

**BEBAUUNGSPLAN
GML Nr. 40 OT Schildow**

**„Sondergebiet Gastronomie,
Beherbergung und Wohnen
Hermsdorfer Straße“**

(Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB)



**GEMEINDE
MÜHLENBECKER LAND**

Satzung
Juli 2021

Gemeinde Mühlenbecker Land	Liebenwalder Straße 1 16567 Mühlenbecker Land
Landkreis	Oberhavel
Land	Brandenburg
Planverfasser	Anke Ludewig, Dipl.-Ing. Architektur Ralf Ludewig, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektur Planungsbüro Ludewig GbR Rosa-Luxemburg-Straße 13 16547 Birkenwerder Tel.: 03303-502916 ludewig@planungsbueroludewig.de
Plangrundlage	Vermessungsbüro Obermann, ÖbVI www.vermessung-obermann.de An der Bahn 2 16547 Birkenwerder
Fotos und Vor-Ort-Analysen	Planungsbüro Ludewig GbR 2019/20



INHALT

Begründung des Bebauungsplanes	6
I Planungsgegenstand und Planungsziele, Bestandsdarstellung	6
1. Lage des Plangebietes	6
1.1 Regionale Einordnung	6
1.2 Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet	7
1.3. Geltungsbereich des Bebauungsplanes	8
1.3.1 Plangebiet des Bebauungsplanes gemäß Aufstellungsbeschluss	8
1.3.2 Plangebiet des Bebauungsplanes gemäß geändertem Entwurf zur Berücksichtigung des LSG Westbarnim	8
2. Planungserfordernis, Planungsziele	9
3. Planverfahren, Umweltprüfung	10
3.1 Rechtliche Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach §13a BauGB	10
3.2 Begründung der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB	11
4. Vorhandene Nutzungen und Bebauung	12
4.1. Übersicht baulicher Bestand	12
4.2 Fotodarstellung der Bebauung im Planbereich	14
5. Erschließung	15
5.1 Straßenseitige Erschließung	15
5.2 Ver- und Entsorgung	16
5.2.1 Abfallentsorgung	16
5.2.2 Leitungsgebundene Ver- und Entsorgung	16
5.3 Niederschlagsentwässerung	20
5.4 Ruhender Verkehr	20
5.5 Öffentlicher Personen-Nahverkehr	20
6. Boden, Grundwasser	21
6.1 Geologie, Hydrologie, Geländehöhe	21
6.2 Bergbau	23
6.3 Geotechnische Untersuchung im Plangebiet	23

6.4	Trinkwasserschutz, Gewässerschutz	25
6.5	Bodenverunreinigungen, Altlastenverdacht	26
6.6	Kampfmittelbelastung	27
7.	Natur und Landschaft	27
7.1	Biotoptypenkartierung und -bewertung	27
7.1.1	Biotoptverbund	27
7.1.2	Beschreibung der naturräumlichen Situation im Plangebiet	28
7.1.3	Fotodarstellung der Biotope und des Gehölzbestandes im Plangebiet	29
7.1.4	Biotoptypenkartierung und -bewertung	31
7.2	Flora - Baumbestand, Baumschutz	33
7.2.1	Fotodarstellung und Erläuterung	33
7.2.2	Übersichtsplan und Liste Baumbestand mit Darstellung geplanter Eingriffe	33
7.2.3	Baumschutz	34
7.3	Fauna	35
8.	Fachbeitrag Artenschutz	35
8.1	Rechtliche Anforderungen	35
8.2	Ermittlung möglicher betroffener geschützter Arten auf Grund der vorhandenen Habitatstrukturen	36
8.2.1	Mögliche betroffene geschützte Arten auf Grund der vorhandenen Habitatstrukturen im Plangebiet	36
8.2.2	Eignung der Umgebung des Plangebietes als Habitat	37
8.3	Methodik der durchgeführten Erfassung geschützter Arten, die durch die vorliegende Planung betroffen sein können	37
8.3.1	Erfassungsmethodik Brutvögel	37
8.3.2	Erfassungsmethodik Reptilien (Zauneidechse - Lacerta agilis)	38
8.3.3	Erfassungsmethodik Amphibien	38
8.3.4	Erfassungsmethodik Fledermäuse	39
8.3.5	Erfassungsmethodik weiterer geschützter Arten	39
8.4	Erfassungen geschützter Arten	39
8.4.1	Erfassungsprotokolle	39
8.4.2	Kartierung der Ergebnisse der Begehungen zur Erfassung geschützter Arten	41
8.5.	Avifauna	42
8.5.1	Erfassungsergebnisse Avifauna	42
8.5.1.1	Erfassungsergebnisse Höhlenbrüter	42
8.5.1.2	Erfassungsergebnisse Freibrüter	42
8.5.1.3	Erfassungsergebnisse Bodenbrüter	42
8.5.1.4	Erfassungsergebnisse Nischenbrüter	42
8.5.2	Zusammenfassung der Erfassungsergebnisse Avifauna ohne Fortpflanzungsstätte im Plangebiet	42
8.5.3	Zusammenfassung der Erfassungsergebnisse Avifauna für die im Plangebiet brütenden Arten	43
8.5.4	Ökologische Merkmale und Schutz der Brutvogelarten im Plangebiet	43
8.5.5	Bedeutung der ermittelten Vorkommen Avifauna	44
8.5.6	Artenschutzprüfung Avifauna	45
8.5.6.1	Verletzung, Tötung von Tieren oder Ihrer Entwicklungsformen (§44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)	45
8.5.6.2	Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (§ 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG)	45
8.5.6.3	Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG)	45
8.5.7	Maßnahmen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote (Avifauna)	46
8.6	Erfassungsergebnisse zu Reptilien (Zauneidechse), Amphibien	47
8.7	Erfassungsergebnisse zu Amphibien, Vorsorgliche Maßnahmen	47
8.8	Erfassungsergebnisse zu Fledermäusen	48
8.9	Ergebnisse der Erfassung weiterer geschützter Arten	48
8.10	Zusammenfassung der im Rahmen der Umsetzung der Bauleitplanung durchzuführenden Maßnahmen zur Vermeidung der Auslösung bzw. der Kompensation von Verbotstatbeständen des §44 BNatSchG	48

II.	Planungsvorgaben und fachbezogene Anforderungen	51
1.	Raumordnung und Landesplanung, Regionalplanung	51
1.1	Raumordnung und Landesplanung	51
1.2	Regionalplanung	55
1.3	Flächennutzungsplan, Landschaftsplan	57
1.3.1	Bisherige Darstellung und Anpassung des Flächennutzungsplanes	57
1.3.2	Erfüllung der Voraussetzungen für die Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplanes auf dem Wege der Berichtigung gemäß §13a(2)2. BauGB	59
1.3.3	Landschaftsplan	59
2.	Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	60
2.1	Rechtliche Grundlagen	60
2.2	Übersicht Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	61
2.3	Schutzgebiete nach europäischem Recht (Natura-2000-Gebiete)	62
2.4	Betroffenheit von Schutzgebiete nach nationalem Recht	62
2.5	Berücksichtigung der Lage des Plangebietes im LSG „Westbarnim“	62
2.5.1	Verfahren	62
2.5.2	Prüfung von Alternativen zur Realisierung des gemeindlichen Planziels	63
2.5.2.1	Standortalternativen	63
2.5.2.2	Alternativen zur Anordnung der geplanten baulichen Nutzungen im Plangebiet	64
2.5.2.3	Reduzierung der geplanten Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich	64
2.5.2.4	Alternative: dreigeschossiger Hotelergänzungsbau	65
2.5.3	Kartografische Darstellung zur eindeutigen Verortung der beplanten Flächen im LSG, Berücksichtigung der Hinweise zum Entwurf des Bebauungsplanes vom November 2020	65
2.5.3.1	Lage des Plangebietes innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Westbarnim	65
2.5.3.2	Fehlerhafte Darstellung der Grenze des LSG Westbarnim im Entwurf des Bebauungsplanes vom November 2020	66
2.5.3.3	Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes zur Berücksichtigung des LSG Westbarnim und der diesbezüglichen Hinweise aus der Beteiligung zum Bebauungsplanentwurf November 2020	68
2.5.3.4	Auswirkungen der Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes auf den Artenschutz	70
2.5.4	Schutzzweck des LSG „Westbarnim“ und Berücksichtigung in der vorliegenden Planung	71
2.5.5	Begründung der mit dem Bebauungsplan begehrten Inaussichtstellung einer Befreiung gemäß §67 Abs. 1 BNatSchG	74
2.5.5.1	Rechtsgrundlage	74
2.5.5.2	Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art	75
2.5.5.3	Prüfung einer möglichen unzumutbaren Belastung im Einzelfall	76
2.5.5.4	Vereinbarkeit der Abweichung mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege	77
2.5.5.5	Geplante Maßnahmen zur Kompensation von Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebietes Westbarnim	80
2.6	Naturpark „Barnim“	83
3.	Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege	83
4.	Immissionsschutz	84
4.1	Anforderungen bezüglich des Immissionsschutzes	84
4.2	Verkehrslärm	84
4.3	Emissionen auf Grund der geplanten Nutzungen im Plangebiet	86
4.4	Klimaschutz	86
5.	Bisherige kommunale Planungen nach dem BauGB	87
III.	Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	88
1.	Planungskonzept und geplante Erschließung	88
1.1	Planungskonzept	88
1.2	Geplante Bebauung	88
1.3	Geplante Erschließung, Feuerwehrbewegungsflächen	90
1.4	Notwendige Stellplätze	91
2.	Geplante Art der baulichen Nutzung	93

3.	Geplantes Maß der baulichen Nutzung	94
3.1	Grundflächenzahl	94
3.2	Zahl der Vollgeschosse, Geschossfläche	95
4.	Geplante Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	96
4.1	Bauweise	96
4.2	Überbaubare Grundstücksfläche	97
5.	Höhenlage des Erdgeschossfußbodens	98
6.	Versickerung von Niederschlagswasser	99
7.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	99
8.	Nachrichtliche Übernahmen	101
9.	Flächenbilanz	101
10.	Durchführung der Planung	102
IV.	Auswirkungen der Planung	102
1.	Auswirkungen auf die kommunalen und auf private Belange	102
2.	Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Grünordnung	103
	Rechtliche Grundlagen, Quellen	105

Bebauungsplan GML Nr. 40 „Sondergebiet Gastronomie, Beherbergung und Wohnen Hermsdorfer Straße“ gemäß §9 BauGB i.V.m. BauNVO	107
---	------------

Textliche Festsetzungen	107
Planzeichnung Bebauungsplan GML Nr. 40 „Sondergebiet Gastronomie, Beherbergung und Wohnen Hermsdorfer Straße“ OT Schildow	109
Legende	110

Anlagen	111
----------------	------------

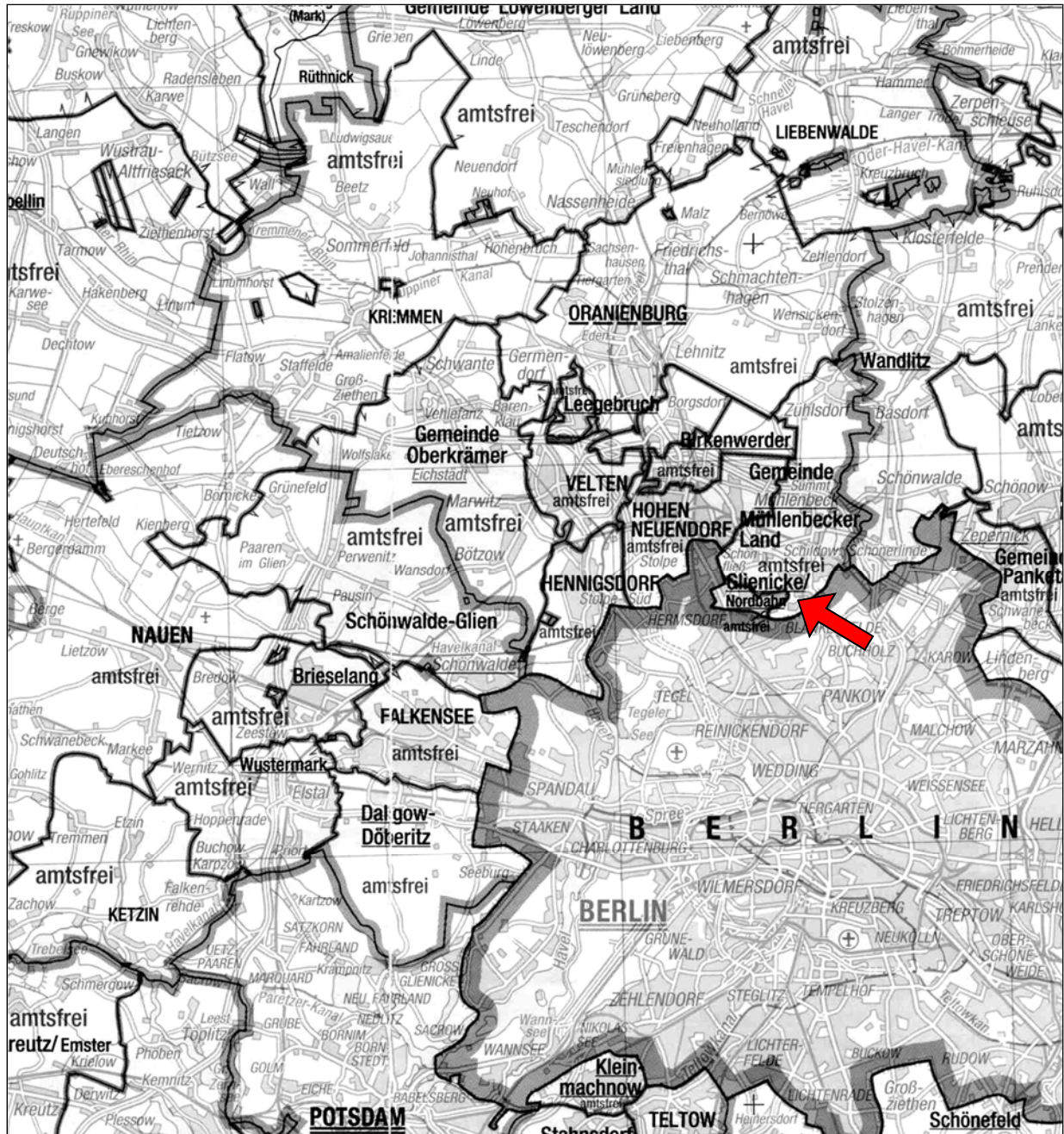
- Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze	111
- 1. Änderungssatzung zur Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung)	113
- Stellplatzablösesatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land	114
- Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zu Festlegungen von Nachpflanzungen (Gehölzschutzsatzung)	115

Begründung des Bebauungsplanes

I. Planungsgegenstand und Planungsziele, Bestandsdarstellung

I / 1. Lage des Planungsgebietes

I / 1.1 Regionale Einordnung



Darstellung auf der Grundlage von Daten des Landes Brandenburg

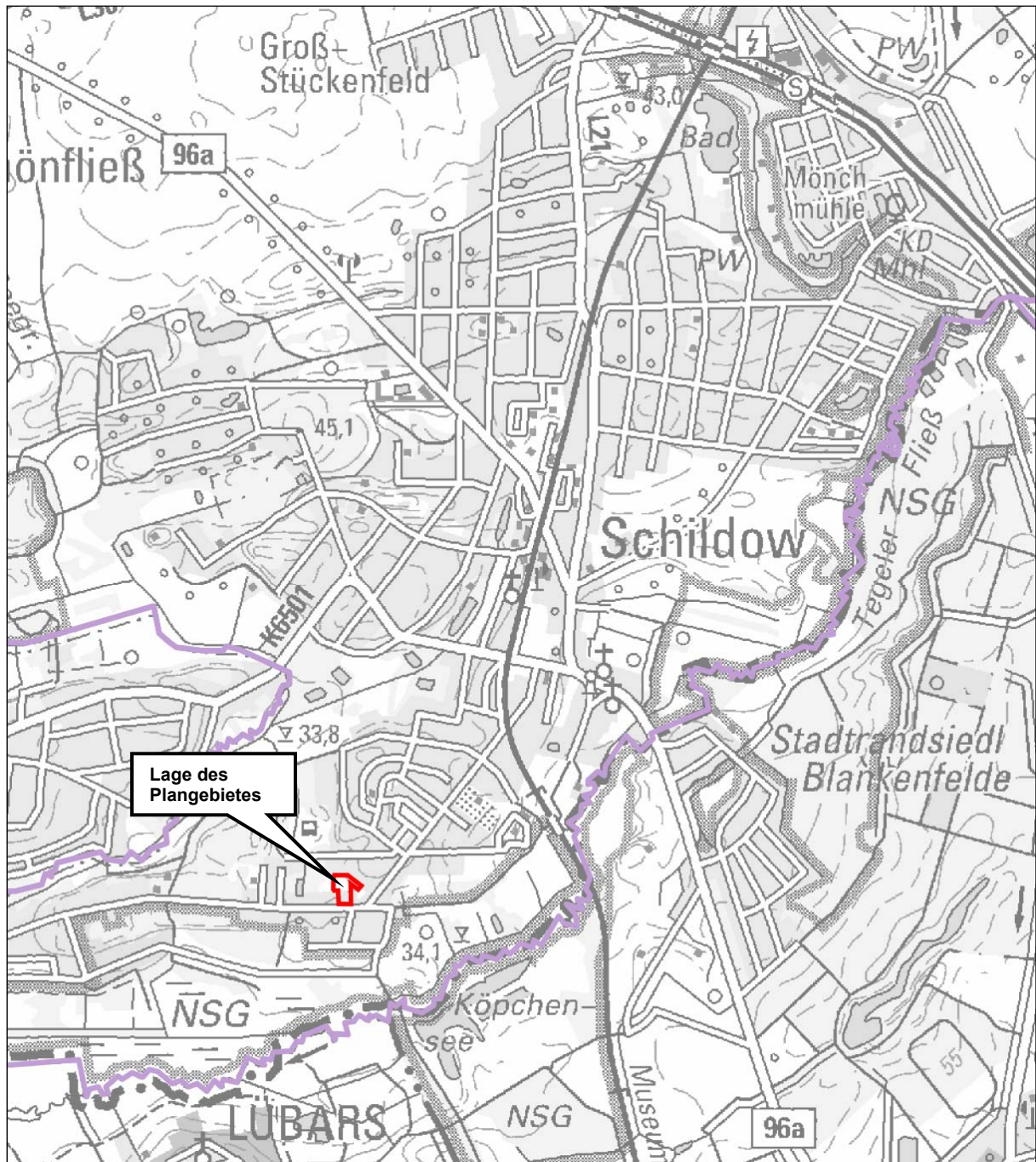
Das Plangebiet liegt im OT Schildow der Gemeinde Mühlenbecker Land, Landkreis Oberhavel, Land Brandenburg, nördlich der Bundeshauptstadt Berlin.

Die Gemeinde Mühlenbecker Land, bestehend aus den Ortsteilen Mühlenbeck, Schildow, Schönfließ und Zühlsdorf, hat ca. 15.300 Einwohner (2019). Die Gemeinde gehört zum Landkreis Oberhavel.

Südwestlich grenzt die Gemeinde Glienicke / Nordbahn an. Weitere Nachbarn sind die Stadt Hohen Neuendorf und die Gemeinde Birkenwerder im Westen, die Stadt Oranienburg im Norden, die Gemeinde Wandlitz im Osten und das Land Berlin im Südosten. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Oranienburg.

I / 1.2 Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes GML Nr. 40 "Sondergebiet Gastronomie, Beherbergung und Wohnen Hermsdorfer Straße" liegt im Siedlungsbereich des OT Schildow nördlich der Hermsdorfer Straße und westlich der Einmündung der Franz-Schmidt-Straße.



Darstellung unter Verwendung von Daten des Landes Brandenburg

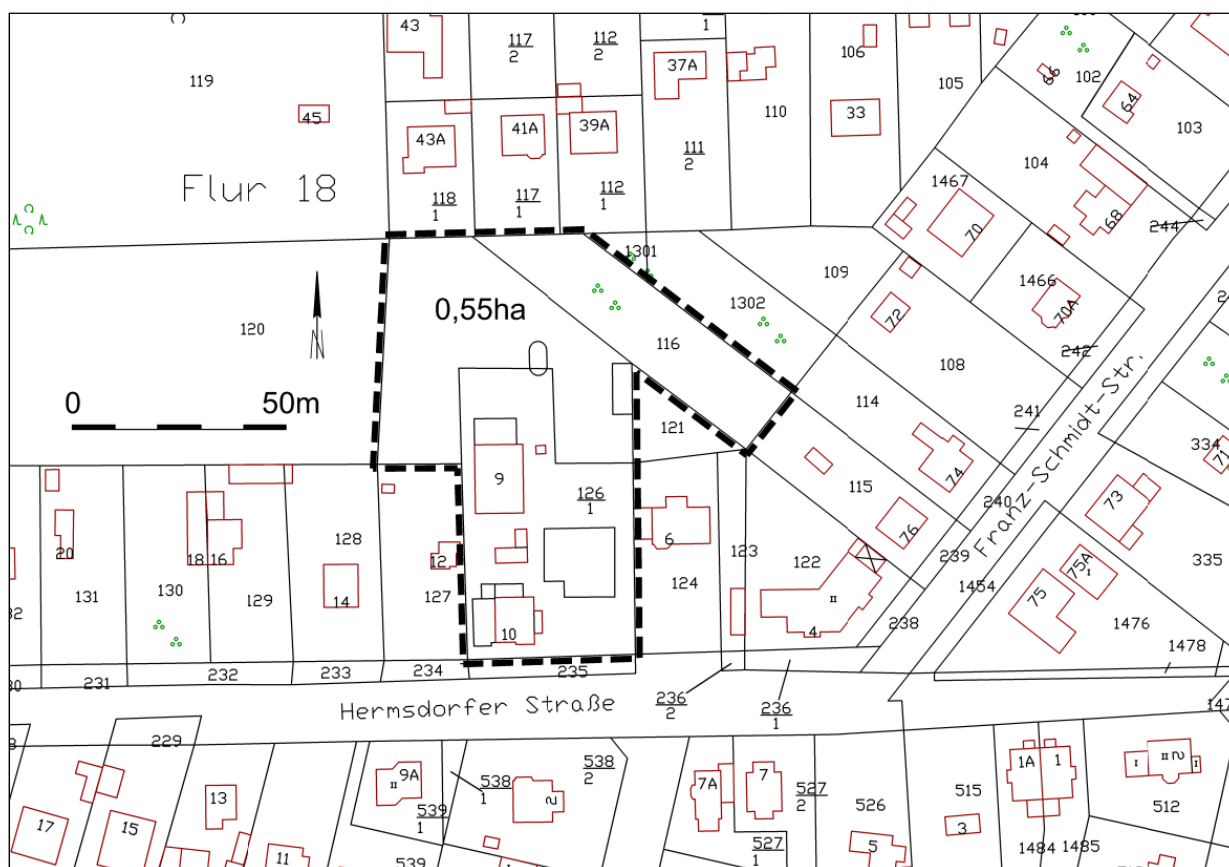
I / 1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

I / 1.3.1 Plangebiet des Bebauungsplanes gemäß Aufstellungsbeschluss

Das Plangebiet umfasst im OT Schildow, Gemeinde Mühlenbecker Land, das Grundstück Hermsdorfer Straße 10 sowie angrenzende Freiflächen gemäß Darstellung im beiliegenden Lageplan. Im Plangebiet liegen die Flurstücke 126/1, 116 und 120 (teilweise) der Flur 18 Gemarkung Schildow.

Gemäß Aufstellungsbeschluss für den hier vorliegenden Bebauungsplan sollte das Plangebiet eine Größe von ca. 0,55 ha haben.

Lageplan mit Umgrenzung des Plangebietes gemäß Aufstellungsbeschluss für den hier vorliegenden Bebauungsplan



Lageplan (Liegenschaftskarte) mit Umgrenzung des Plangebietes des Bebauungsplans GML Nr. 40 "Sondergebiet Gastronomie, Beherbergung und Wohnen Hermsdorfer Straße", OT Schildow

I / 1.3.2 Plangebiet des Bebauungsplanes gemäß geändertem Entwurf zur Berücksichtigung des LSG Westbarnim

Im Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes vom November 2020 wurde das Plangebiet zur Berücksichtigung des Landschaftsschutzgebietes Westbarnim um eine Teilfläche des Flurstücks 120 der Flur 18 Gemarkung Schildow mit einer Größe von 531m² reduziert. (siehe unter II./ 2.5)

Das Plangebiet umfasst im OT Schildow, Gemeinde Mühlenbecker Land, das Grundstück Hermsdorfer Straße 10 sowie angrenzende Freiflächen gemäß Darstellung im beiliegenden Lageplan. Im Plangebiet liegen die Flurstücke 126/1, 116 und 120 (teilweise) der Flur 18 Gemarkung Schildow.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,50 ha.

Es wird wie folgt begrenzt:

- im Süden durch die Hermsdorfer Straße,
- im Südwesten durch das Grundstück Hermsdorfer Straße 12

- im Nordwesten durch eine Freifläche
- im Norden durch die Grundstücke Magdalenenstraße 39A, 41A, 43A,
- im Nordosten durch rückwärtige Gartenfläche des Grundstücks Franz-Schmidt-Straße 74,
- im Südosten durch die Grundstücke Franz-Schmidt-Straße 76 und Hermsdorfer Straße 6

Das Plangebiet umfasst das Grundstück des Restaurants und Hotels „Normandie“ sowie angrenzende Freiflächen.

Lageplan mit Umgrenzung des verkleinerten Plangebietes



Lageplan (ALK 2005) mit Umgrenzung des Plangebietes des Bebauungsplans GML Nr. 40 "Sondergebiet Gastronomie, Beherbergung und Wohnen Hermsdorfer Straße", OT Schildow

I / 2. Planungserfordernis, Planungsziele

Der Vorhabenträger, ein kleiner ortsansässiger Familienbetrieb, beabsichtigt, auf seinen Grundstücksflächen die bestehenden Nutzungen (Restaurant, Beherbergungsgewerbe, Wohnen) weiter zu entwickeln. Die vorhandenen Nutzungen (Gaststätte, Hotel mit 10 Zimmern und Wohnhaus) sollen erhalten bleiben. Es sind die Erweiterung des Beherbergungsgewerbes um ca. 27 Zimmern sowie die Schaffung von weiteren Wohnmöglichkeiten für im Betrieb tätige Familienangehörige geplant.

Die ergänzende Bebauung soll mit maximal 2 Vollgeschossen in offener Bauweise im rückwärtigen Teil des Plangebietes errichtet werden.

Die erforderlichen Stellplätze sollen entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land hergestellt werden.

Um für die Zulässigkeit des geplanten Vorhabens die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Bebauungsplan soll als Planung der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB aufgestellt werden.

Der Flächennutzungsplan wird für den Bereich des Plangebietes im Wege der Berichtigung gemäß § 13a (2) BauGB angepasst.

I./ 3. Planverfahren, Umweltprüfung

I./3.1 Rechtliche Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach §13a BauGB

Der geplante Bebauungsplan soll als Planungsmaßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt werden.

Gemäß **BauGB** wird für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß **§13a BauGB** folgendes geregelt:

(1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, ...oder

2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen. Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

(2) Im beschleunigten Verfahren

1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend;

2. kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;

3. soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden;

4. gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

(3) Bei Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist ortsüblich bekannt zu machen,

1. dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll, in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 2 einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe, und 2. wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 stattfindet. Die Bekanntmachung nach Satz 1 kann mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 2 Abs. 1 Satz 2 verbunden werden. In den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 2 erfolgt die Bekanntmachung nach Satz 1 nach Abschluss der Vorprüfung des Einzelfalls.

(4) Die Absätze 1 bis 3 gelten entsprechend für die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans.

Gemäß §13a(2)4. BauGB gelten in den Fällen des §13a(1) Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demnach ist ein Ausgleich des Eingriffes nach dem Naturschutzrecht nicht erforderlich. Gemäß §1(6)7. BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die **Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, dennoch zu berücksichtigen.** Die Berücksichtigung dieser Belange erfolgt im Rahmen der vorliegenden Planbegründung des Bebauungsplanes.

I./3.2 Begründung der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB

§13a BauGB Absatz 1 Satz 1 regelt:

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche, die bereits durch ein Hotel, eine Gaststätte und ein Wohngebäude sowie zugehörige Stellplätze und Nebenanlagen bebaut ist. Der rückwärtige, bisher noch nicht mit Gebäuden bebaute Grundstücksteil dient als Hofbereich und intensiv genutzte Freifläche und ist durch diese Nutzungen stark anthropogen überformt. Wegen der vorhandenen Nutzungen sind die vorliegend geplanten Flächen für Bebauungen insgesamt dem Siedlungsgebiet zuzurechnen. (siehe auch unter I./4. Vorhandene Nutzungen und Bebauung)

Im Norden, Osten, Süden und Südwesten grenzt das Plangebiet ebenfalls an Baugrundstücke, die dem Siedlungsgebiet zuzurechnen sind.

Die Planung dient somit der Innenentwicklung im bestehenden Siedlungsgebiet. Aus diesen Gründen, wird das Planverfahren nach §13a BauGB angewendet.

§13a BauGB Absatz 1 Satz 2 regelt:

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, (...)

Das vorliegende Plangebiet hat insgesamt nur eine Größe von ca. 0,50 ha (= 5.000 m²).

Bereits wegen der geringen Größe des Plangebietes ist eine **Überschreitung** des Schwellenwertes gemäß §13a von 20.000 m² durch die geplante Grundfläche gemäß §19(2)BauNVO **nicht möglich**.

Eine **mögliche kumulierende Wirkung** mit weiteren Bebauungsplangebietes besteht nicht.

- ***Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.***

Anlagen und Nutzungen, die auf Grund ihrer erheblichen Auswirkungen einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, sind in geplanten Sondergebiet Gastronomie, Beherbergung und Wohnen auf der räumlich begrenzten Fläche des Plangebietes von ca. 0,5 ha nicht realisierbar.

Demnach begründet der aufzustellende Bebauungsplan **nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.**

- ***Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.***

§1(6) Nr. 7b BauGB betrifft folgende Belange:

b) *die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG,*

Das Plangebiet liegt **nicht in einem Natura 2000-Gebiet**. Es befinden sich auch **keine Natura-2000-Gebiete im Einwirkungsbereich** der vorliegenden Planung.

Das nächstgelegene Schutzgebiet nach europäischem Recht (Natura 2000-Gebiet) ist das FFH Eichwerder Moorwiesen. Es grenzt an die Siedlungsbebauung südlich der Hermsdorfer Straße, die mit einer Breite von mindestens 250m zwischen dem Plangebiet und dem FFH liegt.

Auf Grund der zwischen dem Plangebiet und den FFH liegenden Hermsdorfer Straße und der südlich daran anschließenden Siedlungsbebauung sind keine erheblichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Natura 2000-Gebiete zu erwarten.

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im **Bundes-Immissionsschutzgesetz** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das durch Artikel 55 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626) geändert worden ist, ist hierzu geregelt:

§ 50 Planung

*Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von **schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU** in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.*

Bei den im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen Gastronomie, Beherbergung und Wohnen handelt es sich nicht um „Betriebe der unteren Klasse“ oder „Betriebe der oberen Klasse“ gemäß Artikel 3 der Seveso-III-Richtlinie oder um eine störfallrelevante Errichtung oder einen störfallrelevanten Betrieb oder Betriebsbereich im Sinne des § 3 (5) BImSchG. Im Einwirkungsbereich des Plangebietes sind keine nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Betriebe bekannt, die als Störfallbetriebe in Betracht kommen.

Aus diesen Gründen wird davon ausgegangen, dass das Planvorhaben sich nicht im Einwirkungsbereich von Störfallbetrieben befindet.

Gemäß §13a(2)3. BauGB soll ein Bebauungsplan der Innenentwicklung einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden

Der aufzustellende Bebauungsplan dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung eines bestehenden Familienbetriebes im Bereich Gastronomie und Beherbergung und hier zur Vorbereitung von Investitionen zur Betriebserweiterung des Beherbergungsgewerbes. Darüber hinaus sollen auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ergänzenden Wohnraum für die im Betrieb tätigen Familienangehörigen geschaffen werden. Das Planvorhaben erfüllt insofern auch die Anforderungen des §13a(2)3. BauGB.

I / 4. Vorhandene Nutzungen und Bebauung

I / 4.1 Übersicht baulicher Bestand

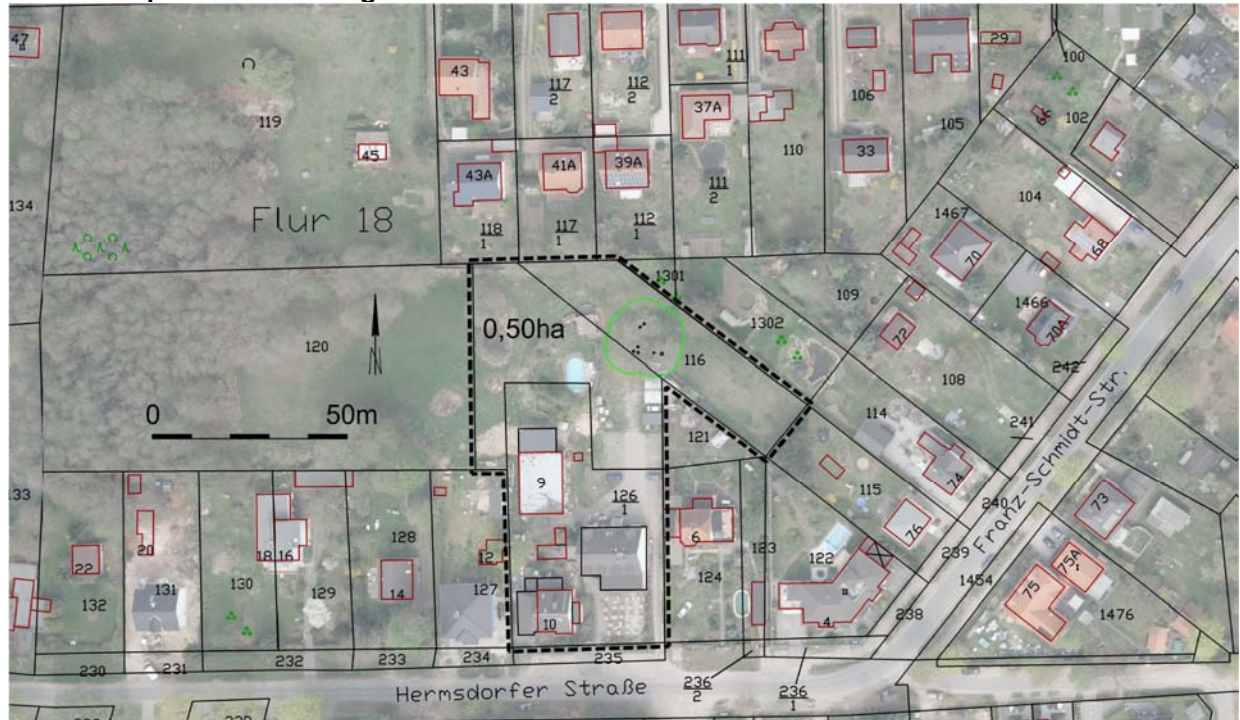
Der Bestand im Plangebiet umfasst im südlichen Teil des Plangebietes ein zweigeschossiges Wohnhaus, ein dreigeschossiges kleines Hotel mit Restaurant, ein Nebengebäude, Stellplätze sowie weitere Nebenanlagen. Der nördliche Teil des Plangebietes ist noch unbebaut.

Die unbebauten Grundstücksteile werden als zugehöriger Gartenbereich genutzt.

Die Hauptgebäude im Planbereich sind zweigeschossig mit unterschiedlichen Dachformen. Es sind geneigte Dächer, aber auch ein Gebäude mit Flachdach vorhanden.

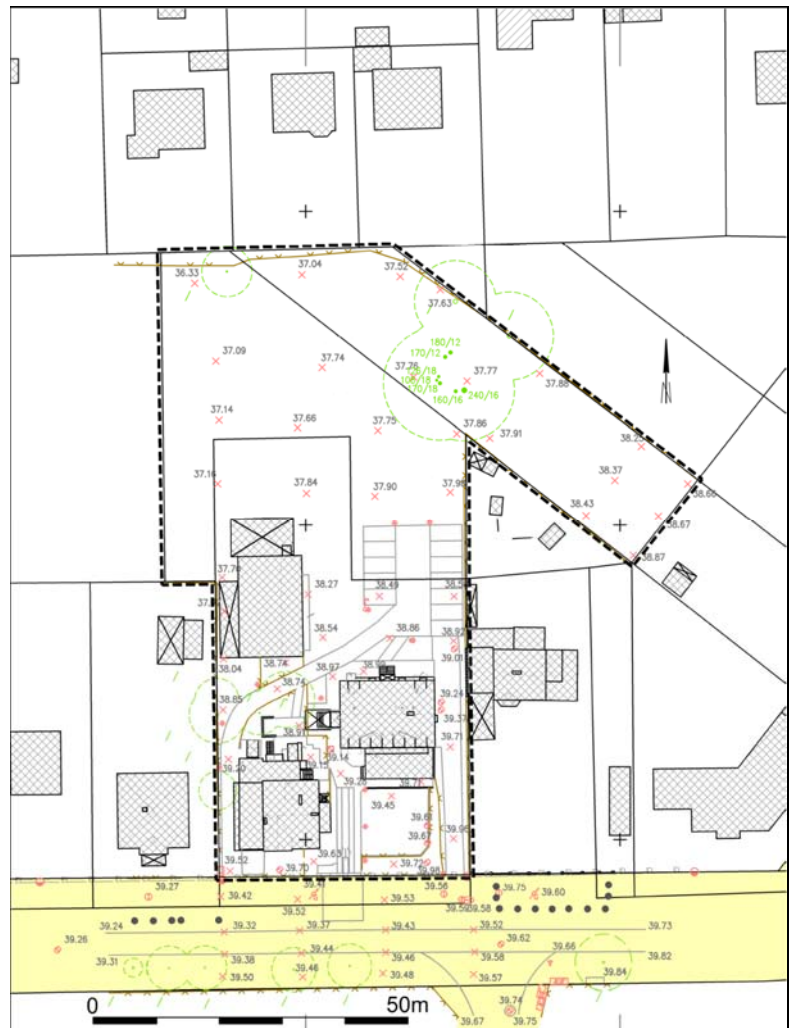
Die Umgebung des Plangebietes ist durch überwiegend zweigeschossige Wohngebäude geprägt. Die Dachformen im Planbereich weisen einen gestalterischen Spielraum auf.

Übersichtsplan Bestand Liegenschaftskarte und Luftbild



Lageplan (Liegenschaftskarte und Luftbild) mit Umgrenzung des Plangebietes des Bauungsplans GML Nr. 40 "Sondergebiet Gastronomie, Beherbergung und Wohnen Hermsdorfer Straße", OT Schildow

Bestandsdarstellung vermessener Lage- und Höhenplan



Vermessener Lage- und Höhenplan ÖbVI Obermann. 15.04.2020

I / 4.2 Fotodarstellung der Bebauung im Planbereich

Bestand im Plangebiet



Wohnhaus und Hotel / Restaurant, Ansicht von der Hermsdorfer Straße (Südseite)



Hotel / Restaurant, Stellplätze, Ansicht von der Gartenseite (Nordseite)



Gartenbereich, Ansicht von Nord



Nebengebäude, Ansicht von Nordost



Gartenbereich, Ansicht von Nord



nördlicher Gartenteil, Ansicht von West



westlicher Gartenteil, Ansicht von Ost



östlicher Gartenteil, Ansicht von Nord

Bestand in der Umgebung des Plangebietes



Wohnbebauung an der Hermsdorfer Straße westlich des Plangebietes



Wohnbebauung an der Hermsdorfer Straße östlich des Plangebietes

I / 5. Erschließung

I / 5.1 Straßenseitige Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Hermsdorfer Straße erschlossen, die anliegend vor dem Plangebiet eine Breite von ca. 17,8m hat. Hiervon ist eine Fahrbahn mit ca. 3,5m Breite mit Asphalt befestigt. In den Seitenräumen der Hermsdorfer Straße sind keine Befestigungen vorhanden. Südöstlich des Plangebietes mündet die Ahornstraße in die Hermsdorfer Straße. Beide Straßen sind Gemeindestraßen nach dem Brandenburgischen Landesstraßengesetz. Sie haben ein mäßiges bis geringes Verkehrsaufkommen. Wegen der großen Straßenraumbreite der Hermsdorfer Straße wird der öffentliche Straßenraum seitlich der Fahrbahn vor dem Plangebiet für das Parken in Queraufstellung genutzt. Das Plangebiet ist über eine ca. 5m breite Grundstückszufahrt von der Hermsdorfer Straße aus erschlossen.



Hermsdorfer Straße im Bereich des Plangebietes, Ansicht von Ost



Hermsdorfer Straße Blick von Höhe des Plangebietes nach Ost



Blick vom Plangebiet über die Hermsdorfer Straße in die Einmündung Ahornstraße



Grundstückszufahrt von der Hermsdorfer Straße in das Plangebiet, Blick von Südost



Grundstückszufahrt von der Hermsdorfer Straße in das Plangebiet, Blick von Süd



Grundstückszufahrt vom Plangebiet in die Hermsdorfer Straße, Blick von Nord

I / 5.2 Ver- und Entsorgung

I / 5.2.1 Abfallentsorgung

Der **Landkreis Oberhavel** ist zuständiger Entsorgungsträger für die Abfallentsorgung sowie für die Wertstoffentsorgung.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 06.05.2021 zum Entwurf des Bebauungsplanes vom November 2020 mit:

6. Belange des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers

6.1 Weiterführende Hinweise

6.1.1 Hinweise

Der Landkreis Oberhavel entsorgt die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle im Rahmen der Gesetze und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Um eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung aller Grundstücke zu gewährleisten, weise ich auf die Anforderungen an die straßenmäßige Erschließung wie folgt hin:

Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass alle Grundstücke an die Abfallentsorgung angeschlossen werden können. Dazu sind beim Befestigen, Aus- und Neubau von Erschließungsstraßen Fahrbahnbreiten und Fahrkurven für die Benutzung durch 3-achsige Müllfahrzeuge auszulegen. Die Richtlinien für die Anlage von Straßen (RASt 06) sind zu beachten.

Die Belastbarkeit der zu befahrenden Verkehrsflächen ist gemäß § 34 Absatz 4 Punkt 1 Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung sicherzustellen.

Bei Sackgassen sind Wendeanlagen (Wendehammer, Wendeschleife, Wendekreis) nach RASt für ein 3-achsiges Müllfahrzeug zu planen bzw. zu berücksichtigen, da ein Rückwärtsfahrverbot für Müllfahrzeuge gemäß Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung (GUV-V C27 in der Fassung vom Januar 1997) besteht.

Die an die Verkehrsflächen angrenzenden Randbereiche sind so auszuführen, dass die Voraussetzungen zur satzungsgemäßen Aufstellung der Abfallbehälter vor dem angeschlossenen Grundstück erfüllt werden.

Berücksichtigung:

Die Hinweise sind entsprechend zu beachten.

Im vorliegenden Bebauungsplan sind keine Straßenverkehrsflächen geplant.

Für das Plangebiet werden die Abfall- und Wertstofftonnen zum Entsorgungszeitpunkt an der für das Müllfahrzeug befahrbaren Hermsdorfer Straße durch die Grundstücksnutzer aufgestellt und nach erfolgter Entleerung wieder auf das jeweilige Grundstück zurückgebracht.

I / 5.2.2 Leitungsgebundene Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet sind Anschlüsse an die zentralen Ver- und Entsorgungsnetze für Elektroenergie, Frischwasser und Schmutzwasser von der Hermsdorfer Straße aus vorhanden.

Die **E.DIS AG Netz GmbH** teilte mit Anschreiben vom 07.04.2021 zum Entwurf des Bebauungsplanes vom November 2020 mit:

hiermit erhalten Sie unsere grundsätzliche Zustimmung zu o. g. Vorhaben.

Da keine Belange der E.DIS durch den Planentwurf und die Änderung des FNP betroffen sind, bestehen unsererseits keine Einwendungen.

Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens. Als Anlage übersenden wir Ihnen daher Planunterlagen mit unserem Anlagenbestand. Diese Unterlage dient nur als Information und nicht als Grundlage zum Durchführen von Bauarbeiten. Wir bitten unseren Anlagenbestand jedoch bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Eventuell notwendige Änderungen/ Umverlegungen dieser Anlagen bitten wir rechtzeitig mit uns abzustimmen.

Für die Erschließung der geplanten Bebauung mit Elektroenergie ist, in Abhängigkeit von der benötigten elektrischen Leistung, eventuell der Ausbau unseres Versorgungsnetzes erforderlich.

Art und Umfang des Netzausbaues kann aber erst nach Vorliegen konkreter Leistungsanmeldungen ermittelt werden.

Berücksichtigung:

Im Lageplan, der der Stellungnahme beilieg, waren Leitungen und Anlagen des Unternehmens entlang der Hermsdorfer Straße sowie Hausanschlüsse im Plangebiet und auf den umliegenden Baugrundstücken dargestellt. Die Hinweise aus der Stellungnahme sind bei der Erschließung des Plangebietes zu berücksichtigen. Der Lageplan, der der Stellungnahme beilieg, kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Der **Zweckverband Fließtal** teilte mit Anschreiben vom 18.05.2021 zum Entwurf des Bebauungsplanes vom November 2020 mit:

die o.g. Anfrage zur Beteiligung zum Bebauungsplan GML Nr. 40 OT Schildow nehmen wir dankend zur Kenntnis. Die derzeitige Nutzung der Grundstücksflächen ist eine Gaststätte und ein Hotel mit 10 Zimmern und ein Wohnhaus. Es ist eine Erweiterung des Beherbergungsgewerbes um ca. 27 Zimmer sowie die Schaffung von weiteren Wohnmöglichkeiten geplant. Im hinterliegenden Grundstücksteil sollen maximal 2 Vollgeschosse in offener Bauweise errichtet werden.

Folgende Flurstücke der Flur 18 Gemarkung Schildow umfasst das Plangebiet: - 126/1; 116 und 120 (teilweise).

Das Plangebiet hat somit eine Größe von rund 0,55 ha.

Im angefragten Bereich befinden sich in der Hermsdorfer Straße und in der Franz-Schmidt-Straße Abwasseranlagen des Zweckverbandes „Fließtal“. Für die o.g. Baumaßnahme erhalten Sie einen Auszug aus unseren Bestandsunterlagen im dxf-Format. Die Planunterlagen sind nur für die o. g. Anfrage zu verwenden und die Weitergabe an Dritte ist nicht zulässig. Wir weisen aber darauf hin, dass eine mögliche Beschädigung unserer Entwässerungsanlagen durch Ihre Planung auszuschließen ist.

Wir bitten bei der weiteren Planung um Beachtung folgender Hinweise:

*Der Zweckverband „Fließtal“ darf Sie darüber informieren, dass die Schmutzwasserkanalisation in diesem Gebiet nutzungsfähig fertiggestellt wurde. Derzeit ist die Abwasserentsorgung für die Erweiterung des Beherbergungsgewerbes und die Schaffung weiterer Wohnmöglichkeiten **nicht** gesichert. Zur Sicherung der Abwassererschließung des Plangebietes Erschließungsvertrag mit dem Zweckverband Fließtal zwingend erforderlich. Über diesen Vertrag wäre dann die Erschließung gesichert.*

Der Abschluss des Erschließungsvertrages ist zwingende Voraussetzung zum positiven Bescheiden des Genehmigungsverfahrens.

Wir weisen darauf hin, dass ggf. Beiträge und Gebühren sowie Netzausbaukosten fällig werden, die vom Eigentümer zu tragen sind.

Des Weiteren hat der Grundstückseigentümer im Vorfeld einen „Antrag auf Entwässerungsgenehmigung zur Entsorgung von Schmutzwasser in die öffentlichen Schmutzwasseranlage“ im Verbandsgebiet des Zweckverbandes „Fließtal“ einzureichen und sich diesen durch den Zweckverband „Fließtal“ genehmigen lassen.

Bei der Inanspruchnahme von mehreren Flurstücken ist ein Nachweis einer Grunddienstbarkeit zur Sicherung der Leitungsrechte vorzulegen.

Die Anschlussarbeiten auf dem Grundstück sind satzungsgemäß durch den Eigentümer herzustellen.

Bitte nehmen Sie zur Kenntnis, dass die Grundstücksentsorgungsanlage lt. § 12 der Schmutzwasserbeseitigungssatzung vom 20.06.2002 in Gestalt ihrer 6. Änderung vom 20.11.2017 vor Inbetriebnahme durch den Eigentümer auf Dichtheit zu überprüfen ist (inkl. Übergabeschacht).

Des Weiteren bitten wir zu beachten, dass der Schmutzwasserhausanschluss (Grundstücksentsorgungsanlage) durch eine Fachfirma hergestellt werden muss und eine Abnahme am offenen Rohrgraben erfolgen soll (siehe § 12 insbesondere Absatz 3 Buchstabe d. Schmutzwasserbeseitigungssatzung).

Nach Fertigstellung der Grundstücksentsorgungsanlage bitten wir um Zusendung des Formblattes „Antrag auf Einleitung in die öffentliche Entwässerungsanlage“.

Die Dokumentation der Dichtheitsprüfung ist dem Zweckverband nachzuweisen und mit dem vollständig ausgefüllten Antrag auf Einleitung einzureichen.

Sofern Küchen oder andere Räume vorhanden sind in denen Fette, Öle usw. anfallen, dann wird es erforderlich einen oder mehrere Fettabscheider einzubauen. Der Nachweis über die erfolgte Generalinspektion der Fettabscheider ist dann nach Fertigstellung an uns zu übergeben.

Eine Einleitung von Schmutzwasser ist nicht gestattet, bis eine Einleitgenehmigung vom Zweckverband „Fließtal“ ausgestellt worden ist.

Bei der Planung von Regenwasser(RW-)anlagen ist das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) insbesondere der § 55 Abs. 2 zu berücksichtigen, d.h. „Niederschlagswasser ist ortsnahe zu versickern...“

Gemäß § 4 Absatz 3 der Verordnung über die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadhafte Versickerung (Versickerungsfreistellungsverordnung- BbgVersFreiV) vom 25. April 2019 ist das zu versickernde Niederschlagswasser erlaubnisfrei flächenhaft über geeignete Oberbodenschicht zu versickern. Geeignete Bodenschichten müssen eine ausreichende Durchlässigkeit aufweisen. Laut § 4 (1) der Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser im Verbandsgebiet des Zweckverbandes „Fließtal“ (Niederschlagswasserentsorgungssatzung) vom 05.06.2019 hat das Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, vollständig zu versickern. Die Bemessung und Gestaltung der Versickerungsanlage ist so auszurichten, dass das Niederschlagswasser nicht auf ein Nachbargrundstück sowie nicht auf die Straße übertritt und nicht auf dieses abgeleitet wird.

Es sind die geologischen und hydrologischen Randbedingungen zu berücksichtigen. Es ist z.B. eine Kombination aus RW-Nutzung, Versickerung und Rückhaltung sowie Drosselung möglich.

Es ist der Nachweis zu erbringen, dass das gesamte anfallende Niederschlagswasser auf den o. g. Flurstücken schadlos abgeleitet werden kann. Ein RW-Kanal steht zur Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers nicht zur Verfügung.

Es wird erforderlich einen Versickerungsnachweis nach DWA-A 138 durchzuführen. Es ist ein Konzept zur schadlosen Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers vorzulegen. Bei Grundstücken größer 800 m² abflusswirksame Fläche ist ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 durchzuführen. Versickerungsnachweis und Überflutungsnachweis sind ebenfalls Voraussetzung zum positiven Bescheiden des Genehmigungsverfahrens.

Folgende Unterlagen sind beim Zweckverband „Fließtal“ im Rahmen des Genehmigungsverfahrens einzureichen

- Antrag auf Entwässerungsgenehmigung zur Entsorgung von Schmutzwasser in die öffentliche Schmutzwasseranlage im Verbandsgebiet des Zweckverbandes „Fließtal“
- Erschließungsvertrag
- Bodengutachten
- Erklärung zur Niederschlagswasserversickerung nach §5 Versickerungsfreistellungsverordnung (BbgVersFreiV)
- Entwässerungsplan/-konzept für die Regen- und Schmutzwasserentsorgung
- Versickerungsnachweis nach DWA-A 138
- Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 bei >800 m² abflusswirksame Fläche
- ggf. Größe Fettabscheider und deren Berechnung zur Ermittlung der erforderlichen Größe, Fabrikat, DiBt-Zulassung, Fabrikat Probenahmeschacht

Berücksichtigung:

Im Lageplan, der der Stellungnahme beilieg, waren Leitungen und Anlagen des Unternehmens entlang der Hermsdorfer Straße sowie Hausanschlüsse im Plangebiet und auf den umliegenden Baugrundstücken dargestellt.

Die Hinweise aus der Stellungnahme werden in die Begründung des Bebauungsplanes übernommen. Sie sind im Rahmen der Genehmigungsplanung zu berücksichtigen.

Der Lageplan und die Antrag zur Entwässerungsgenehmigung zur Entsorgung von Schmutzwasser in die öffentliche Schmutzwasseranlage im Verbandsgebiet des Zweckverbandes „Fließtal“, die der Stellungnahme beiliegen, können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Die NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG teilte mit Anschreiben vom 12.04.2021 zum Entwurf des Bebauungsplanes vom November 2020 mit:

die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftsersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt im Rahmen der ihr übertragenen Netzbetreiberverantwortung namens und im Auftrag der GASAG AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Bad Belzig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH, der SpreeGas Gesellschaft für Gasversorgung und Energiedienstleistung mbH, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf (NHN) Gas mbH & Co.KG, der Rathenower Netz GmbH, der Netzgesellschaft Hennigsdorf Gas mbH (NGHGas), der Stadtwerke Forst GmbH und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG. Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigelegten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen. Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.

Die Entnahme von Maßstäben durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.

Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/ Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden.

Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung / Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.

Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.

Anlagen: Plan (Maßstab 1:500 / Plangröße DIN A2), Plan (Maßstab 1:10000 I Plangröße DIN A4) Leitungsschutzanweisung, Legende Gas

Berücksichtigung:

Im Lageplan, der der Stellungnahme beilieg, waren Leitungen und Anlagen des Unternehmens entlang der Hermsdorfer Straße sowie Hausanschlüsse im Plangebiet und auf den umliegenden Baugrundstücken dargestellt.

Die Hinweise aus der Stellungnahme sind bei der Erschließung des Plangebietes zu berücksichtigen. Der Lageplan und die Leitungsschutzanweisungen, die der Stellungnahme beiliegen, können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Im Plangebiet sind Ver- und Entsorgungsanlagen innerhalb des geplanten Sondergebietes auch gemäß §14(2) BauNVO zulässig. Ein Erfordernis für weitere gesonderte Festsetzungen besteht im vorliegenden Plangebiet demnach nicht.

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** teilte mit Anschreiben vom 19.04.2021 zum Entwurf des Bebauungsplanes vom November 2020 mit:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Ihre geplante Baumaßnahme ist so auszuführen, dass die vorhandenen TK-Linien der Telekom nicht störend beeinträchtigt werden. Die TK-Linien dürfen ohne vorherige Zustimmung weder verändert noch unter- bzw. überbaut werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Berücksichtigung:

Im Lageplan, der der Stellungnahme beilieg, waren Leitungen und Anlagen des Unternehmens entlang

der Hermsdorfer Straße sowie Hausanschlüsse im Plangebiet und auf den umliegenden Baugrundstücken dargestellt.

Die Hinweise aus der Stellungnahme sind bei der Erschließung des Plangebietes entsprechend zu berücksichtigen. Der Lageplan und die Kabelschutzanweisung, die der Stellungnahme beiliegen, können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Hinweis: Im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes befinden sich keine Straßenverkehrsflächen.

Die **50Hertz Transmission GmbH** teilte mit Schreiben vom 01.04.2021 zum Entwurf des Bebauungsplanes vom November 2020 mit:

Nach Prüfung der von Ihnen eingerichteten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Umspannwerke, Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden.

Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.

Wird das Vorhaben geändert oder nicht innerhalb von zwei Jahren begonnen, ist es erneut zur Prüfung und Stellungnahme einzureichen.

Berücksichtigung:

Die Hinweise sind entsprechend zu beachten.

I / 5.3 Niederschlagsentwässerung

Die Niederschlagsentwässerung des Plangebietes erfolgt durch Versickerung des hier anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone im Plangebiet.

(siehe hierzu auch I / 6.3 Geotechnische Untersuchung im Plangebiet, I / 6.4 Trinkwasserschutz, Gewässerschutz, III./ 5. Höhenlage des Erdgeschossfußbodens, III / 6. Versickerung von Niederschlagswasser und III / 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft)

I / 5.4 Ruhender Verkehr

Das Erfordernis und den Umfang herzustellender Stellplätze regelt die **Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Mühlenbecker Land**. Sie wird nachrichtlich in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen und liegt in der Anlage der Begründung des Bebauungsplanes bei.

Für die Ablösung von Stellplätzen und deren Herstellung im öffentlichen Raum besteht die **Stellplatzablösesatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land** vom 25.10.2005, die ebenfalls nachrichtlich in die Begründung des Bebauungsplanes übernommen wird. Zu den geplanten Stellplätzen siehe unter III./1.5.

I / 5.5 Öffentlicher Personen-Nahverkehr

Die nächstgelegenen Haltestellen des Regionalbusverkehrs (Buslinie 806) befinden sich in der Bahnhofstraße im OT Schildow ca. 15 Gehminuten vom Plangebiet entfernt. Die Buslinie verbindet das Plangebiet mit den Ortszentren Mühlenbeck und Schildow, in denen sich Einrichtungen der Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen (Verbrauchermärkte, medizinische Praxen, Schulen, Hort, Sportanlagen, Bürgersaal, Gemeindeverwaltung) der Gemeinde Mühlenbecker Land befinden. Die Buslinie fährt auch die S-Bahnstation Mühlenbeck-Mönchmühle und Hermsdorf an, an denen die Berliner S-Bahn verkehrt.

Mit der geplanten Wiederinbetriebnahme der Heidekrautbahn besteht eine zusätzlich Erschließung des Plangebietes durch den schienengebundenen ÖPNV. Der Haltepunkt Schildow der Heidekrautbahn ist ebenfalls nur ca. 15 Gehminuten vom Plangebiet entfernt.

I. / 6. Boden, Grundwasser

I./ 6.1 Geologie, Hydrologie, Geländehöhe

Gemäß **Fachinformationssystem Boden**, (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, www.geo-brandenburg.de) sind im Plangebiet folgende Bodenverhältnisse zu erwarten:

- Geologische Karte 1:25.000

- Ablagerungen durch Schmelzwasser (Schmelzwassersande unsicherer genetischer Zuordnung, Eiszerfalls- und / oder Vorschüttphase) Sand, überwiegend feinkörnig, schwach mittelkörnig, z.T. schwach schluffig

im Nordwesten in das Plangebiet hineinragend:

- Moorbildungen (Niedermoor): Seggen-, Röhricht- und Bruchwaldtorf - über Moorbildungen (Anmoor, verschwemmt): Sand, fein- bis mittelkörnig, humos (Sand-Humus-Mischbildung)

Gemäß der **Hydrogeologischen Karte Brandenburg**, (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, www.geo-brandenburg.de) sind im Plangebiet folgende hydrologische Verhältnisse zu erwarten:

Karte der oberflächennahen Hydrologie (HYK 50-1)

Weitgehend unbedeckter Grundwasserkomplex (GWL K 1) und an der Oberfläche anstehende Grundwassergeringleiter

- weitgehend unbedeckter Grundwasserleiter (GWL 1.1) der Niederungen und Urstromtäler

im Nordwesten in das Plangebiet hineinragend:

- Torfbedeckung

gemäß Karte des weitgehend bedeckten Grundwasserleiterkomplexes GWLK2 (HYK 50-2)

- Gesamtmächtigkeit des Grundwasserleiterkomplexes GWL K 2 >3 - >=10 m

gemäß Karte der Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung (HYK 50-3)

Die Aussage zur Schutzfunktion bezieht sich auf den unbedeckten Grundwasserleiterkomplex 1 und am nordwestlichen Rand des Plangebietes auf den bedeckten Grundwasserleiterkomplex 1:

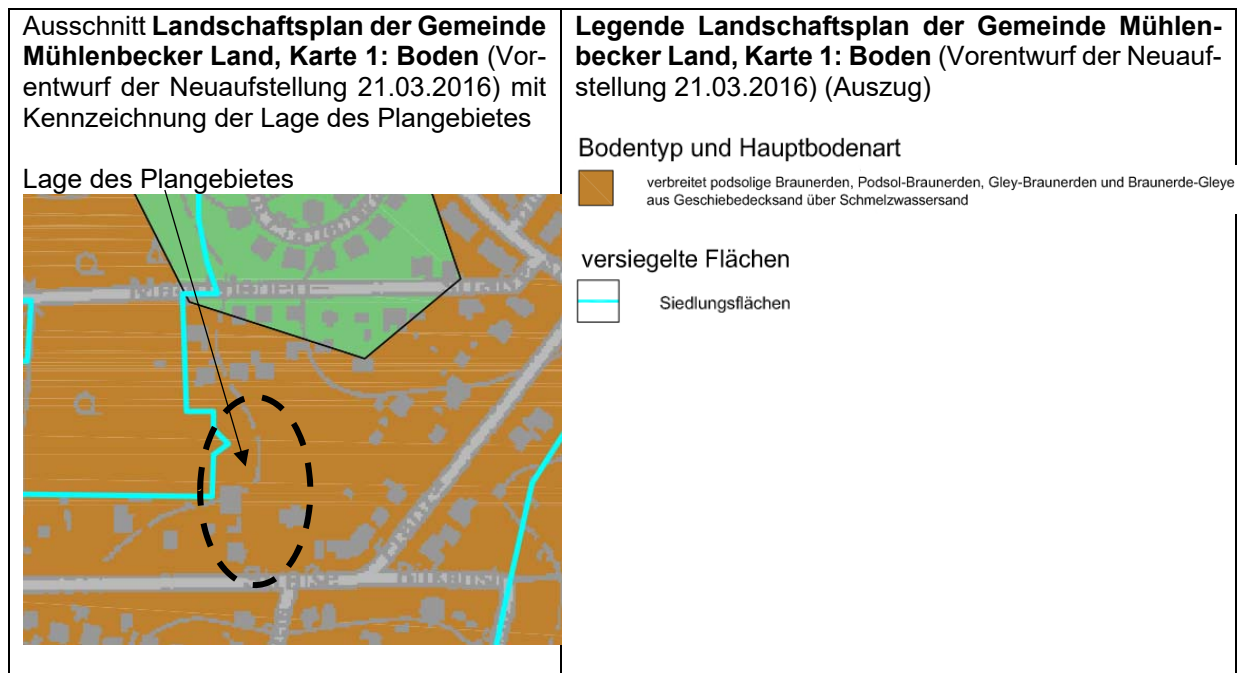
- Rückhaltevermögen sehr gering, Verweildauer des Sickerwassers wenige Tage bis max. 1 Jahr

Die **Hydroisohypse** liegt im Bereich des Plangebietes im GLWK 1

- bei ca. 35,0 m über NHN im Südosten des Plangebietes und
- bei 34,0 m über NHN im Westen des Plangebietes

Die **Geländehöhe** im Plangebiet liegt gemäß amtlichem Lageplan zwischen 40 m über NHN im Südosten und 36,3m über NHN im nordwestlichen Teil des Plangebietes

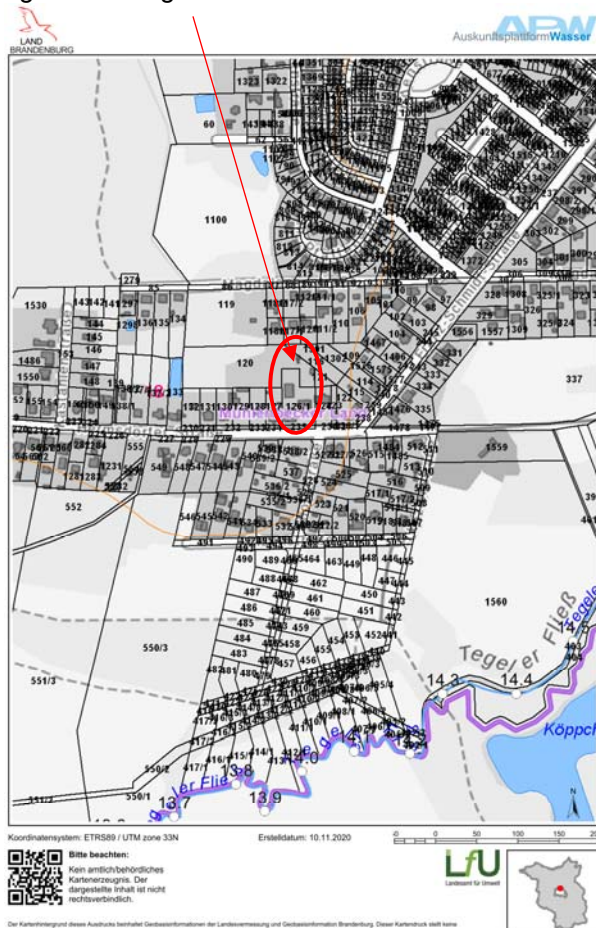
Der **Landschaftsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land, Karte 1: Boden** (Vorentwurf der Neuaufstellung 13.09.2016) enthält für das Plangebiet folgende Darstellung:



Der **Landschaftsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land, Karte 1: Boden** (Vorentwurf der Neuaufstellung 13.09.2016) stellt das Plangebiet als Bestandteil eines Bereiches mit verbreitet podsoliger Braunerde, Podsol-Braunerde, Gley-Braunerde und Braunerde-Gleye aus Geschiebedecksand über Schmelzwassersand dar. Das Plangebiet ist gemäß vorstehender Darstellung im Wesentlichen Bestandteil einer Siedlungsfläche.

Oberflächengewässer im Bereich des Plangebietes

Lage des Plangebietes



Die **Auskunftsplattform Wasser des Landes Brandenburg** (<https://apw.brandenburg.de/>, eingesehen am 10.11.2020) enthält für den Planbereich folgende Darstellungen:

Das nächstgelegene, in der Karte links dargestellte Gewässer ist ein Pfuhl ca. 80m westlich des Plangebietes, von dem aus ein Graben in nördlicher Richtung verläuft.

Das Tegeler Fließ liegt mehr als 300m südöstlich des Plangebietes.

Zwischen dem Plangebiet und dem Tegeler Fließ liegen Siedlungsflächen und Freiflächen.

Am Nordwestrand des Plangebietes befindet sich außerhalb der vorhandenen Zäunung des Plangebietes, jedoch noch im Plangebiet, ein temporäres Kleingewässer (Grabenanschnitt, in der Karte nicht dargestellt), der in den Erlenbruch westlich des Plangebietes entwässert. (Zur Berücksichtigung siehe unter III / 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft)

I./ 6.2 Bergbau

Soweit bekannt ist, bestehen für das Plangebiet keine bergbaulichen Rechte oder Baubeschränkungen.

Das **Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg** teilte mit Anschreiben vom 04.05.2021 zum Entwurf des Bebauungsplanes vom November 2020 mit:

im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für bergbauliche und geologische Belange äußert sich das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zu o. g. Planung wie folgt:

B Stellungnahme

- 1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können: Keine.*
- 2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands: Keine.*
- 3. Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan:*

Bodengeologie: Laut aktueller Moorbodenkundlicher Karte (MoorFIS 2013) befinden sich im nordwestlichen Bereich des Vorhabengebietes mächtige Niedermoore (siehe <http://www.geo.brandenburg.de/boden>).

Aufgrund des geologischen Untergrundes (Torf, Moorerde) ist in diesem Teil des Vorhabenbereiches mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Dies ist bei der Planung entsprechend zu berücksichtigen.

Geologie:

Auskünfte zur Geologie können über den Webservice des LBGR abgefragt werden. Außerdem weisen wir auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht hin (§ 8 ff Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz-GeolDG)).

Berücksichtigung:

Die geologischen Verhältnisse im Plangebiet sind in der Begründung dargelegt. Für das Plangebiet liegt bereits ein Baugrundgutachten (Geotechnischer Bericht über Baugrund- und Gründungsverhältnisse) vor, dessen wesentliche Inhalte in der Begründung des Bebauungsplanes unter I./ 6.3 wiedergegeben sind. Die Festsetzung der geplanten überbaubaren Grundstücksfläche im Plangebiet erfolgt unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Baugrundgutachtens außerhalb des Bereiches mit mächtigem Niedermoor. Zur Gewährleistung eines ausreichenden Flurabstandes von 1m zum Grundwasserhöchststand für die Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone ist im vorliegenden Bebauungsplan die entsprechende Festsetzung der Höhenlage FB OK EG geplant. (siehe Begründung des Bebauungsplanes unter III./ 5.)

I./ 6.3 Geotechnische Untersuchung im Plangebiet

Für das Plangebiet liegt ein **Geotechnischer Bericht über Baugrund- und Gründungsverhältnisse zum Bauvorhaben 16552 Schildow, Hermsdorfer Str. 8 - 10, Neubau Hotel** (Auftragsnummer 18567.12, Ing.-Büro Knuth GmbH, Hohen Neuendorf, 16. Februar 2019) vor, das bezüglich der Geologie und Hydrologie im untersuchten Bereich folgende Aussagen trifft:

„2.2 Regionalgeologische Verhältnisse

Regionalgeologisch ist das Untersuchungsgebiet der Hochfläche des Westbarnims, als Teil der Ostbrandenburgischen Platte, zuzuordnen [4].

Seine Oberflächengestaltung wurde vor allem durch das weichselkaltzeitliche Inlandeis zur Zeit des Brandenburger Stadiums und seiner anschließenden Zerfallphasen geprägt.

Für Hochflächen sind relativ großräumig verbreitete, flachwellige bis hügelige Grundmoräneninseln bzw. -platten mit Geschiebemergelablagerungen charakteristisch. Diese werden von Becken und Rinnen mit pleistozänen Hochflächen- und Talsanden sowie Niederungen mit holozänen Ablagerungen, wie z.B. Flusssande, humose Sande, Moorerde, Flachmoortorfe, Mudden usw. zergliedert und stellenweise von Dünen mit holozänen Flugsanden bedeckt.

Für den am Rand einer Niederung liegenden Standort werden oberflächlich anstehende Hochflächensande ausgewiesen, die im Nordabschnitt von organischen / organisch durchsetzten Böden überlagert werden [5]. Im tieferen Untergrund sind Grundmoränenbildungen zu erwarten.

Es ist mit Grundwasser in Tiefen zwischen etwa 1 m und 2 m zu rechnen [6].

2.3 Baugrundverhältnisse

Für die Untersuchung der Baugrund- und Gründungsverhältnisse wurden vom Auftragnehmer fünf Rammkernsondierungen (RKS) bis in Tiefen zwischen 6 m und 8 m unterhalb der Geländeoberkante (GOK) ausgeführt. Die Lage der Aufschlussansatzpunkte ist aus der Anlage 1 ersichtlich. **Die Aufschlussansatzpunkthöhen beziehen sich auf einen Festpunkt (Oberkante Kanaldeckel, siehe Anlage 1), dem eine angenehme lokale Höhe von 10,00 m zugeordnet worden ist.**

(Hinweis: Der Festpunkt Oberkante Kanaldeckel, dem die lokale Höhe von 10,0m zugeordnet wurde, liegt gemäß vermessenem Lage- und Höhenplan bei 39,01 m über NHN im DHHN 2016)

Nach den Sondierergebnissen kann im Standortbereich von folgendem Schichtenaufbau des Untergrundes ausgegangen werden:

Die Geländedeckschicht bilden 1,00 m bis 1,20 m mächtige anthropogen gestörte / aufgefüllte Böden. Die Auffüllungen setzen sich aus schwach humos bis humos durchsetzten Sanden zusammen, die lokal unterschiedlich Fremdstoffe in Form von Ziegel- und Betonbruch führen.

Unterhalb der Auffüllungen schließen sich im Aufschlussbereich der RKS 5/19 nichtbindige Fein-, Mittel- und Grobsande an, die bis zur Endtiefe der Sondierungen von Geschiebemergel unterlagert werden.

Im Bereich der RKS 1/19 bis 4/19 wurde unterhalb der Auffüllungen bis in Tiefen zwischen 2,10 m und 5,50 organischer Boden in Form von Torf erbohrt. Dabei ist eine Zunahme der Torfmächtigkeit von Südost nach Nordwest zu verzeichnen.

Im Anschluss an den Torf folgen bis zur Endtiefe der Sondierungen nichtbindige Fein-, Mittel- und Grobsande. Bei der RKS 3/19 setzt bei 5,00 m unterhalb der Geländeoberkante Geschiebemergel ein. Die Sande führen bis in Tiefe von 2,50 m und 4,70 m Pflanzenreste (RKS 2/19, 3/19).

Die Aufschlussprofile können der Anlage 2 entnommen werden.



2.4 Wasserverhältnisse

Bei den Sondierarbeiten wurde in Tiefen zwischen 0,70 m und 1,84 m bzw. in Höhe der lokalen Ordinaten zwischen 6,79 m und 6,84 m freies Grundwasser des obersten unbedeckten Grundwasserleiters angeschnitten.

Im Verlaufe eines Jahres ist mit Schwankungen der Grundwasser Oberfläche von mehreren Dezimetern zu rechnen. Grundwasserhochstände sind in der Regel im Winter/Frühjahr, Niedrigstände im Spätsommer/Herbst zu erwarten.

Der Höchstgrundwasserstand wird für den Standort in Höhe der lokalen Ordinate von etwa 8,00 m eingeschätzt.

(Hinweis: Der Festpunkt Oberkante Kanaldeckel, dem die lokale Höhe von 10,0m zugeordnet wurde, liegt gemäß vermessenem Lage- und Höhenplan bei 39,01 m über NHN im DHHN 2016. Der im Gutachten angegebene Höchstgrundwasserstand würde demnach ca. bei 37 m über NHN im DHHN 2016 liegen. Gemäß vermessenem Lage- und Höhenplan entspricht das der vorhandenen Geländehöhe im Norden des Plangebietes. Im Nordwesten liegt die Geländehöhe des Plangebietes unter 37,0 m über NHN im DHHN 2016.)

(...)

3. Gründungstechnische Schlussfolgerungen

3.1 Baugrundeinschätzung

Die im Untersuchungsgebiet angetroffenen Böden werden bzgl. ihrer Tragfähigkeit wie folgt eingeschätzt:

Die Böden der Auffüllungen weisen eine heterogene Zusammensetzung auf und sind z.T. locker gelagert. Bei dem Torf handelt es sich um einen stark kompressiblen, gering tragfähigen Boden.

Diese kompressiblen Böden sind für die Aufnahme von Bauwerkslasten ungeeignet und müssen ausgetauscht oder durchgegründet werden.

Die unterlagernden gewachsenen nichtbindigen und bindigen Sande stellen einen gut tragfähigen, gering setzungsfähigen Baugrund dar.

Der tragfähige mineralische Boden steht in den einzelnen Aufschlussbereichen unterhalb folgender Ordinaten an:

Tabelle 2 Ordinaten des tragfähigen Baugrundes

Aufschluss	m unter GOK	m lokal
RKS 1/19	5,50	1,99
RKS 2/19	3,00	5,05
RKS 3/19	2,10	6,11
RKS 4/19	2,30	6,36
RKS 5/19	1,00	7,59

3.2 Gründungsempfehlung

Im Untersuchungsgebiet stehen bis in Tiefen von zwischen 1,00 m und 5,50 m gering tragfähige Böden an, die für eine Flachgründung ungeeignet sind. Bei einer Flachgründung auf den gering tragfähigen Böden muss mit für das geplante Bauwerk unzulässig hohen Setzungen / Setzungsunterschieden gerechnet werden, die zu Bauwerksschäden in Form von Rissen und Schiefstellungen führen können. Es sind daher entweder baugrundverbessernde Maßnahmen oder eine Tiefgründung erforderlich.

Eine Baugrundverbesserung mittels vollständigem Bodenaustausch stellt auf Grund der relativ großen Mächtigkeit der wenig tragfähigen Böden keine wirtschaftliche Gründungsvariante dar.

Es wird eine Tiefgründung auf Pfählen oder pfahlähnlichen Gründungselementen (Fertigmörtel-Stopfsäulen / Beton-Stopfsäule) empfohlen.

Bei den im Untersuchungsgebiet angetroffenen Verhältnissen dürfte nach Auffassung des Bearbeiters eine Baugrundverbesserung mittels vermörtelten Stopfsäulen eine wirtschaftliche Gründungsvariante darstellen. Bei diesem Verfahren werden die wenig tragfähigen Bodenhorizonte bis in den mineralischen tragfähigen Baugrund mittels Tiefenrüttler durchfahren und anschließend mit Kies bzw. Fertigmörtel ausgestopft. In dem verbesserten Baugrund kann das Gebäude flach auf einer elastisch gebettet berechneten Bodenplatte gegründet werden. Die Bemessung erfolgt in der Regel nach Herstellerangaben.

Kommt für das Bauvorhaben eine Tiefgründung in Betracht, sind ergänzende Untersuchungen mittels Druck- oder schwerer Rammsondierung und Sondierungen / Trockenbohrungen größerer Tiefe erforderlich, um die Kennwerte für eine derartige Gründung ermitteln zu können. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die unter 3.1, Tabelle 1 angegebenen Ordinaten den tragfähigen mineralischen Untergrund für eine Flachgründung kennzeichnen, jedoch noch nicht einem ausreichend tragfähigen Baugrund für eine Pfahlgründung entsprechen müssen.

Bei einer Anordnung der untersten Abdichtungsebene mit 0,50 m oberhalb des Höchstgrundwasserstandes ist eine Abdichtung erdberührender Bauteile nach der Wassereintragsklasse W1.1-E (Abdichtung gegen Bodenfeuchte) unter Berücksichtigung der DIN 18533-1:2017-07 ausreichend.

Dabei wird vorausgesetzt, dass für den Aufbau des Gründungspolsters stark durchlässige Böden mit einem Durchlässigkeitsbeiwert von $k_f \geq 1 \times 10^{-4}$ m/s verwendet werden.

(...)

3.4 Hinweise zu Wasserhaltungsmaßnahmen

Für eine gegebenenfalls erforderliche Grundwasserabsenkung empfiehlt sich bei den im Untersuchungsgebiet anstehenden Böden die Verwendung einer Spülfilteranlage. Bei Förderhöhen > 4 m bzw. bei starkem Grundwasserandrang kann der Einsatz von Gravitationsbrunnen mit Unterwasserpumpen erforderlich werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass Grundwasserabsenkungen zu Setzungsschäden an den umliegenden Bebauungen führen können. Die sich infolge des Auftriebsverlustes und der damit verbundenen Zusatzbelastung des Korngerüsts einstellenden Setzungen sind einerseits vom Absenkmaß der Grundwasseroberfläche und zum anderen von der Mächtigkeit und Steifigkeit der setzungsfähigen Schicht abhängig.

Da nach der geologischen Karte auch im weiteren Umfeld des Untersuchungsgebietes mit dem Anstehen stark kompressibler organischer und organisch durchsetzter Böden, die sich bei Grundwasserentzug stark setzen werden, zu rechnen ist, sollte eine Absenkung des Grundwasserspiegels möglichst vermieden werden.

(...)

3.6 Hinweise zur Regenwasserversickerung

Die im Untersuchungsgebiet bis zum Grundwasseranschnitt anstehenden Sande stellen mit Durchlässigkeitsbeiwerten zwischen 5×10^{-5} m/s einen durchlässigen Untergrund dar. Gemäß dem Regelwerk Arbeitsblatt DWA-A 138 liegt die Durchlässigkeit der Sande im entwässerungstechnisch relevanten Versickerungsbereich ($k_f = 1 \times 10^{-6}$ bis 1×10^{-3} m/s). Sie sind für die Versickerung von Niederschlagswassern geeignet. **Auf Grund des oberflächennah anstehenden Grundwassers kommt jedoch nur eine Versickerung über die angrenzenden Flächen in flachen Mulden in Betracht.**

Weitere Hinweise zur Bemessung von Regenwasserversickerungsanlagen können dem DWA-Regelwerk Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ entnommen werden.“

(Siehe hierzu auch unter III./ 5. Höhenlage des Erdgeschossfußbodens, III / 6. Versickerung von Niederschlagswasser und III / 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft)

I / 6.4 Trinkwasserschutz, Gewässerschutz

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone.

Im Plangebiet sind Anschlüsse an die zentralen Ver- und Entsorgungsnetze für Frischwasser und Schmutzwasser vorhanden.

Die Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt im Plangebiet über die belebte Bodenzone bzw. in Sickermulden.

Benutzungen von Gewässern (z.B. Entnahme von Grund- bzw. Oberflächenwasser, Abwassereinleitung / Regenwassereinleitung, Grundwasserabsenkung) bedürfen gemäß § 8 i. V. m. § 9 des Wasserhaushaltsgesetzes der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Die Verlegung von Kanalnetzen für die öffentliche Schmutzwasserentsorgung und der Regenwasserkanalisation ist nach § 60 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. § 71 des Brandenburgischen Wassergesetzes anzeige- / genehmigungspflichtig. Die entsprechenden Antragsunterlagen sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Oberhavel einzureichen.

Das Niederschlagswasser sollte entsprechend § 54 Abs. 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes auf den Grundstücken versickert werden.

Der Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen ist nach § 20 (1) des Brandenburgischen Wassergesetzes der unteren Wasserbehörde einen Monat vorher anzuzeigen.

In Bereichen, in denen mit Wasser gefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind die Rechtsvorschriften für den Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen, insbesondere der § 62 WHG, sowie § 20 (1) BbgWG einzuhalten.

Erdaufschlüsse (z. B. Errichtung von Brunnen, Errichtung von geothermischen Anlagen mit Erdwärmesonden oder -Kollektoren) sind nach § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. § 56 des Brandenburgischen Wassergesetzes einen Monat vor Beginn der Maßnahme anzuzeigen. Die entsprechenden Antragsunterlagen sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Oberhavel einzureichen.

Sämtliche Arbeiten sind so auszuführen, dass das Grund- und das Oberflächenwasser nicht verunreinigt und gefährdet werden.

(Siehe hierzu auch unter III./ 5. Höhenlage des Erdgeschossfußbodens, III / 6. Versickerung von Niederschlagswasser und III / 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft)

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 06.05.2021 zum Entwurf des Bebauungsplanes vom November 2020 mit:

2. Belange der unteren Wasserbehörde

2.1 Weiterführende Hinweise

2.1.1 Hinweise

Der Standort befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Die wasserrechtlichen Anforderungen und Bestimmungen des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) und des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) sind zu beachten und einzuhalten.

Voraussetzung für die Niederschlagsversickerung ist versickerungsfähiger Boden und ein Mindestabstand von 1,00 m zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand.

Sämtliche Arbeiten sind so auszuführen, dass das Grund- und das Oberflächenwasser nicht verunreinigt und gefährdet werden.

Berücksichtigung:

Die Hinweise sind entsprechend zu beachten.

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Flurabstandes von 1m zum Grundwasserhöchststand für die Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone ist im vorliegenden Bebauungsplan die entsprechende Festsetzung der Höhenlage FB OK EG geplant. (siehe unter III./ 5.)

I / 6.5 Bodenverunreinigungen, Altlastenverdacht

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand der Gemeinde Mühlenbecker Land ist ein Altlastenverdacht innerhalb des Plangebietes nicht ersichtlich. Im Flächennutzungsplan sind im Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen dargestellt.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 06.05.2021 zum Entwurf des Bebauungsplanes vom November 2020 mit:

5. Belange der unteren Abfallwirtschafts-/ Bodenschutzbehörde

5.1 Weiterführende Hinweise

5.1.1 Hinweise

Der oben genannte Flächenbereich wird nicht im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel als Altlast-/ Altlastenverdachtsfläche geführt.

Allgemein gilt: Treten bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche auf, so ist die weitere Vorgehensweise mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Es ist sicherzustellen, dass sämtliche Arbeiten bei Bauvorhaben derart ausgeführt werden, dass keine schädlichen Bodenverunreinigungen hervorgerufen werden. Die Sicherstellung ist ggf. durch geeignete Vorsorge- maßnahmen zu gewährleisten. Rechtsgrundlage: Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)

Die bei der Maßnahme anfallenden Abfälle sind gemäß den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG), der auf dieser Grundlage erlassenen Verordnungen und der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel vorrangig zu verwerten bzw. zu beseitigen. Fallen Abfälle an, die gemäß § 48 KrWG i. V.

m. der Abfallverzeichnisverordnung (AVV) als gefährlich einzustufen sind, sind diese der SBB Sonderabfallentsorgungsgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH, Großbeerenstraße 231 in 14480 Potsdam anzudienen. Anfallender Bodenaushub ist entsprechend LAGA-TR zu analysieren und entsprechend Schadstoffgehalt ggf. zu entsorgen.

Berücksichtigung:

Die Hinweise sind entsprechend zu beachten.

I / 6.6 Kampfmittelbelastung

Der **Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst** teilte mit Schreiben vom 12.04.2021 zum Entwurf des Bebauungsplanes vom November 2020 mit:

zur Beplanung des o. g. Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte. Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes. Das von Ihnen angefragte Vorhaben liegt nach derzeitigen Erkenntnissen nicht in einer Kampfmittelverdachtsfläche, eine Antragstellung ist daher nicht erforderlich.

Berücksichtigung:

Die Hinweise sind entsprechend zu beachten.

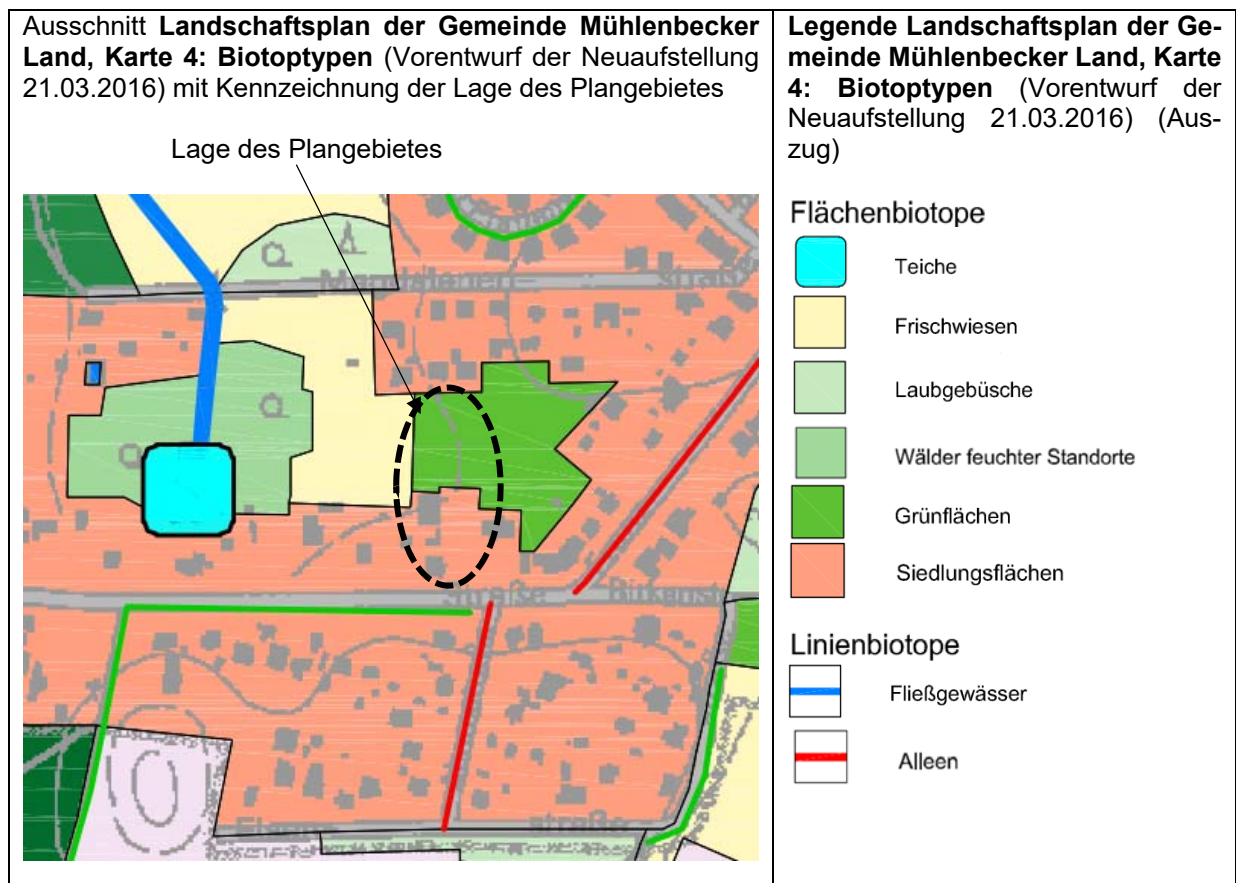
I./7. Natur und Landschaft

(zu Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht sh unter II / 2.)

I./7.1 Biototypenkartierung und -bewertung

I./7.1.1 Biotopverbund

Der **Landschaftsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land, Karte 4: Biototypen** (Vorentwurf der Neuaufstellung 21.03.2016) enthält für das Plangebiet folgende Darstellung:



Der **Landschaftsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land, Karte 4: Biototypen** (Vorentwurf der Neuaufstellung 21.03.2016) stellt im Plangebiet im Wesentlichen im Süden Siedlungsfläche und im Norden eine von drei Seiten durch Siedlungsfläche begrenzte Grünfläche dar.

Westlich der Grünfläche und damit des Plangebietes schließen Frischwiesen und daran Wälder feuchter Standorte an. Am Nordwestrand des Plangebietes befindet sich außerhalb der vorhandenen Zäunung des Plangebietes, jedoch noch im Plangebiet, ein temporäres Kleingewässer (Grabenanschnitt), der in den Erlenbruch westlich des Plangebietes entwässert. Das temporäre Kleingewässer (Grabenanschnitt) könnte für die Wanderung von Amphibien genutzt werden. (siehe hierzu unter I / 8. Fachbeitrag Artenschutz und III / 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft)

Die vorliegend geplanten baulichen Nutzungen beschränken sich auf einen siedlungsgeprägten Bereich außerhalb des Waldes und zu wesentlichen Teilen außerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Erhebliche Beeinträchtigungen des Biotopverbundes innerhalb des Landschaftsschutzgebietes sind auf Grund der vorliegenden Planung nicht zu erwarten.

I./7.1.2 Beschreibung der naturräumlichen Situation im Plangebiet und dessen Umfeld

(die angegebenen Kenn-Nummern beziehen sich auf den Brandenburgischen Kartierschlüssel)

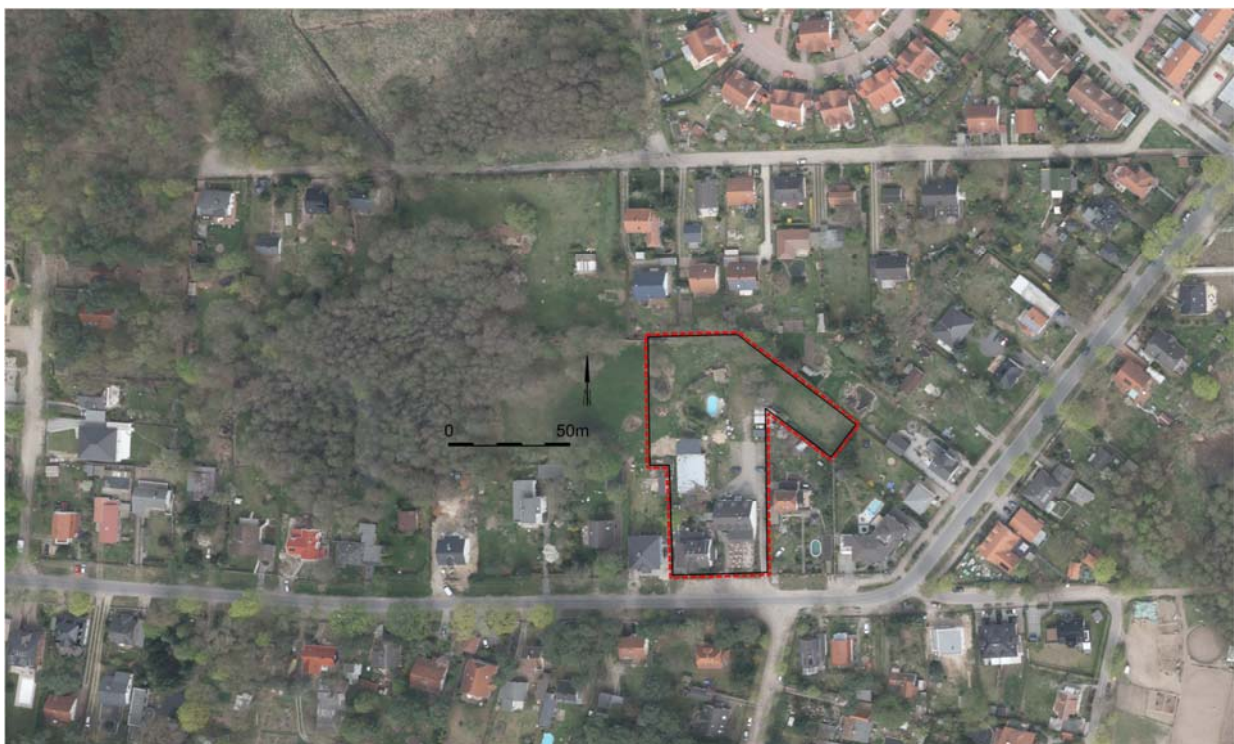
Siedlungsentwicklung

Bei den Flächennutzungen im Plangebiet handelt es sich nach Brandenburgischem Kartierschlüssel im Südteil des Plangebietes um **12292 dörfliche Bebauung – verstädtert (OSDS)**.

Entlang der Franz-Schmidt-Straße und der Hermsdorfer Straße sind in der Nachkriegszeit Mitte des 20. Jahrhunderts von Schildow ausgehend Siedlungspartellen gebildet worden, auf denen Siedlungshäuser, Landhäuser und Villen entstanden.

Auf den teils über 1000m² großen Grundstücken mit relativ geringer Baudichte waren die Außenanlagen überwiegend als Selbstversorger- und Nutzgärten angelegt worden.

Da in der Zeit der deutschen Teilung das Plangebiet Grenzgebiet war, verdichtete sich die Bebauung erst in der Nachwendezeit (nach 1990) – dann aber rasant. Die Siedlungsbebauung breitete sich nun auch entlang der Nebenstraßen (Magdalenenstraße nördlich, Kastanienstraße westlich des Plangebietes) und in zweiter Baureihe im Umfeld des Plangebietes aus. Die Gärten der Siedlungshäuser wandelten sich von Nutzgärten zu Zier- und Koniferengärten.



Quelle: Daten des Landes Brandenburg 12.11.2020 <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>

Der südliche Teil des Plangebietes ist Teil der umgebenden Siedlungsbebauung und umfasst eine Gaststätte mit Pension sowie dazugehörige Nebengelasse, Stellplätze und ein Wohngebäude.

Der nördliche Teil des Plangebietes ist eine dazugehörige Ziergartenfläche, die bis 2018 als Spielwiese (Scherrasen), mit Grillplatz, Badebecken, Sitzbereichen und Spielgeräten für die Gäste der auf dem Grundstück bestehenden Pension genutzt wurde und gegenwärtig eine geplante Scherrasenfläche ist.



Quelle: Daten des Landes Brandenburg 12.11.2020 <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>
Erläuterung siehe unten

Am Westrand des Nordteiles des Plangebietes schließt auf Flst.120 eine ruderales Frischwiese **05132 Grünlandbrache frischer Standorte (GAM)** an, die wiederum 35m weiter westlich des Plangebietes in Erlenvorwald bzw. Erlenwald übergeht. Die ruderales Frischwiese wird nur gelegentlich gemäht. Daher sind hier Aspekte von **05142 Staudenfluren frischer, nährstoffreicher Standorte (GSM)** mit Aufwuchs nitrophiler Großstauden, insbesondere Brennnessel, Goldrute sowie weiter westlich Mädesüß aufzufinden und an den Rändern beginnender Gehölzaufwuchs.

85m westlich des Plangebietes auf Flst. 133, im Zentrum des in den letzten Jahrzehnten auf nicht genutzten Frisch- und Feuchtwiesen aufgewachsenen **082837 Erlenvorwaldes (WVFA)** bzw. **08103 Erlenwaldes (WMA)** befindet sich ein temporäres Kleingewässer, das einen nach Norden entwässernden Graben speist, der weiter nördlich in das Kindelfieß entwässert (Graben II. Ordnung des WBV L 062).

Auch am Nordrand des Plangebietes sind Reste eines **01133 temporär Wasser führenden Grabens** vorhanden. Wegen des Vorhandenseins eines wenn auch nur temporär Wasser führenden Grabens wurde ein Wanderkorridor für Amphibien entlang des Nordrandes des Plangebietes vermutet. Die Vermutung hat sich jedoch im Rahmen der Arterfassungen 2019 und 2020 nicht bestätigt.

I./7.1.3 Fotodarstellung der Biotope und des Gehölzbestandes im Plangebiet



Blick von Nord nach Süd über das Plangebiet:
Stellplatzanlage und dreigeschossige Pension,
rechts ein vorhandenes Nebengelass



Blick von NW nach SO in das Flst.116:
Scherrasen und Ziergartengehölze
Im Hintergrund 2 Rotfichten auf dem
Nachbargrundstück Flst. 115



Blick von Süd nach Nord auf die Erlengruppe im Nordteil des Plangebietes. (Bäume Nr. 1-7)



Dieselbe Baumgruppe im Detail



Blick von Mitte Plangebiet nach NW; Ruderale Frischwiese mit Aufwuchs nitrophiler Großstauden, im Hintergrund rechts Baum Nr. 12 und weiterer Gehölzaufwuchs an der Nordgrenze des Plangebietes.



Blick von West nach Ost über die (frisch gemähte) Frischwiese in Richtung Plangebiet. Im Hintergrund Mitte: Baumgruppe Rot-Erlen (Nr. 1-7)



Blick von SO nach NW über die Mitte des Plangebietes im Bereich des geplanten Gebäudes: Planierter Boden mit Scherrasen. Im Hintergrund v.r.n.l.: Bäume Nr. 11 und 12, Aufwuchs Korkenzieherweide und weiter links: Erlenwald (außerhalb des Plangebietes)

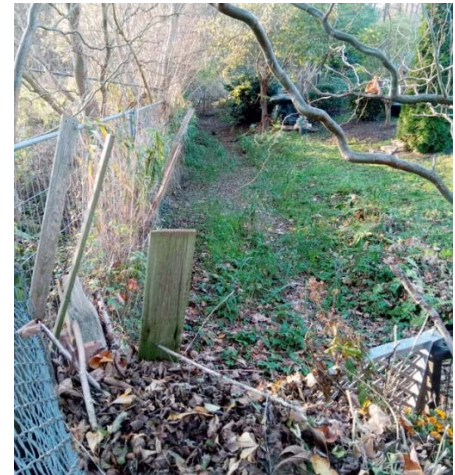


Blick von NW nach SO über die Mitte des Plangebietes im Bereich des geplanten Gebäudes: Planierter Boden mit Scherrasen

Fotos: Mai 2020



Blick vom Plangebiet nach West über die Frischwiese zum Erlenwald
Foto November 2020

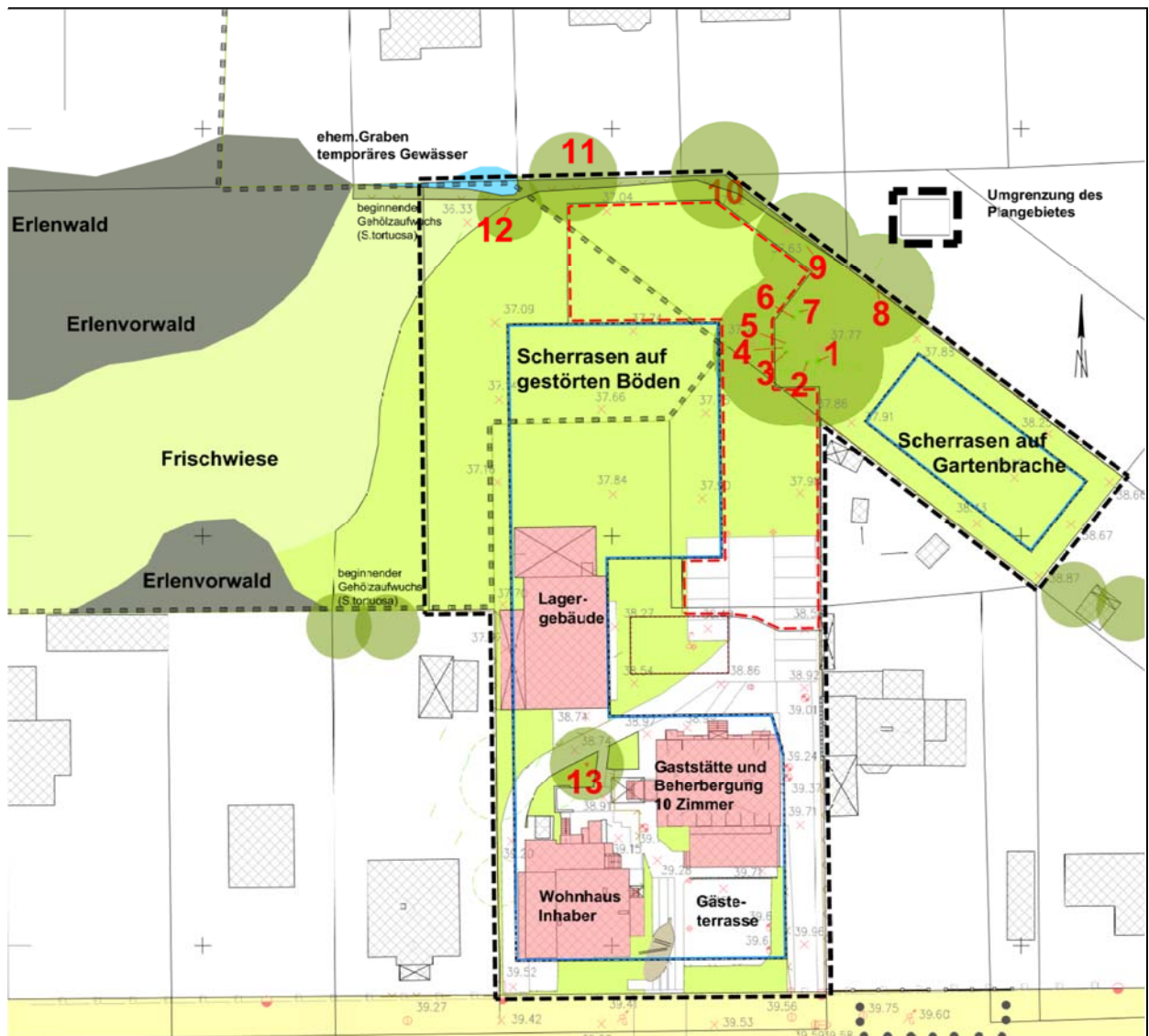


Reste eines temporär Wasser führenden Grabens am Nordrand des Plangebietes (jenseits des Zaunes), Blick nach West
Foto November 2020

zum Baumbestand und Baumschutz siehe auch unter I./7.2

I./7.1.4 Biotoptypenkartierung und -bewertung

Biotoptypenkartierung nach Brandenburgischem Kartierschlüssel





Umgrenzung des Plangebietes

12292 dörfliche Bebauung - verstädert (OSDS)



bestehende Gebäude im Plangebiet



versiegelte bzw. teilversiegelte Flächen im Plangebiet



Ziergarten- und Scherrasenflächen im Plangebiet

05132 Grünlandbrache frischer Standorte (GAM)

05142 Staudenfluren frischer, nährstoffreicher Standorte (GSM)



ruderaler Frischwiese innerhalb und außerhalb des Plangebietes; an den Rändern mit nitrophiler Staudenflur und beginnendem Gehölzaufwuchs

082837 Erlenvorwald (WVFA) bzw.

08103 Erlenwald (WMA)



Erlenwald /Erlenvorwald außerhalb des Plangebietes

01133 temporär Wasser führender Graben



Reste eines früheren Entwässerungsgrabens temporär Wasser führend



Bäume (siehe auch Gehölzliste)

überlagernde Darstellung der Planung



geplante überbaubare Bereiche



geplante Stellplatzanlage

Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt nach folgenden Kriterien:

Bedeutung und Empfindlichkeit	Bewertungskriterien
hoch	hohe Artenvielfalt, Biotop nicht wiederherstellbar oder nur schwer wiederherstellbar seltene und gefährdete Biotope
mittel	Flächen mit mittlerem Naturschutzwert Bedeutung für den Biotopverbund Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz im Siedlungsbereich mittlere Artenvielfalt, kein Vorkommen seltener Arten, Wiederherstellbarkeit gegeben
gering	Flächen ohne bzw. mit geringer Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz geringe Artenvielfalt, leichte Wiederherstellbarkeit, kein Vorkommen seltener Arten

Nr. nach Brandenburgischem Kartierschlüssel	Bezeichnung des Biotoptyps	Flächengröße des Biotoptyps	Bewertung des Biotoptyps
12292	12292 dörfliche Bebauung - verstädert (OSDS) mit Zier- und Nutzgärten und Scherrasenflächen	0,20 ha Gebäude und Flächenbefestigungen 0,29 ha Scherrasen	gering
05132 05142	Frishwiese teils ruderaler nitrophile Großstauden	0,005 ha	mittel
01133	temporäres Kleingewässer	0,001 ha	mittel

Die Biotope im Plangebiet haben mittlere bis geringe Wertigkeiten. Entsprechend der vorstehenden Biotopkartierung sind im Plangebiet keine Biotope vorhanden, die nach BNatSchG bzw. BbgNatSchAG geschützt sind. Auch FFH-Lebensraumtypen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

I./7.2 Flora – Baumbestand, Baumschutz

I./7.2.1 Fotodarstellung und Erläuterung



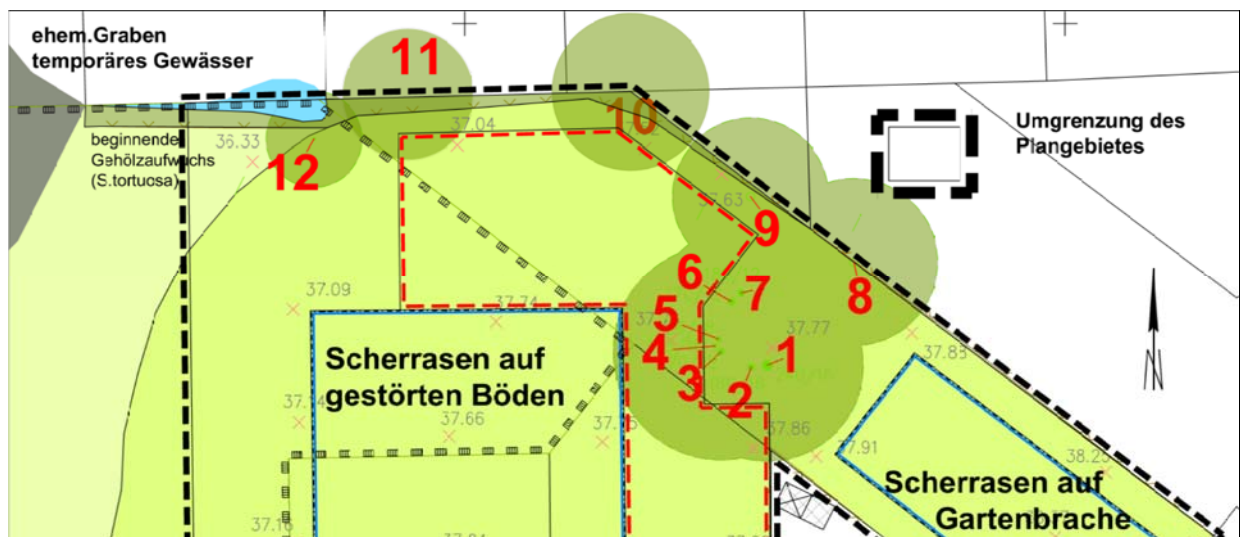
Baumgruppe Rot-Erlen (Nr. 1-7) Blick nach Nord
Fotos: November 2020



Baumgruppe Rot-Erlen (Nr.1-7) im Norden des Plan-
gebietes sowie 2 Rot-Erlen und eine Ulme am nördli-
chen Plangebietsrand (Blick aus SO nach NW)

I/7.2.2 Liste Baumbestand und Übersichtsplan mit Darstellung geplanter Eingriffe

Kartierung Baumbestand im Planbereich mit Nummerierung der vorhandenen Bäume



Der im Planbereich vorhandene Baumbestand befindet sich nahezu vollständig außerhalb des Landschaftsschutzgebietes Westbarnim. Lediglich eine Korkenzieherweide (*Salix tortuosa*) Nr.12 liegt im LSG.

Die im Plangebiet vorhandenen Einzelbäume sind im Übersichtsplan vorstehend dargestellt und nummeriert und in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Nr.	Art	Stammumfang in 1,3m Höhe (m) / Kronendurchmesser (m)	Lage im Plangebiet / Auswirkungen des Bebauungsplanes in Bezug auf den Baumschutz	Notwendigkeit von Fällung / Ersatz / <i>Hinweise Artenschutz</i>
01	Alnus glutinosa	2,40 / 16	Im Nordteil des Plangebietes betroffen durch geplante Geländeaufschüttung und Stellplatzanlagen	Kein Fällfordernis <i>Schlafbäume von Staren</i> <i>Regelmäßig von Staren besetzte Nisthöhlen</i> Erhaltungsfestsetzung Der Traufbereich der Bäume ist vor Bodenveränderung (Aufschüttung, Abgrabung, Kompression, Versiegelung) zu schützen. Im Fall erforderlicher Fällung (z.B. nach Absterben), wären Ausgleich nach Gehölzschutzsatzung GML, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz und Ersatzpflanzungen am selben Ort erforderlich.
02	Alnus glutinosa	1,60 / 16		
03	Alnus glutinosa	1,70 / 18		
04	Alnus glutinosa	1,08 / 18		
05	Alnus glutinosa	1,26 / 18		
06	Alnus glutinosa	1,70 / 12		
07	Alnus glutinosa	1,80 / 12		
08	Alnus glutinosa	2,04 / 14	Am Nordostrand des Plangebietes Festsetzung zur Geländeerhaltung	Kein Fällfordernis
09	Alnus glutinosa	1,88 / 13		Kein Fällfordernis
10	Ulmus campestre	1,88 / 13		Kein Fällfordernis
11	Alnus glutinosa	0,94 / 11	Am Nordrand des Plangebietes Festsetzung zur Geländeerhaltung	Kein Fällfordernis
12	Salix tortuosa	0,78 / 8		Kein Fällfordernis
13	Fagus silvatica	1,02 / 9	Im Südteil des Plangebietes zwischen Gaststätte, Wohnhaus und Nebengelass	Kein Fällfordernis Rot-Buchen reagieren empfindlich auf Bodenveränderungen im Traufbereich

I/ 7.2.3 Baumschutz

Entsprechend den vorstehenden Angaben sind im Plangebiet 13 Bäume vorhanden, von denen 12 der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde unterliegen. Lediglich Baum Nr. 12 hat einen Stammumfang unter 80 cm und unterliegt deshalb noch nicht der Gehölzschutzsatzung.

Für die Umsetzung des Planungskonzeptes des Bebauungsplanes ist die Fällung von Bäumen im Plangebiet nicht erforderlich.

Die Bäume Nr. 1 bis 7 sind Schlafbäume von Staren. Sie weisen regelmäßig von Staren besetzte Nisthöhlen auf und dienen als regelmäßiger Schlafplatz von Staren. (siehe unter I./8. Fachbeitrag Artenschutz) Zur Vermeidung drohender Verstöße gegen Verbote des § 44 BNatSchG ist für diese Bäume deshalb eine zeichnerische Festsetzung zum Erhalt im vorliegenden Bebauungsplan geplant.

Ergänzend hierzu ist folgende textliche Festsetzung geplant:

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft BauGB
(§§9 Abs.1 Nr.20. und 25. BauGB)

(...)

(4) Erhalt von Bäumen

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind zur Vermeidung drohender Verstöße gegen Verbote gemäß §44 Abs. 1 BNatSchG (Artenschutz Stare) zu erhalten. Dies schließt auch den Schutz der Wurzeln im Traufbereich der Bäume mit ein.

Der Schutz der Bäume erstreckt sich auch auf deren Wurzelbereich, der dem Traufbereich der Bäume entspricht. Hierfür werden folgende **Maßnahmen zum Wurzelschutz** empfohlen:

- keine Bodenaufschüttung oder -abgrabung im Traufbereich der Bäume
- keine Bodenverdichtung durch Komprimierung oder Befahrung im Traufbereich
- keine Versiegelung der Bodenoberfläche

Für ggf. im Traufbereich der Bäume geplante Stellplatzanlagen oder deren Zufahrt wird daher der Einbau von Wurzelbrücken in diesem Bereich angeraten. Beispielsweise:

<https://greenleaf.de/stadtbaum-standorte/ueberbaubarer-wurzelraum/wurzelbruecke-arborgrid/>

<https://humberg-baumschutz.de/wurzelschutz-bruecken-kontrolliertes-wachstum-und-baumschutz>

Darüber hinaus gilt in der Gemeinde Mühlenbecker Land die **Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zu Festlegungen von Nachpflanzungen (Gehölzschutzsatzung)**. Sie wird nachrichtlich in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen und liegt

in der Anlage der Begründung des Bebauungsplanes bei. Diese Satzung regelt das Genehmigungserfordernis sowie den Ausgleichsbedarf für die Fällung der von ihr erfassten Gehölze.

I./7.3 Fauna

Entsprechend dem Ergebnis der Biotoptypenkartierung (siehe unter II./ 4.1.3) ist im Plangebiet auf Grund der hier vorhandenen Habitate mit dem Vorkommen geschützter Tierarten zu rechnen. Deshalb wird die Fauna des Plangebietes im Rahmen der hier vorliegenden Begründung des Bebauungsplanes im nachfolgenden Fachbeitrag Artenschutz betrachtet.

I./8. Fachbeitrag Artenschutz

I./8.1 Rechtliche Anforderungen

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-, Aufzucht-, 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 aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im vorliegenden Bebauungsplanverfahren gemäß §13a BauGB erfolgt unter Beachtung der diesbezüglichen Hinweise aus der **Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung**, erstellt im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg - Referat 23 - von Rechtsanwalt Dr. Eckart Scharmer und Rechtsanwalt Dr. Matthias Blessing, Stand: 13.01.2009.

Auszug aus:

Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung, erstellt im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg - Referat 23 - von Rechtsanwalt Dr. Eckart Scharmer und Rechtsanwalt Dr. Matthias Blessing, Stand: 13.01.2009

„6. Umweltprüfung und Umweltbericht: Sonderfall der Bebauungspläne der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB

Einen Sonderfall stellt das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB dar. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung sind Umweltprüfung und Umweltbericht entbehrlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Zudem ist bei einer Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmeter die Prüfung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft insoweit entbehrlich, als ein Eingriff auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans als erfolgt oder zulässig anzusehen ist. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.⁷⁹

.....Für die Gemeinde stellt sich die Frage, wie bei Bebauungsplänen mit weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche artenschutzrechtliche Informationen erlangt und im Bebauungsplan behandelt werden können.

Denn bei Bebauungsplänen mit einer Grundfläche bis zu 20.000 Quadratmetern besteht weder die Pflicht zur Umweltprüfung, zum Umweltbericht, noch zur Prüfung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft.

Verfügt die Gemeinde bereits über **Kenntnisse**, die für einen **Verstoß gegen § (44) Abs. 1 BNatSchG** sprechen, muss sie die artenschutzrechtlichen Anforderungen in einer isolierten artenschutzrechtlichen Prüfung anstellen und kann in der Begründung des Bebauungsplans einen besonderen Teil „Artenschutzrechtliche Anforderungen“ aufnehmen, in dem die Ermittlung, Bewertung und ggf. die Festsetzung von Maßnahmen dargestellt werden.

Verfügt die **Gemeinde nach eigener artenschutzrechtlicher Untersuchung und Verdachtsprüfung** nicht über Kenntnisse oder Anhaltspunkte, dass bei Verwirklichung der Bebauungsplanung ein Verstoß gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vorliegen könnte, ist die Gemeinde **weder bauplanungsrechtlich noch artenschutzrechtlich verpflichtet, weitere Ermittlungen anzustellen.**

⁷⁹ Birk, Bauplanungsrecht in der Praxis, Rn. 715.“

Es ist zu gewährleisten, dass der Bebauungsplan vollziehbar sein wird, ohne einen Verstoß gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verursachen.

Auf der Grundlage der nachfolgenden Potenzialanalyse wird ermittelt, in wieweit die vorliegende Planung geeignet ist, drohende Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG zu verursachen und welche Maßnahmen erforderlich sind, diese zu vermeiden.

Bei „**europarechtlich geschützten Arten**“ (Arten gemäß Anhang VI-Arten nach FFH-RL und europäischer Vogelschutzrichtlinie) ist zu ermitteln, ob **Verbotstatbestände** des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 4 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 berührt sind. Für diese Arten entfallen die genannten Verbote nur unter der Voraussetzung, dass die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit möglich können dazu vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) festgesetzt werden.

Außerdem ist das **Störungsverbot** für europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nach § 44 Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG zu beachten. Erheblich sind Störungen, wenn dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert wird.

Alle anderen besonders und streng geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung nach §1a BauGB auf der Planungsebene zu behandeln. §1a BauGB regelt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Der vorliegende Bebauungsplan dient der Innenentwicklung. Gemäß §13a(2)4. BauGB sind Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig zu betrachten. Insofern sind die **nur national geschützten Arten** im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes bezüglich der Anforderungen gemäß §44 BNatSchG **nicht zu prüfen**.

I./8.2 Ermittlung möglicher betroffener geschützter Arten auf Grund der vorhandenen Habitatstrukturen

I./8.2.1 Mögliche betroffene geschützte Arten auf Grund der vorhandenen Habitatstrukturen im Plangebiet

In einem ersten Untersuchungsschritt wurde geprüft, inwieweit das Plangebiet auf Grund der vorhandenen Biotopstrukturen und Habitate geeignete Lebensräume für geschützte Arten bieten kann. Die Beurteilung erfolgt an Hand der Biotoptypenkartierung und Bewertung sowie des kartierten Baumbestandes im Plangebiet (siehe unter II / 4.). Die Ermittlung möglicher betroffener geschützter Arten auf Grund der vorhandenen Habitatstrukturen im Plangebiet kommt zu folgendem Ergebnis:

Nr. nach Brandenburgischem Kartierschlüssel	Bezeichnung des Biotoptyps	Teilbiotope	mögliche betroffene geschützte Arten
12292	dörfliche Bebauung - verstädtert (OSDS) mit Ziergärten	Einiger älterer Baumbestand mit Rindenabspaltungen und Höhlungen, Komposthaufen Gebäude und Nebengelasse, Schuppen, Mauern grabfähiger Sandboden (vorh. Bodenaufschüttungen) mit benachbarten Refugien Scherrasen	ubiquide Freibrüter, Fledermäuse, Nashornkäfer, ubiquide Höhlen- und Nischenbrüter, Hymenopteren, Zauneidechse, Nahrungshabitat geschützter Vögel und Insekten Anspruchslose Amphibien
05132 05142	Grünlandbrache frischer Standorte (GAM) Staudenfluren frischer, nährstoffreicher Standorte (GSM)	ruderales Frischwiese innerhalb und außerhalb des Plangebietes; an den Rändern mit nitrophiler Staudenflur und beginnendem Gehölzaufwuchs	Nahrungshabitat geschützter Vögel und Insekten Bodenbrüter, Anspruchslose Amphibien
01133	temporär wasserführende Gräben	Reste eines früheren Entwässerungsgrabens am Nordrand des Plangebietes	Anspruchslose Amphibien Ggf. Biotopverbund

Geschützte Biotope und geschützte Pflanzenarten wurden bei den Begehungen zu Biotopkartierung und Arterfassung im Plangebiet nicht festgestellt.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche mit Siedlungsnutzungen und es liegt in einem in Verdichtung begriffenem Wohnsiedlungsquartier und grenzt im Norden, Osten und Süden an vorhandene Siedlungsgrundstücke. Im Westen grenzt es an eine Frischwiese, die weiter westlich in Erlenwald übergeht.

Im Plangebiet ist mit den entsprechenden kulturfolgenden nischen- und höhlenbrütenden Singvogelarten (Ubiquisten) zu rechnen. Auch Fledermäuse können in den Bäumen und in den Gebäuden und Nebengelassen des Plangebietes Sommer- und Winterquartiere haben.

Die Gehölze im Plangebiet können zudem Nistplatz für Freibrüter sein. Das Plangebiet könnten Zauneidechsen, die ggf. hier Nahrungshabitate vorfinden, Verstecke und Hibernationsquartiere bieten. Gleiches gilt für anspruchslose Amphibien, z.B. Erdkröten, deren Wanderungsbewegungen zwischen den potentiellen Laichbiotopen ca. 85m westlich des Plangebietes und möglichen potentiellen Hibernationsorten im Plangebiet oder dessen Umfeld möglich sind.

Die Erlengruppe im Norden des Plangebietes ist wegen ihres freien Standes und der bereits vorhandenen Baumhöhlungen Bruthabitat und Schlafbaum für Stare.

I./8.2.2 Eignung der Umgebung des Plangebietes als Habitat

(siehe auch I./7.1.2 naturräumliche Situation)

Das Plangebiet liegt in einem in Verdichtung begriffenem Wohnsiedlungsquartier und grenzt im Norden, Osten und Süden an vorhandene Siedlungsgrundstücke. Im Westen grenzt es an eine Frischwiese, die weiter westlich in Erlenwald übergeht.

Die Frischwiese an der das Plangebiet noch ca. 250m² Anteil hat, erstreckt sich bis ca. 85m westlich des Plangebietes. Dort geht sie in Erlenbestand über. Dieser Erlenwald umgibt ein temporäres Kleingewässer, das Ausgangspunkt eines von Süd nach Nord verlaufenden Grabens ist, der in das Kindelfließ entwässert. Diese einstigen Feuchtbiotope sind aufgrund mangelnder Niederschläge in den letzten drei Jahren zwar weitgehend ausgetrocknet, könnten jedoch immer noch Regenerationshabitate anspruchsloser Amphibien (Teichfrosch, Erdkröte) und damit auch Lebensraum der auf sie als Nahrungsgrundlage angewiesenen Ringelnatter sein. Hier finden sich höchstwahrscheinlich **geschützte Biotope** und geschützte Pflanzenarten.

In das Plangebiet hinein könnten Sommerlebensräume der Erdkröte sowie Hibernationshabitate in frostgeschützten Hohlräumen zu finden sein, so dass z.B. der Graben am Nordrand des Plangebietes als Wanderkorridor genutzt sein könnte.

Ca. 250m südlich des Plangebietes, jenseits der Hermsdorfer Straße und derer Nebenstraßen und der sie begleitenden Siedlungsbebauung verläuft das Tal des Tegeler Fließes, das FFH-Biotope umfasst. Hier befindet sich das FFH Eichwerder Moorwiesen. (siehe unter II / 2.2 und 2.3) Zwischen dem Plangebiet und dem FFH Eichwerder Moorwiesen liegt Siedlungsgebiet des OT Mühlenbeck. Ein direkter naturräumlicher Zusammenhang zwischen dem FFH Tegeler Fließtal und dem Plangebiet ist daher nicht erkennbar.

I./8.3 Methodik der durchgeführten Erfassung geschützter Arten, die durch die vorliegende Planung betroffen sein können

Entsprechend den im Bereich des Plangebietes vorhandenen Habitaten ist hier mit dem Vorkommen geschützter Tierarten zu rechnen. (siehe unter I./8.2) Deshalb erfolgten im Zusammenhang mit der hier vorliegenden Planung Erfassungen geschützter Arten im Bereich des Plangebietes. Dies betrifft die nachfolgend genannten Arten und Artengruppen, zu deren Erfassung nachfolgend die allgemeinen Anforderungen und die darauf basierenden angewendeten Erfassungsmethoden dargelegt werden. Die Darlegung von Umfang und Zeitraum der Erfassung erfolgt in den nachfolgenden Erfassungsprotokollen.

I./8.3.1 Erfassungsmethodik Brutvögel

Allgemeine Anforderungen, die der angewandten Erfassungsmethodik zu Grunde liegen

- Erfassung aller europäischen Brutvogelarten mit mind. 7 Begehungen verteilt über den gesamten Zeitraum von März (1. Dekade) bis Juli (1. Dekade) bei geeignetem Wetter. Der Abstand zwischen zwei Begehungen muss immer mindestens eine Woche betragen. Mind. die Hälfte der Begehungen muss in den frühen Morgenstunden - max. 30 min vor Sonnenaufgang – erfolgen, die restlichen Begehungen sind an die zu erwartenden Arten anzupassen (z.B. Rohrdommel, Wachtel, Heidelerche zur Dämmerungs-/Nachtzeit; Ortolan und Rebhuhn am späten Nachmittag). Zusätzlich sind schwierige Arten möglichst mit Klangattrappe zu verhören (z.B. Rebhuhn, Ziegenmelker)
- Nischenbrütende Vogelarten können durch den Abriss oder Umbau von Gebäuden betroffen sein. Vor Abriss- oder Baumaßnahmen sind aktuell genutzte Fortpflanzungsstätten von Nischenbrütern in Gebäuden zu erfassen und ggf. unter Einbeziehung der UNB Konfliktlösungen zu entwickeln
- Fortpflanzungsstätten von Höhlenbrütern in Baumhöhlen und Freibrütern in Gehölzen sind durch Eingriffe in den Gehölzbestand betroffen; diese sind zu erfassen und ggf. unter Einbeziehung der UNB Konfliktlösungen zu entwickeln

Angewandte Erfassungsmethode

Zur Erfassung des Vogelbestandes im Plangebiet wurden die Begehungen gemäß den unten dargelegten Erfassungsprotokollen durchgeführt. Neben Tag und Uhrzeit wurden in den Erfassungsprotokollen auch die Witterungsverhältnisse wiedergegeben. Dabei wurden neben den Reviergesängen der vorhandenen Arten insbesondere auch Sichtbeobachtungen festgehalten und in mitgeführte Kartengrundlagen eingetragen. Hierbei wurden auch Beobachtungen in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes aufgenommen und bei der Auswertung berücksichtigt. Zur Beobachtung wurden verwendet: BRESSER 11x56 Fernglas. Für Foto- und Audiodokumentation wurde verwendet: LUMIX Panasonic DMC-FZ62. Darüber hinaus wurde der Baumbestand im Plangebiet nach Vogelnestern aus vergangenen Nistperioden abgesehen. Als Nachweis eines Brutreviers wurde die mindestens zweifache Feststellung revieranzeigenden Verhaltens gewertet. Als direkte Brutnachweise wurden die Beobachtung besetzter Nester, fütternder Altvögel oder frisch ausgeflogener Jungvögel gewertet.

Alle übrigen Vogelnachweise innerhalb des betrachteten Gebietes werden der Kategorie Nahrungsgast zugeordnet. Darüber hinaus wurden alle weiteren relevanten Beobachtungen während der Begehungen zur Erfassung von Fledermäusen, Amphibien, Reptilien und Insekten bei der Auswertung des Datenmaterials berücksichtigt.

Zwischen dem 03.03.2019 und 10.06.2020 erfolgten 14 Begehungen des Plangebietes zur Erfassung und Kartierung geschützter Arten. Dazu wurden das Gebiet und dessen näheres Umfeld systematisch abgelaufen und mittels Fernglas abgesucht. Die Begehungen dienten auch der Erfassung möglicher Reptilien, Amphibien bzw. von Fledermäusen. Die Begehungen wurden fotografisch dokumentiert, wenn erforderlich wurden Audioaufnahmen zur Artfeststellung und Dokumentation angefertigt.

3 Begehungen erfolgten vor bzw. zum Sonnenaufgang, 4 Begehungen erfolgten zum Sonnenuntergang, um die dann insbesondere festzustellenden Revieranzeigen und Aktivitäten der Brutvögel feststellen zu können.

3 Tagbegehungen bei warmer sonniger Witterung im Frühling / Frühsommer dienten schwerpunktmäßig der Erfassung thermophiler Reptilien, aber auch der Avifauna.

Fehlerbetrachtung

Die Methode der Revierkartierung ist eine häufig verwendete Methode zur Ermittlung der Siedlungsdichte von Brutvögeln. Es ist hierbei zu beachten, dass die festgestellten Reviere nicht unbedingt mit den tatsächlichen Brutrevieren übereinstimmen müssen, da auch unverpaarte singende Männchen mit erfasst werden.

Da sich das Plangebiet inmitten einer gering verdichteten Siedlungsbebauung befindet, wechselten Vögel gegebenenfalls regelmäßig zwischen dem Plangebiet und dessen Umgebung.

Das Plangebiet weist Bestandsbebauung auf und ist wegen der geringen Größe (mit Fernglas) gut einsehbar.

I./8.3.2 Erfassungsmethodik Reptilien (Zauneidechse - *Lacerta agilis*)

Allgemeine Anforderungen, die der angewandten Erfassungsmethodik zu Grunde liegen

Vorkommen in offenen, besonnten Habitaten wie Ruderalflächen (Böschungen, Bahndämme, Aufschüttungen) sowie Waldrändern, Heideflächen, Magerrasen und extensiv genutzten Grünlandflächen; kommt ebenfalls innerhalb von Siedlungsstrukturen vor, sofern ein grabfähiger Boden für die Eiablage, offene Sonnenplätze sowie ausreichende Rückzugsmöglichkeiten zur Thermoregulation und für die Überwinterung geeignete Strukturen vorhanden sind.

- Erfassung geeigneter Sommer- und Winterlebensräume (Fortpflanzungsstätten und Sonnen-/ Überwinterungsplätze) als Ganzjahreslebensraum; Absuchen natürlicher und künstlicher Verstecke und Sonnenplätze bei günstigen klimatischen Verhältnissen am Vormittag (sonnig, ab 18 °C)
- Erfassung einschließlich einer möglichen Reproduktion mit mindestens 3 Begehungen ab April (1. Dekade) bis Mai (3. Dekade) sowie mit mindestens 3 weiteren Begehungen zur Erfassung der Jungtiere ab September (1. Dekade) bis Oktober (1. Dekade)

Angewandte Erfassungsmethodik Reptilien, Amphibien

Nach Erfassung der vorgefundenen Flächen mit Habitateignung wurde im Rahmen der Tagbegehungen gezielt und vorwiegend der mittlere (besonnte) Randbereich des Plangebietes mit dort befindlichen Gartenablagerungen sowie die dort befindlichen besonnten Rohbodenflächen (frisch planierte Bodenflächen) damit der Übergangsbereich von möglichen Sonnenplätzen (im Plangebiet) und Flächen mit möglicher Refugialfunktion nach Zauneidechsen abgesucht.

Die Absuche geschah jeweils bei sonniger, warmer Witterung am 30.05.2019, 02.06.2019, 19.05.2020 und 02.06.2020.

I./8.3.3 Erfassungsmethodik Amphibien

Allgemeine Anforderungen, die der angewandten Erfassungsmethodik zu Grunde liegen

Die Freiflächen und Kleingewässer sind auf Amphibien zu untersuchen. Es sind zur Erfassung von Amphibien 3 Begehungen im Zeitraum von März und April im Abstand von ca. 14 Tagen durchzuführen, davon 2 Tagbegehungen und 1 Nachtbegehung. Die Populationsgröße ist einzuschätzen. Aussagen zu Wanderbeziehungen zwischen Sommer- und Winterlebensraum sind zu tätigen. Vermeidungs-, Schutz- oder Ersatzmaßnahmen sind zu benennen.

Angewandte Erfassungsmethodik Amphibien

Im Laufe des Jahres 2019 erfolgten Begehungen zur Überprüfung des Plangebietes auf das Vorhandensein von Amphibien. Mit Beginn der Amphibienwanderung Anfang März (i.d.R., wenn 3 Nächte in Folge

frostfrei sind) – in diesem Jahr erstmalig am 03.03.2019 wurden die geeigneten Habitate des Plangebietes auf das Vorhandensein von Amphibien abgesucht. Mit Hilfe einer leistungsstarken Lampe wurden potenzielle Verstecke durch Wenden von Lagen aus Falllaub, Kompost, Holz und Steinen auf Amphibien insbesondere am Nordrand des Plangebietes untersucht am: 03.03.2019, 13.03.2019, 26.03.2019, 15.04.2019. und 05.05.2019. Schwerpunkt der Untersuchungen war der nördliche Randbereich des Plangebietes – dort das Umfeld des temporär Wasser führenden Grabens.

I./8.3.4 Erfassungsmethodik Fledermäuse

Allgemeine Anforderungen, die der angewandten Erfassungsmethodik zu Grunde liegen

- Fortpflanzungsstätten und Winterquartiere von Fledermäusen in Gebäuden und in Baumhöhlen können durch Umbau oder Abriss von Gebäuden und Eingriffe in Gehölze betroffen sein, Winterquartiere und Wochenstuben von Fledermäusen in Gebäuden und Kellern sind zu erfassen und zu kartieren;
- Erfassung aller europäischen Fledermausarten mit mind. 7 Begehungen verteilt über den gesamten Zeitraum zwischen April/Mai bis August/September bei geeignetem Wetter. Der Abstand zwischen zwei Begehungen muss immer mindestens eine Woche betragen. Mind. die Hälfte der Begehungen muss in den Nachtstunden erfolgen - max. 1 Stunde vor Sonnenuntergang – erfolgen. Die restlichen Begehungen sind für die Suche nach geeigneten Höhlen und Nischen sowie nach Kot- und Fraßspuren in / an Gebäuden und Bäumen zu nutzen.
- vor Abriss- oder Baumaßnahmen an Gebäuden sind aktuell genutzte Winterquartiere und Wochenstuben zu erfassen und ggf. unter Einbeziehung der UNB Konfliktlösungen zu entwickeln.

Angewandte Erfassungsmethodik Fledermäuse

Zur Erfassung über dem Plangebiet jagender Fledermäuse wurden gemäß der Erfassungsprotokolle im Plangebiet 4 Begehungen in den Abend- und Nachtstunden am 26.03.2019, 15.04.2019, 05.05.2019 und 10.06.2020 durchgeführt. Die Begehungen begannen kurz vor Sonnenuntergang, um auch früh fliegende Arten zu erfassen, und fanden bei geeigneter Witterung und nur geringem Wind statt. Die Ansprache der jagenden Fledermäuse erfolgte durch Sichtbeobachtung des charakteristischen Flugverhaltens und der Silhouetten.

Darüber hinaus wurden bereits im Frühjahr die Bäume im Plangebiet im laublosen Zustand nach Höhlungen und Rindenspalten abgesucht, die geeignet wären, Fledermäusen eine Lebensstätte zu bieten.

Die Gebäude wurden mittels Fernglas auf das Vorhandensein von Einflugöffnungen sowie auf ggf. vorhandene Anzeichen auf Einflugöffnungen (Kotspure unterhalb) abgesucht.

I./8.3.5 Erfassungsmethodik weiterer geschützter Arten

Bei den unter I./8.3.1 bis I./8.3.3 dargelegten Beobachtungen wurden zugleich alle artenschutzfachlich relevanten weiteren Beobachtungen vermerkt. Dies betrifft insbesondere das Vorkommen von geschützten Insektenarten wie Hornissen, Eremit, Heldbock oder von Roten Waldameisen, das Vorkommen von geschützten Kleinsäugetern wie Igel.

I./8.4 Erfassungen geschützter Arten

I./8.4.1 Erfassungsprotokolle

Begehungen zur Bestands-, Habitat- und Arterfassung

Im Zusammenhang mit der hier vorliegenden Bauleitplanung wurden die nachfolgend aufgeführten Erfassungen geschützter Arten im Bereich des Plangebietes durchgeführt. Zu Anforderungen und Methodik siehe unter I./8.3.

- Rot** Morgenbegehung (Sonnenaufgang)
- Schwarz** Tagbegehung
- Grün** Tagbegehung zur Erfassung thermophiler Arten
- Blau** Abendbegehung (Sonnenuntergang)

A

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
03.03.2019	15.30-16.00	10°C regnerisch	- Stare, Buntspecht an der Erlengruppe - Hausperlinge in Bambushecke am Haus Ost, - Absuche Altnester (Offenbrüter): negativ - Bäume im Erlenwald im Westen mit Höhlungen - desolater Eulenkasten an Erlengruppe Mitte ungenutzt? - Absuche Amphibien während Frühjahrswanderung am Nordrand des Plangebietes: ohne Funde

B

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
13.03.2019	10.20-11.00	8°C Wind aus W,	- mehrere Amseln (Sichtung) Nordrand Mitte, - Grünfink im NO (Sichtung)

		heiter-wolkig	<ul style="list-style-type: none"> - Grünfink im SW - Star in Ost (Rot-Fichte) - Stare in Erlengruppe revieranzeigend - Mehrere Höhlungen in Bäumen der Erlengruppe - Kohlmeise NW revieranzeigend - Buchfink revieranzeigend aus Erlenwald westlich - Absuche Amphibien durch Wenden von potentiellen Verstecken: ohne Funde
--	--	---------------	---

C

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
20.03. 2019	5.45- 6.15	-3°C SA klar	<ul style="list-style-type: none"> - Erlengruppe ist Schlafbaum für Stare (ca.30 Stck.) - Im Erlenwald West: Kohlmeise, Grünfink, Buntspecht, Amsel, Zeisig (audio)

D

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
26.03. 2019	18.00- 19.00	7°C wolkig, abziehende Schauer SU	<ul style="list-style-type: none"> - Amsel revieranzeigend aus Nordost, - Kohlmeise revieranzeigend aus Nordmitte, - Star Sichtung Erlengruppe Mitte, - Nebelkrähe Nahrungssuche Freifläche Mitte, - Grünfink revieranzeigend SW - keine Fledermäuse über Untersuchungsgebiet - Absuche Amphibien an den Rändern des Plangebietes (SW und N): ohne Funde

E

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
01.04. 2019	10.30- 11.00	5°C klar	<ul style="list-style-type: none"> - Stare im Schlafbaum (Erlengruppe Mitte) - Zaunkönig Nahrungssuche Nordwest, Unterholz am Rand des Erlenwaldes - Singdrossel Nahrungssuche NW

F

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
15.04. 2019	19.00- 19.30	12°C klar SU	<ul style="list-style-type: none"> - Amsel revieranzeigend NO, - Kohlmeise revieranzeigend nördlich UG, - Stare im Schlafbaum und auf Frischwiese im Westen, - 2 Ringeltauben in Erlenwald NW, - 2 Nebelkrähen verfolgen einen Raben in SW das UG querend - keine Fledermäuse über Untersuchungsgebiet - keine Amphibien

G

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
05.05. 2019	19.00- 19.30	10°C wolkig	<ul style="list-style-type: none"> - mehrere Stare an Erlengruppe, Brutnachweis (Kolonie), - Ringeltaube revieranzeigend aus NW, - Grünfink revieranzeigend an Nordgrenze, - keine Fledermäuse über Untersuchungsgebiet - keine Amphibien im Plangebiet

H

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
18.05. 2019	7.00- 7.30	12°C klar	<ul style="list-style-type: none"> - Haussperlinge nahe Wohnhaus SW, - Stare an Erlengruppe, fütternd - Kohlmeise revieranzeigend aus N, - Amsel revieranzeigend von Konifere Ost

I

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
30.05. 2019	14.00- 14.30	22°C	<ul style="list-style-type: none"> - Absuche Zauneidechse: keine Funde - Stare auf Erlengruppe Mitte, - Gartenrotschwanz im NW (Sichtung), - Sperlinge in Bambus an Pension O

J

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
10.03. 2020	8.00- 8.30	4°C SA	<ul style="list-style-type: none"> - desolater Eulenkasten an Erlengruppe weiterhin ungenutzt - Stare auf Erlengruppe – wieder Nutzung als Schlafbaum - Kohlmeise revieranzeigend aus Nord - Absuche Altnester Offenbrüter: negativ

K

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
26.03. 2020	14.45- 15.00	10°C klar vor Blattaus- trieb	<ul style="list-style-type: none"> - Absuche Altnester: Negativ - 1 Paar Ringeltauben – Balz nahe Erlenwald W - Stare auf Erlengruppe

L

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
19.05.2020	13.30-14.00	18°C heiter	- Absuche Zauneidechse: negativ - Stare Brutnachweis in Höhlungen Erlengruppe Mitte

M

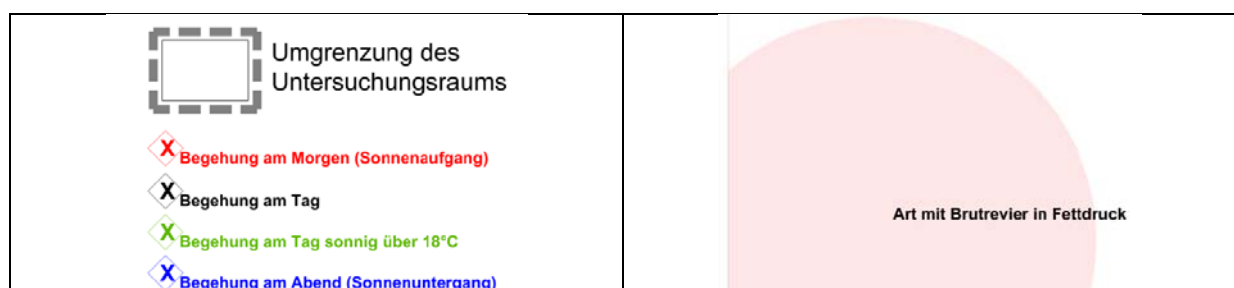
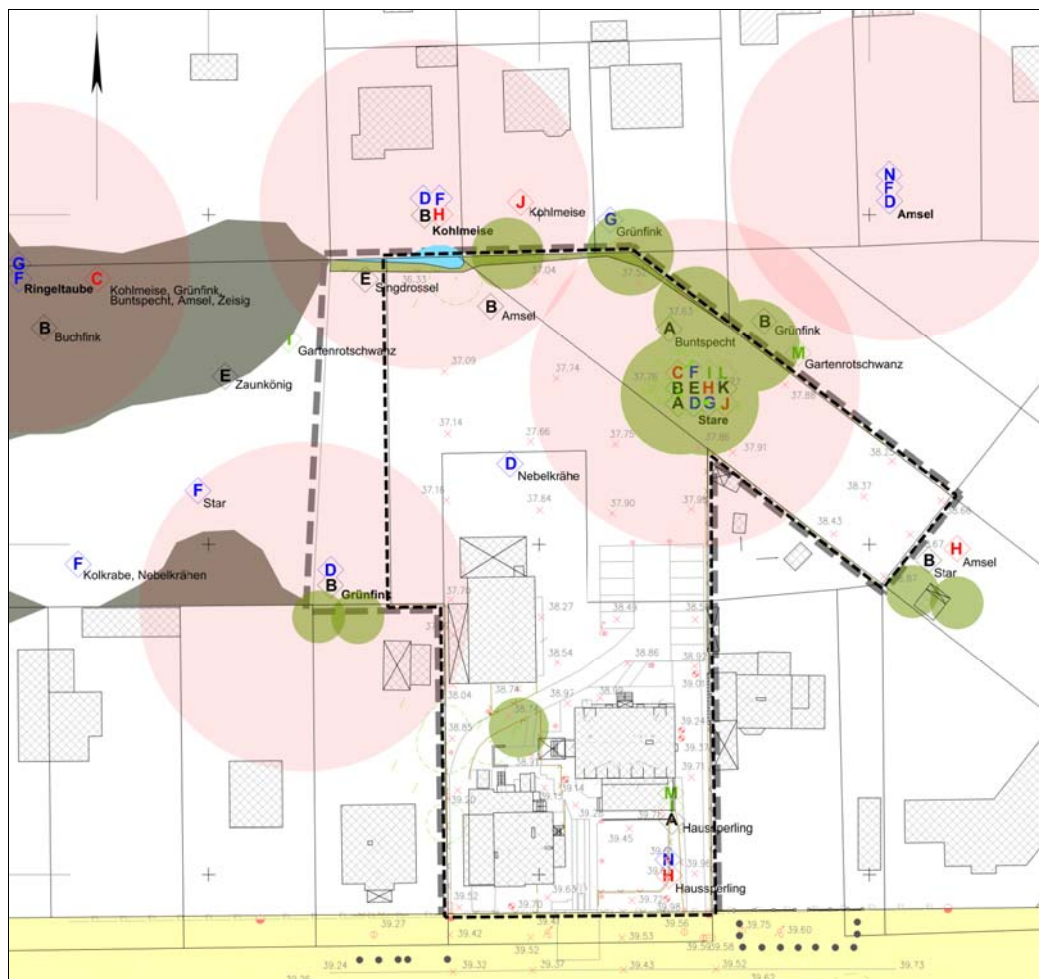
Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
02.06.2020	14.45-15.10	27°C heiter	- Singdrossel auf Nahrungssuche im NW (Fotonachweis) - Absuche Zauneidechse: negativ - Amsel (Nahrungssuche) im NO des Plangebietes - Gartenrotschwanz revieranzeigend im NO des Plangebietes (Baum Nr. 8) - Sperlinge in Hecke an Ostgrenze Plangebiet

N

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
10.06.2020	21.15-21.45	17°C Klar SU	- Amsel revieranzeigend nördlich des Plangebietes - Sperlinge lärmend im SO des Plangebietes (Bambus) - Absuche Fledermause: Nahrungssuche vereinzelt über den Freiflächen, vor allem im NW

I./8.4.2 Kartierung der Ergebnisse der Begehungen zur Erfassung geschützter Arten

(weitere Auswertung siehe nachfolgend zu den einzelnen untersuchten Arten unter I./8.5 ff.)



I./8.5. Avifauna

I./8.5.1 Erfassungsergebnisse Avifauna

I./8.5.1.1 Erfassungsergebnisse Höhlenbrüter

Es wurden an mehreren Bäumen der Baumgruppe Erlen (Nr.1-7) im Plangebiet als Niststätte mehr oder weniger gut geeignete Baumhöhlungen festgestellt. An mindestens 2 der Höhlungen wurde eine Nutzung als Niststätte des **Stares** festgestellt. Die Erlengruppe (Bäume Nr. 1-7) ist zudem Winter-Schlafbaum für Stare. Beobachtet wurden regelmäßig bis zu 30 Individuen.

Im Übrigen wurden im Untersuchungsgebiet folgende weitere Höhlenbrüter, wenn auch nur als Nahrungsgast festgestellt: **Buntspecht, Kohlmeise, Gartenrotschwanz und Haussperling**, wobei die Kohlmeise vermutlich in einem Nistkasten nördlich des Plangebietes einen regelmäßig genutzten Nistort hat.

Am Stamm des Baumes Nr. 2 in der Erlengruppe in ca. 4m Höhe wurde ein älterer Nistkasten für Eulen festgestellt, der jedoch in 2019/20 nicht genutzt wurde.

I./8.5.1.2 Erfassungsergebnisse Freibrüter

Bei der Absuche nach Altnestern von Freibrütern wurde im Frühjahr 2019 im Plangebiet keine Altnester festgestellt. An den Rändern des Plangebietes und vor allem im weiter westlich gelegenen Erlenwald gibt es für Freibrüter geeignete Gehölzstrukturen. Hier und im näheren Umfeld des Plangebietes wurden (teils mehrfach und mit revieranzeigendem Verhalten) beobachtet: **Ringeltaube, Nebelkrähe, Buchfink, Grünfink, Zaunkönig, Amsel, Singdrossel**.

Da im Plangebiet keine dichten unüberschaubaren Gehölzbestände vorhanden sind, kann mit Sicherheit davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet 2019 und 2020 keine Brutstandorte von Freibrütern vorhanden waren.

Wegen mehrfach revieranzeigenden Verhaltens werden für **Amsel** (nordöstlich) und **Ringeltaube** (nordwestlich) Brutreviere in der Nähe des Plangebietes vermutet.

I./8.5.1.3 Erfassungsergebnisse Bodenbrüter

Bis auf den **Zaunkönig** wurden im Plangebiet bzw. dessen näherem Umfeld keine Bodenbrüter festgestellt. Der Zaunkönig baut auch Nester in Bodennähe und ist daher unter „Freibrüter“ bereits subsummiert. Im Unterholz des westlich des Plangebiets gelegenen Erlenwaldbestandes wurde die Art festgestellt (Sichtung).

Im Plangebiet selbst wurden Fortpflanzungsstätten von Bodenbrütern nicht festgestellt. Die Siedlungs- und Gartenhabitats des Plangebietes sind dafür auch nicht geeignet. Hinzu kommt ein Prädatorendruck durch Hunde, Katzen, Marder und Waschbären.

I./8.5.1.4 Erfassungsergebnisse Nischenbrüter

Innerhalb des Plangebietes gibt es an Haupt- und Nebengebäuden für Nischenbrüter geeignete Niststrukturen. Unter den ausschließlich oder gelegentlich nischenbrütenden Arten wurden im Plangebiet festgestellt: **Haussperling und Amsel**. Das mehrfach revieranzeigende Verhalten der **Amsel** - die Art nutzte in 2019 Singwarten auf den Giebeln der Häuser nördlich und östlich des Plangebietes mehrfach - lässt darauf schließen, dass dort Niststätten in oder an vorhandenen Gebäuden und baulichen Anlagen existieren. (indirekter Brutnachweis)

I./8.5.2 Zusammenfassung der Erfassungsergebnisse Avifauna ohne Fortpflanzungsstätte im Plangebiet

Folgende Vogelarten wurden bei den Erfassungen festgestellt, die jedoch keine Fortpflanzungsstätte im Plangebiet haben:

Art	Verortung	Verhalten
Buchfink	Baumwipfel im Nordwesten des Plangebietes und westlich (Waldbäume Erlenwald)	Reviergesang außerhalb
Grünfink	Nordosten Baum Nr.8; Im SW revieranzeigend Im Erlenwald	Nahrungsgast Revieranzeigend revieranzeigend
Buntspecht	In Erlengruppe Bäume Nr. 1-8 In Erlenwald	Nahrungssuche revieranzeigend
Kohlmeise	Häufig auf Nahrungssuche im Plangebiet Nordwestlich des Plangebietes revieranzeigend	häufiger Nahrungsgast nordwestlich des Plangebietes revieranzeigend
Gartenrotschwanz	NW, Hecke NW Nordostrand Baum Nr. 8	Nahrungsgast

Art	Verortung	Verhalten
Haussperling	Im Süden des Plangebietes vor allem in Hecken / Bambus-hecken	Nahrungsgast
Amsel	Im Plangebiet und auf Singwarten (Hausgiebeln und Solitär-bäumen vor allem östlich des Plangebietes aber auch im Erlenwald westlich des Plangebietes)	Im Plangebiet Nahrungsgast revieranzeigendes Verhalten östlich
Singdrossel	Nordrand des Plangebietes	Nahrungssuche
Nebelkrähe	Mitte Plangebiet Offenflächen Überflüge	Nahrungsgast
Ringeltaube	Bäume im Nordwesten des UG Über Frischwiese	Nahrungsgast Balzflug
Zaunkönig	Nordrand des Plangebietes bodennah Unterholz des Erlenwaldes westlich Plangebiet	Nahrungssuche Reviergesang

I./ 8.5.3 Zusammenfassung der Erfassungsergebnisse Avifauna für die im Plangebiet brütenden Arten

Folgende im Plangebiet brütende Vogelarten wurden bei den Erfassungen festgestellt:

Art	Brutreviere / Brutplätze im Plangebiet
Star (<i>Sturnus vulgaris</i>)	Mehrere (mindestens 2) genutzte Spechthöhlen in den Baumwipfeln der Erlen-gruppe (Nr.1-7)

I / 8.5.4 Ökologische Merkmale und Schutz der Brutvogelarten im Plangebiet

Der im Plangebiet brütende Star ist besonders geschützt nach BNatSchG und Arten der Vogelschutz-richtlinie 2009/147 [VSR] Anhang:Art.1.

Nachfolgende Angaben gemäß **Vollzug des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, 4. Änderung der Übersicht: "Angaben zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen Vo-gelarten" vom 2. November 2007 zuletzt geändert durch Erlass vom Januar 2011** Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg, 02.10.2018

Erläuterungen:

als Fortpflanzungsstätte gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG geschützt:

- (1) Nest oder - sofern kein Nest gebaut wird - Nistplatz
- (2) i.d.R. System aus Haupt- und Wechselnest(ern) Beeinträchtigung (Beschädigung oder Zerstörung) eines Einzelnestes führt i.d.R. zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte
- (2a) System mehrerer i.d.R. jährlich abwechselnd genutzter Nester / Nistplätze. Beeinträchtigung (Beschädigung oder Zerstörung) eines oder mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte
- (3) i.d.R. Brutkolonie; Beschädigung oder Zerstörung einer geringen Anzahl von Einzelnestern der Kolonie (<10%) außerhalb der Brutzeit führt i.d.R. zu keiner Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte
- X i.d.R. erneute Nutzung der Fortpflanzungsstätte in der nächsten Brutperiode

Schutz der Fortpflanzungsstätte nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG erlischt:

- 1 nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode
- 2 mit der Aufgabe der Fortpflanzungsstätte
- 3 mit der Aufgabe des Reviers

Brutzeit

Fortpflanzungsperiode: A = 1., M = 2., E = 3. Monatsdekade (Dekaden = 1.-10., 11.-20. u. 21.-30./31. eines Monats)

Artspezifische Angaben zu den Fortpflanzungsstätten und -zeiten:

Art	Neststand-ort	als Fortpflan-zungsstätte nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG geschützt	i.d.R. erneute Nutzung der Fortpflan-zungs-stätte in der nächsten Brutperiode	Schutz der Fortpflan-zungsstätte nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG er-lischt	Brutzeit	Verortung im Plangebiet
Star <i>Sturnus vulgaris</i>	Höhlenbrü-ter	(2a)	x	3	E 02 – A 08	Nachweis durch mehrfa-ches revieranzeigendes Verhalten und fütternde Altvögel - mind.2 Brutpaare in Höh-len (Baum-Nr.1-7) Zugleich Schlafbaum für bis zu 30 Stare

Häufigkeit / Bestand

Art	Vorkommen (als Brutvogel) in BB*	Trendangaben im Vergleich zur RL-BB 1997*	Rote Listen	Brutreviere / Brutplätze im Plangebiet
Star <i>Sturnus vulgaris</i>	sehr häufig, >50.000 BP	Rückgang	-	- mind.2 Brutpaare in Höhlen (Baum-Nr.1-7) Zugleich Schlafbaum für bis zu 30 Stare

Angaben Rote Liste Deutschland:

- Rote Liste der Brutvögel Fünfte gesamtdeutsche Fassung, veröffentlicht im August 2016
<https://www.nabu.de/tiere-und-pflanzen/voegel/artenschutz/rote-listen/10221.html> (Einsichtnahme 02.09.2019)

Star: Kategorie 3 - gefährdet

Ökologische Merkmale der nachgewiesenen Brutvogelarten

Mit Blick auf die Konfliktdarstellung (Artenschutzprüfung) und Beschreibung von Vermeidungs-/ Kompensationsmaßnahmen werden im Folgenden planungsrelevante Angaben zur Biologie und Schutz der im UG nachgewiesenen Brutvogelart gemacht.

Angaben zu Lebensraum; Brutbiologie, Phänologie und Erfassung: Quelle: „Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands“; P.Südbeck et al.; Radolfzell 2005

Star

Teil- und Kurzstreckenzieher; Der Heimzug in die Brutgebiete findet in Brandenburg überwiegend in der zweiten Märzdekade statt. Besiedelt wird ein weites Spektrum unterschiedlicher Lebensräume. Brutreviere liegen in Siedlungen, Wäldern und Waldrändern, Feldgehölzen, Baumgruppen, Alleen sowie in Gehölzen an Gewässerufeln. Brutplätze befinden sich überwiegend in Baumhöhlen, im urbanen Raum auch an Gebäuden, technischen Anlagen (Lichtmasten) und Nistkästen. Die 3-8 (4-7) Eier werden ab Anfang April gelegt. Brutdauer 11-13 Tage; Nestlingsdauer 19-24 Tage; Die Jungvögel verlassen im Mai und Juni die Bruthöhle; werden nach Verlassen der Bruthöhle nur 4-5 Tage weitergefüttert. Es finden Zweit- und Spätbruten statt, wobei die Jungvögel dann Mitte Juli ausfliegen. Wegzug ab September, in Mitteleuropa zunehmend Stand- bzw. Strichvogel.

I./8.5.5 Bedeutung der ermittelten Vorkommen Avifauna

Im UG wurden 12 Vogelarten festgestellt, von denen lediglich eine im Plangebiet brütet. Die im Plangebiet brütende Vogelart (Star) ist zwar in Brandenburg noch häufig und hier auch nicht auf der Roten Liste aufgeführt. Auf der **Roten Liste Deutschland** ist der Star jedoch in der **Kategorie 3 – gefährdet** aufgeführt.

Es handelt sich in allen Fällen um kulturfolgende für Siedlungsgärten repräsentative Arten. Das Plangebiet hat eine sehr geringe Größe und nimmt nur einen geringen Anteil des betreffenden Siedlungsgebietes und somit des Habitats der betreffenden Arten ein. Es liegt jedoch im Übergangsbereich zu einem strukturreichen und geschützten Landschaftsraum. Aus diesen Gründen wird dem UG eine geringe bis mittlere Bedeutung als Lebensraum der Avifauna beigemessen.

I./8.5.6 Artenschutzprüfung Avifauna**I./8.5.6.1 Verletzung, Tötung von Tieren oder Ihrer Entwicklungsformen (§44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)**

Mit hoher Wahrscheinlichkeit kann davon ausgegangen werden, dass Nisthöhlen in der Erlengruppe (Bäume Nr. 1-7) durch die **Stare** auch in der nächsten Brutsaison wieder genutzt werden. Die Beseitigung dieser solitären Baumgruppe während der Brutsaison der Stare würde zur Tötung nicht flügger Jungvögel bzw. zur Zerstörung der Gelege (Entwicklungsformen) führen. Dadurch wäre ein **artenschutzrechtliches Verbot nach §44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG** ausgelöst.

Es ist nicht ausgeschlossen, dass das Plangebiet in der nächsten Brutsaison von Frei- oder Nischenbrütern genutzt wird. Insofern bauvorbereitende Arbeiten einschließlich Abriss-, Tiefbau- und Erschließungsarbeiten, Gehölzrodungen oder Vegetationsbeseitigung in der Brutzeit der Vögel stattfinden, könnte es auch hier zur Tötung nicht flügger Jungvögel bzw. zur Zerstörung der Gelege (Entwicklungsformen) kommen. Dadurch wäre ein **artenschutzrechtliches Zugriffsverbot nach §44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG** ausgelöst.

Aus der vorliegenden Planung ergibt sich kein Erfordernis zur Fällung der kartierten Bäume.

Beim Abriss baulicher Anlagen sind die Anforderungen des Artenschutzes grundsätzlich zu beachten. Der Abriss baulicher Anlagen im Plangebiet soll vorzugsweise außerhalb der Fortpflanzungszeit nischenbrütender Vogelarten erfolgen. Die Fortpflanzungszeiten nischenbrütender Vogelarten liegen im Zeitraum zwischen dem 1. März bis Ende September eines jeden Jahres.

Für Abrissmaßnahmen innerhalb der Fortpflanzungszeit nischenbrütender Vogelarten sind die Anforderungen des §44(1) BNatSchG im Baugenehmigungsverfahren oder bei der Umsetzung baugenehmigungsfreier Vorhaben direkt zu beachten. Abzureißende bauliche Anlagen sind auf das Vorhandensein von Fortpflanzungsstätten geschützter Arten zu prüfen. Werden Fortpflanzungsstätten festgestellt, ist der Abriss während der Fortpflanzungszeit zu unterlassen. Näheres regelt die untere Naturschutzbehörde, die auch für die Prüfung von Anträgen für die eventuelle Erteilung erforderlicher Befreiungen von den gesetzlichen Regelungen zuständig ist.

I./8.5.6.2 Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (§ 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG)

Eine Störung ist dann erheblich, wenn sich durch sie der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Nach LANA (2009) ist dies der Fall, wenn sich *„als Folge der Störung die Größe oder der Fortpflanzungserfolg der lokalen Population signifikant und nachhaltig verringert“* (LANA 2009). Bei landesweit seltenen Arten, die geringe Populationsgrößen aufweisen, wäre eine signifikante Verschlechterung bereits anzunehmen, wenn die Fortpflanzungsfähigkeit, der Reproduktionserfolg oder die Überlebenschancen einzelner Individuen beeinträchtigt oder gefährdet wäre.

Hingegen führen kleinräumig wirksame Störungen einzelner Individuen bei häufigen und weit verbreiteten Arten im Regelfall nicht zu einem Verstoß gegen das Störungsverbot.

Auf der **Roten Liste Deutschland** ist der im Plangebiet brütende Star in der **Kategorie 3 – gefährdet** aufgeführt. In Brandenburg ist der Star noch häufig (jedoch rückläufig) und hier nicht auf der Roten Liste aufgeführt.

Da die lokale Population des Stars nicht auf das Plangebiet begrenzt ist, sind bau-, anlage- oder betriebsbedingt auf Grund der vorliegenden Planung keine Störwirkungen abzusehen, die signifikant und nachhaltig zu einer Verringerung der Größe oder des Fortpflanzungserfolges der jeweiligen lokalen Population führen.

Für die im Plangebiet festgestellten Vogelarten wird ein artenschutzrechtliches Zugriffsverbot nach §44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG durch das geplante Vorhaben nicht ausgelöst, da ihre lokalen Populationen nicht an das Plangebiet gebunden sind.

Im UG kommen keine Arten vor, die extrem selten, sehr selten oder selten sind.

Für die im Plangebiet festgestellten Vogelarten wird ein artenschutzrechtliches Zugriffsverbot nach §44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG durch das geplante Vorhaben nicht ausgelöst, da ihre lokalen Populationen nicht an das Plangebiet gebunden sind.

I./8.5.6.3 Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG)

Zeitlich tritt die Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten i. d. R. während bauvorbereitender Arbeiten (Gebäudeabbruch, Baumfällungen, damit verbunden: Beseitigung von Nistplätzen, Gehölzbeseitigung) ein.

Die Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten würde im Plangebiet durch die Gehölzbeseitigung (Bäume Nr.1-7) eintreten. Im Zuge der Beseitigung der Baumgruppe Nr.1-7 käme es für **Stare** zu einem Verlust der Fortpflanzungsstätten in den betreffenden Baumhöhlen. In Folge des Verlustes würde für die genannte Art **Star** eine Beeinträchtigung der Funktion der Fortpflanzungsstätte zwangsläufig geschehen und damit ein **artenschutzrechtliches Zugriffsverbot nach § 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG ausgelöst**.

I./8.5.7 Maßnahmen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote (Avifauna)

- Avifauna - Maßnahmen zur Vermeidung der Tötung von Individuen oder Schädigung der Entwicklungsformen (§44 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG)

und

- Avifauna – Maßnahmen zur Vermeidung der Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG)

Die **Fällung der Baumgruppe Nr.1-7** würde zur Zerstörung der Fortpflanzungsstätte des Stars und **während der Brutzeit** auch zur Tötung von Individuen und Entwicklungsformen führen. Hierdurch würde ein **Verstoß gegen Verbote gemäß §44 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG** ausgelöst werden.

Im Zuge der Beseitigung der Baumgruppe Nr.1-7 käme es für **Stare** auch zu einem Verlust der Fortpflanzungsstätten in den betreffenden Baumhöhlen. In Folge des Verlustes würde für die genannte Art **Star** eine Beeinträchtigung der Funktion der Fortpflanzungsstätte zwangsläufig geschehen und damit ein **artenschutzrechtliches Zugriffsverbot nach § 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG** ausgelöst.

Vermeidungsmaßnahme:

Im vorliegenden Bebauungsplan ist eine Festsetzung zum **Erhalt der Bäume Nr.1-7 (Erlen)** geplant. Hierdurch wird zugleich ein Angebot für weitere potentielle Nistplätze frei- und höhlenbrütender Vogelarten im Plangebiet planerisch gesichert.

Vorsorgliche weitere Maßnahmen bei Eingriffen in den Gehölzbestand

➤ **Erhalt von Gehölzen**

Darüber hinaus wird die **Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zu Festlegungen von Nachpflanzungen (Gehölzschutzsatzung)** nachrichtlich in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen. Sie regelt den Schutz und die Genehmigungsbedürftigkeit sowie den erforderlichen Ausgleich für Eingriffe in den Gehölzbestand. In den betreffenden Genehmigungsverfahren nach der Baumschutzsatzung sind auch die Anforderungen des Artenschutzes mit zu beachten. Der Ersatz für gefällte Bäume trägt längerfristig auch zur Schaffung von neuen potentiellen Nistplätzen für frei- und höhlenbrütende brütende Vogelarten bei.

➤ **Zeitliche Regelungen bei Eingriffen in den Gehölzbestand**

- Die **Entfernung von Gehölzen** darf nur außerhalb der Brutzeit erfolgen. Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) regelt hierzu im §39 Abs.5:

§ 39 Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen; Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen ...

(5) Es ist verboten,

1. die Bodendecke auf Wiesen, Feldrainen, Hochrainen und ungenutzten Grundflächen sowie an Hecken und Hängen abzubrennen oder nicht land-, forst- oder fischereiwirtschaftlich genutzte Flächen so zu behandeln, dass die Tier- oder Pflanzenwelt erheblich beeinträchtigt wird,
2. Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen,
3. Röhrichte in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zurückzuschneiden; außerhalb dieser Zeiten dürfen Röhrichte nur in Abschnitten zurückgeschnitten werden,
4. ständig wasserführende Gräben unter Einsatz von Grabenfräsen zu räumen, wenn dadurch der Naturhaushalt, insbesondere die Tierwelt erheblich beeinträchtigt wird.

Die Verbote des Satzes 1 Nummer 1 bis 3 gelten nicht für

1. behördlich angeordnete Maßnahmen,
2. Maßnahmen, die im öffentlichen Interesse nicht auf andere Weise oder zu anderer Zeit durchgeführt werden können, wenn sie
 - a) behördlich durchgeführt werden,
 - b) behördlich zugelassen sind oder
 - c) der Gewährleistung der Verkehrssicherheit dienen,
3. nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft,
4. zulässige Bauvorhaben, wenn nur geringfügiger Gehölzbewuchs zur Verwirklichung der Baumaßnahmen beseitigt werden muss.

Da die gesetzlichen Regelungen des **§ 39 (5) Satz 2 BNatSchG** unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplan bereits gelten, ist hierzu eine zusätzliche Regelung für den Bebauungsplan nicht erforderlich.

Vorsorgliche Maßnahmen bei Abbruch / Änderung / Sanierung bestehender baulicher Anlagen

➤ **Einhaltung der Regelungen des §44(1) BNatSchG bei Eingriffen in die Bestandsbebauung**

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst ein Bestandsgebiet, in dem der Abriss baulicher Anlage oder deren Sanierung / Änderung auch bisher zulässig sind. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die

Zulässigkeit dieser Maßnahmen werden nicht durch den vorliegenden Bebauungsplan neu geschaffen, sondern sie bestehen bereits. Bei Maßnahmen an der Bestandsbebauung sind die Anforderungen des Artenschutzes grundsätzlich zu beachten.

Der Abbruch baulicher Anlagen im Plangebiet soll ggf. vorzugsweise außerhalb der Fortpflanzungszeit nischenbrütender Vogelarten erfolgen. Die Fortpflanzungszeiten nischenbrütender Vogelarten liegen im Zeitraum zwischen dem 1. März bis Ende September eines jeden Jahres.

Für Abrissmaßnahmen innerhalb der Fortpflanzungszeit nischenbrütender Vogelarten sind die Anforderungen des §44(1) BNatSchG im Baugenehmigungsverfahren oder bei der Umsetzung baugenehmigungsfreier Vorhaben direkt zu beachten. Abzureißende bauliche Anlagen sind auf das Vorhandensein von Fortpflanzungsstätten geschützter Arten zu prüfen. Werden Fortpflanzungsstätten festgestellt, ist der Abriss während der Fortpflanzungszeit zu unterlassen. Näheres regelt die untere Naturschutzbehörde, die auch für die Prüfung von Anträgen für die eventuelle Erteilung erforderlicher Befreiungen von den gesetzlichen Regelungen zuständig ist.

Die oben genannten Maßnahmen zum Erhalt der Bäume 1 bis 7 sowie zur Regelung der bauvorbereitenden Arbeiten und zur Vegetationsbeseitigung sind geeignet, die Auslösung artenschutzrechtlicher Zugriffsverbote nach § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG zu vermeiden.

I./8.6 Erfassungsergebnisse zu Reptilien (Zauneidechse)

Nach Erfassung der vorgefundenen Flächen mit Habitateignung wurde im Rahmen der Tagbegehungen gezielt und vorwiegend der Übergangsbereich von möglichen Sonnenplätzen (vegetationsarme bzw. vegetationsfreie Teilflächen im Plangebiet) und Flächen mit möglicher Refugialfunktion (Stein- und Holzhaufen in den Gärten) nach Zauneidechsen abgesucht. Darüber hinaus wurden grabfähige Offenbodenflächen in Nachbarschaft von Verstecken, z.B. Steinhaufen besonders aufmerksam beobachtet.

Die Absuche geschah jeweils bei sonniger, warmer Witterung am 30.05.2019, 02.06.2019, 19.05.2020 und 02.06.2020.

Im Jahr 2019 und 2020 wurden im Untersuchungsraum keine Reptilien gefunden. Damit werden Verbotstatbestände des §44 BNatSchG bezüglich geschützter Reptilien nicht ausgelöst.

I./8.7 Erfassungsergebnisse zu Amphibien, Vorsorgliche Maßnahmen

Im Laufe des Jahres 2019 erfolgten Begehungen zur Überprüfung des Plangebietes auf das Vorhandensein von Amphibien am 03.03.2019, 13.03.2019, 26.03.2019, 15.04.2019. und 05.05.2019.

Es wurden weder Individuen noch Laich oder Kaulquappen von Amphibien im Plangebiet festgestellt. Ab Mitte Juli war das temporäre Kleingewässer am Nordrand des Plangebietes zudem trockengefallen. Damit werden Verbotstatbestände des §44 BNatSchG bezüglich geschützter Amphibien nicht ausgelöst.

Dennoch ist es möglich, dass in Jahren mit mehr Niederschlägen das Plangebiet für die Wanderung von Amphibien von Bedeutung sein kann. Undurchdringliche Einzäunungen könnten in diesem Fall durch Barrierewirkungen Verstöße gegen Verbote des §44(1)2. BNatSchG verursachen.

Zur Vermeidung dieser möglichen Verstöße ist vorsorglich folgende Festsetzung geplant:

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

(5) Freihalten der Flächen M1 und M2 im LSG von Einzäunungen und Vermeidung von Barrierewirkungen für Amphibien

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M2 und des Teils der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1, der innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Westbarnim liegt, sowie an den äußeren Grenzen dieser Flächen zum Landschaftsschutzgebiet Westbarnim sind Einzäunungen unzulässig.

Im übrigen Plangebiet sind Einfriedungen so herzustellen, dass über Gelände Öffnungen als Durchschlupf für Amphibien und Kleinsäuger mit einem lichten Öffnungsmaß von mindestens 10cm im Durchmesser und einer Anzahl von mindestens 1 Stck. je lfd. m vorhanden sind.

I./8.8 Erfassungsergebnisse zu Fledermäusen

Im Laufe des Jahres 2019 erfolgten Begehungen zur Überprüfung des Plangebietes auf das Vorhandensein von Fledermäusen. Zur Erfassung im Plangebiet jagender Fledermäuse wurden gemäß der Erfassungsprotokolle im Plangebiet Begehungen am 26.03.2019, 15.04.2019, 05.05.2019 und 10.06.2020 in den Abend- und Nachtstunden durchgeführt. Die Begehungen begannen kurz vor Sonnenuntergang, um auch früh fliegende Arten zu erfassen, und fanden bei geeigneter Witterung und nur geringem Wind statt. Die Ansprache der jagenden Fledermäuse erfolgte durch Sichtbeobachtung des charakteristischen Flugverhaltens und der Silhouetten.

Während der Begehungen wurden nur einmal geringe Aktivitäten von Fledermäusen festgestellt, obwohl das Plangebiet gut einsehbar war und das Wetter geeignet. Die Flugaktivitäten hatten ihren Schwerpunkt über den gehölzfreien lichtungstypischen Flächen über der Mitte des Plangebietes und der sich nach Westen über das Plangebiet hinausstreckenden Frischwiese und dienten der Nahrungsaufnahme.

Keller, die für Fledermäuse geeignete Überwinterungsquartiere bieten könnten, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Darüber hinaus wurden die Bäume des Plangebietes im laublosen Zustand nach Höhlungen abgesucht, die geeignet wären, Fledermäusen eine Lebensstätte zu bieten. In den Bäumen 1 bis 7 sind ehemalige Spechthöhlungen vorhanden, die von Staren genutzt werden. Indizien für das Vorhandensein von Sommerquartieren von Fledermäusen (z. B. Kotspuren) wurden bei den Begehungen 2019 und 2020 hier nicht festgestellt. Eine zukünftige Nutzung dieser Höhlungen durch Fledermäuse kann nicht ausgeschlossen werden. Da im vorliegenden Bebauungsplan bereits aus Gründen des Artenschutzes (Stare) die Festsetzung des Erhalts dieser Bäume geplant ist, ergeben sich auch in Bezug auf eine mögliche zukünftige Betroffenheit von Fledermäusen keine eventuellen Verbotstatbestände gemäß §44 BNatSchG.

Gebäude oder bauliche Anlagen, die Winter- oder Sommerquartiere von Fledermäusen bieten könnten, wurden ebenfalls mittels Fernglas auf Ein- und Ausflughöffnungen und auf Indizien der Nutzung durch Fledermäuse abgesucht. Eine Begehung der Innenräume (Dachräume) fand nicht statt.

Im Jahr 2019 wurden im Untersuchungsraum Fledermäuse lediglich im Überflug zur Nahrungsaufnahme festgestellt. Es konnten keine Indizien für die Nutzung der Gebäude des Untersuchungsgebietes als Sommer- oder Winterquartier durch Fledermäuse festgestellt werden. Dies ist dennoch nicht auszuschließen. Verbotstatbestände des §44 BNatSchG bezüglich geschützter Fledermäuse könnten daher ausgelöst werden, falls im UG Abbrucharbeiten an Gebäuden während der Zeit der Fledermaus-Wochenstuben erfolgen. Während der Zeit von März bis September bedürfen genannte Arbeiten aus Gründen des Vogelschutzes der Freigabe der unteren Naturschutzbehörde. Die dafür erforderliche Absuche potentieller Abbruchobjekte auf das Vorhandensein von Niststätten von Höhlen- und Nischenbrütern muss daher die Absuche auf Brutstätten der Fledermäuse einschließen.

I./8.9 Ergebnisse der Erfassung weiterer geschützter Arten

Im Rahmen der Begehungen des Plangebietes im Jahr 2019 und 2020 wurden weitere geschützte Tier- oder Pflanzenarten nicht festgestellt.

Im Plangebiet ist kein alter Baumbestand mit geeigneten Höhlungen für Insekten wie den Eremit oder Befall durch den Heldbock vorhanden.

Die geplante Festsetzung zur Ausführung von Einfriedungen mit Durchschlupfmöglichkeiten kommt auch anderen Kleintieren zu Gute, wie z. B. dem Igel, für den das Plangebiet teilweise ein geeignetes Habitat darstellt.

I./8.10 Zusammenfassung der im Rahmen der Umsetzung der Bauleitplanung durchzuführenden Maßnahmen zur Vermeidung der Auslösung bzw. der Kompensation von Verbotstatbeständen des §44 BNatSchG

- Avifauna - Maßnahmen zur Vermeidung der Tötung von Individuen oder Schädigung der Entwicklungsformen (§44 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG)

und

- Avifauna – Maßnahmen zur Vermeidung der Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG)

Die **Fällung von Bäumen der Baumgruppe Nr.1-7** würde zur Zerstörung der Fortpflanzungsstätte des Stars und **während der Brutzeit** auch zur Tötung von Individuen und Entwicklungsformen führen. Hierdurch würde ein **Verstoß gegen Verbote gemäß §44 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG** ausgelöst werden.

Im Zuge der Beseitigung der Baumgruppe Nr.1-7 käme es für **Stare** auch zu einem Verlust der Fortpflanzungsstätten in den betreffenden Baumhöhlen. In Folge des Verlustes würde für die genannte Art **Star** eine Beeinträchtigung der Funktion der Fortpflanzungsstätte zwangsläufig geschehen und damit ein **artenschutzrechtliches Zugriffsverbot nach § 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG ausgelöst**.

Vermeidungsmaßnahme Avifauna:

- In Bebauungsplan erfolgt eine Erhaltungsfestsetzung der Bäume Nr. 1-7

Durch die Vermeidung der Fällung der Bäume Nr.1-7 werden drohende Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote gemäß §44 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG vermieden.

Vorsorgliche weitere Maßnahmen bei Eingriffen in den Gehölzbestand (Avifauna)

➤ **Erhalt von Gehölzen**

Die **Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zu Festlegungen von Nachpflanzungen (Gehölzschutzsatzung)** wird nachrichtlich in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen. Sie regelt den Schutz und die Genehmigungsbedürftigkeit sowie den erforderlichen Ausgleich für Eingriffe in den Gehölzbestand. In den betreffenden Genehmigungsverfahren nach der Gehölzschutzsatzung sind auch die Anforderungen des Artenschutzes mit zu beachten. Der Ersatz für gefälltete Bäume trägt längerfristig auch zur Schaffung von neuen potentiellen Nistplätzen für frei- und höhlenbrütende Vogelarten bei.

➤ **Zeitliche Regelungen bei Eingriffen in den Gehölzbestand**

- Die **Entfernung von Gehölzen** darf nur außerhalb der Brutzeit erfolgen.

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) regelt hierzu im §39 Abs.5:

§ 39 Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen; Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen ...

(5) Es ist verboten,

1. die Bodendecke auf Wiesen, Feldrainen, Hochrainen und ungenutzten Grundflächen sowie an Hecken und Hängen abzubrennen oder nicht land-, forst- oder fischereiwirtschaftlich genutzte Flächen so zu behandeln, dass die Tier- oder Pflanzenwelt erheblich beeinträchtigt wird,
2. Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen,
3. Röhrichte in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zurückzuschneiden; außerhalb dieser Zeiten dürfen Röhrichte nur in Abschnitten zurückgeschnitten werden,
4. ständig wasserführende Gräben unter Einsatz von Grabenfräsen zu räumen, wenn dadurch der Naturhaushalt, insbesondere die Tierwelt erheblich beeinträchtigt wird.

Die Verbote des Satzes 1 Nummer 1 bis 3 gelten nicht für

1. behördlich angeordnete Maßnahmen,
2. Maßnahmen, die im öffentlichen Interesse nicht auf andere Weise oder zu anderer Zeit durchgeführt werden können, wenn sie
 - a) behördlich durchgeführt werden,
 - b) behördlich zugelassen sind oder
 - c) der Gewährleistung der Verkehrssicherheit dienen,
3. nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft,
4. zulässige Bauvorhaben, wenn nur geringfügiger Gehölzbewuchs zur Verwirklichung der Baumaßnahmen beseitigt werden muss.

Da die gesetzlichen Regelungen des **§ 39 (5) Satz 2 BNatSchG** unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplan bereits gelten, ist hierzu eine zusätzliche Regelung für den Bebauungsplan nicht erforderlich.

Vorsorgliche Maßnahmen bei Abbruch / Änderung / Sanierung bestehender baulicher Anlagen (Avifauna)

➤ **Einhaltung der Regelungen des §44(1) BNatSchG bei Eingriffen in die Bestandsbebauung**

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst ein Bestandsgebiet, in dem der Abriss baulicher Anlage oder deren Sanierung / Änderung auch bisher zulässig sind. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit dieser Maßnahmen werden nicht durch den vorliegenden Bebauungsplan neu geschaffen, sondern sie bestehen bereits. Bei Maßnahmen an der Bestandsbebauung sind die Anforderungen des Artenschutzes grundsätzlich zu beachten.

Der Abriss baulicher Anlagen im Plangebiet soll ggf. vorzugsweise außerhalb der Fortpflanzungszeit nischenbrütender Vogelarten erfolgen. Die Fortpflanzungszeiten nischenbrütender Vogelarten liegen im Zeitraum zwischen dem 1. März bis Ende September eines jeden Jahres.

Für Abrissmaßnahmen innerhalb der Fortpflanzungszeit nischenbrütender Vogelarten sind die Anforderungen des §44(1) BNatSchG im Baugenehmigungsverfahren oder bei der Umsetzung baugenehmigungsfreier Vorhaben direkt zu beachten. Abzureißende bauliche Anlagen sind auf das Vorhandensein von Fortpflanzungsstätten geschützter Arten zu prüfen. Werden Fortpflanzungsstätten festgestellt, ist der Abriss während der Fortpflanzungszeit zu unterlassen. Näheres regelt die untere Naturschutzbehörde, die auch für die Prüfung von Anträgen für die eventuelle Erteilung erforderlicher Befreiungen von den gesetzlichen Regelungen zuständig ist.

Die oben genannten Maßnahmen zum Erhalt der Bäume 1 bis 7 sowie zur Regelung der bauvorbereitenden Arbeiten und zur Vegetationsbeseitigung sind geeignet, die Auslösung artenschutzrechtlicher Zugriffsverbote nach § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG zu vermeiden.

Vorsorgliche Maßnahmen Amphibien

Bei den Begehungen 2019 und 2020 wurden weder Individuen noch Laich oder Kaulquappen von Amphibien im Plangebiet festgestellt. Ab Mitte Juli waren die temporären Kleingewässer am Nordrand des Plangebietes zudem trockengefallen. Damit werden Verbotstatbestände des §44 BNatSchG bezüglich geschützter Amphibien nicht ausgelöst.

Dennoch ist es möglich, dass in Jahren mit mehr Niederschlägen das Plangebiet für die Wanderung von Amphibien von Bedeutung sein kann. Undurchdringliche Einzäunungen könnten in diesem Fall durch Barrierewirkungen Verstöße gegen Verbote des §44(1)2. BNatSchG verursachen.

Zur Vermeidung dieser möglichen Verstöße ist vorsorglich folgende Festsetzung geplant:

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

(5) Freihalten der Flächen M1 und M2 im LSG von Einzäunungen und Vermeidung von Barrierewirkungen für Amphibien

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M2 und des Teils der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1, der innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Westbarnim liegt, sowie an den äußeren Grenzen dieser Flächen zum Landschaftsschutzgebiet Westbarnim sind Einzäunungen unzulässig.

Im übrigen Plangebiet sind Einfriedungen so herzustellen, dass über Gelände Öffnungen als Durchschlupf für Amphibien und Kleinsäuger mit einem lichten Öffnungsmaß von mindestens 10cm im Durchmesser und einer Anzahl von mindestens 1 Stck. je lfd. m vorhanden sind.

Vorsorgliche Maßnahmen Fledermäuse

In den **Bäumen 1 bis 7** sind ehemalige Spechthöhlungen vorhanden, die von Staren genutzt werden. Indizien für das Vorhandensein von Sommerquartieren von Fledermäusen (z. B. Kotspuren) wurden bei den Begehungen 2019 und 2020 hier nicht festgestellt. Eine zukünftige Nutzung dieser Höhlungen durch Fledermäuse kann nicht ausgeschlossen werden. Da im vorliegenden Bebauungsplan bereits aus Gründen des Artenschutzes (Stare) die Festsetzung des **Erhalts dieser Bäume** geplant ist, ergeben sich auch in Bezug auf eine mögliche zukünftige Betroffenheit von Fledermäusen keine eventuellen Verbotstatbestände gemäß §44 BNatSchG.

Im Jahr 2019 wurden im Untersuchungsraum Fledermäuse lediglich im Überflug zur Nahrungsaufnahme festgestellt. Es konnten keine Indizien für die **Nutzung der Gebäude** des Untersuchungsgebietes als Sommer- oder Winterquartier durch Fledermäuse festgestellt werden. Dies ist dennoch nicht auszuschließen.

Verbotstatbestände des §44 BNatSchG bezüglich geschützter Fledermäuse könnten daher ausgelöst werden, falls im UG Abbrucharbeiten an Gebäuden während der Zeit der Fledermaus-Wochenstuben erfolgen. Während der Zeit von März bis September bedürfen genannte Arbeiten aus Gründen des Vogelschutzes der Freigabe der unteren Naturschutzbehörde. Die dafür erforderliche Absuche potentieller Abbruchobjekte auf das Vorhandensein von Niststätten von Höhlen- und Nischenbrütern muss daher die Absuche auf Brutstätten der Fledermäuse einschließen.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 06.05.2021 zum Entwurf des Bebauungsplanes vom November 2020 mit:

4. Belange der unteren Naturschutzbehörde

4.1 Weiterführende Hinweise

4.1.1 Hinweise

Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten (sind) durch das Bauvorhaben bei Inkrafttreten des B-Plans nach derzeitigem Kenntnis- und Sachstand nicht zu erwarten. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist demnach nicht zu erwarten und der Besondere Artenschutz findet keine Anwendung. Die gutachterliche Einschätzung des Planungsbüros Ludewig wird geteilt. Dies gilt jedoch nur für den derzeitigen Planungsstand.

Die oben bereits erwähnte Notwendigkeit der Neuplanung hinsichtlich der LSG-Grenze bedarf auch einer erneuten gutachterlichen Einschätzung bezüglich des besonderen Artenschutzes. Im Zuge des weiteren Planungsprozesses ist zu prüfen, ob eine Verschiebung der Baugrenzen etc. ein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für bestimmte besonders und streng geschützte Arten verursacht. Eine erneute Erfassung von besonders und streng geschützten Arten auf den betroffenen Flurstücken ist nicht notwendig.

Berücksichtigung:

Die im geänderten Entwurf des Bebauungsplanes geplante Reduzierung der Größe des Plangebietes sowie die geplante Verkleinerung der Fläche für Stellplätze und die geplante Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Extensivwiese, Versickerung Niederschlagswasser) bereitet keine Verstöße gegen Verbote des §44 Abs. 1 BNatSchG vor.

Bei der betreffenden Fläche handelt es sich um bisherigen Scherrasen, der keine geeigneten Habitate als Fortpflanzungsstätte oder Rückzugsort geschützter Arten bietet. (Siehe unter 7 II / 2.5)

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 06.07.2021 im Rahmen der eingeschränkten Beteiligung zu den Änderungen des Entwurfes des Bebauungsplanes vom Juni 2021 u. a. mit:

2. Belange des FB Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz**2.1 Weiterführende Hinweise****2.1.1 Hinweise der unteren Naturschutzbehörde**

(...)

Die Einschätzung, dass die Überarbeitungen des 1. Entwurfs keine Auswirkungen auf den Besonderen Artenschutz haben, wird geteilt. Im Zuge des zu erwartenden Bauantragsverfahrens nach Satzungsbeschluss des B-Plans ist jedoch zu überprüfen, ob durch den geplanten Abriss von Gebäudeteilen der Besondere Artenschutz nicht doch wider Erwarten Einfluss auf den Besonderen Artenschutz nach § 44 ff. BNatSchG hat.

Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:

Die Hinweise sind im Falle des Abrisses baulicher Anlagen entsprechend zu beachten.

II. Planungsvorgaben und fachbezogene Anforderungen**II / 1. Raumordnung und Landesplanung, Regionalplanung****II / 1.1 Raumordnung und Landesplanung**

Das **Referat GL 5 der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung** teilte mit Schreiben vom 30.04.2021 zum Entwurf des Bebauungsplanes vom November 2020 mit:

**Stellungnahme zur Zielanfrage gemäß Art. 12 bzw. 13 des Landesplanungsvertrages
Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Erläuterungen: Das Plangebiet liegt im Siedlungsgebiet des Ortsteils Schildow. Die Planung kann als Innenentwicklung im Sinne von Z 5.5 Abs. 2 LEP HR gewertet werden und ist ohne Inanspruchnahme der Eigenentwicklungsoption möglich.

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. 1 S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung“ (ReP Rohstoffe) vom 24.11.2010 (ABl. 47/12 S. 1657)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“ (ReP FW), Satzung vom 21.11.2018
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ vom 26.11.2020 (ABl. 51/20, S. 1321)

Bindungswirkung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.

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

Berücksichtigung:

Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung wurden aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune nachfolgend eigenständig ermittelt und abwägend angemessen berücksichtigt.

Der Inhalt der landesplanerischen Programme und Pläne bildet die Beurteilungsgrundlage für die Vereinbarkeit der Planungen der Gemeinde mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Für die Gemeinde Mühlenbecker Land ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des §3 Nr. 1 ROG insbesondere aus

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. 1 S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in der Fassung der Verordnung vom 29.04.2019, (GVBl. II - 2019, Nr. 35), in Kraft getreten mit Wirkung vom 01.07.2019

(zur Regionalplanung siehe unter II/1.2)

Für die das vorliegende Planvorhaben sind hieraus insbesondere folgende Erfordernisse der Raumordnung relevant:

➤ **Zeichnerische Festlegungen des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)**

Gemäß Festlegungskarte des LEP HR kommt der Gemeinde Mühlenbecker Land keine zentralörtliche Funktion zu. Das Gemeindegebiet liegt außerhalb des Entwicklungsraumes Siedlung gemäß Ziel Z 5.6 Absatz 1. Das Plangebiet liegt auch außerhalb der Flächen des Freiraumverbundes gemäß Ziel 6.2.

➤ **Siedlungsentwicklung**

Grundsatz aus § 5 Abs. 1 LEPro 2007

die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden;

Grundsatz aus § 5 Abs. 2 LEPro 2007

die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben; Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen sollen Priorität haben;

Grundsatz aus § 5 Abs. 3 LEPro 2007

verkehrssparende Siedlungsstrukturen sollen angestrebt werden; In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren.

Grundsätze 5.1 LEP HR Innenentwicklung und Funktionsmischung

(1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.

(2) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Ziel 5.2 LEP HR Anschluss neuer Siedlungsflächen

(1) Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.

(2) Für Gewerbe- und Industrieflächen sind Ausnahmen von Absatz 1 zulässig, wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung ein unmittelbares Angrenzen neuer Flächen an vorhandene Siedlungsgebiete ausschließen.

Ziel 5.4 LEP HR Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen

Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden.

Ziel 5.5 LEP HR Örtlicher Bedarf/ Eigenentwicklung

(1) In allen Gemeinden oder Gemeindeteilen, die keine Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung gemäß Z 5.6 sind, ist eine Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung nach Absatz 2 möglich.

(2) Die Eigenentwicklung ist durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen der Eigenentwicklungsoption mit einem Umfang von bis zu 1 ha / 1000 Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren für Wohnsiedlungsflächen festgelegt. Wohnsiedlungsflächen, die in Flächennutzungsplänen oder in Bebauungsplänen vor dem 15. Mai 2009 dargestellt bzw. festgesetzt wurden, aber noch nicht erschlossen oder bebaut sind, werden auf den örtlichen Bedarf angerechnet.

Berücksichtigung in der vorliegenden Planung:

Die vorliegend geplanten baulichen Nutzungen beschränken sich auf einen siedlungsgeprägten Bereich. Deshalb wendet die Gemeinde das Verfahren nach §13a BauGB an. (Siehe hierzu unter I./ 3.) Die vorliegende Planung dient der Innenentwicklung gemäß Grundsatz aus § 5 Abs. 2 LEPro 2007.

Die Erschließung des bereits durch ein Hotel, Restaurant und Wohnen baulich genutzten Plangebietes erfolgt weiterhin über die bestehende Hermsdorfer Straße, sodass auf Grund der vorliegenden Planung keine zusätzlichen Straßenverkehrsflächen erforderlich werden.

Die nächstgelegenen Haltestellen des Regionalbusverkehrs (Buslinie 806) befinden sich in der Bahnhofstraße im OT Schildow ca. 15 Gehminuten vom Plangebiet entfernt. Die Buslinie verbindet das Plangebiet mit dem Ortszentren Mühlenbeck und Schildow, in denen sich Einrichtungen der Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen (Verbrauchermärkte, medizinische Praxen, Schulen, Hort, Sportanlagen, Bürgersaal, Gemeindeverwaltung) der Gemeinde Mühlenbecker Land befinden. Die Buslinie fährt auch die S-Bahnstation Mühlenbeck-Mönchmühle und Hermsdorf an, an denen die Berliner S-Bahn verkehrt.

Mit der geplanten Wiederinbetriebnahme der Heidekrautbahn besteht eine zusätzlich Erschließung des Plangebietes durch den schienengebundenen ÖPNV. Der Haltepunkt Schildow der Heidekrautbahn ist ebenfalls nur ca. 15 Gehminuten vom Plangebiet entfernt.

Die vorliegende Planung wird insofern Grundsatz aus § 5 Abs. 3 LEPro 2007 angemessen gerecht.

Aus den vorstehend genannten Gründen entspricht die Planung auch Grundsätze 5.1 LEP HR Innenentwicklung und Funktionsmischung.

Da das Plangebiet keine neue, sondern eine bestehende Siedlungsfläche umfasst die zudem an weitere Siedlungsflächen anschließt, widerspricht die vorliegende Planung nicht dem Ziel 5.2 LEP HR Anschluss neuer Siedlungsflächen.

Bei der bestehenden Siedlungsfläche, zu der das Plangebiet gehört, handelt es sich nicht um eine Streu- oder Splittersiedlung, sodass der vorliegenden Planung auch Ziel 5.4 LEP HR Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen nicht entgegensteht.

Da es sich vorliegend um eine Planungsmaßnahme der Innenentwicklung handelt, mit der zur Deckung des Bedarfs der Gemeinde Mühlenbecker Land im Rahmen der Eigenentwicklung ein Beitrag geleistet werden soll, entspricht die vorliegende Planung auch Ziel 5.5 LEP HR Örtlicher Bedarf / Eigenentwicklung.

➤ Freiraumentwicklung**Grundsätze zur Freiraumentwicklung aus § 6 LEPro 2007**

(1) Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sollen in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden.

(2) Die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von großräumig unzerschnittenen Freiräumen, sollen vermieden werden. Zerschneidungswirkungen durch bandartige Infrastruktur sollen durch räumliche Bündelung minimiert werden.

(3) Die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern und anderen Gebieten, die für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind, sollen erhalten oder hergestellt werden. Siedlungsbezogene Freiräume sollen für die Erholung gesichert und entwickelt werden.

(4) Freiräume mit hochwertigen Schutz-, Nutz- und sozialen Funktionen sollen in einem Freiraumverbund entwickelt werden.

Grundsatz 6.1 LEP HR Freiraumentwicklung

(1) Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden.

Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen.

(2) Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen. Die Weiterentwicklung von Möglichkeiten der Erzeugung nachhaltiger ökologisch produzierter Landwirtschaftsprodukte ist in Ergänzung zur konventionellen Erzeugung von besonderer Bedeutung.

Ziel 6.2 LEP HR Freiraumverbund

(1) Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen.

Berücksichtigung in der vorliegenden Planung:

Da die Flächen für die geplanten baulichen Nutzungen eine bereits baulich genutzte bzw. anthropogen überformte Fläche innerhalb des Siedlungsgebietes umfasst, erfolgt mit der vorliegenden Planung keine Inanspruchnahme oder Zerschneidung von Freiraum im raumordnerischen Sinne.

Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt werden in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken nicht erheblich beeinträchtigt.

Gemäß Festlegungskarte des LEP HR liegt das Plangebiet außerhalb der Flächen des Freiraumverbundes gemäß Ziel 6.2. LEP HR.

Aus den genannten Gründen entspricht die vorliegende Planung den Grundsätzen zur Freiraumentwicklung aus § 6 LEPro 2007, Grundsatz 6.1 LEP HR Freiraumentwicklung sowie Ziel 6.2 LEP HR Freiraumverbund.

➤ **Klima, Hochwasser und Energie**

Grundsätze zu Klima und Hochwasser aus § 6 LEPro 2007:

(1) [...] Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden.

(5) Zum vorbeugenden Hochwasserschutz sollen Überschwemmungsgebiete erhalten und Rückhalteräume geschaffen werden. Die Wasserrückhaltung in Flusseinzugsgebieten soll verbessert werden. In Gebieten, die aufgrund ihrer topografischen Lage hochwassergefährdet sind, sollen Schadensrisiken minimiert werden.

Grundsätze 8.1 LEP HR Klimaschutz, Erneuerbare Energien

(1) Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen
 – eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden,
 – eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien, getroffen werden.

(2) Ökosysteme wie Wälder, Moore und Feuchtgebiete sollen als natürliche Kohlenstoffspeicher erhalten und entwickelt werden.

Grundsätze 8.3 LEP HR Anpassung an den Klimawandel

Bei Planungen und Maßnahmen sollen die zu erwartenden Klimaveränderungen und deren Auswirkungen und Wechselwirkungen berücksichtigt werden. Hierzu soll durch einen vorbeugenden Hochwasserschutz in Flussgebieten, durch den Schutz vor Hitzefolgen in bioklimatisch belasteten Verdichtungsräumen und Innenstädten, durch Maßnahmen zu Wasserrückhalt und -versickerung sowie zur Verbesserung des Landschaftswasserhaushaltes Vorsorge getroffen werden.

Berücksichtigung in der vorliegenden Planung:

Die vorliegend geplanten baulichen Nutzungen beschränken sich auf einen siedlungsgeprägten Bereich und liegen nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Dem im OT Schildow insgesamt vorhandenen hohen Grundwasserstand ist im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben, auch im Plangebiet, angemessen Rechnung zu tragen. Die Versickerung des hier anfallenden Niederschlagswasser soll auch zukünftig, ebenso wie bisher, vorzugsweise innerhalb des Plangebietes erfolgen. Hierfür ist eine entsprechende Begrenzung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung geplant.

Somit trägt die vorliegende Planung den Grundsätzen zu Klima und Hochwasser aus § 6 LEPro 2007 sowie den Grundsätzen 8.3 LEP HR Anpassung an den Klimawandel angemessen Rechnung.

Da das Plangebiet bereits teilweise baulich genutzt ist und mit der in Realisierung befindlichen Wiederinbetriebnahme der Heidekrautbahn auch über einen direkt erreichbaren Anschluss an den schienengebundenen ÖPNV verfügen wird, trägt die vorliegende Planung nicht zu einer erheblichen Erhöhung der

Verkehrsbelastung und damit wesentlichen Vergrößerung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase bei. Bei der Realisierung von Bauvorhaben im Planbereich sind die Anforderung der Energieeinsparverordnung zu erfüllen und in diesem Zusammenhang auch erneuerbare Energien zu nutzen.

Die vorliegende Planung bereitet keine zusätzlichen Eingriffe in Ökosysteme wie Wälder, Moore und Feuchtgebiete vor, da die geplanten Baugebietsflächen weitgehend bereits baulich genutzt, bzw. als Gartenflächen genutzt sind.

Dementsprechend werden die Grundsätze 8.1 LEP HR Klimaschutz, Erneuerbare Energien in der vorliegenden Planung entsprechend berücksichtigt.

Anpassung der vorliegenden Planung an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

Auf Grund der vorstehend dargelegten Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung wird davon ausgegangen, dass diese der vorliegenden Planung nicht entgegenstehen.

Das **Landesamt für Bauen und Verkehr** teilte mit Schreiben vom 06.05.2021 zum Entwurf des Bebauungsplanes vom November 2020 mit:

Gegen die vorliegende Planung bestehen im Hinblick auf die zum Zuständigkeitsbereich des Landesamtes für Bauen und Verkehr gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn / Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt, übriger ÖPNV und Luftfahrt keine Bedenken.

Anlagen der Eisenbahn sowie schiffbare Landesgewässer werden nicht berührt.

Für die Verkehrsbereiche übriger ÖPNV, Schienenpersonennahverkehr, ziviler Luftverkehr (Flugplätze), Landeswasserstraßen und Häfen liegen mir Informationen zu Planungen, die das Vorhaben betreffen können, nicht vor. Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.

II / 1.2 Regionalplanung

Die **Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 21.04.2021 zum Entwurf des Bebauungsplanes vom November 2020 mit:

Die Belange der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel basieren auf den folgenden Erfordernissen der Raumordnung:

- *Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung/Windenergienutzung" (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 2012 S. 1659)*
- *Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW) vom 21. November 2018*
- *Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" (ReP GSP) vom 8. Oktober 2020 (ABl. S. 1321)*

Der Entwurf des Bebauungsplanes GML Nr. 40 "Sondergebiet Gastronomie, Beherbergung und Wohnen Hermsdorfer Straße" (Stand: November 2020) ist mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar.

Begründung: Der Bebauungsplan hat die städtebauliche Sicherung und Entwicklung einer ca. 0,6 ha großen Fläche im Süden der Ortslage Schildow als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Gastronomie, Beherbergung und Wohnen" zum Inhalt. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der vorhandenen Gaststätte mit Hotel und Wohnhaus als zweigeschossige Gebäude im rückwärtigen Bereich geschaffen werden. Die Zahl der Zimmer soll von 10 auf 37 erhöht werden. Darüber hinaus sollen Wohnmöglichkeiten für die im Betrieb tätigen Familienangehörigen geschaffen werden.

Innerhalb der Gemeinde Mühlenbecker Land übernimmt der Ortsteil Mühlenbeck die Funktion eines Grundfunktionalen Schwerpunktes (vgl. Z 1 ReP GSP). Grundfunktionale Schwerpunkte sind weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsentwicklung und dienen der räumlichen Bündelung von überörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung. Die Bündelungsfunktion der Grundfunktionalen Schwerpunkte soll gesichert, gestärkt und entwickelt werden (vgl. G 2 ReP GSP). Publikums- und kundenintensive Einrichtungen sollen hier ihren Standort haben bzw. mit ihrem Standort zu einer Stärkung der Versorgungskerne beitragen (ebd.). Die Planung begründet unter Berücksichtigung der Dimension, der innerörtlichen Lage und des bereits vorhandenen Beherbergungsbetriebes dahingehend keinen Widerspruch. Weitergehende Erfordernisse der Regionalplanung werden nicht berührt.

Anregung: Im Kapitel II 1.2 "Regionalplanung" sollten die benannten Erfordernisse ergänzt werden. Der Regionalplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" ist mittlerweile wirksam geworden.

Hinweis: Im Kapitel II 1.1 "Raumordnung und Landesplanung" wird der Freiraumverbund des LEP HR aufgeführt. Im Nahbereich des Geltungsbereiches befindet sich in erster Linie das Vorranggebiet "Freiraum" gemäß Regionalplan "Freiraum und Windenergie" (vgl. Festlegungskarte ReP FW). Insofern sollte entweder das Vorranggebiet "Freiraum" im Kapitel 1 1.2 "Regionalplanung ergänzt werden" oder der Verweis auf den Freiraumverbund entfallen.

Berücksichtigung:

Der Bezug zum Regionalplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" und zum Vorranggebiet "Freiraum" gemäß Regionalplan "Freiraum und Windenergie" werden nachfolgend in der Begründung ergänzt.

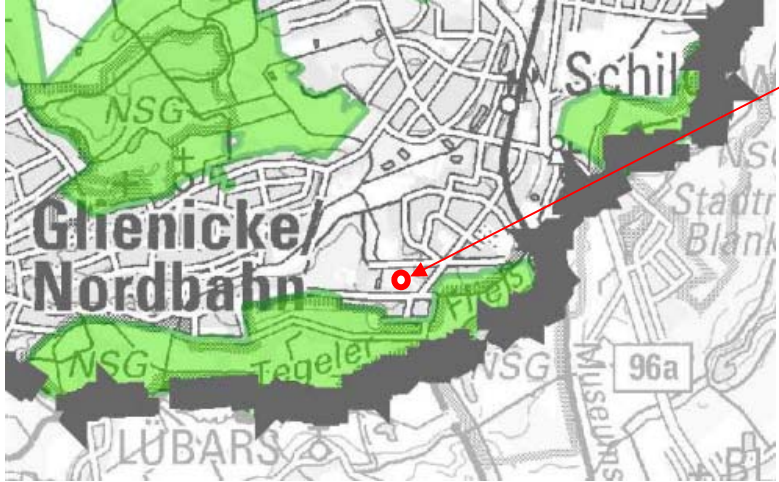
Rechtliche Grundlagen der Regionalplanung

- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“ (ReP-Wind) vom 05. März 2003 (im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 36 vom 10.09.2003)
(Hinweis: Der Regionalvorstand der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel (RPG) hat in der Sitzung 1/2018 am 21. März 2018 die Festlegung getroffen, dass der Regionalplan Prignitz-Oberhavel – Sachlicher Teilplan Windenergienutzung von 2003 nicht weiter angewendet wird.)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, - Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung / Windenergienutzung“ (ReP-RW) Satzungsbeschluss vom 24. November 2010 und Teilgenehmigung (ohne Windenergie und Vorbehaltsgebiet Nr. 65 „Velten“ vom 14.02.2012)
- Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel, Satzungsbeschluss vom 21. November 2018
(Hinweis: Der Regionalplan wurde von der Regionalversammlung am 21. November 2018 als Satzung beschlossen. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat den Regionalplan im Juli 2019 genehmigt. Ausgenommen hiervon ist das Kapitel "Windenergienutzung" Der Plan tritt erst mit Bekanntmachung in Kraft.)
- Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" vom 8. Oktober 2020 (mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg- Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 in Kraft getreten)

Berücksichtigung der Anforderungen der Regionalplanung in der vorliegenden Planung

Der **Sachliche Teilregionalplan „Freiraum und Windenergie“** vom 21.11.2018 wurde am 17.07.2019 unter Ausnahme der Festlegungen zur Windenergienutzung genehmigt, tritt aber erst nach seiner Bekanntmachung in Kraft. Es handelt sich bis zum In-Kraft-Treten um in Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Regionalplanung.

Der **Sachliche Teilplan "Freiraum und Windenergie"** der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel enthält für den Bereich des Plangebietes folgende Darstellungen:

<p>Ausschnitt Festlegungen Sachliche Teilplan "Freiraum und Windenergie"</p>  <p>Auszug Legende Festlegungen: Vorranggebiet "Freiraum" (1.1 (Z))</p>	<p>Standort Plangebiet</p> <p>Das Plangebiet liegt außerhalb des Vorranggebietes Freiraum (1.1(Z)) gemäß dem Sachlichen Teilplan "Freiraum und Windenergie".</p>
--	---

Der **Sachliche Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte"** vom 8. Oktober 2020 ist mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg- Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 in Kraft getreten.

Nach dem Ziel des sachlichen Teilplanes "Grundfunktionale Schwerpunkte" ist der OT Mühlenbeck Grundfunktionaler Schwerpunkt in der Gemeinde Mühlenbecker Land.

Hierzu sind folgende Grundsätze festgelegt:

G 2 Sicherung und Stärkung der Bündelungsfunktion

Die Bündelungsfunktion der Grundfunktionalen Schwerpunkte soll gesichert, gestärkt und entwickelt werden. Die zusätzlichen Wohnbauflächen sollen dem Versorgungskern räumlich zugeordnet werden. Publikums- und kundenintensive Einrichtungen sollen hier ihren Standort haben bzw. mit ihrem Standort zu einer Stärkung der Versorgungskerne beitragen.

G 3 Sicherung und Entwicklung der Verknüpfungsfunktion

Die Erreichbarkeit der Grundfunktionalen Schwerpunkte, insbesondere der Versorgungskerne, soll für alle Bevölkerungsgruppen gesichert und bedarfsgerecht verbessert werden. Die Verknüpfungen im öffentlichen Verkehr und zwischen den Verkehrsträgern, insbesondere der Zugang zum SPNV, sollen gesichert, gestärkt und entwickelt werden. Die Anbindung an die Mittelzentren sowie die Metropole Berlin soll in guter Qualität abgesichert werden.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche, die bereits mit einem Hotel, einer Gaststätte und zugehörigen Wohnnutzungen bebaut ist. Im Rahmen der vorliegenden Planung sollen das Hotel und die Möglichkeit von Betriebswohnungen erweitert werden.

Wegen der geringen Größe des Plangebietes und unter Berücksichtigung der hier bereits bestehenden baulichen Nutzungen und der Lage am Siedlungsgebiet hat die vorliegende Planung keine Schwächung des grundfunktionalen Schwerpunktes Mühlenbeck zur Folge. Deshalb stehen die regionalplanerischen Grundsätze **G 2 Sicherung und Stärkung der Bündelungsfunktion** und **G 3 Sicherung und Entwicklung der Verknüpfungsfunktion** der vorliegenden Planung nicht entgegen.

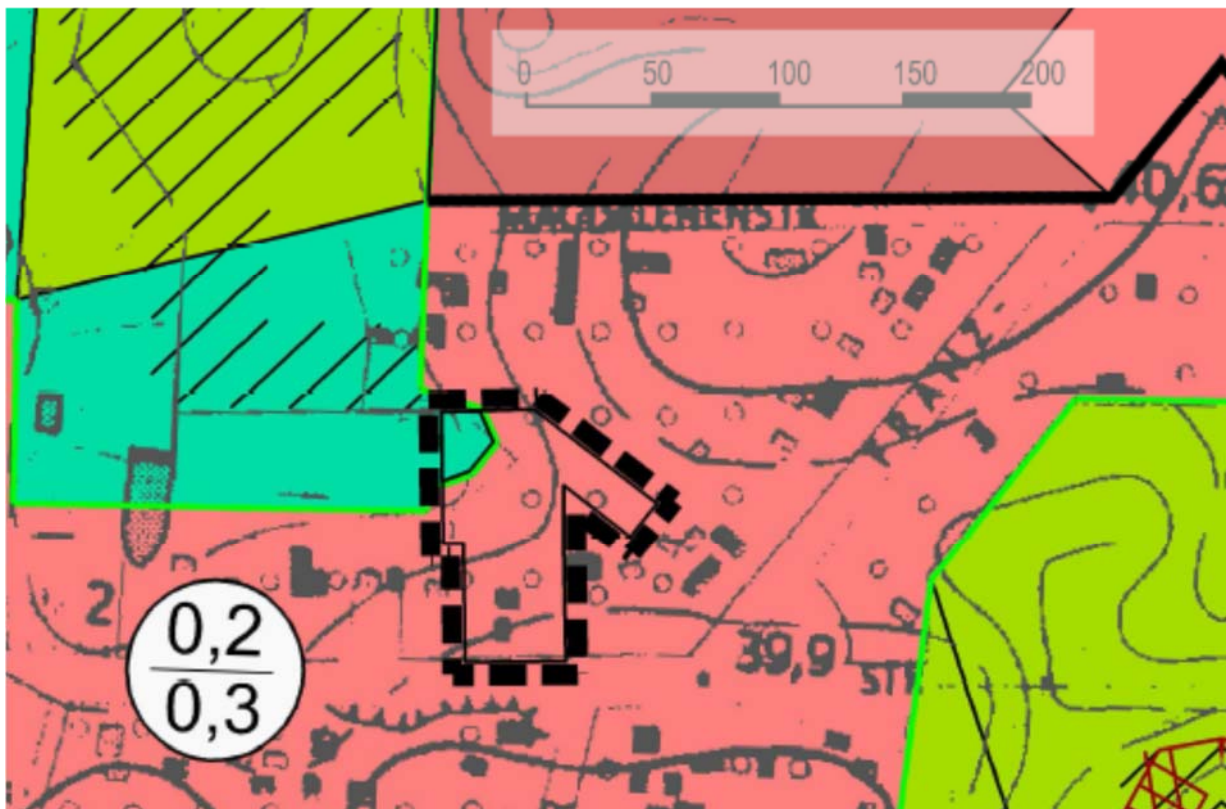
Die weiteren o. g. Grundsätze der Regionalplanung enthalten in Bezug auf das hier vorliegende Plangebiet keine relevanten Darstellungen.

Es wird davon ausgegangen, dass die Ziele und Grundsätze der Regionalplanung der hier vorliegenden Planung nicht entgegenstehen.

II / 1.3 Flächennutzungsplan, Landschaftsplan

II / 1.3.1 Bisherige Darstellung und Anpassung des Flächennutzungsplanes

Planausschnitt Flächennutzungsplan Schildow (April 2002, geändert mit Beitrittsbeschluss vom 11. November 2002),



Der Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet bisher zu großen Teilen ein allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,2, GFZ 0,3) dar. Im Nordwesten des Plangebietes und weiter nordwestlich daran angrenzend ist im

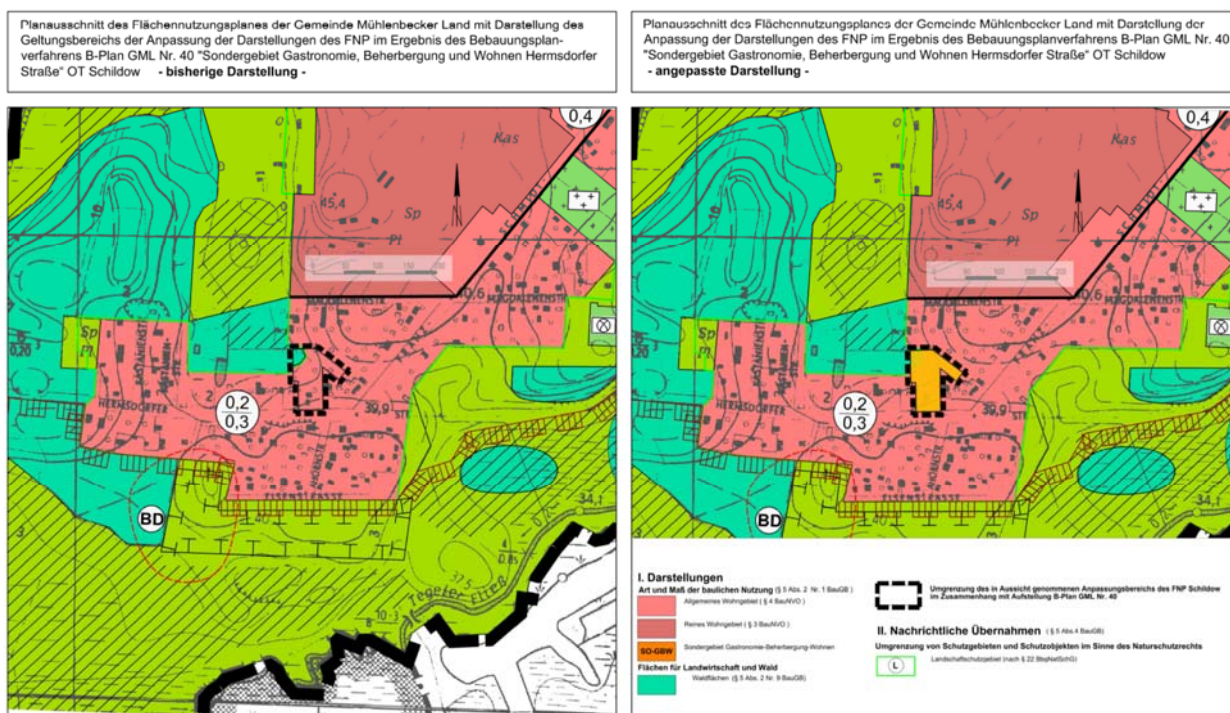
Flächennutzungsplan eine Waldfläche dargestellt. Die Abgrenzung der dargestellten Waldfläche entspricht der Lage der Grenze des Landschaftsschutzgebietes Westbarnim, das hier in das Plangebiet hineinragt. Im Plangebiet ist jedoch kein Wald vorhanden.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll zugleich auch die Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde bezüglich der teilweisen Lage des Vorhabens im Landschaftsschutzgebiet eingeholt werden. (siehe unter II./2.)

Gemäß §13a(2)2. BauGB kann im *beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;*

Als Anpassung des Flächennutzungsplans im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist folgende Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplanes geplant:

- Änderung der bisherigen Darstellung eines allgemeinen Wohngebietes (GRZ 0,2, GFZ 0,3) und teilweisen Darstellung als Waldfläche in ein Sondergebiet Gastronomie, Beherbergung und Wohnen



Flächenübersicht FNP für die Teilfläche des Plangebietes, auf der die Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplanes im Rahmen der hier vorliegenden Planung erfolgt

Nutzung	Fläche im Plangebiet bisher (ha)	Fläche im Plangebiet nach Anpassung (ha)	Bilanz Anpassung FNP
Allgemeines Wohngebiet	0,46	0	- 0,46
Fläche für Wald	0,04	0	- 0,04
Sondergebiet Gastronomie, Beherbergung, Wohnen	0	0,50	+ 0,
gesamt	0,50		

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mühlentorland bisher im Wesentlichen als Wohnbaufläche und im westlichen Randbereich als Wald dargestellt. Die Darstellung als Wald im westlichen Randbereich des Plangebietes entspricht nicht dem vorhandenen Bestand (Gartenfläche mit Scherrasen, ruderaler Frischwiese, siehe unter I / 7.) und auch nicht der geplanten Nutzung (Sondergebiet Gastronomie, Beherbergung, Wohnen).

Da der aufzustellende Bebauungsplan als Planungsmaßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt werden soll, soll für die Darstellung des Flächennutzungsplanes eine Anpassung im Wege der Berichtigung gemäß §13(2)2. BauGB erfolgen.

Gemäß §13a(2)2. BauGB kann im *beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert*

oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;

Entsprechend der vorliegenden Planung ist im Flächennutzungsplan eine Darstellung des Plangebietes als Sondergebiet für Gastronomie, Beherbergung und Wohnen geplant. (Zur Lage im Landschaftsschutzgebiet siehe unter II / 2., zur Begründung der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes im Einzelnen siehe unter III.)

II/1.3.2 Erfüllung der Voraussetzungen für die Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplanes auf dem Wege der Berichtigung gemäß §13a(2)2. BauGB

Die geplanten Anpassungen der Darstellungen des Flächennutzungsplanes beeinträchtigen die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets aus folgenden Gründen nicht:

Die vorliegend geplanten baulichen Nutzungen beschränken sich auf einen siedlungsgeprägten Bereich. Die Planung dient somit der Innenentwicklung im bestehenden Siedlungsgebiet. (Zur Darstellung des Landschaftsplanes und Berücksichtigung des LSG siehe nachfolgend)

Die im geplanten Sondergebiet für Gastronomie, Beherbergung und Wohnen geplanten zulässigen Nutzungen sind im Plangebiet bereits vorhanden. Mit dem aufzustellenden Bebauungsplan sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Ergänzungsneubau für den bestehenden Hotelbetrieb und eine Erweiterung der Wohnmöglichkeiten für Betriebsangehörige geschaffen werden.

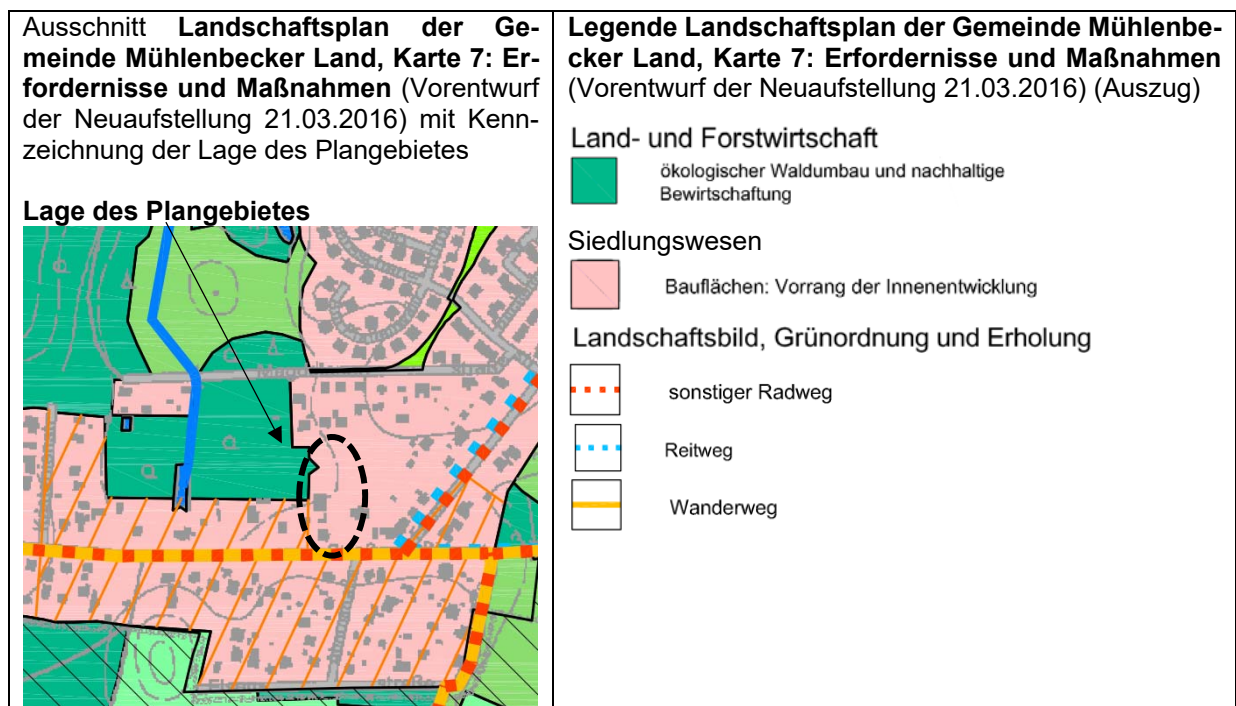
Im allgemeinen Wohngebiet, welches der Flächennutzungsplan bisher darstellt, sind Wohnnutzungen allgemein zulässig und Beherbergungsbetriebe ausnahmsweise zulässig. Die Festsetzung eines Sondergebietes erfolgt im vorliegenden Plangebiet deshalb, weil wegen des geringen Anteils der Wohnnutzung und deren Beschränkung auf Betriebsangehörige der Gebietscharakter eines Wohngebietes bezogen auf das vorliegende Plangebiet nicht gegeben wären.

Da der Planbereich durch die vorhandenen Nutzungen (Gastronomie, Hotelbetrieb, Wohnen) bereits geprägt ist, und es sich hierbei um Nutzungen handelt, die gemäß §4 BauNVO auch im allgemeinen Wohngebiet allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig sind, fügt sich das Planvorhaben nach der Art der Nutzung hier grundsätzlich ein.

II/1.3.3 Landschaftsplan

In der Gemeinde Mühlenbecker Land erfolgt gegenwärtig die Neuaufstellung des Landschaftsplanes, da der bisherige Landschaftsplan durch vorangeschrittene Entwicklungen überholt ist.

Der **Landschaftsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land, Karte 7: Erfordernisse und Maßnahmen** (Vorentwurf der Neuaufstellung 21.03.2016) enthält für den Planbereich folgende Darstellung:



Als **Ziel der Landschaftsplanung** stellt der **Landschaftsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land, Karte 7: Erfordernisse und Maßnahmen (Vorentwurf** der Neuaufstellung 21.03.2016) den Planbereich, soweit er außerhalb des LSG liegt, als Bestandteil der **Bauflächen mit dem Entwicklungsziel Vorrang der Innenentwicklung** dar. Die geplante Festsetzung eines Sondergebietes für Gastronomie, Beherbergung und Wohnen im vorliegenden Bebauungsplan entspricht dem planerisch angestrebten Vorrang der Innenentwicklung.

Die Teilfläche im Nordwesten des Plangebietes innerhalb des LSG wird im Vorentwurf des Landschaftsplanes pauschal als Bestandteil einer **Fläche für ökologischen Waldumbau und nachhaltige Waldbewirtschaftung** dargestellt. Eine Waldfläche ist hier jedoch weder im Plangebiet noch unmittelbar westlich angrenzend vorhanden.

Der **Landschaftsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land, Karte 4: Biotoptypen** (Vorentwurf der Neuaufstellung 21.03.2016) stellt den Bestand im Planbereich als Siedlungsfläche, Grünfläche und am nordwestlichen Rand als Frischwiese dar (siehe unter I./7.1.1 ff.).

Ein ökologischer Waldumbau und eine nachhaltige Waldbewirtschaftung wären nur möglich, soweit Wald vorhanden ist. Dies ist innerhalb des Plangebietes nicht der Fall. Aus diesem Grund folgt die vorliegende Planung innerhalb des Plangebietes nicht der Darstellung „Fläche für ökologischen Waldumbau und nachhaltige Waldbewirtschaftung“ gemäß dem Vorentwurf des Landschaftsplanes.

Die Möglichkeit der Neuanlage von Wald ist auf der betreffenden Flächen im Plangebiet ebenfalls nicht gegeben, da die bestehende Nutzung als Freibereich eines vorhandenen Hotels mit Gastronomie dem entgegenstehen würden.

Die Hermsdorfer Straße südlich angrenzend an das Plangebiet ist im Vorentwurf des Landschaftsplanes als Radweg und Wanderweg und weiter östlich auch als Reitweg dargestellt. Hiermit wird die Bedeutung des Planbereichs für die Erholungsnutzung betont. Dem wird die vorliegende Planung mit dem geplanten Ergänzungsbau für das am Standort bereits vorhandene Hotel gerecht.

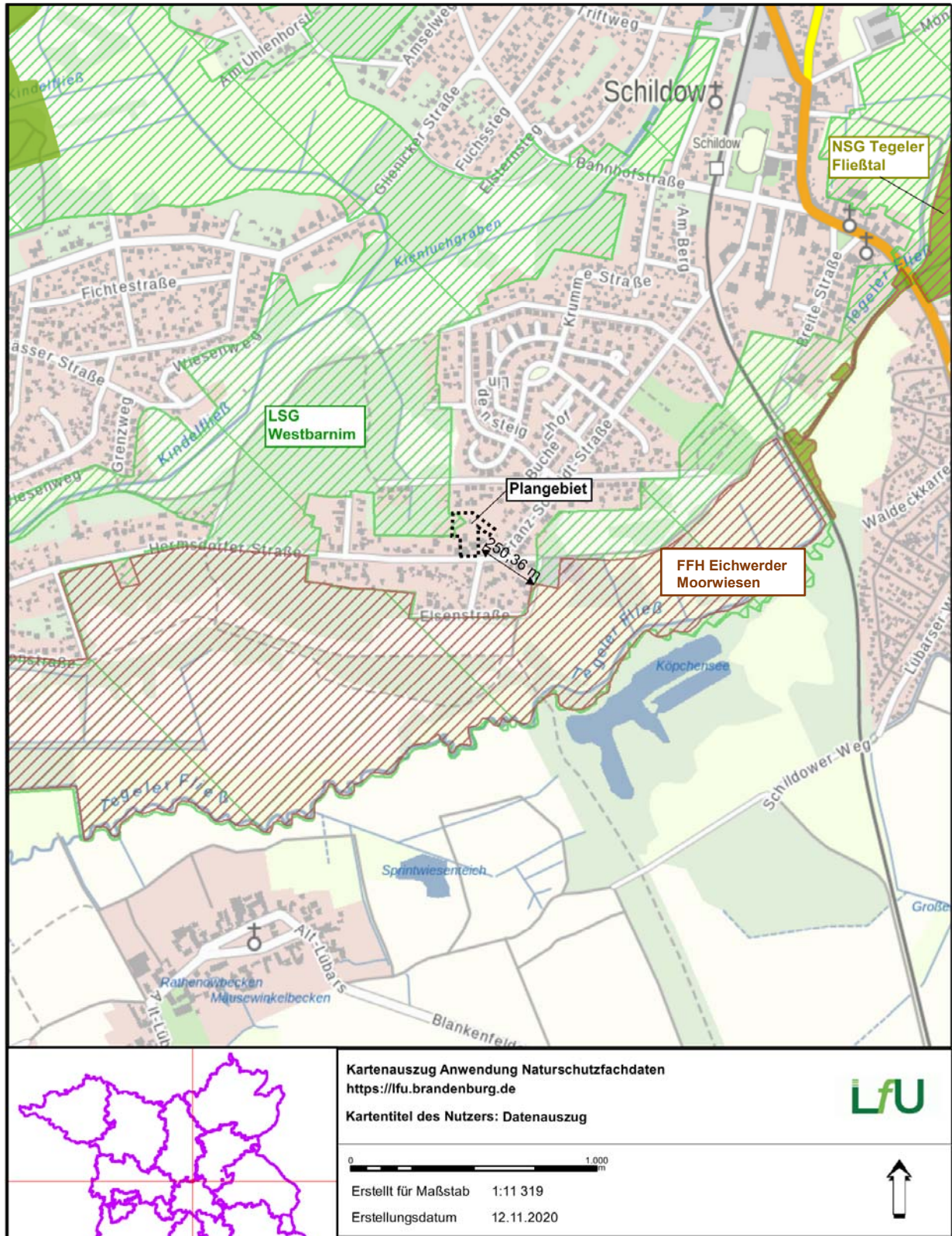
II / 2. Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

II / 2.1 Rechtliche Grundlagen

- §1(6) Baugesetzbuch (BauGB)
"Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: ... 7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere ... b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,"
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
 insbesondere
 § 23 Naturschutzgebiete, § 24 Nationalparke, Nationale Naturmonumente, § 25 Biosphärenreservate, § 26 Landschaftsschutzgebiete, § 27 Naturparke, § 31 Aufbau und Schutz des Netzes „Natura 2000“, § 32 Schutzgebiete, § 33 Allgemeine Schutzvorschriften, § 36 Pläne
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
 (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) – insbesondere:
 § 14 Gebietsbekanntmachung, Erhaltungsziele, Berichte (zu § 32 Absatz 1 und 4 BNatSchG)
 § 15 Schutz Europäischer Vogelschutzgebiete

II / 2.2 Übersicht Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Übersicht zur Lage der Schutzgebiete in der Umgebung des Plangebietes gemäß Kartendienst des LUGV, Schutzgebietsinformation mit ergänzender Darstellung des Plangebietes und dessen Abständen zu den nächstgelegenen Schutzgebieten



unter Verwendung von Daten des Landes Brandenburg

II / 2.3 Schutzgebiete nach europäischem Recht (Natura-2000-Gebiete)

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Vogelschutzgebiet** oder einem Schutzgebiet nach der **Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie**.

In der Umgebung des Plangebietes sind folgende Schutzgebiete nach europäischem Recht vorhanden:

- das **FFH Eichwerder Moorwiesen** mit ca. 250m Mindestabstand südöstlich des Plangebietes

Zwischen dem Plangebiet und dem FFH Eichwerder Moorwiesen liegt Siedlungsgebiet des OT Schildow. Ein direkter naturräumlicher Zusammenhang zwischen dem FFH Tegeler Fließtal und dem Plangebiet ist daher nicht erkennbar.

II / 2.4 Betroffenheit von Schutzgebieten nach nationalem Recht

Das Plangebiet liegt zu einem kleinen Teil **innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Westbarnim** (siehe nachfolgend unter II / 2.5)

Das Plangebiet liegt innerhalb des **Naturparks Barnim**. (siehe unter II / 2.6)

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Naturschutzgebiet, Nationalpark, Biosphärenreservat**. Im Plangebiet sind keine **Naturdenkmale, geschützten Landschaftsbestandteile** nach BNatSchG i. V. m. BbgNatSchAG vorhanden.

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich in ca. 1,2 km Entfernung das **NSG Tegeler Fließtal**. Zwischen dem Plangebiet und dem NSG Tegeler Fließtal liegen Siedlungsgebietsflächen des OT Schildow sowie Freiflächen. Ein naturräumlicher Zusammenhang zwischen dem NSG Tegeler Fließtal und dem Plangebiet ist nicht erkennbar.

II / 2.5 Berücksichtigung der Lage des Plangebietes im LSG „Westbarnim“

II / 2.5.1 Verfahren

Das **Plangebiet** liegt zu einem kleinen Teil im Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“.

Die Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung - NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl.II/13, [Nr. 43]) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.II/20, [Nr. 28], S.2) regelt hierzu:

„§1 Zuständigkeit der Naturschutzbehörden

(1) Soweit im Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetz oder in dieser Verordnung nichts anderes bestimmt ist, ist die untere Naturschutzbehörde zuständig für die Durchführung des Bundesnaturschutzgesetzes sowie des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes und der auf ihrer Grundlage erlassenen Rechtsvorschriften. Die oberste Naturschutzbehörde kann bestimmen, dass anstelle einer unteren Naturschutzbehörde eine andere untere Naturschutzbehörde zuständig ist, wenn die Angelegenheit in den Zuständigkeitsbereich mehrerer unterer Naturschutzbehörden fällt.“

In **„Landschaftsschutzgebiete (LSG); Bauleitplanung; Erlass zur Zuständigkeit“**, Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft vom 22. September 2017 ist geregelt:

„1. Einleitung

*In Landschaftsschutzgebieten ergibt sich aus der Schutzgebietsverordnung (LSG-VO) regelmäßig ein **Verbot** von Handlungen, **die dem Schutzzweck mehr als nur unerheblich zuwiderlaufen**. Diese Regelungen einer LSG-VO bleiben von einem Bauleitplan unberührt und finden bei einer Genehmigungsentscheidung für konkrete Bauvorhaben weiterhin Anwendung (§ 29 Abs. 2 BauGB). In einem Baugenehmigungsverfahren sind sie als öffentlich-rechtliche Vorschriften zu beachten (§ 72 Abs. 1 Satz 1 BbgBO). Widerspricht ein Bauvorhaben dem Schutzzweck des LSG und liegen weder Genehmigungs- noch Befreiungsvoraussetzungen vor, ist es unzulässig.*

Nicht die Darstellungen oder Festsetzungen eines Bauleitplans verletzen das Bauverbot, sondern erst deren Verwirklichung, also die konkrete Handlung. Eine Stadt oder Gemeinde sollte aber dennoch absehbare Widersprüche geplanter Bauvorhaben zum LSG-Schutzzweck bereits in der Planung bewältigen.

2. Bestimmung der Zuständigkeit

2.1. Bauleitpläne, die Einzelvorhaben vorbereiten

*Umfasst ein Bauleitplan lediglich ein **Einzelvorhaben**, kommt ein Zustimmungsverfahren beim MLUL als Verordnungsgeber nicht in Betracht.*

Bauleitpläne für Einzelvorhaben sind dadurch gekennzeichnet, dass

- die **geplante bauliche Entwicklung so konkret absehbar** ist, dass sie von der Genehmigungsbehörde bereits auf Planungsebene abschließend beurteilt werden kann,
- grundsätzlich **weniger als 5 Hektar Plangebiet bzw. überplante Schutzgebietsfläche** von dem projektierten Einzelvorhaben in Anspruch genommen wird und
- das **Einzelvorhaben** des Bauleitplanes nur von einem **einzelnen Vorhabenträger** realisiert wird.

Beispiele hierzu sind in **Anlage 2 Buchstabe A** zu diesem Erlass erläutert.

(...)

3. Ablauf des Verfahrens

(...)

3.1.2. Reicht die Gemeinde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 BauGB den Entwurf eines Bauleitplans bei der örtlich zuständigen uNB ein, prüft die uNB gemäß § 1 Absatz 1 Satz 1 NatSchZustV, ob ein Einzelfall im Sinne der Ziffer 2.1. vorliegt und ob bereits erkennbar ist, dass der Realisierung des projektierten Vorhabens naturschutzrechtliche Vorschriften entgegenstehen. Dies können neben einer LSG-Verordnung insbesondere Vorschriften des Biotop- und Artenschutzes, des Alleenschutzes, zum Schutz von Natura 2000-Gebieten sowie § 61 BNatSchG sein.

Wird im Ergebnis der Prüfung durch die uNB festgestellt, dass das geplante Einzelvorhaben entweder nicht im Widerspruch zum Schutzzweck des LSG steht und damit zulässig ist oder nach der LSG-Verordnung genehmigungsfähig wäre, erhält die Gemeinde als Planungsträgerin eine entsprechende Mitteilung.

Stehen dem projektierten Vorhaben naturschutzrechtliche Vorschriften entgegen, prüft die uNB, ob die Voraussetzungen für die **Erteilung einer Befreiung** vorliegen (sog. „Planen in die Befreiungslage“). Voraussetzung für eine solche Bewertung ist, dass eine Entscheidung auf der Grundlage der zur Verfügung stehenden Unterlagen möglich ist (zu den vorzulegenden Unterlagen siehe Anlage 3 Buchstabe A). **Die uNB teilt das Ergebnis der Prüfung im Rahmen ihrer Stellungnahme im Bauleitplanverfahren mit.**

(...)

Anlage 2 zum Erlass – zu Ziffer 2.

A. Fallkonstellationen, in denen im Regelfall die uNB entscheiden kann; Zustimmungsverfahren beim MLUL als VO-Geber entbehrlich:

- Vorhabenbezogene oder zumindest **vorhabenkonkrete B-Pläne**, die **qualifizierte zeichnerische und textliche Festsetzungen zu klar erkennbaren Bauvorhaben** enthalten und deren Plangebiet bzw. überplante Schutzgebietsfläche **weniger als 5 ha** umfassen; z.B. Mehrfamilienhaus, Gewerbebetrieb, Lagerhalle, Einkaufszentrum, Schule, **Hotel, Pension**, Gewächshaus, Klinik, Freiflächen-Photovoltaikanlage (...)

Das **Landesamt für Umwelt** teilte mit Schreiben vom 04.05.2021 zum Entwurf des Bebauungsplanes vom November 2020 mit:

die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft.

Im Ergebnis dieser Prüfung werden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahme der Fachabteilung Immissionsschutz übergeben. Die Fachabteilung Wasserwirtschaft zeigt keine Betroffenheit an. Die fachliche Zuständigkeit für den Naturschutz obliegt der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel.

II / 2.5.2 Prüfung von Alternativen zur Realisierung des gemeindlichen Planziels

II / 2.5.2.1 Standortalternativen

Die Erweiterung des bestehenden Familienbetriebes für Gastronomie und Hotel im Plangebiet durch einen ergänzenden Hotelneubau soll am Standort des bestehenden Betriebes erfolgen, um die bereits vorhandenen Betriebsteile zusammen mit dem geplanten Ergänzungsbau nutzen zu können. Die Hotelgäste des bestehenden Betriebes und des geplanten Ergänzungsbaus werden im Restaurant, welches zum Betrieb gehört, insbesondere mit Frühstück versorgt.

Durch die Erweiterung des bestehenden Hotelbetriebes von bisher 10 Zimmern mit einem Ergänzungsbau mit weiteren 27 Zimmern ergeben sich insgesamt 37 Zimmer, die einen wirtschaftlichen Hotelbetrieb am Standort ermöglichen und nach den Erfahrungen der Betreiber dem örtlichen Bedarf an Übernachtungskapazitäten entsprechen.

Da im Plangebiet in ausreichendem Maße Flächen für die geplante Betriebserweiterung zur Verfügung stehen, ist eine Verlagerung des Gesamtbetriebes an einen anderen Standort nicht erforderlich. Mit der Entwicklung der Hotelnutzung am vorliegenden Standort wird auch den Darstellungen des Vorentwurfs des Landschaftsplanes bezüglich der Bedeutung des Planbereichs für die Erholungsnutzung entsprochen. Der Vorentwurf des Landschaftsplanes stellt die Hermsdorfer Straße südlich angrenzend an das Plangebiet als Radweg und Wanderweg und weiter östlich auch als Reitweg dar.

II / 2.5.2.2 Alternativen zur Anordnung der geplanten baulichen Nutzungen im Plangebiet

Wegen der begrenzten Größe der zur Verfügung stehenden Fläche ergibt sich nur ein geringer Spielraum für die Anordnung des geplanten Hotelergänzungsbaus und der hierfür erforderlichen Stellplätze. Alternativ zur vorliegenden Planung hätte die Möglichkeit bestanden, den **Baukörper des geplanten Hotelergänzungsbaus an die westliche Plangebietsgrenze** zu verschieben. Auf diese Weise hätte im Hofbereich mehr Platz für die Anordnung von Stellplätzen und Nebenanlagen zur Verfügung gestanden. Diese Möglichkeit wurde nicht gewählt, da hierdurch ein wesentlich größerer Anteil der im Landschaftsschutzgebiet (LSG) Westbarnim gelegenen Fläche überbaut worden wäre. Es hätte somit im Plangebiet kein landschaftsgerechter Übergang zum LSG geschaffen werden können. Die gewählte Variante, bei der der Baukörper des geplanten Hotelergänzungsbaus von der westlichen Plangebietsgrenze abgerückt ist, eröffnet die Möglichkeit, zwischen dem geplanten Hotelergänzungsbau und dem westlich angrenzenden Landschaftsraum im Plangebiet eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festzusetzen und somit hier den Anforderungen des Landschaftsschutzes angemessen Rechnung zu tragen.

Eine weitere Alternative hätte darin bestanden, den **Baukörper des geplanten Hotelergänzungsbaus an die nördliche Grundstücksgrenze** zu verschieben. Diese Alternative wurde nicht gewählt, um die Gartenbereiche der nördlich angrenzenden Wohnbebauung durch den geplanten Baukörper des Hotelergänzungsbaus möglichst wenig zu beeinträchtigen.

Ein Verschieben des **Baukörpers des geplanten Hotelergänzungsbaus an die östliche Grundstücksgrenze** kam nicht in Betracht, da entlang der östlichen Grundstücksgrenze die Zufahrt zu den rückwärtigen Grundstücksteilen erfolgt.

Eine Verschiebung des geplanten **Baukörpers des geplanten Hotelergänzungsbaus in südliche Richtung** kommt nicht in Betracht, da sich zwischen der Bestandsbebauung und dem geplanten Hotelergänzungsbau eine notwendige **Bewegungsfläche für die Feuerwehr** befindet, die einerseits nicht mehr als 50m von der Hinterkante des zu löschenden Gebäudes entfernt sein soll und andererseits außerhalb des Trümmerschattens des zu löschenden Gebäudes liegen muss.

II / 2.5.2.3 Reduzierung der geplanten Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich

Zur Berücksichtigung der Hinweise der unteren Naturschutzbehörde und der Naturschutzverbände erfolgte im geänderten Entwurf des Bebauungsplanes vom Juni 2021 die Reduzierung der geplanten Fläche für Stellplätze innerhalb des LSG Westbarnim. Eine Reduzierung des geplanten Hotelergänzungsbaus erfolgte nicht, da für den Erhalt des Familienbetriebes am Standort des Plangebietes Übernachtungsmöglichkeiten erforderlich sind, die die Unterbringung entsprechend den Sitzplätzen eines Reisebusses ermöglichen. Einstöckige Reisebusse haben bis 60 Plätze, moderne **Reisebusse**, die als Hochdecker oder Doppeldecker ausgelegt sind, 70 Plätze und mehr.

Bei der geplanten Ergänzung der 10 Zweibettzimmer im Bestand durch 26 Zweibettzimmer und 1 Einbettzimmer ergibt sich insgesamt eine Kapazität von 37 Zimmern mit 76 Übernachtungsplätzen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass alleine Mitreisende in der Regel nicht gewillt sind, in einem Doppelzimmer zu übernachten.

Aus diesem Grund liegt die nun geplante Kapazität im unteren Bereich dessen, was erforderlich ist, um Reisegruppen, die mit einem Bus anreisen, im Hotel unterzubringen. Das Reisen mit dem Bus entspricht insbesondere auch dem Bedarf, der sich unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung in Form von zunehmenden Seniorenreisen ergibt. Unter Gesichtspunkten des Pandemieschutzes und des Umweltschutzes ist das Reisen im Inland mit einem (zukünftig nach Möglichkeit wasserstoffgetriebenen) Reisebus dem Urlaub im Ausland per Flugzeug oder Kreuzfahrtschiff grundsätzlich vorzuziehen.

Nur wenn die Möglichkeit besteht, für diesen spezifischen touristischen Bedarf durch Erweiterung des bestehenden Betriebes ausreichende Kapazitäten anbieten zu können, ist auch zukünftig eine wirtschaftliche Tragfähigkeit des Beherbergungsgewerbes am Standort gegeben.
Aus diesen Gründen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für entsprechende Übernachtungskapazitäten im Plangebiet geschaffen werden.

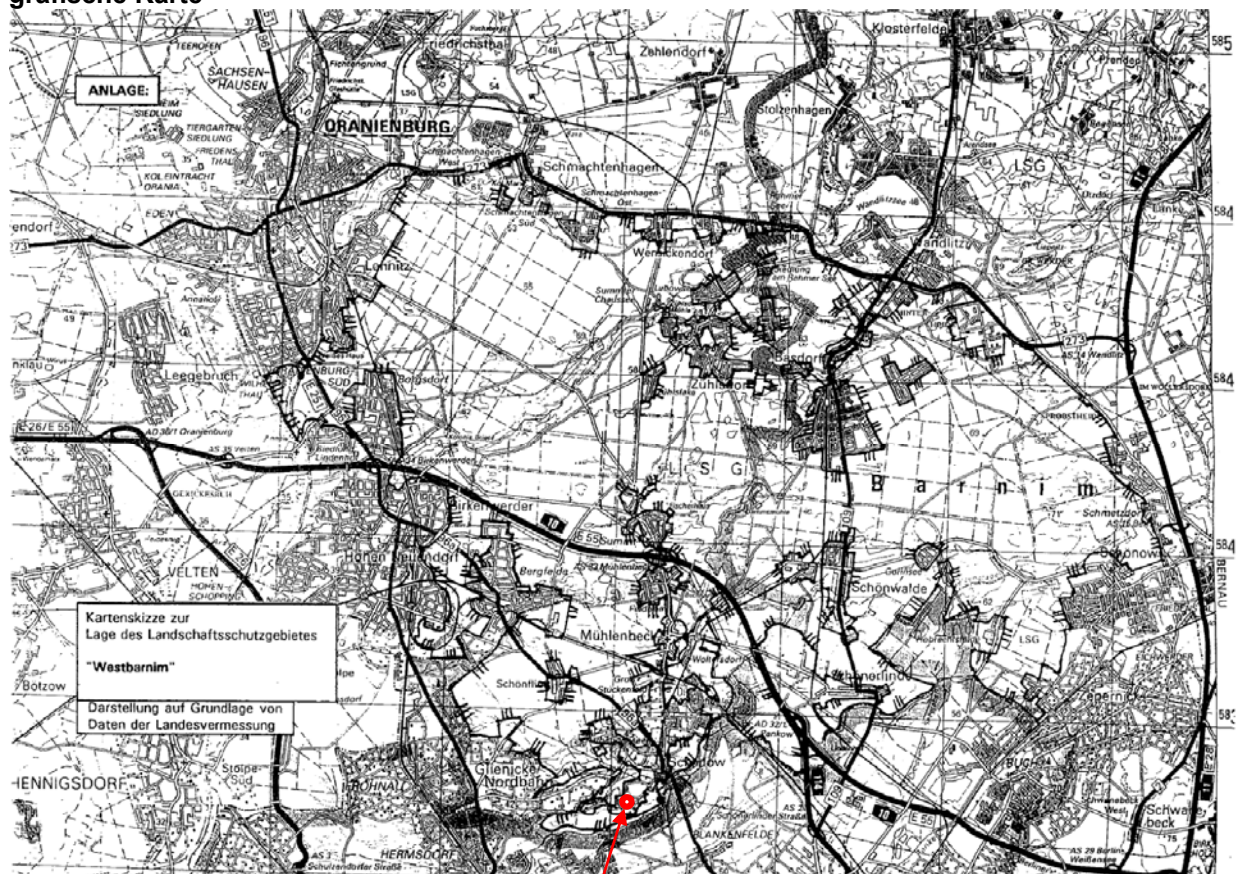
II / 2.5.2.4 Alternative: dreigeschossiger Hotelergänzungsbau

Um die geplante Kapazität an Übernachtungsplätzen zu gewährleisten, käme auch ein dreigeschossiges Gebäude in Betracht, welches im Vergleich zu einem zweigeschossigen Gebäude eine entsprechend reduzierte Grundfläche hätte. Diese Alternative wurde nicht gewählt, um erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden, die eine dreigeschossige Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich für die umliegenden Wohnbaugrundstücke und für das Landschaftsschutzgebiet Westbarnim mit sich bringen würde.

II / 2.5.3 Kartografische Darstellung zur eindeutigen Verortung der beplanten Flächen im LSG, Berücksichtigung der Hinweise zum Entwurf des Bebauungsplanes vom November 2020

II / 2.5.3.1 Lage des Plangebietes innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Westbarnim

Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Westbarnim", Anlage 2 (zu §2 Absatz 2) Topografische Karte



Lage des Plangebietes

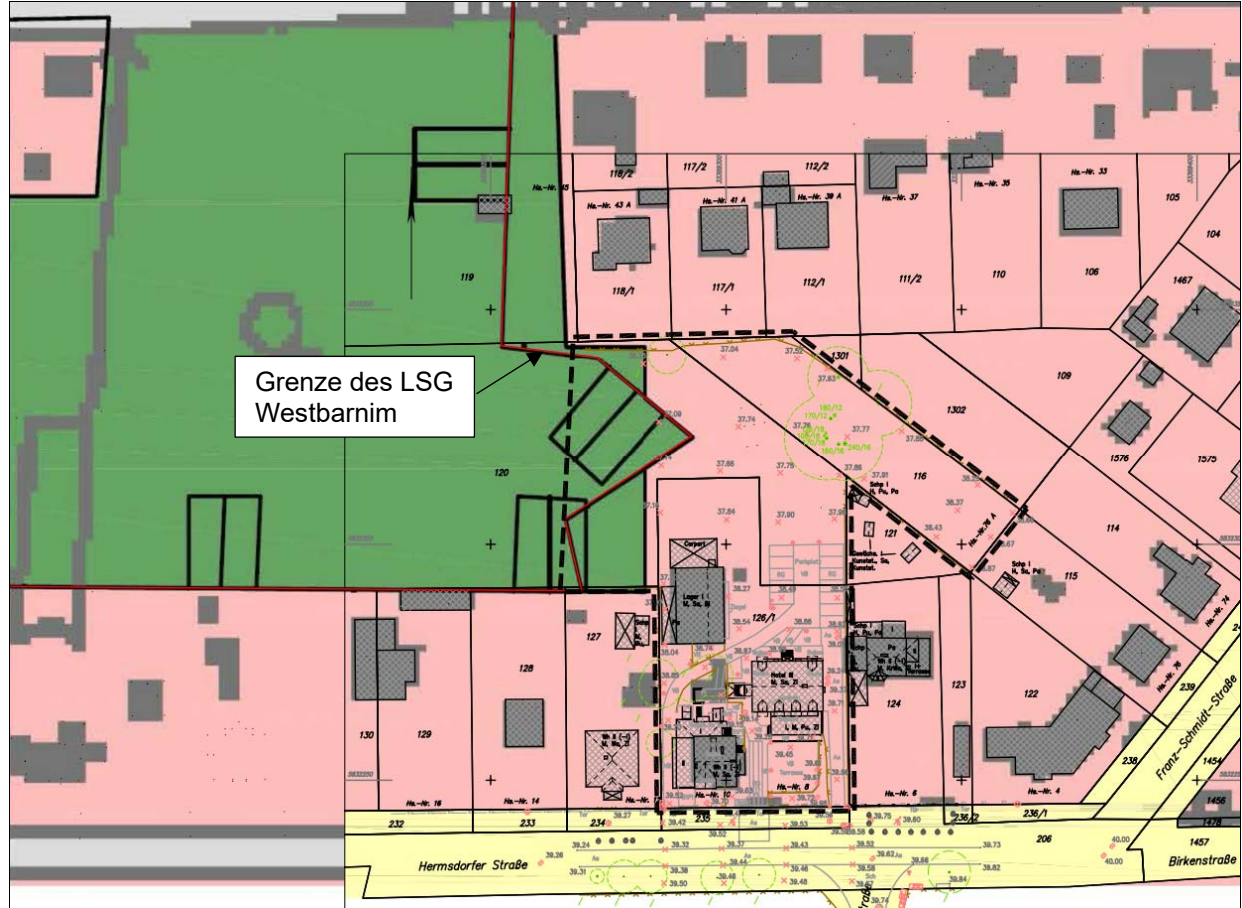
Das **Landschaftsschutzgebiet Westbarnim** hat gemäß Angaben unter <https://osiris.aed-synergis.de/> eine Größe von **ca. 16.747 ha**.

Die mit der vorliegenden Planung in Anspruch genommene Fläche des Landschaftsschutzgebietes Westbarnim liegt im Süden des Landschaftsschutzgebietes.

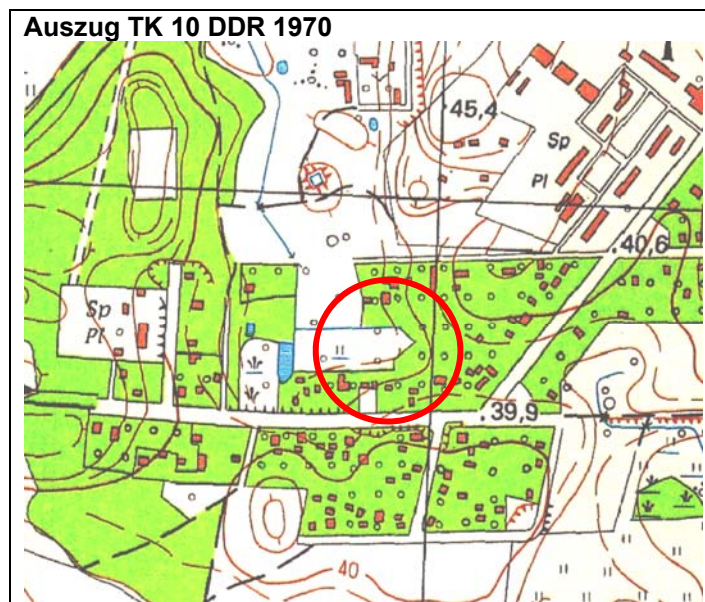
II / 2.5.3.2 Fehlerhafte Darstellung der Grenze des LSG Westbarnim im Entwurf des Bebauungsplanes vom November 2020

Die Übernahme der Grenze des LSG für den Planbereich erfolgte im Entwurf des Bebauungsplanes vom November 2020 aus dem Vorentwurf des Flächennutzungsplanes (Stand 13.09.2016).

Überlagerung des Vorentwurfs des Flächennutzungsplanes (Stand 13.09.2016) mit der Liegenschaftskarte



Entsprechend der vorstehenden Darstellung hätte das Landschaftsschutzgebiet (LSG) Westbarnim einen Flächenanteil von ca. 486 m² der insgesamt ca. 0,55ha großen Plangebietsfläche eingenommen.



Diese Darstellung der Grenze des LSG basierte vermutlich auf einer topografischen Karte der DDR, welche jedoch wegen ihrer geringen Genauigkeit nicht ohne Weiteres auf die Örtlichkeit übertragbar war.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 06.05.2021 zum Entwurf des Bebauungsplanes vom November 2020 mit:

4. Belange der unteren Naturschutzbehörde

4.1 Weiterführende Hinweise

4.1.1 Hinweise

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 40 „Sondergebiet Gastronomie, Beherbergung und Wohnen Hermsdorfer Straße“ der Gemeinde Mühlenbecker Land wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 Bau-gesetzbuch (BauGB) aufgestellt.

Durch den Bebauungsplan wird die Erweiterung des vor Ort ansässigen Hotel- und Gaststättengewerbes um ca. 27 Zimmer und weiteren Wohnmöglichkeiten für Betriebsangehörige vorbereitet.

Bei dem vorliegenden B-Plan wird ein Einzelvorhaben, welches durch einen einzelnen Vorhabenträger realisiert wird, vorbereitet. Zudem ist die geplante bauliche Entwicklung durch den B-Plan konkret absehbar. Demnach ist im Sinne des "Erlass über die Zuständigkeit für die Entscheidung über Normenkonflikte zwischen Bauleitplänen und LSG-Verordnungen" des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg (MLUL) vom 22. September 2017 die untere Naturschutzbehörde (uNB) gemäß § 1 Abs. 1 Satz 1 Naturschutzzuständigkeitsverordnung (NatSchZustV) zuständig.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im beschleunigten Verfahren auf die Umweltprüfung sowie der Anfertigung eines Umweltberichtes verzichtet. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden jedoch gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB im Rahmen der Begründung zum B-Plan mitbetrachtet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 40 „Sondergebiet Gastronomie, Beherbergung und Wohnen Hermsdorfer Straße“ der Gemeinde Mühlenbecker Land liegt in Teilen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Westbarnim“ (LSG-VO). Nach Prüfung der Planzeichnung und der Begründung zum B-Plan ist jedoch festzuhalten, dass die dargestellte Grenze des LSG „Westbarnim“ deutlich vom wahrheitsgemäßen Grenzverlauf abweicht. Der reale Grenzverlauf des LSG entsprechend der Flurkarte zur Verordnung über das LSG „Westbarnim“ kann bei der unteren Naturschutzbehörde (uNB) eingesehen werden. Nach aktuellem Stand der Planung liegen weitaus größere Areale des LSG innerhalb der dargestellten Baugrenzen. Somit ist mit einer deutlich höheren Erheblichkeit von zukünftigen Bauungen innerhalb des LSG zu rechnen. Daher ist die erneute Erstellung eines Entwurfes des B-Plans sowie die erneute Behördenbeteiligung aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde notwendig um die Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet beurteilen zu können. In diesem Zusammenhang ergeht von Seiten der uNB der Hinweis, dass eine Abänderung der geplanten Baugrenzen, der allgemeinen Vorhabengröße und der geplanten Nebenanlagen erfolgen muss, um eine Vereinbarkeit mit dem Landschaftsschutzgebiet zu erzielen.

Andere Schutzgebiete, sowohl nach nationalem als auch europäischem Recht, und gesetzlich geschützte Biotop sind vom Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 40 nicht betroffen.

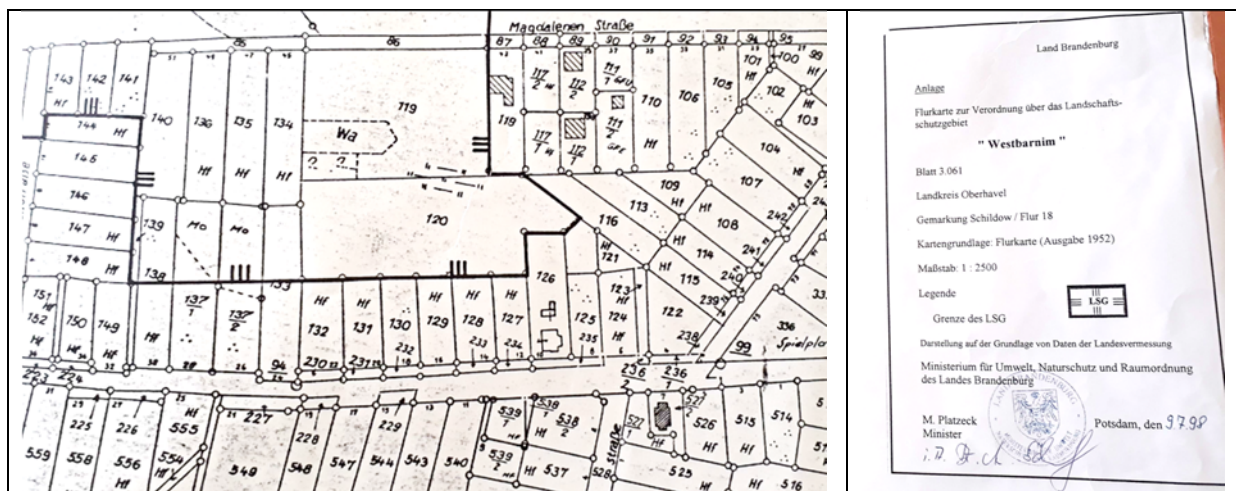
Aufgrund der Aufstellung des B-Plans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist ein Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nicht erforderlich. Die Eingriffsregelung findet dementsprechend keine Anwendung.

Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten ist durch das Bauvorhaben bei Inkrafttreten des B-Plans nach derzeitigem Kenntnis- und Sachstand nicht zu erwarten. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist demnach nicht zu erwarten und der Besondere Artenschutz findet keine Anwendung. Die gutachterliche Einschätzung des Planungsbüros Ludewig wird geteilt. Dies gilt jedoch nur für den derzeitigen Planungsstand.

Die oben bereits erwähnte Notwendigkeit der Neuplanung hinsichtlich der LSG-Grenze bedarf auch einer erneuten gutachterlichen Einschätzung bezüglich des besonderen Artenschutzes. Im Zuge des weiteren Planungsprozesses ist zu prüfen, ob eine Verschiebung der Baugrenzen etc. ein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für bestimmte besonders und streng geschützte Arten verursacht. Eine erneute Erfassung von besonders und streng geschützten Arten auf den betroffenen Flurstücken ist nicht notwendig.

Die Planzeichnung sowie die textlichen Festsetzungen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind im Zuge des weiteren Planungsprozesses anzupassen.

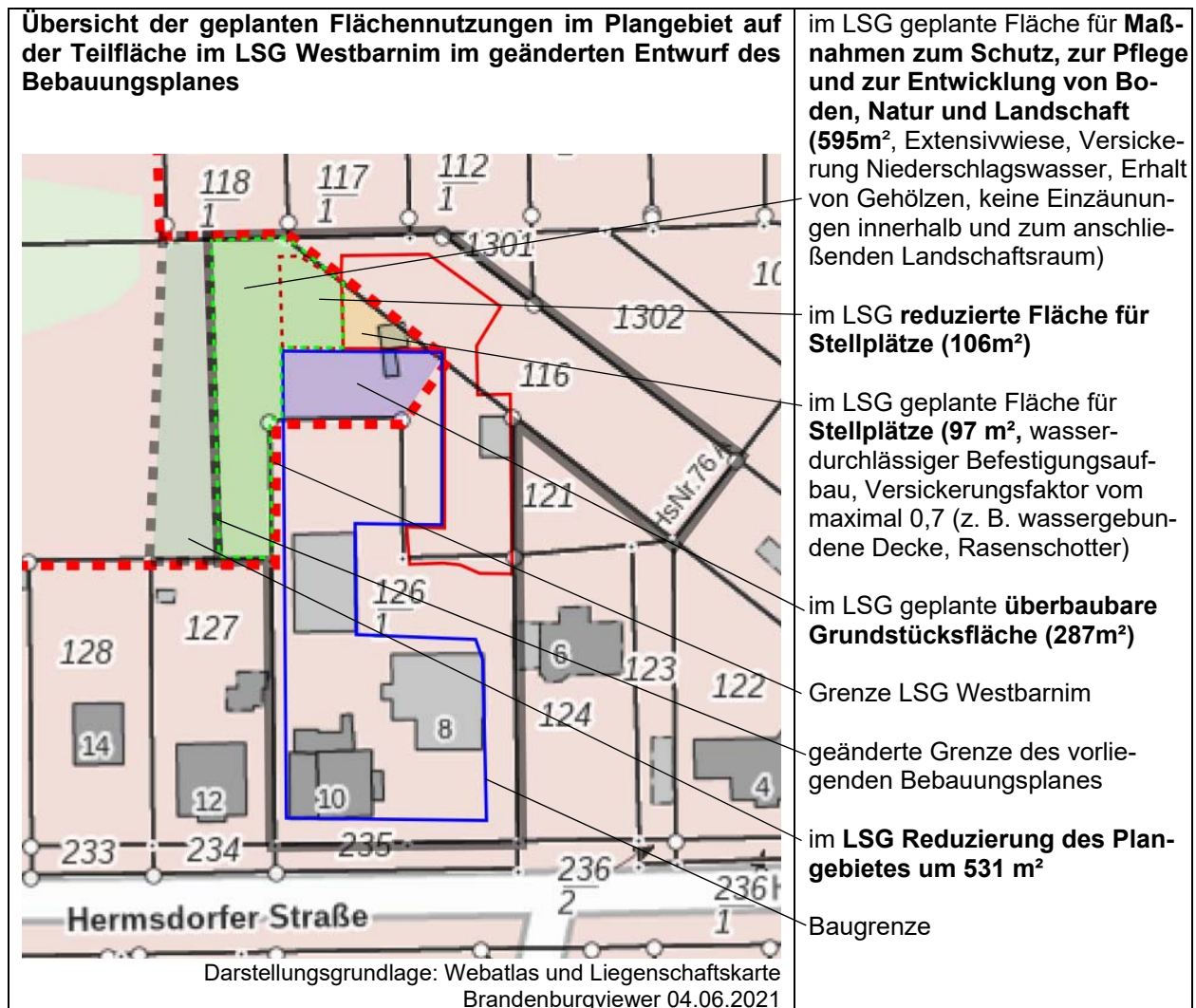
Auszug Flurkarte zur Verordnung über das LSG Westbarnim



Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M2 und des Teils der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1, der innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Westbarnim liegt, sowie an den äußeren Grenzen dieser Flächen zum Landschaftsschutzgebiet Westbarnim sind Einzäunungen unzulässig.

Im übrigen Plangebiet sind Einfriedungen so herzustellen, dass über Gelände Öffnungen als Durchschlupf für Amphibien und Kleinsäuger mit einem lichten Öffnungsmaß von mindestens 10cm im Durchmesser und einer Anzahl von mindestens 1 Stck. je lfd. m vorhanden sind.

Insgesamt beträgt im geänderten Entwurf des Bebauungsplanes der Anteil von Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des LSG im nun verkleinerten Plangebiet **595m²**.



Insgesamt sind im LSG Westbarnim gemäß dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes folgende Nutzungen geplant:

geplante Nutzung innerhalb des LSG im Plangebiet	Flächen-größe in m ²	geplante Ver-siegelung in %	geplante Versie-gelung in m ²
überbaubare Grundstücksfläche	287	100%	287
Fläche für Stellplätze	97	70%	68
Zwischensumme Fläche für bauliche Nutzungen gesamt	384		355
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1 (Erhalt von Gehölzen und Gelände-relief)	38	0%	0

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M2 (Extensivwiese, Versickerung Niederschlagswasser)	557	0%	0
Zwischensumme Maßnahmen M1 und M2	595		
gesamt	979		355

Erläuterung zur Vermeidung von Einfriedungen in den Teilflächen M2 und M1 innerhalb des LSG

<p>Ausschnitt Planzeichnung Bauungsplan</p>	<ul style="list-style-type: none"> Teilfläche im LSG der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1 Grenze LSG Westbarnim Fläche für Stellplätze (teilweise im LSG) Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M2 (vollständig im LSG)
--	---

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des LSG Westbarnim sollen die geplanten Maßnahmeflächen M2 und M1 im LSG nicht gezäunt werden. Eine Einzäunung der im LSG liegenden Teilfläche für Stellplätze in Richtung des LSG soll jedoch nicht ausgeschlossen werden, um ein versehentliches Befahren der Maßnahmefläche M2 mit Kraftfahrzeugen zu vermeiden und das Eindringen von Wildschweinen in das Baugrundstück erforderlichen Falls verhindern zu können.

Die Festsetzung von Durchschlupfmöglichkeiten in Einzäunungen für Amphibien und Kleinsäuger wird beibehalten, da sie sich auf das gesamte Plangebiet bezieht und nicht nur auf die Fläche im LSG. Sie ist insbesondere zur Vermeidung drohender Verstöße gegen Verbote des §44(1)2. BNatSchG in Bezug auf die mögliche Wanderung von Amphibien im Bereich des zeitweise Wasser führenden Grabens innerhalb der Fläche M1 von Bedeutung. (siehe hierzu Fachbeitrag Artenschutz unter I./8.7)

II / 2.5.3.4 Auswirkungen der Änderung des Entwurfes des Bauungsplanes auf den Artenschutz

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 06.05.2021 zum Entwurf des Bauungsplanes vom November 2020 mit:

4. Belange der unteren Naturschutzbehörde
4.1 Weiterführende Hinweise

4.1.1 Hinweise

(...)

Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten sind durch das Bauvorhaben bei Inkrafttreten des B-Plans nach derzeitigem Kenntnis- und Sachstand nicht zu erwarten. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist demnach nicht zu erwarten und der Besondere Artenschutz findet keine Anwendung. Die gutachterliche Einschätzung des Planungsbüros Ludewig wird geteilt. Dies gilt jedoch nur für den derzeitigen Planungsstand.

Die oben bereits erwähnte Notwendigkeit der Neuplanung hinsichtlich der LSG-Grenze bedarf auch einer erneuten gutachterlichen Einschätzung bezüglich des besonderen Artenschutzes. Im Zuge des weiteren Planungsprozesses ist zu prüfen, ob eine Verschiebung der Baugrenzen etc. ein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für bestimmte besonders und streng geschützte Arten verursacht. Eine erneute Erfassung von besonders und streng geschützten Arten auf den betroffenen Flurstücken ist nicht notwendig.

(...)

Berücksichtigung:

Die im geänderten Entwurf des Bebauungsplanes geplante Reduzierung der Größe des Plangebietes sowie die geplante Verkleinerung der Fläche für Stellplätze und die geplante Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Extensivwiese, Versickerung Niederschlagswasser, keine Einzäunung innerhalb und zum Landschaftsraum) bereitet keine Verstöße gegen Verbote des §44 Abs. 1 BNatSchG vor.

Bei der betreffenden Fläche handelt es sich um bisherigen Scherrasen, der keine geeigneten Habitate als Fortpflanzungsstätte oder Rückzugsort geschützter Arten bietet. (Siehe unter 7.1 Biotoptypenkartierung und -bewertung und 8. Fachbeitrag Artenschutz)

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 06.07.2021 im Rahmen der eingeschränkten Beteiligung zu den Änderungen des Entwurfes des Bebauungsplanes vom Juni 2021 u. a. mit:

2. Belange des FB Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz**2.1 Weiterführende Hinweise****2.1.1 Hinweise der unteren Naturschutzbehörde**

(...)

Die Einschätzung, dass die Überarbeitungen des 1. Entwurfs keine Auswirkungen auf den Besonderen Artenschutz haben, wird geteilt. Im Zuge des zu erwartenden Bauantragsverfahrens nach Satzungsbeschluss des B-Plans ist jedoch zu überprüfen, ob durch den geplanten Abriss von Gebäudeteilen der Besondere Artenschutz nicht doch wider Erwarten Einfluss auf den Besonderen Artenschutz nach § 44 ff. BNatSchG hat.

Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:

Die Hinweise sind im Falle des Abrisses baulicher Anlagen entsprechend zu beachten.

II / 2.5.4 Schutzzweck des LSG „Westbarnim“ und Berücksichtigung in der vorliegenden Planung

Es gilt die **Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Westbarnim"** des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom **10.07.1998** war mit Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Nr. 20; Teil II - Verordnungen; vom 06.08.1998, S.482, zuletzt geändert durch Artikel 19 der Verordnung vom 29. Januar 2014 (GVBl.II/14, [Nr. 05]).

Der Schutzzweck gemäß §3 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Westbarnim" wird im vorliegenden Bebauungsplan wie folgt berücksichtigt:

§ 3 Schutzzweck

Schutzzweck ist

1. die Erhaltung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere

a. der Funktionsfähigkeit der Böden durch den Schutz des Bodens vor Überbauung, Verdichtung, Abbau und Erosion,

Berücksichtigung des Schutzzwecks in der vorliegenden Planung:

Mit der vorliegenden Planung wird Schutzgebietsfläche des LSG Westbarnim von 384 m² für bauliche Nutzungen in Anspruch genommen. (siehe unter II / 2.5.3.3)

Hierbei handelt es sich um eine Gartenfläche mit Scherrasen (siehe unter I / 7.)

Hiervon wird die Überbauung eines Anteils von 97 m² durch Stellplätze planerisch vorbereitet. Zur Minderung des Eingriffs in das Schutzgut Boden ist hierfür folgende Festsetzung geplant:

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft BauGB (§9 Abs.1 Nr.20. und 25. BauGB)**(1) Wasserdurchlässige Befestigungsaufbauten für Stellplätze**

Stellplätze sind mit einem wasser- und luftdurchlässigen Befestigungsaufbau mit einem Versickerungsfaktor vom maximal 0,7 (z. B. wassergebundene Decke, Rasenschotter) herzustellen.

Insgesamt ergibt sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes im Plangebiet eine maximal zulässige Versiegelung von 355m².

Auf der innerhalb des LSG geplanten Fläche von 557 m² Größe für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind folgende Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan geplant:

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft BauGB (§9 Abs.1 Nr.20. und 25. BauGB)

(...)

(2) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1 (§§9 Abs.1 Nr.20. und 25.b) BauGB

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1 sind Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig, der vorhandene Gehölzbestand und das vorhandene temporäre Kleingewässer (Grabenanschnitt) sind zu erhalten.

(3) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M2 (§§9 Abs.1 Nr.20. und 25.a) BauGB

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M2 ist Niederschlagswasser von den überbauten Grundstücksflächen über die belebte Bodenzone zu versickern.

Die Fläche M2 ist jährlich nach dem 15. Juni mindestens 1 mal, maximal 2 mal zu mähen.

Mit der Umsetzung dieser geplanten Maßnahmen wird der bestehende Gehölzbestand in der Teilfläche M1 erhalten und in der Teilfläche M2 erfolgt eine erhebliche Aufwertung des bisher hier vorhandenen Scherrasens durch die geplante Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone und Entwicklung einer Extensivwiese. Aus diesen Gründen wird auf den Flächen M1 und M2 mit der vorliegenden Planung kein erheblicher Eingriff in Boden, Natur und Landschaft vorbereitet.

Die **geplante Flächeninanspruchnahme und Versiegelung** innerhalb der geplanten **Stellplatzfläche und überbaubaren Grundstücksfläche** widerspricht dem Schutzzweck gemäß §3 Nr.1 a der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Westbarnim".

Deshalb wird im Zuge des hier vorliegenden Bebauungsplanverfahrens die untere Naturschutzbehörde beim Landkreis Oberhavel um **die Inaussichtstellung einer Befreiung gemäß §67 BNatSchG** gebeten. (siehe hierzu unter II / 2.5.5)

Für die **innerhalb des LSG geplanten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** wird die zuständige untere Naturschutzbehörde um **Bestätigung der Vereinbarkeit mit den Schutzziele der Schutzgebietsverordnung** gebeten.

b. der Funktionsfähigkeit des Wasserhaushaltes durch Sicherung und Wiederherstellung einer weitestgehend unbeeinträchtigten Grundwasserneubildung sowie einer naturnahen Entwicklung der Quellen, Stand- und Fließgewässer einschließlich der angrenzenden Uferbereiche und Verlandungszonen,

Berücksichtigung des Schutzzwecks in der vorliegenden Planung:

Die Versickerung des hier anfallenden Niederschlagswassers soll auch nach Umsetzung der Planung weiterhin innerhalb des Plangebietes erfolgen. Insofern beeinträchtigt die vorliegende Planung nicht die Funktionsfähigkeit des Wasserhaushaltes und die Grundwasserneubildung.

(siehe hierzu unter I / 6.4 Trinkwasserschutz, Gewässerschutz, III / 5. Höhenlage des Erdgeschossfußbodens, III / 6. Versickerung von Niederschlagswasser, III / 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft)

*c. der Reinhaltung und Verbesserung der Luft sowie der Erhaltung und der Stabilisierung des Regional- und Lokalklimas auf Grund der besonderen Bedeutung als **Klimaausgleichsfläche** für den Ballungsraum Berlin zwischen den Siedlungsachsen Berlin-Oranienburg und Berlin-Bernau-Eberswalde,*

Berücksichtigung des Schutzzwecks in der vorliegenden Planung:

Das Plangebiet umfasst eine Fläche im Siedlungsraum. Klimaausgleichsflächen für den Ballungsraum Berlin werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

*d. der **Förderung naturnaher Wälder**, wie z. B. der Bruchwälder, der grundwassernahen Niederungswälder sowie der Buchen- und Kiefern-Traubeneichen-Wälder in einem zusammenhängenden, weitgehend naturnah ausgebildeten und strukturierten Waldökosystem,*

Berücksichtigung des Schutzzwecks in der vorliegenden Planung:

Von der vorliegenden Planung sind keine Waldflächen betroffen und sie hat deshalb keine erheblichen Auswirkungen auf Wälder und das Waldökosystem. (siehe unter I / 7. Natur und Landschaft)

*e. der **kulturabhängigen Biotope und Landschaftselemente** wie ehemalige Rieselfelder, Trockenrasen, **Frischwiesen**, Feuchtwiesen und -weiden, Hecken, Feldgehölze, **Solitärbäume**, Äcker, Lesesteinhaufen, Feldsölle, Kopfweiden sowie **Alleen** und **Streuobstbestände** in ihrer vielfältigen und typischen Ausbildung,*

Berücksichtigung des Schutzzwecks in der vorliegenden Planung:

Mit der geplanten Festsetzung einer bisherigen Scherrasenfläche auf gestörten Böden im Randbereich des LSG als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Extensivwiese) wird die Entwicklung eines standorttypischen kulturabhängigen Biotopes (Frischwiese) im Randbereich des LSG planerisch gesichert. Der im Plangebiet außerhalb des LSG vorhandene Baumbestand wird zum Erhalt festgesetzt. Hierdurch wird auch die Erhaltung der hier vorhandenen Fortpflanzungsstätten einer geschützten Art (Bruthöhlen Star) planerisch gesichert.

(siehe unter III / 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und I / 8. Artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG- Fachbeitrag Artenschutz -)

f. einer weiträumigen, strukturreichen und weitgehend ungestörten Landschaft als Lebensraum einer artenreichen, hierauf angewiesenen Tier- und Pflanzenwelt, insbesondere seltener, gefährdeter Säugetier-, Greif- und Großvogelarten,

Berücksichtigung des Schutzzwecks in der vorliegenden Planung:

Die vorliegend geplanten baulichen Nutzungen beschränken sich auf einen siedlungsgeprägten Bereich. Mit den geplanten Festsetzungen einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Extensivwiese) wird ein Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum planerisch gesichert.

(siehe unter I / 7. Natur und Landschaft und III / 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft)

g. der noch weitgehend intakten und unterschiedlich ausgebildeten Moore in ihrer Funktion als Wasserspeicher und als Lebensraum seltener, gefährdeter Tier- und Pflanzenarten,

Berücksichtigung des Schutzzwecks in der vorliegenden Planung:

Durch die vorliegende Planung werden keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf Moore vorbereitet. (siehe unter I / 7. Natur und Landschaft)

h. der Bedeutung des Gebietes im überregionalen Biotopverbund als Ost-West-Brücke zwischen dem Bernauer Wald- und Seengebiet und der Zehdenick-Spandauer Havelniederung sowie als Nord-Süd-Brücke entlang der Panke und des Tegeler Fließes im länderübergreifenden Biotopverbund zwischen Berlin und Brandenburg,

Berücksichtigung des Schutzzwecks in der vorliegenden Planung:

Wegen der Lage des Plangebietes im Siedlungsraum ergeben sich aus der vorliegenden Planung keine erheblichen Auswirkungen auf den überregionalen Biotopverbund. (siehe unter I / 7. Natur und Landschaft)

*i. der Pufferfunktion für die im Gebiet liegenden Naturschutzgebiete;*Berücksichtigung des Schutzzwecks in der vorliegenden Planung:

Südöstlich des Plangebietes befindet sich in ca. 1,2 km Entfernung das **NSG Tegeler Fließtal**. Zwischen dem Plangebiet und dem NSG Tegeler Fließtal liegen Siedlungsgebietsflächen des OT Schildow sowie Freiflächen. Ein naturräumlicher Zusammenhang zwischen dem NSG Tegeler Fließtal und dem Plangebiet ist nicht erkennbar.

*2. die Bewahrung der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit des Landschaftsbildes, insbesondere*Berücksichtigung des Schutzzwecks in der vorliegenden Planung:

Für die geplante Neubebauung im Plangebiet ist die Festsetzung von maximal 2 Vollgeschossen und einer offenen Bauweise geplant. Hiermit werden Bauhöhe und Bauweise der vorhandenen Bebauung in der Umgebung des Plangebietes aufgenommen. Insofern bereitet die vorliegende Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Eigenart oder Schönheit des Landschaftsbildes vor.

a. eines typischen Ausschnittes der Jungmoränenlandschaft des norddeutschen Tieflandes mit ihrem Mosaik aus Abflussrinnen, Mooren, Söllen, Sanderflächen und Binnendünen sowie den Hügeln der Grundmoränen in ihrer typischen Ausbildung,

Berücksichtigung des Schutzzwecks in der vorliegenden Planung:

Die typische Ausprägung der Jungmoränenlandschaft des norddeutschen Tieflandes wird durch die vorliegende Planung nicht wesentlich berührt.

b. des Wechsels von großen Waldgebieten, eingelagerten Stand- und Fließgewässern und der in unterschiedlicher Weise landwirtschaftlich genutzten Offenlandschaft mit ihren charakteristischen Kleinstrukturen,

Berücksichtigung des Schutzzwecks in der vorliegenden Planung:

Mit der geplanten Festsetzung einer bisherigen Scherrasenfläche auf gestörten Böden im Randbereich des LSG als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird die Entwicklung einer charakteristischen Kleinstruktur (Extensivwiese) im Randbereich des LSG planerisch gesichert. (siehe unter I / 7. Natur und Landschaft und III / 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft)

c. der historisch geprägten Siedlungsstrukturen durch Vermeidung der Landschaftszersiedlung und Landschaftszerschneidung;

Berücksichtigung des Schutzzwecks in der vorliegenden Planung:

Als Planungsmaßnahme der Innenentwicklung dient die vorliegende Planung der Stärkung der historisch geprägten Siedlungsstruktur und der Vermeidung der Landschaftszersiedlung und Landschaftszerschneidung.

3. die Erhaltung des Gebietes wegen seiner besonderen Bedeutung für die naturnahe Erholung im Einzugsbereich des Großraums Berlin, insbesondere

a. einer der Landschaft und Naturlandschaft angepassten touristischen Erschließung, vor allem in Waldgebieten und Gewässerbereichen,

Berücksichtigung des Schutzzwecks in der vorliegenden Planung:

Mit der geplanten Erweiterung des bestehenden kleinteiligen Hotel- und Gaststättenbetriebes innerhalb des Siedlungsgebietes im Randbereich des LSG trägt die vorliegende Planung insbesondere zur Förderung der naturnahen Erholung im Einzugsbereich des Großraums Berlin sowie einer der Landschaft und Naturlandschaft angepassten touristischen Erschließung bei.

b. der Förderung der touristischen Entwicklung im Rahmen der historisch gewachsenen dörflichen Strukturen und der konzeptionellen Einbindung bestehender Einrichtungen wie des Schulwaldes Briesetal,

Berücksichtigung des Schutzzwecks in der vorliegenden Planung:

Mit der vorliegenden Planung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, den vorhandenen familiengeführten Hotel- und Gaststättenbetrieb als wichtigen Bestandteil der Naherholungsinfrastruktur dauerhaft an seinem Standort zu sichern. Das LSG Westbarnim wird durch das Planvorhaben an dieser Stelle erlebbar gemacht.

c. der Entwicklung einer waldgeprägten, naturbetonten Erholungslandschaft auf den ehemaligen Hobrechtsfelder Rieselfeldern auf der Grundlage der vorliegenden Sanierungs- und Gestaltungskonzeption;

Berücksichtigung des Schutzzwecks in der vorliegenden Planung:

kein Bezug zur vorliegenden Planung

4. die Entwicklung des Gebietes im Hinblick auf eine nachhaltige und naturverträgliche Landnutzung.

(...).

Berücksichtigung des Schutzzwecks in der vorliegenden Planung:

Mit dem geplanten Ausbau des vorhandenen kleinteiligen Hotel- und Gaststättenbetriebes innerhalb des Siedlungsgebietes unter Berücksichtigung der Belange des Arten- und Landschaftsschutzes einschließlich der im Übergangsbereich zum Landschaftsraum geplanten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird ein Beitrag zur nachhaltigen und naturverträglichen Landnutzung geleistet.

II / 2.5.5 Begründung der mit dem Bebauungsplan begehrten Inaussichtstellung einer Befreiung gemäß §67 Abs. 1 BNatSchG

II / 2.5.5.1 Rechtsgrundlage

§67 Abs. 1 BNatSchG regelt hierzu:

§ 67 Befreiungen

(1) Von den Geboten und Verboten dieses Gesetzes, in einer Rechtsverordnung auf Grund des § 57 sowie nach dem Naturschutzrecht der Länder kann auf Antrag Befreiung gewährt werden, wenn

1. dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art, notwendig ist oder

2. die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde und die Abweichung mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar ist.

Im Rahmen des Kapitels 5 gilt Satz 1 nur für die §§ 39 und 40, 42 und 43.

(...)

(3) Die Befreiung kann mit Nebenbestimmungen versehen werden. § 15 Absatz 1 bis 4 und Absatz 6 sowie § 17 Absatz 5 und 7 finden auch dann Anwendung, wenn kein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 vorliegt.

Die im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes begehrte **Inaussichtstellung einer Befreiung gemäß §67BNatSchG** für die geplante Inanspruchnahme von **384 m² Fläche für bauliche Nutzungen** und **innerhalb dieser Fläche eine Versiegelung von 355 m²** wird wie folgt begründet:

Für die **innerhalb des LSG** geplanten **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** wird die zuständige untere Naturschutzbehörde um **Bestätigung der Vereinbarkeit mit den Schutzziele der Schutzgebietsverordnung** gebeten.

II / 2.5.5.2 Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art

In der Anlage 2 der **Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung - NatSchZustV)** vom 27. Mai 2013 (GVBl.II/13, [Nr. 43]) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.II/20, [Nr. 28], S.2) sind als **Fallkonstellationen, in denen im Regelfall die uNB über die Zulassung eines Vorhabens in einem LSG entscheiden kann, u. a. aufgeführt:**

- *Vorhabenbezogene oder zumindest vorhabenkonkrete B-Pläne, die qualifizierte zeichnerische und textliche Festsetzungen zu klar erkennbaren Bauvorhaben enthalten und deren Plangebiet bzw. überplante Schutzgebietsfläche weniger als 5 ha umfassen; z.B. Mehrfamilienhaus, Gewerbebetrieb, Lagerhalle, Einkaufszentrum, Schule, Hotel, Pension, Gewächshaus, Klinik, Freiflächen-Photovoltaikanlage (...)*

Dem entsprechend wird davon ausgegangen, dass auch ein **Hotel / Pension** grundsätzlich Gegenstand einer Befreiung von einer Schutzgebietsverordnung sein kann, da, z. B. zum Zweck der Sicherung einer angemessenen Erholungsinfrastruktur ein öffentliches Interesse an einem Hotelstandort in einem Landschaftsschutzgebiet bestehen kann.

Die Schutzziele der Schutzgebietsverordnungen bringen grundsätzlich öffentliche Interessen zum Ausdruck. Gemäß §1 Nr. 3.a der **Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Westbarnim"** ist im vorliegenden Fall die Erhaltung des Gebietes u. a. wegen seiner besonderen Bedeutung für die **naturnahe Erholung im Einzugsbereich des Großraums Berlin**, insbesondere einer **der Landschaft und Naturausrüstung angepassten touristischen Erschließung** ein Schutzziel im LSG.

Mit der geplanten Erweiterung des bestehenden kleinteiligen Hotel- und Gaststättenbetriebes durch einen ergänzenden Hotelneubau im Randbereich des LSG trägt die vorliegende Planung insbesondere zur Förderung der naturnahen Erholung im Einzugsbereich des Großraums Berlin sowie einer der Landschaft und Naturausrüstung angepassten touristischen Erschließung bei.

Da die **naturnahe Erholung im Einzugsbereich des Großraums Berlin**, insbesondere einer **der Landschaft und Naturausrüstung angepassten touristischen Erschließung** ein Schutzziel gemäß Schutzgebietsverordnung ist, wird davon ausgegangen, dass es sich bei der geplanten Entwicklung und hiermit verbundenen Standortsicherung des bestehenden Hotel- und Gaststättenbetriebes um ein Anliegen des **überwiegenden öffentlichen Interesses** handelt. Dies gilt insbesondere, da auch **Gründe sozialer und wirtschaftlicher Art** mit zu berücksichtigen sind.

Ein Grund **sozialer Art** ist in diesem Zusammenhang die Förderung der Naherholung und des Tourismus im Großraum Berlin.

Ein **Grund wirtschaftlicher Art** wäre z. B. der Erhalt kleiner und mittelständischer Gewerbebetriebe, zu denen auch das im Plangebiet ansässige Familienunternehmen für Gastronomie und Beherbergung gehört.

Ein **öffentliches Interesse** besteht insbesondere auch an der **Schaffung von Angeboten für einen nachhaltigen Tourismus**, die insbesondere im **Nahbereich von Metropolen** genutzt werden können, **ohne dafür klimaschädliche Verkehrsmittel wie Flugzeuge oder Kreuzfahrtschiffe** nutzen zu müssen.

Die Schaffung touristischer Angebote, die mit einem **Reisebus gut erreichbar** sind und dann am Zielort auch **ausreichende Übernachtungskapazitäten** bieten, trägt auch dem **öffentlichen Interesse** zur Schaffung angemessener touristischer Angebote für eine **zunehmend älter werdende Bevölkerung** angemessen Rechnung.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird ein einzelnes privates Bauvorhaben vorbereitet, welches in erster Linie privaten Interessen dient. Jedoch kann die Tätigkeit Privater, insbesondere ihre wirtschaftliche Betätigung, auch im öffentlichen Interesse liegen (Bundesnaturschutzgesetz Kommentar, Schumacher / Fischer-Hülfle, Kohlhammer 2121). Allerdings stellen gleichsam die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein öffentliches Interesse dar (Bundesnaturschutzgesetz Kommentar, Schumacher / Fischer-Hülfle, Kohlhammer 2121).

Die Förderung des Tourismus sowie der naturnahen Erholung sind Teil der Schutzzwecke im Sinne von § 3 Nr. 3a und b der Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet Westbarnim (LSG-VO). Die touristische Erschließung erfolgt mit dem hier vorliegenden Vorhaben der Landschaft und dem Naturhaushalt angepasst, gemäß § 3 Nr. 3a LSG-VO, da vorrangig gestörte Böden in Anspruch genommen werden, wie die geotechnische Baugrunduntersuchung belegt (siehe unter I / 6.3 und unter II / 2.5.5.4).

Zwar steht die geplante Bebauung entgegen dem höherrangigen Schutzzweck nach § 3 Nr. 1a und b LSG-VO, wonach das LSG vor Überbauung und Verdichtung geschützt werden soll, jedoch erfolgt die bauliche Überplanung des LSG an Stellen an denen Boden- und Biotopverhältnisse vorliegen, die einem Großteil der restlichen Schutzgebietsfläche minderwertig gegenüberstehen. Deshalb wird hier eine Abwägung mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege als möglich erachtet.

Neben dem öffentlichen Interesse sozialer Art im Sinne der Förderung des Tourismus und der Naherholung zielt die vorliegende Planung aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten auf den Erhalt und die Förderung des vor Ort ansässigen kleinen familiengeführten Gewerbebetriebes für Gastronomie und Beherbergung, wodurch Arbeitsplätze entstehen und langfristig gesichert werden können. Zur Stärkung des im Plangebiet bereits ansässigen Gastronomie- und Beherbergungsbetriebes ist die Bebauung der LSG-Areale notwendig.

Abweichende Standortmöglichkeiten für die zu erwartende Bebauung außerhalb des LSG sind nicht verfügbar und wie ebenfalls unter 2.5.2 dargelegt ist eine abweichende Bebauung auf dem Vorhabengrundstück aus anderen fachplanerischen Gründen nicht möglich.

Es wird davon ausgegangen, dass unter Würdigung des vorstehend dargelegten öffentlichen Interesses die Realisierung der geplanten Bebauung auf bereits erheblich gestörten Böden trotz der Lage im LSG, angemessen ist.

II / 2.5.5.3 Prüfung einer möglichen unzumutbaren Belastung im Einzelfall

Der Familienbetrieb, der seit mehreren Jahrzehnten Gaststätte und Hotel betreibt, hatte die Liegenschaft nach 1990 übernommen. Zu diesem Zeitpunkt waren die Grundstücke straßenseitig bereits mit Hauptgebäuden bebaut. Die rückwärtigen Grundstücksflächen wurden als zugehörige Gartenflächen genutzt und waren teilweise mit Nebenanlagen bebaut, die in der Liegenschaftskarte (Stand 06.06.2021) und in den Luftbildern des Brandenburg-viewer (2015) noch dargestellt sind. (siehe unter 2.5.5.4)

Die 1998 erfolgte Einbeziehung eines Teiles des Freibereichs des damals bereits bestehenden Hotel- und Gaststättenbetriebes in das Landschaftsschutzgebiet Westbarnim ist den Eigentümern offenbar entgangen. Es hatte sich für sie nicht aufgedrängt, dass ein Teil der seit Jahrzehnten genutzten Gartenfläche als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt werden könnte. Die Festlegung der Grenze des LSG orientierte sich an Flurstücksgrenzen, die im Bereich des Plangebietes einen heute nur noch schwer nachvollziehbaren Verlauf haben.

Das Freihalten der im LSG Westbarnim liegenden Teilfläche des rückwärtigen Grundstücksbereichs von baulichen Nutzung oder eine wesentliche Reduzierung des geplanten Hotelergänzungsbaus würde den Fortbestand von Hotel und Gaststätte im Plangebiet und somit die Existenz des Familienbetriebes erheblich gefährden.

Insbesondere nach den beträchtlichen Umsatzeinbußen in Folge der Corona-Pandemie ist der Familienbetrieb gezwungen, für die Zukunft ein tragfähiges wirtschaftliches Konzept zu entwickeln, welches auch in der nächsten Generation den Fortbestand des Betriebes sichert. Dies ist aber nur möglich, wenn Übernachtungskapazitäten geschaffen werden, die die Unterbringung entsprechend den Sitzplätzen eines Reisebusses ermöglichen. Einstöckige Reisebusse haben bis 60 Plätze, moderne Reisebusse, die als Hochdecker oder Doppeldecker ausgelegt sind, 70 Plätze und mehr.

Bei der geplanten Ergänzung der 10 Zweibettzimmer im Bestand durch 26 Zweibettzimmer und 1 Einbettzimmer ergibt sich insgesamt eine Kapazität von 37 Zimmern mit 76 Übernachtungsplätzen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass alleine Mitreisende in der Regel nicht gewillt sind, in einem Doppelzimmer zu übernachten.

Aus diesem Grund liegt die nun geplante Kapazität im unteren Bereich dessen, was erforderlich ist, um Reisegruppen, die mit einem Bus anreisen, im Hotel unterzubringen.

Das Reisen mit dem Bus entspricht insbesondere auch dem Bedarf, der sich unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung in Form von zunehmenden Seniorenreisen ergibt.

Auch unter Gesichtspunkten des Pandemieschutzes und des Umweltschutzes ist das Reisen im Inland mit einem (zukünftig nach Möglichkeit wasserstoffbetriebenen) Reisebus dem Urlaub im Ausland per Flugzeug oder Kreuzfahrtschiff grundsätzlich vorzuziehen.

Nur wenn die Möglichkeit besteht, für diesen spezifischen touristischen Bedarf durch Erweiterung des bestehenden Betriebes ausreichende Kapazitäten anbieten zu können, ist auch zukünftig eine wirtschaftliche Tragfähigkeit des Beherbergungsgewerbes am Standort gegeben.

Aus den genannten Gründen wäre die Verneinung einer Befreiung von den betroffenen Schutzziele der Schutzgebietsverordnung eine **erhebliche Belastung für das Familienunternehmen**.



Da es im Planbereich nur diesen einen Hotel- und Gaststättenbetrieb in dieser planerischen Konstellation gibt, handelt es sich vorliegend um einen **Einzelfall**.

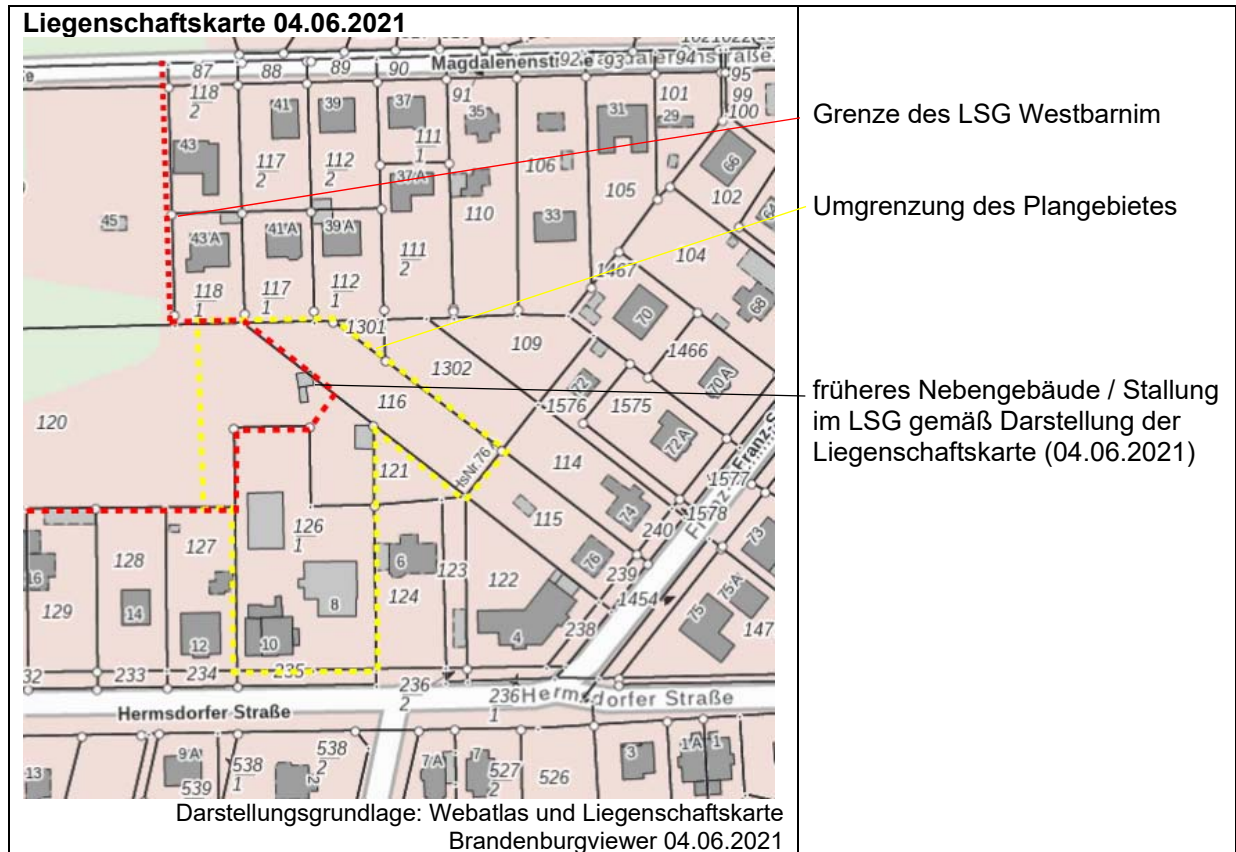
Der **Befreiungsgrund „unzumutbare Belastung“** ist jedoch in erster Linie ein Korrektiv für übermäßige Beschränkungen des Eigentumsrechts nach Art. 14 GG.

Regelungen, die die Nutzung von Grundstücken aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes beschränken, sind als Inhalt und Schranken des Eigentums i.S.v. Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG zu werten und stellen folglich grundstücksbezogene Besonderheiten dar. Subjektive Umstände wie finanzielle Bedingungen können keine Härte begründen, weil die naturschutzrechtlichen Regelungen auf objektive Gesichtspunkte bei der Nutzung des Eigentums abstellen, nicht aber auf die wirtschaftliche Situation des jeweiligen Eigentümers (Bundesnaturschutzgesetz Kommentar, Schumacher / Fischer-Hüftle, Kohlhammer 2121). Die Unzulässigkeit von baulichen Anlagen innerhalb des LSG würde **in diesem Sinne keine unzumutbare Belastung** darstellen.

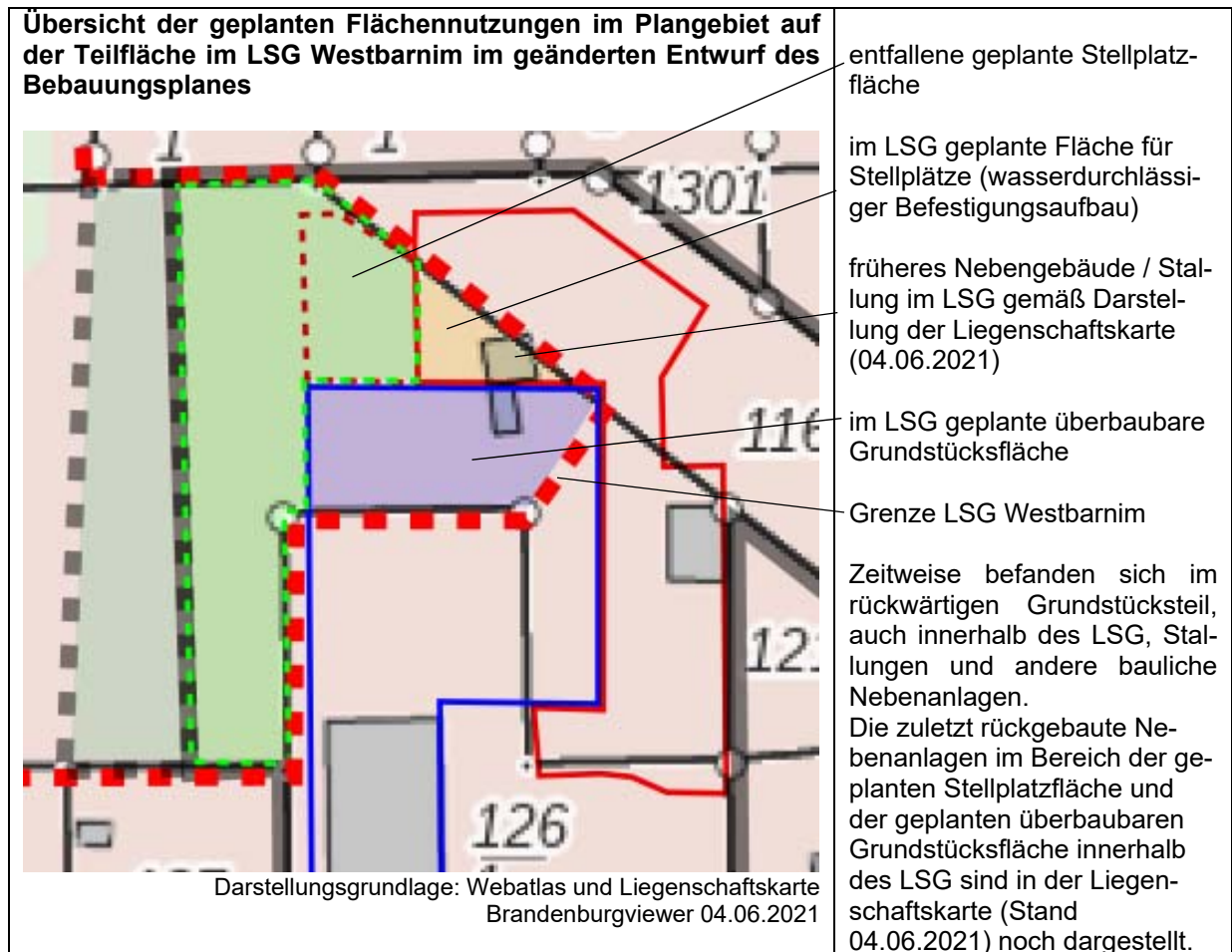
II / 2.5.5.4 Vereinbarkeit der Abweichung mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege

Historische Entwicklung des Plangebietes

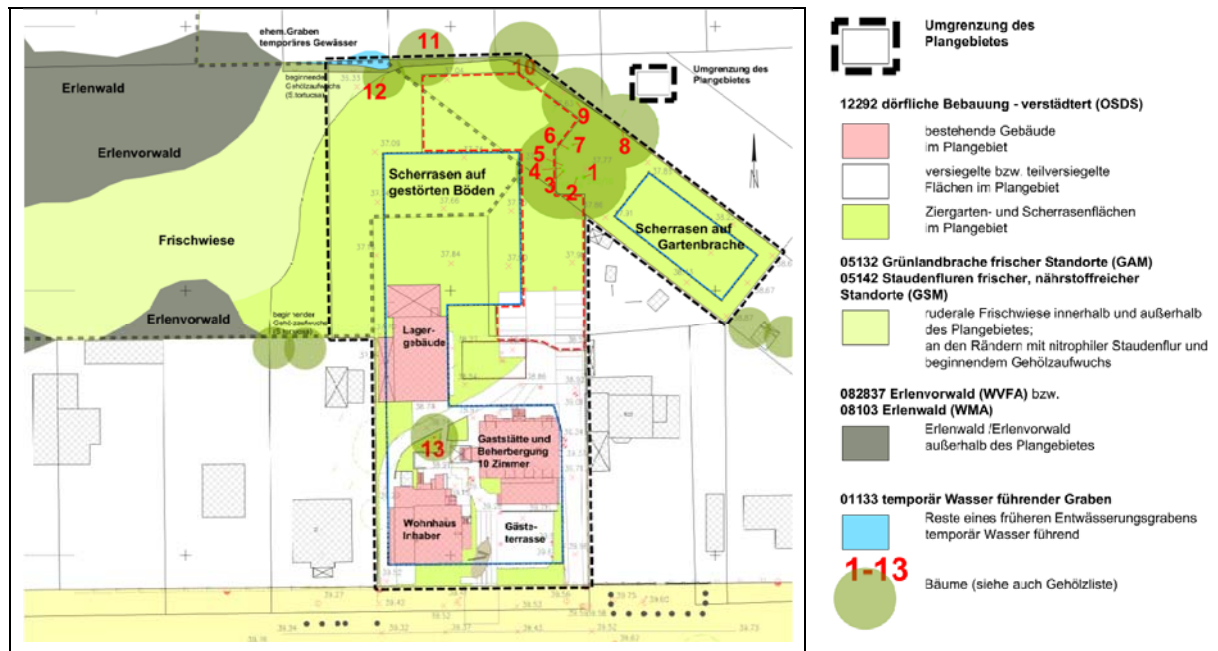
<p>Luftbild 1928</p> 	<p>Grenze des LSG Westbarnim</p> <p>Umgrenzung des Plangebietes</p> <p>Der Teil des Plangebietes, der innerhalb des LSG Westbarnim für bauliche Nutzungen vorgesehen ist, wurde bereits vor ca. 100 Jahren als zugehöriger Freibereich der ca. 1906 errichteten straßenseitigen Bebauung genutzt.</p> <p>Luftbilder 1928, Maßstab im Original 1:4 000 (hier vergrößerte Darstellung) Quelle: https://fbinter.stadt-berlin.de/fb/berlin/service.jsp?id=k_luftbild1928@senstadt&type=WMS</p>
<p>Luftbild 1980 bis 1990</p> 	<p>Grenze des LSG Westbarnim</p> <p>Umgrenzung des Plangebietes</p> <p>Das Luftbild zeigt eine deutliche Abgrenzung des damals genutzten rückwärtigen Gartenbereichs gegenüber dem anschließenden Landschaftsraum.</p> <p>Color-Infrarot-Bilder (CIR) 1991_sw, Maßstab im Original 1:4 000 (hier vergrößerte Darstellung) Quelle: https://www.berlin.de/umwelt-atlas/boden/versiegelung/1990/daten-grundlage/</p>



Bereiche mit geplanten baulichen Nutzungen innerhalb des LSG Westbarnim



Ergebnis der Biotopanalyse



Entsprechend der Biotopanalyse für das Plangebiet umfasst die für eine bauliche Nutzung des Plangebietes vorgesehene Fläche Scherrasenflächen auf gestörten Böden. Geschützte oder hochwertige Biotop sind hier nicht vorhanden. (siehe auch unter I./7.1)



Biotopbestand der für bauliche Nutzungen geplanten Fläche (Foto 2019)

Ergebnis der Geotechnischen Untersuchung

Gemäß der vorliegenden **Geotechnischen Untersuchung** sind die Böden im Bereich der geplanten baulichen Nutzung stark anthropogen überformt. (siehe unter I./ 6.3) **Im Geotechnischen Bericht über Baugrund- und Gründungsverhältnisse zum Bauvorhaben 16552 Schildow, Hermsdorfer Str. 8 - 10, Neubau Hotel** (Auftragsnummer 18567.12, Ing.-Büro Knuth GmbH, Hohen Neuendorf, 16. Februar 2019) wird hierzu ausgeführt:

2.3 Baugrundverhältnisse (...)

Die Geländedeckschicht bilden 1,00 m bis 1,20 m mächtige anthropogen gestörte / aufgefüllte Böden. Die Auf-füllungen setzen sich aus schwach humos bis humos durchsetzten Sanden zusammen, die lokal unterschiedlich Fremdstoffe in Form von Ziegel- und Betonbruch führen.

Vereinbarkeit der Abweichung mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege

Der geplante Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet Westbarnim durch die geplante Inanspruchnahme von **384 m² Fläche für bauliche Nutzungen** und **innerhalb dieser Fläche eine Versiegelung von 355m²** erfolgt auf seit ca. 100 Jahren anthropogen erheblich beeinflussten und überformten Böden. Der hier vorhandene Scherrasen auf gestörten Böden stellt ein Biotop geringer Wertigkeit dar.

Zugleich erfolgt mit der vorliegenden Planung die Festsetzung von **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** wie folgt:

geplante Nutzung innerhalb des LSG im Plangebiet	Flächengröße in m²
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1 (Erhalt von Gehölzen und Geländere relief)	38
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M2 (Extensivwiese, Versickerung Niederschlagswasser)	557
Zwischensumme Maßnahmen M1 und M2	595

Auf der Fläche M2 erfolgt mit der Entwicklung einer Extensivwiese mit Versickerung von Niederschlagswasser eine wesentliche Biotopaufwertung des dort vorhandenen Scherrasens auf gestörten Böden.

Wegen der geplanten geringen Bauhöhe von maximal 2 Vollgeschossen im Bereich des LSG verursacht die vorliegende Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild im LSG Westbarnim.

Die vorliegende Planung hat keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf geschützte Tier- oder Pflanzenarten.

Die Biotope und naturräumlichen Strukturen, deren Schutz und Entwicklung das Landschaftsschutzgebiet Westbarnim dient, sind im Plangebiet bisher nicht vorhanden. Entsprechende Biotopstrukturen werden auf der geplanten Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Ergebnis der vorliegenden Planung jedoch entwickelt.

Zum Ausgleich gemäß §67 Abs. 3 BNatSchG siehe unter II / 2.5.5.5.

Aus den genannten Gründen wird davon ausgegangen, dass die begehrte Befreiung gemäß §67 BNatSchG mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar sein wird.

II / 2.5.5.5 Geplante Maßnahmen zur Kompensation von Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebietes Westbarnim

Der vorliegende Bebauungsplan wird als Planungsmaßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt. Gemäß §13a(2)4. BauGB gelten in den Fällen des §13a(1) Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demnach ist ein Ausgleich des Eingriffes nach dem Naturschutzrecht nicht erforderlich.

§67 Abs. 3 BNatSchG regelt zum Ausgleichserfordernis im Zusammenhang mit der Erteilung von Befreiungen:

(3) Die Befreiung kann mit Nebenbestimmungen versehen werden. § 15 Absatz 1 bis 4 und Absatz 6 sowie § 17 Absatz 5 und 7 finden auch dann Anwendung, wenn kein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 vorliegt.

Hierbei regelt **§ 14 BNatSchG Eingriffe in Natur und Landschaft**, die wegen der vorliegenden Aufstellung eines Bebauungsplanes nach §13a BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Gemäß **§67 Abs. 3 BNatSchG** gelten für Befreiungen gemäß §67 Abs. 1 BNatSchG die **Anforderungen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft** gemäß §§15 und 17 BNatSchG jedoch dennoch.

Dem entsprechend ist der Ausgleich für den geplanten Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet Westbarnim durch die geplante Inanspruchnahme von **384 m² Fläche für bauliche Nutzungen und innerhalb dieser Fläche eine Versiegelung von 355 m²** wie folgt geplant:

geplante Kompensationsmaßnahme	Flächengröße in m²
<u>innerhalb des Plangebiets, im LSG Westbarnim:</u> Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M2 (Extensivwiese, Versickerung Niederschlagswasser)	557
<u>außerhalb des Plangebiets, im LSG Westbarnim:</u> Entwicklung einer Extensivwiese auf Flurstück 120, Flur 18 Gemarkung Schildow, unmittelbar angrenzend an das Plangebiet (siehe nachfolgend)	2.045
gesamt	2.602

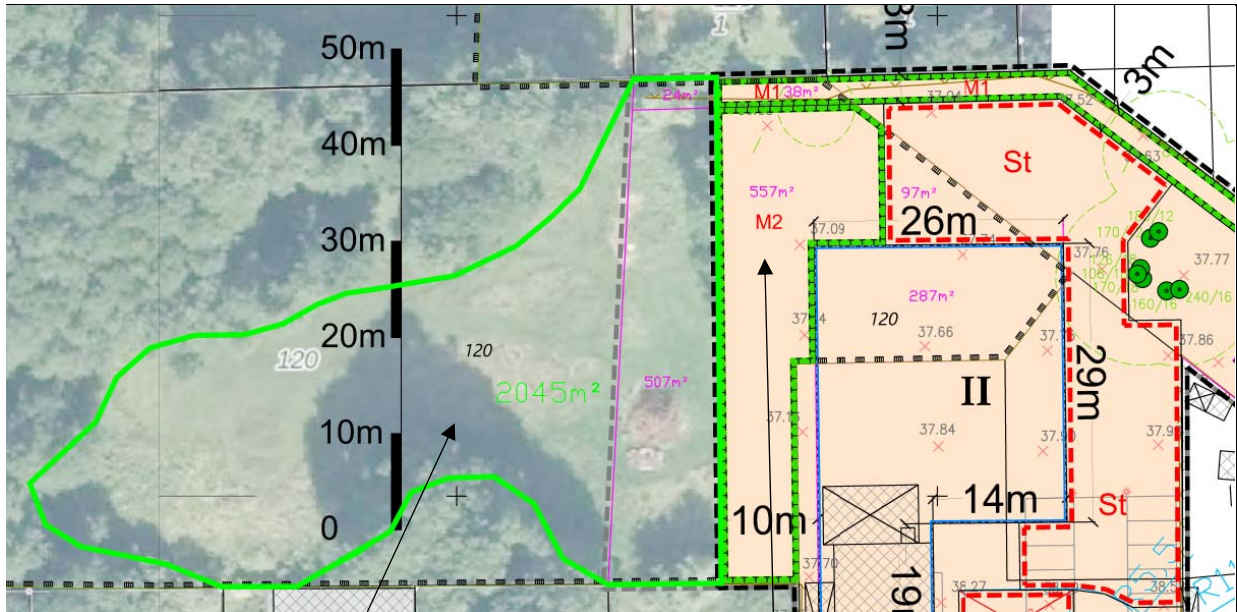
Mit den hier geplanten Maßnahmen steht eine Eingriffsfläche von 384 m² mit hierauf geplanter Versiegelung von 355 m² einer Ausgleichsfläche durch Aufwertung von bisherigem Scherrasen bzw. Intensivwiese zu einer Extensivwiese auf 2.602 m² gegenüber. Das entspricht einem Verhältnis von

Eingriffsfläche gesamt : Ausgleichsfläche = 1 : 6,7

Eingriffsfläche Versiegelung : Ausgleichsfläche = 1 : 7,3

Hiermit erfolgt eine voll umfängliche Kompensation des durch die vorliegende Planung vorbereiteten Eingriffs in das Landschaftsschutzgebiet Westbarnim.

Lage der geplanten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen



außerhalb des Plangebiets, im LSG Westbarnim:
Entwicklung einer Extensivwiese auf Flurstück 120, Flur 18 Gemarkung Schildow, unmittelbar angrenzend an das Plangebiet (2.045 m²)

innerhalb des Plangebiets, im LSG Westbarnim:
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **M2** (Extensivwiese, Versickerung Niederschlagswasser, 557 m²)

Sicherung der Maßnahme:
durch städtebaulichen Vertrag zwischen dem Grundstückseigentümer und der Gemeinde Mühlenbecker Land

Sicherung der Maßnahme:
durch Festsetzung im Bebauungsplan

Entwicklung einer Extensivwiese außerhalb des Plangebiets, im LSG Westbarnim

Auch, wenn die geplante Extensivwiese außerhalb des Plangebietes nicht zu einem landwirtschaftlichen Betrieb gehört und eine geringere Größe als 1 ha hat, soll sich die Maßnahme am **Erlass des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft „Arbeitshilfe Betriebsintegrierte Kompensation“** und **„Erhöhung des Entseigelungsfaktors bei der Kompensation durch den Abriss von Hochbauten“** vom 1. Juni 2016, **Arbeitshilfe Betriebsintegrierte Kompensation** orientieren.

Dort werden u. a. folgende Anforderungen genannt, die auch auf die geplante Extensivwiese im Plangebiet anwendbar sind:

5.1 Extensivierung von Dauergrünland Maßnahmenspezifische Anforderungen:

- (...)
- keine Pflanzenschutzmittel,
 - keine Düngung,
 - keine Bodenbearbeitung, kein Pflegeumbruch, Nachsaat nur bei Bedarf nach Abstimmung mit zuständiger Naturschutzbehörde,
 - i.d.R. zweimalige Mahd mit Entsorgung des Mähguts,

- Einhaltung naturschutzfachlich vorgegebener Mahdtermine in Abhängigkeit vom Zielbiotop und Zielarten gemäß Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde,
- ggf. zeitlich versetzter Mahdtermin von Teilflächen,
- (...)

Die Sicherung der geplanten Maßnahme zur Kompensation von Beeinträchtigungen des LSG Westbarnim auf Grundlage des § 67 Abs. 3 BNatSchG im Falle einer Befreiung nach § 67 Abs. 1 BNatSchG erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag. Eine Kopie dieses Vertrages ist nach dem Satzungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplanes der unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Oberhavel zur Verfügung zu stellen.

Die maßnahmenspezifischen Anforderungen werden in den städtebaulichen Vertrag integriert und im Vorfeld, insbesondere bezüglich der Mahdtermine, mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.“

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 06.07.2021 im Rahmen der eingeschränkten Beteiligung zu den Änderungen des Entwurfes des Bebauungsplanes vom Juni 2021 u. a. mit:

2. Belange des FB Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz

2.1 Weiterführende Hinweise

2.1.1 Hinweise der unteren Naturschutzbehörde

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 40 „Sondergebiet Gastronomie, Beherbergung und Wohnen Hermsdorfer Straße“ der Gemeinde Mühlenbecker Land wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt.

Durch den Bebauungsplan wird die Erweiterung des vor Ort ansässigen Hotel- und Gaststättengewerbes um ca. 27 Zimmer und weiteren Wohnmöglichkeiten für Betriebsangehörige vorbereitet.

Bei dem vorliegenden B-Plan wird ein Einzelvorhaben, welches durch einen einzelnen Vorhabenträger realisiert wird, vorbereitet. Zudem ist die geplante bauliche Entwicklung durch den B-Plan konkret absehbar. Demnach ist im Sinne des "Erlass über die Zuständigkeit für die Entscheidung über Normenkonflikte zwischen Bauleitplänen und LSG-Verordnungen" des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg (MLUL) vom 22. September 2017 die untere Naturschutzbehörde (uNB) gemäß § 1 Abs. 1 Satz 1 Naturschutzzuständigkeitsverordnung (NatSchZustV) zuständig.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im beschleunigten Verfahren auf die Umweltprüfung sowie der Anfertigung eines Umweltberichtes verzichtet. Aufgrund der Aufstellung des B-Plans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist ein Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nicht erforderlich. Die Eingriffsregelung findet dementsprechend keine Anwendung.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden jedoch gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB im Rahmen der Begründung zum B-Plan mitbetrachtet.

Im vorherigen Entwurf des B-Plans waren die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes (LSG) Westbarnim nicht korrekt dargestellt. Der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde wurde entsprochen und die Plandarstellung hinsichtlich des mittels Verordnung festgesetzten Grenzverlaufes geändert. Durch diese Berichtigung und eine Verkleinerung des Plangebietes sind statt 486 m² nun 979 m² des LSG vom B-Plan berührt. Im Zuge der Planänderung erfolgte auch eine Reduzierung der geplanten Fläche der Stellplätze um 106 m². Die Stellplätze werden in einem wasserdurchlässigen Aufbau hergestellt. Darum wurde die Versiegelungsfläche nicht mit dem Faktor 1, sondern mit 0,7 angerechnet. Diese Einschätzung wird von der uNB geteilt. Dadurch beträgt die insgesamt geplante Überbauung von Teilen des LSG 384 m², wovon 355 m² als Vollversiegelung anrechenbar sind.

Das Planungsbüro Ludewig legte mit hinreichender Präzision dar, dass eine Verschiebung oder Abänderung von Gebäudekörpern innerhalb des Plangebietes nicht möglich sei, um nicht anderweitige fachplanerische Vorgaben zu verletzen. Abweichende Standortmöglichkeiten für die zu erwartende Bebauung außerhalb des LSG sind nicht verfügbar. Die Erachtungsmöglichkeit der Bebauung von bereits gestörten Bodenverhältnissen, trotz der Lage im LSG, ist daher vernünftigerweise geboten.

Die Beweggründe einer begehrten Inaussichtstellung einer Befreiung gemäß § 67 Abs. 1 BNatSchG wurden versucht, in allumfassender Hinsicht darzulegen. Aus Sicht der uNB sind die überwiegenden Gründe des öffentlichen Interesses im Zuge einer späteren Vorhabenrealisierung erkennbar, wodurch eine Befreiung im Bauantragsverfahren möglich erscheint.

Die geplante Maßnahme zur Kompensation von Beeinträchtigungen des LSG Westbarnim auf Grundlage nach § 67 Abs. 3 BNatSchG im Falle einer Befreiung nach § 67 Abs. 1 BNatSchG werden von Seiten der uNB befürwortet.

Die getroffenen textlichen Festsetzungen für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (M1 und M2) werden begrüßt. Selbiges gilt für die getroffene Festsetzung eines wasser- und luftdurchlässigen Befestigungsaufbaus der Stellplätze.

II / 2.6 Naturpark „Barnim“

Das Plangebiet liegt, ebenso wie die gesamte bebaute Ortslage des OT Schildow, im **Naturpark „Barnim“** (Erklärung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung Brandenburg vom 24.09.1998).

Mit der vorliegenden Planung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, den vorhandenen familiengeführten kleinteiligen Hotel- und Gaststättenbetrieb als wichtigen Bestandteil der Naherholungsinfrastruktur dauerhaft an seinem Standort zu sichern und zu entwickeln. Hierfür wird eine sehr kleine Teilfläche des LSG Westbarnim in Anspruch genommen, auf der sich bisher Scherrasen auf gestörten Böden befindet.

Für die geplante Neubebauung im Plangebiet ist die Festsetzung von maximal 2 Vollgeschossen und eine offene Bauweise geplant. Hiermit werden Bauhöhe und Bauweise der vorhandenen Bebauung in der Umgebung des Plangebietes aufgenommen. Insofern bereitet die vorliegende Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Eigenart oder Schönheit des Landschaftsbildes vor.

Mit der geplanten Festsetzung einer bisherigen Scherrasenfläche auf gestörten Böden im Randbereich des LSG als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Extensivwiese) wird die Entwicklung eines standorttypischen kulturabhängigen Biotopes (Frischwiese) im Randbereich des LSG planerisch gesichert. Hierdurch wird der betreffende Bereich naturräumlich aufgewertet und ein Übergang der geplanten Bebauung zum angrenzenden Landschaftsraum geschaffen.

Es wird davon ausgegangen, dass mit der vorliegenden Planung die Belange des Naturparks Barnim angemessen berücksichtigt werden.

II /3. Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege

Im Plangebiet sind keine **Baudenkmale** oder **Bodendenkmale** erfasst oder bekannt.

Das **Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum Abteilung Bodendenkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum** teilte mit Schreiben vom 09.04.2021 zum Entwurf des Bebauungsplanes vom November 2020 mit:

in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Fachbehörde für Bodendenkmale und als Träger öffentlicher Belange (§ 17BbgDSchG) nehmen wir wie folgt zum o.g. Vorhaben Stellung:

Im Bereich des genannten Vorhabens sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Da bei Erdarbeiten jedoch unvermutet bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können, weisen wir als brandenburgische Fachbehörde für Bodendenkmale darauf hin, dass nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24.Mai 2004“ (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) folgende Verpflichtungen bestehen:

- 1. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Erdverfärbungen, Holzpfähle, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsorte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).*
- 2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).*

Berücksichtigung:

Die Hinweise sind entsprechend zu beachten.

II / 4. Immissionsschutz

II / 4.1 Anforderungen bezüglich des Immissionsschutzes

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Wohngebietes. Im geplanten Sondergebiet für Gastronomie, Beherbergung und Wohnen sind mit der Beherbergung und dem Wohnen auch sensible Nutzungen vorhanden und geplant, die eines entsprechenden Schallschutzes bedürfen. Andererseits können von den Nutzungen im Plangebiet auch Lärmbelastungen für die Umgebung des Plangebietes verursacht werden.

Entsprechend der DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau - ergeben sich als Orientierungswert für den Beurteilungspegel folgende maximale Lärmbelastungen:

Im allgemeinen Wohngebiet:	55 dB am Tag 45 - 40 dB in der Nacht
----------------------------	---

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.

Das Plangebiet liegt nicht im Einwirkungsbereich erheblich störender gewerblicher Nutzung, Freizeit-, oder Sportnutzungen.

Das **Landesamt für Umwelt** teilte mit Schreiben vom 04.05.2021 zum Entwurf des Bebauungsplanes vom November 2020 mit:

Belang Immissionsschutz

Zu o.g. Entwurf bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken.

II / 4.2 Verkehrslärm

Südlich des Plangebietes befindet sich die Hermsdorfer Straße, die sich in ihrer nordöstlichen Verlängerung als Franz-Schmidt-Straße fortsetzt.

Der **Lärmaktionsplan für die Gemeinde Mühlenbecker Land** (HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin 8. Januar 2020) trifft zum Verkehrslärm im Bereich des Plangebietes folgende Aussagen:

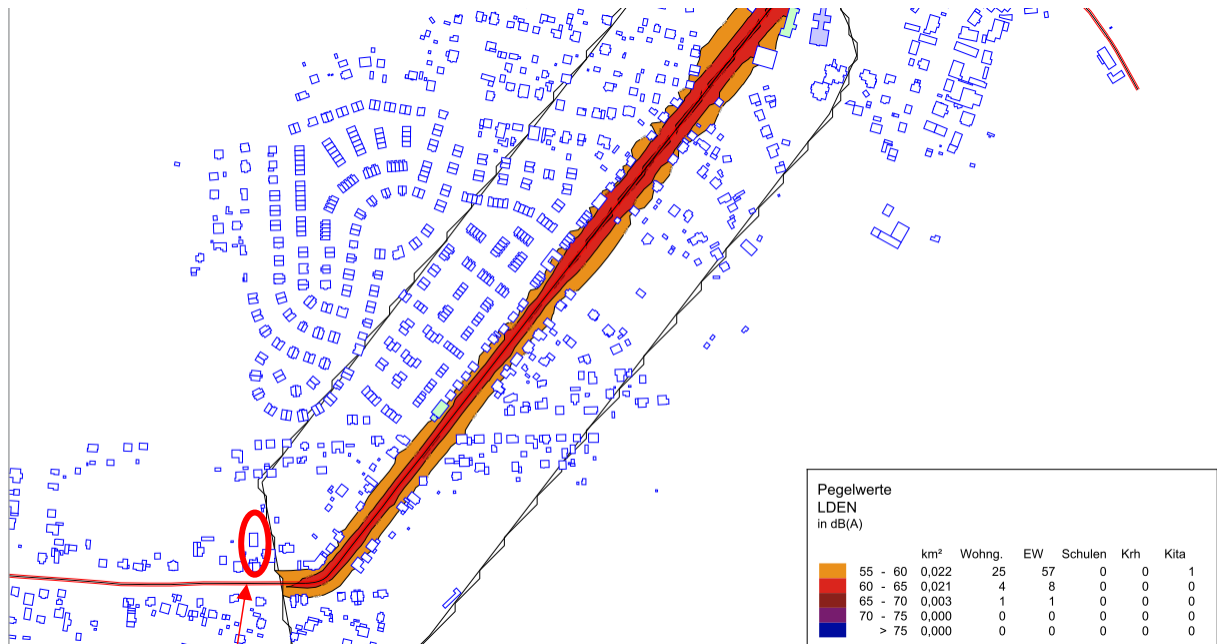
5.3 Bereits vorhandene Maßnahmen

Die Tabelle 5-2 enthält eine Übersicht bereits vorhandener Maßnahmen zur Lärminderung, wie Sanierungen von Straßen und »Tempo 30«-Regelungen im Gemeindegebiete.

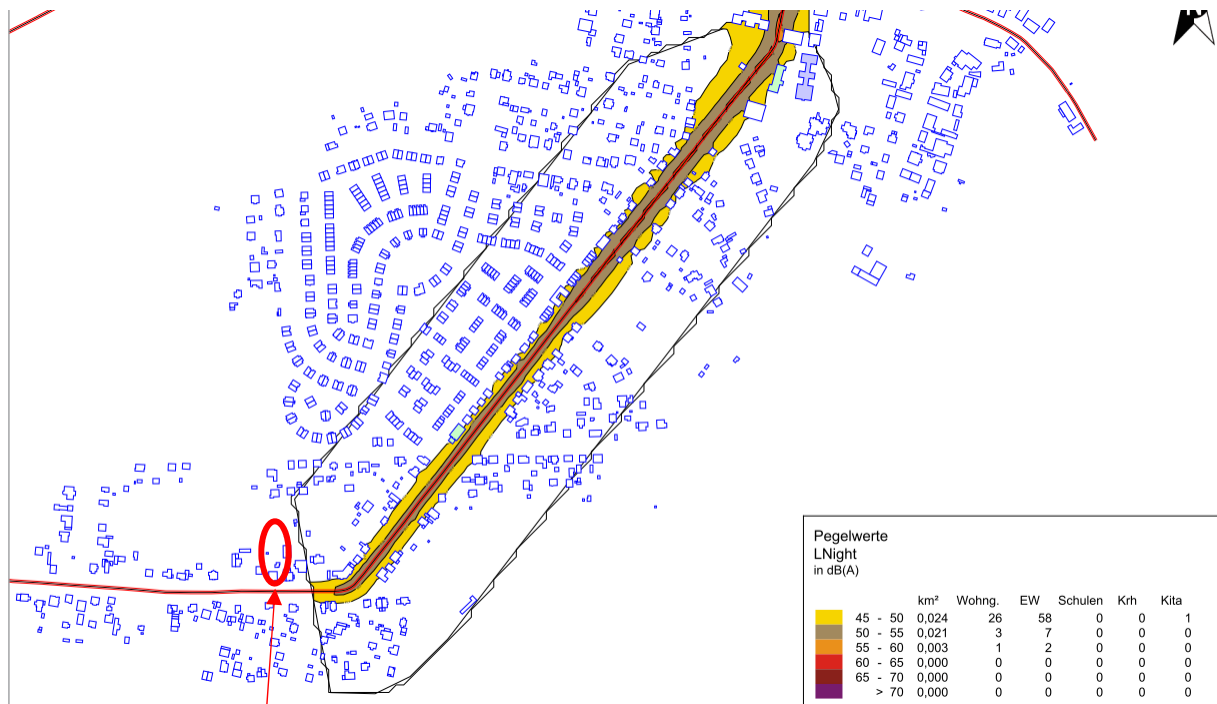
Tabelle 5-2 Bereits vorhandene Maßnahmen zum Lärmschutz

Maßnahme	Bemerkung/ Zeitraum
Sanierter Straßenzug Schillerstraße-Mönchmühlenallee-Kastanienallee in Schildow / Mönchmühle,	aus LAP 2013
Tempo-30-Zone Franz-Schmidt-Straße (bis Hermsdorfer Straße)	aus LAP 2013
Tempo 30 nachts in der Bahnhofstraße in Mühlenbeck	aus LAP 2013

Anlage 12 Lärmkarten L_{DEN} und L_{Night} | Schildow Franz-Schmidt-Straße | Bestand



Lage des Plangebietes



Lage des Plangebietes

Die Franz-Schmidt-Straße ist eine innerörtliche Wohnsammelstraße, die insbesondere den Verkehr in und aus Richtung der B96a im Nordosten aufnimmt. Deshalb ist die Lärmbelastung im Nordosten der Franz-Schmidt-Straße höher und nimmt in südöstlicher Richtung ab, wo die Hermsdorfer Straße anschließt.

Entsprechend den Angaben im Lärmaktionsplan für die Gemeinde Mühlenbecker Land (HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin 8. Januar 2020) ergeben sich keine Anhaltspunkte für erforderliche Festsetzungen zum Schallschutz im vorliegend geplanten Sondergebiet für Gastronomie, Beherbergung und Wohnen auf Grund der Verkehrslärmbelastungen der umliegenden Straßen. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass sich bereits auf Grund der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz für Aufenthaltsräume Schalldämmmaße der Außenbauwerksteile ergeben, die geringfügige Überschreitungen schalltechnischer Orientierungswerte ausgleicht.

II / 4.3 Emissionen auf Grund der geplanten Nutzungen im Plangebiet

Die im geplanten Sondergebiet für Gastronomie, Beherbergung und Wohnen zulässigen Nutzungen sind im Plangebiet bereits vorhanden. Mit dem aufzustellenden Bebauungsplan sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Ergänzungsneubau für den bestehenden Hotelbetrieb und eine weitere Wohnnutzungen geschaffen werden. Im allgemeinen Wohngebiet, welches der Flächennutzungsplan bisher darstellt, sind Wohnnutzungen allgemein zulässig und Beherbergungsbetriebe ausnahmsweise zulässig. Die Festsetzung eines Sondergebietes erfolgt im vorliegenden Plangebiet deshalb, weil wegen des geringen Anteils der Wohnnutzung der Gebietscharakter eines Wohngebietes bezogen auf dieses Plangebiet nicht gegeben wären.

Da der Planbereich durch die vorhandenen Nutzungen (Gastronomie, Hotelbetrieb, Wohnen) bereits geprägt ist, und es sich hierbei um Nutzungen handelt, die gemäß §4 BauNVO auch im allgemeinen Wohngebiet allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig sind, fügt sich das Planvorhaben nach der Art der Nutzung hier grundsätzlich ein.

Mit der geplanten Vergrößerung des Hotelbetriebes von bisher 10 Zimmer durch einen Ergänzungsneubau mit 27 Zimmern auf zukünftig insgesamt 37 Zimmer handelt es sich noch immer um einen Hotelbetrieb mit der Umgebung angemessener Größe. Die An- und Abreise der Hotelgäste findet i. d. R. tagsüber statt. Hierbei erfolgt die An- und Abfahrt zu und von den Stellplätzen, je nach Aufenthaltsdauer der Gäste, i. d. R. weniger als 1 mal täglich je Stellplatz. Aus diesen Gründen ist nicht mit einer erheblichen zusätzlichen Verkehrslärmbelastung auf Grund der geplanten Erweiterung des Hotelbetriebes zu rechnen.

II / 4.4 Klimaschutz

Zur **Verringerung des Energiebedarfs, zur Steigerung der Energieeffizienz und zur verstärkten Nutzung von erneuerbaren Energien** sind im Rahmen der Baugenehmigungsplanung und Bauausführung insbesondere folgende rechtliche Grundlagen zu beachten:

- Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
- Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Mit dem „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“, das am 30. 7. 2011 in Kraft trat, wurde das BauGB zur Anpassung an die Anforderungen des Klimaschutzes novelliert.

§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bestimmt zum **Ziel und Inhalt von Bauleitplänen** nunmehr:

„Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

§1a BauGB wurde hierzu wie folgt ergänzt:

„(5) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.“

Für das Gemeindegebiet Mühlenbecker Land besteht ein **Integriertes Klimaschutzkonzept** (seecon Ingenieure GmbH, Berlin, 30.03.2018).

Für die Bauleitplanung werden dort kommunale Ziele des Klimaschutzes wie folgt benannt:

Entwicklung/Raumordnung

Nr. E 2 Energiebewusste Bauleitplanung

Ziel: *langfristige Reduktion des Energieverbrauchs bei Neubauten, Berücksichtigung Klimawandel*

Kurzbeschreibung: *Um den Heizenergiebedarf für die zukünftige Bebauung zu minimieren, werden Planungsvorgaben in die städtebauliche Planung und den Bebauungsplan aufgenommen. Diese betreffen:*

- Optimierung der Kompaktheit von Gebäuden,
- Sicherung von langfristigen Solarnutzungsoptionen (Südausrichtung),
- Sicherung von Standorten und Leitungen für umweltfreundliche Wärmeerzeugungsanlagen.

Umsetzungszeitraum: *mittelfristig*

Erforderliche Aktionsschritte:

- Erarbeitung einer **verbindlichen Handlungsanleitung für die Bauleitplanung inklusive Auswahl von Standorten für die zukünftige Bebauung und Festlegung energetischer Mindeststandards**
- Ermittlung der Grundlagen, Festlegung von Planungsgrundsätzen
- Beschluss der Gemeindevertretung

Anmerkung:

- Für Wohnungsneubauten sollte das Ziel ein möglichst hoher Energiestandard (Passivhaus jetzt, Null- bzw. Plusenergiehaus in 2050) sein. Festsetzungen dazu sollten in den Bebauungsplänen bzw. den städtebaulichen Verträgen Eingang finden.

Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung:

Die o. g. **verbindliche Handlungsanleitung für die Bauleitplanung inklusive Auswahl von Standorten für die zukünftige Bebauung und Festlegung energetischer Mindeststandards** liegt bisher noch nicht vor. Deshalb können sich hieraus eventuell ergebende Festsetzungen, die für das vorliegende Plangebiet relevant sein könnten, nicht in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen werden.

Die Ziele des Klimaschutzes werden mit der vorliegenden Planung jedoch bereits wie folgt berücksichtigt:
Die vorliegend geplanten baulichen Nutzungen beschränken sich auf einen siedlungsgeprägten Bereich, der bereits teilweise bebaut und durch die Hermsdorfer Straße erschlossen ist. Im Rahmen der vorliegenden Planungsmaßnahme der Innenentwicklung unter Nutzung der vorhandenen Erschließung wird der erhebliche Energieaufwand, der für die Erschließung neuer Baugebiete erforderlich ist, vermieden. Zugleich werden keine wertvollen Vegetationsflächen, wie insbesondere Waldflächen, die u. a. auch der CO₂-Speicherung dienen, durch die vorliegende Planung in Anspruch genommen.

Im Zusammenhang mit der Realisierung von Vorhaben im Plangebiet sind die zunehmend strenger werdenden gesetzlichen Regelungen zur Energieeinsparung zu beachten. Darüber hinaus sind die Ziele des kommunalen Klimaschutzkonzeptes (Passivhaus, Null- bzw. Plusenergiehaus in 2050) als Empfehlung zu berücksichtigen.

II / 5. Bisherige kommunale Planungen nach dem BauGB

Eine verbindliche Bauleitplanung besteht für das Plangebiet zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses hier vorliegenden Bebauungsplanes nicht.

Für die Gemeinde Mühlenbecker Land, OT Schildow besteht ein wirksamer Flächennutzungsplan. (sh. hierzu unter I/1.2)

III. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

III /1. Planungskonzept und geplante Erschließung

III /1.1 Planungskonzept



Das vorstehende Planungskonzept zeigt die mögliche spätere Bebauung im Plangebiet. Der aufzustellende Bebauungsplan belässt für die Grundstücksbebauung einen begrenzten Spielraum, sodass im Detail auch andere Lösungen möglich sind.

III /1.2 Geplante Bebauung

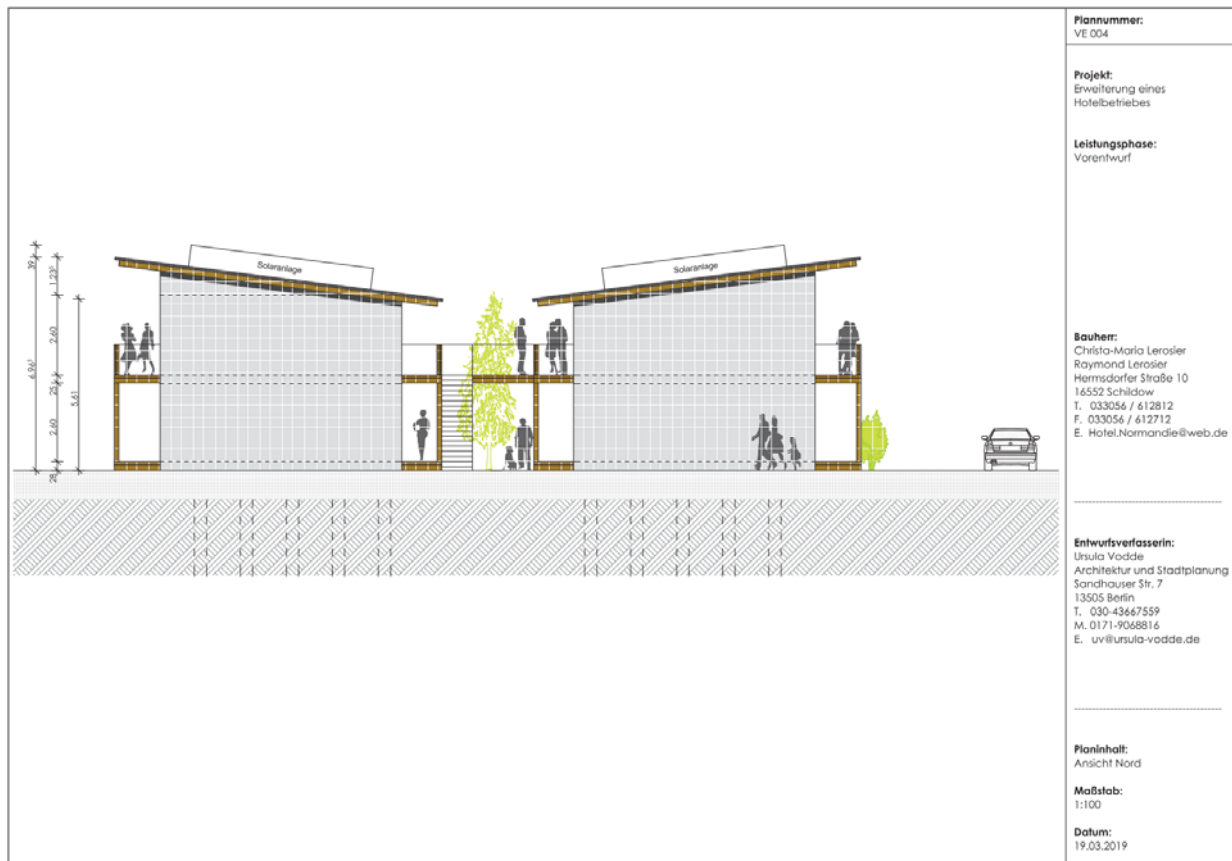
Entsprechend dem Planungskonzept der Vorhabenträgerin, die im Plangebiet bereits ein familiengeführtes Hotel mit Gaststätte betreibt und selbst auch dort wohnt, sind im rückwärtigen Grundstücksteil die Errichtung eines weiteren Hotelgebäudes mit ca. 27 Zimmern und eines weiteren Wohnhauses für die mitarbeitende Familie der Geschäftsinhaber geplant. Hierdurch werden die bestehenden Nutzungen (ein Hotelgebäude mit 10 Zimmern, eine Gaststätte und das Wohnhaus der Inhaber) entsprechend dem örtlichen Bedarf ergänzt.

Mögliche Gebäudegestaltung des geplanten ergänzenden Hotelgebäudes

Die nachfolgende Vorplanung zeigt eine mögliche Gestaltung des zu errichtenden Hotels. Auch abweichende Gebäudegestaltungen sind nach den geplanten Festsetzungen in begrenztem Umfang möglich.

Geplant ist eine zweihüftige Hotelanlage mit einer mittigen Erschließung und nach innen geneigten Pultdächern. Das Gebäude ist zweigeschossig, hat wegen der effektiven Baukörpergestaltung jedoch nur eine Bauhöhe von unter 8m.





III /1.3 Geplante Erschließung, Feuerwehrbewegungsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt weiterhin über die bestehende Grundstückszufahrt von und zur Hermsdorfer Straße.

Feuerwehrbewegungsfläche

Die Zufahrt für die Feuerwehr erfolgt ebenfalls über die bestehende Grundstückszufahrt von und zur Hermsdorfer Straße.

Die geplante ergänzende Bebauung (Hotel und Wohnhaus) ist mehr als 50m von der Hermsdorfer Straße entfernt. Die **Brandenburgische Bauordnung** regelt hierzu:

§ 5 Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken

(1) (...) Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 Meter von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten nach Satz 2 zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.

(2) Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten; die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein.

Fahrzeuge dürfen auf den Flächen nach Satz 1 nicht abgestellt werden.

Dem entsprechend ist eine Bewegungsfläche für die Feuerwehr im vorstehenden Planungskonzept (siehe unter III /1.3) hinter der bestehenden Bebauung im Hofbereich dargestellt.

Auf Anfrage der Dipl.-Ing. Architektin Frau Vodde teilte der **Landkreis Oberhavel FD Technische Bauaufsicht** mit eMail vom 03.11.2020 zum vorstehend dargestellten Planungskonzept (siehe unter III /1.3) mit:

„die Bewegungsfläche der Feuerwehr bezogen auf den Hotel-Neubau wäre so in Ordnung. Sofern die Zufahrt beidseitig durch Gebäude, Zäune oder sonstiges begrenzt ist, sind für die Zufahrt durchgängig 3,50m Mindestbreite zu veranschlagen. Ihre Planung müssten Sie dementsprechend anpassen. Das Objekt Wohnhaus 1 wird hier zunächst nicht betrachtet, da dort möglicherweise noch Aufstellflächen für tragbare Leitern einzuplanen wären, sofern es sich nicht um einen Bestand handelt.“

Berücksichtigung: Die geplante Baugrenze hat im vorliegenden Bebauungsplan im Bereich der vorhandenen Grundstückszufahrt einen Abstand von 4,75 m zur östlichen Grundstücksgrenze, sodass die geforderte Mindestbreite von 3,5m für die Feuerwehzufahrt eingehalten werden kann. Die gegebenen Hinweise sind im Baugenehmigungsverfahren entsprechend zu beachten.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 06.05.2021 zum Entwurf des Bebauungsplanes vom November 2020 mit:

7. Belange des Bereiches Vorbeugender Brandschutz

7.1 Weiterführende Hinweise

7.1.1 Flächen für die Feuerwehr

Die Bewegungsfläche wie auch die Zufahrt für die Feuerwehr sind nach den „Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ (02/2007) auszuführen; dabei ist insbesondere die Zufahrtsbreite von mindestens 3,50 m zu berücksichtigen.

Berücksichtigung:

Die Hinweise sind entsprechend zu beachten.

Für eine Zufahrtsbreite für die Feuerwehr von 3,5m bietet die vorhandene Zufahrtsituation ausreichend Platz.

III /1.4 Notwendige Stellplätze

In der **Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung), Anlage 1 - Richtzahl für den Stellplatzbedarf** ist Folgendes geregelt:

Nr.	Nutzungsarten	Zahl der Stellplätze
1.1	Einfamilien- / Mehrfamilienhäuser	1 je Wohnung bis 80 m ² Hauptnutzfläche 2 je Wohnung über 80 m ² Hauptnutzfläche
6.1	Gaststätte	1 je 10m ² Gastraumfläche
6.2	Beherbergungsbetriebe wie Hotels, Pensionen	1 je 3 Betten

Der genaue Stellplatzbedarf kann erst im Zusammenhang mit dem Baugenehmigungsverfahren ermittelt werden, da der vorliegende Bebauungsplan einen begrenzten Spielraum für die mögliche Grundstücksbebauung im Plangebiet belässt. Entsprechend dem Planungskonzept des Vorhabenträgers ergibt sich ein voraussichtlicher Stellplatzbedarf wie folgt:

Nutzung	geforderte Zahl der erforderlichen Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung	Anzahl der erforderlichen Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung
- Hotel Bestand (10 x 2-Bett-Zimmer = 20 Betten) - geplanter Ergänzungsbau Hotel (26 x 2-Bett-Zimmer, 1 x 4-Bett-Zimmer = 56 Betten) zusammen 76 Betten	1 je 3 Betten	26
Gaststätte Bestand (ca. 110 m ² Gastraumfläche)	1 je 10m ² Gastraumfläche	11
- Wohnhaus Bestand (lt. Baugenehmigung 3 WE) - Wohnhaus geplant (1 WE über 80 m ²) zusammen 2 WE über 80m²	1 je Wohnung bis 80 m ² Hauptnutzfläche 2 je Wohnung über 80 m ² Hauptnutzfläche	5
voraussichtlicher Stellplatzbedarf gesamt:		42

Zum **Stellplatzbedarf baulicher Anlagen mit unterschiedlichen Nutzung** regelt die **Stellplatzsatzung**:

§ 3 Ermittlung des Stellplatzbedarfs bei der Errichtung einer baulichen Anlage

(...)

(2) Bei baulichen Anlagen mit unterschiedlicher Nutzung ist der Bedarf für die jeweilige Nutzungsart getrennt zu ermitteln (vergleiche Anlage 1 dieser Satzung). Erfolgen unterschiedliche Nutzungen zu verschiedenen Tageszeiten, so ist eine zeitlich gestaffelte Mehrfachnutzung der Stellplätze zulässig. Eine Mehrfachnutzung darf sich zeitlich nicht überschneiden; bei Mehrfachnutzung ist die Nutzungsart mit dem größten Stellplatzbedarf maßgebend.

Es ist davon auszugehen, dass die Nutzer des Beherbergungsgewerbes, zumindest teilweise, auch die Gaststätte nutzen. Das ist auch deshalb wahrscheinlich, weil alternative gastronomische Angebote, die

die Hotelgäste für ihre Versorgung nutzen könnten, im fußläufigen Nahbereich des Vorhabens nicht vorhanden sind. Dem entsprechend sind die Gäste der Gaststätte und die Hotelgäste, zumindest teilweise, identisch. Analog der Regelung gemäß §3 Abs. 2 der Stellplatzsatzung erzeugen die unterschiedlichen Nutzungen im Plangebiet keinen sich addierenden Bedarf an Stellplätzen.

Geht man davon aus, dass bei voller Belegung des Hotels mit 76 Gästen neben dem Frühstück auch 25% mittags und 25% abends das Restaurant im Plangebiet nutzen, wären das je 19 Personen mittags und abends. Nach Stellplatzsatzung sind für 19 Hotelgäste ca. 6 Stellplätze erforderlich. Diese 6 Stellplätze sind nicht nochmals für die Gaststättennutzung erforderlich und bräuchten nicht hergestellt zu werden.

Insgesamt würde sich so für das Plangebiet ein Bedarf von 42 - 6= **36 notwendigen Stellplätzen** ergeben.

Die notwendigen Stellplätze sollen, so weit als möglich, auf dem Baugrundstück selbst angeordnet werden. Ein Teil der Stellplätze soll innerhalb des öffentlichen Straßenraumes abgelöst werden.

Die **Stellplatzablösesatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land** vom 25.10.2005 (siehe Anlage zu dieser Begründung) regelt hierzu:

§ 2 Ablösebetrag je Stellplatz

(1) *Stimmt die Gemeinde zu, dass der Bauherr seine Verpflichtung zur Errichtung der notwendigen Stellplätze durch öffentlich-rechtlichen Vertrag nach § 43 Abs. 3 der Brandenburgischen Bauordnung durch Zahlung eines Geldbetrages ablöst, ist je abzulösenden Stellplatz folgender Ablösebetrag zu zahlen:
3.500 Euro*

§ 3 Zahlung, Sicherheitsleistung, Vollstreckungsunterwerfung

(1) *Der Ablösevertrag ist mit dem Bauantrag zur Genehmigung einzureichen.*

(2) *Mit Abschluss des Stellplatzablösevertrages hat der Bauherr Sicherheit durch selbstschuldnerische Bankbürgschaft eines der deutschen Bankaufsicht unterliegenden Kreditinstitutes zu leisten.*

(3) *Der Anspruch der Gemeinde auf Zahlung des im Stellplatzablösevertrages vereinbarten Geldbetrages entsteht mit Baubeginn.*

Der Baubeginn ist der Gemeinde ohne Aufforderung anzuzeigen.

Entsprechend dem städtebaulichen Entwurf können voraussichtlich ca. 30 Stellplätze auf dem Plangebietsgrundstück hergestellt werden. Da auch bisher insbesondere das Parken von Gästen der Gaststätte teilweise im öffentlichen Straßenraum erfolgt, sollen **bis zu 10 notwendige Stellplätze abgelöst und im öffentlichen Straßenraum der Hermsdorfer Straße** genutzt werden.

Wegen der großen Straßenbreite der Hermsdorfer Straße ist hier zur Zeit das Parken in Queraufstellung möglich (siehe unter I./5.1)

Im Zusammenhang mit einem zukünftigen Ausbau der Hermsdorfer Straße und der in diesem Zusammenhang geplanten Herstellung eines Geh- und Radweges (Schulwegsicherung) ist zu gewährleisten, dass durch ausparkende Fahrzeuge keine Gefährdung der Verkehrssicherheit für die Nutzer des Geh- und Radweges entsteht.



Auch eine gelegentliche **An- und Abfahrt von Hotelgästen mit einem Bus** ist möglich.

Die **Stellplatzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land** regelt hierzu:

§ 2 Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze

(...)

(4) *Bei baulichen Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr mit Autobussen oder Motorrädern zu erwarten ist, kann zusätzlich eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Autobusse oder Motorräder verlangt werden.*

Im Plangebiet selbst ist die Festsetzung eines Sondergebietes geplant. Es liegt jedoch innerhalb eines Wohngebietes.

Zum **Abstellen / Parken von Bussen in Wohngebieten** sind folgende **gesetzliche Regelungen** zu beachten:

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

§ 12 Stellplätze und Garagen

(...)

(3) Unzulässig sind

1. Stellplätze und Garagen für Lastkraftwagen und Kraftomnibusse sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge in reinen Wohngebieten,
2. Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 Tonnen sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge in Kleinsiedlungsgebieten und allgemeinen Wohngebieten.

Straßenverkehrs-Ordnung (StVO)

§ 12 Halten und Parken

(...)

(3a) Mit Kraftfahrzeugen mit einem zulässigen Gesamtgewicht über 7,5 t sowie mit Kraftfahrzeuganhängern über 2 t zulässiges Gesamtgewicht ist innerhalb geschlossener Ortschaften

1. in reinen und allgemeinen Wohngebieten,
2. in Sondergebieten, die der Erholung dienen,
3. in Kurgebieten und
4. in Klinikgebieten das regelmäßige Parken in der Zeit von 22.00 bis 06.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen unzulässig.

Das gilt nicht auf entsprechend gekennzeichneten Parkplätzen sowie für das Parken von Linienomnibussen an Endhaltestellen.

Unter Berücksichtigung des Wohngebietes, welches das Plangebiet umgibt, würde sich ein Busparkplatz für die Hotelnutzung im Plangebiet nicht einfügen. Ein solcher gesonderter Parkplatz für einen Bus ist auf Grund des hier vorliegenden Planvorhabens auch nicht erforderlich, da im Falle der Anreise von Gästen mit einem Bus, dieser nach dem Aussteigen der Fahrgäste den Standort des Plangebietes verlassen und einen für das Parken zulässigen Standort aufsuchen müsste. Dieser Standort muss außerhalb der in §12 StVO genannten Gebiete liegen. Dies kann auch außerhalb des Gemeindegebietes sein. Da dies bereits §12 StVO regelt, sind hierfür keine weitergehenden Regelungen erforderlich.

Im Falle der Anreise von Hotelgästen mit einem Bus entfallen die einzelnen An- und Abfahrten der Gäste mit Pkw einschließlich des Ein- und Ausparkens auf dem Grundstück. Hierdurch ergeben sich bei An- und Abreise der Gäste mit einem Bus insgesamt geringere Emissionen als bei individueller An- und Abreise der Gäste.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 06.05.2021 zum Entwurf des Bebauungsplanes vom November 2020 mit:

9. Belange der unteren Straßenverkehrsbehörde

9.1 Weiterführende Hinweise

9.1.1 Hinweis

Gegen das Vorhaben bestehen straßenverkehrsbehördlich keine Bedenken, die folgenden Hinweise zum Bauvorhaben sind jedoch zu berücksichtigen:

Es ist ausreichend Vorsorge für den ruhenden Verkehr, insbesondere für die Hotelgäste, zu treffen.

Wie in den Planungen erwähnt, sollen 10 Stellplätze im öffentlichen Straßenraum der Hermsdorfer Straße genutzt werden bzw. zur Verfügung gestellt werden. Im Zusammenhang mit dem zukünftigen Ausbau der Hermsdorfer Straße und der geplanten Herstellung eines Geh-/Radweges ist zu gewährleisten, dass durch parkende Fahrzeuge keine Gefährdung der Verkehrssicherheit für die Nutzer des Geh- und Radweges entsteht. Der Fachdienst Verkehr ist diesbezüglich in den weiteren Planungen einzubeziehen.

Durch diese Stellungnahme bleibt eine aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Anordnungen, insbesondere auf Grundlage der StVO, unberührt.

Berücksichtigung:

Die Hinweise sind entsprechend zu beachten.

III /2. Geplante Art der baulichen Nutzung

Gemäß §11 Abs. 1 BauNVO sind Gebiete, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden, als sonstige Sondergebiete darzustellen und festzusetzen.

Vorliegend ist ein Baugebiet geplant, in dem nur die Errichtung eines von Schank- und Speisewirtschaften, Betrieben des Beherbergungsgewerbes sowie Wohnungen für Betriebsangehörige zulässig sein sol-

len. Da sich dieses geplante Baugebiet wesentlich von den Gebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheidet, ist vorliegend eine Festsetzung als sonstiges Sondergebiet gemäß §11 Absatz 2 BauNVO geplant.

Neben der zeichnerischen Festsetzung des SO GBW - Sondergebiet Gastronomie, Beherbergung, Wohnen ist hierzu folgende textliche Festsetzung geplant:

SO GBW - Sondergebiet Gastronomie, Beherbergung, Wohnen gemäß §11(2) BauNVO

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche des SO GBW - Sondergebiet Gastronomie, Beherbergung, Wohnen sind ausschließlich folgende bauliche Nutzungen zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Wohnungen für Betriebsangehörige

Die im geplanten Sondergebiet für Gastronomie, Beherbergung und Wohnen geplanten zulässigen Nutzungen sind im Plangebiet bereits vorhanden. Mit dem aufzustellenden Bebauungsplan sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Ergänzungsneubau für den bestehenden Hotelbetrieb und eine Erweiterung der Wohnmöglichkeiten für Betriebsangehörige geschaffen werden. Im allgemeinen Wohngebiet, welches der Flächennutzungsplan bisher darstellt, sind Wohnnutzungen allgemein zulässig und Beherbergungsbetriebe ausnahmsweise zulässig. Die Festsetzung eines Sondergebietes erfolgt im vorliegenden Plangebiet deshalb, weil wegen des geringen Anteils der Wohnnutzung und deren Beschränkung auf Betriebsangehörige der Gebietscharakter eines Wohngebietes bezogen auf dieses Plangebiet nicht gegeben wären.

Da der Planbereich durch die vorhandenen Nutzungen (Gastronomie, Hotelbetrieb, Wohnen) bereits geprägt ist, und es sich hierbei um Nutzungen handelt, die gemäß §4 BauNVO auch im allgemeinen Wohngebiet allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig wären, fügt sich das Planvorhaben nach der Art der Nutzung hier grundsätzlich ein.

Die Beschränkung der zulässigen Wohnnutzung auf Betriebsangehörige erfolgt, da sich die Wohnnutzungen auf gleichem Grundstück befinden, wie die Gaststätte und der Beherbergungsbetrieb. Sie sind räumlich eng mit den betrieblichen Nutzungen verbunden und ermöglichen den dort wohnenden Betriebsangehörigen, bei Bedarf auf kurzem Weg für den Betrieb zur Verfügung zu stehen. Wegen der zusammenhängenden baulichen Nutzung des Vorhabengrundstücks ergibt sich für die im Nordosten geplante Baufläche bei einer ergänzenden Wohnnutzung kein Erschließungsdefizit. Alle auf dem Grundstück befindlichen notwendigen Stellplätze können in die Stellplatzanlage auf der hierfür festgesetzten Fläche integriert werden. Weitere erforderliche Stellplätze sollen gemäß Ablösesatzung der Gemeinde abgelöst werden. (siehe hierzu auch unter III./1.5)

Im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist auch die Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes geplant (siehe unter II / 1.3)

Zur Berücksichtigung der Anforderungen des Immissionsschutzes siehe unter II./7.

III / 3. Geplantes Maß der baulichen Nutzung

III / 3.1 Grundflächenzahl

Hierfür erfolgt die textliche Festsetzung der Grundflächenzahl wie folgt:

2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

Grundflächenzahl (§9(1)1. BauGB, BauNVO)

(1) Für die gemäß Planzeichnung festgesetzte Baugebietsfläche des SO GBW - Sondergebiet Gastronomie, Beherbergung, Wohnen wird gemäß § 16(2)1. BauNVO festgesetzt:

Grundflächenzahl: **GRZ 0,35**

(2) Durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO, darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) bis zu **GRZ 0,75** überschritten werden.

Im Entwurf des Bebauungsplanes vom November 2020 war eine GRZ 0,3 und eine Überschreitung für Anlagen gemäß §19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 120%, d. h. bis GRZ 0,66 geplant. Zur Berücksichtigung des Landschaftsschutzgebietes wurde nun jedoch das Plangebiet um 531m² verkleinert. Da für die Berechnung der Grundflächenzahl GRZ nun eine verkleinerte Baugrundstücksfläche zu Grunde zu legen ist, wurde zur Ermöglichung des Planvorhabens die geplante GRZ entsprechend angepasst.

Der noch wirksame Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet bisher zu großen Teilen ein allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,2, GFZ 0,3) dar. Gegenwärtig erfolgt die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes. Im Vorentwurf des neu aufzustellenden Flächennutzungsplanes sind keine Darstellungen zum Maß der baulichen Nutzung mehr geplant. Im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist auch die Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes geplant (siehe unter II / 1.3)

Die geplante Grundflächenzahl GRZ 0,35 ermöglicht die geplanten Erweiterungen der bestehenden baulichen Nutzungen im Plangebiet.

Für Sondergebiete ist gemäß §17 BauNVO eine Obergrenze für die Grundflächenzahl GRZ 0,8 festgelegt. Für allgemeine Wohngebiete legt §17 BauNVO eine Obergrenze GRZ 0,4 fest. Diese Obergrenzen werden durch die geplante GRZ 0,35 unterschritten. Hiermit wird dem bestehenden Charakter des Siedlungsgebietes, in dem das Plangebiet liegt sowie dessen Lage am und teilweise im Landschaftsschutzgebiet, angemessen Rechnung getragen.

Die festgesetzte Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) bis zur GRZ 0,75 durch Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO erfolgt, um die Herstellung von Stellplätzen und Nebenanlagen auf dem Grundstück zu ermöglichen, die für eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung erforderlich sind.

Nach §19(4) BauNVO handelt es sich um folgende bauliche Anlagen:

1. *Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,*
2. *Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,*
3. *bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,*

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind:

§ 14 Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen

(1) Außer den in den §§ 2 bis 13 genannten Anlagen sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Soweit nicht bereits in den Baugebieten nach dieser Verordnung Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, einschließlich der Kleintierhaltungszucht, zulässig sind, gehören zu den untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des Satzes 1 auch solche für die Kleintierhaltung. Im Bebauungsplan kann die Zulässigkeit der Nebenanlagen und Einrichtungen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

(2) Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht Absatz 1 Satz 1 Anwendung findet.

(3) Soweit baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen innerhalb von Gebäuden nicht bereits nach den §§ 2 bis 13 zulässig sind, gelten sie auch dann als Anlagen im Sinne des Absatzes 1 Satz 1, wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.

Die Grundflächenzahl ermöglicht im Zusammenhang mit der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse eine zweckentsprechende Nutzung des Plangebietes.

Zur Gewährleistung der Niederschlagsentwässerung siehe unter

- III / 5. Höhenlage des Erdgeschossfußbodens
- III / 6. Versickerung von Niederschlagswasser
- III / 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

III / 3.2 Zahl der Vollgeschosse, Geschossfläche

Gemäß den geplanten zeichnerischen Festsetzungen sollen in den neu zu bebauenden Flächen des Plangebietes sowie auf der Fläche des bestehenden Wohngebäudes maximal 2 Vollgeschosse zulässig sein. Lediglich für das bestehende Gebäude des Hotels und der Gaststätte erfolgt die Festsetzung von maximal 3 zulässigen Vollgeschossen, da diese hier bereits vorhanden sind.

Die Festsetzung der **Zahl der Vollgeschosse** erfolgt als Obergrenze, d. h., dass auch Gebäude mit geringerer Geschosshöhe im Plangebiet zulässig sind.

In der **Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO)** in der aktuellen Fassung ist zum Begriff des Vollgeschosses geregelt:

„(2) Solange § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit § 2 Absatz 4 der Brandenburgischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226) fort. Auf Satzungen nach dem Baugesetzbuch, die bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes Rechtswirksamkeit erlangt haben, ist der zum Zeitpunkt des jeweiligen Satzungsbeschlusses geltende Begriff des Vollgeschosses weiter anzuwenden.“

Gemäß §2(4) Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226) ist der Begriff des Vollgeschosses wie folgt bestimmt:

„Vollgeschosse sind alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung technischer Gebäudeausrüstungen dienen (Installationsgeschosse) sowie Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, gelten nicht als Vollgeschosse.“

Hiernach sind nach aktueller Rechtslage alle **Dachgeschosse, in denen Aufenthaltsräume möglich sind, Vollgeschosse und als diese auf die Geschossfläche anzurechnen.**

Die Festsetzung von maximal 2 zulässigen Vollgeschossen auf den noch zu bebauenden Teilflächen des Plangebietes entspricht der vorhandenen Bebauung im Planbereich, die im Wesentlichen zweigeschossig ist. Hierbei befindet sich das zweite Vollgeschoss teilweise in einem Dachraum. Auch Gebäude mit 2 raumhohen Vollgeschossen sind im Planbereich vorhanden. (siehe unter I / 4.2)

Erhebliche nachteilige Auswirkungen einer zweigeschossigen Bebauung im Plangebiet auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu befürchten, da die vorhandene Bebauung im Planbereich ebenfalls im Wesentlichen zweigeschossig ist. Um der Unterschiedlichkeit der vorhandenen Dachformen im Plangebiet Rechnung zu tragen und auch Elemente der Nutzung regenerativer Energien oder Gründächer nicht auszuschließen, erfolgen keine gestalterischen Festsetzungen zur Dachgestaltung.

Gemäß §20(3) BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Demnach ergibt sich die Geschossflächenzahl aus dem Produkt der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse. Bei Festsetzung einer Grundflächenzahl GRZ 0,35 und maximal 2 Vollgeschossen und teilweise 3 Vollgeschossen (Bestand) ergibt sich eine maximal zulässige **Geschossflächenzahl GFZ unter 0,8**. Die Obergrenze des §17 BauNVO für die Geschossflächen für Sondergebiete (GFZ 2,4) und für allgemeine Wohngebiete (GFZ 1,2) werden durch die geplanten Festsetzungen erheblich unterschritten.

Der noch wirksame Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet bisher zu großen Teilen ein allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,2, GFZ 0,3) dar. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes galt noch eine andere Vollgeschossregelung, nach der genutzte Dachgeschosse i. d. R. nicht als Vollgeschosse angerechnet wurden. Insofern entspricht die im bisherigen Flächennutzungsplan dargestellte GFZ 0,3 nicht mehr der heutigen Rechtslage und baulichen Realität im Planbereich.

Gegenwärtig erfolgt die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes. Im Vorentwurf des neu aufzustellenden Flächennutzungsplanes sind keine Darstellungen zum Maß der baulichen Nutzung mehr geplant. Im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt auch die Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes (siehe unter II / 1.3)

III / 4. Geplante Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

III / 4.1 Bauweise

Die Festsetzung der **offenen Bauweise** entspricht dem Charakter der vorhandenen Bebauung im Bereich des Plangebietes.

Die **BauNVO** regelt hierzu:

§ 22 Bauweise

(...)

(2) In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

(...).

Ergänzend zur Festsetzung der Bauweise wird die mögliche Ausdehnung der zulässigen Bebauung auch durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen begrenzt. (siehe nachfolgend)

III / 4.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt im vorliegenden Bebauungsplan durch **Baugrenzen**.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan zeichnerisch Flächen für Nebenanlagen (Stellplätze, Bewegungsfläche für die Feuerwehr) fest.

Hierzu ist folgende textliche Festsetzung geplant:

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §22 BauNVO)

(...)

(2) *Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind nur innerhalb der hierfür in der Planzeichnung gemäß §9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Fläche und innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.*

Die **BauNVO** regelt hierzu:

§ 23 Überbaubare Grundstücksfläche

(...)

(3) *Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.*

(...).

(5) *Wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.*

Die zeichnerische Festsetzung der **Baugrenzen** erfolgt entsprechend dem Planungskonzept des Vorhabenträgers. (siehe unter III./1.1) Die Baugrenzen schließen die vorhandene und die geplante Bebauung mit bauliche Hauptanlage ein. Insbesondere im Randbereich des Landschaftsschutzgebietes belassen die Baugrenzen nur einen geringen Spielraum. Hierdurch wird eine darüber hinausgehende Ausdehnung der geplanten baulichen Nutzung in Richtung des **Landschaftsschutzgebietes** vermieden.

Im Bereich des vorhandenen Wohngebäudes hat die geplante **Baugrenze** einen Abstand von nur 2m zur **westlichen Nachbargrenze**. Hiermit wird der vorhandenen Bebauung des Wohnhauses Rechnung getragen, die ebenfalls näher als 3 m an die Nachbargrenze heranrückt.

Ergänzend zu den festgesetzten Baugrenzen sind auch die geforderten Abstandsflächen gemäß §6 BbgBO einzuhalten. Sie gewährleisten den angemessenen Nachbarschutz vor heranrückender Bebauung.

Durch die geplante Anordnung des geplanten Ergänzungsbaus für das Hotel möglichst nah angelagert an die vorhandene Grundstücksbebauung wird zu den **nördlich angrenzenden Baugrundstücken** ein Abstand der Baugrenze von mehr als 17m eingehalten. In Verbindung mit der geplanten Begrenzung auf maximal 2 Vollgeschosse wird hierdurch eine Beeinträchtigung der nördlich angrenzenden Baugrundstücke durch den geplanten Hotelneubau vermieden.

Die ebenfalls zeichnerisch festgesetzten **Flächen für Stellplätze** ermöglichen die Anordnung der im Planungskonzept dargestellten Stellplätze. Eine darüber hinausgehende Herstellung von Stellplätzen soll unterbleiben, um eine konzentrierte Anordnung der Stellplätze und hierdurch den Erhalt zusammenhängender un bebauter Flächen im Plangebiet planerisch zu sichern. Die Festsetzung dient insbesondere der Vermeidung einer Ausdehnung der Stellplatznutzung in Richtung des **Landschaftsschutzgebietes**.

Auch zur nördlichen Grundstücksgrenze, an welche die geplanten Stellplätze mit der vorliegenden Planung neu heranrücken, verbleibt ein Abstand von 3m. Der betreffende 3m breite Bereich entlang der Grundstücksgrenze wird im vorliegenden Bebauungsplan als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, innerhalb der Änderungen der Geländehöhe unzulässig sind und der vorhandene Gehölzbewuchs zu erhalten ist. Hierdurch werden Beeinträchtigungen der benachbarten Grundstücke durch die bauliche Herstellung der Stellplätze vermieden. (zum Immissionsschutz siehe unter II / 4)

Der genaue Stellplatzbedarf kann erst im Zusammenhang mit dem Baugenehmigungsverfahren ermittelt werden, da der vorliegende Bebauungsplan einen begrenzten Spielraum für die mögliche Grundstücksbebauung im Plangebiet belässt. Der sich entsprechend dem Planungskonzept des Vorhabenträgers ergebende voraussichtliche Stellplatzbedarf wurde unter III./1.5 ermittelt. Ergänzend ist die Ablösung von notwendigen Stellplätzen und deren Nutzung im öffentlichen Straßenraum der Hermsdorfer Straße geplant.

Die Festsetzung der **Bewegungsfläche für die Feuerwehr** im vorliegenden Plangebiet erfolgt, da mit der vorliegenden Planung eine Bebauungstiefe von mehr als 50m im Plangebiet ermöglicht wird und für die neu geplante rückwärtige Bebauung die Brandbekämpfung wegen des zu großen Abstandes nicht

mehr von der Hermsdorfer Straße aus erfolgen kann (§5 BbgBO). Die vorhandene Bebauung und Zufahrtsituation in Verbindung mit der geplanten ergänzenden Bebauung belässt nur einen sehr geringen Spielraum für die mögliche Anordnung der erforderlichen Bewegungsfläche für die Feuerwehr. Mit der geplanten Festsetzung wird für den Brandfall die notwendige Erreichbarkeit der geplanten rückwärtigen Grundstücksbebauung durch die Feuerwehr planerisch gesichert. Die Lage der geplanten Feuerwehrbewegungsfläche wurde vorab mit dem **Landkreis Oberhavel FD Technische Bauaufsicht** abgestimmt. (siehe hierzu unter III / 1.4)

Sofern die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes dem nicht entgegen stehen, können im Übrigen im Plangebiet gemäß §22(5) BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

III./ 5. Höhenlage des Erdgeschossfußbodens

Gemäß dem **Geotechnischen Bericht über Baugrund- und Gründungsverhältnisse zum Bauvorhaben 16552 Schildow, Hermsdorfer Str. 8 - 10, Neubau Hotel** (Auftragsnummer 18567.12, Ing.-Büro Knuth GmbH, Hohen Neuendorf, 16. Februar 2019) (siehe unter I./ 6.3) liegt im Plangebiet der zu erwartende **Höchstgrundwasserstand ca. bei 37 m über NHN im DHHN 2016**.

Um erhebliche Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung, auch mit Blick auf das Landschaftsschutzgebiet, in dessen Randbereich das Plangebiet liegt, zu vermeiden und zugleich die Anforderungen gemäß §54 Abs. 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes zu erfüllen (siehe unter I / 6.4), ist das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser hier auch zu versickern.

Die wasserrechtlichen Anforderungen und Bestimmungen des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) und des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) sind hierbei zu beachten und einzuhalten. Voraussetzung für die Niederschlagsversickerung ist versickerungsfähiger Boden und ein Mindestabstand von **1,00 m zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand**.

Im o. g. **Geotechnischen Bericht** wird hierzu ausgeführt:

3.6 Hinweise zur Regenwasserversickerung

*Die im Untersuchungsgebiet bis zum Grundwasseranschnitt anstehenden Sande stellen mit Durchlässigkeitsbeiwerten zwischen 5×10^{-5} m/s einen durchlässigen Untergrund dar. Gemäß dem Regelwerk Arbeitsblatt DWA-A 138 liegt die Durchlässigkeit der Sande im entwässerungstechnisch relevanten Versickerungsbereich ($k_f = 1 \times 10^{-6}$ bis 1×10^{-3} m/s). Sie sind für die Versickerung von Niederschlagswassern geeignet. **Auf Grund des oberflächennah anstehenden Grundwassers kommt jedoch nur eine Versickerung über die angrenzenden Flächen in flachen Mulden in Betracht.***

Weitere Hinweise zur Bemessung von Regenwasserversickerungsanlagen können dem DWA-Regelwerk Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ entnommen werden.“

Um eine Versickerung des Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone zu ermöglichen und hierfür zugleich einen Abstand von mindestens 1m zum Grundwasserhöchststand von 37,0 m über NHN im DHHN 2016 einzuhalten, darf eine Höhe fertiger Fußboden Erdgeschoss von 38,5m über NHN im DHHN 2016 nicht unterschritten werden. Diese Höhe entspricht der vorhandenen Höhenlage im Hofbereich südlich des bestehenden Hotel- und Gaststättengebäudes. Das Gelände im Plangebiet fällt in nördlicher Richtung jedoch bis auf ca. 37m über NHN ab, sodass hier Anpassungen der Geländehöhen erforderlich sein werden. Die abschließende Festlegung der Höhenlagen erfolgt im Rahmen der Objektplanung.

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1 festgesetzt, innerhalb der vorhandene Gehölze zu erhalten und Aufschüttungen oder Abgrabungen unzulässig sind. Hierdurch wird auch gewährleistet, dass die Geländehöhen im Bereich der nördlich angrenzenden Baugrundstücke unverändert bleiben. (siehe auch unter III / 1.6 und 1.7)

III / 6. Versickerung von Niederschlagswasser

Zur Versickerung des Niederschlagswassers sind im vorliegenden Bebauungsplan folgende Festsetzungen geplant:

4. Versickerung von Niederschlagswasser (§9(1)14. BauGB)

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes über die belebte Bodenzone zu versickern.

Um erhebliche Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung, auch mit Blick auf das Landschaftsschutzgebiet, in dessen Randbereich das Plangebiet liegt, zu vermeiden und zugleich die Anforderungen gemäß §54 Abs. 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes zu erfüllen (siehe unter I / 6.4), ist das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser hier auch zu versickern.

Um hierfür einen ausreichenden Flurabstand zu gewährleisten, erfolgt die Festsetzung einer Mindesthöhe fertiger Fußboden Erdgeschoss. (siehe vorstehend unter III / 6.)

Im o. g. **Geotechnischen Bericht** wird hierzu ausgeführt:

3.6 Hinweise zur Regenwasserversickerung

*Die im Untersuchungsgebiet bis zum Grundwasseranschnitt anstehenden Sande stellen mit Durchlässigkeitsbeiwerten zwischen 5×10^{-5} m/s einen durchlässigen Untergrund dar. Gemäß dem Regelwerk Arbeitsblatt DWA-A 138 liegt die Durchlässigkeit der Sande im entwässerungstechnisch relevanten Versickerungsbereich ($k_f = 1 \times 10^{-6}$ bis 1×10^{-3} m/s). Sie sind für die Versickerung von Niederschlagswassern geeignet. **Auf Grund des oberflächennah anstehenden Grundwassers kommt jedoch nur eine Versickerung über die angrenzenden Flächen in flachen Mulden in Betracht.***

Weitere Hinweise zur Bemessung von Regenwasserversickerungsanlagen können dem DWA-Regelwerk Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ entnommen werden.“

Entsprechend der geplanten Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ 0,35 zuzüglich einer zulässigen Überschreitung der zulässige Grundfläche baulicher Anlagen durch die Grundflächen nach §19(4) BauNVO bis GRZ 0,75 (siehe unter III / 3.1) verbleiben im Plangebiet 25% der Grundstücksfläche unbebaut und steht für die Versickerung von Niederschlagswasser zur Verfügung, soweit ein ausreichender Flurabstand zum Höchstgrundwasserstand vorhanden ist. Für die Niederschlagsentwässerung soll insbesondere die Fläche M2 westlich und nordwestlich der geplanten überbaubaren Grundstücksfläche genutzt werden. (Siehe unter III. / 7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft)

Um die Niederschlagsversickerung und die Grundwasserneubildung im Plangebiet zu unterstützen ist im vorliegenden Bebauungsplan auch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze geplant. (siehe nachfolgend unter III / 7.)

Entlang der Plangebietsgrenze zu den in nördlicher Richtung anschließenden Wohnbaugrundstücken ist im vorliegenden Bebauungsplan die Festsetzung einer 3m breiten Fläche geplant, innerhalb der Änderungen der Geländehöhen unzulässig sind und der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten ist. Hier ist wegen eines früheren Grabens, der teilweise noch als temporäres Gewässer vorhanden ist, eine Geländevertiefung im Plangebiet vorhanden. Die Beibehaltung der vorhandenen Geländehöhen gewährleistet auch, dass Beeinträchtigungen der nördlichen Nachbargrundstücke durch ablaufendes Niederschlagswasser aus dem Plangebiet vermieden werden.

Da es sich vorliegend um einen Angebotsbebauungsplan handelt, besteht ein begrenzter Spielraum für die tatsächlich entstehende ergänzende Grundstücksbebauung. Die Menge des tatsächlich zu versickernden Niederschlagswassers ergibt sich erst aus der konkret geplanten Bebauung. Deshalb erfolgt der konkrete Nachweis der Niederschlagsentwässerung erst im Zusammenhang mit dem Baugenehmigungsverfahren.

III / 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im vorliegenden Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aus folgenden Gründen geplant:

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft BauGB (§§9 Abs.1 Nr.20. und 25. BauGB)

(1) Wasserdurchlässige Befestigungsaufbauten für Stellplätze

Stellplätze sind mit einem wasser- und luftdurchlässigen Befestigungsaufbau mit einem Versickerungsfaktor vom maximal 0,7 (z. B. wassergebundene Decke, Rasenschotter) herzustellen.

Begründung:

Da im vorliegenden Bebauungsplan eine zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ 0,35 durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis GRZ 0,75 geplant ist und der für die Versickerung von Niederschlagswasser erforderliche Flurabstand von mindestens 1m zum Höchstgrundwasserstand von 37 m über NHN im DHHN 2016 nicht überall im Plangebiet erreichbar sein wird, soll durch wasserdurchlässige Befestigungsaufbauten der Stellplätze im Plangebiet die Versickerung eines Teils des hier anfallenden Niederschlagswassers planerisch gesichert werden.

Hierdurch wird einer möglichen Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch die geplanten baulichen Nutzungen und damit verbundenen Versiegelungen, auch mit Blick auf das Landschaftsschutzgebiet, in dessen Randbereich das Plangebiet liegt, entgegengewirkt.

(2) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1 (§9 Abs.1 Nr.20. und 25.b) BauGB

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1 sind Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig, der vorhandene Gehölzbestand und das vorhandene temporäre Kleingewässer (Grabenanschnitt) sind zu erhalten.

Begründung:

Die Maßnahmenfläche M1 begrenzt das Plangebiet im Norden und teilweise im Nordwesten, wo benachbarte Baugrundstücke mit ihren Gartenbereichen an das Plangebiet anschließen.

Innerhalb der Fläche M1 fallen die Geländehöhen zur nördlich gelegenen Grenze der benachbarten Baugrundstücke hin ab, im westlichen Teil dieser Fläche befindet sich ein temporäres Kleingewässer (Grabenanschnitt).

Im Zusammenhang mit der Umsetzung der vorliegenden Planung wird die Erhöhung des Geländes angrenzend an M1 im Bereich der geplanten Stellplatzfläche und teilweise auf Flächen für die Niederschlagsentwässerung erforderlich werden, um einen Flurabstand von 1m zum Höchstgrundwasserstand für die Versickerung von Niederschlagswasser einhalten zu können.

Innerhalb der Fläche M1 bzw. in unmittelbarer Nähe an der Plangebietsgrenze ist teilweiser Gehölzbestand vorhanden, der erhalten werden soll.

Um den Erhalt des Gehölzbestandes und des temporären Kleingewässers (Grabenanschnitt) zu gewährleisten sollen innerhalb der Fläche M1 Änderungen der Geländehöhen (Aufschüttungen und Abgrabungen) unzulässig sein. Hierdurch wird auch gewährleistet, dass die erforderlichen Geländeregulierungen im Plangebiet nicht zu Konflikten mit den nördlich angrenzenden Baugrundstücken führen.

(3) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M2 (§§9 Abs.1 Nr.20. und 25.a) BauGB

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M2 ist Niederschlagswasser von den überbauten Grundstücksflächen über die belebte Bodenzone zu versickern. Die Fläche M2 ist zur Entwicklung einer Extensivwiese jährlich nach dem 15. Juni mindestens 1 mal, maximal 2 mal zu mähen.

Begründung:

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M2 bildet den Übergang zwischen den baulich zu nutzenden Flächen im Plangebiet und dem westlich anschließenden Landschaftsraum. Gemäß Biotopkartierung (siehe unter I / 7.1) umfasst sie einen Scherrasen auf gestörtem Boden.

Die geplante Maßnahmenfläche M2 liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Westbarnim. (siehe hierzu unter II / 2)

Gemäß §3 Nr. 1. der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“ ist Schutzzweck die Erhaltung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere auch der kulturabhängigen Biotope und Landschaftselemente sowie einer strukturreichen Landschaft (siehe unter II / 2.5.3)

Die Festsetzung M2 dient der Wiederherstellung einer Frischwiese durch extensive Wiesennutzung und Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser aus dem Plangebiet über die belebte Bodenzone gemäß der geplanten Festsetzung. Mit der Umsetzung der Festsetzung wird die Wiese als wertvolles Offenlandbiotop entwickelt und einer zukünftigen Verbuschung entgegengewirkt. Da die Mahd erst nach dem Samenfall erfolgen darf, ist eine naturnahe Entwicklung der Frischwiesenflora gewährleistet.

(4) Erhalt von Bäumen

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind zur Vermeidung drohender Verstöße gegen Verbote gemäß §44 Abs. 1 BNatSchG (Artenschutz Stare) zu erhalten. Dies schließt auch den Schutz der Wurzeln im Traufbereich der Bäume mit ein.

Begründung:

Bei den Bäumen 1 bis 7 gemäß Baumkartierung handelt es sich um Erlen (*Alnus glutinosa*) mit Stammumfängen zwischen 1,08 m und 2,40 m. (siehe unter I/7.2) Diese Bäume weisen Höhlungen auf, die durch Stare zur Brut genutzt werden. Darüber hinaus werden die Bäume von bis zu 30 Staren als Schlafbäume genutzt. (siehe unter I./8. Fachbeitrag Artenschutz)

Zur Vermeidung drohender Verstöße gegen Verbote des §44 Abs. 1 BNatSchG setzt der vorliegende Bebauungsplan den Erhalt dieser Bäume fest. Zum Schutz der Wurzeln im Traufbereich der Bäume siehe unter I/ 7.2.3.

(5) Freihalten der Flächen M1 und M2 im LSG von Einzäunungen und Vermeidung von Barrierewirkungen für Amphibien

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M2 und des Teils der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1, der innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Westbarnim liegt, sowie an den äußeren Grenzen dieser Flächen zum Landschaftsschutzgebiet Westbarnim sind Einzäunungen unzulässig.

Im übrigen Plangebiet sind Einfriedungen so herzustellen, dass über Gelände Öffnungen als Durchschlupf für Amphibien und Kleinsäuger mit einem lichten Öffnungsmaß von mindestens 10cm im Durchmesser und einer Anzahl von mindestens 1 Stck. je lfd. m vorhanden sind.

Begründung:

Bei den Begehungen zur Erfassung geschützter Arten wurden 2019 weder Individuen noch Laich oder Kaulquappen von Amphibien im Plangebiet festgestellt. Ab Mitte Juli war das temporäre Kleingewässer am Nordrand des Plangebietes zudem trockengefallen.

Dennoch ist es möglich, dass in Jahren mit mehr Niederschlägen das Plangebiet für die Wanderung von Amphibien von Bedeutung sein kann. Undurchdringliche Einzäunungen könnten in diesem Fall durch Barrierewirkungen Verstöße gegen Verbote des §44(1)2. BNatSchG verursachen. Zur Vermeidung dieser Verstöße erfolgt die vorstehende Festsetzung.

Die geplante Festsetzung zur Ausführung von Einfriedungen mit Durchschlupfmöglichkeiten kommt auch anderen Kleintieren zu Gute, wie z. B. dem Igel, für den das Plangebiet teilweise ein geeignetes Habitat darstellt.

Der Ausschluss von Einfriedungen innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M2 und M1 im LSG erfolgt zur Berücksichtigung der Anforderungen des Landschaftsschutzgebietes. (siehe unter II / 2.5.3.3)

III / 8. Nachrichtliche Übernahmen

Folgende Satzungen werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen:

- Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Mühlenbecker Land (Stellplatzsatzung)
- Stellplatzablösesatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land
- Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zu Festlegungen von Nachpflanzungen (Gehölzschutzsatzung)

Die Satzung soll, ebenso wie in ihren übrigen Geltungsbereichen, in der zum Anwendungszeitpunkt jeweils geltenden Fassung angewendet werden. Die gegenwärtig geltende Fassung liegt in der Anlage bei.

Ebenfalls nachrichtlich übernommen wird die Grenze des LSG Westbarnim. (siehe hierzu unter II / 2.)

III./ 9. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche Bestand (ha)	Fläche Planung (ha)	Bilanz
Wohngebiet und ruderale Gartenflächen	0,50	0	-0,50
Sondergebiet Gastronomie, Beherbergung und Wohnen	0	0,50	+0,50
gesamt	0,50	0,50	

III./ 10. Durchführung der Planung

Das Plangebiet befindet sich im privaten Eigentum des Familienbetriebes, der auch die bestehende Gaststätte und das Hotel betreibt und das vorhandene Wohnhaus nutzt. Auch die Realisierung der ergänzenden Bebauung gemäß dem hier vorliegenden Bebauungsplan ist durch diesen Familienbetrieb geplant. Entsprechend dem tatsächlichen Stellplatzbedarf, der im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu ermitteln ist, wird voraussichtlich die Ablösung von Stellplätzen gemäß Stellplatzablösesatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land erforderlich sein.

Im Zusammenhang mit einem zukünftigen Ausbau der Hermsdorfer Straße und der in diesem Zusammenhang geplanten Herstellung eines Geh- und Radweges (Schulwegsicherung) ist zu gewährleisten, dass durch ausparkende Fahrzeuge keine Gefährdung der Verkehrssicherheit für die Nutzer des Geh- und Radweges entsteht.

Für die Absicherung der Kompensationsmaßnahmen für den geplanten Eingriff in das LSG Westbarnim erfolgt der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde Mühlenbecker Land und dem Vorhabenträger / Grundstückseigentümer.

IV. Auswirkungen der Planung

IV / 1. Auswirkungen auf die kommunalen und auf private Belange

➤ **Ermöglichung der Erweiterung des bestehenden familiengeführte Hotel- und Gaststättenbetriebes durch Hotelergänzungsbau und Wohnmöglichkeit für Betriebsangehörige**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Entwicklung eines familiengeführten Hotel- und Gaststättenbetriebes im Plangebiet geschaffen. Mit dem geplanten Ergänzungsbau für die Erweiterung des Hotelangebotes von bisher 10 Zimmern um ca. 27 Zimmer auf insgesamt 37 Zimmer soll ein wirtschaftlicherer Betrieb des Hotels ermöglicht werden. Da sich das Plangebiet im Nahbereich eines Naherholungsgebietes und zugleich auch in der Nähe der Metropole Berlin befindet, wird hiermit einem bestehenden Bedarf an Übernachtungsplätzen im Planbereich entsprochen.

Zugleich ist die Schaffung von weiteren Wohnmöglichkeiten für Betriebsangehörige geplant. Hierdurch wird dem Wohnbedarf des Familienbetriebes angemessen Rechnung getragen und es werden kurze Wege zwischen Wohnen und Arbeiten ermöglicht.

➤ **Auswirkungen auf die Umgebung**

Da der Planbereich durch die vorhandenen Nutzungen (Gastronomie, Hotelbetrieb, Wohnen) bereits geprägt ist, und es sich hierbei um Nutzungen handelt, die gemäß §4 BauNVO auch im allgemeinen Wohngebiet allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig sind, fügt sich das Planvorhaben nach der Art der Nutzung hier grundsätzlich ein.

Mit der geplanten Vergrößerung des Hotelbetriebes von bisher 10 Zimmer durch einen Ergänzungsneubau mit 27 Zimmern auf zukünftig insgesamt 37 Zimmer handelt es sich noch immer um einen Hotelbetrieb mit der Umgebung angemessener Größe.

Das Plangebiet umfasst mit der bestehenden und geplanten Nutzung durch eine Gaststätte, ein Hotel und Mitarbeiterwohnungen eine Sondernutzung, die eine umfangreichere Bebauung erfordert, als dies z. B. bei einer ausschließlichen Wohnbaunutzung der Fall wäre. Aus diesem Grund ist im vorliegenden Bebauungsplan auch die Festsetzung eines Sondergebietes mit entsprechenden Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche geplant, die über die Bauungen auf den benachbarten Wohnbaugrundstücken hinausgehen. Hieraus ergeben sich jedoch aus folgenden Gründen keine erheblichen Auswirkungen auf die städtebaulichen Ordnung und Entwicklung der planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilenden Nachbargrundstücke:

Östlich des Plangebietes an der Franz-Schmidt-Straße und nördlich des Plangebietes an der Magdalenenstraße sind jeweils bereits Bebauungen durch Hauptgebäude (Wohnen) in vorderer und rückwärtiger Baureihe ortsüblich vorhanden.

Westlich des Plangebietes an der Hermsdorfer Straße ist ortsüblich eine straßenbegleitende Bebauung in nur einer Baureihe vorhanden. Da die rückwärtig an diese Wohnbaugrundstücke anschließende Fläche jedoch im Außenbereich gemäß §35 BauGB liegt, ergibt sich durch die vorliegende Planung dort keine Vorbildwirkung für eine Bebauung in zweiter Reihe. Dem würde auch die Lage der betreffenden Fläche im Landschaftsschutzgebiet Westbarnim entgegenstehen.

➤ **Verkehrliche Auswirkungen, Immissionsschutz**

(siehe hierzu auch unter II / 4.)

Die An- und Abreise der Hotelgäste findet i. d. R. tagsüber statt. Hierbei erfolgt die An- und Abfahrt zu und von den Stellplätzen, je nach Aufenthaltsdauer der Gäste, i. d. R. weniger als 1 mal täglich je Stellplatz. Aus diesen Gründen ist nicht mit einer erheblichen zusätzlichen Verkehrslärmbelastung auf Grund der geplanten Erweiterung des Hotelbetriebes zu rechnen.

Auch eine gelegentliche An- und Abfahrt von Hotelgästen mit einem Bus ist möglich.

Im Falle der Anreise von Gästen mit einem Bus muss dieser gemäß §12 StVO nach dem Aussteigen der Fahrgäste den Standort des Plangebietes verlassen und einen für das Parken zulässigen Standort aufsuchen. Im Falle der Anreise von Hotelgästen mit einem Bus entfallen die einzelne An- und Abfahrten der Gäste mit Pkw einschließlich des Ein- und Ausparkens auf dem Grundstück. Hierdurch ergeben sich bei An- und Abreise der Gäste mit einem Bus insgesamt geringere Emissionen als bei individueller An- und Abreise der Gäste.

Da auch bisher insbesondere das Parken von Gästen der Gaststätte teilweise im öffentlichen Straßenraum erfolgt, sollen bis zu 10 notwendige Stellplätze gemäß der Stellplatzablösesatzung abgelöst und im öffentlichen Straßenraum der Hermsdorfer Straße genutzt werden. Im Zusammenhang mit einem zukünftigen Ausbau der Hermsdorfer Straße und der in diesem Zusammenhang geplanten Herstellung eines Geh- und Radweges (Schulwegsicherung) ist zu gewährleisten, dass durch ausparkende Fahrzeuge keine Gefährdung der Verkehrssicherheit für die Nutzer des Geh- und Radweges entsteht.

➤ **Auswirkungen auf landwirtschaftliche und jagdliche Belange**

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 06.05.2021 zum Entwurf des Bebauungsplanes vom November 2020 mit:

3. Belange des Bereiches Landwirtschaft

3.1 Weiterführende Hinweise

3.1.1 Hinweis

Die vom Fachdienst Landwirtschaft zu vertretenden Belange werden durch das Vorhaben nicht berührt. Eine landwirtschaftliche Nutzung der Flächen im Plangebiet ist nicht angezeigt.

(...)

8. Belange des Bereiches Bevölkerungsschutz und Ordnungswidrigkeiten

8.1 Weiterführende Hinweise

8.1.1 Hinweise

Jagdrechtliche und fischereirechtliche Belange sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der betroffenen Fläche um eine Fläche im Außenbereich handelt, bei der es nicht ausgeschlossen ist, dass diese Fläche weiterhin vom Wild aufgesucht wird. Es obliegt dem Eigentümer ggf. geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

Berücksichtigung:

Soweit erforderlich kann eine Einzäunung des Baugrundstücks, welches nicht dem Außenbereich zuzurechnen ist, erfolgen.

IV./ 2. Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Grünordnung

Nach BNatSchG ist in der Bauleitplanung über Festsetzungen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zur ersatzweisen Kompensation von Beeinträchtigungen, die von dem vom Bauleitplan ermöglichten Eingriff in Natur und Landschaft ausgehen, abwägend zu entscheiden.

§1a BauGB regelt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Der vorliegende Bebauungsplan **dient der Innenentwicklung**. Gemäß **BauGB** wird der **Ausgleich nach dem Naturschutzrecht** für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß **§13a BauGB** wie folgt geregelt:

(1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind,

(2) Im beschleunigten Verfahren

4. gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauGB gemäß vorliegendem Bebauungsplan liegt im Plangebiet weit unterhalb des Schwellenwertes von GR 20.000m² (2,0 ha). (sh. hierzu auch unter I /3.)

Insofern gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Belange von Natur und Landschaft werden in der vorliegenden Bauleitplanung wie folgt berücksichtigt:

Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebietes Westbarnim, dessen Randbereich in das Plangebiet hineinragt:

(siehe hierzu auch unter II / 2.)

- **Förderung der Naherholungsnutzung** durch kleinteiligen familiengeführten Hotelbetrieb (III / 1.)
- Beschränkung der geplanten **baulichen Nutzung** auf den **siedlungsgeprägten Bereich** (siehe auch unter III / 4.2)
- Beschränkung der zulässigen Bauhöhe angrenzend an das LSG auf **2 Vollgeschosse** (siehe unter III / 3.2)
- **Überschreitung der Obergrenzen gemäß §17 BauNVO** (siehe unter III / 3.)
- Festsetzung der **Höhenlage FB OK EG** zur Gewährleistung eines ausreichenden Flurabstandes zum Grundwasserhöchststand von 1m für die **Versickerung des Niederschlagswassers** über die belebte Bodenzone (siehe unter III./ 5.)
- **Festsetzung zur Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers** (siehe unter III / 6.)
- **Festsetzung wasserdurchlässiger Befestigungsaufbauten für Stellplätze** (siehe unter III / 7.)
- Festsetzung der **Flächen für Maßnahmen** zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **M1** an der nördlichen und nordwestlichen Plangebietsgrenze, hier Erhalt der Geländehöhen, des vorhandenen Gehölzbestandes und des vorhandenen temporären Kleingewässers (Grabenanschnitt) (siehe unter III / 7.)
- Festsetzung der **Flächen für Maßnahmen** zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **M2** im Westen des Plangebietes als Übergang zum LSG, hier Entwicklung einer Frischwiese / Extensivwiese mit Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser aus dem Plangebiet über die belebte Bodenzone und Mahd jährlich nach dem 15. Juni mindestens 1 mal, maximal 2 mal (siehe unter III / 7.)
- Entwicklung einer Extensivwiese auf Flurstück 120, Flur 18 Gemarkung Schildow, unmittelbar angrenzend an das Plangebiet zur Kompensation geplanter Eingriffe in das LSG Westbarnim (Sicherung durch städtebaulichen Vertrag)

Zur Vermeidung drohender Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG sind folgende Maßnahmen geplant: (Siehe hierzu ausführlich unter I./8.10)

- **Festsetzung zum Erhalt der Bäume 1 bis 7 (Fortpflanzungsstätte und Schlafplatz Stare)** (siehe unter I / 8. und III / 7.)
- **Vermeidung von Barrierewirkungen für Amphibien bei Einzäunungen** (siehe unter I/8. und III/7.)
- **Einhaltung der zeitliche Regelungen bei Eingriffen in den Gehölzbestand gemäß § 39 (5) Satz 2 BNatSchG** (Siehe hierzu ausführlich unter I./8.10)

Gehölzschutz allgemein

- **Übernahme Gehölzschutzsatzung**

Rechtliche Grundlagen, Quellen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5])
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Weiterführende rechtliche Grundlagen

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 117 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])
- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG - vom 24.05.2004 (GVBl. Bbg. Nr.9 vom 24. 05. 2004, S. 215)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) geändert worden ist
- Landesimmissionsschutzgesetz (LImSchG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 1999 (GVBl.I/99, [Nr. 17], S.386) zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 8. Mai 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 8], S.17)
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) Vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503) Fundstelle: GMBI 1998 Nr. 26, S. 503 geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BANz AT 08.06.2017 B5)
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) [1] In der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 28])
- Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juli 2009 (GVBl.I/09, [Nr. 15], S.358) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 37], S.3)
- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in der Fassung der Verordnung vom 29.04.2019, (GVBl. II - 2019, Nr. 35), in Kraft getreten mit Wirkung vom 01.07.2019
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan II Windenergienutzung" (ReP-Wind) vom 5. März 2003 (ABl. S. 843) (Hinweis: Der Regionalvorstand der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel (RPG) hat in der Sitzung 1/2018 am 21. März 2018 die Festlegung getroffen, dass der Regionalplan Prignitz-Oberhavel – Sachlicher Teilplan Windenergienutzung von 2003 nicht weiter angewendet wird.)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, - Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung / Windenergienutzung" (ReP-RW) Satzungsbeschluss vom 24. November 2010 und Teilgenehmigung (ohne Windenergie und Vorbehaltsgebiet Nr. 65 „Velten“ vom 14.02.2012) (ABl. 2012 S. 1659)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" (ReP-FW) vom 21. November 2018 (teilweise genehmigt mit Ausnahme Windenergie, noch nicht in Kraft)
- Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" vom 8. Oktober 2020 (mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg- Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 in Kraft getreten)
- Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
 - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Seveso-III-Richtlinie - RICHTLINIE 2012/18/EU DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates
- Störfall-Verordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483), die zuletzt durch Artikel 107 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

- Störfall-Verordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483), die zuletzt durch Artikel 107 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
- Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Mühlenbecker Land vom 08. August 2005
- 1. Änderungssatzung zur Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung), 25.09.2013
- Stellplatzablösesatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land vom 08. August 2005
- Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zur Festlegung von Nachpflanzungen (Gehölzschutzsatzung) Beschluss vom 08.05.2017
- Verordnung über das Naturschutzgebiet „Tegeler Fließtal“ vom 05. September 2002 (GVBl.II/02, [Nr. 29], S.638), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 9. November 2015 (GVBl.II/15, [Nr. 56])
- Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Westbarnim vom 10. Juli 1998 (GVBl.II/98, [Nr. 20], S.482) zuletzt geändert durch Artikel 19 der Verordnung vom 29. Januar 2014 (GVBl.II/14, [Nr. 05])
- Naturpark „Barnim“ (Erklärung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung Brandenburg vom 24.09.1998)

Quellen

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land, OT Schildow (in Kraft getreten 16.09.2003) Architekturbüro KKG Kempf Kempchen Göldeberg Planungsgesellschaft mbH, Berlin
- Vorentwurf des Landschaftsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land vom 21.03.2016, Spath + Nagel, Büro für Städtebau und Stadtforschung, Berlin
- Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mühlenbecker Land vom 21.03.2016, Spath + Nagel, Büro für Städtebau und Stadtforschung, Berlin
- Angaben zu Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht und Darstellungen: Kartendienst des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Landesumweltamt Brandenburg. Kartengrundlage: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg
- Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung HVE des Ministeriums für ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg vom April 2009.
- Fachinformationssystem Boden, (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, www.geo-brandenburg.de)
- Hydrogeologischen Karte Brandenburg, (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, www.geo-brandenburg.de)
- Auskunftsplattform Wasser des Landes Brandenburg (<https://apw.brandenburg.de/>), eingesehen am 15.08.2019)
- Biotoptypenkartierung Brandenburg, Kartieranleitung Landesumweltamt Brandenburg
- Webseite des Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung https://www.metaver.de/kartendienste?lang=de&topic=anbieter&bgLayer=webatlasde_light&X=5846231.46&Y=794311.75&zoom=9&language=ger||bimschg||1.3.0||&layers_visiblity=false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false (letzter Zugriff 10.07.2018)
- MetadatenVerbund (MetaVer), dem gemeinsamen Metadatenportal der Länder Brandenburg, Freie Hansestadt Bremen, Freie und Hansestadt Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Saarland und Sachsen-Anhalt (<https://metaver.de/hintergrundinformationen>)
- Internethandbuch Arten des Bundesamtes für Naturschutz, <http://www.ffh-anhang4.bfn.de/> mit Stand vom 04.02.2015
- LUGV Brandenburg: Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg 17.Jg. Heft 2,3 2008 Säugetierfauna des Landes Brandenburg - Teil 1: Fledermäuse.
- Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung, erstellt im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg - Referat 23 - von Rechtsanwalt Dr. Eckart Scharmer und Rechtsanwalt Dr. Matthias Blessing, Stand: 13.01.2009
- Geotechnischer Bericht über Baugrund- und Gründungsverhältnisse zum Bauvorhaben 16567 Mühlenbeck OT Summt, Liebenwalder Str. 60/60a, Neubau EFH (Auftragsnummer 14050.02, Ing.-Büro Knuth GmbH, Hohen Neuendorf, 03.03.2014)
- Denkmalliste des Landes Brandenburg,
- Integriertes Klimaschutzkonzept Gemeinde Mühlenbecker Land (seecon Ingenieure GmbH, Berlin, 30.03.2018)
- Geotechnischer Bericht über Baugrund- und Gründungsverhältnisse zum Bauvorhaben 16552 Schildow, Hermsdorfer Str. 8 - 10, Neubau Hotel (Auftragsnummer 18567.12, Ing.-Büro Knuth GmbH, Hohen Neuendorf, 16. Februar 2019)
- Vollzug des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, 4. Änderung der Übersicht: "Angaben zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen Vogelarten" vom 2. November 2007 zuletzt geändert durch Erlass vom Januar 2011 Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg, 02.10.2018
- Rote Liste der Brutvögel Fünfte gesamtdeutsche Fassung, veröffentlicht im August 2016 <https://www.nabu.de/tiere-und-pflanzen/voegel/artenschutz/rote-listen/10221.html> (Einsichtnahme 02.09.2019)
- Rote Liste und Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg 2008
- Bundesnaturschutzgesetz Kommentar, Schumacher / Fischer-Hülfle, Kohlhammer 2121

Bebauungsplan GML Nr. 40
„Sondergebiet Gastronomie, Beherbergung und Wohnen Hermsdorfer Straße“ OT Schildow
gemäß §9 BauGB i.V.m. BauNVO**Textliche Festsetzungen gemäß §9 BauGB i.V.m. BauNVO****I. Planungsrechtliche Festsetzungen****1. Art der baulichen Nutzung (§9 BauGB, BauNVO)****SO GBW - Sondergebiet Gastronomie, Beherbergung, Wohnen gemäß §11(2) BauNVO**

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche des SO GBW - Sondergebiet Gastronomie, Beherbergung, Wohnen sind ausschließlich folgende bauliche Nutzungen zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Wohnungen für Betriebsangehörige

2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)**Grundflächenzahl (§9(1)1. BauGB, BauNVO)**

(1) Für die gemäß Planzeichnung festgesetzte Baugebietsfläche des SO GBW - Sondergebiet Gastronomie, Beherbergung, Wohnen wird gemäß § 16(2)1. BauNVO festgesetzt:

Grundflächenzahl: **GRZ 0,35**

(2) Durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO, darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) bis zu **GRZ 0,75** überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §22 BauNVO)

(1) Es wird eine offene Bauweise gemäß §22(2) BauNVO festgesetzt.

(2) Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind nur innerhalb der hierfür in der Planzeichnung gemäß §9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Fläche und innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Höhenlage des Erdgeschossfußbodens (§9(3). BauGB)

Für neu zu errichtende Gebäude im Plangebiet darf der fertige Fußboden Erdgeschoss nicht unter 38,5m über NHN im DHHN 2016 liegen.

5. Versickerung von Niederschlagswasser (§9(1)14. BauGB)

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes über die belebte Bodenzone zu versickern.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft BauGB (§9 Abs.1 Nr.20. und 25. BauGB)**(1) Wasserdurchlässige Befestigungsaufbauten für Stellplätze**

Stellplätze sind mit einem wasser- und luftdurchlässigen Befestigungsaufbau mit einem Versickerungsfaktor vom maximal 0,7 (z. B. wassergebundene Decke, Rasenschotter) herzustellen.

(2) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1 (§§9 Abs.1 Nr.20. und 25.b) BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1 sind Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig, der vorhandene Gehölzbestand und das vorhandene temporäre Kleingewässer (Grabenanschnitt) sind zu erhalten.

(3) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M2 (§§9 Abs.1 Nr.20. und 25.a) BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **M2** ist Niederschlagswasser von den überbauten Grundstücksflächen über die belebte Bodenzone zu versickern.

Die Fläche M2 ist zur Entwicklung einer Extensivwiese jährlich nach dem 15. Juni mindestens 1 mal, maximal 2 mal zu mähen.

(4) Erhalt von Bäumen (§§9 Abs.1 Nr.20. und 25.b) BauGB)

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind zur Vermeidung drohender Verstöße gegen Verbote gemäß §44 Abs. 1 BNatSchG (Artenschutz Stare) zu erhalten. Dies schließt auch den Schutz der Wurzeln im Traufbereich der Bäume mit ein.

(5) Freihalten der Flächen M1 und M2 im LSG von Einzäunungen und Vermeidung von Barrierewirkungen für Amphibien (§9 Abs.1 Nr.20. BauGB)

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M2 und des Teils der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1, der innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Westbarnim liegt, sowie an den äußeren Grenzen dieser Flächen zum Landschaftsschutzgebiet Westbarnim sind Einzäunungen unzulässig.

Im übrigen Plangebiet sind Einfriedungen so herzustellen, dass über Gelände Öffnungen als Durchschlupf für Amphibien und Kleinsäuger mit einem lichten Öffnungsmaß von mindestens 10cm im Durchmesser und einer Anzahl von mindestens 1 Stck. je lfd. m vorhanden sind.

II. Nachrichtliche Übernahme gemäß §9 Abs.6 BauGB

(1) Für das Plangebiet gilt die Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

(2) Für das Plangebiet gilt die Stellplatzablösesatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land in der jeweils gültigen Fassung.

(3) Für das Plangebiet gilt die Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zu Festlegungen von Nachpflanzungen (Gehölzschutzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

Planzeichnung Bebauungsplan GML Nr. 40 „Sondergebiet Gastronomie, Beherbergung und Wohnen Hermsdorfer Straße“ OT Schildow

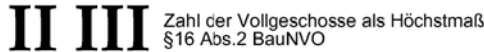


Legende

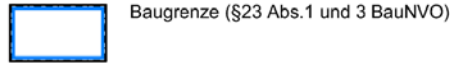
Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1. BauGB, BauNVO)



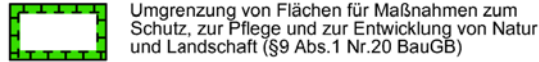
Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, BauNVO)



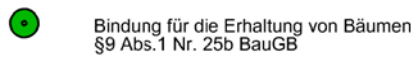
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB



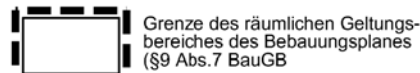
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB)



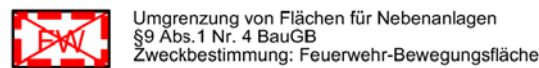
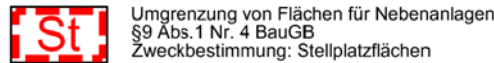
M1 M2 Bezeichnung von Teilflächen



Sonstige Planzeichen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



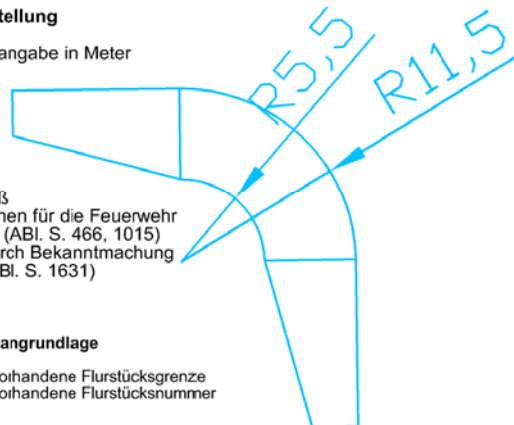
Nachrichtliche Übernahme



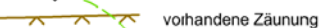
Hinweisliche Darstellung



Kurven in Zu- und Durchfahrten gemäß Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr vom 25. März 2002 (ABl. S. 466, 1015) Zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 9. Juli 2007 (ABl. S. 1631)



Darstellungen der Plangrundlage



Anlagen

Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung)

Aufgrund des § 5 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg in der Neufassung vom 10. Oktober 2001 (GVBl. I S. 154) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. März 2004 (GVBl. I S. 59) in Verbindung mit § 81 Abs. 4 Nr. 1 und 2 der Brandenburgischen Bauordnung vom 16. Juli 2003 (GVBl. II S. 210), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Oktober 2003 (GVBl. I S. 273), hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land in öffentlicher Sitzung am 19.09.2005 folgende Satzung in der Fassung vom 08. August 2005 beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Die Satzung gilt im gesamten Gemeindegebiet.
- (2) Die Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sowie anderen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist.

§ 2 Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze

- (1) Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen müssen die notwendigen Stellplätze gemäß den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf nach Anlage 1 dieser Satzung hergestellt werden. Der Nachweis der fertiggestellten Stellplätze ist der Gemeinde vor Abnahme des Bauvorhabens schriftlich anzuzeigen.
- (2) Bei Nutzungsarten, die in den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf nach Anlage 1 nicht genannt sind, ist der Stellplatzbedarf unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Nutzungsarten mit vergleichbarem Stellplatzbedarf zu ermitteln.
- (3) Bei baulichen Anlagen mit regelmäßigem An- und Auslieferungsverkehr kann zusätzlich eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen verlangt werden.
- (4) Bei baulichen Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr mit Autobussen oder Motorrädern zu erwarten ist, kann zusätzlich eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Autobusse oder Motorräder verlangt werden.
- (5) Die Absätze 1 bis 4 gelten entsprechend bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung anderer Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist.

§ 3 Ermittlung des Stellplatzbedarfs bei der Errichtung einer baulichen Anlage

- (1) Soweit der Stellplatzbedarf nach der Hauptnutzfläche zu bemessen ist, sind die Flächen nach DIN 277 in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln.
- (2) Bei baulichen Anlagen mit unterschiedlicher Nutzung ist der Bedarf für die jeweilige Nutzungsart getrennt zu ermitteln (vergleiche Anlage 1 dieser Satzung). Erfolgen unterschiedliche Nutzungen zu verschiedenen Tageszeiten, so ist eine zeitlich gestaffelte Mehrfachnutzung der Stellplätze zulässig. Eine Mehrfachnutzung darf sich zeitlich nicht überschneiden; bei Mehrfachnutzung ist die Nutzungsart mit dem größten Stellplatzbedarf maßgebend.

§ 4 Ermittlung des Stellplatzbedarfs bei der Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen

- (1) Bei der Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage ist der Stellplatzbedarf neu zu ermitteln.
- (2) Der Bestand an vorhandenen oder durch Stellplatzablösevertrag abgelösten notwendigen Stellplätzen wird angerechnet.
- (3) Ist der Bestandschutz für eine bauliche Anlage vor der Änderung oder Nutzungsänderung der baulichen Anlage erloschen, erfolgt die Ermittlung des Stellplatzbedarfs nach § 2 ff dieser Satzung. Dies gilt entsprechend, wenn es sich um eine früher militärisch genutzte bauliche Anlage handelt, die mit Aufgabe der militärischen Nutzung erstmals unter die gemeindliche Planungshoheit und den Anwendungsbereich der Brandenburgischen Bauordnung gefallen ist.

§ 5 Zulassung einer Abweichung von den Richtzahlen; Minderung des Stellplatzbedarfs

- (1) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze kann erhöht oder verringert werden, wenn die örtlichen Verhältnisse des Baugrundstückes oder die besondere Art, Nutzung oder Änderung der baulichen Anlage dies erfordern oder zulassen.
- (2) Eine Minderung von maximal 20 Prozent kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn das Vorhaben in nicht mehr als 300 m fußläufiger Entfernung von den Haltestellen regelmäßig verkehrender öffentlicher Personennahverkehrsmittel entfernt liegt. Regelmäßig verkehrt ein Personennahverkehrsmittel, wenn es in der Zeit von 6 Uhr bis 22 Uhr in einer Taktfolge von maximal 20 Minuten verkehrt.
- (3) Eine Minderung des Stellplatzbedarfs ist nicht zulässig, wenn notwendige Stellplätze ganz oder teilweise nach § 43 Abs. 3 der Brandenburgischen Bauordnung abgelöst werden (Stellplatzablösevertrag).

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 79 Abs. 3 Nr. 2 BbgBO handelt, wer

1. notwendige Stellplätze im Sinne des § 2 dieser Satzung nicht errichtet oder
2. bereits errichtete notwendige Stellplätze im Sinne dieser Satzung beseitigt oder

§ 7 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Mühlenbecker Land, den 25.10.2005
gez. Brietzke Siegel
Bürgermeister

Anlage 1 Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

Nr.	Nutzungsarten	Zahl der Stellplätze
1 Wohngebäude		
1.1.	Einfamilien-/Mehrfamilienhäuser	1 je Wohnung bis 80 m ² Hauptnutzfläche 2 je Wohnung über 80 m ² Hauptnutzfläche
1.2.	Altenwohnungen	1 je 3 Wohnungen
1.3.	Wochenend- und Ferienhäuser	2 je Wohnung
1.4.	Kinder- und Jugendwohnheime	1 je 12 Betten
1.5.	Altenwohnheime, Altenheime	1 je 8 Betten
1.6.	Sonstige Wohnheime	1 je 2 Betten
2 Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen		
2.1.	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 je 30 m ² Hauptnutzfläche
2.2.	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs-, Beratungsräume, Kanzleien oder Praxen)	1 je 20 m ² Hauptnutzfläche
3 Verkaufsstätten		
3.1.	Läden, Geschäftshäuser	1 je 30 m ² Hauptnutzfläche
3.2.	Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe, sonstige großflächige Handelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO-	1 je 20 m ² Brutto-Grundfläche
4 Versammlungsstätten (außer Sportstätten und Gaststätten) und Kirchen		
4.1.	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (wie Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen, Kongresszentren, Multiplexkinos)	1 je 4 Besucherplätze
4.2.	Sonstige Versammlungsstätten (wie Filmtheater, Vortragssäle)	1 je 6 Besucherplätze
4.3.	Kirchen	1 je 30 Besucherplätze
5 Sportstätten		
5.1.	Sportplätze, Trainingsplätze	1 je 300 m ² Sportfläche
5.2.	Freibäder und Freiluftbäder	1 je 300 m ² Grundstücksfläche
5.3.	Spiel- und Sporthallen	1 je 100 m ² Hallenfläche
5.4.	Hallenbäder	1 je 50 m ² Hallenfläche
5.5.	Tennisplätze	2 je Spielfeld
5.6.	Sportplätze mit Besucherplätzen	1 je 150 m ² Sportfläche
5.7.	Tribünenanlagen in Sportstätten	1 je 10 Tribünenplätze
5.8.	Minigolfplätze	6 je Minigolfanlage
5.9.	Kegel-, Bowlingbahnen	4 je Bahn
5.10.	Bootshäuser und Bootsliegeplätze	1 je Bootsliegeplatz oder Boot
5.11.	Golfplätze	5 je Loch
6 Gaststätten und Beherbergungsbetriebe		
6.1.	Gaststätten, Diskotheken, Vereinsheime, Clubhäuser o. A:	1 je 10 m ² Gastraumfläche
6.2.	Beherbergungsbetriebe wie Hotels, Pensionen, Kurheime	1 je 3 Betten
6.3.	Jugendherbergen	1 je 10 Betten
7 Krankenanstalten		
7.1.	Krankenhäuser von örtlicher Bedeutung	1 je 6 Betten
7.2.	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1 je 5 Betten
7.3.	Altenpflegeheime	1 je 10 Betten
8 Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung		
8.1.	Grund-, Haupt-, Sonderschulen	1 je Klasse
8.2.	Sonstige allgemein bildende Schulen (wie Gymnasien)	2 je Klasse
8.3.	Berufsschulen, Berufsfachschulen	5 je Klasse
8.4.	Kindergärten, Kindertagesstätten und dergleichen	1 je Gruppenraum
8.5.	Jugendfreizeitheime und dergleichen	2 je Freizeiteinrichtung
9 Gewerbliche Anlagen		
9.1.	Handwerks- und Industriebetriebe	1 je 60 m ² Hauptnutzfläche
9.2.	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 je 100 m ² Hauptnutzfläche
9.3.	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 je Wartungs- oder Reparaturstand
9.4.	Tankstellen mit Pflegeplätzen	10 je Pflegeplatz
9.5.	Automatische Kraftfahrzeugwaschanlage	5 je Waschanlage
9.6.	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	3 je Waschplatz
9.7.	Automatische Kraftfahrzeugwaschstraße	5 je Waschplatz, zusätzlich ein Stauraum für mindestens 10 Kraftfahrzeuge
10 Verschiedenes		
10.1.	Kleingartenanlagen	1 je 3 Kleingärten
10.2.	Spiel- und Automatenhallen	1 je 10 m ² Nutzfläche
10.3.	Unter Nr. 2.1 bis Nr. 9.7 nicht genannte Nutzungen	1 je 30 m ² Nutzfläche

1. Änderungssatzung zur Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung)

Gender

Bei allen personenbezogenen Bezeichnungen, meint die Formulierung beide Geschlechter, unabhängig von der in der Formulierung verwendeten konkreten Geschlechtsbezeichnung.

Artikel 1

Anlage 1 – Richtzahlen für den Stellplatzbedarf, Nr. 8.4. wird wie folgt geändert:

Nr.	Nutzungsarten	Zahl der Stellplätze
8.4.	Kindergärten, Kindertagesstätten	1 je Gruppenraum

Artikel 2

Die 1. Änderungssatzung zur Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Mühlenbecker Land, den 25.09.2013

Smaldino-Stattaus
Bürgermeister

Stellplatzablösesatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land

Aufgrund des § 5 Abs. 1 und der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg in der Neufassung vom 10. Oktober 2001 (GVBl. I S. 154) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. März 2004 (GVBl. I S. 59) in Verbindung mit § 81 Abs. 4 Nr. 3 der Brandenburgischen Bauordnung vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210), geändert durch Gesetz vom 09. Oktober 2003 (GVBl. I S. 273), hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land in öffentlicher Sitzung am 19.09.2005 folgende Satzung in der Fassung vom 08. August 2005 beschlossen.

§ 1 Geltungsbereich

(1) Die Satzung gilt im gesamten Gemeindegebiet

§ 2 Ablösebetrag je Stellplatz

(1) Stimmt die Gemeinde zu, dass der Bauherr seine Verpflichtung zur Errichtung der notwendigen Stellplätze durch öffentlich-rechtlichen Vertrag nach § 43 Abs. 3 der Brandenburgischen Bauordnung durch Zahlung eines Geldbetrages ablöst, ist je abzulösenden Stellplatz folgender Ablösebetrag zu zahlen:

3.500 Euro

§ 3 Zahlung, Sicherheitsleistung, Vollstreckungsunterwerfung

(1) Der Ablösevertrag ist mit dem Bauantrag zur Genehmigung einzureichen.

(2) Mit Abschluss des Stellplatzablösevertrages hat der Bauherr Sicherheit durch selbstschuldnerische Bankbürgschaft eines der deutschen Bankaufsicht unterliegenden Kreditinstitutes zu leisten.

(3) Der Anspruch der Gemeinde auf Zahlung des im Stellplatzablösevertrages vereinbarten Geldbetrages entsteht mit Baubeginn.

Der Baubeginn ist der Gemeinde ohne Aufforderung anzuzeigen.

§ 4 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Mühlenbecker Land, den 25.10.2005

gez. Brietzke
Bürgermeister

Siegel

Stellplatzablösesatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land

Aufgrund des § 5 Abs. 1 und der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg in der Neufassung vom 10. Oktober 2001 (GVBl. I S. 154) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. März 2004 (GVBl. I S. 59) in Verbindung mit § 81 Abs. 4 Nr. 3 der Brandenburgischen Bauordnung vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210), geändert durch Gesetz vom 09. Oktober 2003 (GVBl. I S. 273), hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land in öffentlicher Sitzung am 19.09.2005 folgende Satzung in der Fassung vom 08. August 2005 beschlossen.

§ 1 Geltungsbereich

(1) Die Satzung gilt im gesamten Gemeindegebiet

§ 2 Ablösebetrag je Stellplatz

(1) Stimmt die Gemeinde zu, dass der Bauherr seine Verpflichtung zur Errichtung der notwendigen Stellplätze durch öffentlich-rechtlichen Vertrag nach § 43 Abs. 3 der Brandenburgischen Bauordnung durch Zahlung eines Geldbetrages ablöst, ist je abzulösenden Stellplatz folgender Ablösebetrag zu zahlen:

3.500 Euro

§ 3 Zahlung, Sicherheitsleistung, Vollstreckungsunterwerfung

(1) Der Ablösevertrag ist mit dem Bauantrag zur Genehmigung einzureichen.

(2) Mit Abschluss des Stellplatzablösevertrages hat der Bauherr Sicherheit durch selbstschuldnerische Bankbürgschaft eines der deutschen Bankaufsicht unterliegenden Kreditinstitutes zu leisten.

(3) Der Anspruch der Gemeinde auf Zahlung des im Stellplatzablösevertrages vereinbarten Geldbetrages entsteht mit Baubeginn.
Der Baubeginn ist der Gemeinde ohne Aufforderung anzuzeigen.

§ 4 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Mühlenbecker Land, den 25.10.2005

gez. Brietzke
Bürgermeister

Siegel

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 08.05.2017 folgende Satzung mit den Anlagen 1 bis 3 beschlossen.

Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zu Festlegungen von Nachpflanzungen (Gehölzschutzsatzung)

Präambel

Diese Satzung dient dem gemeinsamen Erhalt und der nachhaltigen Pflege des Waldgartencharakters der Gemeinde Mühlenbecker Land mit ihrem vielfältigen Baumbestand zum Wohl der jetzigen und zukünftigen Einwohner unter Beachtung der Gestaltungsfreiheit auf Grundstücken und der Verkehrssicherungspflicht. Dazu gehört neben dem Baumbestand auf öffentlichen Straßen und Plätzen, in Park- und Grünanlagen insbesondere auch der artenreiche Baumbestand auf privaten bebauten und unbebauten Grundstücken. Die Gemeinde strebt daher an, dass Bäume auch auf Grundstücken gepflanzt werden, auf denen bisher keine hochwertigen Bäume stehen. Das schließt qualifizierte Informationen und Beratungen von privaten Eigentümern beim Umgang mit Bäumen sowie Baumpatenschaften und öffentliche Pflanzaktionen ein.

§ 1

Geltungsbereich, Schutzzweck

- (1) Der Geltungsbereich dieser Satzung beschränkt sich auf den Geltungsbereich von Bebauungsplänen sowie die im Zusammenhang bebauten Ortsteile.
- (2) Zweck dieser Satzung ist es, den Bestand an Bäumen und Sträuchern in ihrem Geltungsbereich zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Wohlfahrtswirkung und zur Erhaltung, Belebung, Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.

§ 2

Schutzgegenstand

- (1) Die Bäume und Sträucher im Geltungsbereich dieser Satzung werden im nachstehend bezeichneten Umfang zu geschützten Landschaftsbestandteilen erklärt.
- (2) Geschützt sind:
 1. Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm (entspricht einem Durchmesser von ca. 25 cm);
 2. für Eichen (Quercus), Buchen (Fagus), Ulmen (Ulmus), Linden (Tilia) und Tannen (Abies) gilt neben dem in Abs. 1 festgelegten Stammumfang von 80 cm ein zusätzlicher Schutzstatus ab einem Stammumfang von 150 cm (entspricht einem Durchmesser von ca. 47 cm);
 3. Bäume mit einem geringeren Stammumfang und Sträucher, wenn sie aus landeskulturellen Gründen oder als Ersatzpflanzungen gepflanzt wurden.

Der Stammumfang von Bäumen ist in einer Höhe von 130 cm über dem Erdboden zu messen. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unmittelbar darunter zu messen.

- (3) Nicht geschützt sind
 1. Weiden (Salix), Pappeln (Populus), Obstbäume und Fichten (Picea);
 2. Wald im Sinne von § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg mit Ausnahme von Wald auf Hausgrundstücken und anderen waldartig bestockten Flächen im Siedlungsgebiet, die nicht zielgerichtet forstwirtschaftlich genutzt werden;
 3. Bäume und Sträucher in Baumschulen und Gärtnereien, wenn sie gewerblichen Zwecken dienen;
 4. bewirtschaftete Flächen in Kleingartenanlagen im Sinne des Bundeskleingartengesetzes;
 5. abgestorbene Bäume mit einem Stammumfang unter 190 cm. Im genauen betrifft das Bäume, die während der Vegetationsperiode keinen Laubaustrieb mehr zeigen.
- (4) Die Gemeinde Mühlenbecker Land kann den Baumbestand in Parkanlagen, öffentlich zugänglichen botanischen Schau- und Lehrgärten sowie in ähnlichen Einrichtungen, die unter geeigneter fachlicher Führung stehen, auf Antrag und unter Nachweis eines ausreichenden Pflegekonzeptes von der Anwendung dieser Verordnung ausnehmen.

§ 3 **Verbotene Handlungen**

- (1) Es ist verboten, die geschützten Landschaftsbestandteile zu beseitigen, zu zerstören, zu beschädigen oder in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern.
- (2) Während der Vegetationsperiode vom 1. März - 30. September (gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) ist es verboten Bäume zu fällen, zu roden oder auf andere Weise zu beseitigen.
- (3) Als Beschädigung sind insbesondere die folgenden Einwirkungen auf den Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich der geschützten Landschaftsbestandteile anzusehen:
 1. die Befestigung des durch Kronentraufe begrenzten Wurzelbereiches mit einer durchgehenden wasserundurchlässigen Schicht (z.B. Asphalt, Beton);
 2. das Abstellen von Kraftfahrzeugen im öffentlichen Bereich auf Straßennebenflächen im Kronenbereich von Bäumen an befestigten Straßen, wenn dieser nicht behördlich als Parkplatz ausgewiesen ist;
 3. Abgrabungen, Ausschachtungen, Aufschüttungen sowie jegliche Beschädigungen der Wurzeln;
 4. das Lagern, Ausschütten oder Ausgießen von Salzen, Säuren, Ölen, Laugen, Farben, Abwässern oder Baumaterialien, soweit es nicht durch andere Gesetze geregelt ist;
 5. das Ausbringen von Herbiziden und Pestiziden, soweit es nicht durch andere Gesetze geregelt ist;
 6. die Beseitigung habitusbestimmender Kronenbestandteile (Äste ab 10 cm Durchmesser, gemessen an der Astbasis)
 7. die Aufastung bei Nadelbäumen um mehr als die Hälfte der Baumhöhe;
 8. wenn mehr als 10 % der Astanzahl an Laubbäumen entfernt wird (betrifft nur Äste bis 10 cm Durchmesser, gemessen an der Astbasis);
 9. das Anbringen von Verankerungen und Gegenständen, die Bäume gefährden oder schädigen
 10. die Behinderung der natürlichen Wasserzufuhr.
- (4) Die Durchführung von Schnittmaßnahmen an Straßenbäumen unterliegt dem Straßenbaulastträger und ist Anliegern ohne vorherige Zustimmung nicht erlaubt.
- (5) Nicht unter die Verbote nach Absatz 1 fallen fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen, insbesondere:
 1. die Beseitigung abgestorbener Äste;
 2. die Behandlung von Wunden;
 3. die Beseitigung von Krankheitsherden;
 4. die Belüftung und Bewässerung des Wurzelwerkes.
- (6) Nicht unter die Verbote nach Absatz 1 fallen ferner unaufschiebbare Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Personen oder für Sachen von bedeutendem Wert. Ebenfalls nicht unter die Verbote von Abs. 1 fällt das Fällen abgestorbener Bäume. Die Maßnahme ist der Gemeinde jedoch unverzüglich anzuzeigen. Der gefällte Baum oder die entfernten Teile sind mindestens drei Werktage nach der Anzeige zur Kontrolle bereitzuhalten.

§ 4 **Schutz- und Pflegemaßnahmen**

- (1) Eigentümer und Nutzungsberechtigte haben die auf ihren Grundstücken stehenden Gehölze zu erhalten, zu pflegen und schädigende Einwirkungen auf die geschützten Landschaftsbestandteile zu unterlassen. Bei notwendigen Sanierungen hat die Gemeinde die Eigentümer und Nutzungsberechtigten zu beraten.
- (2) Jeder Eigentümer oder Nutzungsberechtigter von Grundstücken ist verpflichtet, die von Gehölzen ausgehenden Gefahren für die Öffentlichkeit (auch Einwachsen von Hecken in den Straßen- und Gehwegbereich) abzuwenden.

§ 5 **Ausnahmen**

- (1) Eine Baumfällung, Starkastschnitte sowie umfangreiche baumverändernde Maßnahmen bedürfen der vorherigen Genehmigung durch die Gemeindeverwaltung. Der Antrag ist schriftlich, unter Angaben von Gründen und unter Beilegung eines Baumbestandsplanes zu stellen. Im Baumbestandsplan (auch Skizze)

müssen die zur Fällung (oder Starkastschnitt) beantragten geschützten Landschaftsbestandteile gem. § 2 Abs. 2 mit Standort und Stammumfang ersichtlich sein.

- (2) Die Gemeinde kann auf Antrag des Eigentümers Ausnahmen von den Verboten des § 3 zulassen, wenn:
1. die Beseitigung keine wesentlichen Auswirkungen auf den näheren Umkreis hinsichtlich der Standorteigenschaften nach sich zieht (wird nicht angewendet für die Bäume mit zusätzlichem Schutzstatus gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 2). Wesentliche Auswirkungen sind:
 - wenn die Entfernung des/der beantragten Landschaftsbestandteiles/e eine Erhöhung des Winddrucks auf die umgebenen verbleibenden Bäume nach sich zieht und so ein erhöhtes Windwurf- bzw. Windbruchrisiko besteht (Schneisenwirkung);
 - wenn die Entfernung des/der beantragten Landschaftsbestandteiles/e bei den umgebenen verbleibenden Bäumen zu Sonnenbrandschäden an der Rinde führen würde;
 2. ein Verbot zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde, z.B. drohende Bauschäden durch Wurzeleinwirkung auf Gebäudefundamente;
 3. eine nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften (auch Bebauungspläne) zulässige Nutzung des Grundstückes unzumutbar behindert oder beschränkt werden würde (Bebaubarkeit, Verkehrswegebau);
 4. die Entwicklung eines größeren Baumbestandes durch das Entfernen einzelner Bäume (Pflegehub) gefördert werden kann.
- (3) Eine Ausnahme ist zuzulassen, wenn:
1. der Eigentümer aufgrund von Rechtsvorschriften verpflichtet ist, den geschützten Landschaftsbestandteil zu entfernen oder zu verändern und er sich nicht in zumutbarer Weise von dieser Verpflichtung befreien kann;
 2. von dem geschützten Landschaftsbestandteil Gefahren für Personen oder für Sachen von bedeutendem Wert ausgehen und die Gefahren nicht auf andere Weise mit zumutbarem Aufwand beseitigt werden können;
 3. ein nach den baurechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben (Neubau) - auch bei einer Veränderung (Verschiebung) des Baukörpers sonst nicht verwirklicht werden kann;
 4. die Beseitigung aus überwiegend öffentlichem Interesse dringend erforderlich ist. In diesen Fällen ist der Umweltausschuss der Gemeinde Mühlenbecker Land zu hören.
 5. der Landschaftsbestandteil krank ist und seine ökologische Funktion in absehbarer Zeit nicht wieder herstellbar ist.
- (4) Im Übrigen ist die Genehmigung zu versagen.
- (5) Für die Entscheidung über einen Antrag wird ein schriftlicher Bescheid erteilt. Dieser Bescheid ist gebührenpflichtig. Er kann mit Nebenbestimmungen verbunden werden. Die Genehmigung ist auf zwei Jahre nach der Bekanntmachung befristet.
- (6) Der beigelegte Aushang des Bescheids (auch Ausnahmegenehmigung) ist 3 Tage vor Beginn bis 3 Tage nach Abschluss der Fällarbeiten an der straßenseitigen Grenze des betroffenen Grundstücks deutlich sicht- und lesbar auszuhängen.

§ 6

Baumschutz bei Bauvorhaben

- (1) Wird für ein Grundstück im Geltungsbereich dieser Satzung eine Baugenehmigung beantragt, so ist es bei vorhandenem Baumbestand (der eine Behinderung der Bauarbeiten hervorrufen würde) notwendig, eine Fällgenehmigung bei der Gemeinde zu beantragen. Dem Antrag ist ein amtlicher Lageplan im Maßstab 1:200 beizulegen, auf dem alle auf dem Grundstück befindlichen geschützten Landschaftsbestandteile gem. § 2 Abs. 2 mit Standort, Stammumfang, Baumart und Kronendurchmesser ersichtlich sind. Der Antrag ist schriftlich und unter Angabe von Gründen zu stellen.
- (2) Der beigelegte Aushang des Bescheids ist neben der Baugenehmigung vor Beginn der Baumfällarbeiten öffentlich am Grundstück auszuhängen.
- (3) Der Bescheid tritt erst nach Erteilung der Baugenehmigung in Kraft.
- (4) Bei sämtlichen Bauvorhaben wird die Einhaltung der RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen; Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4, Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) und der DIN 18920 vorgeschrieben.

§ 7

Ersatzpflanzungen, Ausgleichszahlungen

- (1) Mit der Ausnahmegenehmigung soll dem Antragsteller eine Ersatzpflanzung sowie deren Pflege und Erhaltung auferlegt werden. Die Ersatzpflanzung bemisst sich nach dem Stammumfang des zu entfernenden Baumes. Beträgt der Stammumfang in 130 cm Höhe über dem Erdboden bis zu 130 cm, ist als Ersatz ein standortgerechter Laubbaum (außer Weide und Pappel), 3 mal verpflanzt mit Ballen, mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm als Hochstamm oder ein Nadelbaum (außer Fichte) mit einer Mindestgröße von 175-200 cm nach der Klassifikation des Bundes deutscher Baumschulen zu pflanzen. Beträgt der Stammumfang des zu entfernenden Baumes mehr als 130 cm, ist für jede weitere angefangene 50 cm Stammumfang ein zusätzlicher Laubbaum oder Nadelbaum mit oben angegebener Pflanzqualität zu pflanzen (gemäß den Vorschlägen der Anlage 3). Für einen nach zu pflanzenden standortgerechten Laubbaum bzw. einen Nadelbaum, kann die Pflanzung von 2 Obstbäumen mit einem Stammumfang von 8-10 cm gewährt werden. Es werden die in der Anlage 2 aufgeführten alte Obstbaumarten und andere alte Sorten die sich nicht in der Anlage 2 befinden, jedoch die Mindestanforderung von einem Stammumfang von 8-10 cm erfüllen, als Ersatzpflanzung anerkannt. Im Einzelfall kann die Pflanzung einer geringeren Anzahl von Bäumen mit stärkerem Stammumfang genehmigt werden. Generell ist für die Ersatzpflanzung Baumschulware zu verwenden.
- (2) Sind die gepflanzten Bäume oder Sträucher bis zum Beginn der dritten Vegetationsperiode nach Pflanzung nicht angewachsen, ist die Ersatzpflanzung innerhalb eines Jahres zu wiederholen.
- (3) In Ausnahmefällen kann die Ersatzpflanzung in Form einer Heckenpflanzung erbracht werden. Pro Ersatzpflanzung ist eine Heckenpflanzung von 6 m durchzuführen. Anerkannte Heckenpflanzen sowie deren Pflanzgröße ist der Anlage 1 zu entnehmen. Ist die Heckenpflanzung bis zum Beginn der dritten Vegetationsperiode nach Pflanzung nicht angewachsen, ist die Ersatzpflanzung innerhalb eines Jahres zu wiederholen.
- (4) In begründeten Ausnahmefällen kann von Ersatzpflanzungen abgesehen werden, wenn die vorhandenen Gehölze auf dem Grundstück bereits 60 % der unbebauten Grundstücksfläche überdecken.
- (5) Ist keine Ersatzpflanzung möglich, so ist eine Ausgleichszahlung zu leisten. Deren Höhe richtet sich nach dem Wert der gemäß § 7 Abs. 1 geforderten Ersatzpflanzung, einschließlich einer Pflanz- und Pflegekostenvergütung. Die Ausgleichszahlung ist auf 545,00 Euro je geforderter Ersatzpflanzung festgesetzt. Der Geldbetrag ist an die Gemeindeverwaltung Mühlenbecker Land zu leisten. Er ist zweckgebunden für die Pflanzung oder Pflege von Bäumen zu verwenden.
- (6) Die Ersatzpflanzung gemäß § 7 Abs. 1 wird spätestens zwei Jahre, die Ausgleichszahlung gemäß § 7 Abs. 5 spätestens sechs Monate nach Beseitigung des geschützten Landschaftsbestandteiles fällig.
- (7) Die durchgeführte Ersatzpflanzung ist der Gemeinde anzuzeigen und nachzuweisen. In der dritten Vegetationsperiode ist der Gemeinde auf Privat-Grundstücken die Möglichkeit der Erfolgskontrolle einzuräumen.

§ 8

Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 39 Abs. 2 Nr. 2 des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig
 1. entgegen den Verboten des § 3 geschützte Landschaftsbestandteile beseitigt, zerstört, beschädigt oder verändert, ohne im Besitz der erforderlichen Ausnahmegenehmigungen zu sein;
 2. unerlaubt Schnittmaßnahmen nach § 3 Abs. 4 durchführt;
 3. der Anzeigepflicht nach § 3 Abs. 6 Satz 3 nicht nachkommt;
 4. entgegen § 3 Abs. 6 Satz 4 das gefällte Gehölz oder den entfernten Bestandteil nicht mindestens über drei Werktage zur Kontrolle bereithält;
 5. wer nicht oder nicht rechtzeitig Schutz- oder Pflegemaßnahmen nach § 4 Abs. 1 und 2 durchführt;
 6. die Auflagen nach § 6 Abs. 2 und 4 nicht erfüllt
 7. Auflagen nach § 7 nicht erfüllt.
- (2) Die Ordnungswidrigkeiten nach Abs. 1 Nr. 1 können mit einer Geldbuße bis zu 50.000 (in Worten: fünfzigtausend) Euro, die übrigen Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 10.000 (in Worten: zehntausend) Euro geahndet werden.
- (3) Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist der Bürgermeister.

**§ 9
Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Anlagen:

- Anlage 1: Anerkannte Ersatzpflanzungen Hecke
- Anlage 2: Anerkannte Obstsorten
- Anlage 3: Ersatzpflanzungsvorschläge

Mühlenbecker Land, 08.05.2017

gez.
Filippo Smaldino - Stattaus
Bürgermeister

Anlage 1 zur Gehölzschutzsatzung (08.05.2017)

ANERKANNT ERSATZPFLANZUNGEN HECKE

Thuja und Kirschlorbeer werden als Heckenpflanzung NICHT anerkannt!!!

Anforderungen: Pflanzhöhe 100-120 cm, mind. 3 Triebe; Pflanzung von 3 Pflanzen pro Meter

lat. Pflanzennamen	deutscher Pflanzennamen	Lichtansprüche	Giftigkeit	Bemerkungen
Berberis thunbergii	Berberitze	schattenverträglich	leicht giftig	Strauch bedornt, Heilpflanze
Carpinus betulus	Hainbuche	halbschattig/schattig	nicht giftig	Zaunersatz
Chaenomeles japonica	Japanische Scheinquitte	sonnig	leicht giftig	Früchte aromatisch duftend
Chaenomeles speciosa	Hohe Scheinquitte	sonnig	nicht giftig	
Elaeagnus commutata	Silber-Ölweide	sonnig	nicht giftig	
Elaeagnus x ebbingei	Wintergrüne Ölweide	halbschattig	nicht giftig	halbimmergrün, Blüte ab Spätsommer
Forsythia intermedia	Forsythie	sonnig	nicht giftig	
Genista tinctoria	Färber-Ginster	sonnig	giftig	
Hippophae rhamnoides	Sanddorn	sonnig	nicht giftig	Triebe bedornt
Jasminum nudiflorum	Gelber Winter-Jasmin	sonnig	giftig	frühe Blüte im Feb.-März
Juniperus communis	Gemeiner Wacholder	sonnig	leicht giftig	
Ligustrum ovalifolium	Ovalblättriger Liguster	sonnig/halbschattig	schwach giftig	halbimmergrün
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster	sonnig/halbschattig	schwach giftig	halbimmergrün
Lonicera korolkowii zabelii	Heckenkirsche	schattenverträglich	giftig	
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	halbschattig	giftig	
Lycium barbarum	Gemeiner Bocksdorn	sonnig	nicht giftig	Triebe bedornt, geeignet für Hangbefestigung
Prunus cistena	Zwerg-Blut-Pflaume	sonnig/halbschattig	nicht giftig	Blattfärbung braunrot
Pyracantha-Hybriden	Feuerdorn-Hybriden	anspruchlos	nicht giftig	Triebe bedornt, immergrün
Prunus spinosa	Schlehe	sonnig	nicht giftig	Triebe bedornt
Rosa spec.	Wildrosen-Arten	sonnig	nicht giftig	
Rubus fruticosus	Wild-Brombeere	sonnig/halbschattig	nicht giftig	geeignet zur Hangbefestigung
Salix cinerea	Grauweide	sonnig bis absonnig	nicht giftig	Pioniergehölz mit mittelstarkem Wuchs
Ribes aureum	Gold-Johannesbeere	sonnig/halbschattig	nicht giftig	
Taxus baccata	Eibe	sonnig/schattig	giftig	

Anforderungen: Pflanzhöhe 125-150 cm, mind. 3 Triebe; Pflanzung von 2 Pflanzen pro Meter

lat. Pflanzename	deutscher Pflanzename	Lichtansprüche	Giftigkeit	Bemerkungen
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	sonnig/halbschattig	nicht giftig	sehr anpassungsfähig
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Felsenbirne	schattenverträglich	leicht giftig	Herbstfärbung gelb bis rot
<i>Buddleja davidii</i>	Sommerflieder	sonnig	leicht giftig	meist duftende Blüten
<i>Callicarpa bodinieri</i>	Liebesperlen-Strauch	sonnig/halbschattig	nicht giftig	auffällig gefärbten Früchte halten bis in den Winter hinein
<i>Colutea arborescens</i>	Gelber Blasenstrauch		giftig	blasenförmige Früchte
<i>Cornus alba 'Sibirica'</i>	Purpur-Hartriegel	sonnig/halbschattig	leicht giftig	intensiv rot gefärbte Triebe
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	schattenverträglich	nicht giftig	gelbe Blüten erscheinen meist schon im Feb.-März
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	halbschattig	giftig	Herbstfärbung: dunkelrot, Triebe im Winter rot
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß	schattenverträglich	nicht giftig	Früchte essbar
<i>Corylus avellana 'Contorta'</i>	Korkenzieher-Hasel	schattenverträglich	nicht giftig	korkenzieherartig geformte Äste
<i>Corylus maxima 'Purpurea'</i>	Blut-Hasel	sonnig/halbschattig	nicht giftig	dunkelrote Blattfärbung
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weiß-Dorn	sonnig/halbschattig	nicht giftig	
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weiß-Dorn	sonnig/halbschattig	nicht giftig	
<i>Deutzia hybrida</i>	Rosen-Deutzie	halbschattig	nicht giftig	reichblühend
<i>Euonymus alatus</i>	Geflügeltes Pfaffenhütchen	sonnig/halbschattig	giftig	Herbstfärbung rot, auffällige Früchte
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	sonnig/halbschattig	stark giftig	Herbstfärbung rot, auffällige Früchte
<i>Euonymus planipes</i>	Großfrüchtiges Pfaffenhütchen	sonnig/halbschattig	stark giftig	Herbstfärbung rot, auffällige Früchte
<i>Hamamelis intermedia</i> , versch. Sorten	Zaubernuß	schattenverträglich	nicht giftig	sehr frühe Blüte im Feb.-März
<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme	sonnig/halbschattig/schattig	giftig	Blattrand meist bedorn, in verschiedenen Blattfärbungen erhältlich, immergrün
<i>Ilex verticillata</i>	Roter Winter-Ilex	sonnig/halbschattig	giftig	zur Fruchtbildung wird männl. Exemplar gebraucht
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel	halbschattig	nicht giftig	
<i>Philadelphus coronarius</i>	Bauernjasmin	schattenverträglich	nicht giftig	duftende Blüten, starker Wuchs
<i>Philadelphus hybrida</i>	Gefüllter Gartenjasmin	schattenverträglich	nicht giftig	leicht duftende Blüten, mittelstarker Wuchs
<i>Photinia villosa</i>	Glanzmispel	sonnig/halbschattig	giftig	
<i>Prunus subhirtella</i>	Schnee-Kirsche	sonnig	leicht giftig	
<i>Pyrus pyraster</i>	Holz-Birne	sonnig/halbschattig	nicht giftig	
<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn	sonnig	giftig	
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum, Pulverholz	sonnig/halbschattig	stark giftig	duftende Blüten
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	schattenverträglich	leicht giftig	Beeren erst nach Kochen essbar
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder	schattenverträglich	leicht giftig	
<i>Syringa vulgaris</i>	Flieder	halbschattig	nicht giftig	duftende Blüten
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball	schattenverträglich	giftig	duftende Blüten
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball	schattenverträglich	giftig	Herbstfärbung dunkelrot bis orangerot

Anlage 2 zur Gehölzschutzsatzung (08.05.2017)

Anerkannte Obstsorten

(Hochstamm, 3 xv m Db, STU 8-10 cm)

Apfelsorten:

‘Blehnheim’
‘Coulonrenette’
‘Goldparmäne, Typ Jungclausen’
‘Großer Rheinischer Bohnapfel’
‘Grüner Fürstenapfel’
‘Rheinischer Winterrambour’
‘Rotgestreifte Gelbe Schafsnase’

‘Danziger Kantapfel’
‘Goldparmäne’
‘Gravensteiner’
‘Kaiser Wilhelm’
‘Roter Eiserapfel’
‘Rote Sternrenette’

Birnensorten:

‘Liegels Butterbirne’

Kirschsorten:

Süßkirschen:

‘Büttners Rote Knorpelkirsche’
‘Burlat’
‘Fromms Herzkirsche’
‘Große Prinzessinkirsche’
‘Große Schwarze Knorpel’
‘Hedelfinger Riesenkirsche’
‘Kassins Frühe’
‘Regina’
‘Schneiders Späte Schwarze’
‘Spansche Knorpel’
‘Teickners Schwarze Herzkirsche’
‘Werdersche Braune’

Sauerkirschen:

‘Koröser’
‘Korund’
‘Karneol’

Pflaumen / Zwetsche, Mirabelle:

‘Graf Althanns Reneclode’
‘Bühler Frühzwetsche’
‘Cacaks Schöne’
‘Hanita’
‘Opal’
‘Oullins Reneclode’
‘Ruth Gersetter’
‘Sanctus Hubertus’
‘Valjevka’

Anlage 3 zur Gehölzschutzsatzung (08.05.2017)

Ersatzpflanzungsvorschläge

Pappeln, Weiden und Fichten sind als Ersatzpflanzung nicht zugelassen, da sie als nicht geschützte Landschaftsbestandteile genehmigungsfrei gefällt werden dürfen (gem. § 2 Abs. 3 Nr. 1 Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land).

Kleinbleibende Bäume bis 15 m (Pflanzqualität: Hochstamm, 14 – 16 cm Stammumfang, 3x verpflanzt mit Ballen):

wissenschaftlicher Pflanzname	deutscher Pflanzname	Höhe in m	Breite in m	einheimisch	besondere Eigenschaften
Acer buergerianum	Dreisitz-Ahorn	8-10	4-6		feurig rotes Herbstlaub
Acer campestre	Feld-Ahorn	6-12	6-8	x	anspruchlos
Acer campestre 'Elsrijk'	Feld-Ahorn Elsrijk	6-10	4-6	x	schmalkronig
Acer x freemanii 'Armstrong'	Schmalkroniger Rotahorn	10-15	4-5		orangerotes Herbstlaub
Acer griseum	Zimt-Ahorn	5-8	4-5		dekorative, zimtfarbene Rinde
Acer platanoides 'Globosum'	Kugel-Ahorn	5-6	5-6	x	kugelförmige Krone
Acer platanoides 'Royal Red'	rotlaubiger Spitzahorn	12-15	8-10	x	rotlaubig
Aesculus carnea	Rotblühende Rosskastanie	10-15	8-12		robust gegen Kastanienminiermotte
Alnus cordata	Italienische Erle	10-15	3-6		winterhart, herzförmige Blätter
Alnus incana 'Aurea'	Gold-Erle	8-10	4-7	x	goldgelbe Blätter
Amelanchier arborea 'Robin Hill'	Baumfelsenbirne	6-8	3-5		Frühblüher (April), anspruchslos
Betula pendula 'Fastigiata'	Säulen-Birke	8-12	2-3	x	säulenförmig
Betula pendula 'Purpurea'	Purpur-Birke	7-10	4-5	x	dunkelroter Blattaustrieb
Carpinus betulus	Hainbuche	10-15	7-12	x	anspruchlos
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Pyramiden-Hainbuche	9-12	5-7	x	säulenförmig
Catalpa bignonioides	Trompetenbaum	9-14	10-12		spektakulärer Blütenbaum, Blüte fehlt bei Sorte 'Nana'
Comus mas	Kornelkirsche	6-8	3-5	x	gelbe Blüte im März
Corylus colurna	Baum-Hasel	10-15	6-9		anspruchlos
Crataegus laevigata 'Pauls Scarlet'	Echter Rot-Dorn	5-7	4-6	x	gefüllte rosa Blüte
Crataegus monogyna 'Stricta'	Eingrifflicher Weiß-Dorn	5-7	2-3	x	säulenförmig
Crataegus persimilis 'Splendens'	Pflaumen-Dorn	5-6	5		reichfruchtend, schöne Herbstfärbung
Elaeagnus angustifolia	Schmalblättrige Ölweide	6-8	4-6		liebt volle Sonne, Bienenweide
Fraxinus ornus 'Meesek'	Kugelförmige Blumen-Esche	5-6	3-4		anspruchlos, reich blühend
Gleditsia triacanthos 'Sunburst'	Gold-Gleditschie	8-15	6-12		gelbgrüne Blätter
Juglans regia	Walnuss	10-15	8-10		anspruchlos
Koelreuteria paniculata 'Fastigiata'	Säulen-Blasenbaum	6-8	2-4		Spätsommerblüher, dekorative Frucht
Malus tschonoskii	Scharlach-Apfel	8-12	2-4		schmal kegelförmig, orangefarbene Herbstfärbung
Morus alba	Weißer Maulbeere	8-10	6-10		anspruchlos, essbare Frucht
Prunus cerasifera 'Nigra'	Blut-Pflaume	5-7	4-5		dunkelrote Blätter
Prunus maackii 'Amber Beauty'	Amur-Kirsche	8-12	5-8		bernsteinfarbene Rinde, Blüten in Trauben
Prunus sargentii	Scharlach-Kirsche	bis 12	5-8		anspruchlos, kaum Früchte
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Chinesische Wildbirne	8-12	4-5		orangerotes Herbstlaub
Pyrus salicifolia (wahlweise Sorte 'Pendula')	Weidenblättrige Birne	4-8	6		wärmeliebend
Robinia 'Casque Rouge'	Rosablütige Akazie	8-12	bis 6		rosa Blüten, sterile Früchte
Sophora japonica 'Princeton Upright'	Säulen-Schnurbaum	12-15	7-9		schmalkronig, kleiner als die Art
Sorbus aria	Mehlbeere	6-10	4-6	x	wärmeliebend
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche	8-10	4-6	x	hitzeempfindlich
Sorbus thuringiaca 'Fastigiata'	Thüringische Mehlbeere	5-8	3-4	x	schmalkronig, trockenheitsverträglich
Tilia cordata 'Rancho'	Kleinkronige Winterlinde	10-12	4-6	x	Bienenweide, kleine Linde
Ulmus 'Lobel'	Schmalkronige Stadtulme	12-15	4-5		hohe Resistenz ggü. Ulmenkrankheit