

SATZUNG DER GEMEINDE MÜHLENBECKER LAND,
ORTSTEIL MÜHLENBECK ZUM BEBAUUNGSPLAN Nr. 15

“WOHNPARK MÜHLENFELD“

Teil A.: Planzeichnung

Teil B: Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 27.07.2001.

Die Baunutzungsverordnung BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG. vom 22.04.1993.

Das Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG in der Fassung vom 21.09.1998, zuletzt geändert am 27.07.2001.

Die Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung vom 18.12.1990.

Die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16.07.2003, in Kraft getreten am 01.09.2003.

Das Brandenburgische Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) vom 25.06.1992.

Teil B:

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche und Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Für das gesamte Plangebiet gilt die bauliche Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind Gebäude und Einrichtungen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 1, 3, 4 und 5 BauNVO

2. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BbgBO

2.1. Dachgestaltung

Zulässig sind nur geneigte Dächer mit einer Mindestneigung von 20°, mit Ausnahme von Pultdächern, die nicht zulässig sind.

2.2. Erforderliche Stellplätze

Nutzungsart	Zahl der Stellplätze
Wohngebäude	1 je WE bis 80 m ² Wohnfläche 2 je WE über 80 m ² Wohnfläche
der Versorgung dienende Läden	1 je 30 m ² Nutzfläche
der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften	1 je 10 m ² Gastraumfläche
nicht störende Handwerksbetriebe	1 je 60 m ² Nutzfläche
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale Zwecke	1 je 4 Besucherplätze
Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke	1 je 300 m ² Sportfläche
Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe	1 je 20 m ² Nutzfläche

2.3. Schallschutz

- In dem Bereich von der B-Plangrenze entlang der Berliner Straße (L 21) bis zu einer Tiefe von 20 m hinter dieser B-Plangrenze wird für Aufenthaltsräume folgendes festgesetzt:
 - Für nach außen abschließende Bauteile (Wände, Fenster, Türen, Dächer) wird gemäß DIN 4109 Schallschutz im Hochbau – ein resultierendes, bewertetes Schalldämmmaß von 35 dB (A) festgesetzt.
 - Aufenthaltsräume, die überwiegend dem Schlafen oder als Kinderzimmer dienen und nur eine Lüftungsmöglichkeit zur lärmzugewandten Seite besitzen, sind mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten.

2.4. Regenwasser

Das auf den beiden Privatstraßen und den öffentlichen Erschließungsstraßen anfallende Regenwasser ist auf die Fläche für Regenwasserversickerung zu leiten.

2.5. Flächen für Aufschüttungen (nach § 9 Abs.1 Nr.17 BauGB)

Aufschüttungen sind auf den Baugrundstücken bis zur Höhe der Bordsteinkante der angrenzenden Erschließungsstraße zulässig. Der Abstand des Böschungsauslaufes bis zu der der Erschließungsstraße gegenüberliegenden Grundstücksgrenze muß 3 m betragen.

Grünordnerische Festsetzungen

Diese Festsetzungen erfolgen auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB.

- 1 Entlang der Linien von A nach B, C nach D, E nach F, F nach G und G nach H und I nach A ist eine ca. 3 m breite Hecke, zweireihig, vier Sträucher/m², frei wachsend (vergleiche Pflanzliste A) zu pflanzen.
- 2 Auf den Baugrundstücken ist je 100 m² überbauter Fläche ein Obstbaum zu pflanzen.
- 3 Terrassen, Fahrwege und Stellplätze auf den Grundstücken sind in Wasser- und Luftdurchlässigem Aufbau durchzuführen.
- 4 Auf den öffentlichen Parkstreifen entlang der Straßenverkehrsflächen ist alle zwölf Meter ein Baum zu pflanzen (vergleiche Pflanzliste C). Der Standort kann bis zu drei Meter nach links oder rechts variieren, wenn dies aufgrund von Grundstückszufahrten, technischer Einbauten oder aus sonstigen technischen Gründen erforderlich ist.
- 5 Auf der Fläche, die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen ist, sind mindestens 1.000 Sträucher (vergleiche Pflanzliste A) und mindestens 25 waldartige Feldgehölze (vergleiche Pflanzliste B) anzupflanzen.

Hinweise

1. Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder- Bohlen, Tonscherben, Metallgegenstände, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und dem Archäologischen Landesmuseum (Arbeitsstelle Gebietsreferat Prignitz-Hafelland, Forstweg 1, Haus 4, 14656 Brieselang, Tel. 033232/36940, Ansprechpartner: Gebietsreferatsleiter Herr May) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oberhavel (Tel. 03301/601351) anzuzeigen. Die Fundstätte ist mindestens 5 Werktage in unverändertem Zustand zu halten. Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Bestimmungen zu belehren.

2. Nach Auswertung der im Umweltamt vorliegenden Unterlagen ist ein Altlastenverdacht nicht ersichtlich: Treten bei Erdarbeiten Veränderungen der Bodenstruktur (Geruch, Verfärbung o.ä.) so ist die weitere Vorgehensweise mit dem Umweltamt des Landkreises abzustimmen.
3. Elektrische Direktheizungen zur Erzeugung von Raumwärme mit mehr als zehn vom hundert des Gesamtwärmebedarfs und mehr als 2 KW Leistung/Hauseinheit sind verboten.
4. Müllbehälter Standplätze und Zuwegungen sind so anzulegen, das sie den Erfordernissen der Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung VBG 126 entsprechen.
Die Erfordernisse der jeweils gültigen Abfallentsorgungssatzung des Landkreises sind zu berücksichtigen.
5. Der Mutterboden ist zu Beginn der Bauarbeiten gemäß DIN 18915 abzutragen, zu lagern und wieder einzubauen oder einer oberbodengerechten Nutzung zuzuführen.

Pflanzlisten

(Typische Auswahl aus allen einheimischen, standortgerechten Gehölzen)

Pflanzliste A (Feldhecke)

Bäume:

Prunus avium (Vogelkirsche)
 Quercus robur (Stieleiche)
 Betula spec. (Birken)
 Sorbus aucuparia (Eberesche)
 Ulmus spec. (Ulmen)

Sträucher:

Corylus avellana (Haselnuß)
 Crataegus monogyna (Weißdorn)
 Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)
 Rhamnus frangula (Faulbaum)
 Prunus spinosa (Schlehe)
 Rosa canina (Hundsrose)
 Rosa rubiginosa (Zaunrose)
 Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
 Lonicera xylosteum (Geißblatt)
 Ilex aquifolium (Stechpalme)
 Salix caprea (Salweide)
 Salix cinerea (Grauweide)
 Salix aurita (Ohrweide)
 Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
 Sambucus nigra (Holunder)
 Ribes rubrum (Rote Johannisbeere)
 Ribes alpinum (Alpenjohannisbeere)
 Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
 Rubus fruticosus (Brombeere)
 Acer campestre (Feldahorn)

Pflanzenliste B (waldartige Feldgehölze)

Alnus glutinosa (Schwarzerle)
Fraxinus excelsior (Esche)
Ulmus laevis (Elatterulme)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Betula pubescens (Moorbirke)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Salix cinerea (Grauweide)
Salix aurita (Ohrweide)
Virburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
Corylus avellana (Haselnuss)

Pflanzenliste C (Neupflanzung von Bäumen im Straßenraum)

Acer platanoides (Spitzahorn)
Tilia cordata (Winterlinde)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Ulmus minor (Feldulme)
Kleinkronige Bäume/Großsträucher:
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Crataegus laevigata "Pauls Scarlet" (Rotdorn)
Acer campestre (Feldahorn)

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 15 in der Gemeinde Mühlenbecker
Land OT Mühlenbeck
„WOHNPARK MÜHLENFELD“**

1. Zweck des Plan-Verfahrens:

Die Gemeinde hat das Plangebiet in dem seit dem 16.09.2002 in Kraft getretenden Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche aufgenommen und will nun mit Hilfe des Bebauungsplan-Verfahrens Baurecht schaffen, um das Gelände der gewollten Nutzung: „Allgemeines Wohngebiet“ zuzuführen.

Bei der Durchführung des Plan-Verfahrens, wie auch bei der späteren Erschließung nach §§ 127/128 BauGB bedient sich die Gemeinde eines privaten Erschließungsträgers.

2. Ziele des Plan-Verfahrens:

Wie schon im Rahmen der Arbeiten zum Flächennutzungsplan artikuliert, ist es politischer Wille der Gemeinde, an dieser Stelle bauwilligen Bewohnern künftig Bauland zur Verfügung stellen zu können, aber auch vernünftiges Wachstum durch den Zuzug neuer Bürger zu bewirken.

Der Zuzug von etwa 150 Bewohnern wird die Bedeutung Mühlenbecks als Wohnstandort unterstreichen, die kommunale Finanzkraft erhöhen, und insgesamt die Vitalität der Gemeinde stärken.

Die textlichen Festsetzungen sind so gewählt, dass bei der geplanten Bebauung der dörfliche Charakter von Mühlenbeck erhalten bleibt.

Auf die im vorangegangenen V. und E. -Planverfahren geplante Bebauung mit Geschosswohnungsbau wird folgerichtig verzichtet, und statt dessen entstehen großzügig bemessene EFH- Grundstücke, für die eine GRZ von nur 0,25 festgelegt wird.

Im gesamten Plangebiet ist zweigeschossige Bebauung festgelegt, bei einer GFZ von 0,5 nach den Bestimmungen des BauGB.

Zur Sicherung der **Erschließung (Ver- und Entsorgung)** werden Verträge zwischen dem privaten Erschließungsträger und den zuständigen Firmen abgeschlossen. Dies sind im einzelnen:

Firma edis
Veltener Straße 35-37
16761 Hennigsdorf

für die Stromversorgung

Wasser Nord GmbH und Co KG
Gewerbestraße 5-7
16540 Hohen-Neuendorf

für die Wasserversorgung

Zweckverband Fließtal
An der Autobahn 1 a
16547 Birkenwerder

für die Abwasserentsorgung

EMB
Postfach 900142
14437 Potsdam

für die Gasversorgung

Telekom
für die Telefon- und Internetversorgung

Diese haben sich im Rahmen der TöB- Beteiligung schon zustimmend zu dem Vorhaben geäußert. Straßen und Leitungen liegen am Bebauungsplangebiet an.

Ein städtebaulicher Vertrag zur Regelung der Straßenerschließung, deren Beleuchtung und der öffentlichen Grünflächen wird mit der Gemeinde Mühlenbecker Land, OT Mühlenbeck geschlossen.

2 a. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Es ist eine Nutzung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzung einer GRZ von nur 0,25 zielt darauf ab, den in Mühlenbeck vorherrschenden dörflichen Charakter der Wohnbebauung auch für das Plangebiet festzuschreiben.

Um einen Siedlungscharakter und Uniformität der Bebauung zu vermeiden, wurde bewusst auch die Festsetzung von Firstrichtungen, Farbe der Dacheindeckung etc. verzichtet.

Im Bezug auf § 4 Abs. 3 BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen als nicht zulässig ausgeschlossen worden.

Im Westen des Plangebietes verläuft die Berliner Straße. Aus Gründen des Schallschutzes sind bis zu einer Tiefe von 20 m von der westlichen Plangebiets-Grenze Schallschutzmaßnahmen zu beachten (siehe Ziffer 2.3 der textlichen Festsetzungen). Für Wände, Fenster, Türen und Dächer ist ein resultierendes bewertetes Schalldämmmaß von 35 dB (A) einzuhalten. Sollten diese Räume nur eine Lüftungsmöglichkeit zur Lärm zugewandten Seite besitzen, sind diese mit einer schalldämmenden Lüftungsmöglichkeit auszustatten.

Südlich des Plangebietes verläuft eine Bahnstrecke. Auf Grund der Entfernung des Bahnkörpers zur geplanten Bebauung wurden im Rahmen der Trägerbeteiligungen keine Auflagen bzw. Hinweise von den zuständigen Stellen erteilt.

3. Umweltverträglichkeitsprüfung:

Der Bebauungsplan enthält keine Vorhaben, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung eine solche Prüfung durchgeführt werden müßte. (§1a Abs. 2 Ziffer 3 BauGB), da die Versiegelung durch die geplante Bebauung unter dem entsprechenden Schwellenwert liegt:

$$\text{ca. } 33.500 \text{ m}^2 \times (0,25 \text{ GRZ} \times 1,5) = \text{ca. } 12.500 \text{ m}^2$$

4. Lage des Wohnparkes „Mühlenfeld“:

Das Bebauungsplan-Gebiet liegt am südlichen Rand des Ortsteiles Mühlenbeck der Gemeinde „Mühlenbecker Land“ und erweitert die bisher bestehende Wohnbebauung, begrenzt durch die Berliner Straße im Westen und die Hermann-Grüneberg-Straße im Osten.

Nach Süden schließt sich eine Acker- und Wiesenfläche an, die weiter im Süden durch den S-Bahn Damm begrenzt wird.

Das Bebauungsplangebiet hat eine Fläche von insgesamt ca. 52.000 m². Eine ca. 3.000 m² große Fläche an der Berliner Straße wird derzeit als Wendepplatz und Abstellplatz für LKWs genutzt.

Das übrige Grundstück ist Ackerbrache.

Das Grundstück weist von der Berliner Straße bis zur Hermann-Grüneberg-Straße eine Höhendifferenz von etwa 4 m auf und senkt sich ab in Richtung „Tegeler Fliess“.

5. Verkehrsanbindung:

Der S- Bahnhof „Schildow“ liegt in unmittelbarer Grundstücksnähe. Von dort aus verkehrt die S-Bahn im zehn Minuten- Takt in die Innenstadt von Berlin.

Vom S-Bahnhof aus gibt es verschiedene Busverbindungen.

Zur Stadtgrenze Berlins sind es etwa 3 km, zur Autobahnauffahrt auf den „Berliner Ring“ ca. 5 km. Die Berliner Innenstadt(Alexanderplatz) ist in etwa 20 Fahrminuten zu erreichen.

6. Städtebauliche Konzeption:

Die Wohnbebauung wird im gesamten Gebiet zweigeschossig sein. Im Osten des Baugebietes Richtung „Tegeler Fliess“ wird eine ca. 6.500 m² große Grünfläche angelegt, die das „Tegeler Fliess“ von der Wohnbebauung trennt. Im Norden dieser Fläche wird ein Spielplatz, gestaltet nach DIN 8104 angelegt. Die lockere Bebauung, die intensive Durchgrünung sowie die große Grünfläche im Osten tragen allen modernen Anforderungen an eine attraktive Wohnlage Rechnung.

Die Einfriedung der Baugrundstücke sollte durch Hecken vorgenommen werden. Flächen für private Abfallbehälter sind nur auf den Privatgrundstücken zulässig. Sie sollen von der Straße aus nicht einsehbar angeordnet und möglich mit Sichtblenden oder Hecken verkleidet werden.

Die Erschließungsstraßen innerhalb des Wohngebietes werden festgesetzt als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung:

Verkehrs beruhigter Bereich

Es gilt das Prinzip der gleichzeitigen Nutzung als Fahr- und Gehbahn, teilweise mit Parkmöglichkeiten für Besucher/Andienungsverkehr.

7. Wesentliche Auswirkungen des Vorhabens:

Die geplante Bebauung stellt eine wesentliche Reduzierung gegenüber dem V. und E.-Plan- Entwurf aus dem Jahr 1994 dar.

Die Vorstellungen aus dem Flächennutzungsplan für dieses Gebiet werden zeitnahe umgesetzt.

Das geplante Vorhaben entspricht den Vorstellungen der gemeinsamen Landesplanungsabteilung und den Belangen des Naturschutzes.

Das geplante Vorhaben sichert die Zukunftsfähigkeit Mühlenbecks als gefragter Wohnstandort zwischen der nördlichen Hauptstadtgrenze und dem „Berliner Ring“.

Schulen und Kindergärtenplätze sind in ausreichendem Umfang vorhanden. Ein Hort zur Betreuung der Kleinkinder ist derzeit im Bau. Die Kapazität der Feuerwehr ist ausreichend.

8. Grundlagen für die Grünordnerischen Festlegungen:

Die Grünordnerischen Festlegungen wurden entwickelt aus den Festlegungen des Landschaftsplanes und den Hinweisen, die sich aus dem Landschaftsplan über diese Fläche ergeben.

Die sich daraus ergebenden Maßnahmen sind in den Bebauungsplan zeichnerisch aufgenommen und im Textteil unter dem Punkt: „Grünordnerische Festlegungen“ aufgeführt.

8.1. Bestandsanalyse:

8.1.1. Naturräumliche Lage:

Der Ortsteil Mühlenbeck und damit das Bebauungsplangebiet liegen im Naturpark „Barnim“. Die Oberflächengestaltung dieses Landschaftsraumes ist maßgeblich durch die Ablagerungen der letzten Eiszeit (Oder-Weichsel-Eiszeit) geprägt. Der Westbarnim ist von drei Seiten her von den ebenen Niederungen des Eberswalder Tales, der Havelaue und des Berliner Tales umgeben. Im Osten steigt der Naturraum allmählich auf die Höhe von Bernau an und geht über in die Grund- und Endmoränenfläche der Barnimplatte.

Der Westbarnim ist charakterisiert durch leichtwellige Sanderflächen mit Dünenzügen und Dünenfeldern. Diese sind vereinzelt durchsetzt von flachhügeligen Grundmoräneninseln mit Höhenlagen zwischen 40,00 - 90,00 müNN.

8.1.2 Gebietsbeschreibung - Topographie - Landschaftsbild:

Der Ortsteil Mühlenbeck entwickelte sich entlang der Berliner Straße in Nord-Süd-Richtung und kann als typische Brandenburger Dorfgemeinde bezeichnet werden. Für das Dorfbild prägend ist die lockere Bebauung des Ortsrandes, die von Alleen gesäumten Großsteinpflasterstraßen sowie Obstgärten und -wiesen.

Das Projektgebiet des Wohnparkes befindet sich am südlichen Ortsrand, östlich begrenzt durch das „Tegeler Fliesstal“. Im Westen reicht das Gebiet an die stark befahrene Berliner Straße, einer wichtigen Verbindung des nördlichen Berlin mit den Ausflugsgebieten des Naturschutzgebietes „Tegeler Fliesstal“. Von der einstigen Allee, die diese Straße säumte, sind lediglich drei große Ahornbäume übrig geblieben.

Im Süden grenzt eine größere Ackerlandfläche an, die ihren Abschluß am S-Bahn-Damm findet. Er zerschneidet die ursprünglich große Landschaftsfläche zwischen Mühlenbeck und Schildow und bildet eine optische Barriere.

Auf dieser noch bewirtschafteten Ackerlandfläche am S-Bahn-Damm (außerhalb des Bebauungsplan-Gebietes) befindet sich ein größerer Weiher mit Gehölzsaum. Dieser Weiher wurde und wurde als wilde Mülldeponie für Bauschutt, Hausratsmüll, etc. genutzt.

Das Vorhabengebiet hat eine Größe von ca. 5,2 ha und ist Ackerbrache.

Das Relief des Geländes zeigt sich als leicht ansteigender Hang vom Tegeler Fließ bis zur Berliner Straße. Westlich der Straße fällt der Geländerücken zum sogenannten „Sauerkrautgraben“ hin ab. Direkt an der Berliner Straße befindet sich ein unbefestigter Wendekreis und Parkplatz mit stark verdichtetem Untergrund. Im Bereich des Fließes verläuft eine Böschung als Trennlinie zwischen Hang und Feuchtwiesen, die sich mit zunehmender Nähe zur Hermann- Grüneberg- Straße verliert max. Geländehöhe: ca. 50,00 NN, min. Geländehöhe ca. 43,50 NN.

Schutzgebiete:

Das Naturschutzgebiet „Tegeler Fliesstal“ (laut Verordnung vom 06.09.2002 in Kraft gesetzt) begrenzt das Plangebiet im Osten.

Das FFH- Gebiet „Tegeler Fliesstal“ grenzt an der gleichen Stelle im Osten an das Plangebiet an.

Das LSG „Westbarnim“ umgrenzt das Plangebiet im Osten, Süden und Westen.

Das Plangebiet befindet sich im Großschutzgebiet „Naturpark Barnim“.

8.1.3 Boden:

Die naturräumliche Einheit Westbarnim charakterisieren Sandböden, oftmals als Talsanderflächen ausgeprägt, sowie gemäß der natürlichen Bodenentwicklung meist schwach bis mäßig gebleichte, rostfarbene Waldböden (Podsole).

Auf den Geschiebemergeln der Grundmoränenflächen konnten sich Braunerden, in den Fließrinnen Moor- und Torfböden entwickeln.

Die Bodengüte des Westbarnim ist insgesamt als gering bis mäßig einzustufen. Die Böden des Planungsgebietes Wohnpark Mühlenfeld bilden überwiegend mittlere- lehmige Sande auf schwerdurchlässigem Lehm und Mergel, die im Osten über schwach humosen Sand in Niedermoore übergehen.

Die Ackerzahl des Bodens beträgt 24. Es handelt sich somit um Böden geringer Ertragsfähigkeit.

8.1.4 Wasser:

Das Tegeler Fließ ist ein Gewässer zweiter Ordnung und gehört neben dem Kindelflöß, der Briese und der Bäke zu den wichtigsten Wasserläufen und Abflüssen des Westbarnim. Das Projektgebiet ist Teil des unmittelbaren Einzugsgebiets dieses Gewässers.

Der Tegeler Fließbach diente bis 1985 als Vorfluter für die östlich von Mühlenbeck gelegenen Rieselfelder. Nach Stilllegung der Rieselfelder im Jahre 1985 nahm die Abflussmenge in den Jahren 1985-1990 auf 0,53 cbm/sec ab, (zum Vergleich: 1979-1984 betrug die durchschnittliche Abflussmenge 0,92 cbm/sec). Diese Tendenz hielt auch in den letzten Jahren an. 1990-1993 maß man eine durchschnittliche Wasserabflussmenge von 0,25, bzw. 0,345 cbm/sec. In Trockenperioden kommt es im Unterlauf des Tegeler Fließes häufig zu Wassermangel mit negativen Folgen für die Pflanzen- und Tierwelt des Gewässers, der Uferzonen und der angrenzenden Feuchtbiotope.

Die Einstellung der Verrieselung wirkte sich zunehmend positiv auf die Gewässerqualität in Bezug auf die organische und mineralische Belastung aus. Derzeit muss von einer Güteklasse II (mäßig belastet) in Mühlenbeck ausgegangen werden.

Das Fließ durchläuft das Gemeindegebiet von Mühlenbeck in Nord-Süd-Richtung. Es hat in Mühlenbeck eine Breite von ca. 4 m und weist eine Tiefe von ca. 80 cm auf. Im Bereich des Projektgebietes grenzt ein bis zu 50 m breites Feuchtgebiet an. Dieses verjüngt sich zur Hermann-Grüneberg-Straße auf ca. 5-10 m. Unter dem S-Bahndamm selbst ist das Fließ verrohrt.

Der Flurabstand des Grundwassers beträgt ca. 1,5 m im Bereich der Feuchtwiese am Tegeler Fließ und ca. 5 m an der Berliner Straße.

Aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse ist das Grundwasser als gefährdet gegenüber flächenhaftem Eindringen von Schadstoffen einzustufen.

8.1.5 Vegetation:

Die reale Vegetation des Projektgebietes bildet eine in Sukzession befindliche Ackerkrautgesellschaft mit ca. 90 % geschlossener Bodennarbe. Charakteristisch sind Solidago (Goldrute), Chenopodium (Gänsefußarten), Achillea (Schafgarbe), Urtica (Brennnessel), Plantago (Wegerich), Rumex (Sauerampfer) und Veronica-Arten als Wildstauden; Biotop gemäß Brandenburger Biotopkartierungsschlüssel: 01940 Ackerbrache.

Sträucher und Baumaufwuchs kommen auf dem Gelände nur ganz vereinzelt vor (Holunder und Birke), der Wende- bzw. Parkplatz und der Feldweg sind gänzlich unbewachsen.

Im Nordwesten befinden sich als Grundstücksabschluss eine Ahornreihe (Acer platanoides, Höhe ca. 15 m), durchsetzt mit Robinia pseudoacacia und zwei Eichen (Quercus robur). An der Berliner Straße stehen zwei Ahornbäume (Acer platanoides, Höhe ca. 15-20 m und Acer pseudoplatanus, Höhe ca. 15 m). Sie und der weitere Spitzahorn (Höhe ca. 20 m), der außerhalb des Projektgebietes auf der Westseite der Berliner Straße steht, sind Relikte einer Allee. Diese setzt mit den ersten Häusern Mühlenbecks, wenn auch lückenhaft, wieder ein.

Das Projektgebiet im Bereich des Tegeler Fließes wird von Feucht-Sumpfwiesen eingenommen (außerhalb des Bepflanzungs-Gebietes); Biototyp gemäß Brandenburger Biotopkartierungsschlüssel „Reiche Feuchtwiese 05103“.

In der Nähe des Projektgebietes, entlang eines wassergefüllten Stichgrabens, der ca. 10-12 m weit vom Fließ aus in das Gelände hineinragt, wachsen je zwei Erlen und Weiden (Höhe ca. 4 m). Auf der östlichen Uferseite reichen Hausgärten bis zum Wasser. Vereinzelt wachsen Erlen, Weiden, Birken, Eichen, sowie Strauchvegetation der Hausgärten (z.B. Holunder, Haselnuss).

Fließabwärts, in ca. 100 m Entfernung vom Projektgebiet, liegt ein alter Torfstich, der stark vermüllt ist. Seine Größe beträgt ca. 10 x 30 m und er ist direkt mit dem Fließ verbunden. Als rahmende Vegetation ist Erle, Birke, Weide und Eiche vorhanden.

Dem Stich gegenüber liegt ein breiter Sumpf- und Röhrichtgürtel.

Der Hang des Bahndammes ist vornehmlich von trockenen Sukzessionsgesellschaften bedeckt, vereinzelt finden sich kleine Strauchgruppen aus Wildsträuchern (Rosen, Holunder, Hartriegel, Geißblatt, etc.). Auf der zwischen Bahndamm und Projektgebiet liegenden Ackerfläche wurde in den letzten Jahren überwiegend Mais und Roggen angebaut.

Eine besondere Stellung im Umkreis des Projektgebietes kommt dem Weiher innerhalb der südlich angrenzenden Ackerfläche zu. Er ist so in das Gelände eingebettet, dass während des gesamten Jahres dieser nasse Standort erhalten

bleibt. Die Ufer, aber auch innere Inseln sind von Eichen, Pappeln, Birken, Eschenahorn, Holunder und Erlen bewachsen, wobei die schnellwachsenden Pappeln das Erscheinungsbild dominieren. Der Weiher ist ein isoliertes Feuchtbiotop, Verknüpfungen zu ähnlichen Lebensräumen bestehen nicht. Ursprung und Grund seiner Entstehung konnten im Rahmen der Erstellung dieses Grünordnungsplanes nicht geklärt werden. Das topographische Meßtischblatt der preußischen Landesaufnahme von 1903, berichtigt 1919, Nachträge 1930, weist diesen Weiher nicht aus.

Den südlichen Ortsrand kennzeichnen mehrere Obstgärten und -wiesen. Die Vorliebe der Anwohner liegt bei den Nadelgehölzen, deren hohes Vorkommen augenfällig ist.

Nördlich der Hermann-Grüneberg-Straße weitet sich die Fließniederung auf natürliche Weise. Diese Öffnung und Ausweitung der schmalen Feuchtwiesen des Projektgebietes hin zu einer weitläufigen, dorfrandbildenden Niederung mit Weiden, Röhrichtgürteln und Sumpfbereichen, belegen bereits historische Karten. Hier wurde in früherer Zeit Torf abgebaut.

8.1.6 Fauna:

Der Fließabschnitt mit angrenzenden wechsellässigen Uferzonen ist in den Biotopverbund des Tegeler Fließes integriert. Aufgrund seiner naturnahen Ufer gehört dieser Fließabschnitt zu den arten- und individuenreichen Lebensraumstrukturen der Fließlandschaft. Das Gutachten zum Tegeler Fließ (Grabowski & Moeck, 1992) nennt in seiner Kurzfassung folgende Tierarten:

Vögel: Feldschwirl, Rohrschwirl, Neuntöter

Amphibien und Reptilien: Gras- Moorfrosch, Ringelnatter.

Falter: Nesselbär, Schönbär, Rotrandbär, Goldkeile, Kleewidderchen, Gem. Schekkenfalter

Die an das östliche Ufer angrenzenden Gärten mit Fischteich und Bootsanlegestellen sind im Sinne des §1 BNatSchG als starke Beeinträchtigung für die Tierwelt einzustufen. Gleiches gilt für den Bahndamm und die Hermann-Grüneberg-Straße (Störung des Biotopverbundes).

Das Bebauungsplan-Gebiet wird durch die Hermann-Grüneberg-Straße vom NSG „Tegeler Fließstal“ und LSG „Westbarnim“ schon bisher in einer Weise getrennt, dass auf dem Plangebiet keine Wanderungsströme von Sumpfschildkröte, Rotbauchunke, Kamm-Molch und Fischotter zu beobachten sind.

8.1.7 Vorbelastungen:

Im Bereich des Projektgebietes muß von folgenden Vorbelastungen ausgegangen werden:

- Schadstoffemission durch Großstadtrandlage, Hausbrand, Verkehrsaufkommen; Berliner Straße:
- fehlende Allee entlang der Berliner Straße,
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch nahe gelegenen S-Bahndamm,

- Beeinträchtigung des Biotopverbunds des Tegeler Fliesstaes durch den S-Bahndamm und die Hermann-Grüneberg-Straße,
- Dünger- und Pestizideintrag durch die Landwirtschaft, insbesondere entlang der Sumpfbereiche und des Fließes,
- Beeinträchtigung der Wassergüte des Tegeler Fließes durch Immission aus dem gesamten Einzugsbereich,
- Bodenverdichtung im Bereich Wendekreis und Feldweg,
- hoher Nutzungs- und Erholungsdruck,
- Beeinträchtigungen des Tegeler Fließes durch teilweise intensive Ufernutzung (Hausgärten).

8.1.8 Vorgaben übergeordneter Fachplanungen:

Für den Grünordnungsplan bindende Vorgaben sind dem seit Mai 1996 vorliegenden Landschaftsplan Amt Schildow (Vorentwurf) zu entnehmen. Auch der genehmigte Landschafts-Rahmenplan für den Altkreis Oranienburg ist Grundlage. Dieser bildet die Grundlage für den Landschaftsplan. Daher werden im folgenden nur die wesentlichen, für den Geltungsbereich des Grünordnungsplans, zutreffenden Aussagen des Landschaftsplans dargestellt.

Aussagen des Landschaftsplans für das Projektgebiet (Karte 9: Anforderungen, Erfordernisse und Maßnahmen)

Landwirtschaft und Brachen:

- Neupflanzung von Feldgehölzen und Baumgruppen,
- Umwandlung des Ackers (bzw. der Ackerbrache) im Randbereich zum NSG "Tegeler Fliesstal" zu extensivem Grünland,
- Acker: Entwicklung mindestens 10 m breiter Ackerrandstreifen;
- mittelfristige Umstellung auf "ökologische Landbewirtschaftung".

Gewässer und Wasserwirtschaft:

- Beseitigung einer vorhandenen Barriere für den Biotopverbund des Tegeler Fließes (Verrohrung unter dem S-Bahndamm).

Siedlung / Verkehr:

- Erhalt einer bedeutenden Grünstreifen (breite Grünachse entlang des S-Bahndamms),
- Neupflanzung von Allees (entlang Berliner Straße),
- geplantes Bauvorhaben "Wohnpark Mühlenfeld" (GRZ 0,35) - ausgeglichener Eingriff, wenn:
- die Siedlungsfreiflächen naturnah gärtnerisch gestaltet werden und die

- Durchgrünung des Straßenraums mit einheimischen Gehölzen erfolgt,
- eine Pufferzone (50 m Abstand) zum NSG "Tegeler Fliesstal" geschaffen und als Ausgleichsfläche mit wertvollen Biotopen entwickelt wird.

8.2. Planungsziele:

Unter Berücksichtigung der übergeordneten fachlichen Planungsvorgaben und den Ergebnissen der Bestandsanalyse ergeben sich für den Grünordnungsplan folgende Planungsziele:

Konkrete Planungsziele:

- Beschränkung der Überbauung und Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß,
- weitestgehende Verwendung durchlässiger Belagsmaterialien,
- ökologisch sinnvoller Umgang mit dem Niederschlagsabfluss der Gebäudedächer und sonstigen versiegelten Flächen,
- maximale Durchgrünung der Siedlung einschließlich des Straßenraumes,
- Schaffung neuer Biotope der Agrarlandschaft und der Feuchtgebiete,
- landschaftliche Einbindung des neu entstehenden Ortsrandes von Mühlenbeck,
- Erhalt aller vorhandenen Bäume,
- Schutz des durch die Baumaßnahme betroffenen Abschnitts des NSG "Tegeler Fliesstals vor einer Intensivierung der Nutzung infolge der direkten Nachbarschaft zu einem Wohngebiet.

8.3. Maßnahmen:

8.3.1. Anlage von Hecken:

Zur Schaffung einer Landschaftsgerechten Ortsrand- Gestaltung am südlichen Rand des Baugebietes und als Sichtschutz gegenüber der S-Bahn ist eine ca. 3 m breite Hecke (vergleiche Pflanzliste A) geplant.

Dieses Gebot gilt auch entlang der nördlichen Grenze des Bebauungsplanes sowie für die östliche Grenze des Baugebietes hin zur Grünfläche und auch entlang der Berliner Straße.

Je m² sind vier Sträucher zu pflanzen, zweireihig und frei wachsend.

8.3.2 Privates Regenwasser:

Als Ausgleich für die Bodenversiegelung durch Erschließungsstraßen und Häuser muss das auf den Privaten Grundstücken anfallende Regenwasser auf dem Grundstück versickert werden. Auf das Brandenburgische Wassergesetz wird hingewiesen

8.3.3. Grünfläche im Osten des Baugebietes:

Die Grünfläche mit einer Größe von ca. 6.500 m² wird angelegt als Puffer zwischen der Wohnbebauung und dem NSG/LSG/FFH- Gebiet.

Die Grünfläche wird eingesät und zu bepflanzen mit mindestens 1000 Gehölzen gemäß Pflanzliste A und mindestens 25 Waldartigen Feldgehölzen gemäß Pflanzliste B.

Zusätzlich werden rund um die Regenwasser-Versickerungsflächen 10 geeignete Bäume (vergleiche Pflanzliste B) gepflanzt oder an einer anderen von der Gemeinde gewünschten Stelle.

8.3.4. Private Grundstücksflächen:

Diese sind möglichst wenig zu versiegeln und zur Durchgrünung des Baugebietes, sowie als Ausgleich für die Bodenversiegelung sowie zur Vernetzung Ökologischer Strukturen zu begrünen und zu bepflanzen. Je Baugrundstück ist mindestens ein Obstbaum zu pflanzen.

Die Hecken (vergleiche Ziffer 3.1.) sind auf den Privatgrundstücken, wie in der Planzeichnung vorgesehen zu pflanzen.

Terrassen, Zufahrten und Stellplätze auf den Grundstücken sind in Wasser- und Luftdurchlässigem Aufbau durchzuführen.

8.3.5. Erhalt von Bäumen:

Die Reste der alten Allee entlang der Berliner Straße sind zu erhalten, ebenso der in der Planzeichnung eingezeichnete Bestand an der nordwestlichen Grenze des Baugebietes. Während der Bauphase sind die Bäume vor Beschädigungen sachgerecht zu schützen.

8.3.6. Straßenbegleitgrün:

Je zwölf Straßenmeter ist entlang der Gehwege der Erschließungsstraßen und entlang der Berliner Straße ein Baum zu pflanzen (vergleiche Pflanzliste C). Der Standort kann bis zu drei Meter nach links oder rechts variieren, wenn dies aufgrund von Grundstückszufahrten, technischer Einbauten oder aus sonstigen technischen Gründen erforderlich ist.

8.3.7. Der Mutterboden ist zu Beginn der Bauarbeiten gemäß DIN 18915 abzutragen, zu lagern und wieder einzubauen oder einer Oberboden gerechten Nutzung zuzuführen.

8.4. Abwägung:

8.4.1. Boden/Bodenbewertung:

Sickerwasserbestimmte Sande und Sande mit Tieflehm.

Die Gesamtfläche von ca. 52.000 m² gliedert sich derzeit wie folgt:

Wendeplatz an der Berliner Straße mit stark verdichtetem Untergrund	ca. 2.450 m ²
Wassergebundener, stark verdichteter Feldweg entlang der nördlichen Grundstücksgrenze	ca. 1.000 m ²
Grünfläche im Osten entlang der Hermann-Grüneberg- Straße	ca. 2.850 m ²
Ackerbrache	ca. 44.456 m ²
Gesamtfläche	ca. 50.756 m²

Es befinden sich keine Feuchtbiotope etc. auf dem Grundstück.

Neuversiegelung durch:

- Straßenbau mit einer Gesamtfläche von ca. 4.240 m², ausgeführt mit versickerungsfähigem Pflaster und daher angesetzt mit 60 % der o.g. Fläche ca. 2.550 m²

Geplante Bebauung

33.500 m² x 0,25 + 50%

12.560 m²

Bisherige Versiegelung durch:

Wendeplatz

ca. 2.450 m²

Feldweg

ca. 1.000 m²

Saldo Neuversiegelung

ca. 11.660 m²

Dieser Netto- Neuversiegelung stehen folgende Ausgleichsmaßnahmen gegenüber:

- Anlage von Hecken mit einer Fläche von ca. 2.310 m²
- Anlage einer Grünfläche mit einer Gesamtfläche von ca. 9.616 m²
- Anlage von Straßen- Begleitgrün mit insgesamt 30 Bäumen entlang der Erschließungsstraßen auf einer Fläche von ca. 500 m²
- Anlage von privaten Gärten/Grünflächen mit einer Größen von ca. 21.280 m²

Punktebewertung Ist-Zustand/ Soll-Zustand

Biotoptyp	Einstufungsfaktor nach Fröhlich - Sporbeck	Ist- Zustand		Zustand gemäß B-Plan-Entwurf	
		m ²	Wert	m ²	Wert
Versiegelung durch Gebäude/Zuwegungen ca. 43 % des Baulandes	0	0	0	12.560	0
Gärten der Grundstücke	6	0	0	21.280	127.680
Fahrbahnen	0	0	0	4.240	0
Fahrbahngrünstreifen mit 30 Straßenbäumen	5	0	0	500	2500
Hecken im Norden, Osten, Süden	5	0	0	2.310	11.550
Grünfläche	8	0	0	9.616	76928
Ackerbrache	4	47.056	188.224	0	0
Baumgruppe Nordwestrand	5	250	1250	250	1250
Wendeplatz vegetationsfrei	0	2.450	0	0	0
Feldweg (verdichtet)	0	1.000	0	-	-
Gesamtsumme		50.756	189.474	50.756	219.908

Die o.g. Ausgleichsmaßnahmen gleichen die Eingriffe durch die Bodenversiegelung aus.

Diese Aussage unterstützt auch der Versuch einer Bewertung der Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen in Punkteform. (s.o. Matrix).

Eine andere Hilfsgröße ist, dass der „Entsiegelungs- Wert“ je Straßenbaum mit 50 m² Fläche anzusetzen ist. Bei 30 neu zu pflanzenden Straßenbäumen ergibt dies einen „Entsiegelungs- Wert“ in Höhe von 1.500 m² Fläche, was z.B. die Versiegelung durch die Erschließungsstraßen mit einem Wert von 2.550 m² schon beinahe ausgleicht, so dass die übrigen Ausgleichsmaßnahmen nur noch gegen die Versiegelung durch Bebauung in Höhe von 12.560 m² zu rechnen sind.

8.4.2. Wasser:

Das Regenwasser versickert derzeit auf der Grundstücksfläche. Dies wird auch nach Durchführung der Baumaßnahme so sein, da das private Regenwasser auf den Grundstücken verbleiben muss.

Das Niederschlagswasser der Erschließungsstraßen einschließlich der beiden Privatstraßen wird auf die Fläche für „Regenwasserversickerung“ geleitet. Sollte dies von der genehmigenden Wasserbehörde gefordert werden, wird ein Ölabscheider vorgeschaltet.

Das östlich an das Plangebiet angrenzende „Tegeler Fliess“ wird von der geplanten Maßnahme nicht berührt, da von dieser keine Gewässer verunreinigende Wirkung ausgeht.

Das Grundwasser befindet sich auf der überwiegenden Fläche des Plangebietes mehr als 2 m unter Flur und wird durch die Baumaßnahmen nicht berührt.

8.4.3. Vegetation:

Der Baumbestand entlang der Berliner Straße und entlang der nördlichen Grenze des Baugebietes wird erhalten.

Die geplante, künftige Vegetation stellt eine Anreicherung und Belebung gegenüber der bisherigen Situation dar und entspricht damit den Forderungen des Landschaftsplanes.

Insbesondere wird der Dünger- und Pestizid- Eintrag gegenüber der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung drastisch reduziert.

8.4.4. Fauna:

Es handelt sich um Brachland mit dem überwiegenden Landschaftsbild: Niederungslandschaft.

Das Bebauungsplan-Gebiet wird durch die bestehende Hermann-Grüneberg-Straße vom „Tegeler Fliesstal“ schon bisher in einer derartigen Weise getrennt, das auf dem Plangebiet keine Wanderungsströme von Sumpfschildkröte, Rotbauchunke, Kamm-Molch und Fischotter zu beobachten sind.

8.4.5. Vorprüfung der FFH- Verträglichkeit des Bebauungsplanes Nr. 15 „Wohnpark Mühlenfeld“ mit dem FFH- Gebiet „Tegeler Fliesstal“:

Gemäß § 2 der „Verordnung zur vorläufigen Regelung der zuständigen Behörden für den Vollzug des § 19 a- f des BNatschG., insbesondere zur Verträglichkeitsprüfung nach der FFH- Richtlinie vom 24.06.2000 ist zu prüfen, ob das geplante Vorhaben das FFH- Gebiet beeinträchtigt. Nach der „Vermutungsregel“ der o.g. Verordnung ist Wohnbebauung grundsätzlich nicht geeignet, ein solches Schutzgebiet zu beeinträchtigen. Gleiches gilt für Gebäude nach § 4 Abs. 3 Zif. 2 BauNVO, die im Plangebiet ebenfalls zulässig sind.

Zudem trennt die vorgesehene Grünfläche (die gerade aus diesem Grund an dieser Stelle festgesetzt wurde) das FFH- Gebiet (und das an dieser Stelle Flächengleiche NSG) von der Wohnbebauung.

Der durchschnittliche Abstand der Bebauung zum „Tegeler Fliess“ beträgt 100 m. Der Abstand zwischen dem Baugebiet und der Grenze des FFH beträgt ca. 50 m. Betroffene Biotope nach Anhang I der FFH- Richtlinie könnten allenfalls Nr. 3260: Unterwasservegetation in Fließgewässern der Submontanstufe und der Ebene

sein sowie nach Anhang II: Fischotter.

Aufgrund des großen räumlichen Abstandes sind Beeinträchtigungen des FFH- Gebietes durch die geplante Bebauung ausgeschlossen.

9. Übereinstimmung des Vorhabens mit LEPe.V.

Mit Schreiben der gemeinsamen Landplanungsabteilung vom 04.06.1998 wird darauf hingewiesen, dass für die Planung auf der betroffenen Fläche die Übergangsvorschrift im Landesplanungsvertrag zur Anwendung kommt.

Dies bedeutet, dass der verbindliche Bauleitplan als an die Ziele der Raumordnung angepasst gilt.

Eine gesonderte Prüfung ist daher nicht notwendig.

Pflanzlisten

(Typische Auswahl aus allen einheimischen, standortgerechten Gehölzen)

Pflanzliste A (Feldhecke)

Bäume:

Prunus avium (Vogelkirsche)
Quercus robur (Stieleiche)
Betula spec. (Birken)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Ulmus spec. (Ulmen)

Sträucher:

Corylus avellana (Haselnuß)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Hundsrose)
Rosa rubiginosa (Zaunrose)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Lonicera xylosteum (Geißblatt)
Ilex aquifolium (Stechpalme)
Salix caprea (Salweide)
Salix cinerea (Grauweide)
Salix aurita (Ohrweide)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
Sambucus nigra (Holunder)
Ribes rubrum (Rote Johannisbeere)
Ribes alpinum (Alpenjohannisbeere)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Rubus fruticosus (Brombeere)
Acer campestre (Feldahorn)

Pflanzenliste B (waldartige Feldgehölze)

Alnus glutinosa (Schwarzerle)
Fraxinus excelsior (Esche)
Ulmus laevis (Elatterulme)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Betula pubescens (Moorbirke)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Salix cinerea (Grauweide)
Salix aurita (Ohrweide)
Virburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
Corylus avellana (Haselnuss)

Pflanzenliste C (Neupflanzung von Bäumen im Straßenraum)

Acer platanoides (Spitzahorn)
Tilia cordata (Winterlinde)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Ulmus minor (Feldulme)
Kleinkronige Bäume/Großsträucher:
Sorbus aucuparia (Eberesche)

Carpinus betulus (Hainbuche)
Crataegus laevigata "Pauls Scarlet" (Rotdorn)
Acer campestre (Feldahorn)