

Gemeinde Mühlenbecker Land

Ortsteil Schönfließ

Landkreis Oberhavel

Bebauungsplan Nr. 02 a

"Feldweg Süd"

Begründung zum Bebauungsplan

Stand Mai 2009
Änderungen / Ergänzungen Stand Oktober 2009

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 02 a
"Feldweg Süd"

Inhalt	Seite
1. Planungsgegenstand	2
1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit	2
1.2 Plangebiet	3
1.2.1 Geltungsbereich	3
1.2.2 Bestand	4
1.2.3 Städtebauliche Einordnung	5
1.2.4 Planerische Ausgangssituation	5
2. Planinhalt des Bebauungsplans	8
2.1 Planinhalt	8
2.1.1 Baugebiete	8
2.1.2 Verkehrsflächen	10
2.1.3 Flächen zum Anpflanzen	10
2.1.4 Begründung der textlichen Festsetzungen	11
2.2. Flächenangaben zum Planungsgebiet	15
3. Auswirkungen des Bebauungsplans	15
4. Rechtsgrundlagen	16
5. Quellennachweis	16
Anlage: Umweltbericht	

Begründung Stand Mai 2009
Änderungen / Ergänzungen Stand Oktober 2009

Städtebauliche Planung und Bauleitplanung: Dipl.-Ing. Martin Hoffmann
Stadt- + Regionalplanung
Freiherr-vom-Stein-Straße 26
13467 Berlin

Naturschutzrechtlicher Fachbeitrag: Trautmann Goetz Landschaftsarchitekten

1 . Planungsgegenstand

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Ziel des Bebauungsplanes ist es, zur Deckung des Wohnbedarfes der Bevölkerung beizutragen. Der Bebauungsplan dient der Vorbereitung und der fachlichen Steuerung der Bauvorhaben und setzt die zulässige Nutzung der Grundstücke fest.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Belange des Allgemeinwohls und die privaten Belange gegeneinander abzuwägen, um so eine dem Wohle der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung und die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt zu gewährleisten. Hierbei sind einerseits besonders die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Berücksichtigung des erhaltenswerten Dorfkerns von städtebaulicher Bedeutung und andererseits ist den Belangen von privatem Eigentum und den natürlichen Gegebenheiten Rechnung zu tragen. Neben diesen Aspekten sind bei der Festsetzung des Bebauungsplanes unter anderem auch die Belange des Umweltschutzes, der Freizeit und Erholung sowie der verkehrlichen Erschließung von besonderem Gewicht und miteinander in Einklang zu bringen. Das durchzuführende Abwägungsverfahren gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Alle Maßnahmen zusammen bieten eine gute Voraussetzung, den Wohnwert der Dorflage zu verbessern. Der Nutzen hieraus kommt auch der Mehrzahl der in der Nachbarschaft wohnenden Bürger zugute, da das Siedlungsgebiet durch die vorgesehenen Festsetzungen an Attraktivität gewinnt. Insofern ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen.

Der Bebauungsplan entsprechend § 2 BauGB dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 3 und Abs. 5 Punkt 1, 2, 3, 4, 5 BauGB) hinsichtlich einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden, sozialgerechten Bodennutzung.

Die Gemeindevertretung Schönfließ hat am 20.09.1993 beschlossen, für das Plangebiet den Bebauungsplan Nr. 02 "Wohngebiet am Feldweg" aufzustellen. Da mit der Aufstellung des Bebauungsplanes begonnen wurde, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt wurde, handelte es sich um einen vorzeitigen Bebauungsplan (§ 4 Abs. 4 BauGB). Dieser Bebauungsplan wurde mit Bescheid des LBBW vom 23.04.1996 genehmigt. Mit der Erschließung und Bebauung wurde im Norden begonnen.

Im Juni 1998 wurde mit dem Verfahren zur 1. Änderung des genehmigten Bebauungsplans begonnen. Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes war ein verändertes städtebauliches Konzept für den südlichen Teil des Plangebietes.

Noch während des Aufstellungsverfahrens zur Bebauungsplanänderung wurden im mittleren Bereich des Plangebietes Erschließungsanlagen und Wohngebäude errichtet, während der südliche Teil bisher nicht bebaut wurde.

Für die 1. Planänderung wurden zwar die notwendigen Beschlüsse der Gemeindevertretung gefasst und die Beteiligungsverfahren durchgeführt, die Änderung ist aber bisher nicht in Kraft getreten. Als letzter Schritt im Verfahren wurde am 27.11.2001 der Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung gefasst. Durch Änderung des Baugesetzbuches (BauGB, in der Fassung vom 21.12.2006) wurden an den nicht in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 02 erhebliche zusätzliche Anforderungen gestellt (z.B. Durchführung einer Umweltprüfung für das gesamte Plangebiet und Erstellung eines Umweltberichtes).

Da die weitere Bearbeitung des gesamten Bebauungsplans Nr. 02 nach so langer Zeit, nach den neuen gesetzlichen Vorgaben und nach überwiegend fertiggestellter Erschließung und Bebauung wenig Sinn macht, soll für den bisher unbebaut gebliebenen Südabschnitt

(Bruttobaufläche rund 5.700 qm) ein neuer Bebauungsplan mit der Bezeichnung Nr. 02a "Feldweg Süd" aufgestellt werden. Die Inhalte dieses Bebauungsplans basieren auf Teilen des Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 02 in der Fassung vom Dezember 2000.

Sobald der Bebauungsplan Nr. 02a in Kraft tritt, gelten seine Festsetzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches als örtliches Planungsrecht und treten an die Stelle der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 02 "Wohngebiet am Feldweg" in der 1996 genehmigten Fassung. Um die beabsichtigte Entwicklung vorzubereiten und städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden, ist die Änderung des Bebauungsplans Nr. 02 durch die Aufstellung des neuen Bebauungsplans Nr. 02a erforderlich.

1.2 Plangebiet

1.2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist aus der Planzeichnung ersichtlich. Er liegt im Winkel zwischen dem Feldweg und der Glienicker Straße (L 30) am Ortsrand des Ortsteils Schönfließ.

Im Geltungsbereich liegen die Flurstücke der Gemarkung Schönfließ, Flur 3:

Flurstück

139/5	fertiggestellte Straße Feldweg	teilweise, Eigentum der Gemeinde
194	geplantes Baugrundstück	vollständig
195	geplantes Baugrundstück	vollständig
209	geplante Erschließung	vollständig
211	Fläche für Maßnahmen	teilweise, Eigentum der Gemeinde
214	geplantes Baugrundstück	vollständig
215	geplantes Baugrundstück	vollständig
217	geplantes Baugrundstück	vollständig
218	geplantes Baugrundstück	vollständig
220	geplantes Baugrundstück	vollständig
221	geplantes Baugrundstück	vollständig
223	geplantes Baugrundstück	vollständig
224	geplantes Baugrundstück	vollständig
226	geplantes Baugrundstück	vollständig
227	geplantes Baugrundstück	vollständig
229	geplantes Baugrundstück	vollständig
230	geplantes Baugrundstück	vollständig
231	geplantes Baugrundstück	vollständig
232	geplantes Baugrundstück	vollständig
233	geplantes Baugrundstück	vollständig
237	geplantes Baugrundstück	vollständig
238	geplantes Baugrundstück	vollständig
239	geplantes Baugrundstück	vollständig
240	geplantes Baugrundstück	vollständig
241	geplantes Baugrundstück	vollständig
242	geplantes Baugrundstück	vollständig
243	geplantes Baugrundstück	vollständig
244	geplantes Baugrundstück	vollständig
245	geplantes Baugrundstück	vollständig
246	geplantes Baugrundstück	vollständig

247	geplantes Baugrundstück	vollständig
264	geplantes Baugrundstück	vollständig
267	geplante Erschließung	vollständig
268	geplantes Baugrundstück	vollständig
269	geplantes Baugrundstück	vollständig
270	geplantes Baugrundstück	vollständig
271	geplantes Baugrundstück	vollständig
272	geplantes Baugrundstück	vollständig
273	geplantes Baugrundstück	vollständig

Das Plangebiet insgesamt hat eine Größe von rund 7.900 qm.
Die Baugrundstücke befinden sich in privatem Eigentum.

1.2.2 Bestand

Die Gemarkung Schönfließ gehört zum Landkreis Oberhavel und grenzt unmittelbar an Berlin-Frohnau an. Schönfließ ist eines der noch weitgehend erhaltenen typisch märkischen Angerdörfer im Berliner Randgebiet. Der Dorfanger mit der aus Feldsteinen erbauten Dorfkirche aus dem 13. Jahrhundert bildet den Mittelpunkt des dörflichen Ensembles. Der Dorfanger ist umgeben von einer Vielzahl alter erhalten gebliebener Gebäude, die in ihrer Gesamtheit noch die typische Dorfatmosphäre vermitteln.

Die nördlich benachbarten Flächen liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 02 "Wohngebiet am Feldweg" und wurden bis 2002 erschlossen und bebaut. In diesem Zusammenhang wurde der Feldweg von Nord nach Süd auf ganzer Länge als Erschließungsstraße für die anliegenden Baugrundstücke ausgebaut. An der Ostseite des Feldwegs verläuft parallel der Wassergraben L 052003.

Östlich an das Plangebiet grenzen Grundstücke an, die nach 1996 mit Einfamilienhäusern bebaut wurden.

Im Süden des Plangebietes verläuft die Landstraße 1. Ordnung Nr. 20 (L 30, Glienicker Straße); auf der anderen Straßenseite liegende Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Im Westen grenzt Ackerland der Gemarkung Schönfließ an das Plangebiet an.

An der Westseite des Feldwegs neben der Fahrbahn ist im Plangebiet bereits Elektroenergieversorgungsleitung vorhanden. Eine weitere Leitung zweigt von Norden her zwischen den Grundstücken Feldweg 93a und 95a in das Plangebiet ab. (Schreiben und Lagepläne von eon/edis vom 20.07.2009)

Ebenfalls an der Westseite des Feldwegs liegt die Erdgasversorgungsleitung der EMB. (Schreiben und Lagepläne von WGI vom 28.07.2009)

Eine Schmutzwasserkanalisation ist im Feldweg vorhanden, das Plangebiet kann dort angeschlossen werden. (Mitteilung vom Zweckverband Fließtal vom 13.08.2009)

An der Westseite des Feldwegs befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG (DTAG), als Erdkabel verlegt. Für die Anschlüsse im Plangebiet wird die Verlegung neuer Kabel erforderlich. (Schreiben und Lagepläne von DTAG vom 04.08.2009)

1.2.3 Städtebauliche Einordnung

Das Planungsgebiet liegt südlich und westlich der Dorflage Schönfließ und erstreckt sich entlang des Feldweges am Ortsrand. Die Entfernung zum historischen Dorfanger beträgt ca. 800 m.

Das Plangebiet schließt unmittelbar an die westliche Dorfkante an und bildet in der städtebaulichen Leitvorstellung die südwestliche Dorfabrundung (siehe " Rahmenplanung für die städtebauliche Entwicklung des südwestlichen Teilbereiches der Gemeinde Schönfließ vom Februar 1992).

Weiträumige und landschaftlich wertvolle Ackerflächen umgeben das Planungsgebiet in westlicher sowie südlicher Richtung.

Das Gelände liegt auf einer Höhe von 45,2 m bis 48,0 m ü.N.N und weist eine Geländeneigung unter 1 % aus.

1.2.4 Planerische Ausgangssituation

Das Planungsgebiet befindet sich im Geltungsbereich eines genehmigten Bebauungsplans.

Im "Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin" (**LEP eV**) war das Planungsgebiet als Siedlungsbereich dargestellt. Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (**LEP B-B**) ist am 15. Mai 2009 in Berlin und Brandenburg jeweils als Rechtsverordnung der Landesregierung in Kraft getreten. Damit werden

- § 3 Absatz 1 des Brandenburgischen Landesplanungsgesetzes (BbgLPIG),
- der Landesentwicklungsplan Brandenburg LEP I Zentralörtliche Gliederung,
- der gemeinsame Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEP eV), geändert durch den Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) von 2006,
- der Landesentwicklungsplan für den Gesamttraum Berlin-Brandenburg (LEP GR) ergänzende raumordnerische Festlegungen für den äußeren Entwicklungsraum,
- § 16 Absatz 6 des Landesentwicklungsprogramms 2003

abgelöst. Der LEP B-B konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung für den Gesamttraum der beiden Länder die raumordnerischen Grundsätze des am 1. Februar 2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und setzt damit einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion.

Mit Schreiben vom 11.08.2009 hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mitgeteilt, dass die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel hat mit Schreiben vom 31.07.2009 mitgeteilt, dass der Bebauungsplan mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar ist.

Der **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Schönfließ ist am 18. März 2003 in Kraft getreten. Seine Darstellungen für das Plangebiet sind:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) für die im B-Plan vorgesehenen Bauflächen und ihre Erschließung;
- Fläche für die Landwirtschaft mit der Umgrenzung von "Flächen für Maßnahmen ..." für die westlich der Bauflächen gelegenen Grundstücke für Ausgleichspflanzungen.

Der Bebauungsplan Nr. 02a wird aus den Darstellungen des FNP entwickelt.

Der Bebauungsplan Nr. 02 "Wohngebiet am Feldweg" wurde mit Bescheid des LBBW vom 23.04.1996 genehmigt und stellt mit seinen Festsetzungen das geltende Planungsrecht dar. Um die veränderten Vorstellungen für die städtebauliche Entwicklung des Plangebiets planungsrechtlich zu sichern, wird ein neuer Bebauungsplan mit der Bezeichnung Nr. 02a "Feldweg Süd" aufgestellt.

Von 1998 bis zum Jahr 2000 wurden zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 02 mehrfach Beteiligungsverfahren für die Bürger und die Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Daher ist davon auszugehen, dass die Grundzüge der Planung der Öffentlichkeit und den berührten Trägern öffentlicher Belange seit langem bekannt sind. Aus diesem Grund wurde im Verfahren für den neuen Bebauungsplan Nr. 02a auf die Durchführung eines Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Sobald der Bebauungsplan Nr. 02a in Kraft tritt, gelten seine Festsetzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches als örtliches Planungsrecht und treten an die Stelle der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 02 "Wohngebiet am Feldweg" in der 1996 genehmigten Fassung.

Denkmale wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht festgestellt. (Mitteilung des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Abteilung Denkmalpflege vom 28.07.2009)

Mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen ist zu rechnen. Funde bei Erdarbeiten sind dem Landesamt und dem Landkreis unverzüglich anzuzeigen und eine Woche zu erhalten und zu schützen. (Mitteilung des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Abteilung Bodendenkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum vom 29.07.2009)

Das Plangebiet ist im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel nicht registriert. Ein **Altlastenverdacht ist nicht ersichtlich**. (Mitteilung des Landkreises Oberhavel vom 20.08.2009)

Es gibt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet. (Mitteilung vom Zentraldienst der Polizei Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 28.07.2009)

Belange des Bergbaus und der Geologie werden durch die Planung nicht berührt. (Mitteilung des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe vom 29.07.2009)

Hinweise zum **Gewässerschutz** (Mitteilung des Landkreises Oberhavel vom 20.08.2009):

- Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.
- Benutzung von Gewässern bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis,
- Verlegung von Kanalnetzen ist genehmigungspflichtig,
- die Trink- und Abwassererschließung sollen mit dem zuständigen Trinkwasserversorger und mit dem Abwasserbeseitigungspflichtigen realisiert werden;
- das Niederschlagswasser soll gem. § 54 Abs. 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes auf den Grundstücken versickert werden;
- Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist anzuzeigen, die Rechtsvorschriften sind einzuhalten;
- Brunnenbau, geothermische Anlagensind gem. § 56 des Brandenburgischen Wassergesetzes der Unteren Wasserbehörde vor Beginn der Maßnahme anzuzeigen.

Hinweise zu **Heizsystemen** (Mitteilung des Landkreises Oberhavel vom 10.09.1998):

- Es wird auf das Verbot des Neuanschlusses von elektrischen Direktheizungen zur

Erzeugung von Raumwärme mit mehr als 10 Prozent des Gesamtwärmebedarfes und mehr als 2 kW Leistung für jede Wohnungs- und Betriebseinheit hingewiesen.

Trinkwasserversorgung (Mitteilung des Landkreises Oberhavel vom 10.09.1998):

- Die Inbetriebnahme von Trinkwasserleitungen ist spätestens 2 Wochen vor Inbetriebnahme dem Gesundheitsamt anzuzeigen.
- Die Vorlage eines Untersuchungsbefundes, der den bakteriologischen Anforderungen der Trinkwasserverordnung entspricht, ist erforderlich.

Erschließungsstraßen (Mitteilung des Landkreises Oberhavel vom 10.09.1998):

- Die Richtlinie BEATE '94 soll beachtet werden.
- Es ist ein Verkehrszeichenplan für die Aufstellung neuer Zeichen vorzulegen.
- Für verkehrsberuhigte Zonen sind die Verwaltungsvorschriften zur StVO zu beachten.

Abfallentsorgung (Mitteilung des Landkreises Oberhavel vom 20.08.2009):

- Die Erschließung muss eine Zufahrt für die Müllabfuhr mit 3-achsigen Müllfahrzeugen erlauben.

Hinsichtlich des **Immissionsschutzes** sind keine Probleme für das Plangebiet erkennbar. Der Feldweg ist als Anliegerstraße einzustufen und hat nur eine geringe, aus dem Anliegerverkehr resultierende Nutzungsfrequenz.

Die Glienicker Chaussee ist eine überörtlich bedeutsame Verbindung zur Nachbargemeinde Glienicke und nach Berlin in der einen Richtung, nach Mühlenbeck und zum Berliner Ring (BAB-Anschlussstelle) in der anderen Richtung.

In räumlicher Nähe zum Plangebiet wurden bisher keine Verkehrszählungen durchgeführt.

Im Jahr 2008 wurden in der Ortsdurchfahrt Glienicke (Nordbahn) auf der L 30 Verkehrszählungen durchgeführt.

Folgende DTV (Durchschnittlicher Tages-Verkehr in 24 Stunden) wurden ermittelt:

DTV-gesamt: 9873

LKW-Anteil: 10,3%.

(Mitteilung des Landesbetriebs Straßenwesen Eberswalde vom 15.09.2009)

Die nächste Zählung wurde auf dem Abschnitt der L 30 zwischen der B 96 a (Ortsmitte Schönfließ) und B 109 (Ortsmitte Schönwalde, nordwestlich von Mühlenbeck) durchgeführt. Im Jahr 2005 wurden ermittelt:

DTV-Pkw: 3304

DTV-LKW: 147.

(Telefonische Mitteilung des Landesamtes für Bauen und Verkehr am 11.09.2009)

Bewertung: Die Messstelle in Glienicke liegt dem Plangebiet am nächsten. Die dort gemessenen Verkehrsströme beinhalten Quell- und Zielverkehre innerhalb von Glienicke. Abzuziehen sind auch die Quell- und Zielverkehre von und nach dem Ortsteil Bieselheide der Gemeinde Mühlenbecker Land, welcher direkt nördlich an Glienicke angrenzt. Geschätzt wird, das etwa 50 % bis 65 % des in Glienicke ermittelten DTV die Einmündung Feldweg auf der L 30 passiert. In der Ortsmitte Schönfließ verzweigt sich dieser Verkehr weiter

- auf der B 96 a nach NW in Richtung Bergfelde - Hohenneuendorf;
- auf der B 96 a nach SO in Richtung Schildow - Berlin-Pankow;
- auf der L 30 nach O in Richtung Mühlenbeck, BAB-ASt und B 109.

Zusammenfassend ist anzunehmen, dass aus einem DTV 5000 bis 6500 Kfz auf der L 30 an der Südseite des Plangebietes keine Immissionsprobleme entstehen werden.

An der Nord- und Ostseite liegen dem Plangebiet benachbart weitere Grundstücke mit Wohnbebauung. Emittierende Betriebe sind dort nicht ansässig. Das in der Übersichtskarte 1 : 10.000 eingetragene Gebäude mit der Bezeichnung "Fbr" (Fabrik) wird nicht mehr für Produktionszwecke genutzt. Stattdessen wirbt ein an der Zufahrt Feldweg

aufgestelltes Schild einer Baufirma für den Erwerb von Baugrundstücken für Einfamilienhäuser.

Im Westen (hinter dem geplanten Pflanzstreifen als Abschluss des Ortsrandes) und südlich der Glienicker Chaussee liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Über nachteilige Auswirkungen der landwirtschaftlichen Nutzung auf die dem Plangebiet benachbarte, vorhandene Wohnbebauung sind nicht bekannt.

Fachplanungen des Naturschutzes: Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Großschutzgebietes „Naturpark Barnim“. Westlich und südlich des Geltungsbereichs (landwirtschaftlich genutzte Flächen) grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“ an.

2. Planinhalt des Bebauungsplans

2.1 Planinhalt

Maßgebend sind die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans.

2.1.1 Baugebiete

Alle Bauflächen im Plangebiet werden als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt. Gebäude müssen innerhalb der durch Baugrenzen umschriebenen Baufenster errichtet werden. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässigen baulichen Anlagen dürfen auf den Bauflächen sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO), soweit (z.B. durch textliche Festsetzungen) keine anderen Bestimmungen getroffen wurden.

Für bauliche Anlagen werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Der Begriff des Vollgeschosses wird im § 2 Abs. 4 der Brandenburgischen Bauordnung bestimmt. Die Festsetzung im Bebauungsplan ist ein Höchstmaß (§ 16 BauNVO), welches im Rahmen der Zielstellung des Bebauungsplans sowie des städtebaulichen Konzeptes dem Ort und der planerischen Zielstellung angemessen erscheint.

Die Grundflächenzahl wird als Höchstmaß festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl liegt im Rahmen der Bestimmungen des § 17 Abs. 1 BauNVO.

Festgesetzt wird im Einzelnen

GRZ	GRZ-Überschreitung
0,28	+ 50 % gem. §19 Abs. 4 BauNVO (= 0,14)

Im Gegensatz zu den Festsetzungen von 1996 wird eine GRZ von 0,28 festgesetzt. Anlass hierfür ist das neue städtebauliche Konzept. Bei der früher vorgesehenen niedrigeren GRZ konnte eine Bebauung in den Baufenstern bisher nur verwirklicht werden, wenn die Bezugswerte für den gesamten Teilbereich berechnet wurden. Damit war eine Realteilung des Teilbereiches in einzelne Baugrundstücke ausgeschlossen. Die realistisch festgesetzte GRZ und GFZ ermöglicht für den Teilbereich Süd nunmehr

- Realteilung der Baugrundstücke
- GRZ und GFZ können ohne Überschreitungen für jedes einzelne Grundstück berechnet werden
- Grundstücke / Gärten von ungefähr gleicher Größe
- gleichbleibende bauliche Dichte, bei der Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern ca. 8 WE.

Die festgesetzte Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgarage), bis zu 50 vom Hundert überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Für das allgemeine Wohngebiet wird festgesetzt, dass nur die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig ist. Die Festsetzung erfolgt gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Gebäude dürfen als Einzelhäuser (1 Wohngebäude mit seitlichen Grenzabständen an allen Seiten) oder als Doppelhäuser errichtet werden (1 Wohngebäude, mit einer Seite an die Grenze zum Nachbargrundstück angebaut; auf dem Nachbargrundstück muss gleichfalls an diese Grundstücksgrenze angebaut werden). Die Festsetzung stellt sicher, dass das neue städtebauliche Konzept entsprechend der Nachfrage der Bevölkerung in variabler Bauweise realisiert werden kann.

Die erforderlichen Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen (je Wohnung: mindestens ein Stellplatz, gedeckt oder ungedeckt).

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land in der Fassung vom 08.08.2005 gilt im gesamten Gemeindegebiet, also auch im Plangebiet dieses Bebauungsplans. Dort wird als Mindestvorgabe für Wohngebäude festgesetzt:

für Wohnungen < 80 qm ist 1 Stellplatz zu errichten,

für Wohnungen > 80 qm sind 2 Stellplätze zu errichten.

In der Stellplatzablösesatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land in der Fassung vom 08.08.2005 wird festgelegt, dass notwendige Stellplätze, die nicht errichtet werden können, durch einen Geldbetrag abgelöst werden können. Der Ablösebetrag je Stellplatz beträgt 3.500,- Euro.

Weitere Bestimmungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung erfolgen durch textliche Festsetzungen; sie werden dort begründet.

Lage und Ausdehnung der Baufenster orientieren sich in den Grundzügen an der bis zu Jahr 2000 verfolgten städtebaulichen Grundkonzeption, die dann auch Basis für die zwischenzeitlich erfolgte Parzellierung war. Während aber früher eine Bebauung mit Reihenhäusern beabsichtigt war (dies spiegelt sich in den schmalen Flurstücken wieder), sollen nunmehr nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sein. Zu diesem Zweck können mehrere schmale Flurstücke zu einem Baugrundstück zusammengefasst werden. Die Ausweitung der Baufenster erlaubt es den einzelnen Bauherren, das Wohnhaus nach den individuellen Erfordernissen auf dem Baugrundstück zu platzieren ohne die Belange des Nachbarschutzes und der notwendigen Grenzabstände zu vernachlässigen. Die auf der Basis der Festsetzungen dieses Bebauungsplans entstehende städtebauliche Struktur entspricht hinsichtlich der Einzelhäuser der benachbarten, an der Ostseite des Feldweges entstandenen Neubebauung, hinsichtlich der zulässigen Doppelhäuser den nördlich angrenzenden Strukturen und ordnet sich damit städtebaulich in die vorhandene Bebauung der Umgebung ein.

2.1.2 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Feldweg. Er ist über zwei Anbindungen mit dem bestehenden Straßennetz der Gemeinde Schönfließ verknüpft:

- an die Glienicker Chaussee (L 30) am Südrand des Plangebietes,
- an die Bergfelder Chaussee (B 96 a) nördlich des Plangebietes.

Die Anschlusspunkte liegen innerhalb der Ortsdurchfahrten.

Der Feldweg wurde im Rahmen der bereits erfolgten Erschließungsmaßnahmen für die nördlich benachbarten Bauflächen auf voller Länge fertiggestellt. Er ist eine öffentliche Straße der Gemeinde Mühlenbeck Land.

Der Feldweg ist als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Am Ostrand des Plangebietes wird der Feldweg als Erschließung für die Bauflächen im Geltungsbereich planungsrechtlich gesichert.

Die Breite der Straße wurde auf das zu erwartende Verkehrsaufkommen im Plangebiet selbst abgestimmt.

Der Bebauungsplan setzt keine Einteilung des Straßenraumes fest. Die Breite der Straße ist jedoch ausreichend für die Anordnung von Gehwegen, Straßenbäumen und einem Entwässerungsgraben.

Die Erschließung durch Ver- bzw. Entsorgungsanlagen erfolgt im öffentlichen Straßenraum durch die zuständigen Versorgungsträger. Die Trinkwasser-, die Elektro- sowie die Telekom-Versorgung, ist nach Stellungnahme der Versorgungsträger im Planungsgebiet gesichert.

Das Schmutzwasser wird nach Aussage des Versorgungsträgers über Anschluss an die zentrale Abwasserentsorgung mittels Kanalisation entsorgt.

Das Regenwasser des öffentlichen Straßenraumes ist über die Regenwassermulde parallel zum Feldweg zu den offenen Gräben in Richtung des Dorfangers abzuführen.

Zwischen den Baufenstern im WA ist ein T-förmiger Erschließungsweg vorgesehen, der den Zugang zu den einzelnen Baugrundstücken sichert. Die Lage des Erschließungsweges ist aus der bereits erfolgten Parzellierung erkennbar (Flurstück 267 vollständig, Flurstück 209 teilweise, zusammen 383 qm Fläche bei einer Breite von ca. 5 m).

Weitere Bestimmungen erfolgen als textliche Festsetzung; sie werden dort begründet.

2.1.3 Flächen zum Anpflanzen

Am Westrand der Bauflächen wird zur geordneten und harmonischen Einbindung des neuen Dorfrandes in den umgebenden Landschaftsraum die Fläche F zum Anpflanzen festgesetzt.

In Anlehnung an die Baumreihen entlang von Straßen, Gräben und Wegen im umgebenden Dorfbereich wird durch die vorgeschriebene Randeingrünung der Grundstücke die Einbindung in die benachbarten durchgrüneten Siedlungsflächen hergestellt (Pflanzbindung).

Weitere Bestimmungen zur Gestaltung dieser Flächen erfolgen durch textliche Festsetzungen; sie werden dort begründet.

Der südliche Teil der Fläche F (frühere Fläche C) wurde bereits im Zusammenhang mit Kompensationsmaßnahmen für die dem Plangebiet nördlich benachbarte Bebauung mit Bäumen bepflanzt. Weitere Bepflanzungen sind hier nicht vorgesehen.

2.1.4 Begründung der textlichen Festsetzungen

1. (1) Die Dachneigung für Hauptgebäude beträgt mindestens 20° und maximal 50°. Das Dach ist an mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten geneigt (z.B. Satteldach).
(2) Dachgaupen sind zulässig mit einer maximalen Gesamtlänge von 3/5tel der Fassadenlänge.
(3) Als Farben für die Dacheindeckung sind rote, rot-braune und anthrazit-schwarze Farbtöne zulässig.

Rechtsgrundlage: § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO

Mit dieser Festsetzung werden gestalterische Anforderungen an die neue Bebauung im Plangebiet gestellt. Dies dient der Gestaltung des Ortsbildes. Es wird beabsichtigt, die am Ortsrand neu entstehende Bebauung zusammen mit der älteren Bebauung des Dorfes zu einem harmonischen Ortsbild zu verbinden.

Geneigte Dächer, meist als Satteldächer, sind typisch für die ältere Bebauung in Schönfließ. Dieses Gestaltungselement soll für die Hauptgebäude im Plangebiet (=Wohnhäuser) verbindlich sein. Varianten wie Krüppelwalmdach, Walmdach oder Mansarddach sind ebenfalls zulässig; ausgeschlossen sind jedoch Flachdächer oder Pultdächer. Dies gilt nicht für Nebengebäude (z.B. Gartengerätehaus), Carports oder Garagen.

Die Farben der Dacheindeckung orientieren sich an den traditionell bei der Altbebauung üblichen Eindeckung in Rottönen, jedoch wird der gestalterische Spielraum für die Neubebauung im Plangebiet bewusst um harmonische Farbvarianten erweitert, um dem Gestaltungswillen der Bauherren ausreichende Freiräume zu gestatten.

2. Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung errichtet werden. Die Größe der Werbeanlage beträgt maximal 1 qm.

Rechtsgrundlage: § 81 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO

Mit der Festsetzung werden gestalterische Anforderungen für das Plangebiet festgesetzt. Beabsichtigt ist, eine Verunstaltung des Ortsrandes durch das Aufstellung von Großtafelwerbung z.B. für Konsumprodukte, nicht zuzulassen. Dies dient der Gestaltung des Ortsbildes. Zulässig ist dagegen eine Werbeanlage für einen gewerblichen Betrieb oder für die Leistung eines freiberuflich Tätigen, der im Plangebiet ansässig ist und dessen Betrieb gem. § 4 BauNVO im WA liegen darf. Die Aufstellung der Werbeanlage ist an der Stätte der Leistung, d.h. auf dem Betriebsgrundstück zulässig. Größe und Gestalt der Werbeanlage sollen sich in das WA einfügen und in der Größe im Verhältnis zur betrieblich genutzten Bebauung untergeordnet sein. Deshalb wird eine maximale Größe für Werbeanlagen festgesetzt.

3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit der Bezeichnung N sind Carports und Garagen unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 6 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO.

Die Flächen mit der Bezeichnung N haben eine Breite von 3 m. Sie liegen

- westlich des Feldwegs auf den Flurstücken 223 und 224;
- an der Nordseite der Flurstücke 268, 214, 217, 220, 223;
- an der Südseite der Flurstücke 269, 215, 218, 221, 224.

Aus gestalterischen Gründen und zur Sicherung der Verkehrssicherheit auf öffentlichen Straßen und privaten Erschließungswegen sollen in den 3 m breiten Vorgartenbereichen keine überdachten Fahrzeugabstellbauten zugelassen werden. Nicht überdachte Stellplätze oder andere Nebenanlagen sind zulässig.

4. Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Das Baugebiet am Ortsrand soll eine aufgelockerte Bebauung erhalten. Eine Verdichtung der Bebauung (z.B. durch das Zusammenlegen von Grundstücken und die Errichtung von größeren Wohngebäuden mit mehr als 2 Wohnungen) ist nicht zulässig.

5. Im allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 150 qm überbauter Grundstücksfläche 1 Baum der Pflanzenliste auf dem Baugrundstück zu pflanzen und zu erhalten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die Begrünung mit Gehölzen stellt eine Ausgleichsmaßnahme (= Kompensationsmaßnahme) im Sinne des Naturschutzrechtes dar.

Bei der Berechnung der Anzahl der festgesetzten Baumpflanzungen sind zu berücksichtigen:

- die Grundfläche des Hauptgebäudes (Wohngebäude) mit Terrasse,
- Garagen, Stellplätze und Carports mit ihren Zufahrten (auch wenn die Zufahrten nicht oder nur teilweise versiegelt sind),
- Nebengebäude und Anlagen wie z.B. Geräteschuppen, Swimmingpool,
- der auf das Baugrundstück entfallende Anteil der privaten Zufahrtswege, die der Eigentümergemeinschaft gehören. Je nach Grundstücksgröße und individueller Bebauung ist auf jedem Grundstück mit der Pflanzung von mindestens einem bis ca. zwei Bäumen zu rechnen.

Das Gebot zur Bepflanzung gilt nicht nur im Sinne einer einmaligen Neupflanzung. Vielmehr bedeutet es, das die vorgeschriebene Bepflanzung zu pflegen und zu erhalten ist; bei Abgang von einzelnen Pflanzen oder nach der Entfernung der Bepflanzung wegen Baumaßnahmen sind Nachpflanzungen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans vorzunehmen.

6. Auf dem Baugrundstück sind PKW-Stellflächen und ihre Zufahrten mit einem Belag zu versehen, der wasser- und luftdurchlässig ist. Die Befestigungen, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern, wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung, sind nicht zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die Festsetzung dient der Vermeidung und Verminderung von Eingriffen im Sinne des Naturschutzrechtes. Diese Anforderung soll helfen, den Versiegelungsgrad im Plangebiet zu vermindern und die Versickerung des Niederschlagswassers sicherzustellen. Sie dient der Sicherung der Funktionen des Bodens, dem Erhalt der Funktionalität des Wasserhaushaltes und der Anreicherung des Grundwassers. Deswegen werden Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung ausgeschlossen. Eine Befestigung der Stellplätze könnte beispielsweise mit Schotterrasen oder mit einer Pflasterung mit hohem Fugenanteil, Fugenanteil > 20 %, erfolgen.

7. Die Fläche F ist mit zwei artengemischten Gehölzgruppen aus Sträuchern der Pflanzenliste zu bepflanzen und zu erhalten. Die Pflanzdichte beträgt 1,5 x 1,5 m, die Größe einer Gruppe beträgt jeweils 40 qm.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die Festsetzung ist eine Ausgleichsmaßnahme im Sinne des Naturschutzrechtes für Eingriffe im Plangebiet. Weiterhin wird sichergestellt, dass der Übergang zwischen den bebauten Bereichen am Ortsrand und der offenen Landschaft angemessen und ortstypisch gestaltet wird.

Das Gebot zur Bepflanzung gilt nicht nur im Sinne einer einmaligen Neupflanzung. Vielmehr bedeutet es, dass die vorgeschriebene Bepflanzung zu pflegen und zu erhalten ist; bei Abgang von einzelnen Pflanzen oder nach der Entfernung der Bepflanzung wegen Baumaßnahmen sind Nachpflanzungen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans vorzunehmen.

Die Fläche F hat eine Breite von ca. 11 m. Die Flächen zwischen den Gehölzgruppen und ein Streifen am Westrand sind für die Begrünung mit krautiger Ruderalvegetation vorgesehen. Eine Mahd sollte zweimal pro Jahr erfolgen, das Mahdgut ist abzufahren.

8. Für die festgesetzten Anpflanzungen sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:
 Bäume: Hochstämme, Stammumfang 12-14 cm
 Obstgehölze: Hochstämme, Stammumfang 10-12 cm
 Sträucher: Höhe 60-100 cm.

Bäume:

Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Ulmus x hollandica	Bastard-Ulme

Obstbäume:

Malus domestica	Kultur-Apfel
Prunus avium-Kultivare	Süßkirsche
Prunus cerasus	Sauerkirsche
Prunus domestica	Kultur-Pflaume
Pyrus communis	Kultur-Birne

Sträucher

Cornus sanguinea s.l.	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina agg.	Artengruppe Hundsrose
Rosa corymbifera agg.	Artengruppe Heckenrose
Rosa rubiginosa agg.	Artengruppe Weinrose
Rosa tomentosa agg.	Filzrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Der Ortsteil Schönfließ der Gemeinde Mühlenbecker Land liegt in einem Obstanbaugebiet (vgl. Erlass der MLUV zur Sicherung gebietsheimischer Herkunft bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft vom 09. Oktober 2008, Amtsblatt für Brandenburg Nr. 46 vom 19. November 2008). Daher ist die Festsetzung von Pflanzungen bestimmter Arten (z.B. Weißdorn oder Schlehe) in Obstanbaugebieten nicht zulässig. Diese Vorgaben wurden bei der Zusammenstellung der Pflanzenliste berücksichtigt.

Mit der Festsetzung der Mindestqualitäten für das Pflanzgut wird gesichert, dass die Pflanzungen im Plangebiet auch einen Wert für den Naturraum, die Ökologie und das Orts- und Landschaftsbild besitzen. Die Mindestgröße sichert weiterhin eine schnelle Durchgrünung des Plangebietes, mit der vermieden wird, dass Neubauten zwischen geplanten Brachflächen das Ortsbild beeinträchtigen.

Mit der Festsetzung der zu pflanzenden Baum- und Straucharten wird sichergestellt, dass standortgerechte Gehölze sich sowohl visuell wie auch vom Wert für den Naturraum her in die vorhandene Umgebung einfügen. Insbesondere die regionaltypischen Obstgehölze stellen ein typisches Bepflanzungselement der dörflichen Gärten dar und sind damit prägend für das Orts- und Landschaftsbild am Dorfrand. Wenn der Bauherr die Pflanzung von Obstgehölzen ablehnen sollte, steht ein Sortiment von großwüchsigen (Sandbirke, Esche, Traubeneiche, Bastard-Ulme) und kleinwüchsigen Bäumen (Hainbuche, Vogelbeere) zur Verfügung, die hinsichtlich Orts- und Landschaftsbild ebenfalls als standortgerechte einheimische Baumarten den städtebaulichen wie naturräumlichen Anforderungen genügen.

Da voraussichtlich nur ein Baum der Pflanzenliste als Pflichtpflanzung je Wohngrundstück erforderlich ist, sind keine Probleme hinsichtlich Raumanspruch und Abstand zu Gebäuden und Grundstücksgrenzen oder zum Wasserverbrauch absehbar. Weiterhin ist sichergestellt, dass genügend Grundstückflächen für individuelle Nutzungen und Bepflanzungen des Grundstückseigentümers zur Verfügung stehen. Diese Überlegung ist mit ein Grund dafür, die als Strauchpflanzung vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen nicht auf den Baugrundstücken selbst, sondern auf dem Pflanzstreifen nach Westen hin anzuordnen.

Eine erhebliche Nutzungsbeschränkung für die Grundstückseigentümer ist durch die Festsetzung der Pflanzenliste nicht absehbar. Derzeit gehören alle Baugrundstücke im Plangebiet einem Eigentümer. Erwirbt ein Bauherr ein Baugrundstück, so werden ihm die Festsetzungen dieses Bebauungsplans bekannt gemacht werden.

9. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 8 i.V.m. § 10 Abs. 1 und 3 BauGB

Die Gemeindevertretung Schönfließ hat am 20.09.1993 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 02 "Wohngebiet am Feldweg" aufzustellen. Dieser Bebauungsplan wurde mit Bescheid des LBBW vom 23.04.1996 genehmigt. Das dort festgesetzte und bisher fortgeltende Planungsrecht tritt außer Kraft, wenn der Bebauungsplan Nr. 02a in Kraft tritt.

2.2. Flächenangaben zum Planungsgebiet

Fläche	Teilfläche (qm)	Fläche (qm)	Anteil (v.H.)
Allgemeines Wohngebiet		5.677	72
Flächen mit Pflanzbindungen (F)		1.469	19
davon mit Baumgruppe bestanden	476		
davon für Gehölzgruppen (F)	993		
Straßenverkehrsfläche Feldweg		743	9
Summe Plangebiet		7.889	100

3. Auswirkungen des Bebauungsplans

- Erschließung der Grundstücke im Plangebiet durch den Bau einer vom Feldweg abzweigenden privaten Zuwegung mit einer Breite von ca. 5 m, einschließlich Ver- und Entsorgungsleitungen
- Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen auf der Fläche F durch vertragliche Vereinbarungen und Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen
- Veräußerung von einzelnen erschlossenen Baugrundstücken mit der Verpflichtung der Käufer, die auf den Baugrundstücken festgesetzten naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen selbst durchzuführen.
- Vor Beginn von Baumaßnahmen: Überprüfung des Baugrundstücks auf das Vorhandensein von Boden- oder wiesenbrütenden Vogelarten; Verzögerung der Baumaßnahmen bis zum Zeitpunkt der Flugfähigkeit der Jungvögel. (Der durchschnittliche Brutzeitraum liegt zwischen März und Juli, in besonderen Einzelfällen wird auch noch bis in den September gebrütet.)
- Gemäß § 54 Abs. 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes ist das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Zulässig ist auch das Auffangen, Speichern und die nachfolgende Verwendung als Gartenwasser. Dies ist bei der Planung von Gebäuden und Nebenanlagen zu berücksichtigen.
- Durchführung der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen (Baumpflanzungen) auf dem Baugrundstück, unverzüglich nach Erreichen des Endausbauzustandes. Die Umsetzung der Maßnahme ist dem Fachbereich Bauordnung und Kataster und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel anzuzeigen.

4. Rechtsgrundlagen

Bundesrecht

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990 S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I 1993 S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986)

Landesrecht

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 (BbgBO, GVBl. I S. 209) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226)

Brandenburgisches Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) vom 26. Mai 2004 (GVBl. I. S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. Oktober 2008 (GVBl. I S. 266)

Bauleitplanung und Landschaftsplanung. Gemeinsamer Erlaß des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung und des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 29. April 1997 (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 20 vom 23.05.1997)

Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 15. Mai 2009 (GVBl. II S. 186 vom 14. Mai 2009)

5. Quellennachweis

Ludewig, R.: Rahmenplan für die städtebauliche Entwicklung des südwestlichen Teilbereiches der Gemeinde Schönfließ. Februar 1992

Trautmann Goetz Landschaftsarchitekten: Gemeinde Mühlenbecker Land, Ortsteil Schönfließ, Bebauungsplan Nr. 2a „Feldweg Süd“, Umweltbericht. Stand Juni 2009

INHALTSVERZEICHNIS

1.0	Einleitung	2
1.1	Vorbemerkungen und Planungsvorgaben	2
1.2	Art und Umfang des Vorhabens	2
1.3	Angaben zum Standort	2
1.4	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan	2
2.0	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	3
2.1	Schutzgut Mensch	3
2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	3
2.3	Schutzgut Boden	5
2.4	Schutzgut Wasser	5
2.5	Schutzgut Klima / Luft	6
2.6	Schutzgüter Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter	6
2.7	Wechselwirkungen, Bewertung der Umweltauswirkungen	7
3.0	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung ('Nullvariante')	8
4.0	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich	8
4.1	Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	8
4.2	Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen	8
5.0	Zusätzliche Angaben	10
5.1	Geprüfte Alternativlösungen	10
5.2	Auswirkungen auf das europäische Netz Natura 2000	10
5.3	Beschreibung der wichtigsten technischen Verfahren	10
5.4	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	10
6.0	Zusammenfassung	11
7.0	Quellen	11

1.0 Einleitung

1.1 Vorbemerkungen und Planungsvorgaben

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB im Rahmen der Aufstellung oder Änderung der Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind in dem nachfolgenden Umweltbericht gemäß der gesetzlichen Anlage nach § 2a Satz 2 i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB festgehalten und bewertet worden. Er ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes.

1.2 Art und Umfang des Vorhabens

Das Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GRZ von 0,28 entwickelt werden. Für Nebenanlagen ist eine Überschreitung der GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % zulässig. Damit können innerhalb des WA ca. 8 WE (als freistehende Einfamilienhäuser) errichtet werden.

Westlich des Plangebiets wird ein 11 m breiter Streifen als Fläche zum Anpflanzen vorgehalten. Er bildet die südliche Verlängerung des Pflanzstreifens des realisierten Bebauungsplans Nr. 02.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den bereits fertiggestellten Feldweg.

Die Gesamtgröße des Plangebiets beträgt ca. 7.900 m².

1.3 Angaben zum Standort

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Schönfließ und bindet an den Feldweg an. Es bildet den südlichen, noch nicht bebauten Teil des bereits bebauten und vollständig erschlossenen Bebauungsplans Nr. 02 "Wohngebiet am Feldweg". Das Gebiet ist im wesentlichen als Wiesenfläche ausgebildet.

Westlich grenzt eine genutzte Ackerfläche an, südlich die L 30 (Gliener Chaussee, mit einem begleitenden Radweg auf Plangebietsseite).

Der für den Bebauungsplan Nr. 02 "Wohngebiet am Feldweg" vorgehaltene Pflanzstreifen zwischen den bebauten Grundstücken und der Ackerfläche ("Fläche für Anpflanzungen") ist nur sporadisch und nicht durchgängig bepflanzt.

1.4 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere "die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt" zu berücksichtigen.

Weiterhin sind "die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz)" zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Schutzgebiete gemäß Naturschutzrecht

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Großschutzgebietes "Naturpark Barnim". Westlich und südlich des Geltungsbereichs grenzt das Landschaftsschutzgebiet "Westbarnim" an.

2.0 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

2.1 Schutzgut Mensch

2.1.1 Zustand

Das Plangebiet stellt als nicht bebaute Restfläche des bereits entwickelten Wohngebiets eine unbenutzte Wiesenfläche dar. Sie wird von zwei Fahrwegen durchquert und ist zur L 30 mit einem Sichtschutzzaun abgegrenzt. Auf Höhe des Plangebiets sind an der Glienicker Chaussee 2 Bushaltestellen mit Wartehäuschen vorhanden.

Im südwestlichen Teil des Plangebiets wurde an der L 30 eine Schutzhütte für Radwanderer errichtet.

2.1.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Mit den Planausweisungen erfolgt eine dem übrigen Wohngebiet entsprechend Entwicklung von privaten Wohn- und Erholungsfunktionen im Gebiet. Damit wird die bereits begonnene Nutzungsentwicklung am Ortsrand fortgesetzt und die Dorfabrundung abgeschlossen.

Mit der Entwicklung des Gebiets ist mit einem verstärkten temporären Fahrzeugverkehr (Bau und Nutzung) zu rechnen, der jedoch das nördlich angrenzende Wohngebiet nicht beeinträchtigt. Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

2.2.1 Zustand

2.2.1.1 Flora und Vegetation

Der größte Teil des Plangebiets wird von einer extensiv gemähten Wiesenfläche bedeckt (*Biototyp 051131*), die sich nach Aufgabe der früheren Nutzung der Fläche (Lagerfläche, Baustelleneinrichtung, Parkplatz) ausgebildet hat. Der Vegetationsbestand ist durch Wiesengräser geprägt (Quecke, Wiesen-Lieschgras, Wiesen-Knäuelgras, Schaf- und Rot-Schwingel), daneben finden sich verschiedene krautige Ruderalarten wie z. B. Weiß- und Wiesen-Klee, Brennessel, Nickendes Leimkraut, Spitz- und Weide-Wegerich, Silber-Fingerkraut, Rainfarn, Kanadische Goldrute, Kratzbeere, Hopfen-Klee etc.. Im westlichen Teil der Fläche treten stellenweise gepflanzte Kartoffel-Rosen (*Rosa rugosa*) hinzu.

In der südwestlichen Ecke des Plangebiets wurden 5 Feld-Ahorne (*Acer campestre*) und 3 Ebereschen (*Sorbus aucuparia*) als Baumgruppe gepflanzt (*0715313*) sowie eine Schutz- / Rasthütte errichtet. In diesem Bereich wird die Rasenfläche regelmäßig gemäht und gepflegt (*051622*).

Die Glienicker Chaussee (*126122*) wird von einer lückigen Linden-Allee begleitet (*0714121*). Zwischen der Straßenfläche und dem südlichen Plangebietsrand verläuft ein gepflasterter bzw. asphaltierter Radweg (*12654*).

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über den bereits gebauten Feldweg (*126112*). Östlich und nördlich des Plangebiets schließen Wohngrundstücke mit Ziergärten an (*12261*). Westlich des Gebiets und südlich der Glienicker Chaussee bilden große Ackerschläge die angrenzenden Nutzungen (*09134*).

Im Geltungsbereich sind weder nach §§ 31 und 32 BbgNatSchG geschützte Biotope noch ein älterer Baumbestand vorhanden. Der Vegetationsbestand ist anthropogen stark beeinflusst. Prägend sind hierbei der vorherrschende Siedlungscharakter im Gebiet und die damit verbundene, weitgehende Überformung. Die Fläche wird teilweise befahren (zwei Fahrwege).

2.2.1.2 Fauna

Die Wiesenfläche im Plangebiet kann für die Tierwelt folgende Qualitäten aufweisen (vgl. BLAB, 1993):

- Nahrungsbiotop für blütenbesuchende Insekten- und Wirbellosenfauna (z. B. Tagfalter, Bienenartige, Schwebfliegen, Laufkäfer).
- Winterquartier für Wirbellose (z. B. Käfer, Spinnen), Sommerquartier für Amphibien.
- Teillebensraum für unterschiedliche Vogelarten.
- Deckung und Lebensraum für Kleinsäuger.

Das Plangebiet weist mit Ausnahme der gepflanzten Baumgruppe an der Glienicker Chaussee keinen Baumbestand auf. Es sind im Gebiet gegenwärtig keine Brutstätten von Vögeln oder Sommerquartiere von Fledermäusen vorhanden.

Für die Tierwelt ist das Plangebiet als Lebensraum als gering bis mäßig zu bewerten. Bedingt wird dieser Zustand vor allem durch die relativ kleine Fläche, deren Vorprägung als Bau- und Lagerfläche sowie deren isolierter Lage zwischen angrenzenden, intensiven Nutzungsarten. Es dürften meist wenig spezialisierte und standortspezifische Arten, jedoch vermehrt die in Siedlungen weit verbreiteten Arten (Kulturfolger) zu finden sein.

2.2.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Die bauliche Entwicklung führt zu veränderten Lebensbedingungen für die Pflanzen- und Tierwelt, indem Lebens- und Nahrungsräume durch Bebauung und Bodenversiegelung beseitigt sowie durch stärkere Frequentierung mit der Folge einer zusätzlichen Verlärmung sowie durch Lichtemissionen verändert werden. Während der Baumaßnahmen kann es in deren Umgebung temporär zu Verlärmungen und Schadstoffemissionen kommen. Betroffen sind anthropogen bereits beeinflusste und gestaltete Vegetationsbestände.

Nach dem vorliegenden Kenntnisstand werden voraussichtlich keine Biotope zerstört, die für dort vorkommende Tiere und Pflanzen der streng geschützten Arten nicht ersetzbar sind. Es wird eingeschätzt, dass aufgrund der Vorbelastungen und der vorhandenen Biotopqualitäten keine artenschutzrechtlichen Vermeidungs- oder Schutzmaßnahmen bzw. keine artenschutzrechtliche Befreiung notwendig sind.

2.2.3 Artenschutzrechtliche Anforderungen

Gemäß § 42 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten,

- "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" (§ 42 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, Tötungsverbot);
- "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" (§ 42 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, Störungsverbot während bestimmter Zeiten);
- "Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören" (§ 42 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, Beschädigungsverbot geschützter Lebensstätten)
- "wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören" (§ 42 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG, Beschädigungsverbot von Pflanzen und ihren Standorten);

Verstöße gegen die Verbote gemäß § 42 Abs. 1 BNatSchG sind durch das Planvorhaben nicht zu erwarten. Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und Europäische Vogelschutzgebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen.

2.3 Schutzgut Boden

2.3.1 Zustand

Der Ort Schönfließ liegt im westlichen Teil der Barnimhochfläche, die als Grundmoräne durch Geschiebesande und -lehme geprägt ist. Die ohne Grund- oder Stauwassereinfluss stehenden Sandböden ließen überwiegend Fahlerde-Braunerden und Fahlerden sowie verbreitet Braunerden entstehen. Die Bodenzahlen liegen im Gebiet überwiegend bei 30 - 50 (LBGR, Bodenübersichtskarte des Landes Brandenburg). Die Braunerden zeichnen sich durch ein geringes Nährstoffangebot aus, die Versickerungsrate ist relativ hoch, die Wasserspeicherkapazität gering. Sie haben ein geringes Pufferungsvermögen für im Bodenwasser gelöste Schadstoffe.

Als unbebaute Restfläche des Bebauungsplans Nr. 02 diente das Plangebiet als Baustelleneinrichtung und Lagerfläche für den Baustellenbetrieb. In der Folge wurde die Fläche mit Baumaschinen und LKWs befahren, der Oberboden abgeschoben und die Bodenfläche verdichtet und überformt. An der Glienicker Chaussee wurden eine inzwischen bewachsene Betonsplittfläche angelegt (Größe ca. 700 m²), auf der ein Verkaufspavillon stand und Pkw-Stellplätze eingerichtet waren.

2.3.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Mit dem Planvorhaben erfolgt eine zusätzliche Bebauung bzw. Neuversiegelung von max. 690 m². Innerhalb des Wohngebiets ist eine GRZ von 0,28 ausgewiesen, hinzu kommt eine Überschreitung von max. 50 % für Nebenanlagen. Somit ist eine Überbauung bis zu einer GRZ von 0,42 möglich. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den bereits fertiggestellt Feldweg.

Für das Schutzgut bedeutet eine Neubebauung bzw. Bodenversiegelung den Verlust von Bodenflächen als Lebensraum von Tieren und Pflanzen, die Beseitigung und Verdichtung des Bodenkörpers, die Zerstörung der gewachsenen Bodenhorizontierung und der Bodenfunktionen, die Veränderung des Bodenwasserhaushalts, der Bodenstrukturen und des Nährstoffgehaltes sowie die Gefahr von Bodenverunreinigungen.

Mit den Planausweisungen des Bebauungsplans ergeben sich folgende Flächengrößen. Als vorhandene Versiegelung wird die Betonsplittfläche mit 700 m² angerechnet, die Bodenverdichtung mit 20 % Vorbelastung für das Schutzgut bewertet.

Flächenausweisung	Größe	Mögliche Überbauung / Versiegelung	Vorhandene Bebauung / Versiegelung	Zusätzliche Bebauung
Allgem. Wohngebiet inkl. Erschließungsweg	5.677 m ²	2.385 m ²	1.695 m ²	+ 690 m ²
Feldweg	743 m ²	743 m ²	743 m ²	- / -
Pflanzfläche	1.469 m ²	- / -	- / -	- / -
Gesamt	7.889 m²	3.128 m²	2.438 m²	+ 690 m²

2.4 Schutzgut Wasser

2.4.1 Zustand

Im Bereich des Plangebiets ist von weitgehend trockenen Sanden auf einem Grundwassergeringleiter auszugehen. Die Hydroisohypse des obersten Grundwasserleiters liegt bei ca. 41 m NN (LBGR, Hydrogeologische Karten Brandenburg). Bei einer Höhenlage des Gebiets zwischen 45,2 - 48,0 m NN bedeutet dies einen Grundwasserflurabstand von 4-7 m.

Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers gegenüber flächenhaft einsickernde Schadstoffe ist gering, da im Naturraum größere Grundwasserflurabstände vorliegen sowie ausreichend bindige Bodenanteile in den Deckschichten vorhanden sind (SKUJIN, 1994).

Im Plangebiet sind mit dem Feldweg sowie einer inzwischen bewachsenen Betonsplittfläche an der Glienicker Chaussee befestigte Flächen vorhanden, die restliche Wiesenfläche ist durch die frühere Nutzung (Baustelleneinrichtung, Lagerfläche) verdichtet und vorbelastet.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

2.4.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Die stellenweise Neuversiegelung führt zu einem erhöhten Oberflächenabfluss des anfallenden Niederschlagswassers, da versickerungsfähige Flächen für die Retention und die Grundwasserneubildung verloren gehen.

Es wird eingeschätzt, dass mit der vorgesehenen Planung aufgrund der unveränderten Bodenverhältnisse und der örtlichen Versickerung des Niederschlagswassers keine zusätzliche Belastung des Grundwassers erfolgt.

2.5 Schutzgut Klima / Luft

2.5.1 Zustand

Das Plangebiet ist mit seiner Ausprägung als offene, unbebaute Wiesenfläche ein Bereich, der aufgrund der relativ geringen Erwärmung des Untergrundes, der ausreichenden Wasserversorgung und der verfilzten Bodenaufgabe als Kaltluftentstehungsfläche gekennzeichnet ist. Es stellt damit einen klimawirksamen Bereich gegenüber den bebauten Flächen dar.

Die südliche angrenzende Baumallee an der Glienicker Chaussee besitzt windbremsende Effekte für Flurwinde und verhindert teilweise Winderosion und Staubverwehung aus den Ackerflächen.

2.5.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Die Änderung der Oberflächenbeschaffenheit durch zusätzliche Baukörper und versiegelte Flächen verändert die klimatischen Bedingungen dahingehend, dass bei direkter Sonneneinstrahlung tagsüber eine stärkere Erwärmung und in den Nachtstunden eine geringere Abkühlung über den versiegelten Flächen erfolgt. Die Temperaturunterschiede im Tageslauf vergrößern sich. Damit einhergehend ist eine herabgesetzte relative Luft- und Bodenfeuchtigkeit verbunden, was insgesamt zu einer höheren lufthygienischen Belastung führt.

Weiterhin ist durch den Baustellenverkehr während der Bauphase sowie durch den verstärkten Hausbrand und das Verkehrsaufkommen in der Nutzungsphase teilweise eine erhöhte Schadstoffemission im Gebiet zu erwarten.

2.6 Schutzgüter Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter

2.6.1 Zustand

Das Plangebiet stellt als übrig gebliebene Freifläche des entwickelten und genutzten Gebiets des Bebauungsplanes Nr. 02 eine offene, unbebaute und nicht genutzte Wiesenfläche dar. Die Fläche wird von zwei Straßen, von gestalteten Wohngrundstücken und einer Ackerfläche eingegrenzt. Die umgebende Feldflur ist durch weiträumige Ackerschläge ohne Gliederungselemente gekennzeichnet.

Zwischen der Glienicker Chaussee und dem Plangebiet verläuft ein öffentlicher Rad- und Gehweg.

Bau- oder Bodendenkmale sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt.

2.6.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Mit dem Planungsvorhaben wird das Gebiet entsprechend den bereits in den alten Bebauungsplan-Fassungen vorgesehenen Planinhalten entwickelt. Es schließt die städteräumliche Entwicklung des westlichen Ortsrands ab und ergänzt die bereits vorhandene Wohn- und Gartennutzungen.

Damit erfolgt eine Veränderung des Gebietscharakters und Siedlungsbildes, die Erholungsfunktionen bleiben erhalten. Mit der Planung ergibt sich die Möglichkeit, fehlende Gehölzstrukturen zu ergänzen und den Siedlungsrand zu begrünen. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

2.7 Wechselwirkungen, Bewertung der Umweltauswirkungen

Die betrachteten Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wechselwirkungen sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffs zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen zu erkennen und bewerten zu können.

Die wesentlichen Wechselwirkungen, die mit den Planungsausweisungen verbunden sind, entstehen durch die Bebauung von Teilen des Plangebiets, verbunden mit einer Versiegelung, Flächeninanspruchnahme und Bodenüberformung für das Schutzgut Boden. Hierdurch werden weitere Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Pflanzen / Tiere, Klima, Landschaft und Mensch hervorgerufen. Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den unterschiedlichen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind im Umweltbericht "die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen" zu ermitteln und zu bewerten. Diese Auswirkungen stellen damit erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter dar und sind nach § 18 BNatSchG als Eingriffe in Natur und Landschaft zu werten. Die Eingriffe sind durch den Verursacher zu vermeiden, auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren (vgl. § 19 Abs. 1 und 2 BNatSchG).

Entsprechend den vorab dargestellten schutzgutbezogenen 'zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben' stellen sich diese zusammengefasst wie folgt dar (- = Beeinträchtigung; + = positive Wirkung):

Schutzgut	Planbedingte Auswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	- Bau- und nutzungsbedingt verstärkter Fahrzeugverkehr - Bau- und nutzungsbedingte Lärmbelastungen + Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Erholungsfunktionen	nein nein ja
Tiere und Pflanzen	- Beeinträchtigung und Verlust von Biotop- und Lebensraumfunktionen - Erhöhte bau- und nutzungsbedingte Lärmbelastung - Erhöhte nutzungsbedingte Lichtemissionen + Sicherung von Grün- und Freiflächen	ja nein nein ja
Boden	- Bau-, anlage- und nutzungsbedingte Beeinträchtigung und Verlust der Bodenfunktionen durch Neuversiegelung	ja
Wasser	- Einschränkung der Grundwasserneubildungsfunktion	nein
Klima	- Zusätzliche Baukörper und versiegelte Flächen - Bau- und nutzungsbedingte Schadstoffemissionen	nein nein
Landschaft	- Anlagebedingte bauliche Verdichtung + Abrundung des Ortsrands, Sicherung von Erholungsfunktionen	nein ja
Kultur- u. Sachgüter	-	-
Wechselwirkungen	- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	nein

Im Ergebnis der Umweltprüfung werden erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter

- Tiere und Pflanzen (Beeinträchtigung und Verlust von Biotop- und Lebensraumfunktionen),
- Boden (Bau-, anlage- und nutzungsbedingte Beeinträchtigung und Verlust der Bodenfunktionen durch Neuversiegelung)

festgestellt.

3.0 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung ('Nullvariante')

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die bestehende Nutzung voraussichtlich erhalten.

4.0 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

4.1 Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Für den vorliegenden Bebauungsplan ist sowohl ein Umweltbericht zu erstellen als auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zu beachten. Während der Umweltbericht, der das Ergebnis der Umweltprüfung darstellt, mit seinen notwendigen Inhalten und den Gliederungspunkten seiner Begründung im § 2a Satz 2 i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB geregelt ist, stellen das Bundes- und das Brandenburgische Naturschutzgesetz die rechtlichen Grundlagen für die Eingriffsregelung dar. Mit der Umweltprüfung werden die Belange des Umweltschutzes im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Hierbei werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet (§ 2 Abs. 4 BauGB).

Die Eingriffsregelung hat die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz von Beeinträchtigungen sowie die Unzulässigkeit von Eingriffen zum Inhalt. Nach § 18 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 10 Abs. 1 BbgNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft "Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können."

"Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen [...] Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden." (§ 21 Abs. 1 BNatSchG)

Das Gesetz verpflichtet den Verursacher eines Eingriffs "vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen". (§ 19 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 12 Abs. 1 BbgNatSchG) "Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen)." (§ 19 Abs. 2 BNatSchG i. V. m. § 12 Abs. 2 BbgNatSchG)

4.2 Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

4.2.1 Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut konnten keine erheblichen Auswirkungen festgestellt werden. Somit sind keine Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

4.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Als erhebliche Beeinträchtigungen werden die anlagebedingte Beeinträchtigung bzw. der Verlust von Biotop- und Lebensraumfunktionen bewertet.

Vermeidung / Verminderung

Eine Verminderung der Beeinträchtigungen kann mit der Ausweisung und Sicherung von unbebauten Grün- und Pflanzflächen erreicht werden. Diese Flächen sind während der Baumaßnahmen gegen weitere Beeinträchtigungen zu sichern (keine Baustelleneinrichtung).

Zur Verminderung der Beeinträchtigungen von Tieren durch Lichtimmissionen sind aus Artenschutzgründen nur Natriumdampf-Niederdrucklampen mit gelber Strahlung oder Natriumdampf-Hochdrucklampen mit verbreiterem Spektrum und weißgelber Strahlung oder andere Leuchten, sofern sie über Ultraviolett-Sperrfilter (< 450 nm) verfügen, zu verwenden. Weiterhin sind konstruktive Vorkehrungen zu ergreifen, die verhindern, dass anfliegende Tiere infolge der Wärmeabstrahlung an den Lampen zu Schaden kommen (z. B. durch die Verwendung geschlossener Lampentypen, durch niedrige Lampen, durch Abblendkonstruktionen oder durch asymmetrische Reflektoren).

Ausgleich

Als Ausgleichsmaßnahme für die erhebliche Beeinträchtigungen können Anpflanzungen von Gehölzen gelten. Bäume fördern eine strukturelle Aufwertung und eine Verbesserung von Teilen des Plangebietes bzw. innerhalb ihres Pflanzbereichs. Heckenstrukturen aus heimischen Gehölzen können sich zu wertvollen Habitaten für Hecken- und Waldbewohner entwickeln. Sie dienen als Brutstätte, Rast-, Rückzugs-, und Nahrungsplatz, als Deckungsschutz sowie als Orientierungshilfe und Leitstruktur in der Landschaft.

Es sind innerhalb der Grundstücke je angefangene 150 m² überbauter Grundstücksfläche 1 Baum standortgerechter Arten zu pflanzen und zu erhalten. Bei einer möglichen maximalen Bebauung innerhalb der Baugrundstücke von 2.385 m² ergibt dies eine Ausgleichsmaßnahme von insgesamt 16 Bäumen. Diese Maßnahme entspricht den früheren Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 02.

Weiterhin sind als Maßnahme auf der Fläche F zwei artengemischte Gehölzgruppen aus Sträuchern standortgerechter Arten anzupflanzen und zu erhalten. Die Pflanzdichte beträgt 1,5 x 1,5 m, die Größe einer Gruppe beträgt jeweils 40 m². Dies ergibt eine Anpflanzung von 36 Sträuchern. Damit wird der vorhandene Pflanzstreifen entlang des westlichen Randes des gesamten Baugebiets ergänzt. Die Pflanzungen dienen gleichzeitig der Aufwertung des Landschafts- und Ortsbildes.

4.2.3 Schutzgut Boden

Die Beeinträchtigung und der Verlust der Bodenfunktionen durch die anlagebedingte Neuversiegelung wird als erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts eingeschätzt.

Vermeidung / Verminderung

Eine bodenwirksame Verminderung des Eingriffs stellt die Lockerung und Durchlüftung des verdichteten Bodens im Plangebiet dar. Bei der Anlage von Rasen- und Pflanzflächen ist daher vorher eine Bodenlockerung durchzuführen. Die Flächen sind während der Baumaßnahmen gegen weitere Beeinträchtigungen zu sichern (keine Baustelleneinrichtung).

Weiterhin sind zur Verminderung der Beeinträchtigungen im Plangebiet sämtliche PKW-Stellflächen und ihre Zufahrten mit einem Belag zu versehen, der wasser- und luftdurchlässig ist. Die Befestigungen, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung, sind nicht zulässig.

Ausgleich

Als Ausgleichsmaßnahme für die Neuversiegelung sind zur Verbesserung der Böden je angefangene 150 m² überbauter Grundstücksfläche 1 Baum standortgerechter Arten anzupflanzen und zu erhalten (vgl. Schutzgut Tiere und Pflanzen).

Auch die Ausweisung und Bepflanzung der "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" mit Sträuchern führt zu einem Ausgleich für die Beeinträchtigungen des Schutzguts.

4.2.4 Schutzgut Wasser

Für das Schutzgut konnten keine erheblichen Auswirkungen festgestellt werden. Somit sind keine Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

4.2.5 Schutzgut Klima / Luft

Für das Schutzgut konnten keine erheblichen Auswirkungen festgestellt werden. Somit sind keine Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

4.2.6 Schutzgüter Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Für das Schutzgut konnten keine erheblichen Auswirkungen festgestellt werden. Somit sind keine Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

5.0 Zusätzliche Angaben

5.1 Geprüfte Alternativlösungen

Als alternative Variante wurde eine Erschließung und Bebauung mit einer höheren Grundflächenzahl geprüft, die jedoch eine dichtere Bebauung und einer höhere Bodenversiegelung bedeuten würde.

5.2 Auswirkungen auf das europäische Netz Natura 2000

Negative Auswirkungen auf das europäische Netz Natura 2000 sind nicht zu erwarten. Das nächstliegende FFH-Gebiet befindet sich ca. 2,4 km südlich des Plangebietes (FFH-Gebiet "Eichwerder Moorwiesen"; Nr. DE 3346-302) am Tegeler Fließ.

5.3 Beschreibung der wichtigsten technischen Verfahren

Einzelne Aussagen hinsichtlich der Schutzgüter wurden dem vorliegenden Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 2 "Am Feldweg" (SKUJIN, 1994) entnommen. Weiterhin wurde bei der Bestandsdarstellung auf Planwerke des Landesamts für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg zurück gegriffen.

Die zu erwartenden Ein- und Auswirkungen für alle Schutzgüter sowie die Gesamtbewertung der erheblichen Umweltauswirkungen erfolgte verbal-argumentativ, d. h. ohne technische Verfahrensvorgaben. Die Argumentation der Bewertung sowie die Ermittlung von grünordnerischen Maßnahmen erfolgten unter Zuhilfenahme der HVE - Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (MLUV, 2009).

5.4 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Um unvorhersehbare nachteilige Auswirkungen des Planvorhabens frühzeitig ermitteln zu können, sind die benannten erheblichen Umweltauswirkungen durch die Gemeinde Mühlenbecker Land als Träger der Bauleitplanung zu überwachen. Mit Beginn der Realisierung des Vorhabens ist somit in regelmäßigen Abständen zu kontrollieren, dass die ausgewiesenen Maßnahmen zur Anlage von Grünflächen und zum Erhalt und zur Neubepflanzung von Gehölzen ordnungsgemäß und fachgerecht durchgeführt werden.

Die Gehölzneupflanzungen sind mit Beendigung der Fertigstellungspflege nach 3 Jahren auf ihren Anwuchserfolg hin zu kontrollieren.

6.0 Zusammenfassung

Das Plangebiet weist gegenwärtig folgende Merkmale auf:

- Lage an L 30 und am bereits realisierten Feldweg als Erschließungsstraße;
- siedlungsgeprägte Vegetationsstrukturen;
- vorhandene Bodenversiegelung und -verdichtung als erhebliche Vorbelastung;
- kein älterer Gehölzbestand;
- Lage am Rand des Landschaftsschutzgebiets "Westbarnim".

Mit dem Vorhaben sind Auswirkungen unterschiedlicher Intensität auf folgende Schutzgüter zu erwarten.

- Schutzgut Mensch: bau- und nutzungsbedingt verstärkter Fahrzeugverkehr, erhöhte bau- und nutzungsbedingte Lärmbelastung, Sicherung von Wohn- und Erholungsfunktionen.
- Schutzgut Tiere und Pflanzen: Beeinträchtigung und Verlust von Biotop- und Lebensraumfunktionen, erhöhte bau- und nutzungsbedingte Lärmbelastung, erhöhte nutzungsbedingte Lichtemissionen, Sicherung von Grün- und Freiflächen.
- Schutzgut Boden: Bau-, anlage- und nutzungsbedingte Beeinträchtigung und Verlust der Bodenfunktionen durch Neuversiegelung.
- Schutzgut Wasser: Einschränkung der Grundwasserneubildungsfunktion.
- Schutzgut Klima: Zusätzliche Baukörper und versiegelte Flächen, bau- und nutzungsbedingte Schadstoffemissionen.
- Schutzgut Landschaft, Kultur- und Sachgüter: anlagebedingte bauliche Verdichtung, Abrundung des Ortsrands, Sicherung von Erholungsfunktionen.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind durch den Verlust von Biotop- und Lebensraumfunktionen sowie von Bodenfunktionen zu erwarten.

Mit der Pflanzung von Bäumen innerhalb der Grundstücksflächen sowie mit der Sicherung des Pflanzstreifens am westlichen Plangebietsrand sind ausreichende Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Flächenbilanz

Eingriff:	Maximale Neuversiegelung (Allgemeines Wohngebiet inkl. Erschließungsweg; abzüglich bereits vorhandener Bodenversiegelung und -verdichtung)	690 m ²
Ausgleich:	Pflanzung von 16 Bäumen auf den Grundstücken (anrechenbar je 50 m ² neu bebauter, versiegelter bzw. teilversiegelter Flächen)	800 m ²
	Pflanzung von 2 Gehölzgruppen (gesamt 80 m ²), anrechenbar 50 %	40 m ²
Bilanz:	Der Eingriff ist ausgeglichen	

7.0 Quellen

BLAB, J. (1993): Grundlagen des Biotopschutzes für Tiere, Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Heft 24, Bonn-Bad Godesberg.

LBGR -Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (Hrsg.): Bodenübersichtskarte des Landes Brandenburg, Karte der Vernässung und Karte des Ertragspotenzials. O. J. [http://www.geo-brandenburg.de/maps/boden/buek_300_1024.htm].

LBGR -Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (Hrsg.): Hydrogeologische Karten Brandenburg. O. J. [<http://www.geo-brandenburg.de/hyk50/>].

LUA (2007): Biotopkartierung Brandenburg. Liste der Biotoptypen. Stand 15.1.2007. Landesumweltamt Brandenburg (Hrsg.). Potsdam.

MLUV (2009): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE). Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg. Potsdam.

Skujin, G. (1994): Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 2 "Am Feldweg". Berlin.