann.

Um das Risiko für die künftigen Bewohner durch hohe Grundwasserstände zu minimieren und Schäden zu verhindern, wird im Rahmen des Bebauungsplanes eine Mindesthöhe für den Fertigfußboden des Erdgeschosses von Gebäuden festgesetzt. Diese Mindesthöhe beträgt 79,20 m ü. NHN und liegt damit etwa 20 cm über dem angenommenen freien Grundwasserspiegel und den höchsten Grundwasserständen der vergangenen Jahrzehnte.

Da die Stadt eine Aufschüttung der Baugebiete um 60 cm zur Bewältigung der Schadstoffbelastung realisiert und dadurch diese Höhen bereits teilweise erreicht werden, müssen nur noch in Teilbereichen zusätzliche Maßnahmen am Gebäude zum Erreichen der Mindesthöhe des Fertigfußbodens erfolgen.

Welche baulichen Schutzmaßnahmen darüber hinaus sinnvoll sind, muss im Vorfeld der Bau- maßnahmen durch entsprechende Untersuchungen und Gründungsberatungen eines Fachmanns oder Sachverständigen ermittelt werden. Bauherren im Plangebiet müssen sich grundsätzlich eigenverantwortlich im Vorfeld der Errichtung von Gebäuden umfassend über das Risiko hoher Grundwasserstände informieren, um durch entsprechende Sicherheitsvorkehrungen nachteilige Folgen durch hohe Grundwasserstände zu vermeiden bzw. zu minimieren.

Die festgesetzte Maßnahme dient nicht nur dem Schutz der Bauherren und Bewohner, sondern auch dem Schutz des Grundwassers, da Eingriffe in das Grundwasser vermieden werden sollen.

### **2.3.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich zwar außerhalb des historischen Siedlungsbestandes der Altstadt von Meyenburg, grenzt aber unmittelbar daran. Darüber hinaus wird die künftige Bebauung aufgrund ihrer Randlage – es schließen sich lediglich Kleingärten mit maximal flachen, eingeschossigen Gebäuden an – auch aus der Ferne sichtbar sein. Es ist deshalb ein besonderes Augenmerk auf die Elemente der Bebauung zu richten, die eine Fernwirkung haben.

Es werden deshalb auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) auch gestalterische Festsetzungen für die baulichen Anlagen getroffen. Durch die Festsetzungen sollen Beeinträchtigungen des Ortsbildes ausgeschlossen und eine ortsbildtypische Weiterentwicklung des Gebietes am Rand der Altstadt sichergestellt werden. Die bestehende ortstypische Bebauung gibt den Rahmen für die Gestaltung vor.

Die Festsetzungen zur Gestaltung beschränken sich auf die wesentlichen, überwiegend vom öffentlichen Raum aus wahrnehmbaren Gestaltungsmerkmale, und zwar auf die Dächer.

## **Gestaltung der Dächer**

Zu den Elementen, die in starkem Maße ortsbildprägend sind und gleichzeitig eine enorme Fernwirkung besitzen, gehören die Dächer. Charakteristisch für die angrenzende Bestandsbebauung vor allem in der Altstadt sind die schlichten, gaupenlosen Satteldächer mit einer Neigung von überwiegend 35 bis 45°. Dabei verläuft die Firstrichtung der Dächer parallel zur Straße.

Damit Neubauvorhaben das harmonische Erscheinungsbild der Bebauung nicht zerstören, müssen sie hinsichtlich der Dachgestaltung wesentliche ortstypische Merkmale aufgreifen. Es wird deshalb festgesetzt, dass die Dächer als Satteldächer oder als Walmdächer, die ein ähnliches Erscheinungsbild wie Satteldächer aufweisen und vereinzelt auch in der Altstadt anzutreffen sind, errichtet werden müssen. Allerdings kann die Dachneigung innerhalb eines größeren Spektrums liegen als bei der Bestandsbebauung. Festgesetzt wird eine Dachneigung von mindestens 30° und damit eine wahrnehmbare Dachneigung. Dies ist zur Herstellung einer städtebaulichen Ordnung ausreichend und ermöglicht den Bauherren gleichzeitig eine größere Flexibilität.

Garagen, überdeckte Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen mit einer Grundfläche von maximal 24 m<sup>2</sup> – dies entspricht beispielsweise einer großzügigen Einzelgarage oder einer Gartenlaube – sowie Dachaufbauten und untergeordnete Vorbauten im Sinne von § 6 Abs. 6 BbgBO, da diese in der Regel keinen gewichtigen Beitrag zum Ortsbild leisten und deshalb aus städtebaulichen Gründen keine Festsetzungen erforderlich sind.

### **2.3.3 Grünordnerische Festsetzungen**

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 „Wohnbaufläche Hagengärten in Meyenburg“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13b in Verbindung mit § 13a BauGB. Durch den Bebauungsplan zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft gelten deshalb gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es muss folglich kein Ausgleich stattfinden und es müssen keine Maßnahmen zum Ausgleich festgesetzt werden.

Dies entbindet allerdings nicht von der Pflicht, Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft möglichst zu vermeiden und zu minimieren. Aus diesem Grund werden folgende Festsetzungen zur Grünordnung in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **Einfriedungen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen die Einfriedungen grundsätzlich eine Durchlässigkeit aufweisen, die der Lage im Randbereich des Siedlungsgebietes im Übergangsbereich zu den nur noch locker bebauten Kleingärten Rechnung trägt.

Einfriedungen sowie die Türen und Tore der Zugänge und Auffahrten müssen deshalb grundsätzlich einen Bodenabstand von mindestens 10 cm aufweisen. Durch diese Festsetzung soll für Kleinsäuger, Amphibien und Insekten etc. ein ungehindertes Passieren und Queren gewährleistet werden. Die Lebensräume dieser Tierarten sollen nicht durch undurchlässige Barrieren eingeschränkt werden. Dies gilt lediglich nicht für Pfeiler und Stützmauern. Letztere werden im Zusammenhang mit den Aufschüttungen zur Vermeidung von Konflikten aufgrund der vorhandenen Schadstoffbelastungen erforderlich werden (siehe

Kapitel 2.3.5). Diese Aufschüttungen werden zu den Straßen mit Mauern abgefangen werden müssen.

Auf den festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grabenrandstreifen“ sind darüber hinaus nur offene Einfriedungen zulässig. In Anlehnung an Nr. 55.6 der Verwaltungsvorschrift zur Brandenburgischen Bauordnung (VVBbgBO), die am 2. August 2018 außer Kraft getreten ist<sup>19</sup>, sind offene Einfriedungen solche, die ein ungehindertes Durchsehen zulassen, wie z. B. Maschendrahtzäune. Die Grünflächen können ihre Funktion als Retentionsflächen nur erfüllen, wenn sich nicht innerhalb der Grünflächen Barrieren in Form von geschlossenen Einfriedungen befinden.

Die Höhe der Einfriedungen darf schließlich 2,0 m nicht überschreiten, um erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden.

Da Hecken nicht zu den Einfriedungen gehören, bleibt die Zulässigkeit von Hecken im Geltungsbereich durch die Festsetzung zu den Einfriedungen unberührt.

### **Wasser- und Bodenschutz**

Der Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes soll dauerhaft auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden, damit eine Versickerung des Niederschlagswassers gewährleistet bleibt und letztlich ein positiver Beitrag zur Grundwasserneubildung geleistet wird. Dies dient auch dem Schutz vor Überschwemmungen. Darüber hinaus soll der dauerhafte Verlust von Boden minimiert werden. Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers wird deshalb auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass alle Stellplätze, Zufahrten und Wege sowie Terrassen nur teilversiegelt werden dürfen.

Es sind wasser- und luftdurchlässige Materialien zu verwenden. Nicht gestattet sind alle Materialien, die zu einer Vollversiegelung führen, wie Betonflächen, Asphaltdeckschichten, Pflaster in Mörtel etc. sowie kunststoffgebundene Deck- und Zwischenschichten. Möglich sind wassergebundene Decken, Pflastersteine in Sand oder Splitt verlegt mit einer Fugenbreite von mindestens 1 cm, sickerfähiges Ökopflaster, Schotterrasen, Grünwaben, Rasengittersteine und Ähnliches. Die Tragschicht ist aus einem Schotter-Splitt-Sand-Gemisch oder aus Recyclingmaterial anzulegen. Falls erforderlich kann darunter eine Frostschutzschicht aus einem groben Kies-Sand-Gemisch (ohne 0-Anteil) eingebracht werden.

Die Festsetzung dient zugleich dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel, da die Aufheizung von Flächen bei einer Teilversiegelung geringer ist als bei einer Vollversiegelung.

Gemäß § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) ist das anfallende Niederschlagswasser (soweit nicht verschmutzt) grundsätzlich zu versickern, ohne dass es dazu einer Festsetzung im Bebauungsplan bedarf. Die im Gebiet vorhandenen hohen Grundwasserstände stehen einer Niederschlagswasserversickerung allerdings möglicherweise zeitweise entgegen. Es ist deshalb im Einzelfall zu prüfen, ob und in welcher Form eine Versickerung der Niederschlagswasser erfolgen kann. In diesem Rahmen sollte auch geprüft werden, ob eine Einleitung des Niederschlagswassers in den Graben möglich und sinnvoll ist. Für

---

<sup>19</sup> durch Bekanntmachung des MIL vom 13. Juli 2018 (ABl./18, [Nr. 30], S.649)

die gesammelte Ableitung von Niederschlagswasser über Versickerungsanlagen in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

### **2.3.4 Nachrichtliche Übernahmen**

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Es geht also um bestehende Festsetzungen, die der Bebauungsplan lediglich übernimmt. Auf dieser Grundlage werden in den Bebauungsplan Nr. 9 „Wohnbauflächen Hagengärten Meyenburg“ das Bodendenkmal Nr. 111633 „Altstadt Neustadt, Altstadt deutsches Mittelalter, Befestigung deutsches Mittelalter, Einzelfund Urgeschichte“, die Stellplatzsatzung und die Stellplatzablösesatzung der Stadt Meyenburg sowie die Baumschutzverordnung des Landkreises Prignitz übernommen. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen dürfen diesen nachrichtlichen Übernahmen nicht widersprechen. Darüber hinaus resultieren für die Grundstückseigentümer im B-Plan-Gebiet bestimmte Pflichten.

### **Denkmalschutz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich vollständig auf das Bodendenkmal Nr. 111633 „Altstadt Neustadt, Altstadt deutsches Mittelalter, Befestigung deutsches Mittelalter, Einzelfund Urgeschichte“.

In § 2 Abs. 1 des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) werden Denkmale als „Sachen, Mehrheiten von Sachen oder Teile von Sachen [definiert], an deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, wissenschaftlichen, technischen, künstlerischen, städtebaulichen oder volkskundlichen Bedeutung ein öffentliches Interesse besteht.“ Bodendenkmale sind nach § 2 Abs. 2 Nr. 4 BbgDSchG „bewegliche und unbewegliche Sachen, insbesondere Reste oder Spuren von Gegenständen, Bauten und sonstigen Zeugnissen menschlichen, tierischen und pflanzlichen Lebens, die sich im Boden oder in Gewässern befinden oder befanden“.

Es ist deshalb Folgendes zu beachten:

Denkmale sind gemäß § 7 Abs. 1 BbgDSchG im Rahmen des Zumutbaren nach denkmalpflegerischen Grundsätzen zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Sie sind außerdem so zu nutzen, dass ihre Erhaltung auf Dauer gewährleistet ist (§ 7 Abs. 2 BbgDSchG). Veränderungen und Maßnahmen an Denkmalen sowie Änderungen der Nutzung und der Bodennutzung dürfen nur nach Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises erfolgen (§ 9 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Alle Veränderungen und Maßnahmen sind zudem dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 BbgDSchG), müssen also fachlich begleitet werden. Erdingriffe müssen deshalb archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Damit ist voraussichtlich ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu beauftragen. Die Kosten für Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung oder Bergung und Dokumentation des Denkmals hat der Veranlasser der Eingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§ 7 Abs. 3 BbgDSchG).

Es ist ferner zu beachten, dass gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG bei Erdarbeiten unvermutet entdeckte Bodendenkmale, wie z. B. Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc., unverzüglich den Denkmalfachbehörden anzuzeigen sind. Die aufgefundenen Bodendenkmale müssen mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde auch länger, in unverändertem Zustand erhalten und vor Gefahren für die Erhaltung geschützt werden (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben.



**Abb. 12:** Ausdehnung des Bodendenkmals<sup>20</sup>

Im Interesse des Schutzes des Denkmals wird den Bauherren deshalb empfohlen, Eingriffe in das Bodendenkmal zumindest zu minimieren. Es sollte deshalb grundsätzlich von einer Unterkellerung abgesehen werden.

Alle Planungen sind frühzeitig mit dem BLDAM und der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis abzustimmen.

<sup>20</sup> GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0 © Denkmaldaten/BLDAM 2022

## **Stellplatzsatzung und Stellplatzablösesatzung**

Im B-Plan-Gebiet gelten die Satzung der Stadt Meyenburg über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) und die Stellplatzablösesatzung der Stadt Meyenburg.

Gemäß § 2 Abs. 1 der Stellplatzsatzung sind bei der Errichtung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, die notwendigen Stellplätze gemäß den Richtzahlen der Anlage 1 der Stellplatzsatzung bzw. in Anlehnung daran nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall herzustellen. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze richtet sich dabei nach der Nutzungsart und der Nutzfläche o. Ä.

Bei Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern ist die Anzahl der notwendigen Stellplätze von der Nutzfläche abhängig: Sie beträgt 1 Stellplatz je Wohnung bis 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche und 2 Stellplätze je Wohnung über 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche. (Siehe auch Abschnitt „Stellplatzsatzung“ in Kapitel 1.2.5.)

Wenn die Gemeinde zustimmt, kann die Verpflichtung zur Errichtung der notwendigen Stellplätze gemäß der geltenden kommunalen Stellplatzablösesatzung auch durch Zahlung eines Geldbetrages abgelöst werden. Der Ablösebetrag beträgt zurzeit 2.000,00 € je Stellplatz.

## **Baumschutzverordnung Prignitz**

Ein Teil der innerhalb des Plangebietes stehenden Bäume fällt unter die Rechtsverordnung des Landkreises Prignitz zum Schutz von Bäumen und Feldhecken (Baumschutzverordnung Prignitz). Diese Bäume werden – teilweise in Abhängigkeit vom Stammumfang – in § 1 der Satzung zu geschützten Landschaftsbestandteilen erklärt.

Die geschützten Bäume und ihr Wurzelbereich dürfen gemäß § 4 Abs. 1 Baumschutzverordnung nicht beseitigt, beschädigt, in ihrem Aufbau wesentlich verändert oder durch andere Maßnahmen nachhaltig beeinträchtigt werden. Diese verbotenen Handlungen bedürfen einer vorherigen Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde (§ 5 Abs. 1 Gehölzschutzverordnung) und sind in der Regel durch Ersatzpflanzungen auszugleichen.

Es ist anzustreben, zumindest sämtliche Bäume, die unter die Baumschutzverordnung fallen, zu erhalten. Dies betrifft derzeit im Plangebiet nur die Bäume entlang des Weges Die Kampgärten: eine Birke und zwei Linden auf der südlichen Seite und zwei Rotbuchen (nicht eingemessen) auf der nördlichen Seite. Die Weiden und Obstbäume im Geltungsbereich sind gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 2 der Baumschutzverordnung nicht geschützt, da das Plangebiet nach Definition in § 1 der Verordnung zum besiedelten Bereich gehört. Die geschützten Bäume entlang des Weges Die Kampgärten können allerdings möglicherweise nicht erhalten werden, da im unmittelbar angrenzenden Baugebiet im Zuge der Überdeckung der Schadstoffbelastungen das Gelände angeschüttet wird (siehe Kapitel 2.3.5).

### 2.3.5 Kennzeichnungen

Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sollen im Bebauungsplan unter anderem Flächen gekennzeichnet werden, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Eine Kennzeichnungspflicht greift immer dann, wenn die Flächen für bauliche Nutzungen vorgesehen sind und die Belastungen nach Art, Beschaffenheit oder Menge gesundheits-, boden-, luft- oder wassergefährdend sind.

In der für das Plangebiet durchgeführten Schadstoffuntersuchung<sup>21</sup> wurden für den Wirkungspfad Boden – Mensch (Horizont 0,00 m – 0,35 m) keine Überschreitungen der Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) festgestellt. „Demnach ist die Nutzung der Flächen für die geplanten Bebauungsabsichten unter diesem Aspekt uneingeschränkt möglich.“<sup>22</sup> Auch für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser wurden keine Überschreitungen der Prüfwerte der BBodSchV festgestellt. (Siehe auch Abschnitt „Altlasten“ in Kapitel 1.2.5.)

Dagegen wurden für den Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze (Horizont 0,30 m – 0,60 m) teilweise Schadstoffkonzentrationen nachgewiesen, die über den Prüf- bzw. Maßnahmewerten liegen. Die folgende Tabelle zeigt einen Vergleich der Untersuchungsergebnisse mit den Prüfwerten der BBodSchV:

Parameter	Prüfwert [mg/kg]	TF 1 [mg/kg]	TF 2 [mg/kg]	TF 3 [mg/kg]	TF 4 [mg/kg]	TF 5 [mg/kg]	TF 6 [mg/kg]
Arsen	200	4,1	4,23	3,16	2,83	2,78	2,49
Cadmium	0,1	0,11	0,3	0,23	< 0,1	0,12	0,39
Blei	0,1	31,8	29	45,8	20,6	33,1	54,1
Quecksilber	5	0,28	1,2	0,31	0,62	0,68	0,99
Thallium	0,1	< 0,4	< 0,4	< 0,4	< 0,4	< 0,4	< 0,4
Ben- zo(a)pyren	1	0,14	0,25	0,24	0,16	0,5	0,44

Grau hinterlegt: Überschreitungen

**Abb. 13:** Schadstoffkonzentrationen Wirkungspfad Boden - Nutzpflanze im Plangebiet<sup>23</sup>

Überschreitungen wurden vor allem beim Parameter Blei festgestellt. Der Prüfwert wird in allen Proben deutlich überschritten. Die Maßnahmewerte für Cadmium werden nur geringfügig und auch nur in 5 der 6 Proben überschritten. Die festgestellten Überschreitungen sind problematisch, wenn eine Gartennutzung erfolgen soll, da dann über Obstbäume oder angebautes

<sup>21</sup> Schadstoffuntersuchung im Rahmen der Entwicklung einer Wohnbaufläche – Flurstück 679, Flur 5, Gemarkung Meyenburg. Erstellt durch IBL – Ingenieurtechnische Beratung, Berlin 01.10.2021

<sup>22</sup> aus: ebenda, S. 4

<sup>23</sup> aus: ebenda, Kurzdarstellung, S. 2

Gemüse Schadstoffe in einem gesundheitsgefährdenden Umfang aufgenommen werden können.

Ein Verzicht auf die Entwicklung von Wohnbebauung an diesem Standort scheint trotzdem nicht geboten. Die Tatsache, dass alternative Flächen, die kurzfristig mobilisierbar sind, in Meyenburg derzeit nicht verfügbar sind, und die Zielstellung, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, sprechen für eine Wiedernutzung der Fläche. Gleichzeitig muss eine Gesundheitsgefährdung künftiger Bewohner ausgeschlossen werden.

Ein generelles Verbot von Nutzpflanzen jeder Art im gesamten Gebiet ist nicht realistisch und kaum zu kontrollieren. Darüber hinaus würde dieses eine erhebliche Nutzungseinschränkung darstellen, die nicht gewollt ist. Es müssen deshalb im Vorfeld der Nutzung andere Maßnahmen ergriffen werden. Dabei kommen laut Gutachten zwei verschiedene Möglichkeiten in Betracht:

Die erste Möglichkeit ist ein kompletter Bodenaustausch in einer Tiefe von 60 cm. Die zweite Möglichkeit ist der Auftrag von 60 cm unbelastetem Boden auf den vorhandenen Boden. Diese Möglichkeit wird im Gutachten angesichts der hohen Grundwasserstände favorisiert.<sup>24</sup>

Auch die Stadt Meyenburg hat sich aufgrund der Grundwasserstände dazu entschlossen, 60 cm unbelasteten Boden auf den belasteten Boden aufzuschütten. Diese Maßnahme muss im Vorfeld der Bebauung realisiert werden. Maßgebliche Bezugshöhen für die Aufschüttungen sind die im Bebauungsplan durch Höhenbezugspunkte festgesetzten Geländehöhen. Die Bezugshöhe zwischen den festgesetzten Höhenbezugspunkten ist durch lineare Interpolation zu ermitteln.

Da die Stadt Eigentümerin der Flächen ist, kann sie die Aufschüttungen im Vorfeld der Parzellierung und Veräußerung einheitlich durchführen. Einschränkungen oder Gefährdungen der künftigen Bewohner können auf diese Weise ausgeschlossen werden.

### **2.3.6 Hinweise**

Neben den Festsetzungen und den nachrichtlichen Übernahmen sind im B-Plan-Gebiet noch die folgenden Hinweise zu beachten.

#### **Artenschutz**

Im B-Plan-Gebiet gelten unmittelbar die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist vorausschauend zu prüfen, ob bei der Umsetzung der Planung ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG droht und wie dieser gegebenenfalls abgewendet werden kann. Es wurde deshalb auf der Grundlage einer Lebensraumanalyse auf der Basis der vorgefundenen Biotoptypen eine Potenzialabschätzung zum Vorkommen geschützter Arten vorgenommen (siehe Kapitel 3.3).

---

<sup>24</sup> vgl. ebenda, Langfassung, S. 6 f.

Im Ergebnis der Potenzialabschätzung sind von der Planung voraussichtlich europäisch geschützte Brutvogelarten, streng geschützte Fledermausarten und besonders geschützte Amphibien betroffen. Damit sind artenschutzrechtliche Belange berührt. Ein Vorkommen von Reptilien kann aufgrund der Strukturen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Dies gilt auch für ein Vorkommen von streng geschützten Käferarten (Eremit und Heldbock), da im Gebiet keine potenzielle Habitatbäume vorhanden sind. Nester von Waldameisen wurden während der Begehungen nicht aufgefunden.

Fledermäuse nutzen das Plangebiet als Jagdrevier. Es besteht außerdem ein geringes Quartierspotenzial durch die noch vorhandenen Gebäude, an denen möglicherweise Spalten oder Ähnliches als Quartier genutzt werden.

Ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote droht z. B. bei Baumfällungen, dem Abschieben der Vegetationsdecke oder beim Rückbau von Gebäuden, wenn sich dort Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Lebensstätten) der streng oder besonders geschützten Arten befinden. Der drohende Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote kann aber durch unterschiedliche Maßnahmen abgewendet werden. Es kommen zum einen Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen bzw. zur Schadensbegrenzung als konfliktmindernde Maßnahmen in Betracht. Zum anderen besteht die Möglichkeit, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, so genannte CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures) – funktionserhaltende Maßnahmen – vorzusehen. CEF-Maßnahmen setzen unmittelbar am Bestand der geschützten Arten an und dienen dazu, die ökologische Funktion der konkret betroffenen Lebensstätten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) für die lokal betroffene Population in Qualität und Quantität im räumlichen Zusammenhang zu erhalten.

Es sind deshalb im Plangebiet folgende Hinweise zu beachten: Vor Beginn von Baumaßnahmen, unvermeidlichen Baumfällungen und vor dem Abriss von Gebäuden sind Bäume und Gebäude von fachkundigen Experten auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen und Vögeln zu untersuchen. Falls Niststätten oder Quartiere vorhanden sind, sind diese grundsätzlich zu erhalten. Ist ein Erhalt nicht möglich, sind als Ersatz geeignete Nistkästen – geeignet sind Nistkästen, die die Ansprüche der betroffenen Art hinsichtlich Dimension, Typ und Ausrichtung beachten – anzubringen. Nachgewiesene Vogelniststätten sind im Verhältnis 1:1 und Quartiere von Fledermäusen im Verhältnis 1:2 auszugleichen. Es ist zu beachten, dass diese Maßnahmen zeitlich so durchgeführt werden müssen, dass der Erfolg der Maßnahme vor dem geplanten Eingriff eintritt, damit die ökologisch-funktionale Kontinuität gewährleistet wird. Es müssen also möglichst frühzeitig Ersatzquartiere angeboten werden.

Zur Vermeidung der Störung oder Tötung von Brutvögeln, Fledermäusen und Amphibien dürfen Arbeiten zur Baufeldfreimachung, wie das Abschieben der Vegetationsdecke, das Entfernen der Strauchvegetation etc., grundsätzlich nur außerhalb der Vogelbrutzeiten, der Wochenstubenzeit von Fledermäusen und vor dem Bezug bzw. nach der Auflösung der Winterquartiere der Amphibien erfolgen. Baumfällungen sind von Anfang Oktober bis Ende Februar möglich. Andernfalls ist sicherzustellen und nachzuweisen, dass im Baufeld keine Vögel brüten bzw. keine Wochenstuben oder Sommerquartiere von Fledermäusen existieren.

Damit Amphibien nicht während der Bauzeit in das Baufeld gelangen oder dort Winterquartiere aufsuchen, ist vor Beginn der Bauarbeiten ein Amphibienschutzzaun zu errichten. Dies muss bis spätestens Ende September vor Bezug der Winterquartiere erfolgen. Die Flächen sind anschließend abzusuchen und aufgefundene Amphibien in die Fläche außerhalb der Umzäunung umzusetzen.

Die Maßnahmen zum Artenschutz sind grundsätzlich frühzeitig mit der UNB abzustimmen und durch eine ökologische bzw. naturschutzfachliche Baubegleitung zu überwachen und zu koordinieren. Bei Beachtung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vermieden werden. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Es wird außerdem aus Gründen des Artenschutzes angeregt, in die Dächer und Fassaden der neuen Gebäude Nisthilfen für Gebäudebrüter und Quartiere für Fledermäuse zu integrieren. Die Einschaltung eines Experten bei der Standortwahl wird empfohlen.

## **Gewässer II. Ordnung**

Am westlichen und südlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein wasserführender Graben, der sich teilweise bis in den Geltungsbereich erstreckt. Der Graben dient unter anderem der Entwässerung des Geländes der Geschwister-Scholl-Schule, das einige Meter höher liegt. Bei dem Graben handelt es sich um ein Gewässer II. Ordnung. Das Gewässer II. Ordnung umfasst dabei neben der Wasserfläche auch die Böschungen. Die Unterhaltung der Gewässer II. Ordnung obliegt in Brandenburg gemäß § 79 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) den Unterhaltungsverbänden. Den Umfang der Gewässerunterhaltung regelt § 39 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 78 BbgWG.

Es ist zu beachten, dass die Errichtung oder wesentliche Veränderung von Anlagen in, über und unter den Gewässern II. Ordnung sowie landeinwärts in einem Abstand von 5 m von der Böschungskante an den Gewässern II. Ordnung gemäß § 87 BbgWG der Genehmigungspflicht durch die Untere Wasserbehörde unterliegen. Dazu gehören beispielsweise neben Gebäuden auch Leitungen. Ausgenommen von der Genehmigungspflicht sind lediglich Anlagen, die der erlaubnispflichtigen Benutzung, der Gewässerunterhaltung oder dem Ausbau des Gewässers dienen oder die einer anderen behördlichen Zulassung, wie beispielsweise einer Baugenehmigung gemäß BbgBO, bedürfen.

Es ist zu beachten, dass der Gewässerrandstreifen gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) besonders geschützt ist. Gemäß § 38 Abs. 1 WHG dienen Gewässerrandstreifen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses und der Verminderung von Schadstoffeinträgen. Der Gewässerrandstreifen ist im Außenbereich 5 m breit und bemisst sich ab Böschungsoberkante.

Innerhalb der Gewässerrandstreifen gelten die Verbote des § 38 Abs. 4 WHG. Danach ist es unter anderem verboten, standortgerechte Bäume und Sträucher zu entfernen oder nicht standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen sowie nicht nur zeitweise Gegenstände abzulagern, die den Wasserabfluss behindern oder fortgeschwemmt werden könnten. Zulässig sind lediglich Maßnahmen, die zur Gefahrenabwehr notwendig sind. Von den Verboten ist ansonsten nur im Ausnahmefall eine Befreiung möglich.

Der Bebauungsplan setzt den Gewässerrandstreifen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grabenrandstreifen“ fest und schließt bauliche Anlagen, mit Ausnahme von Einfriedungen, dort explizit aus.

### 2.3.7 Flächenbilanz und Einwohnerentwicklung

Im Plangebiet werden folgende Flächen in Anspruch genommen:

Reine Wohngebiete	2.929 m <sup>2</sup>
Grünflächen „Grabenrandstreifen“	626 m <sup>2</sup>
davon: private Grünflächen	319 m <sup>2</sup>
öffentliche Grünflächen	307 m <sup>2</sup>
öffentliche Straßenverkehrsflächen	315 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>3.870 m<sup>2</sup></b>

Die Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt etwa 3.870 m<sup>2</sup>. Diese Fläche wird entsprechend der Planungsabsicht, auf den ehemaligen Kleingartenflächen künftig dauerhaftes Wohnen zu ermöglichen, überwiegend als Reines Wohngebiet festgesetzt. Die restlichen Flächen sind Grünflächen (Gewässerrandstreifen) und öffentliche Straßenverkehrsflächen.

Legt man die aktuellen Überlegungen der Stadt zur künftigen Parzellierung zugrunde, so werden im Geltungsbereich voraussichtlich nur 3 Baugrundstücke entstehen. Es ist deshalb mit der Errichtung von 3 Einfamilienhäusern zu rechnen. Bei einer angenommenen durchschnittlichen Haushaltsgröße von 4 Personen, die weit über dem statistischen Durchschnitt von 1,9 Personen im Weiteren Metropolenraum von Brandenburg liegt<sup>25</sup>, resultiert ein theoretischer Bevölkerungszuwachs von 12 Personen. Die Bevölkerungszahl der Stadt Meyenburg wird sich durch die neuen Baugebiete aber wahrscheinlich nicht in dem Maße erhöhen, da die Baugebiete vor allem auch der Deckung des Eigenbedarfs der Einwohner der Stadt Meyenburg dienen werden.

---

<sup>25</sup> vgl. Wohnungsmarktbeobachtung Land Brandenburg 2020, S. 31.

### 3. Von der Planung berührte Umweltbelange

#### 3.1 Einleitung

##### Allgemeine gesetzliche Grundlagen:

Die Umweltbelange spielen eine besondere Rolle im Rahmen der Bauleitplanung. Eine der Hauptaufgaben der gemeindlichen Bauleitplanung ist es, dazu beizutragen, „*eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere in der Stadtentwicklung, zu fördern*“ (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB). Es besteht die Verpflichtung mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und Bodenversiegelungen auf ein Mindestmaß zu begrenzen.

Obwohl bei einem Bebauungsplan, der im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt wird, auf eine förmliche Umweltprüfung verzichtet werden kann, sind die Umweltbelange trotzdem zu ermitteln sowie die wesentlichen voraussichtlichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und in die Abwägung einzustellen.

Wesentliches Ergebnis der Prüfung der Umweltbelange sind in der Regel Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG. Da es sich jedoch bei vorliegendem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan nach § 13b BauGB handelt, wird keine Eingriffs-Ausgleichsbilanz erstellt. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich; es werden keine Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Dennoch werden die Umweltbelange für die einzelnen Schutzgüter des Naturhaushaltes geprüft.

Außerdem sind die Belange des Artenschutzes zu prüfen. Die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 BNatSchG sind gesetzlich verbindlich. Zu prüfen ist, ob im Zusammenhang mit den Planungen zum Bebauungsplan Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 BNatSchG zu erwarten sind. Zur Beurteilung, ob Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vorliegen, müssen Maßnahmen zur Vermeidung sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) herangezogen werden, soweit diese erforderlich sind. Die Erforderlichkeit dieser Maßnahmen richtet sich nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit. Das Plangebiet war bereits vor Aufstellung des B-Planes durch Kleingärten genutzt und liegt unmittelbar angrenzend an die Altstadt. Über das Vorkommen einzelner Arten im Untersuchungsgebiet lassen sich mittels einer Potentialanalyse zu Lebensraumtypen Aussagen ableiten. Die Einschätzung der zu erwartenden Arten erfolgt auf der Grundlage der vorhandenen Biotopstrukturen und Erfahrungen aus vergleichbaren Projekten.

Es gelten:

- das Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362);
- das Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. I/13 Nr. 3, ber. GVBl. I/13 Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 1 Absatz 5 des Gesetzes zur Änderung des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes und der Naturschutzzuständigkeitsverordnung vom 25.09.2020 (GVBl. I/20 Nr. 28)

## 3.2. Beschreibung und Bewertung der wesentlichen Umweltauswirkungen

### 3.2.1 Schutzgut Boden

#### Geomorphologische Verhältnisse

Das Plangebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Großeinheit des „Nordbrandenburgischen Platten- und Hügellandes“<sup>26</sup>, dessen Oberflächenausformung im Wesentlichen auf Prozesse im Pleistozän und Holozän zurückgeht. Es gehört zur Untereinheit der Grundmoränenplatte der Prignitz. Es zeigt sich ein für Grundmoränen und Sanderflächen typisches, flachwelliges Relief, was durch die Niederung der Stepenitz gegliedert wird. Das Plangebiet schmiegt sich im Südwesten an den historischen Stadtkern an und war bislang durch gärtnerische Nutzung (Kleingärten) charakterisiert. Das Gelände ist innerhalb des Plangebietes weitestgehend eben mit Höhenunterschieden von bis zu 60-70 cm. Die Höhen gemäß Vermessungsplan liegen zwischen 78,01 m und ca. 78,70 m über NHN im DHHN (Höhensystem 2016). Im Zuge der teilweisen Räumung des Geländes, die nach Erstellen des Vermessungsplanes erfolgte, sind einige Bungalows und auch befestigte Flächen bereits abgerissen worden. Dadurch sind einzelne Vertiefungen im Gelände entstanden. Die relativ tiefsten Punkte im Gelände befinden sich überwiegend entlang des Entwässerungsgrabens an der südlichen und westlichen Plangebietsgrenze. Der Graben entwässert in die Stepenitz. Laut geologischer Karte stehen Grundmoränenbildungen (Geschiebemergel, -lehm) an.

Gemäß Baugrundgutachten<sup>27</sup> unterscheidet sich der Bodenaufbau oberflächennah südlich und nördlich des Weges Die Kampgärten sowie im Weg selbst.

Südlich des Weges Die Kampgärten stehen unter einer ca. 20 cm dicken Schicht Mutterboden ca. 1,0 m aufgefüllte und mit verschiedenen Fremdstoffen (Bauschutt, Kunststoffe etc.) aufgefüllte Sande an. Diese sind zum Teil mit organischen Materialien durchsetzt.

Im Bereich des Weges Die Kampgärten stehen unter dem Mutterboden (neben dem befestigten Weg) bis 0,6 m Tiefe mit Ziegelbruchstücken versetzte Sande an. Bis zu einer Tiefe von 1,20 m wurde organisch durchsetzter Sand gebohrt.

Nördlich des Weges Die Kampgärten wurden unter dem Mutterboden bzw. der Wegebefestigung schwach organische Sande festgestellt. Darunter wurden bis 1,60 – 3,10 m unter Oberkante Gelände (OKG) gewachsene Sande angesprochen.

Im Liegenden wurde in allen Aufschlüssen eiszeitlicher Geschiebelehm und -mergel erbohrt, in denen sich teilweise Sandlagen befanden.

Die vorhandenen Sandböden im Plangebiet stellen keine besonders wertvollen Böden dar, bilden aber dennoch ein wichtiges Potential für die Vegetationsansiedlung.

#### *Bewertung / Konflikte / Potentiale:*

Das Schutzgut Boden hat eine besonders hohe Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen und Veränderungen. Der Boden bildet eine der grundsätzlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Wasserhaushaltes, der Vegetation und als Lebensraum für Kleinstlebewesen. Er transportiert Nährstoffe, bildet einen Filter zum Schutz vor Eindringen von Schadstoffen in das

<sup>26</sup> vgl. Scholz, 1962

<sup>27</sup> Geotechnischer Bericht 2021/050. Erstellt durch GEOTECS, Neuruppin 10.06.2021

Grundwasser und erfüllt eine Pufferfunktion bei dem Anfall von starken Niederschlägen. Die Gefahr von Wind- und Wassererosion entsteht insbesondere dann, wenn die schützende Vegetationsdecke entfernt wird (z. B. während der Bautätigkeit). Sandiger Boden ist dann besonders gefährdet.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes war bisher weitestgehend unversiegelt. In Verbindung mit der Nutzung durch Kleingärten waren und sind kleine Bungalows und Schuppen vorhanden sowie kleine Terrassen- und Wegeflächen, die befestigt waren. Der Weg Die Kampgärten ist als Schotterweg angelegt worden, also nicht versiegelt. Der Versiegelungsgrad im gesamten Plangebiet ist sehr gering. Die südlich des Weges Die Kampgärten vorhandenen Kleingärten waren etwas stärker mit Schuppen und Nebengelassen überbaut, sodass hier ein etwas höherer Versiegelungsgrad im Bestand vorhanden war. Die gärtnerische Nutzung lief hier im Juni 2022 ab. Inzwischen ist ein Großteil der Schuppen und versiegelten Flächen beräumt worden.

Der Boden ist in seiner ökologischen Wirksamkeit für folgende Beeinträchtigungen besonders empfindlich:

- Verdichtung
- Entwässerung / Grundwasserabsenkung
- Versiegelung
- Schadstoffeintrag
- Erosion

Bezogen auf die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwartenden Beeinträchtigungen ist insbesondere mit den Faktoren Versiegelung und Verdichtung zu rechnen. Im Bebauungsplan wird ein Reines Wohngebiet (WR) mit einer GRZ von 0,2 festgesetzt. Für die Zulässigkeit von Nebenanlagen gilt § 19 Abs. 4 BauNVO.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 3.900 m<sup>2</sup>. Davon sind im Bebauungsplan 315 m<sup>2</sup> als Verkehrsfläche ausgewiesen worden. Außerdem wird entlang des Grabens eine Grünfläche in einer Breite von 5 m als Grabenrandstreifen festgesetzt (626 m<sup>2</sup> Grünfläche). Es verbleibt eine Fläche von 2.929 m<sup>2</sup>, die als Reines Wohngebiet festgesetzt wird. Bei einer GRZ von 0,2 zuzüglich 50% für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO dürfen mit Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes im WR ca. 879 m<sup>2</sup> versiegelt werden.

Durch die Neuversiegelung wird die Versickerungsfähigkeit des Bodens für Niederschlagswasser eingeschränkt. Während der Bauphase wird der Boden mit schwerem Gerät befahren, sodass die Gefügestruktur stark verändert wird. Es sind Beeinträchtigungen durch Neuversiegelung und Bodenverdichtung zu erwarten.

Im Oktober 2021 wurde ein Schadstoffgutachten gemäß BBodSchG für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstellt<sup>28</sup>. Konkrete Verdachtsmomente gab es nicht. Lediglich ein Anwohner hatte auf den flächenhaften Einbau von Dachpappe in früheren Jahren hingewiesen. Es wurden insgesamt 12 Mischproben über das gesamte Gelände hinweg entnommen. Dabei wurden die Wirkpfade Boden – Mensch (Kinderspielplätze) bis in eine Tiefe von 0,35 m untersucht und der Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze in einer Tiefe von 0,30-0,60 m. Es wurde auf das Vorhandensein von Antimon, Arsen, Cadmium, Blei, Chrom, Kupfer, Nickel, Quecksilber, Thallium, Zink, Benzo(a)pyren, Summe PAK (Polyzyklische Aromatische Kohlenwasser-

<sup>28</sup> Schadstoffuntersuchung im Rahmen der Entwicklung einer Wohnbaufläche – Flurstück 679, Flur 5, Gemarkung Meyenburg. Erstellt durch IBL – Ingenieurtechnische Beratung, Berlin 01.10.2021

stoffe) geprüft. Für den Wirkungspfad Boden – Mensch gab es keine Überschreitungen der vorgegebenen Grenzwerte zu Schadstoffkonzentrationen der genannten Elemente gemäß BBodSchG.

Für den Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze wurden Überschreitungen der Grenzwerte festgestellt. Für die Parameter Blei und Cadmium gab es Überschreitungen der Prüf- und Maßnahmenwerte<sup>29</sup>. So wurde der Prüfwert von Blei von 0,1mg/kg in allen Proben deutlich überschritten. Für Cadmium gibt es keinen Prüfwert, sondern nur einen Maßnahmenwert. Dieser wird in fünf von sechs Proben geringfügig überschritten.

Bezüglich des Wirkungspades Boden – Mensch gibt es keine Einschränkungen der Nutzung.

Bezüglich des Wirkungspades Boden – Nutzpflanze wird empfohlen, das Gelände um 60 cm aufzuschütten, um einen gesetzeskonformen Zustand zu erreichen. Andere Möglichkeiten wären ein Bodenaustausch oder der Verzicht auf Nutzpflanzen. Im B-Plan erfolgt die Kennzeichnung der Flächen als schadstoffbelastet, verbunden mit dem Hinweis, beide Teilflächen des Reinen Wohngebietes um 60 cm aufzuschütten, ausgenommen der Grabenrandstreifen und der Weg Die Kampgärten. Ein Bodenaustausch wäre alternativ auch möglich, es wird aber davon ausgegangen, dass die Aufschüttung um 60 cm auch im Zusammenhang mit den temporär hohen zu erwartenden Grundwasserständen sinnvoller ist (siehe Kapitel 3.2.2)

Die Maßnahmen sind ebenfalls ein Eingriff in das Schutzgut Boden, der aber aufgrund der vorhandenen Belastungen erforderlich ist.

### 3.2.2 Schutzgut Wasser

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) § 6 sind Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen und dass jede vermeidbare Beeinträchtigung unterbleibt.

#### Grundwasser

Das Plangebiet umfasst Flächen südwestlich der Altstadt mit einem Graben, der in die Stepenitz entwässert. Es gilt bezogen auf das Schutzgut Wasser als relativ empfindlich: Der Flurabstand des Grundwassers liegt zwischen 0,75 m und 1,10 m unter Geländeoberkante (GOK). Laut hydrogeologischer Karte befindet sich der freie Grundwasserspiegel bei 79 m NHN. Grundwasserstände sind starken Schwankungen unterworfen. Die höchsten Grundwasserstände treten regelmäßig im Frühjahr, die niedrigsten im Spätsommer und Herbst auf. Über den organogenen und bindigen Böden kann temporär Stauwasser auftreten. Der Grundwasserstand und der Wasserstand im Graben entlang der südlichen Plangebietsgrenze stehen in engem Zusammenhang miteinander.

Im Plangebiet gibt es auch aufgrund der sehr sandigen und damit durchlässigen Bodenverhältnisse eine hohe Grundwassergefährdung gegenüber Schadstoffeintrag.

---

<sup>29</sup> Prüfwerte sind gemäß BBodSchG Werte, bei deren Überschreitung Detailuntersuchungen erforderlich werden. Maßnahmenwerte sind Werte, bei deren Überschreiten in der Regel von einer schädlichen Bodenveränderung auszugehen ist und Maßnahmen erforderlich werden.

Die Grundwasserneubildung umfasst den Anteil der Niederschlagsmenge, der nach Abzug der Verluste durch oberflächlichen Abfluss und Verdunstungsprozesse in den Boden infiltriert und das Grundwasser erreicht. Die Grundwasserneubildung ist von großer Bedeutung für die Wasserwirtschaft, da sie das Grundwasserdargebot, die für das Trinkwasser nutzbare Grundwassermenge, entscheidend mitbestimmt.

Die Grundwasserneubildung ist im Plangebiet aufgrund des bisherigen geringen Versiegelungsgrades der bislang als Gärten genutzten Flächen als hoch einzuschätzen.

### Trinkwasserschutzzonen

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

### Oberflächengewässer

Oberflächengewässer übernehmen neben ihrer Vorflutfunktion in Abhängigkeit von ihrer Größe, Morphologie und ihrer Ufersituation wichtige landschaftsökologische Funktionen, wie z. B.:

- Wasserrückhalte- und Ausgleichsfunktionen,
- Beeinflussung des Mikro- und Mesoklimas,
- Lebensraum für Pflanzen und Tiere,
- Nahrungsquelle und Erholungsraum.

Im Plangebiet befindet sich an der südlichen und westlich Plangebietsgrenze ein Graben II. Ordnung, der in die Stepenitz entwässert. Die Ufer des Grabens sind zum Teil als Böschung, zum Teil mit Faschinen ausgebaut. Der Pflegezustand ist sehr desolat. Aus diesem Grund kann der Graben insbesondere bei starkem Anfall von Niederschlägen seine Vorflutfunktion nur bedingt erfüllen. Die versiegelten Flächen der südlich angrenzenden Schule (einschließlich Dachflächen) entwässern vollständig über diesen Graben. Nach Aussagen eines ehemaligen Pächters kommt es bei starken Niederschlägen zu regelmäßigen Überflutungen des südlichen Teils des Plangebietes. Aufgrund des schlechten Pflegezustandes entstehen Verstopfungen an verrohrten Durchlässen unter den Erschließungswegen.

Zu erwartende Eingriffe in das Schutzgut Wasser:

Durch die Festsetzungen des B-Planes wird eine Versiegelung des Bodens und damit ein Eingriff in den Grundwasserhaushalt vorbereitet. Das Grundwasser steht sehr hoch an. Der Gefährdungsgrad des Grundwassers durch Schadstoffeintrag gilt als hoch. Eingriffe in den obersten Grundwasserleiter im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung sind zu vermeiden.

Der Graben ist als Vorfluter zu ertüchtigen, d. h. er muss beräumt werden. Das Profil muss so gestaltet werden, dass die anfallenden Oberflächenwasser aufgenommen werden können. Um langfristig den Graben als Vorfluter funktionsfähig zu halten, ist eine regelmäßige Bewirtschaftung erforderlich. Dafür wird ein 1,5 m breiter Teil des Grabenrandstreifens als öffentliche Grünfläche gesichert. Der Bereich des Grabenrandstreifens, der insgesamt 5 m breit ist, soll nicht um 60 cm aufgeschüttet werden, um im Falle von Starkregenfällen und damit erhöhtem Niederschlagsaufkommen noch Retentionsfläche (Überflutungsfläche) vorzuhalten.

### 3.2.3 Schutzgut Klima

Wesentliche Bestandteile des Naturhaushaltes sind Klima und Luft als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen. Auf der Ebene des Bebauungsplanes sind die gelände- und lokalklimatischen Verhältnisse (Mikro- und Mesoklima) des Landschaftsklimas (Makroklima) von Relevanz. Klimatische Unterschiede entstehen durch die geomorphologische Reliefierung des Geländes (Platten und Niederungen), die Vegetation und verschiedene Flächennutzungen.

Das Plangebiet liegt im Bereich des Mecklenburgisch-Brandenburgischen Übergangsklimas<sup>30</sup>. Für Brandenburger Verhältnisse weist das Klima deutlich subatlantische Züge auf, die sich in südlicher und östlicher Richtung abschwächen. Charakteristisch sind die vergleichsweise hohen Niederschläge und hohen Sommertemperaturen. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt in der Prignitz bei 8°C, die durchschnittlichen Januartemperaturen liegen bei -0,4°C und die durchschnittlichen Julitemperaturen bei 17°C. Die durchschnittlichen jährlichen Niederschlagsmengen belaufen sich auf 597 mm.

Lärmbelastungen entstehen an der naheliegenden Schule, allerdings überwiegend auf der dem Schulgebäude abgewandten Seite, sodass das Plangebiet nicht unverhältnismäßig belastet wird. Darüber hinaus gibt es in unmittelbarer Nähe die Feuerwehr. Hier ist bedingt durch die Sirenen beim Ausrücken mit Lärmbelastungen zu rechnen.

Die klimatischen Verhältnisse sind aufgrund der Stadtrandlage des Plangebietes und des hohen Vegetationsanteils im Landschaftsraum als günstig zu bezeichnen.

Die Auswirkungen der Neuversiegelung sind verhältnismäßig gering und betreffen nicht das Meso- oder Makroklima. Lediglich das Lokalklima ist betroffen. Das B-Plan-Gebiet befindet sich in Stadtrandlage angrenzend an den offenen Landschaftsraum, so dass für das Schutzgut Klima insgesamt keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Die Empfindlichkeit des Klimas wird mit

- der Zerstörung oder dem Verlust von Vegetationsstrukturen,
  - schadstoffbedingten Beeinträchtigungen,
  - der Behinderung von Luftaustauschprozessen
- als gering bewertet.

Auswirkungen auf das Mikroklima wird die ggf. erforderliche Fällung von vorhandenen Bäumen entfalten. Dies betrifft zwei Linden und eine Birke am Weg Die Kampgärten. Ziel ist der Erhalt der Bäume im Rahmen des Bauprozesses. Dies würde sich positiv auf das Mikroklima am Standort auswirken. Gleiches gilt für vorhandene Obstbäume im Plangebiet. Bäume, die nicht direkt im Baufeld liegen, sollten erhalten werden, sodass sie mit ihrem Grünvolumen ihre positive Wirkung auf das Mikroklima weiterhin entfalten können.

---

<sup>30</sup> vgl. Landschaftsplan Stadt Meyenburg, 1996

### 3.2.4 Schutzgut Arten und Biotope

#### Potentielle natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation ist die sich unter konkreten Standortbedingungen nach Durchlaufen der natürlichen Sukzession einstellende Vegetation (unter Ausschluss anthropogener Eingriffe).

Die potentielle natürliche Vegetation im Plangebiet sind Stieleichen-Buchenwälder als Teil der Stepenitzniederung. Für höher liegende Bereiche, ist der Buchen-Traubeneichenwald die potentiell natürliche Vegetation. Dominante Baumarten sind die Rotbuche (*Fagus sylvatica*), die Traubeneiche (*Quercus petraea*), die Stieleiche (*Quercus robur*) und in der Krautschicht zum Beispiel Schattenblümchen (*Maianthemum bifolium*), Adlerfarn (*Pteridium aquilinum*) und Pfeifengras (*Molinia caerulea*).

Im Bestand gibt es die Rotbuche als Hecke, aus der sich 2-3 Rotbuchenbäume entwickelt haben, nachdem der Schnitt vernachlässigt wurde. Sonst sind im Bestand keine Elemente der potentiell natürlichen Vegetation zu finden.

#### Bestandsdarstellung Biotoptypen im Plangebiet:

Da es sich um ein Bebauungsverfahren nach § 13b BauGB handelt, muss keine Eingriffsausgleichsbilanzierung erfolgen. Die Darstellung der Biotoptypen erfolgt in einer Karte und in verbaler Beschreibung der Biotoptypen. Die Begehungen des Standortes erfolgten im Frühjahr 2022.

Die Bewertung und Beschreibung der Biotoptypen wurde auf der Grundlage der aktuell gültigen Anleitung zur Biotopkartierung Brandenburg (Stand 2007) durchgeführt.

Das Plangebiet war langjährig an Pächter für die Nutzung als Kleingärten vergeben. Die Kleingärten wurden bis Ende 2021, zum Teil sogar bis Juni 2022 genutzt. Sie sind charakterisiert durch zum Teil noch vorhandene Lauben, Schuppen und versiegelte Terrassen und Wegeflächen. Zum Zeitpunkt der Begehungen waren einige Bungalows und Schuppen bereits abgerissen und versiegelte Flächen rückgebaut. Andere Gebäude standen noch. Die gärtnerische Nutzung war zum Teil noch erkennbar, andere Flächen lagen schon etwas länger brach.

Prägend ist eine alte Linde an der östlichen Plangebietsgrenze in der Hagenstraße (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes). Außerdem prägend sind die beiden noch relativ jungen Linden am Weg Die Kampgärten sowie die hier vorhandene Birke. Darüber hinaus gibt es einige alte Obstbäume und eine Weide in den Gärten. In der Hagenstraße wurde eine Baumreihe aus sechs Linden gepflanzt, die von guter Vitalität sind. Auch diese Bäume befinden sich am östlichen Plangebietsrand außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes. Sie sollten durch die geplante Bautätigkeit keine Beeinträchtigungen erfahren.

Die Biotoptypen im Einzelnen:

01131 naturnahe unbeschattete Gräben (FGU)

01132 naturnahe beschattete Gräben (FGB)

In diesen Biototyp wird der entlang der westlichen und südwestlichen Plangebietsgrenze verlaufende Graben eingeordnet. Der Graben hat im nördlichen Bereich unverschattete Abschnitte und besonders im südlichen Bereich südlich des Wegs Die Kampgärten auch ver-

schattete Abschnitte. Hier ist der Graben zum Teil von dicht wuchernden freiwachsenden Gebüsch begleitet und verschattet.

Der Graben mündet in die Stepenitz und ist möglicherweise ein wichtiges Element im Biotopverbund von Lebensräumen für Amphibien.



**Abb. 14:** Graben

#### 02153 Folienteich

Der Folienteich befindet sich im südlichen Teil des Plangebietes und ist ein künstlich angelegtes Gewässer. Dennoch sind hier im Zusammenhang mit gärtnerischer Gestaltung auch einige Wasserpflanzen zu finden. Dieser Gartenteich kann in Verbindung mit dem naheliegenden Graben Bedeutung als Lebensraum für Amphibien entwickeln.



**Abb. 15:** Folienteich

### 03190 Vegetationsfreie und -arme Flächen (RR)

In diesen Biotoptyp ordnen sich vor allem anthropogen beeinflusste Rohbodenstandorte ein, offene oder vegetationsarme Flächen. Im Plangebiet werden in diesen Biotoptyp offene, vor kurzem von Bebauung oder Versiegelung beräumte Flächen eingeordnet, die noch kaum neue Vegetation aufweisen. Dies betrifft vor allem gerade beräumte Flächen beidseitig des Wegs Die Kampgärten. Südlich des Wegs liegt eine größere offene und vegetationslose Fläche, die vorher weitestgehend durch Lauben und Schuppen bebaut war.

### 05170 Trittrasengesellschaften (GL)

Auf verdichteten Flächen regelmäßig betretener Flächen entlang von Fahrbahnen ohne Fußweg entwickeln sich ausdauernde von trittresistenten Gräsern und Kräutern bestimmte Gesellschaften, so auch im Plangebiet beidseitig der geschotterten Fahrbahn des Wegs Die Kampgärten. Hier sind Rasenflächen vorhanden, die diesem Charakter entsprechen. Kennzeichnende Pflanzenarten sind *Lolium perenne* (Deutsches Weidelgras), *Poa annua* (Einjähriges Rispengras) u. a.

### 071021 Laubgebüsche frischer Standorte, Hecken und sonstige Bepflanzung (BLM)

In diesen Biotoptyp wurden verschiedene Gebüschstrukturen und Hecken, die sich in den Gärten befinden, eingeordnet. Dazu gehören zum einen Weidengebüsche entlang des Grabens, zum anderen aber auch gliedernde Hecken zwischen den ehemaligen Gärten, bestehend aus Flieder, *Spiraea*, Schneebeeren, Liguster, *Prunus spec.* und verschiedenen anderen Gehölzen. Bemerkenswert ist die Rotbuchenhecke nördlich des Wegs Die Kampgärten. Hier haben sich am Graben einzelne Pflanzen der Hecke mittlerweile zu größeren Bäumen entwickelt, die ortsbildprägend sind und einen wertvollen Lebensraum für verschiedene Arten bilden.

Es handelt sich bei den Laubgebüschern um siedlungsgeprägte Gehölzstrukturen, die aber dennoch besonders für viele Brutvögel einen wertvollen Lebensraum bilden. Begleitet werden die Gehölzstrukturen zum Teil durch den vorhandenen Graben. Begleitende Pflanzenarten auf den z. T. brachgefallenen Gärten sind u. a. Taubnessel, Rainfarn, Beifuß, Schafgarbe, Natternkopf.

### 07142 Baumreihen (BRR)

In diesen Biotoptyp werden sechs Linden entlang der Hagenstraße eingeordnet. Es handelt sich um relativ junge Bäume von guter Vitalität. Sie erreichen Stammumfänge (STU) von bis zu 0,9 m und Kronendurchmesser von 5,0 – 6,0 m. Diese Bäume befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes, sind aber vom Baugeschehen auf den Flächen unmittelbar betroffen. Diese Bäume müssen durch geeignete Baumschutzmaßnahmen vor jeglicher Beeinträchtigung im Bauprozess geschützt werden.

### 07150 Soltärbäume und Baumgruppen, überwiegend heimische Arten (BE)

In diesen Biotoptyp werden Einzelbäume und Baumgruppen zusammengefasst. Durch Wuchsform, Größe und Alter auffallende, einzeln oder in Gruppen stehende Bäume sind überaus wertvolle Strukturen in der Landschaft und im Ortsbild.

Innerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes sind drei wertvolle Bäume in einer Gruppe entlang des Wegs Die Kampgärten vorhanden. Es handelt sich um zwei Linden (STU 1,1 m / Kronendurchmesser 8,0 und 9,0 m) und um eine Birke (STU 0,8 m / 5 m Kronendurchmesser).

Die Bäume haben bereits ein gewisses Kronenvolumen entwickelt und sind von guter Vitalität und deshalb erhaltenswürdig.

Nördlich des Wegs Die Kampgärten haben sich aus einer geschnittenen Rotbuchenhecke nach fehlendem Schnitt 2-3 größere Rotbuchenbäume entwickelt, die bereits ortsbildprägend sind. Diese Bäume sind ebenfalls erhaltenswürdig.



**Abb. 16:** Rotbuchen am Graben

#### 07151 markanter Solitärbaum (BES)

Ein besonders markanter und wertvoller Solitärbaum ist die alte Linde an der südöstlichen Grenze des Plangebietes (STU 3,1 m / Kronendurchmesser 6,0 m). Die Linde ist durch regelmäßige Schnittmaßnahmen im Kronendurchmesser klein gehalten worden, hat aber bereits ein hohes Alter (STU 3,1 m). Der Baum befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches, ist aber durch die geplante Bautätigkeit auf dem angrenzenden Baufeld unmittelbar gefährdet und wird deshalb hier benannt.

#### 10111 Gärten (PGE)

In diesen Biotyp sind die zum Zeitpunkt der Begehung Anfang Februar 2022 noch genutzten bzw. erst vor Kurzem aufgegebenen Teile des Grundstücks kartiert worden. Die Gärten sind charakterisiert durch Obstbäume, Ziersträucher, Stauden- und Gemüsebeete sowie Zierrasenflächen.

#### 10113 Gartenbrachen (PGB)

In diesen Biotyp werden die schon etwas länger aufgelassenen Gärten des Flurstücks eingeordnet. Auch hier finden sich zwischen leerstehenden Lauben verschiedene Obstbäume und freiwachsende Gebüschstrukturen. Der Rasen hat sich zu aufgelassenen Wiesenflächen

entwickelt. Gartenbrachen sind wertvolle Lebensräume für eine Vielzahl an Brutvögeln und Insekten.

#### 12652 Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung

In diesen Biotoptyp wird der Weg Die Kampgärten eingeordnet. Die Fahrbahn ist nicht versiegelt, sondern in Deck- und Tragschicht durch Schotter befestigt.

#### 12611 Pflasterstraße

In diesen Biotoptyp wird die östlich an das Plangebiet angrenzende Hagenstraße und die gepflasterte Einmündung des Wegs Die Kampgärten eingeordnet.

Die dargestellten Biotoptypen weisen eine unterschiedliche Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen, die durch Festsetzungen des Bebauungsplanes vorbereitet werden, auf. Es besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber

- Flächenverbrauch
- Schadstoff- und Nährstoffeintrag
- Grundwasserveränderungen

Flächenverbrauch und Zerstörung bzw. Zerschneidung von Lebensräumen sind für den Biotoptyp- und Artenschutz die Beeinträchtigungen, auf die sie in ihrer Empfindlichkeit am stärksten reagieren.

Zu erwartende Eingriffe in das Schutzgut Biotope:

Mit den Festsetzungen des Reinen Wohngebietes WR werden große Teile der Biotope der Gärten und Gartenbrachen in Anspruch genommen. Vorhandene Gehölzstrukturen wie Obstbäume, Hecken- und Gebüschstrukturen als Lebensräume für Vögel gehen verloren, ebenso offene Wiesenflächen als Lebensräume für Insekten.

Die beiden Linden und die Birke am Weg Die Kampgärten sollten möglichst erhalten bleiben. Bei einer Aufschüttung von 60 cm in den Baufeldern ist allerdings nicht sicher, inwieweit das möglich sein wird. Die Bäume sind durch die Aufschüttungen gefährdet. Es sollten in diesem Zusammenhang soweit möglich Maßnahmen getroffen werden, die eine Gefährdung der Bäume ausschließen (Aufschüttungen im Wurzelbereich vermeiden, Wurzelbereich = Kronendurchmesser).

Die Rotbuchen, die sich aus der Hecke nördlich des Weges Die Kampgärten entwickelt haben, sind ebenfalls erhaltungswürdig, allerdings sind auch sie im Zuge der Umgestaltung der Grabenrandbereiche gefährdet.

Es gilt die Baumschutzverordnung des Landkreises Prignitz.

Auf das Thema Fauna wird in Kapitel 3.3 Artenschutzrechtliche Belange eingegangen.

### 3.2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild beschreibt das Naturerlebnis, das sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsbild eines Raumes, die Qualitäten eines Raumes für die Erholung. Das optisch wahrnehmbare Bild der Landschaft wird wesentlich geprägt durch Blickachsen und Sichtbeziehungen im Landschaftsraum und durch seine charakteristischen Landschaftselemente.

Das Plangebiet umfasst eine kleine Fläche am südwestlichen Rand der Altstadt von Meyenburg. Bisher war das Land für die Nutzung als Kleingärten verpachtet. Durch die vorhandenen kleinen Bungalows, Lauben und Schuppen sowie Terrassen und Wege war ein Teil der Flächen im Bestand versiegelt. Die Parzellen waren relativ klein und wurden durch Zäune bzw. Hecken voneinander abgegrenzt. Im Landschafts- und Ortsbild war das Bild der Gärten mit einzelnen alten Obstbäumen sowie Hecken- und Gebüschstrukturen prägend.

Prägender Einzelbaum ist die alte Linde südöstlich an der Hagenstraße südöstlich des Plangebietes. Außerdem sind zwei Linden und eine Birke am Weg Die Kampgärten sowie die Baumreihe aus sechs jüngeren Linden ortsbildprägend.

Der Graben ist nur teilweise im Ortsbild wahrnehmbar.

Entscheidend für das Landschaftsbild ist vor allem der Erhalt der prägenden alten Linde sowie der beiden Linden und der Birke am Weg Die Kampgärten.

Prägende Landschaftselemente:

- Zusammenhängende Baumgruppe aus etwa zwei Linden und einer Birke am Weg Die Kampgärten;
- alte Linde in der Hagenstraße;
- Reihe aus sechs Linden an den Hagengärten,
- mehrere alte Obstbäume (Kirsche, Apfel, Birne u. a.);
- eine Weide im nördlichen Teil am Graben;
- zwei bis drei Rotbuchenbäume, die sich aus der Hecke entwickelt haben;
- Hecken- und Gebüschstrukturen der Gärten und Gartenbrachen.

### 3.2.6 Schutzgebiete

Das Plangebiet des Bebauungsplanes ist nicht Teil von Schutzgebieten. Etwa 150 m nördlich des Plangebietes befindet sich das Naturschutzgebiet Stepenitz. Hier verläuft die Stepenitz. Der Entwässerungsgraben am westlichen Plangebietsrand entwässert in die Stepenitz; es besteht ein Biotopverbund zur Stepenitz und damit zum Naturschutzgebiet.

Das Naturschutzgebiet „Stepenitz“ wurde am 23. Juli 2004 festgesetzt (GVBl. II/04 [Nr. 26] S. 675, zuletzt geändert am 19. Januar 2021, GVBl. II/21 [Nr. 6]). Mit etwas weiter gefassten Grenzen besteht hier auch das Fauna- Flora-Habitatgebiet (FFH) „Stepenitz“, DE 2738-302 (März 2000, geändert Juli 2012).

Ziel der Schutzgebietsverordnungen ist der Erhalt und der Schutz der vorhandenen Gewässer und gewässergebundener Biotope. Das NSG erfüllt wesentliche Funktionen im übergeordneten Biotopverbundsystem für verschiedene Amphibien.

Es ist davon auszugehen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgrund der geplanten Nutzung und wegen seiner geringen Größe keinerlei negative Auswirkungen auf das nördlich gelegene Schutzgebiet entwickeln.

Das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes ist Teil eines Bodendenkmals.

### **3.3 Artenschutzrechtliche Belange**

In diesem Abschnitt soll die Betroffenheit von im Plangebiet vorkommenden Arten von den Festsetzungen des B-Planes dargestellt werden, einschließlich der daraus entstehenden Konflikte und der erforderlichen Maßnahmen, um diese Konflikte zu lösen. Es soll dargelegt werden, inwieweit möglicherweise Verbotstatbestände der §§ 44 ff. BNatSchG durch die Planungen berührt sein könnten bzw. inwieweit Konflikte mit artenschutzrechtlichen Verboten bestehen. Dabei wird auch die Bundesartenschutzverordnung zugrunde gelegt.

#### **3.3.1 Rechtsgrundlage**

Die Verbotstatbestände für den Artenschutz müssen gemäß § 44 BNatSchG für jedes Vorhaben eigenständig abgeprüft werden.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihrer Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt bei den betroffenen Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie (FFH-RL) und den betroffenen europäischen Vogelarten ein Verstoß gegen die Verbote des Abs. 1 Nr. 1 und 3 dann nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich können hierzu auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden (CEF-Maßnahmen).

Es werden folgende Kategorien unterschieden:

- „besonders geschützte Arten“ nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG
  - Arten der Anhänge A und B der EG-Verordnung Nr. 338/97 (EU-ArtSchVO)
  - Arten der Anlage I Spalte 2 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchVO)
  - Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
  - Vogelarten der europäischen Vogelschutz-RL

- „streng geschützte Arten“ nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG
  - Arten des Anhangs A der EG-Verordnung Nr. 338/97 (EU-ArtSchVO)
  - Arten der Anlage I Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchVO)
  - Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
  
- „Prioritäre Arten“
  - Arten, für deren Erhaltung der Gemeinschaft eine besondere Verantwortung zukommt (Artikel 1h in der FFH-RL) und die im Anhang II der FFH-RL mit einem \* gekennzeichnet sind (in der Vogelschutz-RL nicht benannt, d. h. nicht auf Vogelarten anwendbar).

Im Verfahren der Bebauungsplanaufstellung muss vorausschauend geprüft werden, ob die vorgesehenen Festsetzungen auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen können und ob Festsetzungen dauerhaft ein rechtliches Hindernis in Form artenschutzrechtlicher Verbote entgegenstehen kann (Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG).

### 3.3.2 Potenzialabschätzung

Im Rahmen der Potentialanalyse erfolgt eine Abschätzung des Arteninventars auf der Grundlage der vorhandenen Biotopstrukturen und Erfahrungen aus vergleichbaren Projekten.

Die Darstellung zum Vorkommen von Arten erfolgt auf der Grundlage von Lebensraumanalysen und Annahmen sowie punktuellen eigenen Beobachtungen. Mögliche Beeinträchtigungen durch die geplanten Baumaßnahmen werden auf dieser Grundlage dargestellt und geeignete Maßnahmen zum Schutz der vorhandenen Arten entwickelt. Grundlage bildet die Biotoptypenkartierung mit ausführlichen, grundstücksbezogenen Darstellungen der Vegetationsstrukturen.

Im Plangebiet des Bebauungsplanes bildet der Graben als gewässerbasiertes Biotop mit Verbindung zur Stepenitz möglicherweise einen Lebensraum für Amphibien. Darüber hinaus sind die vorhandenen Gehölzstrukturen der Gärten mit Obstbäumen, Hecken und Gebüsch und natürlich den Bäumen am Weg (besonders die Linden) ein wertvoller Lebensraum für eine Vielzahl von Lebewesen, u. a. von Brutvögeln und Insekten, möglicherweise auch von Fledermäusen. In den leerstehenden Lauben, Bungalows und Schuppen können sich Quartiere von Fledermäusen befinden. Dies muss vor einem Abriss der Gebäude geprüft werden. Bei der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes muss darauf geachtet werden, dass die hier vorhandenen Lebensräume keinerlei Beeinträchtigungen erfahren, sodass artenschutzrechtlich keine Konflikte entstehen.

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten die Zugriffsverbote für nach den Vorschriften des BauGB zulässige Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG für europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden keine faunistischen Untersuchungen durchgeführt, sondern lediglich einzelne Begehungen und Beobachtungen. Außerdem wird auf der Grundlage der Biotopstrukturen eine Potentialabschätzung vorgenommen.

### 3.3.2.1 Abschichtungsverfahren

Auf Grund der Biotopausstattung, der Lage des Plangebietes und vorhandener Strukturen kann das Vorkommen folgender streng geschützter Arten und Artengruppen ausgeschlossen werden:

- Xylobionte Käferarten der FFH-Richtlinie wegen des Fehlens geeigneter Altbäume (Alteichen, Laubbäume mit vermulmten Stellen).
- Reptilien aufgrund des Fehlens geeigneter Lebensräume; Standort eher feucht; es fehlen geeignete Sonnenplätze sowie Rückzugsräume und Verstecke aus Totholzstrukturen und Lesesteinhaufen;
- Streng geschützte Schmetterlinge wegen des Fehlens geeigneter Nahrungspflanzen: Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling *Glaucopsyche nausithous*, Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling *Glaucopsyche teleius*, Großer Feuerfalter *Lycaena dispar*, Nachtkerzenschwärmer *Proserpinus proserpina*.
- An trockene Waldgesellschaften gebundene Arten wie die Waldameise. Im Plangebiet ist dementsprechend kein Hügel von staatenbildenden Waldameisen *Formica spec.* vorhanden.

### 3.3.2.2 Artenvorkommen

Im Bereich der Gärten mit seinen Obstbäumen und vielfältigen Gebüsch- und Heckenstrukturen sind eine Vielzahl an Brutvögeln zu erwarten wie unter anderem: der Hausrotschwanz, die Mönchsgrasmücke, die Singdrossel (alles geschützte Arten nach Bundesnaturschutzgesetz) u. a.

Im Plangebiet ist potenziell mit folgenden weiteren **Brutvogelarten** zu rechnen:

Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*)  
Nachtigall (*Luscinia megarhynchos*)  
Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*)  
Amsel (*Trudud merula*)  
Gartengrasmücke (*Sylvia borin*)  
Blaumeise (*Parus caeruleus*)  
Kohlmeise (*Parus major*)  
Kleiber (*Sitta europaea*)  
Elster (*Pica pica*)  
Nebelkrähe (*Corvus corone cornix*)  
Star (*Sturnus vulgaris*)  
u. a.

Dies sind Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie, die als „besonders geschützte Arten“ nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG gelten.

Daneben sind auch folgende **Säugetierarten** zu erwarten: Igel (*Erinaceus europaeus*), Eichhörnchen (*Sciurus vulgaris*), Hausmaus (*Mus musculus*) u. a.

Der Graben als Gewässer II. Ordnung mit Verbindung zur Stepenitz könnte potentieller Lebensraum für **Amphibien** sein. Beobachtungen wurden nicht durchgeführt. Potentiell könnten sich Arten, die auch an der Stepenitz vorkommen, hier wiederfinden wie *Bufo bufo* (Erd-

kröte) und *Rana lessonae* (Kleiner Wasserfrosch). Auch der kleine Folienteich mit Röhricht) könnte eventuell temporär Lebensraum sein für Amphibien.

**Fledermausquartiere** sind potentiell zu erwarten in der alten Linde und möglicherweise auch in den leer stehenden Lauben und Schuppen der ehemaligen Gärten. Die Gebäude stehen noch nicht lange leer. Dennoch könnten sich hier potentiell Fledermausquartiere auch schon in laufender Nutzung befunden haben. Als Nahrungsrevier sind die angrenzenden Gärten für Fledermäuse ebenfalls relevant.

### **3.3.3 Beurteilung der Verbotstatbestände / Maßnahmen**

In die Beurteilung, ob gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ein Verbotstatbestand vorliegt, müssen Maßnahmen zur Vermeidung und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) einbezogen werden.

Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zur Schadensbegrenzung setzen am Projekt an. Sie führen dazu, dass negative Auswirkungen entweder unterbleiben oder abgemildert werden, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf geschützte Arten erfolgen.

CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) setzen unmittelbar am betroffenen Bestand der geschützten Arten an und dienen dazu, die Funktion der konkret betroffenen Lebensstätte für den lokal betroffenen Bestand in qualitativer Hinsicht zu erhalten. Dabei muss die ökologisch funktionale Kontinuität der betroffenen Lebensstätte gesichert sein.

#### **3.3.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung**

##### **Bauzeitenregelung**

Zur Vermeidung von Tötung und Verletzung von Fledermäusen und Jungvögeln bzw. der Zerstörung von Gelegen und Fledermausquartieren sind Arbeiten zur Baufeldfreimachung (Mähen, Rodungen, Abschieben von Oberboden, Baumfällungen) außerhalb der Brutzeit von Vögeln und außerhalb der Wochenstubenzeit von Fledermäusen durchzuführen. Eine standortgenaue Prüfung auf Artenvorkommen ist unmittelbar vor Baubeginn vorzunehmen. Sollten Quartiere von Fledermäusen vorhanden sein, sind in dieser Zeit keine vorbereitenden Arbeiten möglich.

Durch die Bauzeitenregelung können Konflikte für Brutvögel und Fledermäuse vermieden werden. Ausnahmen sind nur nach vorheriger Kontrolle durch einen fachkundigen Gutachter zulässig.

Zielarten: Brutvögel, Fledermäuse

##### **Erhalt von Bäumen**

Vor Umsetzung der Festsetzung des Bebauungsplanes ist die nochmalige Prüfung, ob der Erhalt wertvoller Einzelbäume doch möglich ist, dringend erforderlich. Sollte die Prüfung zum Ergebnis kommen, dass das nicht möglich ist, muss jeder einzelne zu fällende Baum auf Baumhöhlen und Fledermausquartiere geprüft werden. Sollten Quartiere gefunden werden,

sind in Abstimmung mit der zuständigen UNB entsprechende Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Die Bauzeitenregelung (siehe oben) ist in jedem Fall anzuwenden.

Grundsätzlich müssen in der Umsetzung der baulichen Festsetzungen des Bebauungsplanes konsequent folgende Dinge beachtet werden:

Der Wurzelraum der Bäume entspricht dem Kronendurchmesser der Bäume. Deshalb dürfen bei Bäumen, die erhalten werden sollen, keine Eingriffe in das Wurzelsystem der Bäume erfolgen, das heißt, keine Abgrabungen oder Aufschüttungen im Wurzelbereich der Bäume, um die Bäume langfristig zu erhalten.

Ebenso sind alle vorhandenen Niststätten für Brutvögel sowie Lebensstätten von Fledermäusen konsequent zu erhalten und zu schützen. Damit das gelingt, ist die konsequente Umsetzung der Bauzeitenregelung (siehe oben) bei der Realisierung des Bauvorhabens von besonderer Bedeutung.

Zielarten: Höhlenbrüter, Fledermäuse

### **Baumkontrolle**

Vor der Fällung von Bäumen sind diese durch einen Fachgutachter auf das Vorkommen von Quartieren von Fledermäusen und Niststätten von Brutvögeln zu kontrollieren. Sollten bei der Kontrolle dauerhafte Niststätten oder Quartiere festgestellt werden, sind diese durch geeignete Nistkästen gemäß Vorgaben in den artenschutzrechtlichen Hinweisen im B-Plan zu ersetzen.

Zielarten: Brutvögel, Fledermäuse

### **Kontrolle von leerstehenden Gebäuden vor Abriss**

Für alle vorhandenen Gebäude wie Lauben, Schuppen und Nebengelasse gilt, dass sie vor Abriss zu überprüfen sind, insbesondere auf das Vorhandensein von Fledermausquartieren, aber auch auf die Existenz von Niststätten. Vorhandene Ritzen oder Höhlen sind als potenzielle Verstecke sorgfältig zu überprüfen. Sollten Niststätten oder Quartiere festgestellt werden, sind diese durch geeignete Nistkästen gemäß den Vorgaben in den artenschutzrechtlichen Hinweisen im B-Plan zu ersetzen.

Zielarten: Fledermäuse, Brutvögel

### **Amphibienschutzzaun**

Zum Schutz der möglicherweise im oder am Graben vorkommenden Amphibien wird im B-Plan eine 5 m breite Grünfläche parallel zum Graben festgesetzt, die vorrangig der Bewirtschaftung dient (Grabenrandstreifen), aber zugleich auch Schutzfunktionen für Amphibien sichern kann. In diesem Bereich wird auf die geplante Aufschüttung von 60 cm verzichtet, die in den Baufeldern voraussichtlich vorgenommen wird, um entlang des Grabens gewässerbasierte Lebensräume erhalten zu können. Vor Baubeginn müssen die Flächen nochmals auf Amphibienvorkommen geprüft werden.

Sollten Amphibienvorkommen festgestellt werden, ist vor Baubeginn entlang des 5 m breiten Grabenrandstreifens ein Amphibienschutzzaun zum Schutz möglicher Amphibienvorkommen während des Bauprozesses zu stellen. Es soll verhindert werden, dass Amphibien auf die Baustelle geraten und dort der Gefahr von Tötung oder Beeinträchtigung ausgesetzt sind. Der genaue Verlauf des Amphibienschutzzaunes wird im Rahmen der ABB festgelegt. Der Biotopverbund zwischen Graben und Stepenitz darf während des Bauprozesses nicht unterbrochen werden. Die Durchlässe unter den Wegen/Straßen müssen freigehalten werden.

### **Artenschutzrechtliche Baubegleitung**

Die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist über eine artenschutzrechtliche Baubegleitung (ABB) abzusichern. Die Aufgaben der artenschutzrechtlichen Baubegleitung sind insbesondere die Baumkontrollen, die Durchführung der Maßnahmen für den Schutz der Amphibien sowie die Kontrollen der vorhandenen Gebäude und Nebengebäude vor Abriss und Räumung.

#### **3.3.3.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen**

Folgende Maßnahmen zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) werden für das Bauvorhaben erforderlich:

#### **Nistkästen/Fledermauskästen**

Sollten bei der Kontrolle von Bäumen und Gebäuden vor unvermeidbaren Baumfällungen oder vor dem Abriss von Gebäuden dauerhaft genutzte Niststätten oder Fledermausquartiere gefunden werden, sind diese durch Nistkästen auszugleichen. Diese sind an geeigneten Stellen gemäß Vogelart / Fledermausart aufzuhängen. Es sind die spezifischen Ansprüche je Vogelart / Fledermausart hinsichtlich Ausführung, Dimensionierung (z. B. auch des Einfluglochs etc.) zu beachten. Das Anbringen der Kästen ist unter fachlicher Anleitung durch einen qualifizierten Fachgutachter umzusetzen.

Zielarten: Höhlenbrüter, Fledermäuse

#### **3.3.3.3 Maßnahmen bezogen auf einzelne Arten (beispielhaft)**

##### **Brutvögel**

Je nach Umfang der geplanten Bebauung werden möglicherweise einzelne Reviere einiger geschützter Vogelarten teilweise in Anspruch genommen, wodurch artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt werden, die aber im Einzelnen durch bestimmte Schutzmaßnahmen vermieden bzw. ausgeschlossen werden können. Dies betrifft zum Beispiel die Amsel und einige andere im Folgenden beispielhaft angeführte Arten. Die dargestellten Maßnahmen gelten für alle anderen Brutvogelarten gleichermaßen.

##### Amsel

Die Amsel (*Turdus merula*) ist eine Vogelart der Familie der Drosseln. Sie gehört zu den bekanntesten Vögeln überhaupt und brütet in Europa flächendeckend. Ursprünglich ein Vogel des Waldes ist sie heute bis in die Parkanlagen und Gärten vorgedrungen und kommt in allen

Arten von Kulturlandschaft vor. Amseln sind Freibrüter und nisten vorwiegend in Bäumen und Sträuchern.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in den Gärten einzelne Bäume und Gebüschstrukturen vorhanden, in denen Amseln als Brutvogel zu vermuten sind.

Die Verbotstatbestände sind wie folgt einzuschätzen:

Nr. 1: nicht erfüllt: Die Amsel ist als Brutvogel in Bäumen und Gehölzstrukturen der Gärten zu vermuten. Diese Flächen werden zukünftig als Wohngebiet ausgewiesen. Die vorhandenen Bäume und Gehölzstrukturen können höchstwahrscheinlich nicht erhalten werden. Hier ist im Rahmen der Bauantragsverfahrens zu prüfen, ob Brutplätze in Anspruch genommen werden. Eine Bauzeitenregelung wird in die artenschutzrechtlichen Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen und ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren umzusetzen. Eine artenschutzrechtliche Baubegleitung (ABB) von Anfang bis Ende des Bauvorhabens ist zwingend umzusetzen und garantiert die Einhaltung der Regelungen. ABB bedeutet, dass ein artenschutzrechtlicher Bauleiter das Bauvorhaben von Anfang bis Ende begleitet, dabei eventuell vorhandene Tiere vor Baubeginn umsiedelt und sicherstellt, dass keine Tötung im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben verursacht wird. Der Verbotstatbestand ist bei Umsetzung aller benannten Schutzmaßnahmen vermeidbar und somit nicht erfüllt.

Nr. 2: nicht erfüllt: Ebenso sind erhebliche Störungen während der Fortpflanzungszeit, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen führen, durch eine Bauzeitenregelung im Baugenehmigungsverfahren und eine artenschutzrechtliche Baubegleitung vermeidbar.

Nr. 3 nicht erfüllt: Fortpflanzungs- und Ruhestätten dürfen nicht zerstört werden. Das heißt, sollten bei der Aktualisierung der Bestandsaufnahmen zur Amsel zum Zeitpunkt des Baubeginns auf dem jeweiligen Baugrundstück Niststätten gefunden werden, sind diese zu erhalten. Die Bauzeitenregelung ist als Nebenbestimmung in der Baugenehmigung zu verankern wie auch Regelungen zum Beseitigen von Gehölzen. Eine ABB von Anfang bis Ende des Bauvorhabens zur Kontrolle der Regelungen ist zwingend erforderlich. Sollten Niststätten nicht erhalten werden können, sind diese durch Nistkästen auszugleichen. Dadurch kann sichergestellt werden, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin gegeben ist. Bei Einhaltung dieser Schutzmaßnahmen und gegebenenfalls Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen kann der Verbotstatbestand vermieden werden, ist also nicht erfüllt.

Darüber hinaus liegen die Voraussetzungen des § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG vor, d. h. durch die vorhandene Vegetation der umliegenden Gärten mit Bäumen, Hecken und Gebüschstrukturen ist die Erfüllung der ökologischen Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin gegeben. Mit den geplanten Vorhaben ist kein vollständiger Revierverlust verbunden. Somit kann der Verbotstatbestand verneint werden.

### Rotkehlchen

Das Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*) ist eine Vogelart aus der Familie der Fliegenschnäpper. Es besiedelt Nordafrika, Europa und Kleinasien. In Mitteleuropa ist das Rotkehlchen ein Standvogel. Es lebt ursprünglich in Auwäldern, Laub-, Misch- und Nadelwäldern. Es ist auch im Gebüsch, in Hecken und im Unterholz zu finden. Es zieht schattige und relativ feuchte Gebiete

vor. Der Nistplatz ist gegen Regen geschützt. Das Nest ist offen und napfförmig und oft in Bodenvertiefungen, Halbhöhlen, an Böschungen oder an Gebäuden zu finden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das Rotkehlchen als Brutvogel in den Hecken und Gebüschern der Gärten und Gartenbrachen zu vermuten, die Teil des zukünftigen Wohngebietes sind.

Die Verbotstatbestände sind wie folgt einzuschätzen:

Nr. 1: nicht erfüllt: Das Rotkehlchen ist als Brutvogel in den Hecken und Gebüschern der Grünflächen zu erwarten. Vor Baubeginn ist zu prüfen, ob Brutplätze in Anspruch genommen werden. Es gilt die Bauzeitenregelung gemäß Hinweisen im Bebauungsplan. Sie sollte als Nebenbestimmung in der Baugenehmigung verankert werden wie auch Regelungen zum Beseitigen von Gehölzen. Eine ABB von Anfang bis Ende des Bauvorhabens garantiert die Kontrolle der getroffenen Regelungen. Der Verbotstatbestand ist bei Umsetzung aller benannten Schutzmaßnahmen vermeidbar und somit nicht erfüllt.

Nr. 2: nicht erfüllt: Ebenso sind erhebliche Störungen während der Fortpflanzungszeit, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen führen, überwiegend nicht zu erwarten. Eventuell können temporäre Störungen durch Bautätigkeit auch auf den angrenzenden Grundstücken auftreten. Diese Störungen sind durch die klare Bauzeitenregelung und eine ABB vermeidbar.

Nr. 3: nicht erfüllt: Fortpflanzungs- und Ruhestätten dürfen nicht zerstört werden. Das heißt, sollten bei der Aktualisierung der Bestandsaufnahmen zum Rotkehlchen zum Baubeginn auf dem jeweiligen Baugrundstück Niststätten gefunden werden, sind diese zu erhalten. Die Bauzeitenregelung ist als Nebenbestimmung in der Baugenehmigung zu verankern wie auch Regelungen zum Beseitigen von Gehölzen. Eine ABB von Anfang bis Ende des Bauvorhabens zur Kontrolle der Regelungen ist erforderlich. Sollten Niststätten nicht erhalten werden können, sind diese durch Nistkästen auszugleichen. Dadurch kann sichergestellt werden, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin gegeben ist. Bei Einhaltung dieser Schutzmaßnahmen und gegebenenfalls Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen kann der Verbotstatbestand vermieden werden, ist also nicht erfüllt.

Darüber hinaus liegen die Voraussetzungen des § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG vor, d. h. durch die vorhandene Vegetation der umliegenden Gärten mit Bäumen und Sträuchern in unmittelbarer Umgebung ist die Erfüllung der ökologischen Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gegeben. Mit den geplanten Vorhaben ist kein vollständiger Revierverlust verbunden. Somit kann der Verbotstatbestand verneint werden.

### **Fledermäuse**

Vermutlich sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb der Gärten mit einzelnen Bäumen nur vereinzelt Baumquartiere von Fledermäusen vorhanden. Allerdings müssen vor Realisierung von Baumaßnahmen alle Bäume auf Baumhöhlen untersucht werden, ebenso die vorhandenen Gebäude. Die meisten in den Abendstunden das Gebiet durchquerenden Tiere jagen nicht längere Zeit. Daher ist es nicht als essenzielles Nahrungsgebiet einzustufen.

Beispielhaft sei der Abendsegler angeführt:

#### Abendsegler (Nyctalus noctula)

Der Abendsegler hat seine Sommer- und Winterquartiere in Baumhöhlen, im Winter gelegentlich auch in Lüftungsschächten größerer Gebäude. Der Abendsegler hat seine Tagesquartiere wahrscheinlich in Baumhöhlen der näheren Umgebung.

Unter diesen Voraussetzungen kann folgende Einschätzung der zu erwartenden Verbotstatbestände im Zusammenhang mit den Planungen vorgenommen werden:

Nr. 1: nicht erfüllt: Baumhöhlen, die potentiell Fledermausquartiere für den Abendsegler sein könnten, wurden bislang nicht gesehen. Dennoch ist vor Durchführung jeglicher Baumfällungen jeder Altbaum auf Baumhöhlen zu untersuchen. Sofern dies erfolgt, wird der Verbotstatbestand nicht erfüllt. Für Bauvorhaben im Bestand ist eine Tötung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch Bauzeitenregelung und eine ABB von Anfang bis Ende des Bauvorhabens zur Kontrolle der Regelungen vermeidbar. Vor Baubeginn (z. B. vor Abriss und Räumung der leerstehenden Lauben und Nebengebäude) ist innerhalb der Gebäude eine präzise Bestandserfassung durchzuführen. In Abhängigkeit von den Ergebnissen sind entsprechende Auflagen zu Schutzmaßnahmen zu erteilen. Bei Einhaltung dieser Vorgaben werden Verbotstatbestände nicht erfüllt.

Nr. 2: nicht erfüllt: Störungen während der Fortpflanzungszeit sind, sofern Fortpflanzungsstätten vorhanden sein sollten, durch Bauzeitenregelung und durch eine ABB vermeidbar. Insgesamt ist abschätzbar, dass Verbotstatbestände nicht erfüllt werden. Eventuell vorhandene Fortpflanzungsstätten wären zu schützen. Während der Fortpflanzungszeit sind Störungen auszuschließen.

Nr. 3: nicht erfüllt: Da kaum Altbäume vorhanden sind, kann die Betroffenheit von Fortpflanzungsstätten mit großer Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Vor einem möglichen Abriss der vorhandenen leerstehenden Lauben und Schuppen ist vor Baubeginn eine mögliche Betroffenheit nochmals zu prüfen. Es ist standortgenau das Vorhandensein von Quartieren auszuschließen. Sollten bei der Kontrolle Quartiere gefunden werden, sind diese zu erhalten bzw. zu ersetzen. Die Bauzeitenregelung ist als Nebenbestimmung in der Baugenehmigung zu verankern. Eine ABB von Anfang bis Ende des Bauvorhabens zur Kontrolle der Regelungen ist erforderlich. Sollte die Inanspruchnahme von dauerhaft genutzten Quartieren nicht ausgeschlossen werden können, sind diese durch Fledermauskästen oder andere Maßnahmen auszugleichen. Dadurch kann sichergestellt werden, dass die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin gegeben ist. Bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen und gegebenenfalls Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen kann der Verbotstatbestand vermieden werden, ist also nicht erfüllt.

Darüber hinaus liegen die Voraussetzungen des § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG vor, d. h. durch im Umfeld des B-Plan-Gebietes vorhandene ältere Gebäude, Nebengebäude und Schuppen im angrenzenden gewachsenen Siedlungsgebiet ist die Erfüllung der ökologischen Funktion der möglicherweise betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gegeben. Somit kann der Verbotstatbestand verneint werden.

## Amphibien

Vermutlich sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Graben und entlang des Grabens und im Folienteich nur vereinzelt und wenn, dann temporär Vorkommen von Amphibien zu erwarten. Allerdings sollte vor Realisierung von Baumaßnahmen im Rahmen der ABB entlang des Grabens und im Folienteich Untersuchungen vorgenommen werden, ob Amphibien vorhanden sind. Wenn Amphibien vorhanden sind, sollten diese abgesammelt und in die naheliegende Stepenitz umgesetzt werden und während der Bauzeit entlang des 5 m Grabenrandstreifens ein Amphibienschutzzaun gestellt werden, sodass die Tiere nicht auf die Baustelle gelangen können und somit nicht gefährdet sind.

Es kann folgende Einschätzung der zu erwartenden Verbotstatbestände im Zusammenhang mit den Planungen vorgenommen werden:

Nr. 1: nicht erfüllt: Der Graben selbst und der Grabenrandstreifen von 5 m Breite werden durch die geplante Bebauung nicht in Anspruch genommen, sodass keine Lebensstätten der Amphibien zerstört werden. Unmittelbar vor Baubeginn sollte eine präzise Bestandserfassung durchgeführt werden. In Abhängigkeit von den Ergebnissen sind entsprechende Auflagen zu Schutzmaßnahmen zu erteilen. Entlang des Grabenrandstreifens sollte, sofern Vorkommen vorhanden sind, während der Bauzeit ein Amphibienschutzzaun aufgestellt werden, sodass keine Tiere auf die Baustelle gelangen können. Im Rahmen der ABB werden möglicherweise vorhandene Tiere abgesammelt und in die nahe gelegene Stepenitz umgesetzt. Bei Einhaltung dieser Vorgaben werden Verbotstatbestände nicht erfüllt.

Nr. 2: nicht erfüllt: Störungen während der Fortpflanzungszeit sind, sofern Fortpflanzungsstätten vorhanden sein sollten, durch Bauzeitenregelung und durch eine ABB vermeidbar. Insgesamt ist abschätzbar, dass Verbotstatbestände nicht erfüllt werden. Eventuell vorhandene Fortpflanzungsstätten sind zu schützen. Während der Fortpflanzungszeit sind Störungen auszuschließen.

Nr. 3: nicht erfüllt: Da kaum geeignete Bedingungen vorhanden sind, kann die Betroffenheit von Fortpflanzungsstätten für Amphibien mit großer Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Vor Baubeginn ist eine mögliche Betroffenheit nochmals zu prüfen. Es ist standortgenau das Vorhandensein von Fortpflanzungsstätten auszuschließen. Die Bauzeitenregelung ist als Nebenbestimmung in der Baugenehmigung zu verankern. Eine ABB von Anfang bis Ende des Bauvorhabens zur Kontrolle der Regelungen ist zwingend erforderlich. Bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen und gegebenenfalls Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen kann der Verbotstatbestand vermieden werden, ist also nicht erfüllt

Darüber hinaus liegen die Voraussetzungen des § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG vor, d. h. durch im Umfeld des B-Plan-Gebietes vorhandene Gräben und die naheliegende Stepenitz ist die Erfüllung der ökologischen Funktion der möglicherweise betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gegeben. Somit kann der Verbotstatbestand verneint werden.

### 3.3.3.4 Zusammenfassung Fauna

Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogenen Flächen umfassen Gärten und Gartenbrachen der ehemaligen Kleingärten mit wertvollen Hecken- und Gebüschstrukturen. Es ist ein wertvoller Altbaum unmittelbar an der Grenze des Plangebietes vorhanden (alte

Linde). Alle anderen Bäume und Obstgehölze sind jüngere Bäume, die noch keine Bedeutung als Höhlenbäume entfalten können.

Mit der Ausweisung als Reines Wohngebiet werden sowohl die einzelnen Bäume sowie Obstbäume und Gebüsch- und Heckenstrukturen der ehemaligen Gärten vollständig überplant. Diese gehen als Lebensraum für vorhandenen Arten der Fauna mit Realisierung des Bauvorhabens verloren.

Andererseits liegen die Voraussetzungen des § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG vor, d. h. durch die im Umfeld des B-Plan-Gebietes vorhandene Stepenitz sowie weitere Gärten mit entsprechenden Vegetationsstrukturen sowie in der Nähe vorhandene ältere Gebäude, Nebengebäude und Schuppen im gewachsenen Siedlungsgebiet ist die Erfüllung der ökologischen Funktion der möglicherweise betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Brutvögel und Fledermäuse sowie Amphibien im räumlichen Zusammenhang weiterhin gegeben.

Geschützte Fortpflanzungsstätten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind auf der Grundlage von Potenzialabschätzung und Lebensraumanalyse bei konsequenter Einhaltung der Bauzeitenregelung und dem Einsatz einer artenschutzrechtlichen Bauleitung mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht betroffen.

### **3.3.4 Schlussfolgerungen**

Im Ergebnis der Lebensraumanalyse und Potenzialabschätzung ist festzustellen, dass nach den vorliegenden Erkenntnissen bei der Umsetzung der Planung keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse zu erwarten sind. Es sind weder erhebliche Beeinträchtigungen der lokalen Populationen der geschützten Arten zu erwarten noch Einschränkungen der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang. Bei konsequenter Einhaltung der Bauzeitenregelung und dem Einsatz einer artenschutzrechtlichen Baubegleitung sind mögliche artenschutzrechtliche Hindernisse überwindbar.

Für die meisten im Plangebiet potentiell zu erwartenden Arten können die Verbote gemäß §§ 44 ff. BNatSchG dadurch überwunden werden, dass die ökologische Funktion der von den Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Grundsätzlich ist im Rahmen des Vollzugs des Bebauungsplanes vor Baubeginn nochmals die Betroffenheit von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG zu prüfen. Dann können entsprechende Auflagen erteilt werden. (Siehe auch Abschnitt „Artenschutz“ in Kapitel 2.3.6.)

## **3.4 Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung**

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Gebiet umfasst, das bislang durch Kleingärten genutzt wurde, die durch Lauben, Bungalows und kleine Nebengebäude geprägt waren, sind die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwartenden Veränderungen des Klimas geringfügig. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird mit der Festsetzung eines Reinen Wohngebietes die Errichtung von drei Einfamilienhäusern ermöglicht. Damit gehen Gebüsch- und Heckenstrukturen der Gärten und einige Obstbäume verloren und der Versiegelungsgrad erhöht sich im Vergleich zum bisherigen Bestand. Dies wird sich auf das Mikroklima auswirken.

Insgesamt ist durch die Stadtrandlage und die nahegelegenen offenen Landschaftsräume nicht mit negativen Auswirkungen auf das Klima zu rechnen. Zusätzliche Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung werden nicht verpflichtend festgesetzt.

### **3.5 Vermeidungs- und Minderungsmöglichkeiten für Eingriffe in Natur und Landschaft**

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 14 BNatSchG i. V. m. §§ 16 und 17 BNatSchG und Abschnitt 3 §§ 6 und 7 BbgNatSchAG folgendermaßen definiert:

*„(1) Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“*

Es wird ein Planverfahren nach §13b BauGB durchgeführt. Die baulichen Vorhaben, die mit den Festsetzungen des Bebauungsplans vorbereitet werden, fallen **nicht** unter die Eingriffsregelung des BNatSchG, des BbgNatSchAG und des Baugesetzbuches (§ 1a BauGB und §§ 135a-c BauGB). Es erfolgt keine Eingriffsermittlung. Ausgleichsmaßnahmen müssen nicht geleistet werden. Dennoch wird mit den Bauvorhaben in den Naturhaushalt eingegriffen. In diesem Abschnitt sollen Maßnahmen benannt werden, die dazu beitragen, die mit den Bauvorhaben einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden oder zu mindern.

#### Vermeidung

Eine vollständige Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft ist in den meisten Fällen nur durch Unterlassung der Vorhaben zu gewährleisten. Insofern ist die Vermeidung von Eingriffen für besonders sensible und wertvolle Bereiche oder Elemente von Natur und Landschaft notwendig, für die eine ausreichende Begründung aus den vorhandenen Werten von Natur und Landschaft gegeben werden kann.

Konkrete Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen im Plangebiet sind:

1. Vermeidung von Eingriffen in den vorhandenen Baumbestand; eine alte Linde am östlichen Plangebietsrand außerhalb des Plangebietes muss im Rahmen des Bauprozesses so geschützt werden, dass sie langfristig erhalten bleiben kann. Das bedeutet, dass mechanische Beschädigungen vermieden werden müssen, ebenso Eingriffe in das Wurzelsystem; dabei gilt, dass der Wurzelraum etwa dem Kronenraum entspricht.
2. Gleiches gilt für den Erhalt der beiden Linden am Weg Die Kampgärten und den Erhalt der Birke an diesem Standort.
3. Begrenzung der GRZ auf 0,2, einschließlich Nebenanlagen gemäß § 19 Abs.4 BauNVO bis 0,3, um die zulässige Neuversiegelung zu beschränken und damit Eingriffe in das Schutzgut Boden zu vermeiden. Außerdem wird durch Verringerung der Neuversiegelung die Grundwasserneubildungsrate erhöht.
4. Erhalt, Sicherung und Entwicklung des vorhandenen Grabens als wesentlicher Vorfluter am Standort; Sicherung eines 5 m breiten Grabenrandstreifens.

Die Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen stehen in engem Zusammenhang mit Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen.

### Minimierung

Eingriffsminimierung bedeutet, dass das Maß der ursprünglich geplanten Eingriffe reduziert wird. Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen müssen sein:

1. Reduzierung der Flächen für Nebenanlagen auf unbedingt notwendige Flächen;
2. Minimierung der Flächen für die Erschließung auf das unbedingt notwendige Maß;
3. die Flächen für Wege, Zufahrten und Terrassen auf den Grundstücken sind in wasser- durchlässigem und damit auch luftdurchlässigem Aufbau zu erstellen, um die Versickerung von Niederschlagswasser zu ermöglichen und damit einen Beitrag zur Grundwasserneubildung zu leisten.

Weitere Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe können sein:

- schonender Umgang mit dem Schutzgut Boden; Abgrabungen nur auf den tatsächlich erforderlichen Flächen; getrenntes Abschieben des Mutterbodens, Zwischenlagerung und Wiedereinbau;
- Boden- und Materiallagerung nur auf schon beeinflussten Standorten (versiegelt / vegetationslos);
- Vermeidung von Boden- oder Grundwasserverunreinigungen;
- Vermeidung von grundwasserabsenkenden Maßnahmen;
- Schutz vor Bodenverdichtungen während der Bauphase;
- Schutz von einzelnen Landschaftselementen durch entsprechende Baumschutzvorrichtungen;
- Verwendung ortstypischer und wasser- und luftdurchlässiger Materialien für Ober- und Unterbau aller befestigten Flächen.

### Ausgleich

Da es sich um einen Verfahren nach §13b BauGB handelt, werden keine Ausgleichsmaßnahmen für Bodenversiegelungen etc. festgesetzt. Für Baumfällungen sind Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung des Landkreises Prignitz vorzunehmen. Die genaue Bilanzierung erfolgt durch die zuständige Behörde nach Einreichen der Baumfällanträge.

Vor Baubeginn ist eine artenschutzrechtliche Baubegleitung einzusetzen, die zum einen Untersuchungen zu Amphibien vornimmt und soweit erforderlich entsprechende Maßnahmen festlegt, sowie zum anderen die zu fällenden Bäume bzw. abzureißenden Gebäude aktuell auf Niststätten von Höhlenbrütern oder Quartiere von Fledermäusen untersucht und gegebenenfalls den artenschutzrechtlichen Ausgleich auf der Grundlage der artenschutzrechtlichen Hinweise zum Bebauungsplan festlegt und dessen Umsetzung überwacht.

#### 4. Schlussfolgerungen für das Bebauungsplanverfahren

Wie bereits erwähnt, hat sich die Stadt Meyenburg dazu entschlossen, den Bebauungsplan Nr. 9 „Wohnbaufläche Hagenstraße in Meyenburg“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b in Verbindung mit § 13a BauGB auszustellen. Für dieses Verfahren sprechen mehrere Gründe: Im beschleunigten Verfahren kann die Gemeinde unter anderem auf eine frühzeitige Beteiligung der Behörden verzichten. Dadurch kann das Aufstellungsverfahren verkürzt werden. Auf diese Weise steht bauwilligen Bürgern bald Bauland zur Verfügung, so dass die bestehende Nachfrage befriedigt werden kann.

Durch die Verfahrensbeschleunigung und den Verzicht auf eine Umweltprüfung, die im beschleunigten Verfahren nicht durchgeführt werden muss, kann auch der kommunale Haushalt gegenüber dem „normalen“ Verfahren entlastet werden. Gleichzeitig bedeutet der Verzicht auf die Umweltprüfung aber nicht, dass Umweltaspekte im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans keine Berücksichtigung finden. Die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB von der Planung berührten Umweltbelange wurden nach allgemeinen Grundsätzen ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt (siehe Kapitel 3.)

Damit die Aufstellung im beschleunigten Verfahren überhaupt möglich ist, müssen mehrere Bedingungen erfüllt sein. Dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnende Flächen, wie das Plangebiet, die nur aufgrund der befristeten Regelungen des § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren entwickelt werden können, müssen direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, also den planungsrechtlichen Innenbereich, anschließen. Dies ist hier der Fall, da die Flächen der historischen Altstadt von Meyenburg unschrittig dem Innenbereich zuzuordnen ist und das Plangebiet unmittelbar an die Altstadt angrenzt. Bebauungspläne nach § 13b BauGB müssen außerdem die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründen, was Gegenstand des Bebauungsplanes ist, der ein Reines Wohngebiet festsetzt.

Darüber hinaus dürfen im Bebauungsplan bestimmte Schwellenwerte für die festgesetzte bzw. zulässige Grundfläche nicht überschritten werden, damit er im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Dieser Schwellenwert liegt für Bebauungspläne nach § 13b BauGB bei 10.000 m<sup>2</sup>. Da die Größe des Plangebietes bereits unter 10.000 m<sup>2</sup> liegt, kann dieser Schwellenwert nicht erreicht werden.

Eine weitere Voraussetzung für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ist, dass durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, für die nach der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht (BbgUVPG) eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist. Da im Bebauungsplan ein Reines Wohngebiet festgesetzt wird, in dem UVP-pflichtige Betriebe ebenso wenig zulässig sind wie forstliche und landwirtschaftliche Vorhaben, kann sich eine UVP-Pflicht lediglich für Bauvorhaben nach Punkt 18 der Anlage 1 zum UVPG ergeben.

Die in den Punkten 18.1 bis 18.6 aufgeführten Vorhaben sind im Plangebiet nicht zulässig. Eine UVP-Pflicht kann sich deshalb allenfalls noch aus Punkt 18.7 – Bau eines Städtebauprojektes – der Anlage 1 zum UVPG ergeben. Maßgeblich für eine UVP-Pflicht von Städtebauprojekten ist die zulässige oder festgesetzte Grundfläche. Der Prüfwert, also die Schwelle zur UVP-Pflicht (Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls), liegt bei einer zulässigen oder festgesetzten Grundfläche von mindestens 20.000 m<sup>2</sup>. Diese Grundfläche kann im B-Plan-Gebiet nicht erzielt werden (siehe oben und Kapitel 2.3.7). Auch die Bestimmungen über ein Hineinwachsen in die UVP-Pflicht durch Kumulierung mit bestehenden Projekten greifen hier gemäß

§ 13 UVPG nicht, da Städtebauprojekte davon aufgrund des dynamischen Charakters der Siedlungsentwicklung ausgenommen sind.

Schließlich bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, das heißt von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten (SPA). Das FFH-Gebiet „Stepenitz“ befindet sich zwar Gebiete in der Nähe – etwa 100 m nördlich –, eine Beeinträchtigung dieses Gebietes kann aber aufgrund der im B-Plan-Gebiet zulässigen Nutzungen und der geringen Gebietsgröße ausgeschlossen werden.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren sind daher gegeben.

## **5. Auswirkungen des Bebauungsplanes**

Gemäß § 2a Satz 2 BauGB sind in der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf auch die voraussichtlichen wesentlichen Auswirkungen des Plans entsprechend dem Stand des Aufstellungsverfahrens darzulegen. Zu den wesentlichen zu berücksichtigenden Auswirkungen gehören in der Regel die stadtplanerischen Auswirkungen, die Auswirkungen auf die Umwelt, die sozialen Auswirkungen und die Auswirkungen auf die ausgeübte Nutzung, die Auswirkungen auf die Infrastruktur, die verkehrlichen, die finanziellen und die personalwirtschaftlichen Auswirkungen sowie die zur Umsetzung erforderlichen bodenordnenden und sonstigen Maßnahmen.

### **5.1 Stadtplanerische Auswirkungen**

Mit dem Bebauungsplan kann eine wesentlich stadtplanerische Zielstellung umgesetzt werden: die Schaffung von zusätzlichen Flächen, die der Wohnbebauung dienen können, auf bereits weitgehend erschlossenen Flächen.

Nach der Aufgabe der Kleingartennutzung können die Flächen einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt werden. Auf diese Weise kann der bestehenden Nachfrage nach Bauland für die Errichtung von Einfamilienhäusern begegnet werden, ohne dass bislang gänzlich unbebaute Freiflächen in Anspruch genommen werden müssen. Durch die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans kann die Altstadt von Meyenburg sinnvoll arrondiert werden. So kann eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden. Fehlentwicklungen werden vermieden.

### **5.2 Auswirkungen auf die Umwelt**

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt werden in Kapitel 3. dargelegt.

### **5.3 Soziale Auswirkungen und Auswirkungen auf die ausgeübte Nutzung**

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Wohnbaufläche Hagengärten in Meyenburg“ hat keine Auswirkungen auf Nutzungen im Gebiet, da die Kleingartennutzung bereits vollständig aufgegeben wurde.

Für die Bewohner der angrenzenden Siedlungsbereiche wird die Verwirklichung des Bebauungsplanes allenfalls zu minimalen Veränderungen führen, da lediglich Baupotenziale für drei Baugrundstücke geschaffen werden. Die Einwohnerzahl wird kaum zunehmen. Auch das Verkehrsaufkommen auf der Hagenstraße und den anschließenden Straßen wird sich nicht spürbar erhöhen. Der Bebauungsplan hat deshalb keine gravierenden nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der dort wohnenden oder arbeitenden Menschen.

Weitere Auswirkungen, die im Hinblick auf nachbarschützende Belange Berücksichtigung finden müssten, resultieren nicht.

#### **5.4 Auswirkungen auf die Infrastruktur / verkehrliche Auswirkungen**

Die Gemeinde muss im Rahmen der kommunalen Pflichtaufgaben für eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen Infrastruktureinrichtungen und -anlagen sorgen. Zur öffentlichen Infrastruktur gehört sowohl die technische Infrastruktur, wie z. B. die Verkehrsinfrastruktur, als auch die soziale Infrastruktur, wie beispielsweise Bildungs- und Kultureinrichtungen.

Im Bereich des B-Plan-Gebietes ist allenfalls ein minimaler Anstieg der Bevölkerungszahl zu erwarten (siehe Kapitel 2.3.7). Die Schaffung zusätzlicher Einrichtungen der sozialen Infrastruktur wird deshalb nicht erforderlich sein.

Dies gilt in ähnlicher Weise für die technische Infrastruktur, da die Grundstücke im Plangebiet über die Hagenstraße erschlossen werden sollen, in der bereits Medien anliegen.

Verkehrliche Auswirkungen sind aufgrund des nur minimalen Einwohnerzuwachses nicht zu erwarten.

#### **5.5 Notwendige bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

In einem Bebauungsplan wird grundsätzlich die Nutzung unabhängig vom tatsächlichen Zuschnitt der Grundstücke festgesetzt. Vielfach ist es daher erforderlich, dass die Grundstückszuschnitte verändert werden, um die von der Gemeinde beabsichtigte bauliche oder sonstige Nutzung vorzubereiten. Dies wird im Plangebiet problemlos möglich sein, da die Gemeinde Eigentümerin aller Flächen im Geltungsbereich ist, der nur ein Flurstück umfasst. Sie kann daher nach dem Herauslösen der festgesetzten Straßenverkehrsfläche (Die Kampgärten) die Grundstücke nach ihren Vorstellungen parzellieren, damit sie entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans bebaubar sind. Ein Konzept für die Parzellierung wurde bereits von den Stadtverordneten beschlossen.

Zu den weiteren Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplans notwendig sind, gehört vor allem die Lösung der Schadstoffproblematik. Die Stadt muss die erforderlichen Aufschüttungen (siehe Kapitel 2.3.5) entweder vor der Parzellierung und Veräußerung selber umsetzen oder sicherstellen, dass dies durch die Bauwilligen erfolgt.

Weitere Maßnahmen sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht erforderlich.

#### **5.6 Finanzielle Auswirkungen**

Grundsätzlich ist bei den entstehenden Kosten zu unterscheiden zwischen den direkten Kosten der Bebauungsplanung und den Folgekosten zur Umsetzung der Planung.

Direkte Kosten entstehen der Stadt aus der Vergütung der Vermessungs- und Planungsleistungen in Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungsplans sowie für notwendige Gutachten und die Verfahrensdurchführung.

Bei den Folgekosten ist zu unterscheiden zwischen den Grunderwerbskosten und den sonstigen Kosten. Grunderwerbskosten fallen im Plangebiet nicht an, da sich alle Flächen im kommunalen Eigentum befinden. Auch die Erschließung ist schon vorhanden. Die Folgekosten

beschränken sich deshalb auf die Planung und praktische Umsetzung der Maßnahmen zur Altlastensanierung. Eine Kostenschätzung für die beabsichtigten Aufschüttungen kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgenommen werden.

Weitere Folgekosten resultieren aus der Teilungsvermessung zur Parzellierung der Grundstücke.

Die genannten Folgekosten trägt zunächst die Stadt aus den kommunalen Haushaltsmitteln. Die Refinanzierung kann dann durch einen Verkauf der Baugrundstücke erfolgen.

## **5.7 Personalwirtschaftliche Auswirkungen**

Der Bebauungsplan hat keine personalwirtschaftlichen Auswirkungen.

## **6. Grundlagen der Verfahrensdurchführung**

### **6.1 Verfahrensablauf**

Bebauungspläne werden von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufgestellt (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Die Verfahrensschritte zur Aufstellung der Bauleitpläne, an die die Gemeinde sich halten muss, hat der Gesetzgeber im Baugesetzbuch geregelt. Dieses enthält unter anderem Bestimmungen zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden an der Planung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens.

Die Stadtverordneten der Stadt Meyenburg haben am 08.12.2021 in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplans „Wohnbaufläche Hagengärten in Meyenburg“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde anschließend ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB aufgestellt. Es konnte daher auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet werden.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit wird der B-Plan-Entwurf mit der Begründung nun gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mindestens für die Dauer von einem Monat öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung werden vorher ortsüblich bekanntgemacht. In dieser Zeit hat jedermann die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren und Anregungen zum B-Plan-Entwurf vorzubringen.

Gleichzeitig werden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um ihre Stellungnahmen zum B-Plan-Entwurf gebeten.

Die Gemeinde ist gemäß § 3 Abs. 2 Sätze 4 und 5 BauGB verpflichtet, sämtliche Stellungnahmen gründlich zu prüfen. Über die eingehenden Äußerungen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange müssen die Stadtverordneten beraten und im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB, der die Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander vorschreibt, entscheiden.

Bei einer Änderung des Entwurfs besteht gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB grundsätzlich die Pflicht, die Öffentlichkeit und die Behörden noch einmal förmlich zu beteiligen. Es kann aber aufgrund von § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB bestimmt werden, dass Stellungnahmen im Rahmen des erneuten Beteiligungsverfahrens nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen des B-Plan-Entwurfs abgegeben werden können. Die Stellungnahmen sind dann erneut zu prüfen und abzuwägen.

Der Bebauungsplan „Wohnbaufläche Hagengärten in Meyenburg“ wird schließlich von den Stadtverordneten als Satzung beschlossen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft. Jedermann kann dann den Bebauungsplan und die Begründung einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

## 6.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Erhöhung und Beschleunigung des Ausbaus von Windenergieanlagen an Land vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. I/18 Nr. 39), zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung vom 09.02.2021 (GVBl. I/21 Nr. 5)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Vierten Gesetzes zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. I/13 Nr. 3, ber. GVBl. I/13 Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes und der Naturschutzzuständigkeitsverordnung vom 25.09.2020 (GVBl. I/20 Nr. 28)
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) vom 24.05.2004 (GVBl. I/04 S. 215)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes zur Änderung des Umweltschadensgesetzes, der Umweltinformationsgesetzes und weiterer umweltrechtlicher Vorschriften vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes zur Errichtung eines Sondervermögens „Aufbauhilfe 2021“ und zur vorübergehenden Aussetzung der Insolvenzantragspflicht wegen Starkregenfällen und Hochwassern im Juli 2021 sowie zur Änderung weiterer Gesetze (Aufbauhilfegesetz 2021 – AufbhG 2021) vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Gesetz über die Prüfung von Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Plänen und Programmen im Land Brandenburg (Brandenburgisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung – BbgUVPG) vom 10.07.2002 (GVBl. I/02 Nr.07, S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Brandenburgischen Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung und des Brandenburgischen Straßengesetzes vom 18.12.2018 (GVBl. I/18 Nr. 37)

## Anhang

### Abkürzungsverzeichnis

ABB	artenschutzrechtliche Baubegleitung
Abs.	Absatz
Art.	Artikel
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BbgBO	Brandenburgische Bauordnung
BbgDSchG	Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz
BbgNatSchAG	Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz
BbgUVP	Brandenburgisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
BbgWG	Brandenburgisches Wassergesetz
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BBodSchV	Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung
BGBl.	Bundesgesetzblatt
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
B-Plan	Bebauungsplan
bzw.	beziehungsweise
B 103	Bundesstraße 103
ca.	circa
CEF-Maßnahmen	continuous ecological functionality-measures
Cm	Zentimeter
etc.	et cetera
FFH	Fauna-Flora-Habitat
FNP	Flächennutzungsplan
GL	Gemeinsame Landesplanungsabteilung
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GOK	Geländeoberkante
GRZ	Grundflächenzahl
GSP	Grundfunktionaler Schwerpunkt
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
ha	Hektar
i. V. m.	in Verbindung mit
Kfz	Kraftfahrzeug(e)
km	Kilometer
LEP B-B	Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg
LEP HR	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg
LEPro	Landesentwicklungsprogramm
m	Meter
m <sup>2</sup>	Quadratmeter
NHN	Normalhöhennull
Nr.	Nummer
NSG	Naturschutzgebiet
OKG	Oberkante Gelände
SPA	Special Protection Area
TöB	Träger öffentlicher Belange
u. a.	unter anderem / und anderes

UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung
UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
WHG	Wasserhaushaltsgesetz
WR	Reines Wohngebiet
z. B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil

## Quellenverzeichnis

Bundesamt für Naturschutz: Steckbriefe der Natura 2000 Gebiete. 2738-302 Stepenitz (FFH-Gebiet). Stand: 15.02.2020

Denkmalliste des Landes Brandenburg. Landkreis Prignitz. Stand 31.12.2021

Flächennutzungsplan Stadt Meyenburg. Genehmigungsfassung Stand Februar 2000. Erstellt durch die ASK Arbeitsgruppe für Stadtplanung und Kommunalbau GmbH, Potsdam / Berlin

Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm der Länder Brandenburg und Berlin (LEPro). In der Fassung vom 1. November 2003

Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm der Länder Brandenburg und Berlin 2007 (LEPro 2007). In Kraft getreten am 01. Februar 2008

Geotechnischer Bericht 2021/050. Bauvorhaben Meyenburg, Flur 5, Flurstück 679, Flächen zur Wohnbebauung. Erstellt durch GEOTECS, Neuruppin 10.06.2021

Gewässerentwicklungskonzept Stepenitz, Dömnitz & Jeetzebach. Hrsg.: Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg, Regionalabteilung West, Referat RW 5. Erstellt durch Pöyry Deutschland GmbH, Schwerin 2012

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR). Festlegungskarte, Textliche Festlegungen und Begründungen. In Kraft getreten am 1. Juli 2019

Landschaftsplan Stadt Meyenburg. Entwurf, Stand 1996 sowie Entwicklungskonzept Stand 1998. Erstellt durch Jung & Partner Landschaftsarchitekten

Managementplanung Natura 2000 im Land Brandenburg. Managementplan für das FFH-Gebiet „Stepenitz“. Hrsg.: Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg. Bearbeitet von RANA – Büro für Ökologie und Naturschutz. Potsdam März 2015.

Rechtsverordnung des Landkreises Prignitz zum Schutz von Bäumen und Feldhecken (Baumschutzverordnung Prignitz – BaumSchV-PR) in der Fassung der 1. Änderung. In Kraft getreten am 2. Juli 2009

Regionales Leitbild der Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel. Beschlossen am 11. Dezember 2007.

Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung“. Festlegungskarte. Stand: Satzung vom 24.11.2010

Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“. Festlegungskarte, Textliche Festlegungen und Begründung. Stand: Satzungsbeschluss vom 21.11.2018.

Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“. Festlegungskarte, Textliche Festlegungen und Begründung. Stand: Satzung vom 08.10.2020

Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“. Festlegungskarte. Stand: Entwurf vom 08.06.2021

Scholz, Eberhard: Die naturräumliche Gliederung Brandenburgs. Potsdam 1962

Schadstoffuntersuchung im Rahmen der Entwicklung einer Wohnbaufläche – Flurstück 679, Flur 5, Gemarkung Meyenburg. Erstellt durch IBL – Ingenieurtechnische Beratung, Berlin 01.10.2021

Stadtentwicklungskonzeption Meyenburg. Abschlussbericht, Februar 1996. Erstellt durch die ASK Arbeitsgruppe für Stadtplanung und Kommunalbau GmbH, Berlin

Verordnung über das Naturschutzgebiet „Stepenitz“ vom 23. Juli 2004 (GVBl. II/04, S.678), zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 19. Januar 2021 (GVBl. II/21, Nr. 6, S. 3)

Wohnungsmarktbeobachtung Land Brandenburg 2020. Erstellt durch das Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV), Hoppegarten 2021