

## **Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 21a „Wohnen am Gutspark“ in der Gemeinde Mühlenbecker Land**

### **Vorbemerkung**

Im Ortsteil Schönfließ der Gemeinde Mühlenbecker Land am Gutspark soll auf einer 1,3 Hektar großen Brachfläche, auf Grundlage eines städtebaulichen Entwurfs, ein Wohngebiet durch eine Baugruppe entwickelt werden. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 10.05.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans GML Nr. 21a „Wohnen am Gutspark“ beschlossen und im Amtsblatt der Gemeinde Mühlenbecker Land, Nr. 3 vom 09.08.2017 bekannt gemacht. Auf der als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Flächen sollen ca. 34 Wohneinheiten als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser errichtet werden, die von der Dorfstraße erschlossen werden. Die interne Erschließung erfolgt über eine Stichstraße, die zugleich einen neu geplanten Stadtplatz erschließt und die als öffentliche Verkehrsfläche der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ und als „Quartiersplatz“ im Bebauungsplan festgesetzt wurden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes, einschließlich der erforderlichen Erschließungsanlagen geschaffen. Die geplante Bebauung entspricht dem Bedarf in der Gemeinde, der sich vorrangig auf selbstgenutztes Wohneigentum in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern konzentriert.

Durch die festgesetzte kleinteilige Bebauung wird die Entwicklung eines Gebietes mit hoher Wohnqualität und Durchgrünung gesichert. Die Entwicklung des vorliegenden innerörtlichen Siedlungsbereiches mit der Nähe des Gutsparks stärkt die Entwicklung des Ortsteils, führt zur Wiedernutzung einer Brachfläche und dient der Innenentwicklung.

Der Bebauungsplan Nr. 21a wurde gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltprüfung durchgeführt, weil die in § 13a (1) BauGB genannten Voraussetzungen vorliegen. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt.

Der Bebauungsplan wurde im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 19. November 2018 bis einschließlich 21. Dezember 2018 ausgelegt. Parallel erfolgt die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange. Die Änderung des städtebaulichen Konzeptes begründete eine Wiederholung der Verfahrensschritte. Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes GML Nr. 21a „Wohnen am Gutspark“ wurde gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut ausgelegt. Der Bebauungsplangentwurf lag mit der Begründung in der Zeit vom 27.03.2023 bis zum 05.05.2023 während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Mühlenbecker Land aus. Parallele erfolgte die nochmalige Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden. Die erneute Beteiligung führte zu keiner Änderung der Planung.

### **Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**

Die Umweltbelange des § 1 (6) Nr. 7 BauGB wurden im Rahmen der Bestandsanalyse in die

Planung eingestellt und abgewogen. Aufgrund von Totholzbeständen, Sand- und Holzhäckselhäufen im Plangebiet bestand das grundsätzliche Potential für das Vorkommen von Lebensstätten der Eidechse im Plangebiet. Zur Vermeidung des Eintretens der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG wurden daher Untersuchungen durchzuführen. Im Falle des Nachweises von Eidechsen im Plangebiet bedarf es in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde der Festlegung und Durchführung geeigneter Maßnahmen zum Artenschutz. Zuvor ist die Durchführung bauvorbereitender Maßnahmen durch ein aufschiebend bedingtes Baurecht ausgeschlossen.

Für das Plangebiet wurde ein Lärmschutzgutachten erarbeitet, um die Verkehrslärmvorbelastung der Bundesstraße B 96a, der Dorfstraße sowie der nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden gewerblichen Nutzungen zu erfassen. Die Verkehrslärmvorbelastung durch B 96a beträgt maximal 57 dB(A) an der zum Stadtplatz orientierten Bebauung auf der Westseite. Nachts ist nahezu im gesamten Plangebiet, vor allen an den Westseiten, eine um 4 dB(A) zu hohe Vorbelastung. Die Orientierungswerte werden folglich tags um bis zu 2 dB(A) und nachts um bis zu 4 dB(A) überschritten. Durch Festsetzungen zum passiven Lärmschutz durch schalldämmte Lüftungseinrichtungen werden die Lärmkonflikte bewältigt. Vom nordwestlich angrenzenden Gewerbe gehen weder tags noch nachts keine wohngebietsunverträglichen Belastungen aus. Im Ergebnis der Berücksichtigung der Umweltbelange gehen von der Planung keine negativen Umweltauswirkungen aus. Auch setzt sich die Planung keinen unverträglichen Belastungen aus.

#### **Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.**

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB sind keine und im Rahmen der Nachbeteiligung sind zwei Stellungnahmen zur Bauleitplanung eingegangen, die keine Auswirkungen auf das weitere Verfahren hatten.

Von den 33 beteiligten Behörden / Träger öffentlicher Belange/ Nachbargemeinden haben 27 Beteiligte ein Stellungnahme abgegeben, die zu keiner Änderung der Planungsziele führte. Auch im Rahmen der Nachbeteiligung führten die 3 eingegangenen Stellungnahmen zu keiner Planänderung.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass von dem Bebauungsplan Nr. 21a „Wohnen am Gutspark“ im Rahmen der Planung und des Vollzuges keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden haben zu keinen Änderungen der Planungsziele und der geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan geführt. Die Berücksichtigung und Abwägung der umweltrelevanten Belange wurde folglich mitgetragen.

Da die Planinhalt, die Abwägung und auch das Verfahren von der Öffentlichkeit und den Behörden sowie Nachbargemeinden akzeptiert wurden, hat die Gemeinderat den Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde ortsüblich bekanntgemacht und ist rechtskräftig.