

BEBAUUNGSPLAN OT SCHILDOW GML NR. 20

“Wohnbebauung Schönfließer Straße - Am Kienluchgraben”

(Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB)



**GEMEINDE
MÜHLENBECKER LAND**

Satzung
Januar 2015

Gemeinde Mühlenbecker Land, OT Schönfließ

Bebauungsplan GML Nr. 20 “Wohnbebauung Schönfließer Straße - Am Kienluchgraben”

Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB



Begründung Festsetzungen



**Satzung
Januar 2015**

Gemeinde Mühlenbecker Land	Liebenwalder Straße 1 16567 Mühlenbecker Land Ortsteil Schildow
Landkreis	Oberhavel
Land	Brandenburg
Planverfasser	Anke Ludewig, Dipl.-Ing. Architektur Ralf Ludewig, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektur Planungsbüro Ludewig GbR Rosa-Luxemburg-Straße 13 16547 Birkenwerder Tel.: 03303-502916 ludewig@planungsbueroludewig.de
Plangrundlage	öbVI Manfred Grieger und Werner Crusius Pappelallee 7, 16321 Bernau Tel: 03338 709489 grieger-crusius@t-online.de
Fotos und Vor-Ort-Analysen	Büro Ludewig 2014

INHALT

Begründung des Bebauungsplanes

I	Planungsgegenstand und Planungsziele	6
1.	Lage des Plangebietes	6
1.1	Regionale Einordnung	6
1.2	Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet	7
1.3.	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	7
2.	Planungserfordernis, Planungsziele	8
3.	Planverfahren, Umweltprüfung	9
3.1	Rechtliche Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach §13a BauGB	9
3.2	Begründung der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB	10
4.	Vorhandene Nutzungen und Bebauung	12
4.1	Bestand im Plangebiet	12
4.1.1	Kleingärten mit Lauben bzw. Erholungsbauten und zugehörige nicht öffentliche Erschließungswege	12
4.1.2	Kienluchgraben	15
4.2	Die Bebauung in der Umgebung des Plangebietes	16
5.	Erschließung	17
5.1	Straßenseitige Erschließung	17
5.2	Ver- und Entsorgung	18
5.2.1	Abfallentsorgung	18
5.2.2	Leitungsgebundene Ver- und Entsorgung	19
5.3	Niederschlagsentwässerung	21
5.4	Ruhender Verkehr	21
5.5	Öffentlicher Personen-Nahverkehr	21
5.6	Benachbarte Bahnlinie der Heidekrautbahn	22
6.	Boden, Grundwasser	25
6.1	Geologie, Bergbau	25

6.2	Geländehöhen, Hydrogeologie	25
6.3	Geotechnischer Bericht über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse	26
6.4	Trinkwasserschutz, Gewässerschutz	31
6.5.	Bodenverunreinigungen, Altlastenverdacht	32
6.6.	Kampfmittelbelastung	32
7.	Natur- und Landschaft	33
7.1	Biotoptypenkartierung und Bewertung	33
7.1.1	Biotoptverbund	33
7.1.2	Biotoptypenkartierung des Plangebietes	34
7.1.3	Biotoptypenbewertung	34
7.2	Flora – Baumbestand, Baumschutz	35
7.3	Fauna	45
8.	Artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG - Fachbeitrag Artenschutz -	45
8.1	Bearbeitungsumfang zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im Bebauungsplanverfahren nach §13a BauGB	45
8.2	Potenzialanalyse auf Grund der vorhandenen Biotoptypen, Ermittlung möglicher betroffener geschützter Arten auf Grund der vorhandenen Habitatstrukturen	46
8.3	Umfang, Zeitraum und Methodik der durchgeführten Erfassung geschützter Arten, die durch die vorliegende Planung betroffen sein können	46
8.3.1	Vögel	46
8.3.2	Fledermäuse und weitere Säugetiere	47
8.3.3	Amphibien, Reptilien	47
8.3.4	Weitere Beobachtungen geschützter Arten	47
8.4	Erfassungsprotokolle der Begehungen Übersichtskarte der Beobachtungsergebnisse zur Erfassung geschützter Arten im Bereich des Plangebietes	44
8.5	Zusammenfassung des Ergebnisses der Beobachtungen geschützter Arten	51
8.6	Mögliche Beeinträchtigungen geschützter oder streng geschützter Arten durch die vorliegende Planung, Ableitung von Maßnahmen	52
8.6.1	Vorbemerkungen	52
8.6.2	Baubedingte und betriebsbedingte drohende Verstöße gegen Verbot nach § 44(1) BNatSchG	53
8.6.2.1	Beurteilung der Betroffenheit geschützter Arten sowie deren Empfindlichkeit gegenüber der Planung	53
8.6.2.2	Drohende Verstöße gegen Verbot nach § 44(1) BNatSchG	56
8.6.2.3	Maßnahmen zur Abwendung drohender Verstöße gegen Verbot nach § 44(1) BNatSchG	57
II.	Planungsvorgaben und fachbezogene Anforderungen	58
1.	Raumordnung und Landesplanung, Regionalplanung	58
1.1	Raumordnung und Landesplanung	58
1.2	Regionalplanung	60
1.3	Flächennutzungsplan, Landschaftsplan	61
1.3.1	Bisherige Darstellung und Anpassung des Flächennutzungsplanes	61
1.3.2	Erfüllung der Voraussetzungen für die Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplanes auf dem Wege der Berichtigung gemäß §13a(2)2. BauGB	62
2.	Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht	66
2.1	Übersicht, Ermittlung betroffener Schutzgebiete	66
2.2	FFH „Eichwerder Moorwiesen“	67
2.2.1	Schutzziele und Schutzgegenstand des FFH „Eichwerder Moorwiesen“	67
2.2.2	Prüfung möglicher erheblicher nachteiliger Auswirkungen der vorliegenden Planung auf das FFH „Eichwerder Moorwiesen“	67
2.2.2.1	Prüfung möglicher erheblicher direkter Beeinträchtigungen des FFH „Eichwerder Moorwiesen“ durch die geplante Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes	67
2.2.2.2	Prüfung möglicher erheblicher indirekter Beeinträchtigungen des FFH „Eichwerder Moorwiesen“ durch Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung	68
2.2.2.3	Prüfung möglicher erheblicher Beeinträchtigungen des FFH „Eichwerder Moorwiesen“ durch erhebliche und irrelevante Stoffeinträge aus dem Plangebiet	68
2.2.2.4	Prüfung möglicher erheblicher Beeinträchtigung geschützter Arten, deren Schutz das FFH „Eichwerder Moorwiesen“ dient	69
2.2.2.5	Zusammenfassung des Ergebnisses der Prüfung möglicher erheblicher nachteiliger Auswirkungen der vorliegenden Planung auf das FFH „Eichwerder Moorwiesen“	70
2.3	LSG „Westbarnim“	70

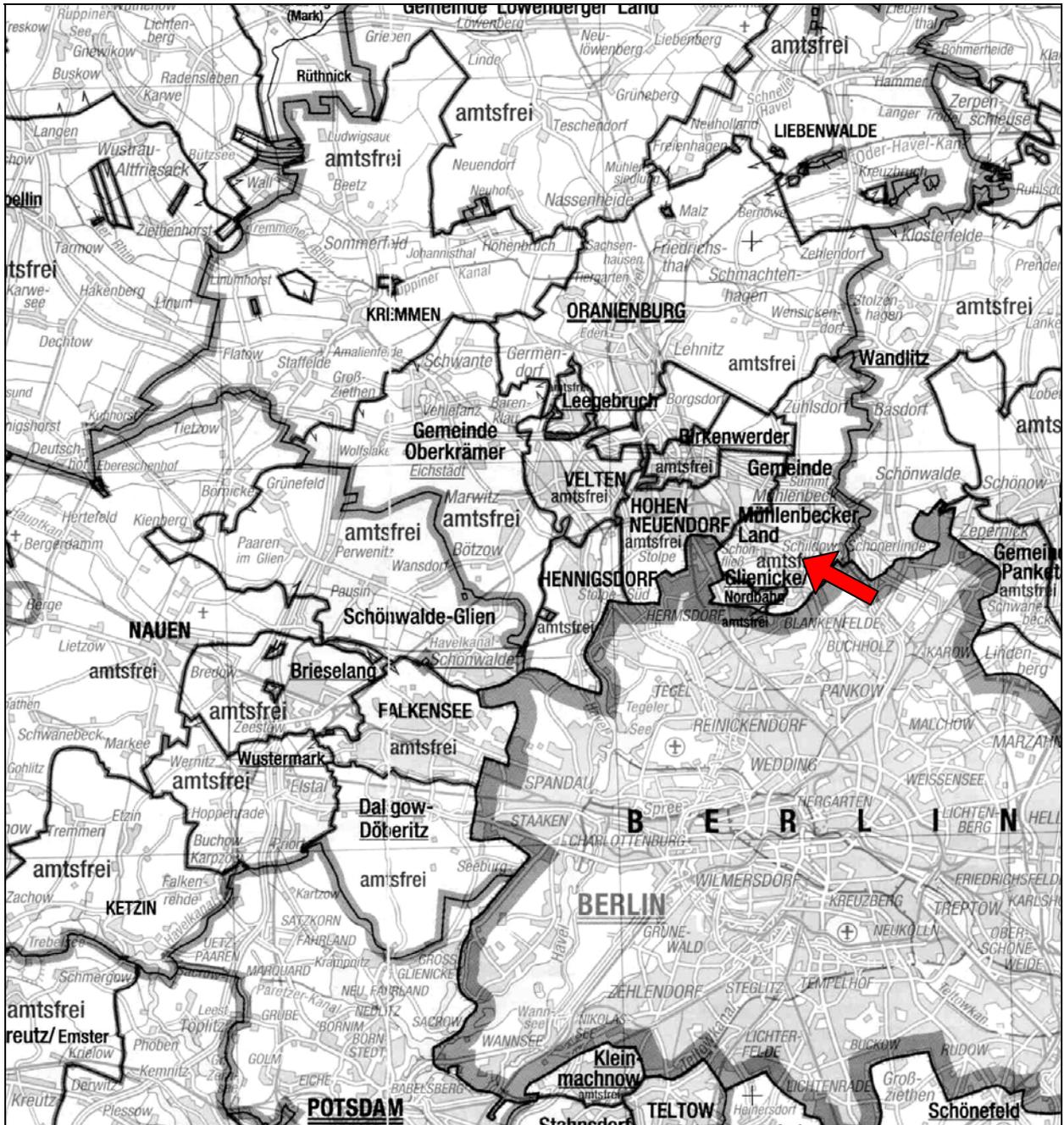
2.3.1	Schutzziele und Schutzgegenstand des LSG „Westbarnim“	67
2.3.2	Prüfung möglicher erheblicher nachteiliger Auswirkungen der vorliegenden Planung auf das LSG „Westbarnim“	71
3.	Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege	71
4.	Immissionsschutz	71
4.1	Anforderungen bezüglich des Immissionsschutzes	71
4.2	Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen im Plangebiet und in dessen Umgebung	72
4.3	Verkehrslärm	72
4.3.1	Straßenlärm Schönfließer Straße	72
4.3.2	Schienenlärm Heidekrautbahn	75
4.4	Klimaschutz	76
5.	Bisher geltendes kommunales Recht nach dem BauGB	76
III.	Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	77
1.	Planungskonzept und geplante Erschließung	77
2.	Geplante Art der baulichen Nutzung, Flächen für Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf	80
3.	Geplantes Maß der baulichen Nutzung	81
3.1	Grundflächenzahl, Grundfläche baulicher Anlagen	81
3.2	Zahl der Vollgeschosse, Geschossfläche	82
3.3	Berücksichtigung der Vorgaben des Flächennutzungsplanes bei der geplanten Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung	82
4.	Geplante Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	84
4.1	Bauweise	84
4.2	Überbaubare Grundstücksfläche	84
5.	Mindestgrundstücksgröße	84
6.	Höhenlage der Geländehöhe	84
7.	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	85
8.	Private Grünfläche	86
9.	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, Regenwasserkanal	86
10.	Wasserfläche Kienluchgraben	87
11.	Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	87
12.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	87
13.	Nachrichtliche Übernahmen	89
14.	Städtebauliche Kennwerte	89
15.	Durchführung der Planung	89
IV.	Auswirkungen der Planung	89
1.	Auswirkungen auf die kommunalen und auf private Belange	89
2.	Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Grünordnung	90
	Rechtliche Grundlagen	93
Bebauungsplan „Wohnbebauung Schönfließer Straße - Am Kienluchgraben“		94
	Textliche Festsetzungen	94
	Planzeichnung	96
	Legende	97
Anlage		
	- Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze	98
	- Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zu Festlegungen von Nachpflanzungen (Gehölzschutzsatzung)	101

Begründung des Bebauungsplanes

I. Planungsgegenstand und Planungsziele

I / 1. Lage des Planungsgebietes

I / 1.1 Regionale Einordnung



Darstellung auf der Grundlage von Daten des Landes Brandenburg

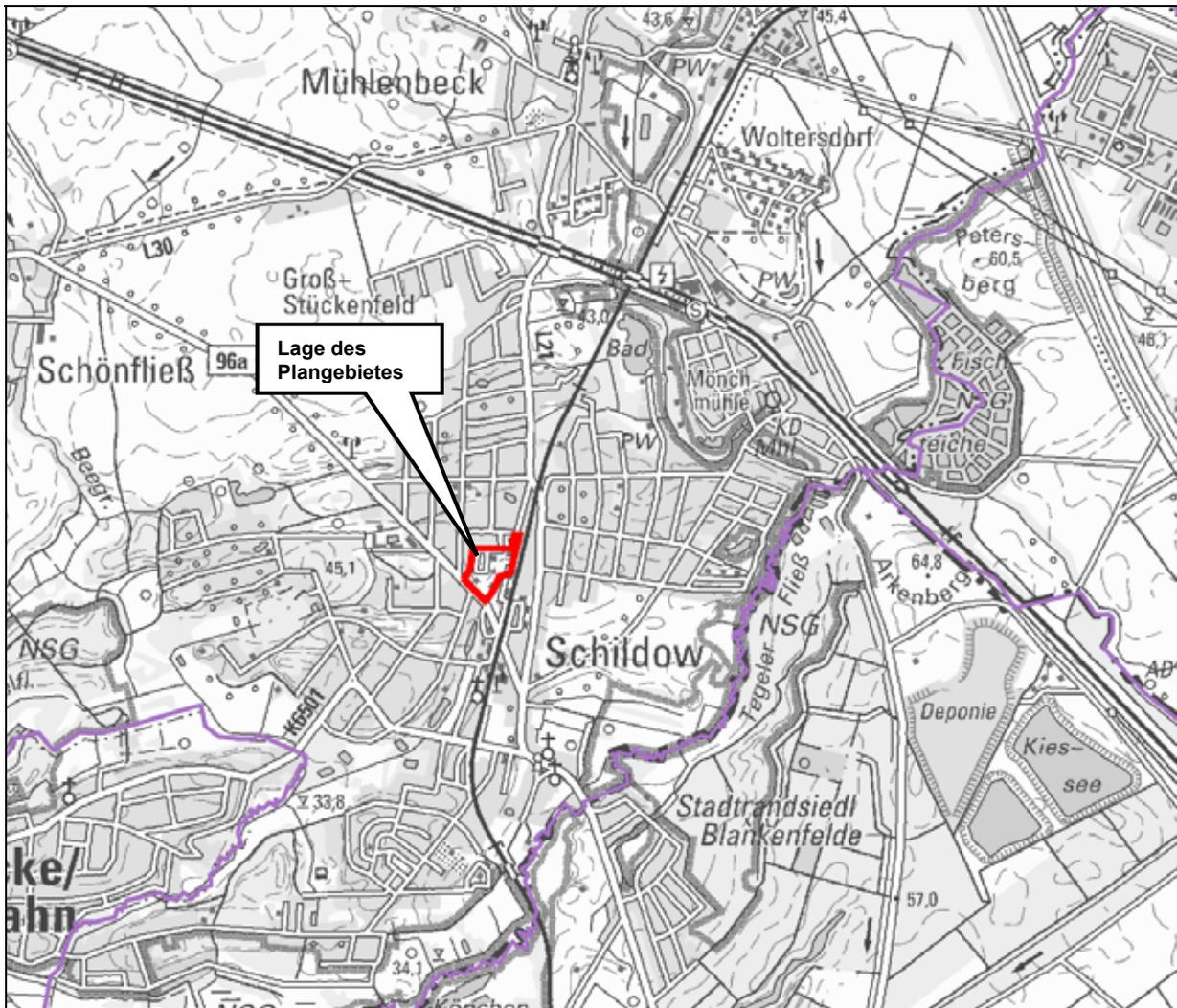
Das Plangebiet liegt im OT Schildow der Gemeinde Mühlenbecker Land, Landkreis Oberhavel, Land Brandenburg, nördlich der Bundeshauptstadt Berlin.

Die Gemeinde Mühlenbecker Land, bestehend aus den Ortsteilen Mühlenbeck, Schildow, Schönfließ und Zühlsdorf, hat ca. 14.500 Einwohner. Ein Anteil von 6.300 EW lebt im OT Schildow. (2013) Die Gemeinde gehört zum Landkreis Oberhavel.

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

I / 1.2 Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes „Wohnbebauung Schönfließer Straße - Am Kienluchgraben“ liegt im Siedlungsbereich des OT Schildow nördlich der Schönfließer Straße und westlich der Bahnlinie der Heidekrautbahn.



Darstellung auf der Grundlage von Daten des Landes Brandenburg

I / 1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

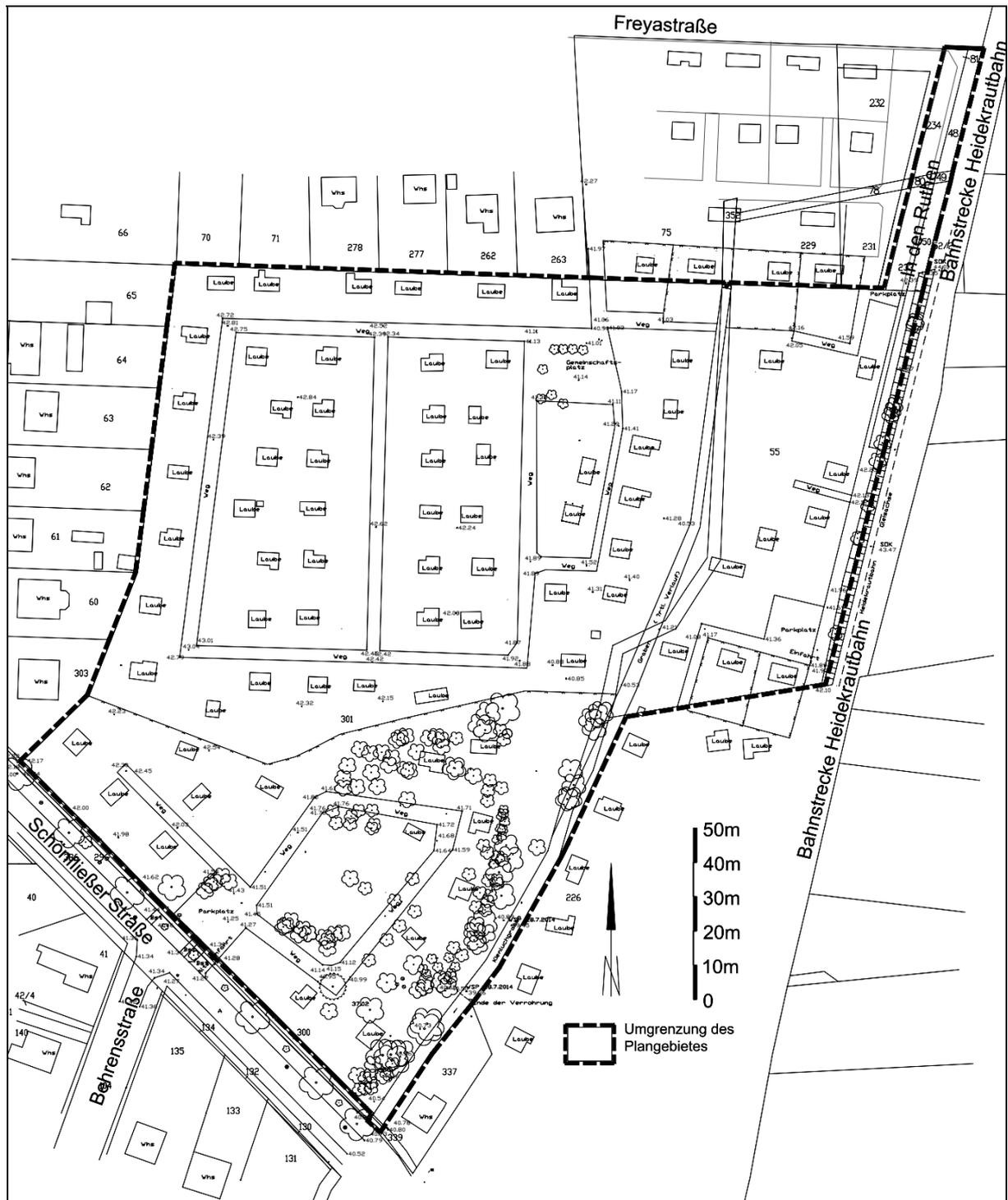
Das Plangebiet umfasst aus der Flur 9 der Gemarkung Schildow die Flurstücke 48, 49, 50, 55, 81, 301, 353, sowie teilweise die Flurstücke 80, 233, 234 und 226 gemäß Darstellung im nachfolgenden Lageplan. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,89 ha.

Es wird wie folgt begrenzt:

- im Süden durch die Schönfließer Straße,
- im Südosten durch einen im Plangebiet liegenden Grabenabschnitt des Kienluchgrabens (auch als Schildower Westgraben bezeichnet)
- im Nordosten durch die Bahnfläche der Heidekrautbahn sowie durch den Anschlussbereich der Freyastraße an die Straße In den Ruthen
- im Norden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 301, 353 sowie teilweise Flurstück 55,
- im Westen durch die westliche Begrenzung des Flurstückes 301.

Das Plangebiet umfasst Kleingarten- und Erholungsgrundstücke mit zugehörigen Wegen, einen Grabenabschnitt des Kienluchgrabens (auch als Schildower Westgraben bezeichnet) sowie eine Teilfläche der Straße In den Ruthen.

Die Rückseiten von Wohnbaugrundstücken an der Florastraße sowie Wohnbau- und Gartengrundstücken an der Freyastraße grenzen an das Plangebiet.



Lageplan mit Umgrenzung des Plangebietes des Bauungsplans GML Nr.20 „Wohnbebauung Schönfließener Straße - Am Kienluchgraben“, OT Schildow

1 / 2. Planungserfordernis, Planungsziele

Im Plangebiet sind bisher Kleingärten mit Erholungsbauten einschließlich der zugehörigen privaten Erschließungswege vorhanden. Ein Teil der Kleingärten ist ungenutzt.

In der Gemeinde Mühlenbecker Land hat sich in den vergangenen 2 Jahrzehnten eine rasante bauliche Entwicklung vollzogen, die die bisherigen verfügbaren Verdichtungspotenziale weitgehend aufgebraucht hat. Auf Grund der Nähe zur Metropole Berlin und der guten infrastrukturellen Ausstattung besteht in der Gemeinde Mühlenbecker Land heute noch immer ein erheblicher Wohnbedarf, dessen Deckung wegen fehlender verfügbarer Baugrundstücke zunehmend schwierig wird. Hinzu kommt auf Grund der demografischen Entwicklung ein schnell wachsender Bedarf an altersgerechtem Wohnraum, der bisher in der Gemeinde Mühlenbecker Land im Wesentlichen ungedeckt blieb.

Die Ausstattung mit behindertengerechten Wohnungen ist im Gemeindegebiet ebenfalls defizitär.

Das Plangebiet stellt eine der wenigen innerörtlichen Baulandreserven in der Gemeinde Mühlenbecker Land dar. Der aufzustellende Bebauungsplan ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet zu schaffen und zur Deckung des dringenden Wohnbedarfes beizutragen. Zugleich soll der Bebauungsplan gewährleisten, dass das Plangebiet mit der zukünftigen Bebauung und Erschließung sich gut in die umgebenden Siedlungsgebiete einfügt.

I./ 3. Planverfahren, Umweltprüfung

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

Der vorliegende Bebauungsplan wird wegen seiner Lage innerhalb des Siedlungszusammenhangs als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

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

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

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

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

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

(2) Im beschleunigten Verfahren

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

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

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

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

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

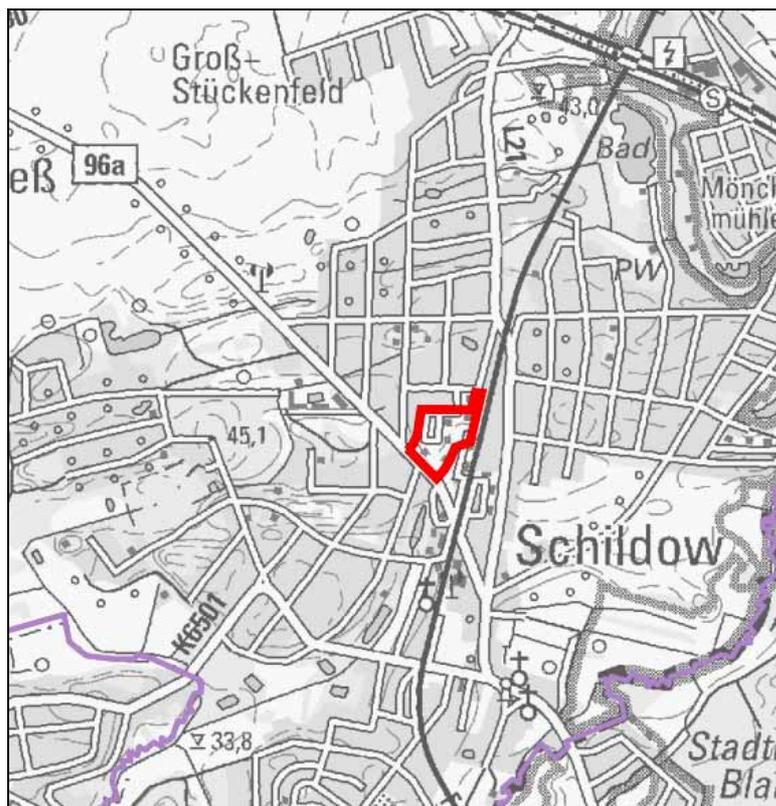
1. dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll, in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 2 einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe, und 2. wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie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

Die Bekanntmachung nach Satz 1 kann mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 2 Abs. 1 Satz 2 verbunden werden. In den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 2 erfolgt die Bekanntmachung nach Satz 1 nach Abschluss der Vorprüfung des Einzelfalls.

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

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

- Gemäß § 13a BauGB können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.



 Umgrenzung des Plangebietes

Darstellung auf der Grundlage von Daten des Landes Brandenburg

Das Plangebiet umfasst eine Fläche innerhalb des Siedlungsgebietes von Schildow nördlich des Ortsteilzentrums. Die Umgebungsbebauung im Bereich des Plangebietes ist durch Wohnnutzungen geprägt. Das öffentliche Straßennetz des Ortsteiles Schildow umschließt das Plangebiet ohne es bisher im Inneren zu erschließen, da das Plangebiet wegen der hier vorhandenen Kleingärten mit Erholungsbauten bisher nicht öffentlich zugänglich ist. Das Plangebiet stellt eine der letzten noch entwickelbaren innerörtlichen Flächen für die Siedlungsentwicklung und Nachverdichtung in Schildow dar.

Auf Grund der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsgebietes wird das Vorhaben als Maßnahme der Innenentwicklung geplant.

- Gemäß §13a(1) Satz 2 Nr. 1 darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird, die insgesamt weniger als 20.000 m² beträgt. Hierbei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.

Größe des Plangebietes:	ca. 3,89 ha
Verkehrsfläche	ca. 0,59 ha
Größe der geplanten Grünfläche:	ca. 0,26 ha
Größe der geplanten Wasserfläche (Kienluchgraben):	ca. 0,07 ha

Größe der geplanten Baugebietsfläche WA 1	ca. 2,20 ha
Geplantes Maß der baulichen Nutzung WA 1:	GRZ 0,2
Geplante Grundfläche gemäß §19(2)BauNVO WA 1:	ca. 2,20 ha x 0,2 = 0,44 ha = 4.400 m ²

Größe der geplanten Baugebietsfläche WA 2 ca. 0,77 ha
 Geplantes Maß der baulichen Nutzung WA 2: GRZ 0,4
 Geplante Grundfläche gemäß §19(2)BauNVO WA 1: ca. 0,77 ha x 0,4 = 3.080 m², ca.0,31 ha

Größe der geplanten Baugebietsfläche WA 1 und WA2 gesamt ca. 2,97 ha
 Geplante Grundfläche gemäß §19(2)BauNVO WA 1 und WA2 gesamt: ca. 0,75 ha = 7.500 m²

Die geplante Grundfläche gemäß §19(2)BauNVO liegt mit ca. 7.500 m² erheblich unterhalb des Schwellenwertes gemäß §13a(1) Satz 2 Nr. 1 von 20.000 m².

Eine mögliche kumulierende Wirkung mit anderen zeitnah bereits abgeschlossenen oder derzeit laufenden Planungen besteht nicht.

Auch wenn zukünftig für die an das Plangebiet angrenzend noch vorhandenen weiteren Kleingartenflächen Bebauungspläne mit vergleichbarer Bebauungsdichte wie für das Plangebiet aufgestellt werden sollten, würde hierdurch voraussichtlich insgesamt der Schwellenwert von 20.000 m² bebauter Grundfläche nicht überschritten werden.

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

Entsprechend der prägenden Umgebungsbebauung im Bereich des Plangebietes und entsprechend dem örtlichen Bedarf und der teilweisen Darstellung des Flächennutzungsplanes ist die Festsetzung eines Wohngebietes geplant. Anlagen und Nutzungen, die auf Grund ihrer erheblichen Auswirkungen einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, sind in Wohngebieten nach der Art der baulichen Nutzung nicht zulässig. Auch in der geplanten Grünfläche wären diese Anlagen nicht zulässig.

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

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

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

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

Das Plangebiet liegt **nicht in einem Natura 2000-Gebiet**. Es befinden sich auch **keine Natura-2000-Gebiete im Einwirkungsbereich** der vorliegenden Planung. (siehe unter II./2.)

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

Der aufzustellende Bebauungsplan dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes. Es wird ein Beitrag zur **Deckung des Bedarfes an selbst genutztem Wohneigentum sowie an alters- und behindertengerechtem Wohnraum** geschaffen.

Zugleich dient der Bebauungsplan der Sicherung der inneren Erschließung des Plangebietes durch **öffentliche Straßenverkehrsflächen** sowie der planungsrechtlichen Sicherung des **Kienluchgrabens**. Er umfasst somit auch die im Plangebiet erforderliche Infrastruktur.

I / 4. Vorhandene Nutzungen und Bebauung

I / 4.1 Bestand im Plangebiet

I / 4.1.1 Kleingärten mit Lauben bzw. Erholungsbauten und zugehörige nicht öffentliche Erschließungswege

Im Plangebiet sind bisher Kleingärten mit Erholungsbauten mit nicht öffentlichen inneren Erschließungswegen vorhanden. Die Kleingärten waren ab 1988 im Plangebiet entstanden. Die vorliegende Planung betrifft Teile der Kleingartenanlage Birkenring e.V., An der Eisenbahn 128 e. V. sowie die Kleingartenanlage Koppelweg e.V. (Sparte 131). Die Parzellen haben gemäß Parzellenplan vom 19.02.2002 (ÖbVI Hagen) Größen zwischen 258m² und 1.176m².

Die Kleingärten im Plangebiet wurden bisher wie folgt genutzt:

Wohnort der Nutzer	Anzahl der betroffenen Kleingärten	davon Nutzungsverhältnis / Nutzung fortbestehend (Stand 09/2014)
Berlin	66	25
Glienicke Nordbahn	1	1
Friesack	1	0
Birkenwerder	1	0
Hohen Neuendorf	2	2
Fredersdorf	1	1
Storkow	1	1
Zepernick	1	1
Gemeinde Mühlenbecker Land	4	1
(frei, ungenutzt)	2	0
insgesamt	80	32

Von den **80 betroffenen Kleingartenparzellen** sind noch **32 genutzt** bzw. es bestehen hierfür noch Nutzungsverhältnisse.

1 Parzelle im Plangebiet wird durch einen **Einwohner aus der Gemeinde Mühlenbecker Land** genutzt. Alle übrigen Nutzer sind **keine Einwohner der Gemeinde Mühlenbecker Land**.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 12.12.2014 zum Entwurf des Bebauungsplanes vom August 2014 mit:

„Belange des Bereiches Landwirtschaft

Weiterführende Hinweise

Kleingartensparten

Die Belange der Landwirtschaft werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Die von der Planung betroffenen Kleingartensparten „Birkenring“, „An der Eisenbahn“ und „Koppelweg“ sind Mitglieder im Verband der Garten- und Siedlerfreunde Oberhavel e.V. Birkenwerder. Die Kleingartenanlage „Koppelweg“ hat selbst die Anerkennung der kleingärtnerischen Gemeinnützigkeit angestrebt und diese mit Datum vom 26.05.2003 zuerkannt bekommen. Weitere Aktivitäten sind nicht bekannt.“

Es handelt sich vorliegend **nicht um Dauerkleingärten nach dem Bundeskleingartengesetz**. Das Bundeskleingartengesetz (BKleingG) regelt hierzu u. a.:

„§ 1 Begriffsbestimmungen

...

(3) Ein Dauerkleingarten ist ein Kleingarten auf einer Fläche, die im Bebauungsplan für Dauerkleingärten festgesetzt ist.

§ 20a Überleitungsregelungen aus Anlass der Herstellung der Einheit Deutschlands

In dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet ist dieses Gesetz mit folgenden Maßgaben anzuwenden:

...

2. Vor dem Wirksamwerden des Beitritts geschlossene Nutzungsverträge über Kleingärten sind wie Kleingartenpachtverträge über Dauerkleingärten zu behandeln, wenn die Gemeinde bei Wirksamwerden des Beitritts Eigentümerin der Grundstücke ist oder nach diesem Zeitpunkt das Eigentum an diesen Grundstücken erwirbt.

3. Bei Nutzungsverträgen über Kleingärten, die nicht im Eigentum der Gemeinde stehen, verbleibt es bei der vereinbarten Nutzungsdauer. Sind die Kleingärten im Bebauungsplan als Flächen für Dauerkleingärten festgesetzt worden, gilt der Vertrag als auf unbestimmte Zeit verlängert. Hat die Gemeinde vor Ablauf der vereinbarten Nutzungsdauer beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen mit dem Ziel, die Fläche für Dauerkleingärten festzusetzen, und den Beschluss nach § 2 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs bekannt gemacht, verlängert sich der Vertrag vom Zeitpunkt der Bekanntmachung an um sechs Jahre. Vom Zeitpunkt der Rechts-

verbindlichkeit des Bebauungsplans an sind die Vorschriften über Dauerkleingärten anzuwenden. Unter den in § 8 Abs. 4 Satz 1 des Baugesetzbuchs genannten Voraussetzungen kann ein vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt werden.“

Die **Gemeinde Mühlenbecker Land** war und ist **nicht Eigentümer** der kleingärtnerisch genutzten Fläche. Das Plangebiet wurde **nicht** in einem **Bebauungsplan als Fläche für Dauerkleingärten** festgesetzt.

Im **Flächennutzungsplan** des OT Schildow der Gemeinde Mühlenbecker Land ist im Plangebiet **keine Fläche für Dauerkleingärten** dargestellt, sondern Mischgebiet, allgemeines Wohngebiet und entlang des Grabens Grünfläche Parkanlage. In der Begründung des Flächennutzungsplanes für den OT Schildow wird hierzu ausgeführt:

„5 3 7 Wohnungs- und siedlungsnahe Grünanlagen

...

Kleingärten

*Die Richtwerte zur Versorgung mit Kleingartenflächen liegen bei 5 m².I EW. Für die derzeitige Bevölkerungszahl ergibt sich damit ein Bedarf von 1,4 ha, für das Jahr 2010 ein Bedarf von 2,5 ha. **Aufgrund der Einzelhausbebauung auf relativ großen Grundstücken und dem geringen Anteil an Geschoßwohnungsbau in Schildow ist zukünftig von einem geringen Bedarf an Kleingärten auszugehen, daher dürfte der o. g. Betrag nicht zum tragen kommen. Der Flächennutzungsplan stellt keine Kleingartenflächen dar, da ein Großteil der Flächen im Landschaftsschutzgebiet liegen und es sich bei den übrigen derzeit noch gesicherten Flächen um Splitterflächen handelt. Der Bestandsschutz wird durch die Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht berührt.“***

Beispielhafte Darstellung der Bebauung im Plangebiet



Gartenlauben und Gärten



Gartenlauben und Gärten, innerer Privatweg





Gartenlauben und Gärten, innerer Privatweg



Gartenlauben und Gärten, innerer Privatweg



Gartenlauben und Gärten, innerer Privatweg



Gartenlauben und Gärten





innerer Privatweg



Zufahrt von der Schönfließer Straße, Stellplatzfläche

I / 4.1.2 Der Kienluchgraben

Der Kienluchgraben (auch als Schildower Westgraben bezeichnet) ist ein Entwässerungsgraben, der im Norden des Plangebietes beginnt und in südlicher Richtung verläuft. Innerhalb des Plangebietes ist der Kienluchgraben nördlich der Schönfließer Straße verrohrt. Die außerhalb des Plangebietes anschließende Querung der Schönfließer Straße ist ebenfalls verrohrt. Südlich der Schönfließer Straße tritt der Graben wieder zu Tage und verläuft dort zwischen dem Parkplatz eines Supermarktes und unmittelbar angrenzenden Wohnbaugrundstücken.



Kienluchgraben im mittleren Bereich des Plangebietes, Blick Richtung Nord, die Erholungsbauten und Gärten reichen teilweise bis unmittelbar an den Graben, wegen mangelnder Zugänglichkeit war in den vergangenen 25 Jahren eine Pflege des Grabens durch den Wasser- und Bodenverband nicht möglich.



Kienluchgraben im südlichen Bereich des Plangebietes, Blick Richtung Schönfließer Straße



Verrohrung des Kienluchgrabens nördlich der Schönfließer Straße im März 2014



Weiterer Verlauf des Kienluchgrabens auf der südlichen Seite der Schönfließener Straße, gegenüber dem Plangebiet

1 / 4.2 Die Bebauung in der Umgebung des Plangebietes

Die Umgebung des Plangebietes ist durch Wohnnutzungen geprägt. Hierbei handelt es sich um eine Siedlungsstruktur mit vorwiegender Einfamilienhausbebauung mit zugehörigen Wohngärten. Die Bebauung ist weitgehend ein- bis zweigeschossig, wobei sich das zweite Vollgeschoss teilweise in einem Dachraum befindet. Das Plangebiet liegt am Rand des Zentrumsbereiches von Schildow, in dem sich Versorgungs-, Dienstleistungs-, und Gemeinbedarfseinrichtungen befinden. Südöstlich des Plangebietes befindet sich ein Verbrauchermarkt für Waren des täglichen Bedarfes.



REWE-Verbrauchermarkt Schönfließener Straße südöstlich des Plangebietes



Wohnbebauung südlich der Schönfließener Straße, südwestlich des Plangebietes



Wohnbebauung Schönfließener Straße südöstlich des Plangebietes



Wohnbebauung Mühlenbecker Straße, östlich des Plangebietes, Blick über die Bahnanlagen der Heidekrautbahn



Wohnbebauung Florastraße westlich des Plangebietes



Wohnbebauung Florastraße westlich des Plangebietes

I / 5. Erschließung

I / 5.1 Straßenseitige Erschließung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Schönfließer Straße, über die es bisher erschlossen ist. Im Nordosten liegt im Plangebiet ein Teil der Straßen In den Ruthen bis zum Anschluss an die Freyastraße. Östlich an die Straße In den Ruthen grenzt die Bahnfläche der Heidekrautbahn.



Blick von der bisherigen Zufahrt des Plangebietes über die Schönfließer Straße zur Einmündung Behrensstraße



Blick aus der Behrensstraße über die Schönfließer Straße zum Plangebiet



Schönfließer Straße, Blick nach Ost im Vordergrund die bisherige Einfahrt zum Plangebiet



Schönfließer Straße, Blick nach West von der bisherigen Einfahrt zum Plangebiet aus



Straße In den Ruthen, Blick nach Süd von Ecke Freyastraße



Freyastraße, Blick nach West von Ecke In den Ruthen (Der Ausbau der Freyastraße wird durch die Gemeinde Mühlenbecker Land derzeit planerisch vorbereitet.)



Straße In den Ruthen im Bereich des Plangebietes, Blick nach Süd, östlich der Straße In den Ruthen befindet sich die Bahnlinie der Heidekrautbahn



Straße In den Ruthen südöstlich des Plangebietes im Einmündungsbereich in die Schönfließer Straße, Blick nach Süd

I / 5.2 Ver- und Entsorgung

I / 5.2.1 Abfallentsorgung

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

Das Plangebiet ist bisher mit Gartenlauben bebaut, die zu großen Teilen aus Asbestzement bestehen. Von den 80 im Plangebiet betroffenen Gartenparzellen werden 32 noch genutzt bzw. bestehen hier Nutzungsverhältnisse fort (Stand 09/2014).



Gartenlaube / Erholungsbungalow aus Asbestzementplatten



Restmüll und Baustoffe am Kienluchgraben

Neben einer Vielzahl gepflegter Gartenparzellen sind in geringem Umfang auf einzelnen Grundstücken, insbesondere im Bereich des Kienluchgrabens, auch Ablagerungen von Restmüll und Baustoffen vorhanden.

Mit der Aufgabe von Nutzungen sind die vorhandenen baulichen Anlagen einschließlich eventueller Ablagerungen durch die Pächter zu beseitigen, soweit mit dem Verpächter hierzu keine andere Vereinbarung getroffen wurde.

Für das zukünftig geplante Wohngebiet sind die Abfall- und Wertstofftonnen zum Entsorgungszeitpunkt an den für das Müllfahrzeug befahrbaren Straße durch die Grundstücksnutzer bzw. deren Beauftragte aufzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf das jeweilige Grundstück zurückzubringen. (zur geplanten inneren Erschließung des Plangebietes siehe unter III./1.)

I /5.2.2 Leitungsgebundene Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bisher nicht an die zentrale Ver- und Entsorgung für Frischwasser und Schmutzwasser angeschlossen. Die Wasserversorgung erfolgt durch Brunnen auf den Gartenparzellen. Das Schmutzwasser wird in Sammelgruben eingeleitet, die sich ebenfalls auf den Gartenparzellen befinden. Im Plangebiet ist ein Anschluss an das zentrale Energieversorgungsnetz vorhanden, von dem aus eine private Unterverteilung innerhalb des Plangebietes besteht.

Für die zukünftig geplante bauliche Nutzung im Plangebiet sind Anschlussmöglichkeiten an die zentralen Ver- und Versorgungsnetze für Elektroenergie, Frischwasser und Schmutzwasser neu herzustellen. In den öffentlichen Straßen, die das Plangebiet umgeben, sind die öffentlichen zentralen Ver- und Versorgungsnetze für Elektroenergie, Frischwasser und Schmutzwasser vorhanden.

Soweit die Löschwasserversorgung nicht über das Frischwassernetz gewährleistet werden kann, ist hierfür im Rahmen der Umsetzung der Planung durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. Löschwasserbrunnen, Löschwassertanks) Sorge zu tragen.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 12.12.2014 zum Entwurf des Bebauungsplanes vom August 2014 mit:

"Belange des Fachdienstes Technische Bauaufsicht

Weiterführende Hinweise

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend dem Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetz vom 24.05.2004 unter Beachtung des Regelwerkes „Wasserversorgung“ Rohrnetz / Löschwasser, Arbeitsblatt 405 zu gewährleisten. Für die Gewährleistung einer schnellen und intensiven Brandbekämpfung sind mindestens 48 m³ Löschwasser pro Stunde für die Dauer von mindestens 2 Stunden frostsicher bereitzuhalten. Löschwasserentnahmestellen sollten untereinander nicht mehr als 100 bis 120 m entfernt sein. Die Entfernung der Löschwasserentnahmestellen zum Objekt sollte 300 m nicht überschreiten. ...

...

Belange des Fachdienstes Amtsärztlicher Dienst / Hygiene

Weiterführende Hinweise

Trinkwasserinstallation

Entsprechend § 13 Abs. 5 in Verbindung mit § 13 Abs. 1 der Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung-2001) vom 21. Mai 2001 (BGBl. I S. 959), in der aktuellen Fassung vom 07.08.2013 ist die Inbetriebnahme der Trinkwasserinstallation (Netzerweiterung/Netzerneuerung) spätestens 4 Wochen vor Inbetriebnahme beim FD Amtsärztlicher Dienst, Hygiene anzuzeigen.

Gemäß § 14 Abs. 5 in Verbindung mit § 20 Trinkwasserverordnung ist das Trinkwasser der Trinkwasserinstallation auf die mikrobiologischen Parameter nach Anlage 1 Teil I und nach Anlage 3 Teil I lfd. Nr.: 5, 10 und 11 untersuchen zu lassen.

Die Untersuchung ist nach § 14 Abs. 6 Trinkwasserverordnung durch eine Untersuchungsstelle durchführen zu lassen, die in einer aktuell bekannt gemachten Landesliste aufgeführt ist.

Eine Kopie der Niederschrift des Untersuchungsergebnisses ist vor Inbetriebnahme der Trinkwasserinstallation gemäß § 15 Abs. 3 Trinkwasserverordnung innerhalb von 2 Wochen nach dem Zeitpunkt der Untersuchung dem FD Amtsärztlicher Dienst, Hygiene zu übersenden.

Die Trinkwasserinstallation ist gemäß § 4 Abs. 1 der Trinkwasserverordnung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten und zu betreiben.

Insbesondere sind bei der Planung, Errichtung und dem Betrieb der Trinkwasserinstallation die VDI 6023, DIN 1988 und die DIN EN 1717 zu beachten."

Berücksichtigung:

Die Hinweise sind bei der Realisierung des Vorhabens zu beachten.

Die **Wasser Nord GmbH & Co KG** teilte mit Schreiben vom 13.11.2014 zum Entwurf des Bebauungsplanes vom August 2014 mit:

"die Erschließung des B-Plangebietes mit Trinkwasser kann aus dem öffentlichen Trinkwassernetz sichergestellt werden.

Es ist eine Anbindung an der Schönfließener Straße als auch Freyastraße / In den Ruthen erforderlich.

Dazu sind im B-Plan im Bereich der Anbindung Freyastraße / In den Ruthen die Grundlagen für die Verlegung der Trinkwasserleitung zu schaffen. Es wird die Widmung einer öffentlichen Straße favorisiert. Die Wasser Nord wird die Trinkwassererschließung mit dem zukünftigen Investor / Erschließungsträger in einer Vereinbarung regeln."

Berücksichtigung:

Die Hinweise sind bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Der **Zweckverband Fließtal** teilte mit Schreiben vom 13.11.2014 zum Entwurf des Bebauungsplanes vom August 2014 mit:

"die uns in o. g. Anfrage überreichten Unterlagen und Pläne zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. 20 nehmen wir dankend zur Kenntnis. Unsererseits bestehen gegen dieses Vorhaben keine Einwände. Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers aus dem Plangebiet soll über die Schönfließenerstraße erfolgen. Das anfallende Niederschlagswasser soll auf den vorhandenen Grundstücken versickern. Lagepläne können Sie beim Zweckverband Fließtal abfordern. Die Übernahme der Leitungen durch den Zweckverband sollte zu gegebener Zeit über einen Erschließungsvertrag geregelt werden."

Berücksichtigung:

Die Hinweise sind bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Die **E.ON edis AG** teilte mit Schreiben vom 10.11.2014 zum Entwurf des Bebauungsplanes vom August 2014 mit:

"hiermit erhalten Sie unsere grundsätzliche Zustimmung zu o. g. Vorhaben. Da keine direkten Belange der E.DIS durch den Planentwurf betroffen sind, bestehen unsererseits keine Einwendungen. Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens. Als Anlage übersenden wir Ihnen Planunterlagen mit unserem Anlagenbestand. Diese Unterlage dient nur als Information und nicht als Grundlage zum Durchführen von Bauarbeiten. Wir bitten unseren Anlagenbestand jedoch bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Für die Erschließung der geplanten Bebauung mit Elektroenergie ist der Ausbau unseres Versorgungsnetzes, nach Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Investor, erforderlich."

Berücksichtigung:

Die Hinweise sind bei der Realisierung des Vorhabens zu beachten.

Im Lageplan, welcher der Stellungnahme beilag, waren Leitungen und Anlagen des Unternehmens in den das Plangebiet umgebenden Straßen dargestellt. Außerhalb des Plangebietes waren im Lageplan auch Hausanschlüsse der umgebenden Bebauung dargestellt. Innerhalb des Plangebietes waren im Lageplan keine Leitungen und Anlagen des Unternehmens dargestellt. Der Lageplan kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Die **WGI GmbH teilte im Auftrag der NBB für die EMB Energie Mark Brandenburg GmbH** mit Schreiben vom 17.11.2014 zum Entwurf des Bebauungsplanes vom August 2014 mit:

" die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt im Rahmen der ihr übertragenen Netzbetreiberverantwortung namens und im Auftrag der GASAG Berliner Gaswerke AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Belzig GmbH, der Gasversorgung Lehdenick GmbH, der SpreeGas Gesellschaft für Gasversorgung und Energiedienstleistung mbH, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf (NHN) Gas mbH & Co.KG und der Rathenower Netz GmbH. Weiterhin wird die NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG, RB Regionalcenter Forst von der Stadtwerke Forst GmbH (nachfolgend SWF genannt) und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG (nachfolgend NFL genannt) beauftragt, Ihre Anfragen zu prüfen. Die NBB handelt namens und im Auftrag der SWF und der NFL.

Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.

Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabgenauigkeit Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.

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

Im Zusammenhang mit der Verwirklichung des oben genannten Bebauungsplanes / Vorhaben- und Erschließungsplanes bestehen seitens der NBB zurzeit keine Planungen.

Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen.

Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

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

Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.

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

Berücksichtigung:

Die Hinweise sind bei der Realisierung des Vorhabens zu beachten.

Im Lageplan, welcher der Stellungnahme beilieg, waren Leitungen und Anlagen des Unternehmens in den das Plangebiet umgebenden Straßen dargestellt. Außerhalb des Plangebietes waren im Lageplan auch Hausanschlüsse der umgebenden Bebauung dargestellt. Innerhalb des Plangebietes waren im Lageplan keine Leitungen und Anlagen des Unternehmens dargestellt.

Der Lageplan kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Für die Ver- und Entsorgungsleitungen des Plangebietes stehen die geplanten Straßenverkehrsflächen zur Verfügung. Für Ver- und Entsorgungsanlagen, die darüber hinaus innerhalb des Plangebietes erforderlich werden, ergibt sich deren Zulässigkeit aus §14(2) BauNVO. Einer gesonderten Festsetzung im Bebauungsplan bedarf es hierfür nicht.

Die **GDMcom mbH** teilte mit Schreiben vom 18.11.2014 zum Entwurf des Bebauungsplanes vom August 2014 mit:

"GDMcom ist vorliegend als von der ONTRAS Gastransport GmbH, Leipzig ("ONTRAS") und der VNG Gasspeicher GmbH, Leipzig ("VGS"), beauftragtes Dienstleistungsunternehmen tätig und handelt insofern namens und in Vollmacht der ONTRAS bzw. der VGS.

Ihrer Anfrage entsprechend teilen wir Ihnen mit, dass o. a. Vorhaben keine vorhandenen Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der ONTRAS und der VGS berührt.

Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben."

I / 5.3 Niederschlagsentwässerung

Die Niederschlagsentwässerung des Plangebietes soll vorzugsweise durch Versickerung des hier anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone im Plangebiet erfolgen. Die geologischen und hydrogeologischen Bedingungen im Plangebiet (hoher Grundwasserstand) sind hierbei zu beachten (siehe unter I./6.)

Der Versickerungsnachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Durch den Einsatz von Gründächern kann eine teilweise Rückhaltung von Niederschlagswasser, das auf Gebäudedächern anfällt, erreicht werden.

I / 5.4 Ruhender Verkehr

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

I / 5.5 Öffentlicher Personen-Nahverkehr

Die nächstgelegenen Haltestellen des Regionalbusverkehrs befinden sich in der Glienicker Straße in Schildow bzw. an der Kirche in Schildow, ca. 12 Gehminuten vom Plangebiet entfernt. Vor hier aus besteht Anschluss zu den Haltepunkten des Berliner Nahverkehrsnetzes (S-Bahn, Bus-Linien, U-Bahn)

I / 5.6 Benachbarte Bahnlinie der Heidekrautbahn

Das Plangebiet grenzt an die planfestgestellte Eisenbahnverkehrsfläche der „Heidekrautbahn“. Hierbei handelt es sich um eine eingleisige Hauptstrecke. Die einspurige Bahnstrecke liegt angrenzend an das Plangebiet in Dammlage. Der Damm ist teilweise mit Gehölzen bewachsen. (siehe hierzu auch unter I./7.2)



Straße In den Ruthen im Plangebiet mit angrenzender Bahnlinie der Heidekrautbahn, Blick nach Süd in Richtung Schönfließener Straße



Straße In den Ruthen im Plangebiet mit angrenzender Bahnlinie der Heidekrautbahn, Blick nach Nord in Richtung Freyastraße

Der Bahnbetrieb wurde auf dieser Strecke im Mai 1901 eröffnet. Betreiber der Strecke ist heute die NEB Niederbarnimer Eisenbahn-Aktiengesellschaft. Gegenwärtig wird die Strecke nicht regelmäßig befahren, die Nutzung der vorhandenen Bahnanlage kann jedoch ohne weiteres Planverfahren durch jedes hierfür zugelassene Bahnunternehmen erfolgen.

Im **NAHVERKEHRSPPLAN 2012-2016 des Landkreises Oberhavel**, Beschluss Nr. 4/0216 vom 07.12.2010 werden für die Bahnstrecke folgende Aussagen getroffen:

3.2 Entwicklungsziele im Schienenpersonennahverkehr

...

Bahntrassen mit regionaler Bedeutung im Landkreis Oberhavel sind nachfolgend aufgeführte Strecken: ...

(Basdorf) - Schildow - (Berlin-Wilhelmsruh - Berlin-Gesundbrunnen) / Niederbarnimer Eisenbahn Aktiengesellschaft

Die Bahnstrecke hat besondere Bedeutung für die direkte Anbindung der Region Mühlenbeck / Schildow an das Berliner Stadtzentrum (positive Nutzen-Kosten-Untersuchung). Sie ist eine wichtige Tourismusachse des Landkreises in das Berliner Stadtzentrum, welche durch den Ausbau der Bahninfrastruktur in das Berliner Umland gestärkt wird. Die Trasse soll in Übereinstimmung mit den Entwicklungszielen der berührten Gemeinden sowie den angrenzenden Berliner Stadtbezirken ausgebaut und in Betrieb genommen werden.

Im Zusammenhang mit dem zukünftigen Ausbau der Strecke sind nachfolgende Zugangsstellen im Landkreis zu sichern bzw. neu zu schaffen:

- Mühlenbeck Bei der Neueinrichtung sollen die Umsteigemöglichkeit zur S 8 gesichert und die Lage zum Berufsförderungswerk optimiert werden.
- Schildow Die Zugangsstelle soll wieder in Betrieb genommen werden.

Die Schienenverbindung ist auf eine Streckengeschwindigkeit von ≥ 80 km/h auszubauen.

Die Taktichte soll mindestens 60 Minuten betragen.

....

3.3.2 ÖPNV-Achsen im Landkreis Oberhavel

Zur Organisation des öffentlichen Personennahverkehrs sind die in der nachstehenden Tabelle dargestellten ÖPNV-Achsen als Grundgerüst zu nutzen (...). Sie sind als eine Bündelung von Verkehrsrelationen aufzufassen und beschreiben in diesem Sinne keine konkrete Linienführung. Nachfrageorientierte Anbindungen an diese Achsen sollen den Bündelungseffekt verstärken.

Die Achsen 1 - 10 entsprechen den mittel- und langfristigen Zielvorstellungen des Landkreises im Zuge der weiteren Gestaltung des Schienenpersonenfern- und Schienenpersonennahverkehrs und sind mit der Regionalplanung abgestimmt.

Die Achsen 11 - 21 sind die Relationen des übrigen ÖPNV, deren derzeitiges und prognostiziertes Fahrgastaufkommen außerhalb der Schülerbeförderung einen dauerhaften Linienbetrieb begründen.

Es ergibt sich für die weitere Gestaltung des ÖPNV ein Zielnetz im Zeithorizont 2016, welches schrittweise umzusetzen ist. Hierbei ist insbesondere der übrige ÖPNV an den Realisierungsstand des SPNV anzupassen. Die Festlegungen gelten sowohl für die Schulzeit als auch für die Ferienzeit. Entsprechend der Verkehrsnachfrage kann durch das Verkehrsunternehmen im Rahmen seiner wirtschaftlichen Tätigkeit bei eigenwirtschaftlichen Verkehren eine Verdichtung bzw. Ausdünnung des Taktes sowie eine Anpassung der Fahrtenanzahl pro Tag vorgenommen werden. In der Schulzeit ist für die Schülerbeförderung ein angepasstes Bedienungssystem bereitzuhalten, welches weitestgehend in die Bedienung der ÖPNV-Achsen zu integrieren ist bzw. dieses System im Sinne der Verbesserung der Mobilität sinnvoll ergänzt.

(Mit Bezug zum vorliegenden Plangebiet wird im Nahverkehrsplan tabellarisch aufgeführt:)

Lfd. Nr. 7 Achse (Basdorf) - Mühlenbeck - Schildow -(Berlin-Gesundbrunnen)

Mindestangebot Mo-Fr. 1-h-Takt und Sa-So 1-h-Takt

**Gestaltung des ÖPNV-Angebotes
Schienenpersonennahverkehr (SPNV)***Wesentliche Schwerpunkte der mittelfristigen Entwicklung für den Landkreis Oberhavel im Bereich des Schienenpersonennahverkehrs sind:**→ Einbindung der Heidekrautbahn nach Berlin-Gesundbrunnen über Mühlenbeck und Schildow (ehemalige Stammstrecke der NEB, positive Nutzen-Kosten-Untersuchung liegt vor)*

Nach früherer **Auskunft der NEB** zu anderen Vorhaben im Nahbereich der Bahnstrecke ist ein **Mindestabstand von 3m, gemessen ab der Gleisachse, von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten**. Darüber hinaus sind die Anforderungen gemäß der fortgeltenden **Anordnung über den Bau und Betrieb von Anschlussbahnen (Bau- und Betriebsordnung für Anschlussbahnen- BOA)** vom 13. Mai 1982, geändert durch Gesetz vom 03. September 1997 (GVBl.I/97, S.104) (GBl. DDR Sonderdruck Nr. 1080), in Kraft am 1. Juli 1983 zu beachten.

Gemäß §6(1) BOA ist für die Errichtung von sonstigen baulichen Anlagen in, zwischen, unter, über oder neben den Gleisen bis zu einem **Abstand von ≤30 m zur Mitte des nächstgelegenen Anschlussgleises** die **Zustimmung der zuständigen Behörde einzuholen**. Die Zustimmung ist zu beantragen bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, VII E 3, Landeseisenbahnamt, Am Köllnischen Park 3, in 10179 Berlin.

Die Gleisachse der Heidekrautbahn hat einen Abstand von ca. 4,3m zur Plangebietsgrenze, sodass der Mindestabstand von 3m, gemessen ab der Gleisachse, durch bauliche Anlagen im Plangebiet nicht berührt wird.

Angrenzend an die Grundstücksfläche der Heidekrautbahn setzt der Bebauungsplan die Straßenverkehrsfläche der Straße In den Ruthen mit einer Breite von 10m fest. Hieran schließt sich im Nordosten des Plangebietes das geplante allgemeine Wohngebiet an.

Das **Landesamt für Bauen und Verkehr** teilte mit Schreiben vom 09.12.2014 zum Entwurf des Bebauungsplanes vom August 2014 mit:

*"Der Standort des geplanten Wohngebietes ist aus verkehrlicher Sicht landesplanerisch nicht relevant.**Von Bahnanlagen bzw. deren Grenze ist ein Mindestabstand von 3 m Abstandsfläche nach BbgBauG einzuhalten (event. vorh. Bahngräben zählen zu den Bahnanlagen).**Die Niederbarnimer Eisenbahn und die Landeseisenbahnaufsicht Land Berlin, als zuständige Behörde, sind bei Beeinträchtigungen des Eisenbahnverkehrs in die Planung einzubeziehen. ..."*Berücksichtigung:

Die Hinweise sind bei der Realisierung des Vorhabens zu beachten.

Die Gleisachse der Heidekrautbahn hat einen Abstand von ca. 4,3m zur Plangebietsgrenze, sodass der Mindestabstand von 3m, gemessen ab der Gleisachse, durch bauliche Anlagen im Plangebiet nicht berührt wird.

Die Niederbarnimer Eisenbahn und die Landeseisenbahnaufsicht des Landes Berlin wurden zur vorliegenden Planung beteiligt.

Das **Landesamt für Bauen und Verkehr** teilte mit Schreiben vom 09.12.2014 zum Entwurf des Bebauungsplanes vom August 2014 mit:

*"... Bei einer parallel zum Gleis führende Straße muss bei der DB Netz der Mindestabstand von 14,35 m ab Gleisachse betragen, die Abstandsfläche (hier: In den Ruthen) und die Ausführungen der Schutzanlage (Zaunanlage) entlang der Strecke ist mit der Niederbarnimer Eisenbahn (NEB) abzusprechen. ..."*Berücksichtigung:

Die Niederbarnimer Eisenbahngesellschaft NEB teilte hierzu auf telefonische Nachfrage mit:

Die Strecke wird nicht von der DB Netz betrieben sondern von der Niederbarnimer Eisenbahn (NEB). Deshalb sind die Anforderungen der DB Netz hier nicht unmittelbar anwendbar.

Da die Ausbaupläne für die Bahnstrecke angrenzend an das Plangebiet bereits vorliegen, ist davon auszugehen, dass keine weiteren Flächen für die Inanspruchnahme als Bahnfläche erforderlich sein werden. Es ist deshalb ausreichend, wenn die Straßenplanung der Straße In den Ruthen so erfolgt, dass keine bisherigen Bahnflächen hierfür in Anspruch genommen werden. Ein Mindestabstand von 14,35 m zwischen Straße In den Ruthen und Gleisachse ist insofern nicht erforderlich.

Falls es aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich sein wird, kann die NEB zum späteren Zeitpunkt der Inbetriebnahme der Bahnstrecke die Herstellung einer Leitplanke zwischen Bahnstrecke und angrenzender Straße In den Ruthen verlangen.

Das **Landesamt für Bauen und Verkehr** teilte mit Schreiben vom 09.12.2014 zum Entwurf des Bebauungsplanes vom August 2014 mit:

„... Die Bahnstrecke ist eine öffentliche Eisenbahninfrastruktur, die für jedes Eisenbahnverkehrsunternehmen offen ist. Somit ist jederzeit Zugbetrieb hier möglich und Auswirkungen, die durch Erschütterungen und Verkehrslärm eintreten können, sind ggf. bei der Planung zu berücksichtigen.

Bei der Errichtung eines neuen Wohngebietes dürfen keine Lärmschutzforderungen aus der bereits vorhandenen Eisenbahnstrecke sich ergeben. Insbesondere gilt das für Emissionen und Immissionen, wie Funkenflug, Erschütterungen, Lärmbelästigungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen. ...“

Berücksichtigung:

Entsprechend der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung ist davon auszugehen, dass der Betrieb der Bahnstrecke der Heidekrautbahn **nicht** zu einer **Überschreitung** der Orientierungswerte nach DIN 18005 für **Mischgebiete** führen würde.

Mischgebiete dienen gemäß §6 BauNVO unter anderem dem Wohnen. Wohngebäude sind hier allgemein zulässig. Deshalb wird davon ausgegangen, dass in einem Mischgebiet gesunde Wohnverhältnisse grundsätzlich gewährleistet sind.

Es wird davon ausgegangen, dass wegen des möglichen Bahnlärmes der Heidekrautbahn zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse im geplanten allgemeinen Wohngebiet keine weiteren Festsetzungen bezüglich des Schallschutzes erforderlich sind, da

- durch einen Betrieb der Heidekrautbahn die Orientierungswerte nach DIN 18005 für Mischgebiete nicht überschritten werden,
- ein Mindestabstand der geplanten Hauptgebäude von 18,3m zur Gleisachse gewährleistet ist,
- bereits wegen der rechtlichen Anforderungen des Wärmeschutzes (Energieeinsparverordnung) Außenbauwerkteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen i. d. R. mindestens das erforderliche Schalldämmmaß der Außenbauwerkteile für den Lärmpegelbereich II nach DIN 4109 aufweisen.

Die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Landeseisenbahnamt** teilte mit Schreiben vom 17.11.2014 zum Entwurf des Bebauungsplanes vom August 2014 mit:

„Zu Ihrem Stellungnahmeersuchen teile ich Ihnen folgendes mit:

1. Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen die Baumaßnahme.
2. Von der betriebsführenden Eisenbahn, der Niederbarnimer Eisenbahn AG, (NEB), Georgenstraße 22, 10117 Berlin, ist eine Stellungnahme einzuholen. Die Ihnen von der NEB ggf. gesondert zugehenden Auflagen und Forderungen sind zu beachten und einzuhalten.
3. Bei der Bahnanlage handelt es sich um einen in Betrieb befindlichen Schienenweg.
Es können daher - unabhängig von der künftigen Intensität des Schienenverkehrs- gegen den Eisenbahnunternehmer keine Ansprüche auf Durchführung von Maßnahmen zur Minderung der aus dem Eisenbahnverkehr herrührenden Lärm- und Erschütterungsemissionen geltend gemacht werden. Eine entsprechende Vorsorge ist von den Bauherren selbst zu treffen.
4. Der Bahnanlage darf kein Trauf-, oder sonstiges Oberflächenwasser oder sonstiges Wasser zugeführt werden.
5. Sollten sich durch die neue Wohnbebauung sich auch neue Fußgängerverkehrsströme entwickeln, welche über oder nah an den Gleisanlagen der NEB führen, so sind nachträglich geeignete Maßnahmen zu treffen. Da die illegale Querung von Gleisen nicht nur die querenden Personen sondern auch den Bahnbetrieb gefährden, so sind diese Querungen zur Gefahrenabwehr mit geeigneten Maßnahmen (z.B. Einfriedung mittels Zaun) zu unterbinden.“

Die **Niederbarnimer Eisenbahn AG (NEB)** teilte mit Schreiben vom 15.12.2014 zum Entwurf des Bebauungsplanes vom August 2014 mit:

„Dem angezeigten Bauvorhaben stimmen wir als TöB unter folgenden Auflagen zu:

1. Der Bahnanlage darf aus dem Grundstück kein Oberflächen- oder sonstiges Abwasser zugeleitet werden.
2. Bei der benachbarten Bahnanlage handelt es sich um einen in Betrieb befindlichen Schienenweg. Die Bauherren können daher - unabhängig von der künftigen Intensität des Schienenverkehrs - gegen den Eisenbahnunternehmer keine Ansprüche auf Durchführung von Maßnahmen zur Minderung der aus dem Eisenbahnbetrieb herrührenden Lärm- und / oder Erschütterungsemissionen geltend machen. Sie haben vielmehr selbst Vorsorge zu treffen.
3. Sofern Baulastträger in der Zukunft befinden, dass die örtlichen Gegebenheiten (Böschungen) keinen ausreichenden Schutz vor einem Befahren der Bahnanlage durch Straßenfahrzeuge bieten, sind vom Bauherrn auf dessen Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (z. B. Leitplanken) an unserer Grundstücksgrenze zu errichten.“

Berücksichtigung:

Die Hinweise sind entsprechend zu beachten.

Entsprechend der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung ist davon auszugehen, dass der Betrieb der Bahnstrecke der Heidekrautbahn **nicht** zu einer **Überschreitung** der Orientierungswerte nach DIN 18005 für **Mischgebiete** führen würde. Mischgebieten dienen gemäß §6 BauNVO unter anderem dem Wohnen. Wohngebäude sind hier allgemein zulässig. Deshalb wird davon ausgegangen, dass in einem Mischgebiet gesunde Wohnverhältnisse grundsätzlich gewährleistet sind.

Es wird davon ausgegangen, dass wegen des möglichen Bahnlärmes der Heidekrautbahn zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse im geplanten allgemeinen Wohngebiet keine weiteren Festsetzungen bezüglich des Schallschutzes erforderlich sind, da

- durch einen Betrieb der Heidekrautbahn die Orientierungswerte nach DIN 18005 für Mischgebiete nicht überschritten werden,
- ein Mindestabstand der geplanten Hauptgebäude von 18,3m zur Gleisachse gewährleistet ist,
- bereits wegen der rechtlichen Anforderungen des Wärmeschutzes (Energieeinsparverordnung) Außenbauwerkteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen i. d. R. mindestens das erforderliche Schallschallschutzmaß der Außenbauwerkteile für den Lärmpegelbereich II nach DIN 4109 aufweisen.

Die Ableitung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet auf Bahnflächen ist im vorliegenden Bebauungsplan nicht vorgesehen und wegen der Hochlage der Bahnstrecke gegenüber dem Geländeneiveau des Plangebietes auch kaum möglich.

I. / 6. Boden, Grundwasser

I./ 6.1 Geologie, Bergbau

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

Dominierende Bodenart Oberboden (KA5):

- Ss(fSms) Reinsand (Feinsand mittelsandig)

Dominierende Bodenart Oberboden (VDLUFa):

- s Sand

Vernässungsverhältnisse (Grund- und Stauwasserverhältnisse in Böden)

- verbreitet hoher Grundwassereinfluss

Bergbau

Im Bereich des Plangebietes sind keine berührten Belange des Bergbaus bekannt.

Das **Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe** teilte mit Schreiben vom 11.11.2014 zum Entwurf des Bebauungsplanes vom August 2014 mit: *"Im Bereich des o. g. Vorhabens werden keine Belange des Bergbaus und der Geologie berührt. Allgemeine Hinweise:*

Die Stellungnahme des LBGR basiert auf den uns gegenwärtig zur Verfügung stehenden Unterlagen.

Weitergehende geologische und geotechnische Informationen zum Vorhaben, die uns aus Erdaufschlüssen (Bohrungen u. a.) und Fachbearbeitungen vorliegen sowie geochemische und geotechnische Laboruntersuchungen können gegen Gebühr angefordert werden. Des Weiteren besteht die Möglichkeit, in unserem Archiv geologische Kartenwerke einzusehen und Kopien davon zu erwerben.

Auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht wird gemäß §§ 3, 4 und 5 Abs. 2 Satz 1 des Lagerstättengesetzes vom 04.12.1934 (RGBl. I S. 1223; BGBl. 111750-1), zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom 10.11.2001 (BGBl. I S. 2992), verwiesen."

I./ 6.2 Geländehöhen, Hydrogeologie

Geländehöhen

Gemäß den Angaben im vermessenen Lageplan, der Grundlage des Bebauungsplanes ist, sind im Bereich des Plangebietes folgende Geländehöhen vorhanden:

im Nordwesten des Plangebietes

- ca. 42,7 m über NHN

Straßen In den Ruthen

- ca. 42,4 m über NHN im Norden und
- ca. 41,9 m über NHN im Süden des Plangebietes

Schönfließener Straße

- ca. 42,2 m über NHN im Nordwesten des Plangebietes,
- ca. 41,3 m über NHN im Bereich der vorhandenen Zufahrt zum Plangebiet und
- ca. 40,7 m über NHN im Südosten des Plangebietes (am Kienluchgraben)

Kienluchgraben

- im Süden des Plangebietes: Sohle ca. 39,3 m über NHN, Schulter ca. 40,5 m über NHN
- Wasserspiegel am 28.07.2014 39,36 m über NHN

Hydrogeologie

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

gemäß Karte der oberflächennahen Hydrogeologie (HYK 50-1) Weitgehend unbedeckter Grundwasserkomplex (GWL K 1) und an der Oberfläche anstehende Grundwasseringeleiter

- im Verlauf des Kienluchgrabens: Torf
- im übrigen Plangebiet: weitgehend ungedeckter Grundwasserleiter der Hochflächen (GWL 1.2), Schmelzwasserablagerungen,
- die Hydroisohypse im GWLK 2 lag im Norden des Plangebietes bei 39,0 m über NN und fiel bis zur Schönfließener Straße im Süden des Plangebietes auf 38,0 m über NN ab

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

- Gesamtmächtigkeit des Grundwasserleiterkomplexes GWL K 2 größer 3 - 10 m
- Das Plangebiet liegt in einem Bereich, für den eine Qualitätsbeeinflussung im Postrupelgrundwasserleiter mit geogener Qualitätsbeeinflussung (Chlorid 0,25 g(l) nachgewiesen ist.

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

- Die Aussage zur Schutzfunktion bezieht sich entlang des Kienluchgrabens auf den bedeckten Grundwasserkomplex 1 und im übrigen Plangebiet auf den unbedeckten Grundwasserkomplex 1 Rückhaltevermögen sehr gering, Verweildauer des Sickerwassers wenige Tage bis maximal 1 Jahr

I./ 6.3 Geotechnischer Bericht über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse

Für das Plangebiet liegt ein **Geotechnischer Bericht über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse** (Ingenieurbüro Knuth GmbH, Hohen Neuendorf, 08.08.2014) vor, der insbesondere folgende Aussagen trifft:

„2.1 Bauvorhaben / Geländebeschreibung

... Das in der Vergangenheit als Kleingartenanlage genutzte Areal ist relativ eben und weist Geländehöhen zwischen 40,40 m und 42,40 m NHN auf. Auf dem Gelände sind zahlreiche Altbebauungen (Lauben) vorhanden, die vollständig abgerissen werden sollen.

Im südlichen Abschnitt des Areals verläuft entlang der Ostgrenze der Kienluchgraben, der im nördlichen Abschnitt das Areal von Nord nach Süd quert.

...

2.2 Regional- und hydrogeologische Verhältnisse

... Für das Untersuchungsgebiet werden im Allgemeinen oberflächlich anstehende Hochflächensande ausgewiesen. Das Grundstück quert und begrenzt die von Nord nach Süd verlaufende Rinne des Kienluchgrabens. Zu beiden Seiten des Grabens ist mit Torfablagerungen zu rechnen [8].

Die im Untersuchungsgebiet anstehenden Hochflächensande bilden den obersten, unbedeckten Grundwasserleiter. Entsprechend der Unterlage [9] ist mit Grundwasser in Höhe der Ordinaten zwischen etwa 39 m und 41 m NHN zu rechnen. Die generelle Grundwasserfließrichtung ist Südwest.

2.3 Baugrundverhältnisse

Für die Erkundung der Baugrundverhältnisse wurden vom Auftragnehmer 9 Rammkernsondierungen bis in Tiefen zwischen 4 m und 6 m unterhalb der Geländeoberkante ausgeführt. Die Lage der Aufschlussansatzpunkte ist aus der Anlage 1 ersichtlich.

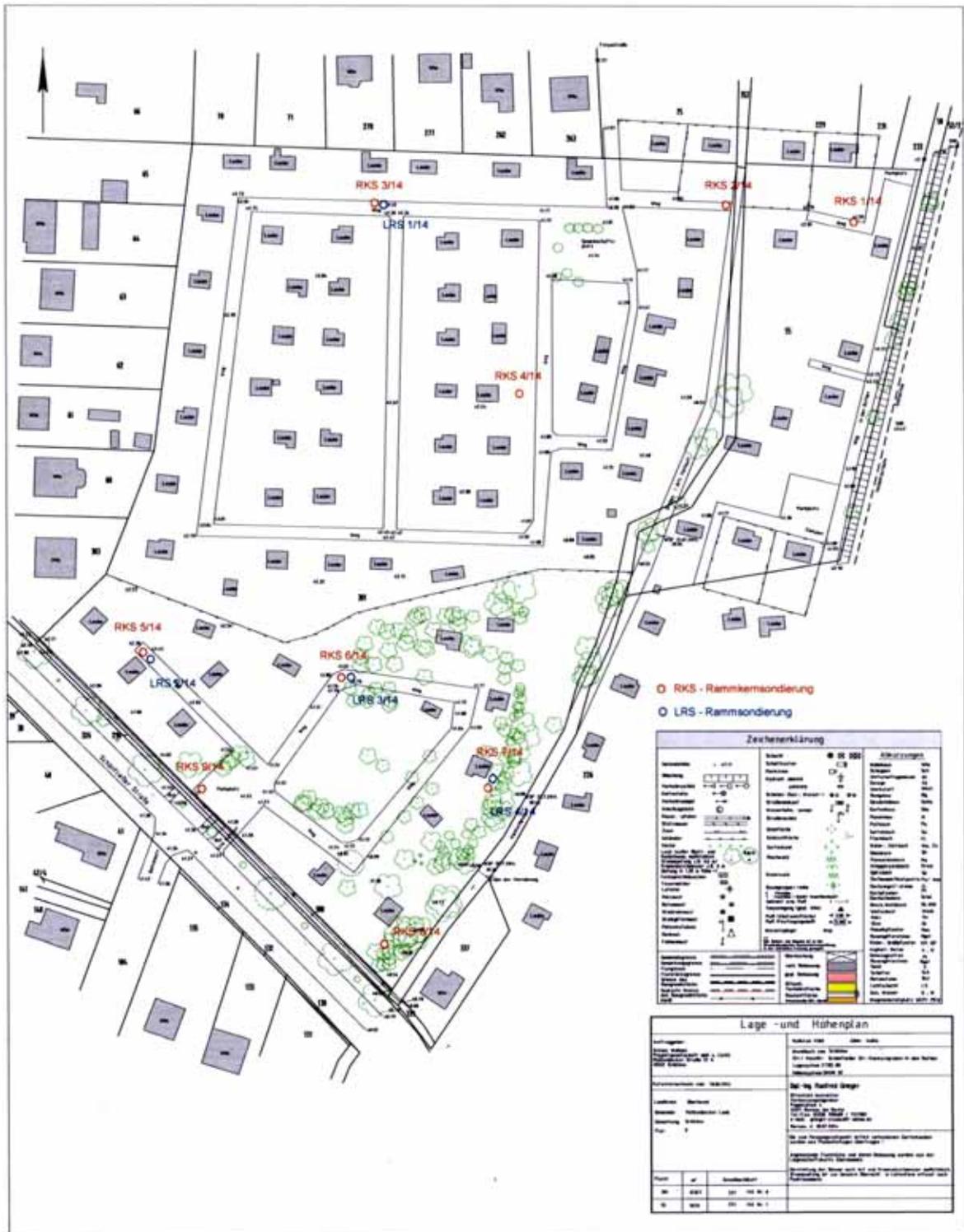
... Nach den Ergebnissen der Rammkernsondierungen kann im Untersuchungsgebiet von folgendem Schichtenaufbau ausgegangen werden:

Die Geländedeckschicht bildet ein 0,30 m bis 0,60 m mächtiger Mutterboden aus humosen Feinsanden.

Unterhalb des Mutterbodens schließen sich im Allgemeinen gewachsene nichtbindige Fein-, Mittel- und Grobsande an, die ab Tiefen zwischen 5,10 m und 5,50 m bis zur Endtiefe der Sondierungen von Grundmoränenbildungen (Geschiebemergel) unterlagert werden.

Im östlichen Teil des Untersuchungsgebietes, am Kienluchgraben, folgen unterhalb des Mutterbodens organische Böden in Form von Torf und Mudde. Diese wurden in lokal unterschiedlichen Tiefen zwischen 1,30 m und 5,10 m durchteuft. Im Anschluss folgen bis zu den Endtiefen der Sondierungen nichtbindige Fein- und Mittelsande.

Das Bohrgut war organoleptisch unauffällig. ...



2.4 Wasserverhältnisse

Bei den Sondierarbeiten wurde in Tiefen zwischen 0,60 m und 2,45 m freies Grundwasser des obersten unbedeckten Grundwasserleiters angeschnitten. Das entspricht Ordinaten des Grundwasserspiegels zwischen 39,60 m NHN im Süden und 40,70 m NHN im Nordosten des Untersuchungsgebietes.

Mit jahreszeitlich bedingten Schwankungen der Grundwasseroberfläche von mehreren Dezimetern ist zu rechnen. Grundwasserhochstände sind in der Regel im Winter/Frühjahr, Niedrigstände im Spätsommer/Herbst zu erwarten.

Der Höchstgrundwasserstand wird für das Untersuchungsgebiet mit etwa 0,80 m oberhalb der angetroffenen Grundwasserstände in Höhe der Ordinaten zwischen etwa 40,40 m und 41,50 m NHN eingeschätzt. ...

3. Schlussfolgerungen

3.1 Baugrundeinschätzung

Auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse werden die anstehenden Böden bzgl. ihrer Tragfähigkeit wie folgt eingeschätzt:

Der Mutterboden (OH) enthält organische zersetzungsfähige Substanzen und ist locker gelagert.

Bei dem Torf (HN) und der Mudde (F) handelt es sich um stark kompressible, gering tragfähige organische Böden. Diese aufgeführten Böden sind für die Aufnahme von Verkehrs- und Bauwerkslasten nur bedingt geeignet bzw. ungeeignet.

Die gewachsenen nichtbindigen Sande (SE) sowie der Geschiebemergel (ST*) stellen einen gut tragfähigen, gering setzungsfähigen Baugrund dar.

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

Tabelle 2 Ordinaten des tragfähigen Baugrundes

Aufschluss	m unter GOK	m lokal
RKS 1/14	1,40	40,10
RKS 2/14	5,10	35,90
RKS 3/14	0,40	41,90
RKS 4/14	0,40	41,60
RKS 5/14	0,50	41,90
RKS 6/14	0,30	41,50
RKS 7/14	0,60	40,70
RKS 8/14	1,30	39,00
RKS 9/14	0,50	40,90

Nach den Erkundungsergebnissen lässt sich das Untersuchungsgebiet hinsichtlich der Beurteilung der Bebaubarkeit in zwei Bereiche mit unterschiedlichen Baugrundeigenschaften unterteilen.

Bereich A: Mutterboden über gewachsenen mitteldicht gelagerten Sanden. Im tieferen Untergrund Geschiebemergel. (RKS 3/14, 4/14, 5/14, 6/14, 7/14)

Bereich B: Mutterboden über organischen Böden. Im tieferen Untergrund mitteldicht gelagerte Sande. (RKS 1/14, 2/14, 8/14)

3.2 Gründungsempfehlungen

3.2.1 Hochbauten - Bereich A (Allgemeine Bebaubarkeit)

In diesem Bereich stehen unterhalb des 0,40 m bis 0,60 m mächtigen Mutterbodens ausreichend tragfähige mineralische Böden im Baugrund an. Es kann unterhalb des Mutterbodens in den anstehenden gewachsenen nichtbindigen Sanden flach gegründet werden.

Für die Gewährleistung der Frostsicherheit sollte der Abstand von der dem Frost ausgesetzten Fläche bis zur Sohlfläche der Gründung 0,80 m betragen, insofern die Frostsicherheit nicht auf andere Weise nachgewiesen wird.

Erdberührende Bauteile, die unterhalb des Höchstgrundwasserstandes + 0,50 m Sicherheitsabstand im Baugrund einbinden, müssen gegen drückendes Wasser geschützt werden.

3.2.2 Hochbauten - Bereich B (Allgemeine Bebaubarkeit)

In diesem Abschnitt stehen erst unterhalb der organischen Böden in lokal unterschiedlichen Tiefen zwischen 1,30 m und 5,10 m gut tragfähige und gering setzungsfähige mineralische Böden im Baugrund an.

Bei einer Flachgründung oberhalb der organischen Böden muss mit für das geplante Bauwerk unzulässig hohen Setzungen / Setzungsunterschieden gerechnet werden, die zu Schäden am Gebäude führen werden. Da ein vollständiger Bodenaustausch auf Grund der Mächtigkeit der wenig tragfähigen Böden / Materialien im Allgemeinen keine wirtschaftliche Lösung darstellt, wird empfohlen, anfallende Bauwerkslasten über baugrundverbessernde Maßnahmen oder Tiefgründungsverfahren in den tragfähigen Baugrund abzusetzen.

Bei einer Tiefgründung werden die Bauwerkslasten in den tiefer liegenden, tragfähigen Untergrund mittels Stützelementen übertragen. Die häufigste Form der Tiefgründung stellt eine Pfahlgründung (Bohr- oder Rammfahl) dar. Als baugrundverbessernde Maßnahme empfehlen sich teil- bzw. vollvermörtelte Kiesstopfsäulen.

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

3.2.3 Hinweise zur Anlage der Verkehrsflächen

Im **Abschnitt A** stehen für die Anlage der Verkehrsflächen unterhalb des Mutterbodens ausreichend tragfähige mineralische Böden im Baugrund an. Die humos durchsetzten Oberböden sind zur Anlage der vorgesehenen Verkehrsflächen abzutragen und falls erforderlich, durch nichtbindige, gut verdichtbare Sande/Kiese zu ersetzen. Das Planum ist sorgfältig mit geeigneten Verdichtungsgeräten nachzuverdichten.

Die nach dem Geländeabtrag zur Anlage des Planums in ausreichender Mächtigkeit anstehenden Sande der Frostempfindlichkeitsklasse F 1 erfordern keine frostsichernden Maßnahmen (Einbau einer Frostschuttschicht). Auf Grund der Kornzusammensetzung der anstehenden Böden (enggestufte Sande) ist jedoch nicht zu erwarten, dass das Kriterium bzgl. des Verformungsmoduls für einen Straßenoberbau der Belastungsklasse 0,3 auf nicht frostempfindlichen Boden von $E_{v2} \geq 100 \text{ Mpa}$ durch die Verdichtung des Untergrundes erreicht werden kann. Bei einer optimalen Verdichtung werden erfahrungsgemäß Werte zwischen 60 und 80 Mpa erzielt. Daher ist die Dicke der ungebundenen Tragschicht zu erhöhen. Des Weiteren besteht die Möglichkeit den Untergrund zu verbessern oder zu verfestigen.

Da die F1 - Böden in der Regel einen E_{v2} -Wert von mindestens 45 Mpa aufweisen, können die in der Stärke erhöhten ungebundenen Tragschichten (Schotter- oder Kiestragschicht) gemäß der RStO 12, Tafel 1, Zeile 5 und Tafel 3, Zeile 3 unmittelbar auf dem F1 - Boden angeordnet werden.

Unter Voraussetzung, dass auf dem Planum ein Verformungsmodul von $E_{v2} \geq 45 \text{ MPa}$ erzielt wird, werden gemäß den RSTO für die Fahrbahn sowie die Zufahrten und Gehwege folgende Aufbauten vorgeschlagen:

Tabelle 3 Aufbau der Verkehrsflächen (Bk0,3)

Asphaltbauweise	Fahrbahn Bk0,3	Pflasterbauweise	Fahrbahn / Zufahrten / Abstellflächen Bk3,0
Asphaltdecke	0,04 m	Pflasterdecke	0,08 m
Asphalttragschicht	0,08 m	Bettung	0,04 m
Schotter- oder Kiestragschicht*	0,25 m oder 0,30 m* ($E_{v2} \geq 120 \text{ Mpa}$)	Schotter- oder Kiestragschicht	0,25 m oder 0,30 m* ($E_{v2} \geq 120 \text{ Mpa}$)
nicht frostempfindlicher Untergrund / Unterbau	- ($E_{v2} \geq 45 \text{ Mpa}$)	nicht frostempfindlicher Untergrund / Unterbau	- ($E_{v2} \geq 45 \text{ Mpa}$)

In Höhe des Planums ist ein Verformungsmodul von $E_{v2} \geq 45 \text{ MN/m}^2$ nachzuweisen. Lässt sich der erforderliche Verformungsmodul auf dem Planum nicht durch Verdichten erreichen, ist der Untergrund zu verbessern oder zu verfestigen bzw. die Dicke der ungebundenen Tragschichten zu vergrößern.

Im **Abschnitt B** stehen oberflächennah stark kompressible organische Böden (Torf und Mudde) an, die für die Aufnahme von Verkehrslasten nur bedingt geeignet sind. In diesem Abschnitt sollten baugrundverbessernde Maßnahmen mittels Bodenaustausch und / oder mittels vermörtelten Stopfsäulen angestrebt werden.

In Bereichen, in denen eine Baugrundverbesserung auf Grund der Mächtigkeit der anstehenden Böden wirtschaftlich nicht in Betracht kommt, wird als Variante eine Baugrundstabilisierung mittels Teilbodenaustausch in Verbindung mit konstruktiven Maßnahmen vorgeschlagen.

Bei dieser Variante sind die anstehenden Böden bis 0,50 m unterhalb des Planums bzw. bis zum Grundwasseranschnitt auszukoffern und durch gut tragfähiges, nicht frostempfindliches Material (z.B. weitgestufte Sand-Kies-Gemische 0/32 oder vergleichbare Recyclingbaustoffe) zu ersetzen.

Das Austauschmaterial ist in Lagen einzubauen und sorgfältig auf einen Verdichtungsgrad $D_{pr} \geq 98 \%$ zu verdichten. Die baugrundverbessernden Maßnahmen sind soweit über die Abmessungen der Straße hinaus auszuführen, dass ein Lastverteilungswinkel von 45° gewährleistet wird. Zur Vermeidung des punktuellen Durchschlagens von Verformungen im Oberbau, wird unterhalb der ungebundenen Tragschichten der Einbau von zugfesten Geotextilien / Geogittern empfohlen.

Für die Ermittlung der erforderlichen stabilisierenden / verbessernden Maßnahmen empfiehlt sich vor Beginn der Baumaßnahme eine Überprüfung der vorgesehenen Aufbauten auf Prüffeldern.

Auf dem verbesserten Untergrund kann ein nach der Frostempfindlichkeitsklasse F 1 bemessener Oberbau angeordnet werden.

Voraussetzung für diese Variante ist eine geringe Verkehrsbelastung. Bei der Umsetzung dieser Gründungsvariante muss jedoch mit langfristig auftretenden Setzungen gerechnet werden, die im Laufe der Nutzungszeit zu erhöhten Instandhaltungsmaßnahmen führen können.

3.2.4 Hinweise zur Verlegung von Kanälen / Leitungen und zur Gründung von Schächten

Im Bereich A stehen für die Verlegung von Freispiegelkanälen und Leitungen ausreichend tragfähige mineralische Böden in Form von nichtbindigen Böden an.

Die nichtbindigen Sande sind für die Auflagerung und Einbettung der Kanäle geeignet. Die Verlegung kann direkt in den Sanden erfolgen. Revisionsschächte können in den anstehenden gewachsenen Böden gegründet werden.

Im Teilabschnitt B mit in Rohrsohlentiefe anstehendem Torf ist unterhalb von Kanälen und gegebenenfalls von anzuordnenden Kontrollschächten ein Vollbodenaustausch des wenig tragfähigen Torfes anzustreben.

In Abschnitten, wo auf Grund zu großer Torfmächtigkeiten ein Vollbodenaustausch unwirtschaftlich ist, wird eine Baugrundverbesserung mittels Teilbodenaustausch vorgeschlagen. In diesem Fall sind die organischen Böden bis 0,30 m unterhalb der Rohrsohle auszukoffern und durch ein Gründungspolster aus nichtbindigen Sanden zu ersetzen. Als Trennlage zwischen dem Gründungspolster und dem Torf ist der Einbau von Geotextilien vorzusehen. Unterhalb von Schächten ist generell ein Vollbodenaustausch erforderlich

Für die Verfüllung der Rohrgräben sind die nichtbindigen Sande des Erdaushubes verwendbar. Das Verfüllmaterial muss lagenweise eingebaut und sorgfältig verdichtet werden. Für die Einbettung bis 0,30 m oberhalb des Rohrscheitels sind Materialien mit einem Größtkorn von 20 mm zu verwenden. Innerhalb der Leitungszone und im Bereich bis 1,0 m oberhalb der Leitung dürfen grundsätzlich nur leichte Verdichtungsgeräte eingesetzt werden. Für die Verdichtung der Leitungszone gilt bei rolligen Böden ein Verdichtungsziel von $\geq 97\%$ der Proctordichte. Erfolgt die Leitungsverlegung unterhalb von Verkehrsflächen, muss die Verdichtung des Verfüllmaterials entsprechend den Anforderungen des Straßen- und Wegebaus erfolgen.

3.5 Hinweise zur Regenwasserversickerung

Die im Untersuchungsgebiet bis zum Grundwasseranschnitt anstehenden Sande stellen mit Durchlässigkeitsbeiwerten zwischen 1×10^{-4} - 5×10^{-4} m/s einen durchlässigen Untergrund dar. Gemäß dem Regelwerk Arbeitsblatt DWA-A 138 liegt die Durchlässigkeit der Sande im entwässerungstechnisch relevanten Versickerungsbereich ($k_f = 1 \times 10^{-6}$ bis 1×10^{-3} m/s). Sie sind für die Versickerung von Niederschlagswässern geeignet. Für die Bemessung der Versickerungsanlagen wird der Ansatz eines Bemessungs- k_f -Wertes (Korrekturfaktor 0,2 für Sieblinienauswertung) von $2,0 \times 10^{-5}$ m/s vorgeschlagen. Der mittlere Höchstgrundwasserstand wird mit etwa 0,50 m oberhalb der angetroffenen Grundwasserstände in Höhe der Ordinaten zwischen etwa 40,10 m und 41,20 m NHN eingeschätzt.

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

3.6 Hinweise zu Wasserhaltungsmaßnahmen

Im gesamten Untersuchungsgebiet können in Abhängigkeit von der Tiefe der Erdarbeiten Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden. Für eine fachgerechte Ausführung der Arbeiten ist eine Absenkung des Grundwasserspiegels bis etwa 0,50 m unterhalb der tiefsten Aushubsohle erforderlich.

Bei den anstehenden Böden empfiehlt sich für die Grundwasserabsenkung im Allgemeinen die Verwendung von Spülfilteranlagen. Bei Förderhöhen > 4 m bzw. bei starkem Grundwasserandrang kann der Einsatz von Gravitationsbrunnen mit Unterwasserpumpen erforderlich werden.

Für die Bemessung einer Grundwasserabsenkungsanlage kann sich an den unter 2.7 angegebenen Durchlässigkeitsbeiwerten orientiert werden. Die Durchlässigkeitsbeiwerte können jedoch auch innerhalb vermeintlich vergleichbarer Korngemische erheblich variieren. Örtlich muss auch mit dem Auftreten größerer, stark wasserdurchlässiger Lagen gerechnet werden. Einzelne, besser durchlässige Schichten wirken sich dabei stark auf die zu fördernde Wassermenge als auch auf die Absenkkurve und die Reichweite des Absenktrichters aus. Daher wird empfohlen, am zuerst fertiggestellten Brunnen der Grundwasserabsenkungsanlage einen Pumpversuch durchzuführen, um die getroffenen Annahmen zu überprüfen und etwaige Änderungen ggf. zu berücksichtigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Grundwasserabsenkungen zu Setzungsschäden an den umliegenden Bebauungen führen können. Die Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens vor Beginn der Baumaßnahmen an im Einflussbereich der Grundwasserabsenkung liegenden Gebäuden ist ratsam, um gegebenenfalls unberechtigten Schadensersatzansprüchen begegnen zu können.

3.7 Weitere Hinweise für die Bauausführung

Ein Auflockern nichtbindiger Erdstoffe in Planumshöhe sollte möglichst vermieden werden. Aufgelockerte Erdstoffe sind fachgerecht nachzuverdichten. Bei den Erdarbeiten sind die Bodeneigenschaften, die Grundwasserverhältnisse sowie die Witterungseinflüsse zu berücksichtigen. Die Eigenschaften des Baugrundes dürfen durch die Arbeitsvorgänge nicht nachteilig verändert werden.

Für die Herstellung von Baugruben gilt grundsätzlich die DIN 4124 "Baugruben und Gräben, Böschungen, Arbeitsraum, Verbau". Während der Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass umliegende Gründungskörper in jeder Bauphase standsicher bleiben. Es wird in diesem Zusammenhang auf die DIN 4123 "Gebäudesicherung im Bereich von Ausschachtungen, Gründungen und Unterfangungen" verwiesen.

Bei den im Untersuchungsgebiet anstehenden Sanden handelt es sich um enggestufte Sande, deren Verdichtbarkeit durch die Zugabe bzw. das Auftragen von Grobkorn verbessert werden kann, da dadurch die für die Verdichtung erforderliche Einspannung gewährleistet wird. Auf die Bedeutung des richtigen Wassergehaltes wird hingewiesen. Erfahrungsgemäß liegt der optimale Wassergehalt zwischen 10 % und 14 %.

Der für die Einschätzung der allgemeinen Bebaubarkeit vorliegende Erkundungsstand, ist für Einzelstandorte entsprechend der DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke) nicht ausreichend. Für konkrete Bauvorhaben sind ergänzende Untersuchungen erforderlich. ... „

I / 6.4 Trinkwasserschutz, Gewässerschutz

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone.

Mit dem Kienluchgraben befindet sich im Plangebiet ein Oberflächengewässer. (siehe unter I./ 4.1.2)

Das Plangebiet ist bisher nicht an die zentrale Ver- und Entsorgung für Frischwasser und Schmutzwasser angeschlossen. Die Wasserversorgung erfolgt durch Brunnen auf den Gartenparzellen. Das Schmutzwasser wird in Gruben eingeleitet, die sich ebenfalls auf den Gartenparzellen befinden.

Für die zukünftig geplante bauliche Nutzung im Plangebiet sind Anschlussmöglichkeiten an die zentralen Ver- und Entsorgungsnetze für Frischwasser und Schmutzwasser neu herzustellen.

Die Versickerung des Niederschlagswassers soll im Plangebiet zukünftig vorzugsweise über die belebte Bodenzone erfolgen.

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

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

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

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

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

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

Sämtliche Arbeiten sind so auszuführen, dass das Grund- und das Oberflächenwasser nicht verunreinigt und gefährdet werden. (siehe hierzu auch unter I./6.3)

Das **Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz** teilte mit Schreiben vom 05.12.2014 zum Entwurf des Bebauungsplanes vom August 2014 mit:

"Wasserbewirtschaftung und Hydrologie - RW 5

Im Plangebiet befinden sich keine Grund- bzw. Oberflächenwassermessstellen des Landesmessnetzes. Sollten dennoch Pegel (z.B. Grundwasserbeobachtungsrohre) vorhanden sein, wäre eine erneute Anfrage zur Verfahrensweise an das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV), Referat RW 5, zu richten.

Es verläuft durch das Plangebiet der Kienluchgraben (Schildower Westgraben), ein abschnittsweise verrohrtes Gewässer II. Ordnung. Die Pflicht der Unterhaltung obliegt nach § 79 Abs.1 Nr. 2 BbgWG den Unterhaltungsverbänden. Wir weisen darauf hin, dass der zuständige Unterhaltungsverband beteiligt werden sollte.

Da der Bereich des Vorhabens Gewässerrandstreifen einschließt, weisen wir auf das WHG hin. Es enthält mit dem § 38 eine Vorschrift zum Schutz von Gewässerrandstreifen. Die Vorschrift regelt die Zweckbestimmung von Gewässerrandstreifen (Absatz 1), die räumliche Ausdehnung (Absätze 2 und 3) und die in den Gewässerrandstreifen geltenden Verbote (Absätze 4 und 5).

Während der Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit der Verunreinigung von Gewässern durch Wasser gefährdende Stoffe. Es ist sicherzustellen, dass durch die Einhaltung einschlägiger Sicherheitsbestimmungen eine Wasser gefährdende Kontamination vermieden wird (§ 1 BbgWG, § 5 Abs. 1 WHG).

Die Versiegelung der Bebauungsflächen sollte auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden, um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser sollte unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG zur Grundwasserneubildung genutzt und zur Versickerung gebracht werden.

Gewässerunterhaltung und Hochwasserschutz – RW 6

Die Belange des Referates RW6 hinsichtlich wasserwirtschaftlicher Anlagen, Hochwasserschutz und Überschwemmungsgebiete werden beim B-Plan „Wohnbebauung Schönfließener Straße – Am Kienluchgraben“ OT Schildow der Gemeinde Mühlenbecker Land nicht berührt.

Im Geltungsbereich des B-Planes befindet sich der Schildower Westgraben als Gewässer II. Ordnung. Die Pflicht der Unterhaltung obliegt nach BbgWG § 79 (1) Nr. 2 den Gewässerunterhaltungsverbänden.

Wir weisen darauf hin, dass der zuständige Gewässerunterhaltungsverband (Wasser- und Bodenverband Schnelle Havel) beteiligt werden sollte."

Berücksichtigung: Die Hinweise sind entsprechend zu berücksichtigen.

Der Gewässerrandstreifen des Kienluchgrabens (Gewässer II. Ordnung) wird im vorliegenden Bebauungsplan mit einer Breite von mindestens 5m als Grünfläche festgesetzt.

Zur Gewährleistung der Zugänglichkeit des Kienluchgrabens für den Wasser- und Bodenverband setzt der Bebauungsplan eine entsprechende Fläche für ein Geh- und Fahrecht fest. Die betreffende Fläche ist teilweise breiter als 5m, um den Baumbestand am Graben teilweise erhalten zu können und die Grabenpflege dennoch zu ermöglichen.

Zur Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers siehe unter III /11.

Der Wasser- und Bodenverband "**Schnelle Havel**" teilte mit Schreiben vom 10.11.2014 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

"das Bebauungsplangebiet wird östlich durch den Kienluchgraben (L 061) begrenzt.

Zur Durchführung der Gewässerunterhaltung ist es erforderlich den Gewässerrandstreifen westlich des Kienluchgrabens zu nutzen.

Der Gewässerrandstreifen ist mit einer Mindestbreite von 5m durchgängig befahrbar zu gestalten. Der Gewässerrandstreifen kann zukünftig als Rasenfläche genutzt werden.

Die Errichtung von Anlagen jeglicher Art oder die Bepflanzung mit Sträuchern oder Bäumen ist nicht zulässig.

Die vorliegende Planung berücksichtigt die Belange der Gewässerunterhaltung ausreichend.

Gewässerbenutzungen, z.B. Niederschlagswassereinleitung in den Kienluchgraben, sieht der Bebauungsplan nicht vor.

Einwände unseres Verbandes gegen den Bebauungsplan bestehen somit nicht."

Berücksichtigung: Die Hinweise sind entsprechend zu berücksichtigen.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 12.12.2014 zum Entwurf des Bebauungsplanes vom August 2014 mit:

"Belange der unteren Wasserbehörde

Weiterführende Hinweise

Trinkwasserschutz / Gewässerschutz

Unter Punkt I / 6.4 Trinkwasserschutz, Gewässerschutz sind Hinweise, die der FD Wasserwirtschaft hinsichtlich der öffentlichen Belange zu vertreten hat, bereits enthalten.

Ergänzende Hinweise:

Bei der Gestaltung des Grünraumes entlang des Grabens ist zu beachten, dass von der Oberkante des Kienluchgrabens ein Bearbeitungsstreifen von 5 m landeinwärts zu gewährleisten ist.

Sollten im Zuge der Bebauung Gewässerquerungen erforderlich werden, so bedürfen diese nach § 87 des Brandenburgischen Wassergesetzes der wasser-rechtlichen Genehmigung. Die Stellungnahme des zuständigen Wasser- und Bodenverbandes ist dann den Antragsunterlagen beizufügen.

Die Belange der geordneten Niederschlagswasserbeseitigung auf den Baugrundstücken durch Versickerung in den Grünflächen sind geregelt.

Für die Erschließungsstraßen ist bei Versickerung des Niederschlagswassers über Mulden in das Grundwasser die wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde (Landkreis Oberhavel, Fachdienst Wasserwirtschaft) zu beantragen."

Berücksichtigung:

Die Hinweise sind entsprechend zu berücksichtigen.

I / 6.5. Bodenverunreinigungen, Altlastenverdacht

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

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 12.12.2014 zum Entwurf des Bebauungsplanes vom August 2014 mit:

"Belange der unteren Bodenschutzbehörde / Abfallwirtschaftsbehörde

Weiterführende Hinweise

Bodenschutz / Altlasten

Die o. g. Fläche ist im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel nicht registriert.

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

Berücksichtigung:

Die Hinweise sind entsprechend zu berücksichtigen.

I / 6.6. Kampfmittelbelastung

Der **Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst**, teilte mit Schreiben vom 24.11.2014, Reg. / RPL-Nr.: 201439370000, zum Entwurf des Bebauungsplanes vom August 2014 mit:

"die eingehende Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln auf der o. g. Fläche ergeben. Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen.

Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, weise ich Sie darauf hin, dass es nach § 3 Absatz 1 Nr.1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung

für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Sie sind verpflichtet diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Dieses Schreiben ersetzt ein Protokoll über die Absuche nach Kampfmitteln als Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit

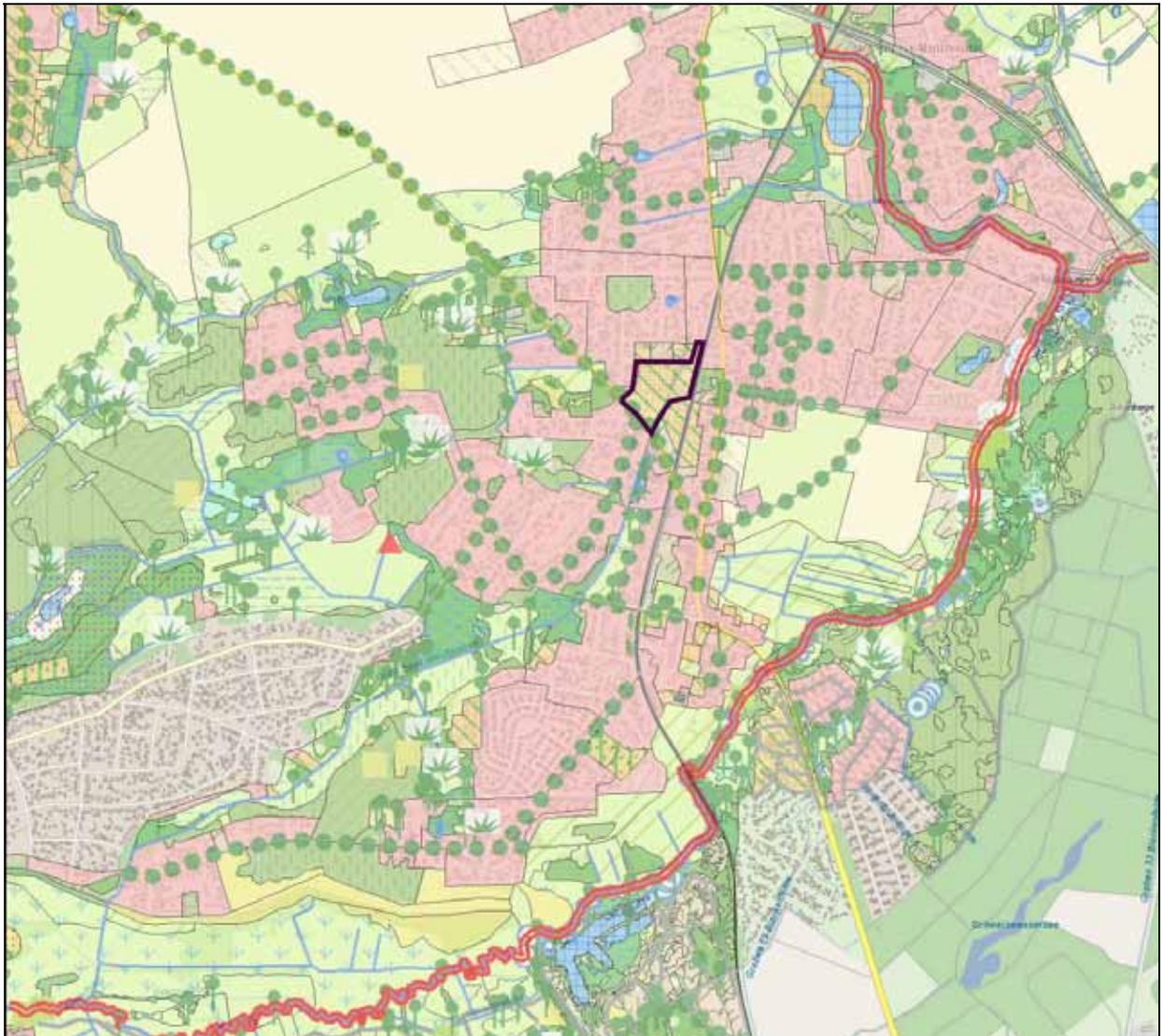
I.7. Natur- und Landschaft

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

I.7.1 Biototypenkartierung und -bewertung

I.7.1.1 Biotopverbund

Die grobmaßstäbliche Biototypenkartierung des Landes Brandenburg stellt das Plangebiet als Biototyp 10150 Kleingartenanlage dar. Die Umgebung des Plangebietes ist, soweit es sich nicht ebenfalls um Kleingartenanlagen handelt, überwiegend als Biototyp 12260 Einzel- und Reihenhausbebauung dargestellt. Entlang der Schönfließener Straße ist eine Allee dargestellt.



Kartenauszug Anwendung Naturschutzfachdaten - <http://www.lugv.brandenburg.de>

Kartentitel des Nutzers: Datenauszug

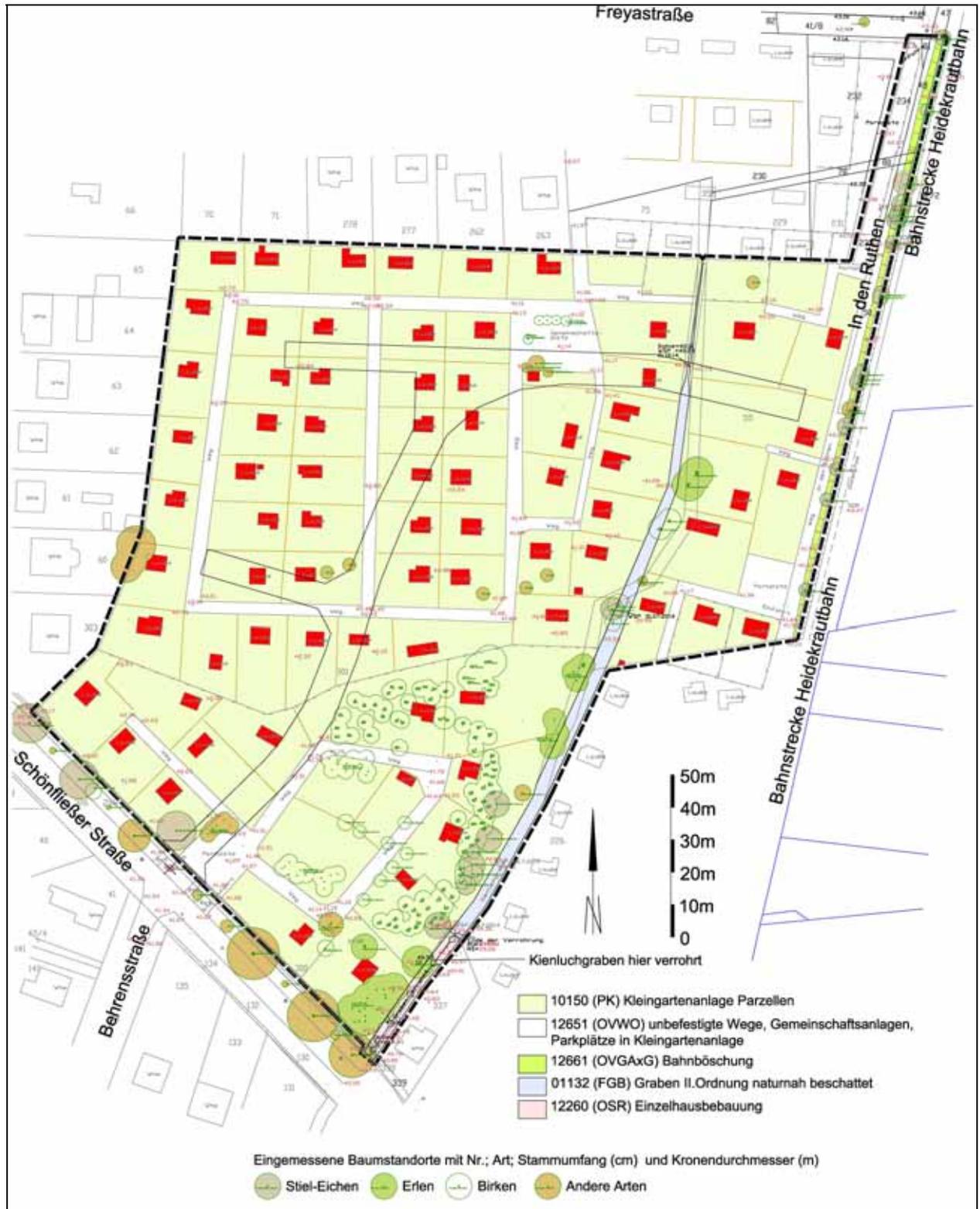
Erstellungsdatum 17.09.2014



Umgrenzung des Plangebietes

Den Kienluchgraben (auch als Schildower Westgraben bezeichnet) beginnt im Plangebiet und setzt sich außerhalb des Plangebietes in südlicher Richtung fort. Er mündet in das Kindelfließ. Südwestlich von Schildow mündet das Kindelfließ in das Tegeler Fließ im Niederungsbereich des FFH „Eichwerder Moorwiesen“. In diesem Gewässerverlauf befinden sich hochwertige und teilweise geschützte Biotope, die Bestandteil eines Biotopverbundes aus Fließten und Luchflächen sind. (siehe hierzu auch unter II./4.)

I./7.1.2 Biototypenkartierung des Plangebietes



I./7.1.3 Biotypenbewertung

Die Bewertung der Biotypen erfolgt nach folgenden Kriterien:

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

Entsprechend den Kategorien des Brandenburgischen Kartierschlüssels sind im Plangebiet folgende Biotoptypen vorhanden:

Nr. nach Brandenburgischem Kartierschlüssel	Bezeichnung des Biotoptyps	Flächengröße des Biotoptyps	Bewertung des Biotoptyps
01132 (FGB)	Graben II. Ordnung naturnah beschattet	700m ² (mit Uferböschung)	mittel
10150 (PK)	Kleingartenanlage Parzellen	31.127m ²	mittel
12651 (OVWO)	unbefestigte Wege, Gemeinschaftsanlagen, Parkplätze in Kleingartenanlage	6.600m ²	gering
12260 (OSR)	Einzelhausbebauung	178m ²	gering
12661 (OVGAxG)	Bahnböschung	290m ²	gering

I./7.2 Flora - Baumbestand

In den Kleingärten im Plangebiet sind Erholungsgärten mit Rasenflächen, Beetflächen sowie Obst- und Ziergehölze vorhanden. Die Nutzung als Kleingartensparte ließ zusätzliche naturnahe oder natürliche Vegetation kaum aufkommen. Die Parzellierung der Kleingartensparte hatte die Anpflanzung einer großen Zahl von Hecken zur Abteilung der Parzellen zur Folge. Es handelt sich überwiegend um Liguster- und Thuja-Hecken.

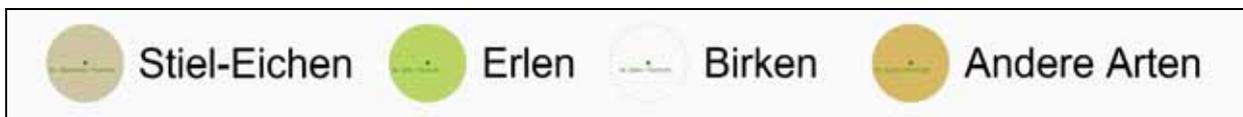
In der Gemeinde Mühlenbecker Land gilt die **Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Mühlenbecker Land (Baumschutzsatzung)**. Nach §2(1)2. dieser Satzung findet die Baumschutzsatzung auf Obstbäume jedoch keine Anwendung.

Im Plangebiet sind jedoch auch Bäume vorhanden, die bereits vor Einrichtung der Kleingartensparten insbesondere im südlichen Teil des Plangebietes und am Kienluchgraben stockten. Es handelt sich überwiegend um Birken, am Kienluchgraben Erlen und um einige Stiel-Eichen, die auf der zuvor nur geringfügig landwirtschaftlich genutzten Fläche ("Minderertragsfläche") aufgewachsen waren.

Kartierung Baumbestand

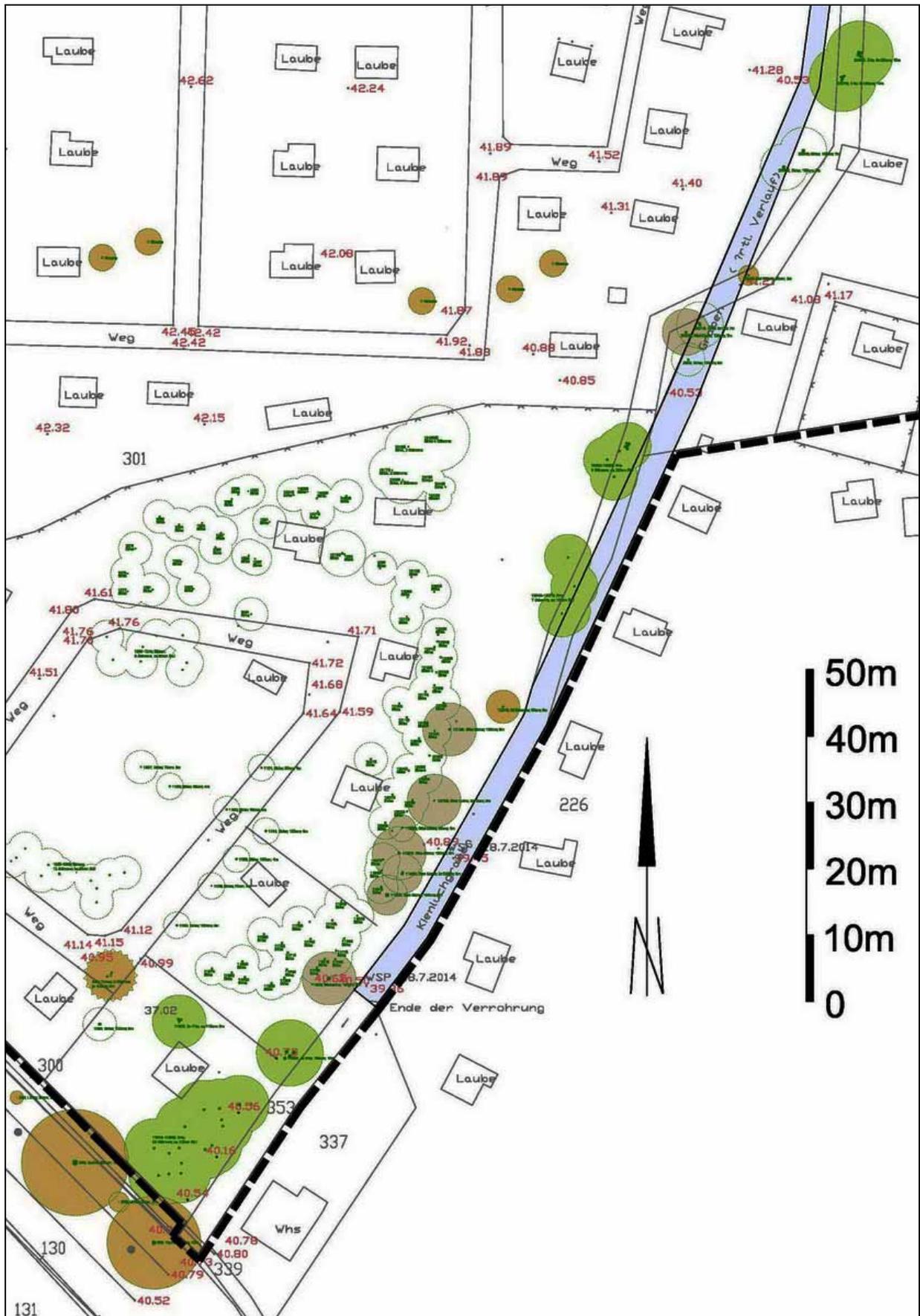
Auf der Grundlage des vermessenen Lageplanes (öbVI Grieger&Crusius, Stand August 2014) wurde der Baumbestand wie folgt kartiert:

Eingemessene Baumstandorte mit Nr.; Art; Stammumfang(cm) und Kronendurchmesser (m). Der Kronenschatten wurde in der Größe entsprechend dem Kronendurchmesser dargestellt. Die farbliche Darstellung erfolgte zur besseren Erkennbarkeit der Arten in vier Farbgruppen (siehe auch Plan Vorseite):

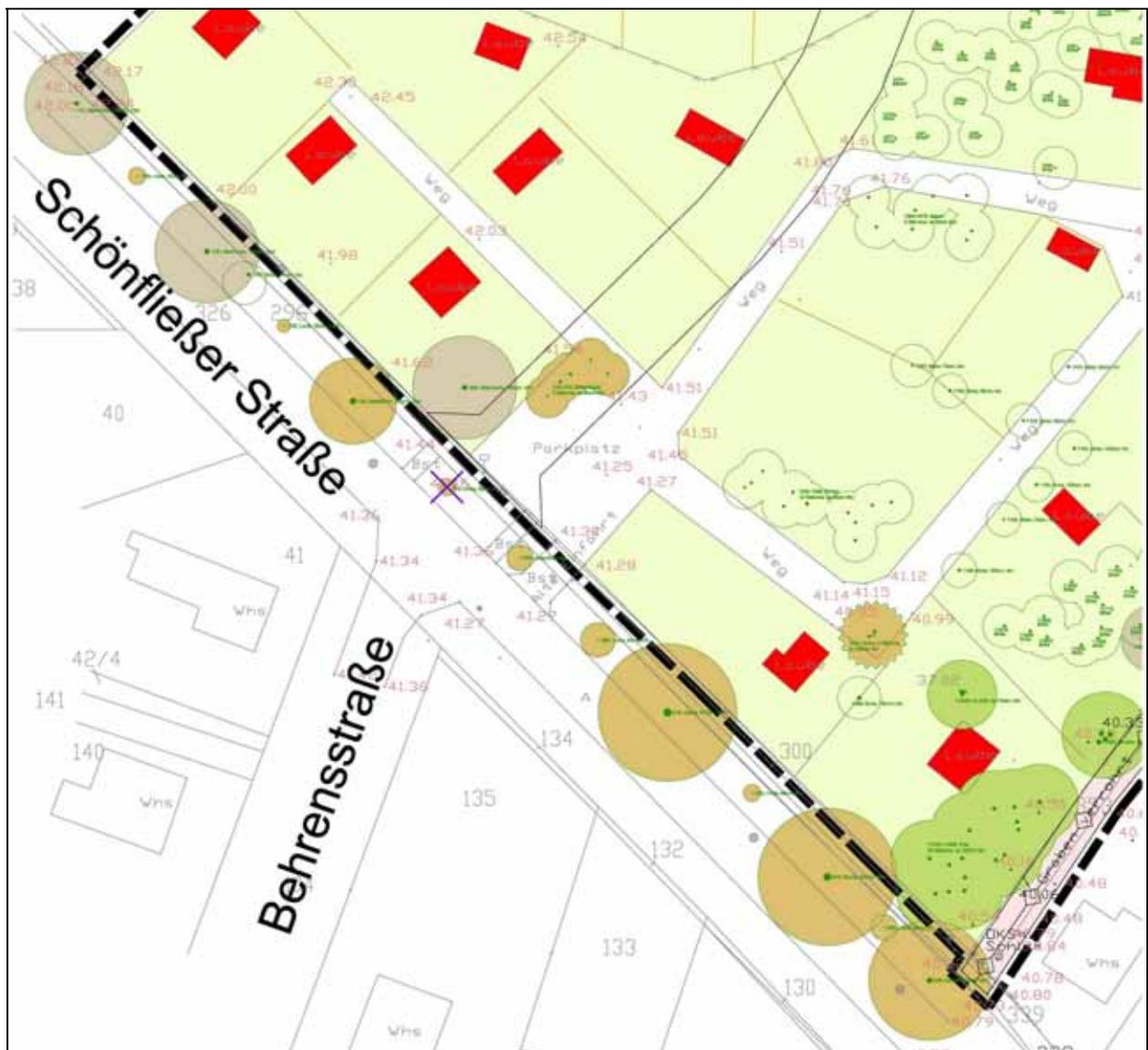


Vergößerte Darstellung:





Baumkartierung Ausschnitt am Kienluchgraben



Baumkartierung Ausschnitt Schönfließer Straße

Erfassung der Bäume in einer Baumliste

In der nachfolgenden Baumliste sind alle Bäume im Plangebiet, die unter die Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land fallen, aufgeführt. Ebenfalls aufgeführt sind die **14 Straßenbäume entlang der Schönfließer Straße**, die sich zwar außerhalb des Plangebietes befinden, jedoch von der vorliegenden Planung betroffen sein können. Als Alleebäume sind sie nach §17 BbgNatSchAG ein geschützter Teil von Natur und Landschaft. Sie unterliegen der Hoheit des Landesbetriebes Straßenwesen (LBS) als Träger der Straßenbaulast der Bundesstraße.

Für die Herstellung der straßenseitigen Erschließung des Plangebietes wird die Entnahme einer erst vor wenigen Jahren gepflanzten Linde (Stammumfang 30cm) erforderlich sein (Abb. oben mit Durchkreuzung). Der Baum ist noch klein und kann noch umgesetzt werden. Im Rahmen der Vorbereitungsarbeiten zur Herstellung der Erschließung wird der Vorhabenträger sich diesbezüglich mit dem LBS ins Benehmen setzen.

Der **Landesbetrieb Straßenwesen, Niederlassung Eberswalde** teilte mit Schreiben vom 04.12.2014 zum Entwurf des Bebauungsplanes vom August 2014 mit:

"... Die Prüfung der eingereichten Unterlagen hat ergeben, dass die Zufahrt des Planungsgebietes von der Bundesstraße 96a erfolgt für die der Landesbetrieb Straßenwesen die Baulast verwaltet.

Grundsätzlich bestehen gegen das o. g. Vorhaben unsererseits keine Einwände.

Ungeachtet dessen sind die nachfolgenden Ausführungen des LS bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Der vorhandene Baumbestand (geschützte Allee) sollte möglichst erhalten bleiben. Eventuelle Umpflanzungen von Bäumen sind mit dem LS, Ansprechpartnerin: Frau Glante; Tel.-Nr. 03334 1 66 1230 oder Herr Reibeholz; Tel.-Nr. 03334 1124 vorher ab zu stimmen.

...."

Berücksichtigung:

Die Hinweise sind bei der Realisierung des Vorhabens zu beachten.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 12.12.2014 zum Entwurf des Bebauungsplanes vom August 2014 mit:

"Belange der unteren Naturschutzbehörde

Alleenschutz

Es ist beabsichtigt, gesetzlich geschützte Alleebäume zur Erschließung des Plangebietes zu beseitigen.

Rechtsgrundlage § 17 Absatz 1 BbgNatSchAG

Möglichkeiten der Überwindung

Vorrangig ist zu prüfen, ob eine Erschließung des Plangebietes ohne Beseitigung von Alleebäumen erfolgen kann. Ist dies nicht durchführbar, ist im Planverfahren die Zusicherung einer Ausnahme vom Alleenschutz zu beantragen, da ohne ordnungsgemäße Erschließung der B-Plan nicht umsetzbar ist."

Berücksichtigung:

Die Einmündung der geplanten Erschließungsstraße in die Schönfließer Straße wurde so gewählt, dass hierfür keine alten Alleebäume gefällt werden müssen. Für die Herstellung der straßenseitigen Erschließung des Plangebietes ist jedoch das Versetzen einer erst vor wenigen Jahren gepflanzten Linde erforderlich. Im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgt hierzu eine Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenwesen.

Für das Versetzen der betroffenen jungen Linde wurde durch den Vorhabenträger ein Antrag auf Zulassung einer Ausnahme gemäß §17(2) BbgNatSchGA gestellt.

Gleichfalls kartiert wurden die **entlang der Heidekrautbahn** aufgewachsenen Bäume (14 Standorte). Ihre Beseitigung wird weder im Rahmen der Umsetzung des Bauleitplans noch bei Umsetzung der Erschließungsplanung erforderlich sein, möglicherweise jedoch im Rahmen ggf. erforderlicher Herstellung des Lichtraumprofils der Bahnstrecke durch die NEB.

Entlang des Kienluchgrabens sind eine Reihe von Bäumen aufgewachsen. Hier wurden 60 Baumstandorte kartiert. Ein Erfordernis zur Beseitigung dieser Bäume auf Grund des Bebauungsplanes besteht nicht.

Im Rahmen der Herstellung des Abflussprofils dieses Gewässers II. Ordnung und im Rahmen der Herstellung der Zugänglichkeit der Grabenwestseite für den Wasser- und Bodenverband werden voraussichtlich einige Bäume beseitigt werden müssen. Damit dies geschehen kann und dabei so wenige Bäume wie möglich gefällt werden müssen, wird die Bauleitplanung entlang des Kienluchgrabens ein Geh- und Fahrrecht für den Wasser- und Bodenverband festsetzen, das mehr als nur die unbedingt erforderliche 5m Mindestbreite am Gewässerrand einschließt. Damit können auch einige Baumgruppen direkt am Gewässerrand umfahren werden und damit erhalten bleiben.

Die bei der Umsetzung der Bauleitplanung erforderlichen Baumfällungen werden entsprechend den Festsetzungen der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land im Rahmen der Herstellung der Straßenerschließung bzw. der Baugenehmigungsverfahren auszugleichen sein.

In dem auf S. 76 abgebildeten städtebaulichen Entwurf ist beispielhaft das Erfordernis von 47 Baumfällungen und der Eingriffsausgleich durch die Pflanzung von 99 Bäumen im Plangebiet dargestellt.

Baumliste zum Lage- und Höhenplan "Schönfließer Straße - In den Ruthen"

Bezeichnung Vermessung Grieger&Crusius	Artbezeichnung (Bemerkung)	Stammumfang in m	Kronendurchmesser in m	Schutz bzw. Beseitigungserfordernis *
2008S	Erle	5 Stämme 1,2	10,0	
2007S	Erle	4 Stämme 1,2	10,0	
2006S	Birke (am Graben)	1,5	7,0	
2005S	Birke (am Graben)	1,5	7,0	
2004S	Sal-Weide (Graben Ostseite)	0,9	3,0	
2003S	Birke (am Graben)	1,0	5,0	
2001S	Birke (am Graben)	2 Stämme 1,2	7,0	
2000S	Eiche (am Graben - schräg)	1,2	7,0	
1412S	Holunder	2 Stämme 0,7	3,0	
1411S	Nussbaum	3 Stämme 0,7	3,0	
1410S	Pappel (mit Kopfschnitt)	1,2	3,0	
1409S	Birke (mit Kopfschnitt)	0,9	3,0	
1408S	Birke (mit Kopfschnitt)	0,9	3,0	
1407S	Birke (mit Kopfschnitt)	0,9	3,0	
1406S	Birke (mit Kopfschnitt)	0,9	3,0	
1405S	Birke (mit Kopfschnitt)	0,9	3,0	
1404S	Birke	0,9	5,0	
1403S	Birke	0,9	5,0	
1402S	Birke	0,9	5,0	
1401S	Birke	0,9	5,0	
1400S	Birke	0,9	4,0	

Bezeichnung Vermessung Grieger&Crusius	Artbezeichnung (Bemerkung)	Stammumfang in m	Kronendurchmesser in m	Schutz bzw. Beseitigungs-Erfordernis *
1319S	Birke	1,1	7,0	
1318S	Birke	2 Stämme 0,7	7,0	
1317S	Birke	2 Stämme 0,7	7,0	
1316S	Birke	2 Stämme 0,7	7,0	
1315S	Birke	4 Stämme 1,0	10,0	
1314S	Birke	0,9	3,0	
1313S	Birke	0,9	4,0	
1312S	Birke	0,9	4,0	
1311S	Birke	0,9	4,0	
1310S	Birke	1,0	4,0	
1309S	Birke	0,9	4,0	
1308S	Birke	0,9	4,0	
1307S	Birke	2 Stämme 0,9	7,0	
1306S	Birke	2 Stämme 0,7	7,0	
1305S	Birke	2 Stämme 1,0	7,0	
1304S	Birke	1,2	7,0	
1303S	Birke	5 Stämme 1,2	7,0	
1302S	Birke	1,2	7,0	
1301S	Birke	1,2	7,0	
1300S	Birke	1,2	7,0	
1227S	Birke	0,9	4,0	
1224S	Süßkirsche	0,9	5,0	
1223S	Birke	0,7	3,0	
1222S	Birke	0,9	3,0	
1221S	Birke	0,7	3,0	
1220S	Birke	0,7	3,0	
1219S	Birke	0,7	3,0	
1218S	Birke	0,7	3,0	
1217S	Birke	0,7	3,0	
1216S	Birke	0,8	3,0	
1215S	Eiche	1,2	7,0	
1214S	Birke	1,2	4,0	
1213S	Birke	1,2	4,0	
1212S	Eiche	1,3	8,0	
1211S	Birke	1,3	4,0	
1210S	Birke	1,3	4,0	
1209S	Birke	0,8	3,0	
1208S	Birke	2 Stämme 0,8	8,0	
1207S	Eiche	2 Stämme 0,7	8,0	
1206S	Birke	0,9	4,0	
1205S	Birke	0,8	4,0	
1204S	Birke	0,9	4,0	
1203S	Birke	1,0	4,0	
1202S	Birke	1,0	4,0	
1201S	Birke	0,9	4,0	
1200S	Birke	2 Stämme 0,7	4,0	
1199S	Eiche	0,5	4,0	
1198S	Eiche	1,2	8,0	
1197S	Birke	1,0	6,0	
1196S	Eiche	2 Stämme 1,2	6,0	
1195S	Birke	2 Stämme 0,7	6,0	
1194S	Eiche	0,9	6,0	
1193S	Eiche	1,8	6,0	
1192S	Birke	0,9	4,0	
1191S	Birke	1,0	4,0	
1190S	Birke	0,67	2,0	
1189S	Birke	0,68	2,0	
1188S	Birke	1,0	5,0	
1187S	Birke	1,1	6,0	
1186S	Birke	1,0	6,0	
1181S	Birke	1,2	6,0	
1180S	Eiche (geneigt zum Graben)	1,5	8,0	
1179S	Birke	1,0	4,0	
1178S	Birke	1,0	4,0	
1177S	Birke	2 Stämme 1,0 / 0,8	3,0	
1176S	Birke	0,9	3,0	
1175S	Birke	0,9	3,0	
1174S	Birke	0,9	3,0	
1173S	Birke	0,6	3,0	
1172S	Birke	0,8	3,0	
1171S	Birke	0,7	3,0	
1170S	Birke	0,7	5,0	
1169S	Birke	1,1	5,0	
1168S	Birke	0,8	5,0	

Bezeichnung Vermessung Grieger&Crusius	Artbezeichnung (Bemerkung)	Stammumfang in m	Kronendurchmesser in m	Schutz bzw. Beseitigungs-Erfordernis *
1167S	Erle	2 Stämme 1,6	10,0	
1166S	Erle	2 Stämme 1,6	10,0	
1165S	Erle	1,4	4,0	
1164S	Erle	1,3	4,0	
1163S	Erle	2 Stämme 1,5	4,0	
1162S	Erle	2 Stämme 0,8	4,0	
1161S	Erle	1,0	4,0	
1160S	Erle	1,3	4,0	
1159S	Erle	3 Stämme 1,5	5,0	
1158S	Erle	3 Stämme 1,5	5,0	
1157S	Erle	1,5	5,0	
1156S	Erle	2 Stämme 1,5	4,0	
1155S	Erle	1,0	4,0	
1154S	Erle	2 Stämme 1,5	10,0	
1153S	Erle	2 Stämme 1,5	10,0	
1152S	Erle	2,3	10,0	
1151S	Erle	2 Stämme 1,0	8,0	
1150S	Erle	3 Stämme 1,1 1,05 1,2	8,0	
1106	Birke	1,0	4,0	
1105	Birke	0,7	4,0	
1104	Birke	1,0	4,0	
1103	Birke	1,0	4,0	
1102	Birke	0,9	4,0	
1101	Birke	0,9	4,0	
1100	Birke	0,9	4,0	
1096	Birke	1,0	5,0	
1095	Birke	1,1	5,0	
1094	Birke	1,1	5,0	
1093	Birke	0,7	5,0	
1092	Birke	0,9	5,0	
1091	Birke	0,9	5,0	
1090	Birke	0,9	5,0	
1089	Birke	0,9	5,0	
1088	Birke	0,9	5,0	
1087	Birke	0,8	5,0	
1086	Birke	1,0	5,0	
1085	Birke	1,0	5,0	
1084	Birke	2 Stämme 0,9	5,0	
1083	Birke	0,9	5,0	
1082	Birke	0,9	5,0	
1081	Birke	1,0	5,0	
1080	Birke	0,9	5,0	
1079	Birke	0,8	5,0	
1078	Birke	0,8	5,0	
1077	Birke	0,8	5,0	
1076	Birke	0,7	4,0	
1075	Birke	0,8	4,0	
1074	Birke	0,8	4,0	
1073	Birke	0,9	4,0	
1072	Birke	2 Stämme 0,9	4,0	
1071	Birke	2 Stämme 0,9	4,0	
1070	Birke	0,7	4,0	
1069	Birke	1,0	4,0	
1068	Birke	1,34	5,0	
1067	Birke	0,7	5,0	
1066	Birke	0,9	5,0	
1065	Birke	0,9	5,0	
1064	Birke	0,7	5,0	
1063	Birke	0,9	5,0	
1062	Birke	0,9	5,0	
1061	Birke	0,9	5,0	
1060	Birke	1,0	5,0	
1059	Birke	0,8	5,0	
1058	Birke	0,7	5,0	
1057	Birke	0,8	5,0	
1056	Birke	0,7	5,0	
1055	Birke	0,8	5,0	
1018S	Stiel-Eiche (Bahn)	4 Stämme 1,0	5,0	NEB
1017S	Stiel-Eiche (Bahn)	1,0	5,0	NEB
1016S	Stiel-Eiche (Bahn)	1,0	5,0	NEB
1015S	Stiel-Eiche (Bahn)	1,0	5,0	NEB
1014S	Stiel-Eiche (Bahn)	1,0	5,0	NEB
1013S	Weißdorn (Bahn)	6x 0,3	5,0	NEB
1012S	Stiel-Eiche (Bahn)	1,0	5,0	NEB

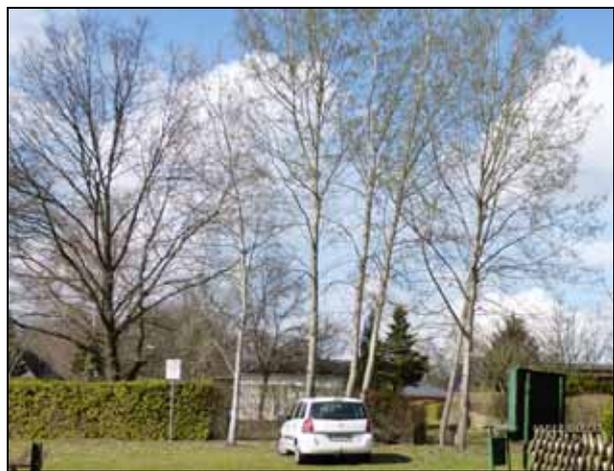
Bezeichnung Vermessung Grieger&Crusius	Artbezeichnung (Bemerkung)	Stammumfang in m	Kronendurchmesser in m	Schutz bzw. Beseitigungs-Erfordernis *
1011S	Stiel-Eiche (Bahn)	0,3	4,0	NEB
1010S	Stiel-Eiche (Bahn)	0,8	4,0	NEB
1009S	Stiel-Eiche (Bahn)	3 Stämme 0,6	4,0	NEB
77S	Eiche (Allee)	1,46	12,0	Alleebaum LBS
76S	Linde (Allee Nachpflanzung)	0,3	2,0	Alleebaum LBS
75S	Eiche (Allee)	1,75	12,0	Alleebaum LBS
74S	Birke zur Straße geneigt	1,24	5,0	(Aufwuchs) LBS
73S	Linde (Allee Nachpflanzung)	0,3	1,5	Alleebaum LBS
72S	Spitzahorn (Allee)	2,12	10,0	Alleebaum LBS
71S	Linde (Allee Nachpflanzung)	0,31	2,0	Alleebaum LBS
70S	Linde (Allee Nachpflanzung)	0,4	3,0	Alleebaum LBS
69S	Linde (Allee Nachpflanzung)	0,4	4,0	Alleebaum LBS
45S	Zitterpappel	0,61	5,0	
44S	Zitterpappel	0,9	5,0	
43S	Zitterpappel	2 Stämme 0,8 0,8	5,0	
42S	Zitterpappel	0,7	5,0	
41S	Zitterpappel	0,8	5,0	
40S	Eiche (Erhaltungsgebot)	1,69	12,0	Festsetzung zur Erhaltung gemäß B-Plan
34S	Colorado-Tanne	2 Stämme 1,5	8,0	
26S	Linde (Allee Nachpflanzung)	0,3	2,0	Alleebaum LBS
25S	Esche (Allee)	1,8	10,0	Alleebaum LBS
24S	Esche (Allee)	2,5	16,0	Alleebaum LBS
23S	Linde (Allee Nachpflanzung)	0,3	2,0	Alleebaum LBS
21S	Eiche (Allee)	2,72	16,0	Alleebaum LBS
Z1	Stiel- Eiche (Bahn)	2x0,5; 2x 0,7	5,0	NEB
Z2	Stiel- Eiche (Bahn)	0,8	4,0	NEB
Z3	Stiel- Eiche (Bahn)	2x 0,9; 1x 1,6	8,0	NEB
Z4	Stiel- Eiche (Bahn)	0,9	6,0	NEB
Z5	Stiel- Eiche (Bahn)	1,1	6,0	NEB
Z6	Stiel- Eiche (Bahn)	2x 0,9	6,0	NEB

* Beseitigungserfordernis im Rahmen der Herstellung des Abflussquerschnitts (ggf. nachzutragen)

Fotodarstellung Baumbestand südlicher Teil des Plangebietes an der Schönfließener Straße



Stiel-Eiche (links) an der geplanten Zufahrt zum Plangebiet - Blick aus Süd



Zu erhaltende Stieleiche (40S) und die Zitter-Pappeln (41S-45S) im Bereich der geplanten Haupterschließung

Im Eingangsbereich des Plangebietes an der Schönfließener Straße steht eine ca. 60-jährige Stiel-Eiche (Nr. 40S, ca.170cm Stammumfang, ca.12m Kronendurchmesser), deren Habitus und Gesundheitszustand auf eine große Lebenserwartung schließen lässt. Der Baum ist an dieser Stelle landschaftsbildprägend und soll zum grü geprägten Charakter des geplanten Wohngebietes beitragen. Er wird daher zur Erhaltung festgesetzt.



2 Colorado-Tannen *Abies concolor* (34S) im Südteil des Plangebietes; Blick nach Südost; Im Hintergrund: Erlengruppe (1150S-1166S) am Kienluchgraben



Birkengruppe im mittleren Südteil des Plangebietes Blick nach Nord; Im Hintergrund: Birkengruppe in der Mitte des Plangebietes (1069-1094)



Birkengruppe im mittleren Südteil des Plangebietes (1069-1094); Blick nach Nord



Birkengruppe im mittleren Südteil des Plangebietes (1069-1094); Blick nach Nordost

Fotodarstellung Baumbestand im mittleren und nördlichen Teil des Plangebietes



Gemeinschaftsplatz nördliche Sparte, gestümmelte Birken (1405S - 1408S), Blick nach Südwest;



Erlen (2007S und 2008S) am Koppelgraben im Nordteil des Plangebietes; Blick nach Ost



Auf einigen Parzellen sind einzelne Obstbäume (vor allem Süßkirschen) vorhanden, deren Erhalt aus gestalterischer und ökologischer Sicht günstig wäre und trotz Überplanung des Geländes ggf. möglich ist



Auf vielen Parzellen, insbesondere den kleineren Parzellen im Nordteil des Plangebietes, ist nur spärlicher Gehölzbestand zu finden.



Vor allem an den Grenzen zu Nachbarparzellen wurden vielfach Hecken gepflanzt (i.d.R. Thuja, Liguster, Forsythia), die teilweise durch freibrütende Singvögel zur Anlage ihrer Nester genutzt werden. (siehe unter I. / 8. Artenschutz)

Fotodarstellung Baumbestand Gehölze an der Bahnböschung der Heidekrautbahn



Blick nach Südost in Richtung Schönfließer Straße



Blick nach Nordwest in Richtung Freyastraße

Entlang der Bahnböschung, die sich zum Teil innerhalb des Plangebietes befindet, sind einige Bäume - vor allem Stiel-Eichen - aufgewachsen. Im Zusammenhang mit der Herstellung des Lichtraumprofils entlang der Bahn könnten hier seitens des Betreibers der Bahnstrecke Baumfällungen erforderlich werden. Der vorliegende Bebauungsplan stellt hier einen 10m breiten Straßenraum dar.

Fotodarstellung Baumbestand Gehölze und Bewuchs am Kienluchgraben

(siehe hierzu auch unter I./ 4.1.2)



Der vorhandene Gehölzbestand, sowie bauliche Anlagen und Ablagerungen reichen teilweise bis unmittelbar an den Graben heran. Um die für 2015 geplanten Pflegemaßnahmen des Wasser- und Bodenverbandes am Graben durchführen zu können, werden teilweise Beseitigungen von Gehölzen erforderlich werden.

Fotodarstellung Baumbestand Alleebäume in der Schönfließer Straße

Entlang der Schönfließer Straße, an die das Plangebiet angrenzt, ist außerhalb des Plangebietes Alleebaumbestand aus teilweise sehr alten Eschen, Stiel-Eichen und Spitz-Ahorn vorhanden. Der Altbestand ist teilweise mit ca. 5 - jährigen Nachpflanzungen aus Linden ergänzt.



Alleebaumbestand an der Schönfließer Straße vor dem Südteil des Plangebietes (Blick nach Süd)



nachgepflanzte Linden an der Schönfließer Straße B96a gegenüber der Einmündung Behrensstraße

Zum Schutz des Alleebaumbestandes regelt das BbgNatSchAG:

§ 17 Alleen (zu § 29 Absatz 3 BNatSchG)

- (1) Alleen dürfen nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.
- (2) Von den Verboten des Absatzes 1 kann eine Ausnahme zugelassen werden, wenn sie aus zwingenden Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich ist und keine anderen Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit erfolgreich durchgeführt werden konnten. Kommt es aufgrund der durchgeführten Maßnahmen zu einer Bestandsminderung, sind die jeweiligen Eigentümer oder Eigentümerinnen zu verpflichten, in angemessenem und zumutbarem Umfang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Pflichten aus den Sätzen 1 und 2 gelten auch für Maßnahmen der Straßenbaulastträger im Rahmen der Straßenunterhaltung.
- (3) Um den Alleenbestand nachhaltig zu sichern, soll die jeweils zuständige Behörde, insbesondere im Rahmen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, rechtzeitig und in ausreichendem Umfang Alleenneupflanzungen festsetzen oder für deren Durchführung sorgen.

Die Einmündung der geplanten Erschließungsstraße in die Schönfließener Straße wurde so gewählt, dass hierfür keine alten Alleebäume gefällt werden müssen.

Für die Herstellung der straßenseitigen Erschließung des Plangebietes ist jedoch das Versetzen einer erst vor wenigen Jahren gepflanzten Linde erforderlich. Die Linde soll innerhalb der Allee verbleiben und auf der gegenüberliegenden Straßenseite der B96a vor dem REWE-Markt gepflanzt werden.

Der Landesbetrieb Straßenwesen hat diesem Standort bereits mit E-Mail vom 18.12.2014 zugestimmt. Für das Versetzen der betroffenen jungen Linde wurde durch den Vorhabenträger mit Schreiben vom 05.01.2015 ein Antrag auf Zulassung einer Ausnahme gemäß §17(2) BbgNatSchGA gestellt.

I./7.3 Fauna

Für die im Plangebiet vorkommenden Tierarten gelten Anforderungen bezüglich des Artenschutzes. Deshalb wird hierauf nachfolgend in einem Fachbeitrag zum Artenschutz eingegangen.

I./8. Artenschutz

I./8.1. Bearbeitungsumfang zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im Bebauungsplanverfahren nach §13a BauGB

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

Auszug aus:

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

„6. Umweltprüfung und Umweltbericht:

Sonderfall der Bebauungspläne der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB

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

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

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

Verfügt die Gemeinde bereits über **Kenntnisse**, die für einen **Verstoß gegen § (44) Abs. 1 BNatSchG** sprechen, muss sie die artenschutzrechtlichen Anforderungen in einer isolierten artenschutzrechtlichen Prüfung anstellen und kann in der Begründung des Bebauungsplans einen be-

sonderen Teil „Artenschutzrechtliche Anforderungen“ aufnehmen, in dem die Ermittlung, Bewertung und ggf. die Festsetzung von Maßnahmen dargestellt werden.

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

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

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

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

In einem ersten Untersuchungsschritt wurde im Rahmen einer Potenzialanalyse geprüft, inwieweit das Plangebiet auf Grund der vorhandenen Biotopstrukturen und Habitate geeignete Lebensräume für geschützte Arten bieten kann.

Unter I./7.1.2 Biotoptypenkartierung und Bewertung sind die Biotoptypen im Bereich des Plangebietes dargestellt.

Die Potenzialanalyse auf Grundlage der vorhandenen Habitate im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung kommt zu folgendem Ergebnis:

Nr. gem. Bbg. Kartierschlüssel	Bezeichnung der Biotope	mögliche betroffene geschützte Arten auf Grund der vorhandenen Habitatstrukturen
01132 (FGB)	Graben II. Ordnung naturnah beschattet einschließlich Böschung	- Nahrungshabitat für Singvögel, Kleinsäuger (Igel, Haselmaus, Spitzmäuse), Reptilien (Ringelnatter, Waldeidechse, Blindschleiche), Amphibien (Teichfrösche, Erdkröten, Grasfrösche)
10150 (PK)	Kleingartenanlage Parzellen	- Nahrungshabitat für Fledermäuse, - Nahrungs- und Regenerationshabitat für Singvögel, (Offenbrüter, Nischenbrüter, bei Nisthilfen auch Höhlenbrüter), Kleinsäuger (Igel, Spitzmäuse), Amphibien (Erdkröte), Insekten (Tagfalter, Nasenhornkäfer, Hymenopteren)
12651 (OVWO)	unbefestigte Wege, Gemeinschaftsanlagen, Parkplätze in Kleingartenanlage	- Nahrungshabitat für Vögel und Fledermäuse, Kleinsäuger
12661 (OVGAxG)	Bahnböschung	Bewohner sonnenexponierter Lagen (Zauneidechse ?)

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

Entsprechend der Potenzialanalyse erfolgte eine Bestandserfassung geschützter Arten, die von der vorliegenden Planung betroffen sein können, wie folgt:

I./8.3.1 Vögel

Zur Erfassung des Vogelbestandes im Plangebiet wurden die Begehungen gemäß nachfolgender Erfassungsprotokolle durchgeführt. Neben Tag und Uhrzeit werden in den Erfassungsprotokollen auch die Witterungsverhältnisse wiedergegeben.

Dabei wurden neben den Reviergesängen der vorhandenen Arten auch Sichtbeobachtungen festgehalten und in mitgeführte Kartengrundlagen eingetragen. Hierbei wurden auch Beobachtungen in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes aufgenommen und bei der Auswertung berücksichtigt.

Zur Beobachtung wurden verwendet: BRESSER 11x56 Fernglas
 Für Foto- und Audiodokumentation wurde verwendet: LUMIX Panasonic DMC-FZ62
 Folgende Arten wurden mit Klangattrappen* verhört:

- Ortolan, - Garten- oder auch Fettammer

* „Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands – Klangattrappen“ Herausgeber: S.Stübing, H.H.Bergmann i.A. des DDA e.V. und der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten

Darüber hinaus wurde der Baumbestand im Plangebiet nach Vogelnestern aus vergangenen Nistperioden abgesucht.

Als Nachweis eines Brutreviers wird die mindestens zweifache Feststellung revieranzeigenden Verhaltens gewertet. Als direkte Brutnachweise werden die Beobachtung besetzter Nester, fütternder Altvögel oder frisch ausgeflogener Jungvögel gewertet.

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

I./8.3.2 Fledermäuse und weitere Säugetiere

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

I./8.3.3 Amphibien, Reptilien

Zur Erfassung der Amphibien und Reptilienfauna wurden die Begehungen gemäß nachfolgender Erfassungsprotokolle durchgeführt. Neben Tag und Uhrzeit werden in den Erfassungsprotokollen auch die Witterungsverhältnisse wiedergegeben.

Hierbei wurden auch die Randbereiche des Plangebietes (Bahnböschung Heidekrautbahn) nach Amphibien und Reptilien abgesucht, soweit eine Zugänglichkeit gegeben war.

I./8.3.4 Weitere Beobachtungen geschützter Arten

Bei den unter I./8.3.1 bis I./8.3.3 dargelegten Beobachtungen wurden zugleich alle artenschutzfachlich relevanten weiteren Beobachtungen vermerkt. Dies betrifft insbesondere das Vorkommen von geschützten Insektenarten wie Hornissen, Libellen, Schmetterlingen sowie das Vorkommen geschützter Pflanzenarten.

I./8.4 Erfassungsprotokolle der Begehungen

Erfassungsprotokoll 2014-1

Datum	Uhrzeit	Wetter	Umstände	Beobachtungen	Bemerkungen
25.03.2014	12.00-13.00	8°C wolkig	menschenleer, Lauben teils ruinös, keine Nutzung wenige noch in Nutzung befindliche Kleingärten	- 2 Nebelkrähen <i>Corvus corone cornix</i> - 2 Elstern <i>Pica pica</i> - 2 Ringeltauben <i>Columba palumbus</i> auf Eiche am Graben Ost - rufende Kohlmeise <i>Parus major</i> NO (Beobachtung) - keine Altnester in laublosen Bäumen - Altnester in dichten Koniferenhecken möglich - Winterquartiere Fledermäuse unwahrscheinlich (keine frostfreien Bunker-Räume)	Nahrungsgast Nahrungsgast Nahrungsgast Revieranzeige möglich

Erfassungsprotokoll 2014-2

Datum	Uhrzeit	Wetter	Umstände	Beobachtungen	Bemerkungen
09.04.2014	5.00-6.00	5°C bedeckt, nass (Regen am Vortag)	Sonnenaufgang	<ul style="list-style-type: none"> - Zilpzalp <i>Phylloscopus collybita</i> im Südteil Mitte auf Birkengruppe wechselnder Standort - Zaunkönig <i>Troglodytes troglodytes</i> singend in Tannengruppe Südteil Ost, - Grünfink <i>Carduelis chloris</i> Nordteil Ost am Graben, Sichtnachweis - Mönchsgrasmücke <i>Sylvia atricapilla</i> Mitte am Graben, - Hausperling <i>Passer domesticus</i> an Kleingartenhäuschen Nordteil-West - Amsel <i>Turdus merula</i> im Südteil West auf Eiche - rufende Ringeltaube <i>Columba palumbus</i> im Südteil Nordost auf Birke 	<ul style="list-style-type: none"> Revieranzeige möglich Revieranzeige möglich Revier möglich Revier möglich Revier möglich Brutrevier möglich Zweite Beobachtung Brutrevier wahrscheinlich

Erfassungsprotokoll 2014-3

Datum	Uhrzeit	Wetter	Umstände	Beobachtungen	Bemerkungen
16.04.2014	5.30-6.30	2°C heiter	Sonnenaufgang menschenerleer	<ul style="list-style-type: none"> - rufende Kohlmeisen <i>Parus major</i> NO (Beobachtung) - Hausrotschwanz <i>Phoenicurus ochruros</i> Nordgelände Südrand Mitte - singende Amsel <i>Turdus merula</i> Südgelände Birkengruppe Mitte 	<ul style="list-style-type: none"> Zweite Beobachtung Brutrevier wahrscheinlich - Nisthilfen Revier möglich Zweite Beobachtung Brutrevier wahrscheinlich

Erfassungsprotokoll 2014-4

Datum	Uhrzeit	Wetter	Umstände	Beobachtungen	Bemerkungen
29.04.2014	20.00-21.00	18°C klar leichter Wind	Sonnenuntergang	<ul style="list-style-type: none"> - Amsel <i>Turdus merula</i> in Kompostablagerung Kleingarten Südteil Ost (am Graben) - Zilpzalp <i>Phylloscopus collybita</i> in Eiche Südteil Ostrand (am Graben) - rufende Sperlinge <i>Passer domesticus</i>, Nordteil West - Kohlmeisen <i>Parus major</i> in den Kleingärten am Nordrand des Südteils (Mitte) - Blaumeisen <i>Cyanistes caeruleus</i> in den Kleingärten am Nordrand des Südteils (Ost) 	<ul style="list-style-type: none"> Dritte Beobachtung Brutrevier wahrscheinlich Zweite Beobachtung Brutrevier wahrscheinlich Zweite Beobachtung Brutrevier wahrscheinlich Dritte Beobachtung Brutrevier wahrscheinlich - Nisthilfen Brutrevier möglich

Erfassungsprotokoll 2014-5

Datum	Uhrzeit	Wetter	Umstände	Beobachtungen	Bemerkungen
12.05.2014	20.00-21.00	12°C wolkig	Sonnenuntergang vereinzelte Gartennutzer	<ul style="list-style-type: none"> - singende Amseln <i>Turdus merula</i> Nordgebiet Südrand und Nordgebiet Ostrand (Graben), - 2 Elstern <i>Pica pica</i> auf Baumgruppe Südgebiet Mitte-Ost, - Ringeltauben <i>Columba palumbus</i> auf Birke Südgebiet Nord-Ost am Graben - Kohlmeisen <i>Parus major</i> revieranzeigender Gesang Nordgebiet SW - Hausrotschwanz <i>Phoenicurus ochruros</i> Nordgelände Südrand Mitte und Mitte Nordteil 	<ul style="list-style-type: none"> Brutreviere (vierte Beobachtung) Brutrevier möglich (zweite Beobachtung) Brutrevier (dritte Beobachtung) Brutrevier sicher (vierte Beobachtung) mehrere Brutreviere möglich

Erfassungsprotokoll 2014-6

Datum	Uhrzeit	Wetter	Umstände	Beobachtungen	Bemerkungen
21.05.2014	21.00 - 22.00	18°C klar warmer sonniger Tag	Sonnenuntergang vereinzelt Kleingärtner unterwegs	- Amseln <i>Turdus merula</i> Nordteil Süd-Mitte singend auf großer Birke - Nebelkrähen <i>Corvus corone cornix</i> , - Nachtigall <i>Luscinia megarhynchos</i> singend im Wohngarten westlich des Plangebietes (Mitte) - Mauersegler <i>Apus Apus</i> in Gruppe, mehrmals das Plangebiet querend (Nordteil, Nord) - vereinzelt Fledermäuse	Brutreviere (fünfte Beobachtung) Brutrevier möglich Brutrevier möglich Nahrungsgäste Nahrungsgäste

Erfassungsprotokoll 2014-7

Datum	Uhrzeit	Wetter	Umstände	Beobachtungen	Bemerkungen
26.06.	22.00 - 23.00	12°C klar wolkenlos windstill	Nach Sonnenuntergang Stille im Gebiet	- Hausrotschwanz <i>Phoenicurus ochruros</i> Nordgelände Südrand Mitte - vereinzelt Fledermäuse auf Nahrungssuche	Brutrevier wahrscheinlich Nahrungsgäste

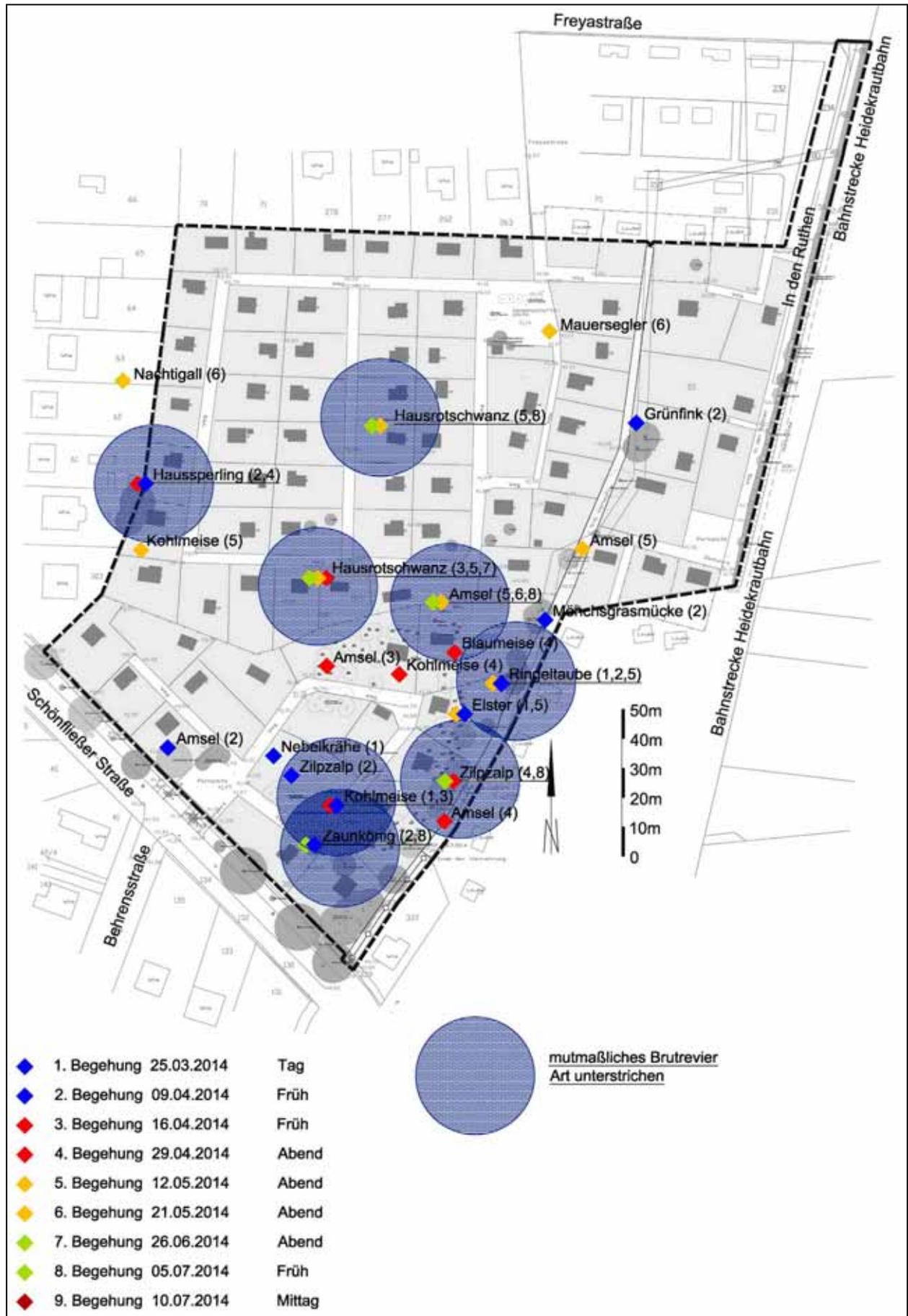
Erfassungsprotokoll 2014-8

Datum	Uhrzeit	Wetter	Umstände	Beobachtungen	Bemerkungen
05.07.	4.30-6.00	18°C bedeckt vereinzelter Nieselregen	Sonnenaufgang Stille im Gebiet Vereinzelte Übernächter und Fahrzeuge	- Zilpzalp <i>Phylloscopus collybita</i> im Südteil am Kienluchgraben - Zaunkönig <i>Troglodytes troglodytes</i> singend in Tannengruppe Südteil Ost (Audionachweis), - Hausrotschwanz <i>Phoenicurus ochruros</i> Nordgelände Mitte 2 streitende Paare - Amseln <i>Turdus merula</i> Gärten im Südteil Ost	Dritte Feststellung von Reviergesang Brutrevier wahrscheinlich Mind.2 Brutreviere Brutrevier

Erfassungsprotokoll 2014-9

Datum	Uhrzeit	Wetter	Umstände	Beobachtungen	Bemerkungen
10.07.	11.00 - 12.00	28°C klar wolkenlos windstill	wenige Menschen an der Heidekraut-Bahnlinie	Untersuchung auf das Vorhandensein von Zauneidechsen am Bahndamm Heidekrautbahn - keine Zauneidechsen gesichtet. - keine geeigneten Offenflächen /Sandbiotope zur Eiablage - mehrere Katzen aus den umgebenden Wohngrundstücken auf der "Jagd"	- Das Vorhandensein von Zauneidechsen ist eher nicht wahrscheinlich

Übersichtskarte der Beobachtungsergebnisse zur Erfassung geschützter Arten im Plangebiet



I./8.5 Zusammenfassung der beobachteten Arten mit Angabe des Schutzstatus

Die Angaben zu den **Brandenburger Roten Listen (RL) 2008** bedeuten:

Kategorien		Häufigkeitsklassen	Trend langfristig
(1)	Kategorie 1 (Vom Aussterben bedroht)	h häufig	(-) abnehmend
(2)	Kategorie 2 (Stark gefährdet)	mh mäßig häufig	(+) zunehmend
(3)	Kategorie 3 (Gefährdet)		(=) langfristig stabil
(R)	Kategorie R (Extrem selten bzw. selten)		
(V)	Kategorie V (Zurückgehend, Vorwarnung)		
(*)	Kategorie* ungefährdet		

europäische Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie („europarechtlich geschützte Arten“), für welche die **artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs.1 BNatSchG** in der Bauleitplanung entsprechend **§ 44 Abs. 5 BNatSchG Satz 1 bis 4** gelten

besonders und streng geschützten Arten, die keine europarechtlich geschützten Arten sind und welche entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG Satz 1 und 5 in der Bauleitplanung im Rahmen der **Eingriffsregelung nach §1a BauGB** auf der Planungsebene zu behandeln sind

Es wurden folgende Arten beobachtet:

Arten, die im Plangebiet Fortpflanzungs- oder Ruhestätten haben

(Übersichtskarte sh. unter I./8.4)

Revieranzeige durch Gesang (mehrmalige Beobachtung)

gültiger Name	deutscher Name	RL Rote Liste Bbg	WA Washing- toner Arten- schutz- überein- kommen COP13, Anhang:	EG EG Verord- nung 1332/05, Anhang:	FFH FFH Richtlinie EG 2006/105 Anhang:	VSR Vogel- schutz- richtlinie, Anhang:	BV BArtSchV Novellie- rung An- hang:	BG streng bzw. beson- ders geschützt nach BNatSchG, Anhang (b- besonders ge-schützt; s- streng geschützt)
Turdus merula	Amsel	h (=)				Art. 1		b
Phoenicurus ochruros	Hausrotschwanz	h (+)				Art. 1		b
Parus major	Kohlmeise	h (=)				Art. 1		b
Troglodytes troglodytes	Zaunkönig	h (=)				Art. 1		b
Columba palumbus	Ringeltaube	h (=)				Art. 1		b
Passer domesticus	Hausperling	h (-)				Art. 1		b
Phylloscopus collybita	Zilpzalp	h (=)				Art. 1		b

Arten, die im Plangebiet und vom Plangebiet aus beobachtet wurden, hier jedoch keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten haben

(Übersichtskarte sh. unter I./8.4)

- Nahrungsgäste,
- Überflüge,
- Einzelbeobachtung,
- Beobachtung von Revieranzeige außerhalb des Plangebietes

Gruppe	gültiger Name	Deutscher Name	Angaben zu Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Vorkommen in Brandenburg
Vögel	<i>Pica pica</i>	Elster	Freibrüter, A01-M09, mehrere wechselnd genutzte Nester, häufig
	<i>Corvus corone cornix</i>	Nebelkrähe	Freibrüter, A03-A08, mehrere wechselnd genutzte Nester, sehr häufig
	<i>Carduelis chloris</i>	Grünfink	Freibrüter, A04-E08 sehr häufig
	<i>Cyanistes caeruleus</i>	Blaumeise	Höhlenbrüter, M03-A08 sehr häufig
	<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall	Bodenbrüter/ Freibrüter M04-M08,
	<i>Apus apus</i>	Mauersegler	Höhlenbrüter, E04-E09 häufig, starker Rückgang
Säuger	<i>Art nicht bestimmt</i>	Fledermaus	
Amphibien	<i>Rana esculenta</i>	Wasserfrosch	

Die betreffenden Arten sind wie folgt gesetzlich geschützt:

- europäische Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie** („europarechtlich geschützte Arten“), für welche die **artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs.1 BNatSchG** in der Bauleitplanung entsprechend **§ 44 Abs. 5 BNatSchG Satz 1 bis 4** gelten
- besonders und streng geschützten Arten**, die keine europarechtlich geschützten Arten sind und welche entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG Satz 1 und 5 in der Bauleitplanung im Rahmen der **Eingriffsregelung nach §1a BauGB** auf der Planungsebene zu behandeln sind

Die Angaben zu den **Brandenburger Roten Listen (RL) 2008** bedeuten:

<p><u>Kategorien</u></p> <p>(1) Kategorie 1 (Vom Aussterben bedroht) (2) Kategorie 2 (Stark gefährdet) (3) Kategorie 3 (Gefährdet) (R) Kategorie R (Extrem selten bzw. selten) (V) Kategorie V (Zurückgehend, Vorwarnung) (*) Kategorie* ungefährdet</p>	<p><u>Häufigkeitsklassen</u></p> <p>h häufig mh mäßig häufig</p>	<p><u>Trend langfristig</u></p> <p>(-) abnehmend (+) zunehmend (=) langfristig stabil</p>
---	---	---

Gruppe	gültiger Name	deutscher Name	RL	WA	EG	FFH	VSR	BV	BG
			Rote Liste Bbg	Washing-toner Arten-schutz-überein-kommen COP13, Anhang:	EG Verord-nung 1332/05, Anhang:	FFH Richtlinie EG 2006/105 Anhang:	Vogel-schutz-richtlinie, Anhang:	BArtSchV Novellie-rung An-hang:	streng bzw. besonders ge-schützt nach BNatSchG, Anhang (b- besonders ge-schützt; s- streng geschützt)
Vögel									
	Parus caeruleus	Blaumeise	h (=)				Art. 1		b
	Carduelis chloris	Grünfink	h (=)				Art. 1		b
	Pica pica	Elster	h (=)				Art. 1		b
	Apus apus	Mauersegler	h (+)				Art. 1		b
	Corvus corone	Nebelkrähe	h (=)				Art. 1		b
	Luscinia me-garhynchos	Nachtigall	h (*)				Art. 1		b
Säugetiere									
		Fledermäuse	verschieden			IV / II			s / b
Amphibien									
	Rana esculenta	Wasserfrosch	(*)					1	b

Fußnote V35 Eine oder mehrere Unterarten dieser Art sind streng geschützt.

Fußnote V01 nur wild lebende Arten, die im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten natürlich vorkommen, mit Ausnahme von Grönland

I./8.6 Mögliche Beeinträchtigungen geschützter oder streng geschützter Arten durch die vor-liegende Planung, Ableitung von Maßnahmen

I./8.6.1 Vorbemerkungen

Ziel der vorliegenden Untersuchung ist es, festzustellen, ob im Plangebiet Anhaltspunkte dafür beste-hen, dass bei Verwirklichung der Bebauungsplanung ein Verstoß gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vorliegen könnte.

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

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

Alle anderen besonders und streng geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung nach §1a BauGB auf der Planungsebene zu behandeln. Für diese Arten erfolgt eine Bewertung der Beein-trächtigung sowie ggf. die Festlegung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung nach BauGB.

(Zu den Besonderheiten im Verfahren nach §13a BauGB siehe unter I./8.1.)

Gemäß **§ 44 Abs. 1 BNatSchG** ist es verboten,

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

I./8.6.2 Baubedingte und betriebsbedingte drohende Verstöße gegen Verbot nach § 44(1) BNatSchG

I./8.6.2.1 Beurteilung der Betroffenheit geschützter Arten sowie deren Empfindlichkeit gegenüber der Planung

Unter Berücksichtigung des Ergebnisses der Potenzialanalyse auf der Grundlage der Biotoperfassung im Plangebiet sowie im Ergebnis der ergänzend durchgeführten Begehungen im Plangebiet ergibt sich folgende Beurteilung der Betroffenheit geschützter Arten im Plangebiet.

Brutvögel

Im Plangebiet wurden mehrere Vogelarten festgestellt, die hier Fortpflanzungs- und Ruhestätten haben. Hierbei handelt es sich um Arten, die in Siedlungsgebieten häufig sind und jährlich wechselnde Niststandort nutzen. Eingriffe in den Gehölzbestand während der Brutzeit (01.März bis 30.September) würden zur Tötung der Tiere oder Zerstörung ihrer Gelege führen. §39 BNatSchG regelt hierzu bereits, dass Eingriffe in den Gehölzbestand während der Brutzeit unzulässig sind. Deshalb ist eine gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan hierzu nicht erforderlich.

Die Genehmigungsbedürftigkeit von Baumfällungen regelt die Gehölzschutzsatzung der Gemeinde, die nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wurde. Hiernach legt die Gemeinde auch die Erforderlichen Ersatzpflanzungen fest.

Der vorhandene Baumbestand im Plangebiet bietet auf Grund seines geringen Alters keine geeigneten Nisthöhlen für Brutvögel oder Rückzugsräume für Fledermäuse.

An den Bäumen im Plangebiet und an einigen Gebäuden befinden sich jedoch Nistkästen. Im Zusammenhang mit dem Abriss von Gebäuden oder der erforderlichen Fällung von Bäumen droht deshalb der Verlust der betreffenden Nistplätze. Um dies zu vermeiden wird im Städtebaulichen Vertrag geregelt:

- Vermeidung der Zerstörung von Nistplätzen von Brutvögeln

Nistkästen, die an abzureißenden Gebäuden oder zu fallenden Bäumen vorhanden sind, sind vor Durchführung der Abriss- oder Fällmaßnahme an anderer geeigneter Stelle im Plangebiet, vorzugsweise an zu erhaltenden Bäumen, anzubringen.

Brutvögel, Fledermäuse

Da die Gebäude im Plangebiet Gartenlauben bzw. Erholungsbauten sind, die im Winter nicht genutzt werden, ist davon auszugehen, dass hier im Winter der Frost eindringen kann. Als frostfreie Überwinterungsquartiere für Fledermäuse ist die Bebauung im Plangebiet deshalb nicht geeignet.

Die Gartenlauben und Erholungsbauten im Plangebiet bieten jedoch gebäude- bzw. nischenbrütenden Vogelarten teilweise geeignete Nistmöglichkeiten.

Zur Vermeidung der Tötung von Brutvögeln und Zerstörung ihrer Nester wird im Städtebaulichen Vertrag geregelt:

- Vermeidung der Tötung von Brutvögeln oder Fledermäusen und Vermeidung der Zerstörung von Nistplätzen bzw. Ruheplätzen im Zusammenhang mit Abrissmaßnahmen

Falls der Abriss von Gebäuden innerhalb der Brutzeit (01.März bis 30.September) erforderlich ist, sind die betreffenden Gebäude auf Nester abzusuchen. Werden Exemplare geschützter Arten oder deren genutzte Nistplätze gefunden, ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen ist abzustimmen.

Kleinsäuger, Amphibien

Das Plangebiet bietet Kleinsäufern (Igel) und Amphibien (Erdkröte, Grasfrösche) teilweise einen geeigneten Lebensraum. Die Errichtung dichter Grundstückseinfriedungen könnte die Wanderung von Amphibien aus dem Bereich Kienluchgraben sowie den Durchschlupf für Kleinsäuger erschweren und so zur Zerschneidung von Lebensräumen führen.

Zur Vermeidung dieser Beeinträchtigungen erfolgt eine Festsetzung zur Durchlässigkeit von Einfriedungen im Bebauungsplan.

Zauneidechse

Das Schotterbett der Heidekrautbahn bietet ein geeignetes Habitat für die Zauneidechse.

Wegen des vorhandenen Gehölzaufwuchses im Bereich der Bahnböschung und der damit verbundenen Verschattung hat dieses Habitat für die Zauneidechse in der Nachbarschaft zum Plangebiet jedoch keine optimale Qualität.

Die Bahnlinie und die Bahnböschung liegen außerhalb des Plangebietes. Der Bebauungsplan sieht keine Eingriffe in die Bahnlinie oder die Bahnböschung vor, sodass die hier möglicher Weise lebenden Zauneidechsen von der Planung nicht betroffen sind.

Durch den geplanten Ausbau der Straße in den Ruthen könnten eventuell Störungen von im Bahnbereich lebenden Zauneidechse verursacht werden.

Um diese zu vermeiden bzw. zu kompensieren, erfolgt der Ausbau der Straße in den Ruthen gemäß der im städtebaulichen Vertrag vereinbarten Erschließungsplanung innerhalb der im Bebauungsplan auf der Fläche des Erschließungsträgers festgesetzten 10m breiten Straßenverkehrsfläche mit nur 5m Breite befestigter Fläche. Gegenüber der bisherigen Wegführung der Straße in den Ruthen rückt die auszubauende befestigte Wegfläche hierdurch um ca. 2m vom potentiellen Lebensraum der Zauneidechse ab.

Es verbleiben beidseits der befestigten Straßenfläche Grünstreifen.

Hierzu wird im städtebaulichen Vertrag geregelt:

- Biotopaufwertung angrenzend an den Bahnbereich zur Verbesserung der Habitatsituation der Zauneidechse

Im Teilabschnitt der Straße in den Ruthen, der im Plangebiet liegt, sind auf dem in der Erschließungsplanung vorgesehenen Grünstreifen zwischen Bahnböschung und Fahrbahn im besonnten Bereich in 3 Abschnitten von jeweils 10m Länge Totholzhaufen bzw. Baumstämme abzulagern, die dort verrotten sollen und so der Zauneidechse Unterschlupf und Sonnenplätze bieten. In diesen Bereichen ist auf das Aufbringen von Mutterboden und eine Ansaat von Rasen zu verzichten, sodass hier der Untergrund als Rohboden (Sand) belassen wird.

Im Plangebiet selbst wurden bei der erfolgten Biotoperfassung keine besonnten Rohbodenstandorte oder anderen Sonnenplätze mit benachbarten Versteckmöglichkeiten (z. B. Steinschüttungen, faulendes Altholzhaufen oder Stämme o. ä.) vorgefunden, die als Habitate für Zauneidechsen geeignet wären. In sofern ergeben sich aus der vorliegenden Planung keine Anhaltspunkte für drohende Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG in Bezug auf die Zauneidechse.

Insekten

Als nach europäischem Recht geschützte Insektenarten, die in der Region des Plangebietes ein Verbreitungsgebiet haben, kommen insbesondere der Heldbock und der Eremit in Betracht. Diese Insektenarten sind als Habitat auf das Vorhandensein von alten besonnten Eichenbeständen (Heldbock) und auf verrottendes Altholz alter Eichen (Eremit) angewiesen. Da im Plangebiet kein Altbaumbestand vorhanden ist, der als Lebensraum für diese Arten in Betracht kommt, wird davon ausgegangen, dass die betreffenden Arten hier keinen geeigneten Lebensraum haben.

Tabellarische Übersicht

Die möglichen Beeinträchtigungen der betroffenen geschützten Arten sowie deren Empfindlichkeit der betroffenen Art gegenüber der Planung und die Erheblichkeit möglicher Beeinträchtigungen werden in der nachfolgenden Tabelle im Einzelnen dargestellt:

Beeinträchtigung (b) baubedingt (a) anlagebedingt	betroffene Arten	Empfindlichkeit der betroffenen Art gegenüber der Planung, Erheblichkeit
(b) Beseitigung baulicher Anlagen der ehemaligen Kleingarten-sparte	Nischenbrütende Arten: Hausrotschwanz Haussperling Amsel	Es ist möglich, dass in oder an den Kleingartenlauben Nester nischenbrütender Arten vorhanden sind. Die Beseitigung vorhandener baulicher Anlagen innerhalb der geplanten Wohnbaufläche, die Nistplätze geschützter Brutvogelarten beherbergen könnten, würde zur Zerstörung der Nistplätze und ggf. bei Beseitigung während der Brutzeit zur Tötung der Tiere führen. Die mögliche Beeinträchtigung wäre erheblich, Die betroffenen Arten nutzen ein System jährlich und saisonal wechselnder Niststandorte. Bei Abriss außerhalb der Brutsaison können Ausweichstandorte im umgebenden Siedlungsgebiet genutzt werden. <u>Maßnahme (städtebaulicher Vertrag):</u> - Vermeidung der Tötung von Brutvögeln oder Fledermäusen und Vermeidung der Zerstörung von Nistplätzen bzw. Ruheplätzen im Zusammenhang mit Abrissmaßnahmen Falls der Abriss von Gebäuden innerhalb der Brutzeit (01.März bis 30.September) erforderlich ist, sind die betreffenden Gebäude auf Nester abzusuchen. Werden Exemplare geschützter Arten oder deren genutzte Nistplätze gefunden, ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen ist abzustimmen.
(b) Errichtung baulicher Anlagen auf gegenwärtig unbebauten Flächen ohne Gehölzbestand	Bodenbrüter - keine Amphibien / Reptilien- - keine	keine , da kein Bestand geschützter Arten festgestellt wurde
(b) Beseitigung von Gehölzen auf der geplanten Wohngebietsfläche Beseitigung vorhandener Hecken	freibrütende Vogelarten: Amsel Zaunkönig Ringeltaube Zilpzalp	Die Beseitigung vorhandener Gehölze innerhalb der geplanten Wohnbaufläche, die Nistplätze geschützter Brutvogelarten beherbergen könnten, würde zur Zerstörung der Nistplätze und ggf. bei Beseitigung während der Brutzeit zur Tötung der Tiere führen. Es wurden in der Brutsaison 2014 zwar revieranzeigendes Verhalten, jedoch keine Nist- oder Brutplätze festgestellt. mögliche Beeinträchtigung wäre erheblich, <u>Maßnahme:</u> - Die Gehölze sind nach der Gehölzschutzsatzung geschützt, - § 39(5)2. BNatSchG ist zu beachten
(b) Beseitigung von Nistkästen an Bäumen und Gebäuden	Höhlenbrütende Arten: Hausrotschwanz Blaumeise, Kohlmeise, Haubenmeise Grünfink	Der vorhandene Baumbestand im Plangebiet bietet auf Grund seines geringen Alters keine geeigneten Nisthöhlen für Brutvögel oder Rückzugsräume für Fledermäuse. An den Bäumen im Plangebiet und an einigen Gebäuden befinden sich jedoch Nistkästen. Im Zusammenhang mit dem Abriss von Gebäuden oder der erforderlichen Fällung von Bäumen droht deshalb der Verlust der betreffenden Nistplätze. mögliche Beeinträchtigung wäre erheblich, <u>Maßnahme (städtebaulicher Vertrag):</u> - Vermeidung der Zerstörung von Nistplätzen von Brutvögeln Nistkästen, die an abzureißenden Gebäuden oder zu fallenden Bäumen vorhanden sind, sind vor Durchführung der Abriss- oder Fällmaßnahme an anderer geeigneter Stelle im Plangebiet, vorzugsweise an zu erhaltenden Bäumen, anzubringen.
(a) Errichtung dichter Grundstückseinfriedungen	Kleinsäuger: - Igel Amphibien: - Erdkröte - Grasfrösche	Die Errichtung dichter Grundstückseinfriedungen könnte die Wanderung von Amphibien aus dem Bereich Kienluchgraben sowie den Durchschlupf für Kleinsäuger erschweren und so zur Zerschneidung von Lebensräumen führen. mögliche Beeinträchtigung wäre erheblich, <u>Maßnahmen:</u> Durchlässigkeit von Einfriedungen durch Festsetzung gewährleisten
Beseitigung von Gehölzen innerhalb der geplanten Grünflächen (b)	Freibrüter - Amsel Nachtigall Amphibien: - Erdkröte - Grasfrösche	Die Beseitigung vorhandener Gehölze innerhalb der geplanten Grünflächen, die Nistplätze geschützter Brutvogelarten beherbergen, würde zur Zerstörung der Nistplätze und ggf. bei Beseitigung während der Brutzeit zur Tötung der Tiere führen. Ebenfalls würde die Laubhumusaufgabe beeinträchtigt. Hierdurch könnten Beeinträchtigungen geschützter Arten entstehen, die am Kienluchgraben leben. mögliche Beeinträchtigung wäre erheblich,

Beeinträchtigung (b) baubedingt (a) anlagebedingt	betroffene Arten	Empfindlichkeit der betroffenen Art gegenüber der Planung, Erheblichkeit
		<p><u>Maßnahmen:</u></p> <p>- im Randbereich zum Kienluchgraben: Festsetzung einer privaten Grünfläche (mit GFL für den Wasser- und Bodenverband) BNatSchG § 39(5)2. ist zu beachten</p>
(a,b) Ausbau der Straße In den Ruthen entlang der Heidekrautbahn	Zauneidechse	<p>Durch den geplanten Ausbau der Straße in den Ruthen könnten eventuell Störungen von im Bahnbereich (außerhalb des Plangebiets) lebenden Zauneidechse verursacht werden.</p> <p><u>Maßnahme (städtebaulicher Vertrag)</u></p> <p>- Ausbau der Straße In den Ruthen gemäß der im städtebaulichen Vertrag vereinbarten Erschließungsplanung innerhalb der im Bebauungsplan auf der Fläche des Erschließungsträgers festgesetzten 10m breiten Straßenverkehrsfläche mit nur 5m Breite befestigter Fläche. Gegenüber der bisherigen Wegeführung der Straße in den Ruthen rückt die auszubauende befestigte Wegefläche hierdurch um ca. 2m vom potentiellen Lebensraum der Zauneidechse ab. Es verbleiben beidseits der befestigten Straßenfläche Grünstreifen.</p> <p>Hierzu wird im Städtebaulichen Vertrag geregelt:</p> <p>- <u>Biotopaufwertung angrenzend an den Bahnbereich zur Verbesserung der Habitatsituation der Zauneidechse</u></p> <p>Im Teilabschnitt der Straße In den Ruthen, der im Plangebiet liegt, sind auf dem in der Erschließungsplanung vorgesehenen Grünstreifen zwischen Bahnböschung und Fahrbahn im besonnenen Bereich in 3 Abschnitten von jeweils 10m Länge Totholzhaufen bzw. Baumstämme abzulagern, die dort verrotten sollen und so der Zauneidechse Unterschlupf und Sonnenplätze bieten. In diesen Bereichen ist auf das Aufbringen von Mutterboden und eine Ansaat von Rasen zu verzichten, sodass hier der Untergrund als Rohboden (Sand) belassen wird.</p>

I./8.6.2.2 Drohende Verstöße gegen Verbot nach § 44(1) BNatSchG

betroffene europäische geschützte Art	drohender Verstoß gegen Verbot nach § 44(1)BNatSchG				Abwendung des drohenden Verstoßes gegen Verbot nach § 44(1)BNatSchG
	44(1)1. BNatSchG Tiere: Störungs- und Tötungsverbot	44(1)2. BNatSchG Tiere: Störungsverbot während best. Zeiten	44(1)3. BNatSchG Tiere: Beschädigungsverbot geschützter Lebensstätten einsch. Reviere	44(1)4. BNatSchG Pflanzen: Beschädigungsverbot Pflanzen u. Standort	
wandernde Tiere, die das Plangebiet queren -Igel - Erdkröte - Grasfrosch - Wasserfrosch	x		x	-	- Festsetzung durchlässiger Grundstückseinfriedungen
Nischenbrüter in zum Abriss vorgesehenen Gebäuden - Haussperling - Hausrotschwanz - ggf. Amsel - ggf. Kohlmeise	x		x		- Abrissmaßnahmen nur außerhalb der Brutzeit bzw. nach Kontrolle auf das Vorhandensein von genutzten Niststandorten (betrifft auch vorhandene Nisthilfen)
Freibrüter innerhalb der geplanten Wohngebiets- und Grünflächen - Amseln - Zilpzalp - Ringeltaube - Zaunkönig	x		x	-	- Bei Eingriffen in Gehölzbestände sind die Verbotstatbestände § 39(5)2. zu beachten.
Höhlenbrüter in Nistkästen: - Hausrotschwanz - Blaumeise, - Kohlmeise, Haubenmeise - Grünfink	x		x		- Nistkästen, die an abzureißenden Gebäuden oder zu fallenden Bäumen vorhanden sind, sind vor Durchführung der Abriss- oder Fällmaßnahme an anderer geeigneter Stelle im Plangebiet, vorzugsweise an zu erhaltenden Bäumen, anzubringen.

I./8.6.2.3 Maßnahmen zur Abwendung drohender Verstöße gegen Verbot nach § 44(1)BNatSchG

Festsetzungen von Maßnahmen im Bebauungsplan

Grundstückseinfriedung

- Es wird festgesetzt, dass Grundstückseinfriedungen so herzustellen sind, dass über Gelände Öffnungen als Durchschlupf für Amphibien und Kleinsäuger mit einem lichten Öffnungsmaß von mindestens 10 cm im Durchmesser und einer Anzahl von mindestens 1 Stck. je lfd.m vorhanden sind. Dies kann auch dadurch erreicht werden, dass die Einzäunung einen Abstand von 10 cm zur Geländeoberfläche hat.

Vereinbarung von Maßnahmen im städtebaulichen Vertrag

- Biotopaufwertung angrenzend an den Bahnbereich zur Verbesserung der Habitatsituation der Zauneidechse

Im Teilabschnitt der Straße In den Ruthen, der im Plangebiet liegt, sind auf dem in der Erschließungsplanung vorgesehenen Grünstreifen zwischen Bahnböschung und Fahrbahn im besonnten Bereich in 3 Abschnitten von jeweils 10m Länge Totlzhaufen bzw. Baumstämme abzulagern, die dort verrotten sollen und so der Zauneidechse Unterschlupf und Sonnenplätze bieten. In diesen Bereichen ist auf das Aufbringen von Mutterboden und eine Ansaat von Rasen zu verzichten, sodass hier der Untergrund als Rohboden (Sand) belassen wird.

- Vermeidung der Tötung von Brutvögeln oder Fledermäusen und Vermeidung der Zerstörung von Nistplätzen bzw. Ruheplätzen im Zusammenhang mit Abrissmaßnahmen

Falls der Abriss von Gebäuden innerhalb der Brutzeit (01.März bis 30.September) erforderlich ist, sind die betreffenden Gebäude auf Nester abzusuchen. Werden Exemplare geschützter Arten oder deren genutzte Nistplätze gefunden, ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen ist abzustimmen.

- Vermeidung der Zerstörung von Nistplätzen von Brutvögeln

Nistkästen, die an abzureißenden Gebäuden oder zu fallenden Bäumen vorhanden sind, sind vor Durchführung der Abriss- oder Fällmaßnahme an anderer geeigneter Stelle im Plangebiet, vorzugsweise an zu erhaltenden Bäumen, anzubringen.

Bestehende gesetzliche Regelungen

§ 39 BNatSchG enthält Vorschriften zum Allgemeinen Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen. Hierzu wird insbesondere in **§ 39 (5) BNatSchG** festgelegt:

„Es ist verboten,

1. die Bodendecke auf Wiesen, Feldrainen, Hochrainen und ungenutzten Grundflächen sowie an Hecken und Hängen abzubrennen oder nicht land-, forst- oder fischereiwirtschaftlich genutzte Flächen so zu behandeln, dass die Tier- oder Pflanzenwelt erheblich beeinträchtigt wird,

2. **Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen**; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen,

3. Röhrichte in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zurückzuschneiden; außerhalb dieser Zeiten dürfen Röhrichte nur in Abschnitten zurückgeschnitten werden,

4. ständig wasserführende Gräben unter Einsatz von Grabenfräsen zu räumen, wenn dadurch der Naturhaushalt, insbesondere die Tierwelt erheblich beeinträchtigt wird.

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

1. behördlich angeordnete Maßnahmen,

2. Maßnahmen, die im öffentlichen Interesse nicht auf andere Weise oder zu anderer Zeit durchgeführt werden können, wenn sie

a) behördlich durchgeführt werden,

b) behördlich zugelassen sind oder

c) der Gewährleistung der Verkehrssicherheit dienen,

3. nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft,

4. zulässige Bauvorhaben, wenn nur geringfügiger Gehölzbewuchs zur Verwirklichung der Baumaßnahmen beseitigt werden muss. ...“

Unter der Voraussetzung der Realisierung der o.g. Maßnahmen bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei Verwirklichung der Bebauungsplanung der drohende Verstoß gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht abgewendet werden könnte.

II. Planungsvorgaben und fachbezogene Anforderungen

II / 1. Raumordnung und Landesplanung, Regionalplanung

II / 1.1 Raumordnung und Landesplanung

Rechtliche Grundlagen und Anforderungen der Raumordnung und Landesplanung

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

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007(GVBl. I S. 235),
- dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 (GVBl. II S. 186)

(Mit Urteil vom 16.06.2014 hat das Oberwaltungsgericht Berlin-Brandenburg die Brandenburger Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) für unwirksam erklärt. Bis zur Rechtskraft des Urteils findet der LEP B-B weiterhin Anwendung. Nach Rechtskraft des Urteils werden für die hier vorliegende Planung die bisher gemäß LEP B-B geltenden Ziele der Raumordnung und Landesplanung mit der Wertigkeit von Grundsätzen betrachtet und in der Planung berücksichtigt.)

Die Gemeinde Mühlenbecker Land ist eine amtsfreie Gemeinde, die zum Mittelbereich Oranienburg gehört. (Z 2.9 LEP B-B). Nach den Festlegungen des LEP B-B ist die Gemeinde Mühlenbecker Land kein Zentraler Ort. Für das Plangebiet enthält der LEP B-B keine zeichnerischen Festlegungen. Die für die vorliegende Planung relevanten Grundsätze und deren Berücksichtigung in der vorliegenden Planung sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Ziele und Grundsatz der Raumordnung	Berücksichtigung in der vorliegenden Planung
Grundsätze aus § 5 Abs. 1 und 2 LEPro 2007: Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche; Vorrang der Innenentwicklung, dabei Priorität der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen	Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsgebietes des Ortsteiles Schildow. Es umfasst eine Fläche mit baulichem Bestand, die durch Kleingärten und Erholungsbauten genutzt wird.
Grundsatz 4.1 LEP B-B: vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur; Konzentration zusätzlicher Wohnsiedlungsflächenentwicklungen auf siedlungsstrukturell und funktional geeignete Siedlungsschwerpunkte; räumliche Zuordnung und ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung	Das Plangebiet befindet sich im Nahbereich des Ortszentrums des Ortsteiles Schildow, das Einrichtungen der Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen (Verbrauchermarkt, medizinische Praxen, Schule, Hort, Turnhalle, Sportplatz und Sporthalle, Bürgersaal) vorhält. Das Plangebiet ist bisher nicht öffentlich zugänglich, ist jedoch vom öffentlichen Straßennetz und umgebendem Wohnsiedlungsgebiet umgeben.
Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 LEP B-B: Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen innerhalb von Gemeinden mit festgelegtem Gestaltungsraum Siedlung in Siedlungsbereichen außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption dieser Siedlungsbereiche (0,5 ha/ 1000 Einwohner im Zeitraum von 10 Jahren); Grundsätze aus § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007: Sicherung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt; Vermeidung der Freirauminanspruchnahme;	Das Plangebiet liegt im Siedlungsgebiet des Ortsteiles Schildow. Deshalb wendet die Gemeinde das Verfahren nach §13a BauGB an. (Siehe hierzu unter I./ 3.) Flächen, die nach § 13a Abs. 1 BauGB durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung entwicklungsfähig sind, gehören zu den Nachverdichtungspotenzialen, die als Innenentwicklung im Sinne von Plan-satz 4.5 Abs. 1 Nr. 4 LEP B-B zu werten sind. Dem entsprechend soll die Planungsabsicht ohne Inanspruchnahme der zusätzlichen Entwicklungsoption umgesetzt werden.
Grundsatz 5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B: Freiraumerhalt; Minimierung der Freirauminanspruchnahme bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen.	Auf Grund der bisherigen Nutzung des Plangebietes durch Kleingärten und Erholungsbauten stellt das Plangebiet im planungsrechtlichen Sinne einen Außenbereich im Innenbereich dar. Da sich die Fläche jedoch innerhalb des Siedlungsgebietes des OT Schildow befindet, stellt die planerische Entwicklung in diesem Bereich keine raumordnerische Freirauminanspruchnahme dar.

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

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg** teilte mit Schreiben vom 02.12.2014 zum Entwurf des Bebauungsplanes vom August 2014 mit:

"zu der angezeigten Planungsabsicht teilen wir Ihnen gemäß Art. 12 des Landesplanungsvertrages in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.02.2012 (GVBl. I Nr. 14) die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mit.

Planungsabsicht

Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines innerörtlichen Wohngebietes im Ortsteil Schildow. In dem ca. 3,9 ha großen Plangebiet sind bisher Kleingärten und Erholungsbauten einschließlich der zugehörigen privaten Erschließungswege vorhanden.

Beurteilung der Planungsabsicht

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

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

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235) sowie
- der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 (GVBl. II S. 186).

Bewertung

Die dargelegte Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Nach den Festlegungen des LEP B-B ist die Gemeinde Mühlenbecker Land kein Zentraler Ort. Die Gemeinde hat nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B Anteil am Gestaltungsraum Siedlung. Für das Plangebiet enthält der LEP B-B jedoch keine zeichnerischen Festlegungen.

Die für die Bewertung der Planung relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind in der Begründung des Bebauungsplanes (S. 49) bereits weitgehend benannt, so dass auf eine Wiederholung der Plansätze hier verzichtet werden kann.

Da das Plangebiet inmitten des Siedlungsbereichs von Schildow liegt und nach der Begründung durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung entwicklungsfähig ist, besteht kein Konflikt zu Ziel 4.5 LEP B-B.

Die Grundsätze der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung (vgl. § 5 Abs. 1 - 3 LEPro 2007; 4.1 LEP B-B) und zur Freiraumentwicklung (vgl. 5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B) sind angemessen berücksichtigt.

Da für diese Planung Kleingärten und Erholungsbauten der vorgesehenen Wohnbebauung weichen müssen, verweisen wir ergänzend auf den Grundsatz aus § 6 Abs. 3 LEPro 2007, wonach siedlungsbezogene Freiräume für die Erholung gesichert und entwickelt werden sollen.

Hinweise

Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit Urteil vom 16.06.2014 die Brandenburger Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 für unwirksam erklärt. Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig. Bis zu einer möglichen Rechtskraft des Urteils findet der LEP B-B weiterhin uneingeschränkt Anwendung.

Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt."

Berücksichtigung: Das Plangebiet umfasst eine Freiraumfläche im Siedlungsgebiet des Ortsteiles Schildow, die jedoch im Wesentlichen nicht durch die Bewohner des OT Schildow bzw. der Gemeinde Mühlenbecker Land genutzt wurde, da die Gartenanlage bisher nicht öffentlich zugänglich war. Von den 80 betroffenen Kleingartenparzellen im Plangebiet waren Ende 2014 noch 32 genutzt bzw. es bestanden hierfür noch Nutzungsverhältnisse. Hiervon wurde **nur 1 Parzelle** im Plangebiet wird durch einen **Einwohner aus der Gemeinde Mühlenbecker Land** genutzt. Alle übrigen Nutzer waren keine Einwohner der Gemeinde Mühlenbecker Land.

Im **Flächennutzungsplan** des OT Schildow der Gemeinde Mühlenbecker Land ist im Plangebiet **keine Fläche für Dauerkleingärten** dargestellt, sondern Mischgebiet, allgemeines Wohngebiet und entlang des Grabens Grünfläche Parkanlage. In der Begründung des Flächennutzungsplanes für den OT Schildow wird hierzu ausgeführt:

„5 3 7 Wohnungs- und siedlungsnahe Grünanlagen ...

Kleingärten

Die Richtwerte zur Versorgung mit Kleingartenflächen liegen bei 5 m²/ EW. Für die derzeitige Bevölkerungszahl ergibt sich damit ein Bedarf von 1,4 ha, für das Jahr 2010 ein Bedarf von 2,5 ha. **Aufgrund der Einzelhausbebauung auf relativ großen Grundstücken und dem geringen Anteil an Geschosswohnungsbau in Schildow ist zukünftig von einem geringen Bedarf an Kleingärten auszugehen, daher dürfte der o. g. Betrag nicht zum tragen kommen. Der Flächennutzungsplan stellt keine Kleingartenflächen dar ..."**

Das **Landesamt für Bauen und Verkehr** teilte mit Schreiben vom 09.12.2014 zum Entwurf des Bebauungsplanes vom August 2014 mit:

*"Der Standort des geplanten Wohngebietes ist aus verkehrlicher Sicht landesplanerisch **nicht** relevant.*

...

Für die Verkehrsbereiche übriger ÖPNV, Schienenpersonennahverkehr, ziviler Luftverkehr (Flugplätze), Landeswasserstraßen und Häfen liegen mir Informationen zu Planungen, die das Vorhaben betreffen können, nicht vor. ..."

Zu den Hinweisen des Landesamt für Bauen und Verkehr zur Bahnanlage (Heidekrautbahn) siehe unter I / 5.6.

II / 1.2 Regionalplanung

Rechtliche Grundlagen der Regionalplanung

- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“ (ReP-Wind) vom 05. März 2003 (im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 36 vom 10.09.2003)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, - Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung / Windenergienutzung“ (ReP-RW) Satzungsbeschluss vom 24. November 2010 und Teilgenehmigung (ohne Windenergie und Vorbehaltsgebiet Nr. 65 „Velten“ vom 14.02.2012).

Berücksichtigung der Anforderungen der Regionalplanung in der vorliegenden Planung

Die o. g. Planungen enthalten in Bezug auf das hier vorliegende Plangebiet keine relevanten Darstellungen. Deshalb wird davon ausgegangen, dass die Ziele und Grundsätze der Regionalplanung dem hier vorliegenden Bebauungsplan nicht entgegenstehen.

Die **Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 10.11.2014 zum Entwurf des Bebauungsplanes vom August 2014 mit:

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

- *Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Windenergienutzung" (ReP-Wind) vom 05. März 2003 (ABl. S. 843)*
- *Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung / Windenergienutzung" (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 2012 S. 1659)*

Der Bebauungsplan GML Nr. 20 "Wohnbebauung Schönfließer Straße - Am Kienluchgraben" ist mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar.

Begründung:

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung hat die städtebauliche Ordnung und Entwicklung einer ca. 3,89 ha großen Fläche im Ortsteil Schildow westlich der Bahnlinie "Heidekrautbahn" und nördlich der Schönfließer Straße zum Inhalt. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes zur Deckung des Bedarfes geschaffen werden. Das Plangebiet ist derzeit von zum Teil ungenutzten Kleingärten bestanden, die den Festsetzungen im Flächennutzungsplan widersprechen.

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes erstreckt sich innerhalb des Siedlungszusammenhangs Schildows. In den Regionalplänen der Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel werden keine Festsetzungen zu der in Rede stehenden Planungsabsicht berührt.

Insofern stehen der Umsetzung des Wohngebiets keine regionalplanerischen Belange entgegen."

II / 1.3 Flächennutzungsplan, Landschaftsplan

II / 1.3.1 Bisherige Darstellung und Anpassung des Flächennutzungsplanes

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



Bisherige Darstellung im Plangebiet



 Umgrenzung des Plangebietes
angepasste Darstellung im Plangebiet

 Umgrenzung des Plangebietes

Legende Flächennutzungsplan (Ausschnitt)

I. Darstellungen	
Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)	
	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Grün- und Freiflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)	
	Grünflächen
Zweckbestimmung:	
	Parkanlage
Flächen zum Schutz; zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)	
	Flächen zum Schutz; zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächenübersicht FNP für das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes

Nutzung	Fläche im Plan- gebiet bisher (ha)	Fläche im Plan- gebiet nach Anpassung (ha)	Bilanz Anpas- sung FNP
Allgemeines Wohngebiet	1,8	3,6	+ 1,8 ha
Mischgebiet	0,5	-	- 0,5 ha
Grünfläche	1,6	0,3	- 1,3 ha
davon mit überlagernder Darstellung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	1,0	-	- 1,0 ha
gesamt	3,9	3,9	-

Der Flächennutzungsplan stellte bisher auf einer nordwestlichen und einer östlichen Teilfläche des Plangebietes ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl GRZ 0,2 und Geschossflächenzahl GFZ 0,3 dar.

Eine südliche Teilfläche des Plangebietes an der Schönfließener Straße ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl GRZ 0,3 und Geschossflächenzahl GFZ 0,6 dargestellt.

Entlang des Kienluchgrabens wird das Plangebiet von einer Grünfläche (Parkanlage) gequert, die sich entlang des Grabens in nördlicher und südlicher Richtung fortsetzt. Ein Teil der Grünfläche ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überlagernd dargestellt.

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

Gemäß §13a(2)2. BauGB darf durch die Anpassung des Flächennutzungsplanes die **geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt** werden.

Die Anpassung des Flächennutzungsplans umfasst folgende Änderungen von Darstellungen des Flächennutzungsplanes:

- Änderung der bisherigen Darstellung eines Mischgebietes an der Schönfließener Straße in eine Darstellung als Bestandteil des allgemeinen Wohngebietes
- Änderung der bisherigen Darstellung eines Teiles der Grünfläche in eine Darstellung als Bestandteil des allgemeinen Wohngebietes, Wegfall der Darstellung als Parkanlage und Maßnahmenfläche auf der Grünfläche

(Zur Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes im Einzelnen siehe unter III.)

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

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

Änderung der bisherigen Darstellung eines Mischgebietes an der Schönfließener Straße in eine Darstellung als Bestandteil des allgemeinen Wohngebietes

In der Begründung des Flächennutzungsplanes wird zu den geplanten Mischgebietsflächen ausgeführt:

„5.5 Leitlinien und Planungsziele für die Gemeindeentwicklung
5.5.4 Gewerbliche Entwicklung

...

Mischgebiete werden sinnvollerweise im Ortszentrum ausgewiesen. Sie sollen zu einer qualitativen Verbesserung der Versorgungslage (Einzelhandel) der Schildower Bevölkerungen beitragen. Sie sollen nicht zu einer Funktionsentleerung des Ortszentrums führen, sondern es sinnvoll ergänzen. Daneben bietet sich auch die Möglichkeit Gewerbebetriebe unterzubringen, die das Wohnen nicht wesentlich stören (z. B. Dienstleistungsbetriebe).“

Die im Flächennutzungsplan bisher im vorliegenden Plangebiet dargestellte Mischgebietsfläche wurde bisher durch Kleingärten und Erholungsbauten genutzt. Gewerbliche Nutzungen, die in einem Mischgebiet zulässig wären, sind im Plangebiet bisher nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt am äußeren Rand des Ortszentrums des OT Schildow. Im eigentlichen Ortszentrum von Schildow sind ausreichend große Flächen für die zentrenrelevanten Nutzungen der Nahversorgung und Dienstleistungen vorhanden. Deshalb besteht im vorliegenden Plangebiet kein Bedarf an

zusätzlichen gewerblichen Nutzungen, für deren Zulässigkeit die Festsetzung eines Mischgebietes erforderlich wäre.

Entsprechend dem erheblichen Wohnbedarf im OT Schildow soll das bisher entlang der Schönfließener Straße dargestellte Mischgebiet im vorliegenden Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und in der Darstellung des Flächennutzungsplanes entsprechend angepasst werden. Diese geplante bauliche Entwicklung fügt sich in die umgebenden Wohngebiete, die der Flächennutzungsplan darstellt und die weitgehend auch bereits vorhanden sind, gut ein.

Auch im nun geplanten allgemeinen Wohngebiet an der Schönfließener Straße sind neben dem Wohngebietsversorgende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Weitere gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht stören, sind hier ausnahmsweise zulässig. Für diese das Wohnen ergänzenden Nutzungen kommt innerhalb des insgesamt geplanten Wohngebietes vorzugsweise der Bereich an der Schönfließener Straße in Betracht, da hier eventuelle Störungen der rückwärtigen ruhigeren Wohnbereiche weniger zu erwarten sind.

In sofern steht die geplante Änderung des bisher im Flächennutzungsplan dargestellten Mischgebietes an der Schönfließener Straße in ein allgemeines Wohngebiet einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Gemeindegebiet der Gemeinde Mühlenbecker Land nicht entgegen. (Zum Maß der baulichen Nutzung siehe unter (III.3))

Änderung der bisherigen Darstellung eines Teiles der Grünfläche in eine Darstellung als Bestandteil des allgemeinen Wohngebietes, Wegfall der Darstellung als Parkanlage und Maßnahmenfläche auf der Grünfläche

In der Begründung des Flächennutzungsplanes wird zu den geplanten Grünflächen ausgeführt:

„5 3 7 Wohnungs- und siedlungsnahe Grünanlagen

...

5 3 7 2 Leitsätze

Aufgrund der Freiraum- und Siedlungsstruktur der Gemeinde und dem engen Bezug der Siedlungsräume zum umgebenden Landschaftsraum, ist es nicht sinnvoll, sich allein an den Richtweiten zur Grün- und Freiflächenversorgung zu orientieren. Zur Beurteilung der Versorgung der Bevölkerung mit wohnungs- und siedlungsnahen Grün- und Freiflächen muss daher das gesamte Freifächensystem Schildows betrachtet werden, also auch Flächen die aufgrund ihrer Schutzgebietsausweisung als LSG/NSG, der Naherholung der Bevölkerung zur Verfügung stehen und deren Erhaltung entsprechend gesichert ist.

Durch die besondere, kleinteilige und mit der Landschaft verzahnte Siedlungsstruktur in Schildow, die es ermöglicht, von jedem Grundstück aus in ca. 500 m Entfernung den offenen Landschaftsraum zu erreichen, erscheint es wenig sinnvoll, hier die Bemessungsgrundlage des Deutschen Städtetages zugrunde zu legen.

Bei der Betrachtung der Versorgung mit wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen bleiben die Wald- und Landwirtschaftsflächen unberücksichtigt. Die Definition der erholungswirksamen Flächen bezieht sich lediglich auf die nach § 5 BauGB dargestellten Grünflächen verschiedener Zweckbestimmung. Dessen ungeachtet fließen die angrenzenden Landschaftsräume in die Betrachtung der Erholungsflächen mit ein, da sie ohnehin z. T. die Funktion als Erholungs- und Naherholungsraum übernehmen sollen. Außerdem ist bei der Bilanzierung der erholungswirksamen Grün- und Freiflächen der hohe Anteil privater Grünflächen zu berücksichtigen.

Als weiteres Erholungsgebiet, auch für die angrenzenden Gemeinden, fungiert der Kiessee, der über einen Campingplatz sowie eine Badestelle verfügt und als Angelgewässer genutzt wird.

Für die Entwicklung eines Freifächensystems, das die gesamten erholungswirksamen Flächen umgreift, werden folgende Leitsätze zugrundegelegt:

- *Durch die Sicherung und Entwicklung von Grün- und Freiflächen soll die Vernetzung der Siedlungsräume mit dem Landschaftsraum gewährleistet werden.*
- *Ziel ist es, vom Gemeindeinneren bis zu den Landschaftsräumen die Intensität der Erholungsnutzungen zu senken.*
- *Zudem ist eine ausgewogene siedlungsräumliche Verteilung von erholungswirksamen Freiflächen anzustreben.*
- *Die unmittelbare Nähe der Landschaft am Tegeler Fließ zum Ortskern, ist zu erhalten und soll entsprechend der wichtigen Funktion als Naherholungs- und ökologischer Ausgleichsraum gesichert und erlebbar gemacht werden.*
- *Zur Gewährleistung der Versorgung mit erholungswirksamen Flächen mit soziokulturellen Funktionen soll ein in Nord-Süd-Richtung verlaufender Grünzug geschaffen werden.*
- *Mit der Erstellung des Grünzuges werden die erholungsintensiven Nutzungen aus den sensiblen Landschaftsräumen des NSG und LSG herausgehalten.*
- *Um dieser Funktion gerecht werden zu können, muss die Parkanlage eine qualitativ hohe Ausstattung erhalten.*

5 3 7 3 Planung

Wie in der Bestandsbeschreibung dargestellt, existieren in Schildow z. Z. keine als Parkanlage fungierenden öffentlichen Grünflächen, die einer Erholungsnutzung zur Verfügung stehen. Um die Versorgung der Bevölkerung mit wohnungs- und siedlungsnahem Grün zu verbessern, soll als zentrale Maßnahme zur Vernetzung der Freiflächen im Norden und Süden der Gemeinde ein in nord-südlicher Richtung verlaufender öffentlicher Grünzug errichtet werden, der von jeglicher baulichen Nutzung freizuhalten ist. Der Grünzug soll nicht nur eine wichtige Erholungsfunktion für die Bevölkerung übernehmen, sondern auch die Wohngebiete durch Rad- und Fußwege verbinden. Hiermit kann eine wichtige Lücke im Freiraum- und Wegekonzept der Gemeinde geschlossen werden. Er soll vor allem eine Ausstattung für soziokulturelle Funktionen (Bänke, Spielplatz etc.) aufweisen. Zugleich können mit dem Grünzug die verschiedenen Biotoptypen Wald, Wiese, Flur und Niederung als „grünes Band“ miteinander verbunden werden.

Das Naherholungsgebiet Kieselsee (Badestelle, Erholung in der Natur) mit lokalem und überörtlichem Einzugsbereich soll ggf. mit sportlich - spielerischen Einrichtungen ergänzt werden. In Verbindung mit der Aufwertung dieser Fläche werden Maßnahmen zur Verbesserung der Wasserqualität durchgeführt.

Die Schaffung der Nord-Süd gerichteten Grünverbindung und eine soweit wie mögliche Renaturierung der beiden Fließtäler gelten dabei als Grundgerüst der Freiflächenstruktur.

Unterstützend für eine Vernetzung von Freiflächen ist die Sicherung bzw. Schaffung fußläufiger Wegeverbindungen, welche als Wanderwege auf der Beikarte Naturschutz- und Landschaftsraum verortet sind. Neben der angesprochenen wichtigen Nord-Süd-Verbindung sollen auch - zumindest fußläufige - Vernetzungen der Freiflächen in Ost-West-Richtung geschaffen werden. Innerhalb des nördlichen Gemarkungsgebiet bietet sich eine Verbindung von dem Naherholungsgebiet am Kieselsee über die Charlottenstraße in den westlichen Landschaftsraum an.

Insgesamt kann die Versorgung an Grün- und Freiflächen in Schildow als gesichert gelten, da die als Wald- oder Feld-, Flur-, Wiesen- und Landwirtschaftsflächen dargestellten Flächen eine Erholungsfunktion erfüllen und für die Bewohner gut erreichbar sind. Gleichzeitig muss jedoch berücksichtigt werden, dass der Schildow umgebende, erholungswirksame Landschaftsraum, der zudem als NSG oder LSG unter Schutz gestellt wird, nur begrenzt die Funktionen öffentlicher Grünflächen übernehmen kann.

Insbesondere die Ausstattung mit Spielmöglichkeiten für Kleinkinder, Möglichkeiten intensiver Erholungsnutzung (Liegewiese) oder die Ausstattung mit Unterständen und Bänken etc. sind hier nur eingeschränkt gegeben. Es ergibt sich deshalb trotz der günstigen Ausgangsbedingungen durch die Verflechtung mit dem umgrenzenden Naturraum die Notwendigkeit, eine siedlungsnahe Grünfläche zu schaffen, welche die erholungsintensiven Nutzungen aufnimmt und damit zugleich den empfindlicheren Landschaftsraum von diesen Ansprüchen entlastet. Mit der Schaffung des in Nordsüd - Richtung verlaufenden öffentlichen Grünzuges kann dieser Bedarf ausreichend gedeckt werden.“

Auszug Flächennutzungsplan Schildow, bisherige Darstellung, mit Umgrenzung des Plangebietes

Luftbild unter Verwendung von Daten des Landes Brandenburg mit Umgrenzung des Plangebietes



Umgrenzung des Plangebietes



Umgrenzung des Plangebietes



Der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Grünzug im OT Schildow war im Flächennutzungsplan entsprechend dessen Begründung zur Sicherung der wohnnahen Erholung durch innerörtliche Grünflächen sowie zur Vernetzung der Siedlungsräume mit dem umgebenden erholungsrelevanten Landschaftsraum geplant. Im Verlauf dieses Grünzuges liegen das Kindelfieß und der Kienluchgraben. (Siehe unter I./7.1.1 Biotopverbund)

Das Kindelfieß, das den mittleren und südlichen Teil der bebauten Ortslage des OT Schildow quert, ist in seinem umgebenden Landschaftsraum weitgehend fußläufig erlebbar. Die angestrebte Erholungsnutzung der Landschaft und Verbindung mit dem umgebenden Landschaftsraum wurde hier im Wesentlichen umgesetzt.

Der weiter nördlich gelegene Kienluchgraben ist hingegen nur sehr eingeschränkt erlebbar. Südlich der Schönfließler Straße (gegenüber dem Plangebiet) verläuft er zwischen der Stellplatzfläche eines Supermarktes auf der einen und dicht angrenzenden Wohnnutzungen auf der anderen Grabenseite. (siehe unter I./ 4.1.2) Eine öffentlich nutzbare Erholungswegebeziehung mit Anbindung an den Land-

schaftsraum des Kindelfließes ist hier nicht vorhanden und wegen der bestehenden Eigentumsverhältnisse auch kaum herstellbar.

Innerhalb des Plangebietes reichen die bisherigen Garten- und Erholungsnutzungen teilweise bis unmittelbar an den Kienluchgraben heran. Eine öffentliche Zugänglichkeit des Grabenbereiches oder eines angrenzenden Grünraumes ist hier ebenfalls nicht gegeben. Nördlich der Schönfließener Straße ist der Kienluchgraben im Pangebiet auf einer Teilstrecke von 65m verrohrt und hier auch aus diesem Grund nicht mehr als Gewässer erlebbar.

Im Norden innerhalb des Plangebietes beginnt der Kienluchgraben, er findet nördlich außerhalb des Plangebietes keine Fortsetzung. Der Bereich nördlich der Freyastraße ist nahezu vollständig mit Einfamilienwohnhäusern bebaut. Ein öffentlicher Grünraum als Anschluss an den umgebenden Landschaftsraum ist hier nicht realisierbar.

Die Planintention des Flächennutzungsplanes bezüglich des geplanten Grünzuges im Plangebiet sowie bezüglich der Vernetzung des Siedlungsgebietes mit dem umgebenden Landschaftsraum wird in der vorliegenden Planung unter Berücksichtigung der vorstehend erläuterten Rahmenbedingungen wie folgt umgesetzt:

Dem Gedanken des **Grünzuges entlang des Kienluchgrabens** wird den Umständen entsprechend wie folgt angemessen Rechnung getragen:

Im Verlauf des Kienluchgrabens setzt der Bebauungsplan eine private Grünfläche fest. Der Grünfläche entlang des Kienluchgrabens angelagert befinden sich die festzusetzenden Bereiche WA2 des allgemeinen Wohngebietes, die für eine Bebauung mit barrierefreien Wohnungen für behinderte und alte Menschen vorgesehen sind. Für diese Nutzergruppen besteht, auch auf Grund der demografischen Entwicklung, ein besonders dringender Wohnbedarf in der Gemeinde Mühlenbecker Land. Wegen der zentrumsnahen Lage ist das Plangebiet für diese Wohnformen besonders geeignet. Mit der Festsetzung einer Fläche für ein Gehrecht wird die Zugänglichkeit der Grünfläche entlang des Grabens für diese Nutzergruppen, der das Erreichen der umgebenden Landschaftsräume trotz geringer Entfernungen möglicher Weise schwer fällt, planerisch gesichert.

Durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird ebenfalls die Zugänglichkeit des Grabenbereiches für den Wasser- und Bodenverband gesichert, der für die Pflege des Kienluchgrabens zuständig ist.

Darüber hinaus dient die Festsetzung der Grünfläche entlang des Grabens auch dem Schutz des Grabenbereiches als wertvollem Naturraum sowie als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

(Zur Begründung der einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplanes siehe auch unter (III.)

Der **öffentliche Zugang zum Landschaftsraum im Norden Schildows** ist nördlich des Plangebietes im Verlauf des ursprünglich geplanten Grünraumes nur über die Straße In den Ruthen möglich. Südlich des Plangebietes auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Schönfließener Straße besteht ebenfalls keine Anschlussmöglichkeit an Fuß- oder Radwege entlang des Kienluchgrabens. Eine öffentliche Durchquerungsmöglichkeit des Plangebietes besteht bisher ebenfalls nicht.

Um neben einer hohen Wohnqualität auch eine attraktive öffentliche Durchwegungsmöglichkeit des Plangebietes insbesondere für Fußgänger und Radfahrer zu schaffen, ist im vorliegenden Bebauungsplan die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich geplant. Sie beginnt gegenüber der Einmündung der Behrensstraße in die Schönfließener Straße, durchquert das Plangebiet in Richtung Nordost und führt auf die Straße In den Ruthen, die der Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche festsetzt, soweit sie im Plangebiet liegt. Über die Straße In den Ruthen kann auch der Landschaftsraum nördlich des OT Schildow erreicht werden.

Die bisher im Flächennutzungsplan dargestellte **Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entfällt** innerhalb des vorliegenden Plangebietes in der Darstellung des Flächennutzungsplanes aus folgenden Gründen:

Der Flächennutzungsplan und der Landschaftsplan enthalten keine Festlegungen dazu, welche Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft hier umgesetzt werden sollen.

Da der vorliegende Bebauungsplan als Planungsmaßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt wird, und die Grundfläche baulicher Anlagen erheblich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² liegt (siehe auch unter I./3.) gelten gemäß §13a(2)4. BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen sind demnach auf Grund der hier vorliegenden Planung nicht erforderlich.

Im Zusammenhang mit der zukünftig geplanten Überarbeitung des Flächennutzungsplanes soll auch die außerhalb des Plangebietes vorhandene Darstellung des Grünzuges überprüft und den heutigen Gegebenheiten angepasst werden. Die Rücknahme vorhandener Wohnnutzungen zu Gunsten der Herstellung einer Grünfläche liegt nicht in der Planintention des Flächennutzungsplanes.

II / 2. Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht

II / 2.1 Übersicht, Ermittlung betroffener Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Landschafts- oder Naturschutzgebiet, Nationalpark oder Biosphärenreservat**. Im Plangebiet sind keine **Naturdenkmale, geschützten Landschaftsbestandteile** oder **geschützten Biotope** nach BNatSchG vorhanden. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines **Vogelschutzgebietes** oder eines Schutzgebietes nach der **Floren-Faunen-Habitat-Richtlinie**.

Das Plangebiet liegt, ebenso wie die gesamte bebaute Ortslage des OT Schildow, im **Naturpark „Barnim“** (Erklärung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung Brandenburg vom 24.09.1998).

Der vorliegende Bebauungsplan steht wegen der geplanten Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes und einer Grünfläche innerhalb des Siedlungsgebietes des OT Schildow den Schutz- und Entwicklungszielen des Naturparkes Barnim nicht entgegen.



Darstellung auf der Grundlage von Daten des Landes Brandenburg

	LSG „Westbarnim“		Umgrenzung des Plangebietes
	FFH „Eichwerder Moorwiesen“		

In der **Umgebung des Plangebietes** sind folgende Schutzgebiet nach dem Naturschutzrecht vorhanden, die in der vorliegenden Planung wie folgt berücksichtigt werden:

- FFH „**Eichwerder Moorwiesen**“ ca. 640m südöstlich des Plangebietes (siehe hierzu unter II./2.2)
- LSG „**Westbarnim**“, südwestlich des Plangebietes sowie das Siedlungsgebiet umgebend, zu dem das Plangebiet gehört (siehe hierzu unter II./2.3)

II. / 2.2 FFH „Eichwerder Moorwiesen“

II. / 2.2.1 Schutzziele und Schutzgegenstand des FFH „Eichwerder Moorwiesen“

FFH „Eichwerder Moorwiesen“ südlich der Hermsdorfer Straße, die an das Plangebiet grenzt

Schutzgebiet nach der Floren-Faunen-Habitatrichtlinie der Europäischen Union, Natura 2000-Gebiet, Kennziffer DE3346304

Angaben aus dem **Standard-Datenbogen** für besondere Schutzgebiete (BSG). Gebiete, die als Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung in Frage kommen (GGB) und besondere Erhaltungsgebiete (BEG), Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften Nr. L 107/4

Säugetiere, die im Anhang II der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind

Lutra lutra

Amphibien und Reptilien, die im Anhang II der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind

-

Fische, die im Anhang II der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind

Misgurnus fossilis

Andere bedeutende Arten der Fauna und Flora

-

Allgemeine Gebietsmerkmale

Binnengewässer (stehend und fließend) 0%

Moore, Sümpfe, Uferbewuchs 56 %

Heide, Gestrüpp, Macchia, Garrigue, Phrygana 10%

Feuchtes und mesophiles Grünland 12%

Anderes Ackerland 4%

Laubwald 3%

Nadelwald 6%

Mischwald 9%

Andere Gebietsmerkmale:

reich strukturierter Niedermoor- und Quellmoorkomplex des Tegeler Fließtales mit unterschiedlichen artenreichen Feuchtgrünland-Gesellschaften sowie bachbegleitenden Erlen- und Eschenwäldern

Güte und Bedeutung

Hoher Anteil an Lebensraumtypen des Anhanges I der FFH RL, große Bedeutung im länderübergreifenden Biotopverbund zum Kalktuffgelände am Tegeler Fließ in Berlin.

Gebietsmanagement und maßgebliche Pläne

Erhaltung oder Entwicklung der Lebensraumtypen nach Anhang I und der Arten nach Anhang II der FFH - Richtlinie

II./2.2.2 Prüfung möglicher erheblicher nachteiliger Auswirkungen der vorliegenden Planung auf das FFH „Eichwerder Moorwiesen“

II./2.2.2.1 Prüfung möglicher erheblicher direkter Beeinträchtigungen des FFH „Eichwerder Moorwiesen“ durch die geplante Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes

Das Plangebiet ist vom FFH „Eichwerder Moorwiesen“ durch einen Teil des Siedlungsgebietes des OT Schiladow und des angrenzenden Landschaftsraumes getrennt. Von den vorhandenen Wohnnutzungen und bestehenden Erholungs- und Gartennutzungen im Plangebiet gehen nach den vorliegenden Erfahrungen keine erheblichen Störungen durch Lärm, Staub oder Gerüche aus, die sich wesentlich nachteilig auf das FFH „Eichwerder Moorwiesen“ auswirken könnten. Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan geplante Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes beschränkt sich bezüglich der geplanten Art der baulichen Nutzung auf die bisher zulässigen Nutzungen der entsprechenden Umgebungsbebauung. Im geplanten Allgemeinen Wohngebiet sind keine störenden Nutzungen zulässig. Aus diesen Gründen ist davon auszugehen, dass die vorliegende Bauleitplanung keine direkten erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das benachbarte FFH „Eichwerder Moorwiesen“ hat.

II./2.2.2.2 Prüfung möglicher erheblicher indirekter Beeinträchtigungen des FFH „Eichwerder Moorwiesen“ durch Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung

Im Plangebiet befindet sich der Kienluchgraben, der über das Kindelfließ in das Tegeler Fließ und somit in das FFH „Eichwerder Moorwiesen“ entwässert. (siehe hierzu unter I / 7.1.1)

Im Plangebiet ist ein hoher Grundwasserstand vorhanden. Das Grundwasser ist gegen eindringende Schadstoffe im Wesentlichen ungeschützt. (siehe unter I./4.2)

Das Plangebiet ist bisher nicht an die zentrale Ver- und Entsorgung für Frischwasser und Schmutzwasser angeschlossen. Die Wasserversorgung erfolgt durch Brunnen auf den Gartenparzellen. Das Schmutzwasser wird in Gruben eingeleitet, die sich ebenfalls auf den Gartenparzellen befinden.

Für die zukünftig geplante bauliche Nutzung im Plangebiet sind Anschlussmöglichkeiten an die zentralen Ver- und Entsorgungsnetze für Frischwasser und Schmutzwasser neu herzustellen.

Die Versickerung des Niederschlagswassers soll im Plangebiet zukünftig vorzugsweise über die belebte Bodenzone erfolgen.

Mit der Festsetzung einer angemessenen Grundflächenzahl sowie einer Grünfläche entlang des Grabens wird die zulässige Versiegelung auf den Baugrundstücken soweit beschränkt, dass eine vorzugsweise Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone auf den Baugrundstücken weiterhin möglichst werden soll. Hierdurch wird gewährleistet, dass die Grundwasserneubildung im Plangebiet durch die zulässigen baulichen Nutzungen auch zukünftig nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

II./2.2.2.3 Prüfung möglicher erheblicher Beeinträchtigungen des FFH „Eichwerder Moorwiesen“ durch erhebliche und irrelevante Stoffeinträge aus dem Plangebiet

In der **Vollzugshilfe zur Ermittlung erheblicher und irrelevanter Stoffeinträge in Natura 2000-Gebiete** - (Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz, November 2008) wird unter **5 Ablaufschema zur Prüfung der Erheblichkeit von Stoffeinträgen in Natura 2000-Gebiete** hierzu ausgeführt:

*„In einem **ersten Schritt** muss ermittelt werden, ob ein **Vorhaben** aufgrund seiner **räumlichen Nähe** sowie **erhöhter stofflicher Emissionen** prinzipiell geeignet sein könnte, ein Natura 2000-Gebiet erheblich zu beeinträchtigen. Soweit diese Voraussetzungen nicht erfüllt sind, kann davon ausgegangen werden, dass die Möglichkeit einer erheblichen Beeinträchtigung des zu betrachtenden Natura 2000-Gebietes nicht besteht. Anderenfalls erfolgt im nächsten Schritt entsprechend der Verwaltungsvorschrift des Landes Brandenburg [...] eine Vorprüfung zur FFH-Verträglichkeit.*

*In der **Vorprüfung** wird festgestellt, ob eine FFH-Verträglichkeitsprüfung für das geplante Vorhaben erforderlich ist. Geprüft wird in der Vorprüfung, ob die **projektspezifischen Zusatzbelastungen** irrelevant sind. Dies geschieht, indem diese Zusatzbelastungen (nach Umrechnung auf kompartimentspezifische Konzentrationen ... ins Verhältnis zu den jeweils vorhandenen Beurteilungswerten ... gesetzt werden. ... **Wird in der Vorprüfung festgestellt**, dass das Irrelevanzkriterium für mindestens einen **Stoff / eine Stoffgruppe** an mindestens einem **Beurteilungspunkt** überschritten wird, ist, als Voraussetzung für die anschließend durchzuführende FFH-Verträglichkeitsprüfung, die Ermittlung gebietsspezifischer Informationen sowie der Vorbelastungen für die betreffenden Stoffe/Stoffgruppen erforderlich.*

*Auch wenn in der Vorprüfung für ein einzelnes Projekt keine Überschreitungen der Irrelevanzschwellen festgestellt werden, sollte zur Vermeidung von letztendlich erheblichen Beeinträchtigungen durch mehrere irrelevante Zusatzbelastungen in **Summe** das **Ergebnis der Vorprüfung** im **Natura2000-Kataster** dokumentiert werden. Dieses Kataster ist bei späteren FFH-Verträglichkeitsprüfungen zu berücksichtigen.*

*In der **FFH-Verträglichkeitsprüfung** wird geprüft, ob die **projektspezifischen Stoffeinträge** gemeinsam mit den bereits vorhandenen **Vorbelastungen** und den in letzteren nicht enthaltenen Stoffeinträgen aus sonstigen Quellen geeignet sein könnten, die **Erhaltungsziele** des zu betrachtenden **Natura 2000- Gebietes** erheblich zu beeinträchtigen. ...*

*Wird an **mindestens einem im Natura 2000-Gebiet befindlichen Beurteilungspunkt** eine **erhebliche Beeinträchtigung** eines **maßgeblichen Bestandteils** infolge **stofflicher Einträge** festgestellt, ist das **Projekt nicht FFH-verträglich**.“*

Die Ausbreitung von Stoffeinträgen kann grundsätzlich über die Luft und über das Wasser erfolgen. Nachfolgend wird geprüft, in wieweit die vorliegende Bauleitplanung zu derartigen erheblichen Stoffeinträgen führen können.

Beurteilung mögliche Stoffeinträge aus dem Plangebiet über das Wasser

Das Plangebiet ist bisher nicht an die zentrale Ver- und Entsorgung für Frischwasser und Schmutzwasser angeschlossen. Die Wasserversorgung erfolgt durch Brunnen auf den Gartenparzellen. Das Schmutzwasser wird in Gruben eingeleitet, die sich ebenfalls auf den Gartenparzellen befinden.

Für die zukünftig geplante bauliche Nutzung im Plangebiet sind Anschlussmöglichkeiten an die zentralen Ver- und Entsorgungsnetze für Frischwasser und Schmutzwasser neu herzustellen. Insbesondere durch die geplante Herstellung des Anschlusses der geplanten baulichen Nutzungen an die zentrale

Schmutzwasserkanalisation werden eventuelle Stoffeinträge aus dem Schmutzwasser in das Grundwasser unterbunden.

Stoffeinträge könnten über das zu versickernde Niederschlagswasser erfolgen. Das Niederschlagswasser im Plangebiet ist gemäß § 54 Absatz 4 BbgWG vorzugsweise über die belebte Bodenzone zu versickern. Hierbei darf nur unbelastetes Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht werden (siehe unter I./6.4 Trinkwasserschutz, Gewässerschutz).

Im Plangebiet sind keine vorhandenen Belastungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt. (siehe unter I./6.5.) In sofern bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass mit dem versickernden Niederschlagswasser Schadstoffe in den Wasserkreislauf gelangen.

Der vorliegende Bebauungsplan begrenzt das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung einer angemessenen GRZ, sodass auch zukünftig die Versickerung des Niederschlagswassers vorzugsweise über die belebte Bodenzone weiterhin möglich sein soll. Entlang des Kienluchgraben setzt der Bebauungsplan eine Grünfläche fest.

Bei Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen zum Gewässerschutz ist mit erheblichen Stoffeinträgen auf Grund der vorliegenden Planung nicht zu rechnen.

Unter dieser Voraussetzung bestehen keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigungen des FFH „Eichwerder Moorwiesen“ durch Stoffeinträge aus dem Plangebiet über das zu versickernde Niederschlagswasser.

Beurteilung mögliche Stoffeinträge über die Luft

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird auf den zur baulichen Nutzung vorgesehenen Flächen ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die hier zulässigen Nutzungen verursachen bei Einhaltung der betreffenden gesetzlichen Regelungen keine erheblichen Stoffeinträge in die Luft. Deshalb ist mit erheblichen Beeinträchtigungen des FFH „Eichwalder Moorwiesen“ durch Stoffeinträge aus dem Plangebiet über die Luft nicht zu rechnen.

II./2.2.2.4 Prüfung möglicher erheblicher Beeinträchtigung geschützter Arten, deren Schutz das FFH „Eichwalder Moorwiesen“ dient

Zur Ermittlung möglicher Beeinträchtigungen geschützter Arten, durch die vorliegende Planung wurde ein Fachbeitrag Artenschutz erstellt, der unter I./8. Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes ist.

Auf dieser Grundlage erfolgt nachfolgend die Beurteilung der möglichen Betroffenheit geschützte Arten durch die vorliegende Planung, deren Schutz auch das FFH „Eichwalder Moorwiesen“ dient.

Arten nach Anhang II der FFH-RL (gemäß Standard-Datenbogen, Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften Nr. L 107/4)	relevante Angaben zur Lebensweise der Art in Bezug auf das Plangebiet	Empfindlichkeit der betroffenen Art gegenüber der Planung, Erheblichkeit möglicher Beeinträchtigungen, Maßnahmen zur Vermeidung
<u>Säuger:</u> Lutra lutra	Der Fischotter lebt in und an Gewässern, deren Ichthyofauna seine Nahrungsgrundlage bildet.	Das Plangebiet ist kein geeigneter Lebensraum für den Fischotter. Der Kienluchgraben ist im Plangebiet wegen der vorhandenen Verrohrung unter der Schönfließler Straße sowie im Süden des Plangebietes auf 65m Länge und seiner fehlenden Fortsetzung nördlich des Plangebietes auch für die Wanderung des Fischotters in Bezug auf den Biotopverbund nicht von Bedeutung.
<u>Fische:</u> Misgurnus fossilis	Der Schlammpeitzger lebt in fließenden und stehenden Gewässern, gern auch in eutrophen Gräben, sofern diese nicht trocken fallen und Anschluss an andere Gewässer haben.	Der Kienluchgraben ist wegen des zeitweise sehr geringen Wasserstandes sowie wegen seiner Verrohrung im Bereich der Schönfließler Straße kein geeigneter Lebensraum für den Schlammpeitzger.

II./2.2.2.5 Zusammenfassung des Ergebnisses der Prüfung möglicher erheblicher nachteiliger Auswirkungen der vorliegenden Planung auf das FFH „Eichwerder Moorwiesen“

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die geplante Festsetzung des vorhandenen Wohngebietes als Allgemeines Wohngebiet im Plangebiet einschließlich der zugehörigen Erschließungsstraßen sowie der geplanten Grünfläche entlang des Kienluchgrabens erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das FFH „Eichwerder Moorwiesen“ haben könnte, da im Allgemeinen Wohngebiet nur nicht störende Nutzungen zulässig sind.

Durch die Festsetzung einer angemessenen Grundflächenzahl auf den Baugrundstücken sowie die Festsetzung einer Grünfläche entlang des Kienluchgrabens werden mögliche Beeinträchtigungen des Grundwassers vermieden, sodass auch in sofern keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das FFH „Eichwerder Moorwiesen“ bzw. auf die mit ihm verbundene Niederung des Kindelfließes verursacht werden können.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für mögliche erhebliche Beeinträchtigungen des FFH „Eichwerder Moorwiesen“ durch erhebliche und irrelevante Stoffeinträge aus dem Plangebiet. Insbesondere durch die geplante Herstellung des bisher im Plangebiet nicht vorhandenen Anschlusses der geplanten baulichen Nutzungen an die zentrale Schmutzwasserkanalisation werden eventuelle Stoffeinträge aus dem Schmutzwasser in das Grundwasser unterbunden.

Die vorliegende Planung verursacht keine möglichen erheblichen Beeinträchtigungen geschützter Arten, deren Schutz das FFH „Eichwerder Moorwiesen“ dient.

II. / 2.3 LSG „Westbarnim“

II. / 2.3.1 Schutzziele und Schutzgegenstand des LSG „Westbarnim“

LSG „Westbarnim“, das Plangebiet und die südwestlich anschließende Siedlungsfläche allseitig umgebend

Die **Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Westbarnim"** des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom **10.07.1998** war mit Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Nr. 20; Teil II - Verordnungen; vom 06.08.1998, S.482 in Kraft getreten.

In der Schutzgebietsverordnung heißt es auszugsweise zum Schutzzweck:

§ 3 Schutzzweck Schutzzweck ist

1. die Erhaltung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere
 - a. der Funktionsfähigkeit der Böden durch den Schutz des Bodens vor Überbauung, Verdichtung, Abbau und Erosion,
 - b. der Funktionsfähigkeit des Wasserhaushaltes durch Sicherung und Wiederherstellung einer weitestgehend unbeeinträchtigten Grundwasserneubildung sowie einer naturnahen Entwicklung der Quellen, Stand- und Fließgewässer einschließlich der angrenzenden Uferbereiche und Verlandungszonen,
 - c. der Reinhaltung und Verbesserung der Luft sowie der Erhaltung und der Stabilisierung des Regional- und Lokalklimas auf Grund der besonderen Bedeutung als Klimaausgleichsfläche für den Ballungsraum Berlin zwischen den Siedlungsachsen Berlin-Oranienburg und Berlin-Bernau-Eberswalde,
 - d. der Förderung naturnaher Wälder, wie z. B. der Bruchwälder, der grundwassernahen Niederungswälder sowie der Buchen- und Kiefern-Traubeneichen-Wälder in einem zusammenhängenden, weitgehend naturnah ausgebildeten und strukturierten Waldökosystem,
 - e. der kulturabhängigen Biotope und Landschaftselemente wie ehemalige Rieselfelder, Trockenrasen, Frischwiesen, Feuchtwiesen und -weiden, Hecken, Feldgehölze, Solitäräume, Äcker, Lesesteinhaufen, Feldsölle, Kopfweiden sowie Alleen und Streuobstbestände in ihrer vielfältigen und typischen Ausbildung,
 - f. einer weiträumigen, strukturreichen und weitgehend ungestörten Landschaft als Lebensraum einer artenreichen, hierauf angewiesenen Tier- und Pflanzenwelt, insbesondere seltener, gefährdeter Säugetier-, Greif- und Großvogelarten,
 - g. der noch weitgehend intakten und unterschiedlich ausgebildeten Moore in ihrer Funktion als Wasserspeicher und als Lebensraum seltener, gefährdeter Tier- und Pflanzenarten,
 - h. der Bedeutung des Gebietes im überregionalen Biotopverbund als Ost-West-Brücke zwischen dem Bernauer Wald- und Seengebiet und der Zehdenick-Spandauer Havelniederung sowie als Nord-Süd-Brücke entlang der Panke und des Tegeler Fließes im länderübergreifenden Biotopverbund zwischen Berlin und Brandenburg,
 - i. der Pufferfunktion für die im Gebiet liegenden Naturschutzgebiete;
2. die Bewahrung der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit des Landschaftsbildes, insbesondere
 - a. eines typischen Ausschnittes der Jungmoränenlandschaft des norddeutschen Tieflandes mit ihrem Mosaik aus Abflussrinnen, Mooren, Söllen, Sanderflächen und Binnendünen sowie den Hügeln der Grundmoränen in ihrer typischen Ausbildung,
 - b. des Wechsels von großen Waldgebieten, eingelagerten Stand- und Fließgewässern und der in unterschiedlicher Weise landwirtschaftlich genutzten Offenlandschaft mit ihren charakteristischen Kleinstrukturen,
 - c. der historisch geprägten Siedlungsstrukturen durch Vermeidung der Landschaftszersiedlung und Landschaftszerschneidung;
3. die Erhaltung des Gebietes wegen seiner besonderen Bedeutung für die naturnahe Erholung im Einzugsbereich des Großraums Berlin, insbesondere
 - a. einer der Landschaft und Naturlandschaft angepassten touristischen Erschließung, vor allem in Waldgebieten und Gewässerbereichen,
 - b. der Förderung der touristischen Entwicklung im Rahmen der historisch gewachsenen dörflichen Strukturen und der konzeptionellen Einbindung bestehender Einrichtungen wie des Schulwaldes Briesetal,
 - c. der Entwicklung einer waldgeprägten, naturbetonten Erholungslandschaft auf den ehemaligen Hobrechtsfelder Rieselfeldern auf der Grundlage der vorliegenden Sanierungs- und Gestaltungskonzeption;
4. die Entwicklung des Gebietes im Hinblick auf eine nachhaltige und naturverträgliche Landnutzung.

II./2.3.2 Prüfung möglicher erheblicher nachteiliger Auswirkungen der vorliegenden Planung auf das LSG „Westbarnim“

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes liegt außerhalb des LSG. Das Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“ liegt südwestlich des Plangebietes und umgibt allseitig das Siedlungsgebiet, zu dem auch das Plangebiet gehört.

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die geplante Festsetzung des vorhandenen Wohngebietes als Allgemeines Wohngebiet im Plangebiet einschließlich der zugehörigen Erschließungsstraßen sowie der geplanten Grünfläche entlang des Kienluchgrabens erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das LSG „Westbarnim“ haben könnte, da im Allgemeinen Wohngebiet nur nicht störende Nutzungen zulässig sind.

Durch die Festsetzung einer angemessenen Grundflächenzahl auf den Baugrundstücken sowie die Festsetzung einer Grünfläche entlang des Kienluchgrabens werden mögliche Beeinträchtigungen des Grundwassers vermieden, sodass auch in sofern keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das LSG „Westbarnim“ verursacht werden können.

II / 3. Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege

Im Plangebiet sind keine **Baudenkmale** oder **Bodendenkmale** erfasst oder bekannt.

Da bei Erdarbeiten unvermutet bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können, sind insbesondere folgende Anforderungen des Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg zu beachten:

1. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o. a., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Bauausführende sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

Bei Fundmeldungen ist das BLDAM, Wünsdorfer Platz 4-5, 15838 Zossen, OT Wünsdorf (Frau Dr. Brather) zu benachrichtigen.

Das **Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum Abteilung Bodendenkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum** teilte mit Schreiben vom 05.11.2014 zum Entwurf des Bebauungsplanes vom August 2014 mit:

*"in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Fachbehörde für Bodendenkmale als Träger öffentlicher Belange (§ 17BbgDSchG) nehmen wir wie folgt zu o. g. Planung Stellung:
In den Unterlagen zur o.g. Planung sind unter dem Punkt 11/3. Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege die zu beachtenden bodendenkmalpflegerischen Belange korrekt dargestellt. Die Planung ist damit aus unserer Sicht genehmigungsfähig."*

II / 4. Immissionsschutz

II / 4.1 Anforderungen bezüglich des Immissionsschutzes

Entsprechend der DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau - ergeben sich als Orientierungswert für den Beurteilungspegel folgende maximale Lärmbelastungen:

Im allgemeinen Wohngebiet:	55 dB am Tag 45 - 40 dB in der Nacht
----------------------------	---

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.

Das **Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz** teilte mit Schreiben vom 05.12.2014 zum Entwurf des Bebauungsplanes vom August 2014 mit:

"Immissionsschutz- RW 4

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegen o.g. Entwurf keine Bedenken."

II / 4.2 Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen im Plangebiet und in dessen Umgebung

Die Umgebung des Plangebietes ist durch **Wohnnutzungen mit zugehörigen Wohngärten** geprägt. (sh. unter I./4.2) Südöstlich des Plangebietes befindet sich auf der gegenüber liegenden Seite der Schönfließler Straße ein Verbrauchermarkt für Waren des täglichen Bedarfes. (sh. auch unter I/4.2) Für das Plangebiet kommen entsprechend dem absehbaren Bedarf vorzugsweise Wohnnutzungen bzw. das Wohnen ergänzende und nicht störende Nutzungen in Betracht, sodass wegen dieser benachbarten Nutzungen keine erheblichen gegenseitigen Störungen zu erwarten sind. Auch innerhalb des Mischgebietes und der gemischten Baufläche, die der Flächennutzungsplan südöstlich des Plangebietes im Zentrumsbereich des OT Schildow darstellt, (sh. unter II/1.3), sind in erheblichem Umfang Wohnnutzungen vorhanden und gemäß BauNVO allgemein zulässig. Deshalb wird davon ausgegangen, dass auf Grund der hier vorliegenden Planung mit Konflikten des Immissions-schutzes bezüglich der in der Umgebung des Plangebietes vorhandenen bzw. gemäß Flächennutzungsplan dargestellten Nutzungen nicht zu rechnen ist. Der südöstlichen des Plangebietes, südlich der Schönfließler Straße gelegene Verbrauchermarkt ist bereits von Wohnnutzungen umgeben, die einen wesentlich geringeren Abstand zum Verbrauchermarkt haben, als die im Plangebiet geplanten Wohngebietsflächen. Deshalb wird davon ausgegangen, dass die ausgeübte Marktnutzung auch im Plangebiet mit gesunden Wohnverhältnissen vereinbar ist und andererseits die gewerbliche Entwicklungsfreiheit durch die vorliegende Bebauungsplanung nicht erheblich eingeschränkt wird.

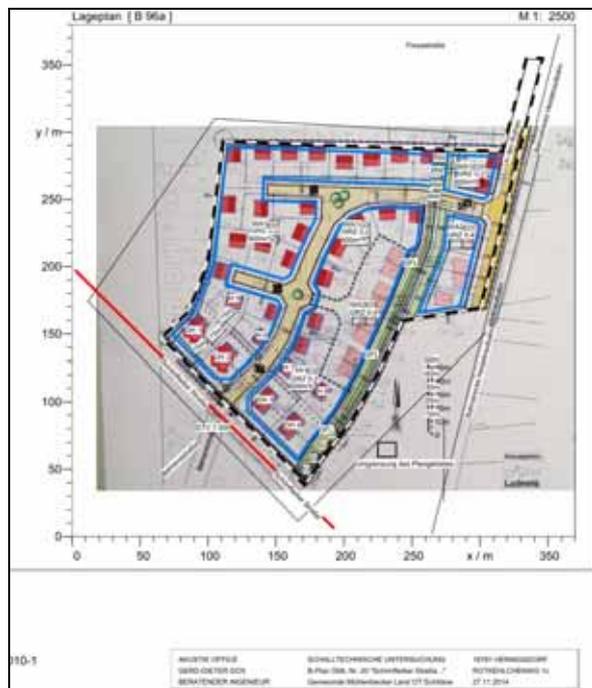
Gemäß §15 BauNVO ist im Einzelfall unter anderem zu prüfen, ob einem Vorhaben gebietsuntypische Belastungen entgegenstehen. Erforderlichenfalls sind entsprechende Auflagen zum Immissionsschutz im Rahmen der Baugenehmigung zu erteilen.

II / 4.3 Verkehrslärm

II / 4.3.1 Straßenlärm Schönfließler Straße

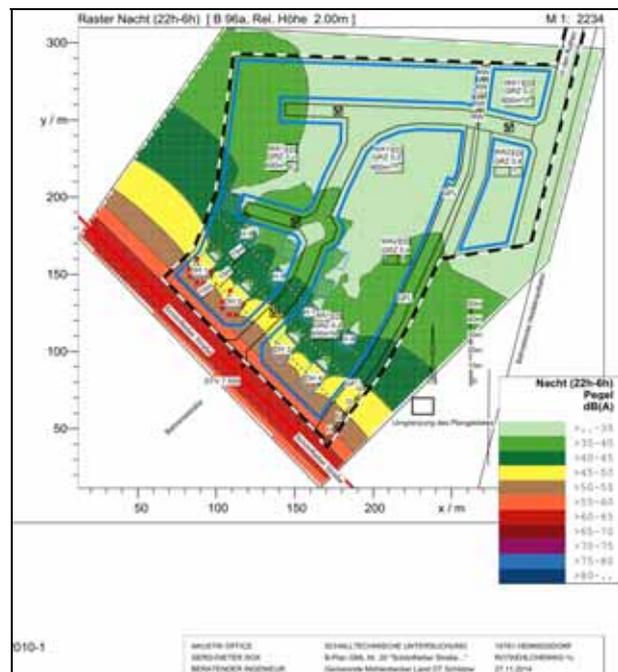
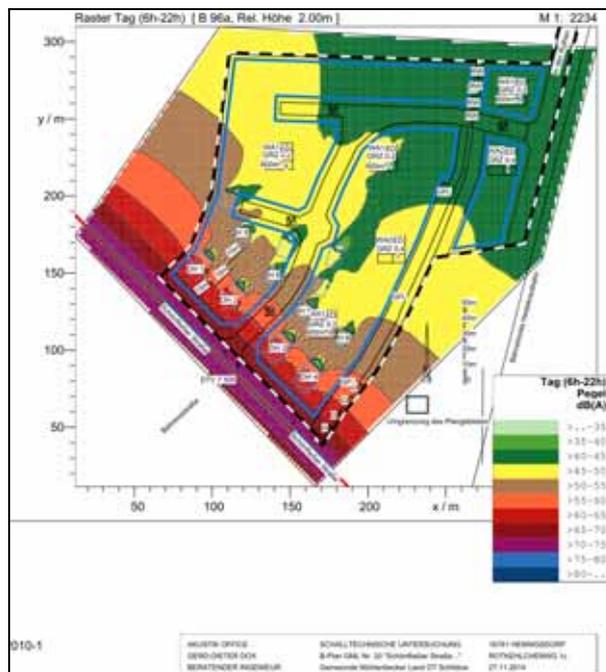
Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Schönfließler Straße die eine Bundesstraße ist (B96a).

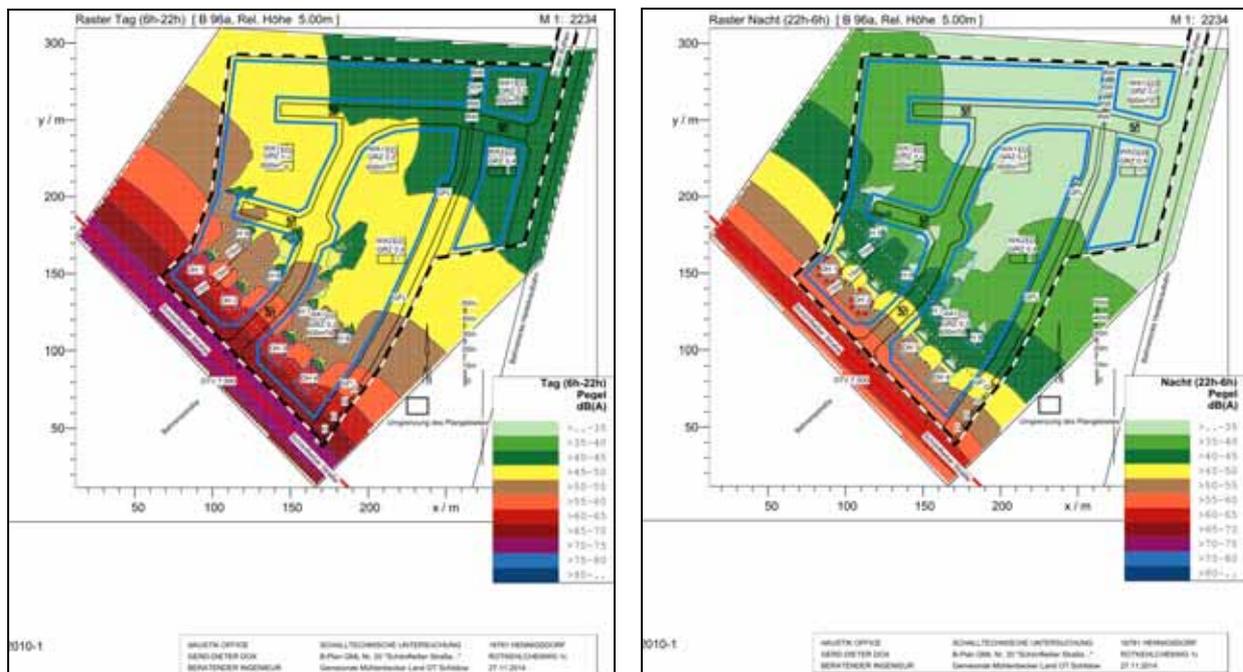
Entsprechend einer aktuellen **Schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Gerd-Dieter Dox, Hennigsdorf vom November 2014** ergeben sich, ausgehend von einem Verkehrsaufkommens der Schönfließler Straße von DTV 7.500 Fahrzeugen, folgende Berechnungsergebnis:



AKUSTIK OFFICE			SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG		16761 HENNINGSDORF	
GERD-DIETER DOX			B-Plan GML Nr. 20 "Schönfließler Straße..."		ROTHELCHENWEG 1c	
BERATENDER INGENIEUR			Gemeinde Mühlenbecker Land OT Schildow		27.11.2014	
Immissionsberechnung			Beurteilung nach DIN 18005			
B 96a			Tag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
			IRW	L r,A	IRW	L r,A
			/dB	/dB	/dB	/dB
IPkt001	DH1 - NW1	EG	55,0	58,2	45,0	47,1
IPkt002	DH1 - NW1	OG1	55,0	59,9	45,0	48,9
IPkt003	DH 1 - NW2	EG	55,0	60,3	45,0	49,3
IPkt004	DH 1 - NW2	OG1	55,0	62,2	45,0	51,2
IPkt005	DH 1 - SW1	EG	55,0	63,6	45,0	52,6
IPkt006	DH 1 - SW1	OG1	55,0	65,3	45,0	54,3
IPkt007	DH 1 - SW2	EG	55,0	63,6	45,0	52,6
IPkt008	DH 1 - SW2	OG1	55,0	65,3	45,0	54,3
IPkt009	DH 1 - SO1	EG	55,0	60,8	45,0	49,8
IPkt010	DH 1 - SO1	OG1	55,0	62,7	45,0	51,6
IPkt011	DH 1 - SO2	EG	55,0	51,4	45,0	40,4
IPkt012	DH 1 - SO2	OG1	55,0	52,6	45,0	41,6
IPkt013	DH2 - NW1	EG	55,0	57,4	45,0	46,3
IPkt014	DH2 - NW1	OG1	55,0	59,2	45,0	48,2
IPkt015	DH 2 - NW2	EG	55,0	60,1	45,0	49,0
IPkt016	DH 2 - NW2	OG1	55,0	61,9	45,0	50,9
IPkt017	DH 2 - SW1	EG	55,0	63,7	45,0	52,7
IPkt018	DH 2 - SW1	OG1	55,0	65,4	45,0	54,4
IPkt019	DH 2 - SW2	EG	55,0	63,7	45,0	52,6
IPkt020	DH 2 - SW2	OG1	55,0	65,4	45,0	54,3
IPkt021	DH 2 - SO1	EG	55,0	60,4	45,0	49,4
IPkt022	DH 2 - SO1	OG1	55,0	62,3	45,0	51,3
IPkt023	DH 2 - SO2	EG	55,0	53,3	45,0	42,3
IPkt024	DH 2 - SO2	OG1	55,0	54,4	45,0	43,4

Immissionsberechnung		Tag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)		maßg.LP	DIN 4109 LP-Bereich	Rres
Beurteilung nach DIN 18005 B 96a		IRW /dB	L r,A /dB	IRW /dB	L r,A /dB			
IPkt001	DH1 - NW1	55	58,2	45	47,1	61	3	35
IPkt002	DH1 - NW1	55	59,9	45	48,9	63	3	35
IPkt003	DH 1 - NW2	55	60,3	45	49,3	63	3	35
IPkt004	DH 1 - NW2	55	62,2	45	51,2	65	3	35
IPkt005	DH 1 - SW1	55	63,6	45	52,6	67	4	40
IPkt006	DH 1 - SW1	55	65,3	45	54,3	68	4	40
IPkt007	DH 1 - SW2	55	63,6	45	52,6	67	4	40
IPkt008	DH 1 - SW2	55	65,3	45	54,3	68	4	40
IPkt009	DH 1 - SO1	55	60,8	45	49,8	64	3	35
IPkt010	DH 1 - SO1	55	62,7	45	51,6	66	4	40
IPkt011	DH 1 - SO2	55	51,4	45	40,4	54	1	30
IPkt012	DH 1 - SO2	55	52,6	45	41,6	56	2	30
IPkt013	DH2 - NW1	55	57,4	45	46,3	60	2	30
IPkt014	DH2 - NW1	55	59,2	45	48,2	62	3	35
IPkt015	DH 2 - NW2	55	60,1	45	49	63	3	35
IPkt016	DH 2 - NW2	55	61,9	45	50,9	65	3	35
IPkt017	DH 2 - SW1	55	63,7	45	52,7	67	4	40
IPkt018	DH 2 - SW1	55	65,4	45	54,4	68	4	40
IPkt019	DH 2 - SW2	55	63,7	45	52,6	67	4	40
IPkt020	DH 2 - SW2	55	65,4	45	54,3	68	4	40
IPkt021	DH 2 - SO1	55	60,4	45	49,4	63	3	35
IPkt022	DH 2 - SO1	55	62,3	45	51,3	65	3	35
IPkt023	DH 2 - SO2	55	53,3	45	42,3	56	2	30
IPkt024	DH 2 - SO2	55	54,4	45	43,4	57	2	30





Die Festsetzung des bewerteten Luftschalldämmmaßes ($R'_{w,res}$) für die Außenbauteile erfolgte auf dieser Grundlage gemäß DIN 4109, Tabelle 8 - Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen.

Die in den vorstehenden Darstellungen vorgenommene Unterteilung des Plangebietes in jeweils 15m tiefe Abschnitte beginnt an der Baugrenze entlang der Schönfließener Straße. Bei der nachfolgend wiedergegebenen Festsetzung wird berücksichtigt, dass die betreffende Baugrenze 6m von der tatsächlichen Straßengrenze der Schönfließener Straße entfernt ist.

Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse werden folgende Festsetzungen zum Schallschutz im Bebauungsplanes getroffen:

9. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9(1)24. BauGB)

(1) In dem Bereich von der tatsächlichen Straßengrenze der Schönfließener Straße (Bundesstraße B96a) bis zu einer Tiefe von 15 m hinter der tatsächlichen Straßengrenze der Schönfließener Straße (Bundesstraße B96a) im Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 müssen

- die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, die dem Wohnen dienen, ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109) von mindestens 40 dB aufweisen,
- die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, die als Büroräume oder ähnliche Arbeitsräume dienen, ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109) von mindestens 35 dB aufweisen.

In dem Bereich von der tatsächlichen Straßengrenze der Schönfließener Straße (Bundesstraße B96a) ab einer Tiefe von 15m bis zu einer Tiefe von 21 m hinter der tatsächlichen Straßengrenze der Schönfließener Straße (Bundesstraße B96a) im Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 müssen

- die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, die dem Wohnen dienen, ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109) von mindestens 35 dB aufweisen,
- die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, die als Büroräume oder ähnliche Arbeitsräume dienen, ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109) von mindestens 30 dB aufweisen.

Ausgenommen von der Festsetzung nach (1) sind Außenwände, die nach Nordost ausgerichtet sind.

(2) In dem Bereich von der tatsächlichen Straßengrenze der Schönfließener Straße (Bundesstraße B96a) bis zu einer Tiefe von 36 m hinter der tatsächlichen Straßengrenze der Schönfließener Straße (Bundesstraße B96a) sind Aufenthaltsräume, die dem Wohnen dienen und die nur eine Lüftungsmöglichkeit zur lärmzugewandten Seite besitzen, mit einer schalldämmten Lüftungsmöglichkeit auszustatten.

(3) Von diesen Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn in einem späteren Schallgutachten ein anderer Lärmpegelbereich nach DIN 4109 nachgewiesen wird, als in (1) angenommen wurde.

II / 4.3.2 Schienenlärm Heidekrautbahn

Das Plangebiet grenzt im Osten an die planfestgestellte Eisenbahnverkehrsfläche der „Heidekrautbahn“. Hierbei handelt es sich um eine eingleisige Hauptstrecke. Der Bahnbetrieb wurde auf dieser Strecke im Mai 1901 eröffnet. Betreiber der Strecke ist heute die NEB Niederbarnimer Eisenbahn-Aktiengesellschaft. Gegenwärtig wird die Strecke nur geringfügig befahren, die Nutzung der vorhandenen Bahnstrecke kann jedoch ohne weiteres Planverfahren durch jedes hierfür zugelassene Bahnunternehmen erfolgen. (zur Berücksichtigung der weiteren Belange der NEB sh. unter I./5.6)

Der Betrieb der Bahnlinie kann zu Lärm, Staub und Erschütterungen führen. Die an die vorhandene Bahnlinie heranrückenden stöempfindlichen Nutzungen sind so herzustellen, dass gesunde Wohn- und Lebensbedingungen gewährleistet sind. Hierfür sind durch den Veranlasser erforderlichenfalls auch die erforderlichen Schutzvorkehrungen zu treffen.

Nach früherer Auskunft der NEB käme auf der vorhandenen Bahnstrecke zum Beispiel folgende Nutzung in Betracht:

Befahren der Strecke im Ein-Stunden-Takt mit dem Triebwagen „Talent“ in beiden Richtungen, d. h. ca. 1 vorbeifahrender Zug je 30 Minuten.

Verursachter Lärm: 73 dB, gemessen in einem Abstand von 25 m von der Gleismitte in einer Höhe von 3,5m (+0,2m) über der Schienenkante.

Auch eine andere oder intensivere Nutzung der vorhandenen eingleisigen Bahnstrecke wäre zukünftig möglich.

Das damalige **Landesumweltamt Brandenburg ,Regionalabteilung West**, verwies im Zusammenhang mit der damaligen Aufstellung des Bebauungsplanes „Seniorenzentrum Schildow“ auf entsprechende Nachfrage per Mail vom 31.01.2008 hinsichtlich der Geräuschbelastung durch die "Heidekrautbahn" darauf, dass der Betrieb der Bahnstrecke unter der getroffenen Nutzungsannahme **nicht** zu einer **Überschreitung** der Orientierungswerte nach DIN 18005 für **Mischgebiete** führen würde.

Mischgebiete dienen gemäß §6 BauNVO unter anderem dem Wohnen. Wohngebäude sind hier allgemein zulässig. Deshalb wird davon ausgegangen, dass in einem Mischgebiet gesunde Wohnverhältnisse grundsätzlich gewährleistet sind.

Wegen der Lage der Straße in den Ruthen zwischen der Bahnfläche der Heidekrautbahn und dem geplanten allgemeinen Wohngebiet ergibt sich zudem ein Abstand zwischen der Gleisachse der Heidekrautbahn und der nächstgelegenen überbaubaren Grundstücksfläche des allgemeinen Wohngebietes wie folgt:

Teilfläche	Abstand zur Gleisachse in m
Gleisachse Heidekrautbahn bis Grenze Plangebiet	4,3 m
Geplante Breite der Straßenverkehrsfläche in den Ruthen	10,0 m
Straßengrenze in den Ruthen bis zur nächstgelegenen Baugrenze (Vorartenzone)	4,0 m
Mindestabstand zwischen Gleisachse und geplantem nächstgelegenen Hauptgebäude im allgemeinen Wohngebiet	18,3 m

Es wird davon ausgegangen, dass wegen des möglichen Bahnlärmes der Heidekrautbahn zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse im geplanten allgemeinen Wohngebiet keine weiteren Festsetzungen bezüglich des Schallschutzes erforderlich sind, da

- durch einen Betrieb der Heidekrautbahn die Orientierungswerte nach DIN 18005 für Mischgebiete nicht überschritten werden,
- ein Mindestabstand der geplanten Hauptgebäude von 18,3m zur Gleisachse gewährleistet ist,
- bereits wegen der rechtlichen Anforderungen des Wärmeschutzes (Energieeinsparverordnung) Außenbauwerksteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen i. d. R. mindestens das erforderliche Schalldämmmaß der Außenbauwerksteile für den Lärmpegelbereich II nach DIN 4109 aufweisen.

II / 4.4 Klimaschutz

Zur **Verringerung des Energiebedarfs, zur Steigerung der Energieeffizienz und zur verstärkten Nutzung von erneuerbaren Energien** sind im Rahmen der Baugenehmigungsplanung und Bauausführung insbesondere folgende rechtliche Grundlagen zu beachten:

- Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG),
- Erneuerbare-Energien-WärmeGesetz (EEWärmeG),
- Energieeinsparungsgesetz (EnEG),
- Energieeinsparverordnung (EnEV).

Gem. §8(3) LImSchG ist der Neuanschluss **elektrischer Direktheizungen** zur Erzeugung von Raumwärme mit mehr als 10% des Gesamtwärmebedarfes und mehr als zwei kW Leistung für jede Wohnungs- bzw. Betriebseinheit unzulässig.

Mit dem „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“, das am 30. 7. 2011 in Kraft trat, wurde das BauGB zur Anpassung an die Anforderungen des Klimaschutzes novelliert.

§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bestimmt zum **Ziel und Inhalt von Bauleitplänen** nunmehr:

„Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

§1a BauGB wurde hierzu wie folgt ergänzt:

„(5) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.“

Für das Gemeindegebiet Mühlenbecker Land besteht **kein lokales Klimaschutzkonzept**, welches **Leitlinien für eine aus der örtlichen kleinräumigen Immissionssituation abgeleitete differenzierte Ausweisung von Gebieten mit bestimmten Anforderungen an bauliche und technische Maßnahmen zur Energieerzeugung und -nutzung** festlegt. Aus der örtlichen Situation des Plangebietes ergeben sich bisher auch keine Anhaltspunkte dafür, dass hier höhere Anforderungen an bauliche und technische Maßnahmen zur Energieerzeugung und -nutzung gerechtfertigt sein könnten, als im übrigen Gemeindegebiet.

Aus diesem Grund werden im vorliegenden Bebauungsplan keine diesbezüglichen Festsetzungen für die spätere Bauausführung getroffen. Die bereits bestehenden rechtlichen Regelungen zur CO₂-Minderung im Rahmen der Bauausführung werden für das geplante Vorhaben als ausreichend erachtet.

II / 5. Bisher geltendes kommunales Recht nach dem BauGB

Eine verbindliche Bauleitplanung besteht für das Plangebiet zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses hier vorliegenden Bebauungsplanes nicht.

Für die Gemeinde Mühlenbecker Land, OT Schildow besteht ein wirksamer Flächennutzungsplan. (sh. hierzu unter I/1.2)

III. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

III /1. Planungskonzept und geplante Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes soll durch eine neu herzustellende innere Erschließungsstraße erfolgen, die auf Höhe der Einmündung der Behrensstraße an die Schönfließler Straße anschließt und in nordöstlicher Richtung eine durchgängige Verbindung über die Straße In den Ruthen bis zur Freyastraße schafft.

Die Straße in den Ruthen wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die spätere Aufteilung des Straßenraumes ist Gegenstand der betreffenden Erschließungsplanung, deren Umsetzung mit dem Vorhabenträger im städtebaulichen Vertrag vereinbart wird.

Um erheblichen ortsfremden Durchgangsverkehr im Plangebiet zu vermeiden und eine hohe Aufenthaltsqualität für Fußgänger und Radfahrer im Plangebiet zu sichern, ist die Festsetzung der inneren Erschließungsstraße des Plangebietes als verkehrsberuhigter Bereich geplant.

Für die festgesetzte Verkehrsfläche verkehrsberuhigter Bereich erfolgt die Aufteilung innerhalb des Straßenraumes ebenfalls im Rahmen der Erschließungsplanung. Im städtebaulichen Vertrag, der die Herstellung der Erschließungsanlagen im Plangebiet durch einen Vorhabenträger regelt, kann hier auch vereinbart werden, dass die westlichen Erschließungsstiche, die nicht dem durchgängigen Verkehr dienen, als Privatstraßen ausgeführt werden sollen. Der durchgängige Straßenabschnitt soll im städtebaulichen Vertrag zur Herstellung als öffentliche Straßenverkehrsfläche vereinbart werden.

Neben der baulichen Gewährleistung der Verkehrsberuhigung soll auch eine ausreichende Anzahl von Parkplätzen für Besucher im Straßenraum vorgesehen werden. Deshalb wurde hier für die durchgängige innere Erschließungsstraße eine Straßenraumbreite von 10m gewählt.

Die erforderlichen Stellplätze für die geplanten baulichen Nutzungen sind darüber hinaus entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Die Stellplatzsatzung wurde nachrichtlich in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.

Entsprechend dem bestehenden Wohnbedarf, der überwiegenden Darstellung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Plangebietes sowie entsprechend der vorhandenen Umgebungsbebauung des Plangebietes ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes geplant. Auch auf der bisher im Flächennutzungsplan dargestellten Mischgebietsfläche entlang der Schönfließler Straße wird im vorliegenden Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet geplant, da ein Bedarf an gewerblichen Nutzungen auf der betreffenden Fläche nicht besteht. (siehe hierzu III / 2)

Da in der Gemeinde Mühlenbecker Land ein Bedarf an altersgerechten bzw. behindertengerechten Wohnungen vorhanden ist, ist die Festsetzung eines Teiles der geplanten Wohngebietsfläche als Fläche für Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (alte oder behinderte Menschen) geplant. (siehe hierzu III / 2)

Der vorhandene Graben soll entsprechend dem Bestand als Wasserfläche festgesetzt werden, auch soweit er außerhalb des bisherigen Grabenflurstücks liegt. Lage und Zuschnitt des Grabenflurstückes sollen im Ergebnis der Planung vermessungstechnisch dem tatsächlichen Grabenverlauf angepasst werden. (siehe hierzu III / 10)

Die Festsetzung der Grünfläche entlang des Grabens wird dem Grabenverlauf und den heutigen naturräumlichen Gegebenheiten angepasst. (siehe hierzu III / 8) Zur Gewährleistung der Unterhaltung des Grabens durch den hierfür zuständigen Wasser- und Bodenverband soll ein Geh- und Fahrrecht für den hierfür zuständigen Wasser- und Bodenverband und zugleich zu Gunsten des Landkreises Oberhavel als höhere Verwaltungsbehörde festgesetzt werden. (siehe hierzu III / 9)

Die altersgerechten bzw. behindertengerechten Wohnungen werden dem Grünraum entlang des Grabens zugeordnet. Für die Bewohner der anliegenden altersgerechten bzw. behindertengerechten Wohnungen soll ebenfalls ein Gehrecht entlang des Grabens bestehen.

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt unter Berücksichtigung der Vorgaben des Flächennutzungsplanes und entsprechend der geplanten baulichen Entwicklung im Plangebiet. (siehe hierzu III / 3)

Die Begründung der einzelnen geplanten Festsetzungen erfolgt im Einzelnen nachfolgend.

Der **Landesbetrieb Straßenwesen, Niederlassung Eberswalde** teilte mit Schreiben vom 04.12.2014 zum Entwurf des Bebauungsplanes vom August 2014 mit:

"... Die Prüfung der eingereichten Unterlagen hat ergeben, dass die Zufahrt des Planungsgebietes von der Bundesstraße 96a erfolgt für die der Landesbetrieb Straßenwesen die Baulast verwaltet.

Grundsätzlich bestehen gegen das o. g. Vorhaben unsererseits keine Einwände.

Ungeachtet dessen sind die nachfolgenden Ausführungen des LS bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Der vorhandene Baumbestand (geschützte Allee) sollte möglichst erhalten bleiben. Eventuelle Umpflanzungen

von Bäumen sind mit dem LS, Ansprechpartnerin: Frau Glante; Tel.-Nr. 03334 1 66 1230 oder Herr Reibeholz; Tel.-Nr. 03334 1124 vorher ab zu stimmen.

Die Führung der Radfahrer über die geplante Zufahrt ist mit der Verkehrsbehörde zu klären. Um die Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs zu gewährleisten sind die Sichtdreiecke bei der Planung der Zufahrt unbedingt zu beachten.

Verkehrsraumeinschränkungen während der Bauzeit sind bei der Straßenverkehrsbehörde zu beantragen."

Berücksichtigung:

Die Hinweise sind bei der Realisierung des Vorhabens zu beachten.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 12.12.2014 zum Entwurf des Bebauungsplanes vom August 2014 mit:

"Belange der unteren Bodenschutzbehörde / Abfallwirtschaftsbehörde

Weiterführende Hinweise

ordnungsgemäße Abfallentsorgung

Der Landkreis Oberhavel entsorgt die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle im Rahmen der Gesetze und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung.

Um eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung aller Grundstücke zu gewährleisten, weise ich auf die Anforderungen an die straßenmäßige Erschließung wie folgt hin:

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

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

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

Ist dies nicht möglich bzw. wird dies in der weiteren Planung nicht vorgesehen, sind an der nächstgelegenen für 3-achsige Müllfahrzeuge erreichbaren Verkehrsfläche Stellplätze zur Bereitstellung von Abfällen auszuweisen.

Die Stellplätze müssen gewährleisten, dass Restabfallbehälter, PPK-Behälter, Gelbe Säcke, Grünabfall, Sperrmüll und Elektrogeräte gefahrlos zur Entsorgung bereitgestellt werden können und von den Entsorgungsfahrzeugen ebenfalls gefahrlos aufgenommen werden können. Die Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung BGV C 27 ist anzuwenden.

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

Berücksichtigung:

Die Hinweise sind entsprechend zu berücksichtigen.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 12.12.2014 zum Entwurf des Bebauungsplanes vom August 2014 mit:

"Belange des Fachdienstes Technische Bauaufsicht

Weiterführende Hinweise

Löschwasserversorgung ...

Für das Wohngebiet WA 2 westlich des Kienluchgrabens ist eine Feuerwehzufahrt mit Bewegungsflächen erforderlich, da die Entfernung zu den geplanten Bauwerken größer als 50 m ist. Als Grundlage zur Herstellung der Feuerwehzufahrt und weiterer Feuerwehrlächen ist die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr - Fassung Juli 1998 - Bekanntmachung des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 25. März 2002 (ABl. Nr. 17/2002 S. 466), berichtigt am 23. Oktober 2002 (ABl. Nr.48/2002 S. 1015), geändert am 09. Juli 2007 (ABl. 31/2007 S. 1631) und Anlage 7.4/1 zur Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, entnommen aus „Liste der Technischen Baubestimmungen“ vom 04. Juni 2012 (ABl. Nr. 24/2012 S. 899) anzuwenden."

Berücksichtigung:

Der vorliegende Bebauungsplan setzt die spätere Grundstücksteilung und Ausgestaltung der Zufahrten für rückwärtige Grundstücksbebauungen nicht fest.

Das Erfordernis ausreichender Bewegungsflächen für die Feuerwehr für rückwärtige Bebauungen ist im Baugenehmigungsverfahren an Hand der tatsächlich beantragten Bauvorhaben und Grundstückszufahrten zu prüfen.

Im Rahmen der voranschreitenden Erschließungsplanung und Objektplanung des Vorhabenträgers wurde der städtebauliche Entwurf dahingehend geändert, dass nun für das alters- und behindertengerechte Wohnen am Graben nicht mehr nur 1 Zufahrt sondern 3 Zufahrten vorgesehen sind.

Bei einer derartigen Lösung verkürzen sich die Zugangswege zur rückwärtigen Bebauung erheblich.

Die Abgrenzung der Fläche WA2 gegenüber der Fläche WA 1 wird in diesem Zusammenhang so korrigiert, dass die Lage und Anzahl der Zuwegungen zur Fläche WA2 nun nicht mehr vorgegeben wird.

Städtebaulicher Entwurf

Der nachfolgende städtebauliche Entwurf verdeutlicht die mögliche Parzellierung und Bebauung auf der Grundlage des aufzustellenden Bebauungsplanes.

In der beispielhaften Planung des städtebaulichen Entwurfes sind 6 Doppelhaushälften, 27 Einzelhäuser und 16 altersgerechte bzw. behindertengerechte Wohnhäuser dargestellt. Insgesamt würden sich so 49 Wohnungen im Plangebiet ergeben, vor denen ca. 1/3 altersgerecht bzw. behindertengerecht sind. Dies gewährleistet eine angemessene soziale und demografische Durchmischung und vermeidet eine Separierung alter oder behinderter Menschen.



Städtebaulicher Entwurf

In diesem städtebaulichen Entwurf ist auch der mögliche Eingriff und Ausgleich nach der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land veranschaulicht.

Beispielhaft ist hier das Erfordernis von 47 Baumfällungen und der Eingriffsausgleich durch die Pflanzung von 99 Bäumen im Plangebiet dargestellt.

III /2. Geplante Art der baulichen Nutzung, Flächen für Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf

Entsprechend dem erheblichen Wohnbedarf in der Gemeinde Mühlenbecker Land und der überwiegenden Darstellung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Plangebietes sowie entsprechend der vorhandenen Umgebungsbebauung des Plangebietes ist die Entwicklung eines **allgemeinen Wohngebietes** geplant.

Im geplanten allgemeinen Wohngebiet sind gemäß §4(2) BauNVO folgende Nutzungen **allgemein zulässig**:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nutzungen nach §4(3) Nr. 1 bis 4 BauNVO sind **ausnahmsweise zulässig**. Das sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltung,
4. Gartenbaubetriebe

Tankstellen werden als ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß §4(3) BauNVO ausgeschlossen, da sie die geplante Wohnnutzung beeinträchtigen und die angestrebte hohe Wohnqualität mindern würden.

Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes wird ein angemessener Nutzungsspielraum für die Grundstücke im Plangebiet geschaffen. In diesem Rahmen können im Plangebiet Nutzungen gemäß §4 BauNVO angesiedelt werden, die das Wohngebiet beleben, der wohnnahen Versorgung dienen und einzelne wohnnahe Arbeitsplätze schaffen.

Gemäß **§15 BauNVO** sind die betreffenden baulichen und sonstigen Anlagen im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.

Entsprechend dem erheblichen Wohnbedarf im OT Schildow soll auch entlang der Schönfließener Straße im vorliegenden Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Der **Flächennutzungsplan** hatte hier bisher ein **Mischgebiet** dargestellt und wird gemäß §13a(2)2. BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. (zur Anpassung des Flächennutzungsplanes siehe unter I / 1.3)

Die im Flächennutzungsplan bisher im vorliegenden Plangebiet dargestellte Mischgebietsfläche wurde bisher durch Kleingärten und Erholungsbauten genutzt. Gewerbliche Nutzungen, die in einem Mischgebiet zulässig wären, sind im Plangebiet bisher nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt am äußeren Rand des Ortszentrums des OT Schildow. Im eigentlichen Ortszentrum von Schildow sind ausreichend große Flächen für die zentrenrelevanten Nutzungen der Nahversorgung und Dienstleistungen vorhanden. Deshalb besteht im vorliegenden Plangebiet kein Bedarf an zusätzlichen gewerblichen Nutzungen, für deren Zulässigkeit die Festsetzung eines Mischgebietes erforderlich wäre.

Diese geplante bauliche Entwicklung fügt sich in die umgebenden Wohngebiete, die der Flächennutzungsplan darstellt und die weitgehend auch bereits vorhanden sind, gut ein.

Auch im nun geplanten allgemeinen Wohngebiet an der Schönfließener Straße sind neben dem Wohngebietsversorgende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Weitere gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht stören, sind hier ausnahmsweise zulässig. Für diese das Wohnen ergänzenden Nutzungen kommt innerhalb des insgesamt geplanten Wohngebietes vorzugsweise der Bereich an der Schönfließener Straße in Betracht, da hier eventuelle Störungen der rückwärtigen ruhigeren Wohnbereiche weniger zu erwarten sind.

Der Bebauungsplan trägt einem **Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum** in angemessener Weise Rechnung und entspricht insofern §13a(2)3. BauGB.

Hierbei werden durch die Festsetzung von Teilflächen für **barrierefreie Wohnungen** (Flächen WA2 in der Planzeichnung) den Wohnbedürfnissen behinderter und alter Menschen insbesondere Rechnung getragen. Dies ist aus folgendem Grund erforderlich:

Bereits heute besteht in der Gemeinde Mühlenbecker Land keine ausreichende Versorgung mit altersgerechten bzw. behindertengerechten Wohnungen. Entsprechend der Bevölkerungsvorausschätzung des Landes Brandenburg 2011 bis 2030 wird für die Gemeinde Mühlenbecker Land - entgegen dem allgemeinen Trend einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung - mit einem Anstieg der Einwohnerzahl

von 14.071 Einwohnern im Jahr 2010 auf 15.438 Einwohner im Jahr 2030, das heißt mit einem Anstieg um 9,7 % gerechnet.

Im Prognosezeitraum wird der Anteil der Bevölkerung mit einem Alter über 65 Jahre in der Gemeinde Mühlenbecker Land von 2.368 Einwohnern (65 und älter) im Jahr 2010 auf **5.558 Einwohnern (65 und älter)** im Jahr **2030** ansteigen. Das ist ein **Anstieg** dieses Bevölkerungsteiles **auf ca. 235 %**.

Die altersgerechten bzw. behindertengerechten Wohnungen werden dem Grünraum entlang des Grabens zugeordnet. Für die Bewohner der anliegenden altersgerechten bzw. behindertengerechten Wohnungen wird ein Gehrecht auf der Grünfläche entlang des Grabens festgesetzt. Durch die Festsetzung der barrierefreien Wohnungen direkt am Grünraum des Grabens soll hier ein Nutzungszusammenhang geschaffen werden, der auch für Menschen mit eingeschränkter Mobilität eine hohe Wohnqualität gewährleistet.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 12.12.2014 zum Entwurf des Bebauungsplanes vom August 2014 mit:

"Belange der rechtlichen Bauaufsicht

Weiterführende Hinweise

1.1.1 Textliche Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 8 BauGB

Bei einer Festsetzung nach § 9 Absatz 1 Nr. 8 BauGB ist immer der begünstigte Personenkreis anzugeben und darüber hinaus, ob die auf der betreffenden Fläche entstehenden Wohngebäude vollständig oder teilweise für den jeweiligen Personenkreis herzustellen sind."

Berücksichtigung:

Die betreffende Festsetzung lautet:

"5. Flächen für Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (§9(1)8. BauGB)

*Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche des allgemeinen Wohngebietes **WA 2** sind nur Wohngebäude zulässig, die die Anforderungen gemäß §45 BbgBO (barrierefreies Bauen) für alte oder behinderte Menschen erfüllen."*

Die in der Festsetzung benannte begünstigte Personengruppe sind "alte oder behinderte Menschen".

Da innerhalb der betreffenden festgesetzten Fläche nur Wohngebäude zulässig sind, die die Anforderungen gemäß §45 BbgBO (barrierefreies Bauen) für alte oder behinderte Menschen erfüllen, ist klar gestellt, dass die auf der betreffenden festgesetzten Fläche entstehenden Wohngebäude vollständig und nicht nur teilweise für den jeweiligen Personenkreis herzustellen sind.

III / 3. Geplantes Maß der baulichen Nutzung

III / 3.1 Grundflächenzahl, Grundfläche baulicher Anlagen

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Wohngebietsflächen WA 1 und WA 2 erfolgt die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung differenziert.

Für die Teilflächen des allgemeinen Wohngebietes **WA 1** erfolgt die Festsetzung der Grundflächenzahl entsprechend der betreffenden Vorgabe des Flächennutzungsplanes mit einer **GRZ 0,2**.

Die Grundflächenzahl **GRZ 0,2** ermöglicht im Zusammenhang mit der festgesetzten Zahl von maximal 2 Vollgeschossen eine zweckentsprechende Nutzung der Baugrundstücke und sichert zugleich einen ausreichend großen Grundstücksanteil, der unversiegelt bleibt und zur gärtnerischen Gestaltung zur Verfügung steht. Damit kann die angestrebte Durchgrünung im Plangebiet gesichert werden. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unter den Obergrenzen gemäß §17(1) BauNVO. Die Festsetzung der GRZ trägt dem vorhandenen Siedlungscharakter angemessen Rechnung.

Durch die Beschränkung der zulässigen GRZ wird ein entsprechend großer Anteil der Baugrundstücke dauerhaft von Bebauung freigehalten und so auch ausreichend Platz für die Rückhaltung, Verdunstung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht.

Gemäß §19(4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50% überschritten werden. Bei einer zulässigen GRZ 0,2 ergibt sich bei einer Überschreitung um 50% durch die genannten Anlagen insgesamt eine GRZ 0,3.

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten allgemeinen Wohngebietsfläche WA 2 sind nur Wohngebäude zulässig, die die Anforderungen gemäß §45 BbgBO (barrierefreies Bauen) für alte oder behinderte Menschen erfüllen. Um diese Anforderung zu erfüllen, ist die Errichtung ebenerdiger Wohnbauten mit einem nur kleinen zugehörigen Grundstücksteil geplant. In Verbindung mit nur einem Vollgeschoss wird deshalb auf den betreffenden Teilflächen eine Grundflächenzahl GRZ 0,4 festgesetzt.

Die altersgerechten bzw. behindertengerechten Wohnungen werden dem Grünraum entlang des Grabens zugeordnet. Für die Bewohner der anliegenden altersgerechten bzw. behindertengerechten Wohnungen wird ein Gehrecht entlang des Grabens planerisch gesichert. (siehe unter III / 8. und 9.)

Da die Baugebietsflächen WA 2 jeweils im Nutzungszusammenhang mit dem Grünraum entlang des Grabens geplant sind, wird durch die GRZ 0,4 auf den räumlich begrenzten Flächen der grüne geprägte Siedlungscharakter insgesamt nicht beeinträchtigt.

Die geplante GRZ 0,4 auf den Teilflächen WA 2 hält ebenfalls die betreffende Obergrenzen gemäß §17(1) BauNVO ein.

Gemäß §19(4) BauNVO darf auch hier die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50% überschritten werden. Bei einer zulässigen GRZ 0,4 ergibt sich bei einer Überschreitung um 50% durch die genannten Anlagen insgesamt eine GRZ 0,6.

III / 3.2 Zahl der Vollgeschosse, Geschossfläche

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Wohngebietsflächen WA 1 und WA 2 erfolgt die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse differenziert.

Im **WA 1** sollen maximal **2 Vollgeschosse** zulässig sein. Dies entspricht der vorhandenen Umgebungsbebauung, die überwiegend zweigeschossig ist. Hierbei befindet sich das zweite Vollgeschoss oft in einem Dachraum. Auch Gebäude mit 2 raumhohen Vollgeschossen und einem zusätzlichen Dachgeschoss, das jedoch kein weiteres Vollgeschoss ist, sind vorhanden. (siehe unter I / 4.2)

Im **WA 2** soll maximal **1 Vollgeschoss** zulässig sein. Für die hier festgesetzten Wohngebäude, die die Anforderungen gemäß §45 BbgBO (barrierefreies Bauen) für alte oder behinderte Menschen erfüllen, ist eine eingeschossige ebenerdige Bebauung zweckmäßig. Zugleich ist geplant, die Bauhöhe entlang des Kienluchgrabens gering zu halten um ein Abfallen der Bauhöhe zum Graben hin als gestalterische Absicht umzusetzen. Insbesondere soll hier die Errichtung von Gebäuden mit Gründächern planerisch vorbereitet werden, um die Wasserrückhaltung des Niederschlagswasser zu unterstützen. Da auf den Teilflächen WA 2 für eine zweckentsprechende Nutzung eine GRZ 0,4 geplant ist (siehe unter III / 3.), kommt der Rückhaltung des Niederschlagswasser hier eine besondere Bedeutung zu (siehe auch unter III / 11.).

Erhebliche nachteilige Auswirkungen einer ein bzw. zweigeschossigen Bebauung im Plangebiet auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu befürchten, da die Umgebungsbebauung des Plangebietes ebenfalls ein- bis zweigeschossig ist. Um in diesem Rahmen eine angemessene individuelle Gebäudegestaltung zu ermöglichen, die auch Elemente der Nutzung regenerativer Energien oder Gründächer nicht ausschließt, erfolgen keine gestalterischen Festsetzungen zur Dachgestaltung.

III / 3.3 Berücksichtigung der Vorgaben des Flächennutzungsplanes bei der geplanten Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung

Der Flächennutzungsplan des OT Schildow stellt entlang der Schönfließler Straße ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl GRZ 0,3 und einer Geschossflächenzahl GFZ 0,6 dar.

Im mittleren, westlichen und nördlichen Teil des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl GRZ 0,2 und einer Geschossflächenzahl GFZ 0,3 dargestellt. Gemäß §20(3) BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Demnach ergibt sich die Geschossflächenzahl aus dem Produkt der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

Die Anrechnung von Geschossen als Vollgeschosse ist in den Landesbauordnungen geregelt. In der Bauordnung des Landes Brandenburg hat sich die Vorschrift für die Anrechnung von Dachgeschossen als Vollgeschoss nach Aufstellung des Flächennutzungsplanes geändert.

Der Flächennutzungsplan OT Schildow war in der Fassung vom April 2002 (geändert mit Beitrittsbeschluss vom 11. November 2002) wirksam geworden.

Zu diesem Zeitpunkt galt die **Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 25. März 1998** (GVBl. S. 82), in der hierzu geregelt ist:

„§ 2 Begriffe

...

(5) Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. ...“

Demnach waren **Dachgeschosse oft keine Vollgeschosse** und **nicht auf die Geschossfläche anzurechnen**.

Gemäß §2(4) Brandenburgischer Bauordnung (BbgBO) in der heute geltenden Fassung ist der Begriff des Vollgeschosses wie folgt bestimmt:

„Vollgeschosse sind alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung technischer Gebäudeausrüs-

tungen dienen (Installationsgeschosse) sowie Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, gelten nicht als Vollgeschosse.“

Hiernach sind heute alle **Dachgeschosse, in denen Aufenthaltsräume möglich sind, Vollgeschosse und auf die Geschossfläche anzurechnen.**

Für die Anwendung des Flächennutzungsplanes ist die zum Zeitpunkt von dessen Aufstellung geltende Fassung der BbgBO anzuwenden. Die Angaben der Grundflächen und der Geschossflächen im Flächennutzungsplan des OT Schildow werden auf dieser Grundlage wie folgt interpretiert:

Gebietsdarstellung im FNP	Bebaubarkeit nach Vollgeschossregelung BbgBO vom 25. März 1998	Entsprechung des Maßes der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der heute gelten Vollgeschossregelung der BbgBO
Allgemeines Wohngebiet WA GRZ 0,2, GFZ 0,3	GRZ 0,2, II Geschosse , von denen das zweite Geschoss etwa bei der Hälfte der Gebäude über weniger als zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben und deshalb nicht als Vollgeschosse anzurechnen sind, sodass sich im Schnitt eine GFZ 0,3 ergibt	GRZ 0,2, II Geschosse , da nun auch Geschosse, die über weniger als zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben Vollgeschosse sind, wenn Aufenthaltsräume in diesen Geschossen möglich sind, ergibt sich an Stelle der früheren GFZ 0,3 bei gleicher Bebauung nun eine GFZ 0,4

Gebietsdarstellung im FNP	Bebaubarkeit nach Vollgeschossregelung BbgBO vom 25. März 1998	Entsprechung des Maßes der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der heute gelten Vollgeschossregelung der BbgBO
Mischgebiet GRZ 0,3, GFZ 0,6	GRZ 0,3, III Geschosse , von denen das dritte Geschoss über weniger als zwei Drittel seiner Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m hat und deshalb nicht als Vollgeschosse anzurechnen ist, sodass sich eine GFZ 0,6 ergibt	GRZ 0,3; II Geschosse , da nun auch Geschosse, die über weniger als zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben Vollgeschosse sind, wenn Aufenthaltsräume in diesen Geschossen möglich sind, ergibt sich an Stelle der früheren GFZ 0,6 bei gleicher Bebauung nun eine GFZ 0,9

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die Planintention des Flächennutzungsplanes in Bezug auf das geplante Maß der baulichen Nutzung wie folgt:

Im **WA 1** wird entsprechend der Vorgabe des FNP eine **GRZ 0,2** festgesetzt. Wegen der zwischenzeitlich geänderten Vollgeschossregelung der BbgBO sind Dachgeschosse nun grundsätzlich Vollgeschosse und auf die GFZ anzurechnen, wenn dort Aufenthaltsräume möglich sind. Entsprechend dem ortsüblichen Siedlungscharakter (siehe unter I / 4.2), dessen Erhalt auch Ziel des FNP war, werden im vorliegenden Bebauungsplan im WA 1 maximal **2 Vollgeschosse** festgesetzt. Hieraus ergibt sich im WA1 eine **GFZ 0,4**.

Ein Mischgebiet mit einer GRZ 0,3 und einer GFZ 0,6, das der Flächennutzungsplan entlang der Schönfließener Straße bisher vorsah, ist im vorliegenden Bebauungsplan nicht geplant.

Um die Planungsrechtlichen Voraussetzungen für altersgerechte und behindertengerechte Wohnungen entlang des Kienluchgrabens zu schaffen, ist auf den betreffenden allgemeinen Wohngebietsflächen **WA 2** die Festsetzung einer **GRZ 0,4** vorgesehen. Um hier eine ebenerdige Bebauung mit geringer Bauhöhe planerisch vorzubereiten, ist auf der Fläche WA 2 die Festsetzung von maximal **1 Vollgeschoss** vorgesehen. Hieraus ergibt sich eine Geschossflächenzahl **GFZ 0,4**, die dem für das allgemeine Wohngebiet angemessenen Nutzungsmaß entspricht.

Durch den **Verzicht auf das Mischgebiet** an der Schönfließener Straße zu Gunsten der **Erweiterung des allgemeinen Wohngebietes** wird im vorliegenden Plangebiet das auf der Ebene des **Flächennutzungsplanes** vorgesehene **Maß der baulichen Nutzung** insgesamt im Wesentlichen **eingehalten**.

III / 4. Geplante Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

III / 4.1 Bauweise

Die Festsetzung der offenen Bauweise entspricht dem Charakter der umgebenden Bebauung im Bereich des Plangebietes.

Gemäß §22(2) BauNVO werden in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Um dem ortsüblichen Siedlungscharakter angemessen Rechnung zu tragen, werden nur Einzel- und Doppelhäuser als zulässig festgesetzt. Hausgruppen (z. B. Reihenhäuser) sind demnach unzulässig.

In Verbindung mit der im WA 1 festgesetzten GRZ 0,2 und einer Mindestgrundstücksgröße von 600 m² wird auch im Falle der Errichtung von Doppelhäusern eine städtebauliche Struktur planerisch gesichert, die der umgebenden Siedlungsbebauung angemessen ist.

Gemäß §22(2) BauNVO darf in der offenen Bauweise die Länge der zulässigen Hausformen höchstens 50 m betragen.

III / 4.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen. Da der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, können gemäß §22(5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Zur den geplanten Straßenverkehrsfläche des verkehrsberuhigten Bereiches und der Straße In den Ruthen hält die Baugrenze einen Abstand von mindestens 4m ein, um eine ortsübliche Vorgartenzone von baulichen Hauptanlagen freizuhalten. Zur Schönfließener Straße hält die Baugrenze einen Abstand von 6m ein, um neben der Sicherung der Vorgartenzone auch dem Schutz der dort vorhandenen Allee-bäume angemessen Rechnung zu tragen.

Der Abstand der Baugrenze von 3m zur nördlich und westlich Plangebietsgrenze sowie zum nördlichen Teil der Grünfläche entspricht dem Mindestabstand, den Hauptgebäude mit nicht mehr als zwei oberirdischen Geschossen und nicht mehr als 9 m Gebäudehöhe in offener Bauweise nach §6(6)BbgBO zu Nachbargrenzen einzuhalten haben. Für höhere Gebäude können größere Abstandsflächen nach BbgBO erforderlich werden.

Zur Grünfläche entlang des Kienluchgrabens wird die Baugrenze mit 2m Abstand festgesetzt um einen angemessenen Entwicklungsspielraum für die Grundstücksbebauung zu ermöglichen und zugleich einen ausreichenden Schutz der Grünfläche, auch in Bezug auf ihre Nutzung durch den Wasser- und Bodenverband für die Grabenpflege, zu gewährleisten.

Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche belässt einen Spielraum für die Anordnung der späteren Gebäude im Plangebiet. Durch die Begrenzung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung im Plangebiet sowie durch die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße im allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird dennoch eine ortsüblich lockere Bebauung mit starker Durchgrünung gewährleistet.

III / 5. Mindestgrundstücksgröße

Die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 600 m² in den allgemeinen Wohngebietsflächen **WA 1** trägt dem umgebenden Siedlungscharakter angemessen Rechnung. Die Regelung der Bebauungsdichte erfolgt jedoch durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung. (siehe unter III / 3.)

Im allgemeinen Wohngebiet **WA 2** wird keine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt, da wegen der hier geplante Errichtung altersgerechter und behindertengerechter Wohnungen die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße nicht zweckentsprechend wäre. Da diese Flächen einen Nutzungszusammenhang mit dem Grünraum entlang des Grabens bilden, ist die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße hier auch nicht erforderlich.

III / 6. Höhenlage der Geländehöhe

Im Plangebiet ist ein hoher Grundwasserstand vorhanden. (siehe unter I / 6.2 und 6.3) Die Herstellung der geplanten Erschließungsanlagen und baulichen Anlagen wird so erfolgen, dass den Anforderungen des Grundwasserschutzes und der Versickerung des Niederschlagswassers angemessen Rechnung getragen wird. Hierfür werden auch partielle Anhebungen der Geländehöhen erforderlich werden.

Vorhandene Geländehöhen an der Schönfließer Straße sowie an den Baugrundstücken, die an das Plangebiet angrenzen, sind in der Plangrundlage des Bebauungsplanes in der Planzeichnung dargestellt.

Die zukünftigen Geländehöhen des geplanten verkehrsberuhigten Bereiches und der Straße in den Ruthen werden im Zuge der Erschließungsplanung festgelegt, die parallel zum vorliegenden Bebauungsplan erarbeitet wird. Die Herstellung der Erschließungsanlagen wird vor dem Satzungsbeschluss in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Mühlenbecker Land und dem Vorhabenträger vereinbart.

Um die voraussichtlich erforderlichen Anhebungen der Geländehöhen auf den Baugrundstücken planerisch zu regeln und zugleich nicht erforderliche Aufschüttungen zu vermeiden, die das Ortsbild beeinträchtigen oder zu nachbarlichen Konflikten führen könnten, werden hierfür folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

(1) Aufschüttungen zur Herstellung einer neuen Geländehöhe sind jeweils nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie zwischen der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und den an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraßen zulässig. Hierbei darf die Geländehöhe des höchsten Punktes an der jeweiligen Grenze zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem jeweiligen Baugrundstück nicht überschritten werden.

(2) Darüber hinaus sind Aufschüttungen zwischen der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und Nachbargrenzen zulässig, wenn die Geländehöhe, die das Nachbargrundstück am betreffenden Punkt der Nachbargrenze hat, nicht überschritten wird.

III / 7. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Unter II 7 4. dieser Begründung wurden für die vorliegende Planung die bekannten Anforderungen bezüglich des Immissionsschutzes sowie deren Berücksichtigung in der vorliegenden Planung dargelegt. Im Ergebnis sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Festsetzungen zum passiven Schallschutz an der Schönfließer Straße erforderlich, die im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durch aktuell e schalltechnische Untersuchungen erforderlichenfalls überprüft werden sollen.

Es wurden folgende Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes in den Bebauungsplan aufgenommen:

9. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9(1)24. BauGB)

(1) In dem Bereich von der tatsächlichen Straßengrenze der Schönfließer Straße (Bundesstraße B96a) bis zu einer Tiefe von 15 m hinter der tatsächlichen Straßengrenze der Schönfließer Straße (Bundesstraße B96a) im Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 müssen

- die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, die dem Wohnen dienen, ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R_{w,res} nach DIN 4109) von mindestens 40 dB aufweisen,*
- die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, die als Büroräume oder ähnliche Arbeitsräume dienen, ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R_{w,res} nach DIN 4109) von mindestens 35 dB aufweisen.*

In dem Bereich von der tatsächlichen Straßengrenze der Schönfließer Straße (Bundesstraße B96a) ab einer Tiefe von 15m bis zu einer Tiefe von 21 m hinter der tatsächlichen Straßengrenze der Schönfließer Straße (Bundesstraße B96a) im Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 müssen

- die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, die dem Wohnen dienen, ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R_{w,res} nach DIN 4109) von mindestens 35 dB aufweisen,*
- die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, die als Büroräume oder ähnliche Arbeitsräume dienen, ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R_{w,res} nach DIN 4109) von mindestens 30 dB aufweisen.*

Ausgenommen von der Festsetzung nach (1) sind Außenwände, die nach Nordost ausgerichtet sind.

(2) In dem Bereich von der tatsächlichen Straßengrenze der Schönfließer Straße (Bundesstraße B96a) bis zu einer Tiefe von 36 m hinter der tatsächlichen Straßengrenze der Schönfließer Straße (Bundesstraße B96a) sind Aufenthaltsräume, die dem Wohnen dienen und die nur eine Lüftungsmöglichkeit zur lärmzugewandten Seite besitzen, mit einer schalldämmten Lüftungsmöglichkeit auszustatten.

(3) Von diesen Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn in einem späteren Schallgutachten ein anderer Lärmpegelbereich nach DIN 4109 nachgewiesen wird, als in (1) angenommen wurde.

III / 8. Private Grünfläche

Der vorliegende Bebauungsplan setzt im Verlauf des Kienluchgrabens eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wohngarten fest. Der Grünfläche angelagert setzt der Bebauungsplan allgemeine Wohngebietsflächen WA 2 fest, die der Errichtung von altersgerechten und behindertengerechten Wohnungen dienen. Für diese Nutzergruppen besteht, auch auf Grund der demografischen Entwicklung, ein besonders dringender Wohnbedarf in der Gemeinde Mühlenbecker Land. Wegen der zentrumsnahen Lage ist das Plangebiet für diese Wohnformen besonders geeignet. Mit der Festsetzung einer Fläche für ein Gehrecht wird die Zugänglichkeit der Grünfläche entlang des Grabens für diese Nutzergruppen, denen das Erreichen der umgebenden Landschaftsräume trotz geringer Entfernungen möglicher Weise schwer fällt, planerisch gesichert.

Darüber hinaus dient die Festsetzung der Grünfläche entlang des Grabens auch dem Schutz des Grabenbereiches als wertvollem Naturraum sowie als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Der vorliegende Bebauungsplan trägt mit der Festsetzung der Grünfläche der Planintention des Flächennutzungsplanes in angemessener Weise Rechnung, der in diesem Bereich einen Grünzug (Grünfläche Parkanlage) darstellt. Die im Flächennutzungsplan ursprünglich angestrebte öffentliche Durchwegung des OT Schildow in Nord-Süd-Richtung entlang des Kindelfließes und Kienluchgrabens ist im Bereich des Plangebietes nicht mehr umsetzbar, da sowohl südlich als auch nördlich des Plangebietes ein entsprechender öffentlicher Grünzug nicht vorhanden und wegen der zwischenzeitlich vorangeschrittenen baulichen Entwicklung auch nicht mehr umsetzbar ist. (siehe hierzu unter II /1.3.)

III / 9. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, Regenwasserkanal

Im Plangebiet sind auf den festgesetzten Grünflächen 2 Bereiche mit unterschiedlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (**GFL** und **GL**) vorgesehen.

Zugleich wird festgesetzt, dass die gemäß Planzeichnung festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte **GFL** und Geh- und Leitungsrecht **GL** von Überbauungen freizuhalten sind. Diese Festsetzung dient der Sicherung der Ausübung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.

Zwischen der Schönfließener Straße und dem geplanten verkehrsberuhigten Bereich ist die Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte **GFL** entlang der Wasserfläche des Kienluchgrabens sowie im verrohrten Bereich des Kienluchgrabens an der Schönfließener Straße geplant.

Die gemäß Planzeichnung festgesetzte Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte **GFL** ist mit entsprechenden Rechten wie folgt zu belasten:

- *Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Wasser- und Bodenverbandes „Schnelle Havel“*
- *beschränkt persönliche Dienstbarkeit gemäß §65 BbgBO zu Gunsten des Landkreises Oberhavel*
- *Gehrecht zu Gunsten der Bewohner der Flächen WA2*

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dienen der Ermöglichung der Grabenpflege durch den Wasser- und Bodenverband sowie der Zugänglichkeit des Grünraumes am Graben für die Bewohner der altersgerechten- und behindertengerechten Wohnungen, die hier angrenzen.

Auf der Grünfläche **nördlich des geplanten verkehrsberuhigten Bereiches** bis zur nördlichen Planzeugsbereichsgrenze ist im Bereich einer ebenfalls in der Planzeichnung dargestellten **unterirdischen Leitung für einen Regenwasserkanal** das Geh- und Leitungsrecht **GL** geplant.

Die gemäß Planzeichnung festgesetzte Fläche für Geh- und Leitungsrechte **GL** ist mit entsprechenden Rechten wie folgt zu belasten;

- *Geh- und Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Mühlenbecker Land*

Diese Festsetzungen sollen die Möglichkeit der Herstellung und Unterhaltung eines Regenwasserkanals planungsrechtlich sichern. Nördlich des Plangebietes ist noch ein Grabenflurstück vorhanden, auf dem sich jedoch kein Graben befindet. Im Zusammenhang mit der zur Zeit erfolgenden Planung für den Straßenausbau der Freyastraße und des nördlichen Teiles der Straße In den Ruthen ist es erforderlich, die Straßenentwässerung in den Kienluchgraben einzuleiten. Bisher war dies nicht möglich, da der Kienluchgraben in den vergangenen 25 Jahren wegen mangelnder Zugänglichkeit im Plangebiet nicht gepflegt werden konnte. Mit der vorliegenden Planung wird nun auch die regelmäßige Grabenpflege durch den Wasser- und Bodenverband ermöglicht.

Für die Einleitung des Regenwassers aus der Freyastraße / nördlicher Teil In den Ruthen ist bisher geplant, den Regenwasserkanal über die privaten Grundstücke nördlich angrenzend an das Plangebiet mit entsprechender grundbuchlicher Sicherung zu verlegen und im Plangebiet über die dort festgesetzte Grünfläche und das **GL** in den dortigen Beginn des Kienluchgrabens zu führen.

Mit der vorliegenden Planung eröffnet sich nun alternativ auch die Möglichkeit, den Regenwasserkanal von der Freyastraße innerhalb des Plangebietes über die Straße In den Ruthen und die geplante Verkehrsfläche Verkehrsberuhigter Bereich im öffentlichen Straßenraum in den Kienluchgraben zu führen. Diese Möglichkeit wird derzeit durch die verantwortlichen Fachplaner geprüft.

III / 10. Wasserfläche Kienluchgraben

Die vorhandene Wasserfläche des Kienluchgrabens, die sich im Plangebiet zwischen dem verrohrten Abschnitt nördlich der Schönfließener Straße und südlich der geplanten Verkehrsfläche verkehrsberuhigter Bereich befindet, wird entsprechend dem Bestand im vorliegenden Bebauungsplan als Wasserfläche festgesetzt. Da das bisherige Grabenflurstück vom tatsächlichen Grabenverlauf abweicht, ist das Flurstück katasterlich an den Bestand des Grabens anzupassen.

Das entsprechende Verfahren regelt der Runderlass III Nr. 9/1997 Stand Juli 2001 des Ministeriums des Innern - III/2-70-01 -Verfahren zur Behandlung von Gewässern im Liegenschaftskataster (Gewässererlass).

III /11. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Zur Versickerung des Niederschlagswassers sind im vorliegenden Bebauungsplan folgende Festsetzungen geplant:

6. Versickerung von Niederschlagswasser (§9(1)14. BauGB)

(1) *Das von den bebauten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zurückzuhalten bzw. zu versickern.*

(2) *Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen ist die oberflächige Versickerung des Niederschlagswassers der zugehörigen Wohnbaugrundstücksflächen zulässig.*

Im Plangebiet ist ein hoher Grundwasserstand vorhanden. Entsprechend dem vorliegenden Bodengutachten (siehe unter I / 6.3) wird jedoch grundsätzlich davon ausgegangen, dass bei entsprechender Geländegestaltung eine Versickerung des Niederschlagswassers, vorzugsweise über die belebte Bodenzone, im Plangebiet möglich sein wird.

Innerhalb der Baugebietsfläche WA 1 ist hierfür eine entsprechend geringen GRZ 0,2 festgesetzt. Auf den Baugebietesflächen WA 2, die dem barrierefreien Wohnen dienen, ist mit einer GRZ 0,4 eine höhere Versiegelung geplant. Diese Baugebietsflächen grenzen jedoch an die ebenfalls festgesetzten Grünflächen, mit denen sie im Zusammenhang genutzt werden sollen. Die Möglichkeit, das Niederschlagswasser, das auf den Baugebietsflächen WA 2 anfällt, auch auf den festgesetzten Grünflächen zu versickern, wird deshalb durch eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan gesichert.

III / 12. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Entsprechend dem Fachbeitrag Artenschutz, der unter I/8. Bestandteil dieser Begründung des vorliegenden Bebauungsplanes ist, sind zur Vermeidung drohender Verstöße gegen Verbote gemäß §44 BNatSchG folgende Maßnahmen erforderlich:

Festsetzungen von Maßnahmen im Bebauungsplan

Grundstückseinfriedung

- Es wird festgesetzt, dass Grundstückseinfriedungen so herzustellen sind, dass über Gelände Öffnungen als Durchschlupf für Amphibien und Kleinsäuger mit einem lichten Öffnungsmaß von mindestens 10 cm im Durchmesser und einer Anzahl von mindestens 1 Stck. je lfd.m vorhanden sind. Dies kann auch dadurch erreicht werden, dass die Einzäunung einen Abstand von 10 cm zur Geländeoberfläche hat.

Vereinbarung von Maßnahmen im städtebaulichen Vertrag

Biotopaufwertung angrenzend an den Bahnbereich zur Verbesserung der Habitatsituation der Zauneidechse

- Im Teilabschnitt der Straße In den Ruthen, der im Plangebiet liegt, sind auf dem in der Erschließungsplanung vorgesehenen Grünstreifen zwischen Bahnböschung und Fahrbahn im besonnten Bereich in 3 Abschnitten von jeweils 10m Länge Totholzhaufen bzw. Baumstämme abzulagern, die dort verrotten sollen und so der Zauneidechse Unterschlupf und Sonnenplätze bieten. In diesen Bereichen ist auf das Aufbringen von Mutterboden und eine Ansaat von Rasen zu verzichten, sodass hier der Untergrund als Rohboden (Sand) belassen wird.

Vermeidung der Tötung von Brutvögeln oder Fledermäusen und Vermeidung der Zerstörung von Nistplätzen bzw. Ruheplätzen im Zusammenhang mit Abrissmaßnahmen

- Falls der Abriss von Gebäuden innerhalb der Brutzeit (01.März bis 30.September) erforderlich ist, sind die betreffenden Gebäude auf Nester abzusuchen. Werden Exemplare geschützter Arten oder deren genutzte Nistplätze gefunden, ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen ist abzustimmen.

Vermeidung der Zerstörung von Nistplätzen von Brutvögeln

- Nistkästen, die an abzureißenden Gebäuden oder zu fällenden Bäumen vorhanden sind, sind vor Durchführung der Abriss- oder Fällmaßnahme an anderer geeigneter Stelle im Plangebiet, vorzugsweise an zu erhaltenden Bäumen, anzubringen.

Bestehende gesetzliche Regelungen

Gehölze

- Es ist verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen (gesetzliche Regelung erfolgt durch §39 (5) 2. BNatSchG).

Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Mühlenbecker Land (Baumschutzsatzung)

Die Kartierung und Auflistung von 195 Baumstandorten im und am Plangebiet erfolgt in der Begründung des Bebauungsplanes zur Darstellung des Bestandes. Der Bebauungsplan übernimmt nachrichtlich die Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land, die auch in seinem Geltungsbereich anzuwenden ist. Hier ist der Schutz von Bäumen und anderen Gehölzen im Gemeindegebiet einheitlich geregelt. Diesem Schutz unterliegen alle aufgeführten Bäume im Plangebiet. Das Genehmigungserfordernis für Eingriffe in den Gehölzbestand und der zu leistende Ausgleich ergeben sich ebenfalls aus der kommunalen Gehölzschutzsatzung.

14 Bäume am Rande der Heidekrautbahn-Strecke der NEB sind am Rande der Bahnböschung auf teils privaten, teils kommunalen Flächen aufgewachsen. Ein Erfordernis zur Fällung dieser Bäume ergibt sich weder aus dem Bebauungsplan noch aus der Umsetzung der Erschließungsplanung.

14 Bäume befinden sich in der Schönfließener Straße außerhalb des Plangebietes und sind Bestandteil einer geschützten Allee. Voraussichtlich einer dieser Bäume - nämlich eine erst vor kurzer Zeit gepflanzte Linde - muss zur Realisierung der Straßenanbindung an die Schönfließener Straße an einen anderen Pflanzstandort umgesetzt werden. Dies wurde mit dem Landesbetrieb Straßenwesen abgestimmt. Für das Versetzen dieser betroffenen jungen Linde wurde zudem durch den Vorhabenträger ein Antrag auf Zulassung einer Ausnahme gemäß §17(2) BbgNatSchGA gestellt.

60 der im Plangebiet festgestellten und eingemessenen Bäume befinden sich im Randbereich des Kienluchgrabens in einer festgesetzten Grünfläche. Ein Erfordernis zur Beseitigung dieser Bäume auf Grund des Bebauungsplanes besteht daher nicht.

Im Rahmen der Wiederherstellung des Abflussprofils und der Herstellung der Uferfreiheit zur Bewirtschaftung des Grabens wird der Wasser- und Bodenverband im Rahmen der erforderlichen Pflegemaßnahmen einzelne Bäume fällen müssen. Dies steht nicht im ursächlichen Zusammenhang mit der Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans.

Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen zu Baumpflanzungen. Die Bäume, die innerhalb des öffentlichen Straßenraumes zu pflanzen sind, sind Bestandteil der Erschließungsanlagen, die gemäß Erschließungsvertrag durch den Vorhabenträger herzustellen sind.

Für die Herstellung der Erschließungsanlagen wird voraussichtlich die Fällung von 8 Bäumen erforderlich werden. Der Vorhabenträger wird hierzu einen entsprechenden Fällantrag stellen.

Die im öffentlichen Straßenraum geplanten 39 Baumpflanzungen dienen in erster Linie dem Ausgleich der erforderlichen Baumfällungen auf der Straßenverkehrsfläche und können darüber hinaus auch dem Ausgleich weiterer erforderlicher Baumfällungen im Plangebiet dienen.

Umfang und Qualität der Straßenbaumpflanzungen sowie das Erfordernis der Anwuchspflege sind Gegenstand des Erschließungsvertrages zwischen Vorhabenträger und Gemeinde.

Abzüglich der o.g. Baumstandorte (NEB: 14; LBS: 14; Grünflächen am Graben: 60; im Baufeld der Erschließungsstraße: 8) verbleiben 99 Baumstandorte im geplanten Wohnbaugebiet. Davon werden voraussichtlich 39 zur Bebauung der Wohnbaugrundstücke und ihrer Zufahrten und Nebenanlagen gefällt werden müssen. In der städtebaulichen Entwurfsplanung (S.76) sind 99 Pflanzstandorte zum Ausgleich für erforderliche Fällungen dargestellt.

Die Gemeinde legt die Qualität der Ersatzpflanzungen in ihrem Bescheid gemäß Gehölzschutzsatzung selbst fest.

Erhaltung von Bäumen (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

Im Eingangsbereich des Plangebietes an der Schönfließener Straße steht eine ca. 60-jährige Stiel-Eiche (ca.170cm Stammumfang, ca.12m Kronendurchmesser), deren Habitus und Gesundheitszustand auf eine große Lebenserwartung schließen lässt. Der Baum ist an dieser Stelle landschaftsbildprägend und soll zum grünpfärbigen Charakter des geplanten Wohngebietes beitragen. Er wird daher zur Erhaltung festgesetzt.

Auch ein ausreichender Schutz des Wurzelbereiches der zu erhaltenden Eiche ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu gewährleisten.

III / 13. Nachrichtliche Übernahmen

Folgende Satzungen werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen:

- Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Mühlenbecker Land (Stellplatzsatzung)
- Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Mühlenbecker Land (Baumschutzsatzung)

Die Satzung soll, ebenso wie in ihren übrigen Geltungsbereichen, in der zum Anwendungszeitpunkt jeweils geltenden Fassung angewendet werden. Die gegenwärtig geltende Fassung liegt in der Anlage bei.

III./ 14. Städtebauliche Kennwerte

Nutzung	Fläche Bestand (ha)	Fläche Planung (ha)	Bilanz
Kleingärten und zugehörige private Erschließungsflächen	3,79		-3,79
Allgemeines Wohngebiet (WA)	0	2,97	+2,97
private Grünfläche Wohngarten	0	0,26	+0,26
Wasserfläche (Kienluchgraben)	0,07	0,07	+/- 0
Straßenverkehrsfläche (In den Ruthen)	0,03	0,20	+0,17
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmungen mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich		0,39	+0,39
gesamt	3,89	3,89	+/- 0

III./ 15. Durchführung der Planung

Mit Ausnahme der vorhandenen kommunalen Wegefläche In den Ruthen befindet sich das Plangebiet weitgehend in einheitlichem privatem Eigentum. Der betreffende private Grundstückseigentümer ist Vorhabenträger für die hier vorliegende Planung. Er hat gegenüber der Gemeinde Mühlenbecker Land seine Bereitschaft erklärt, die im Zusammenhang mit der hier vorliegenden Planung entstehenden Kosten zu übernehmen und für die Herstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen einen entsprechenden Erschließungsvertrag mit der Gemeinde abzuschließen.

IV. Auswirkungen der Planung

IV / 1. Auswirkungen auf die kommunalen und auf private Belange

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes geschaffen, das der Deckung eines Wohnbedarfes im OT Schildow in der Gemeinde Mühlenbecker Land dient. Hiermit wird auch die Planintention des Flächennutzungsplanes im Wesentlichen umgesetzt, der eine bauliche Entwicklung des Plangebietes, vorwiegend für Wohnzwecke, vorsieht.

Mit der Festsetzung eines Teiles der geplanten Wohngebietsfläche für barrierefreie Wohnungen wird insbesondere dem dringenden Wohnbedarf alter und behinderter Menschen im OT Schildow entsprochen, der gemäß der absehbaren demografischen Entwicklung zukünftig noch erheblich zunehmen wird.

Die geplante öffentliche innere Erschließung des Plangebietes schafft erstmals eine öffentliche Zugänglichkeit des Plangebietes. Mit dem geplanten verkehrsberuhigten Bereich und dem Ausbau des Teiles

der Straße In den Ruthen im Plangebiet wird eine Durchwegungsmöglichkeit zwischen Behrensstraße und Freyastraße über das Plangebiet geschaffen, die eine hohe Aufenthaltsqualität hat und den Zugang vom betreffenden Schildower Siedlungsgebiet zum nördlichen Landschaftsraum verbessert.

Die Festsetzung der Grünfläche entlang des Kienluchgrabens mit den dort vorgesehenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wird zukünftig die Grabenpflege ermöglichen und zugleich den Bewohnern der anliegenden altersgerechten und behindertengerechten Wohnungen einen gemeinsamen Zugang zum Grabenbereich sichern. Hierdurch wird insbesondere dieser weniger mobilen Nutzergruppe ein wohnnahes Naturerlebnis und eine hohe Wohnqualität gesichert.

Darüber hinaus dient die Festsetzung der Grünfläche entlang des Grabens auch dem Schutz des Grabenbereiches als wertvollem Naturraum sowie als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Der vorliegende Bebauungsplan überplant eine Fläche, die bisher durch Kleingärten genutzt wurde. Es sind insgesamt 80 Kleingartenparzellen ganz oder teilweise von der vorliegenden Planung betroffen. Hiervon sind im September 2014 noch 32 Parzellen genutzt oder haben fortgeltende Nutzungsverträge. Hiervon wiederum ist 1 Gartenparzelle durch einen Bürger aus der Gemeinde Mühlenbecker Land genutzt. Die übrigen Nutzer der Gärten wohnen in Berlin und umliegenden Städten und Gemeinden.

Die Gemeinde Mühlenbecker Land hat selbst keinen erheblichen Mietwohnungsanteil, der einen Bedarf an Kleingärten mit sich bringen könnte. Auf Grund der kleinteiligen Siedlungsstruktur mit zugehörigen Wohngärten besteht in der Gemeinde Mühlenbecker Land kein erheblicher Eigenbedarf an Kleingärten. Deshalb hat die Gemeinde in ihrem Flächennutzungsplan für den OT Schildow weder im Plangebiet noch an anderer Stelle Flächen für Dauerkleingärten nach dem Bundeskleingartengesetz dargestellt.

Es ist davon auszugehen, dass eine Fortführung der noch vorhandenen Kleingartennutzungen im Plangebiet bei Umsetzung der hier vorliegenden Planung nicht dauerhaft möglich sein wird. Für die noch vorhandenen Pächter der Kleingärten entfällt hierdurch die Möglichkeit der Erholungsnutzung im Plangebiet. Dies ist mit nachteiligen Auswirkung auf die betreffenden Belange der Nutzer verbunden. Die tatsächlichen Nutzungsrechte und Ansprüche der Gartenpächter richten sich jedoch ausschließlich nach den bestehenden privatrechtlichen Vertragsverhältnissen.

Die Fläche des Plangebietes befindet sich nicht in kommunalem Eigentum und sie ist auch nicht als Fläche für Dauerkleingärten planungsrechtlich gesichert. Demnach handelt es sich nicht um Dauerkleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes. Im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit hatte die Gemeinde spätestens mit dem Flächennutzungsplan des OT Schildow, der in der Fassung vom April 2002 in Kraft getreten war, Klarheit darüber geschaffen, dass eine bauliche Entwicklung des Plangebietes für Bodennutzungen entsprechend dem Bedarf der Gemeinde Mühlenbecker Land vorgesehen ist und die Kleingärten an diesem Standort nicht dauerhaft erhalten werden.

V.1.2. Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Grünordnung

Nach BNatSchG ist in der Bauleitplanung über Festsetzungen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zur ersatzweisen Kompensation von Beeinträchtigungen, die von dem vom Bauleitplan ermöglichten Eingriff in Natur und Landschaft ausgehen, abwägend zu entscheiden.

§1a BauGB regelt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Der vorliegende Bebauungsplan **dient der Innenentwicklung**. Gemäß **BauGB** wird der **Ausgleich nach dem Naturschutzrecht** für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß **§13a BauGB** wie folgt geregelt:

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

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

(2) Im beschleunigten Verfahren

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

Die Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauGB gemäß vorliegendem Bebauungsplan liegt im Plangebiet weit unterhalb des Schwellenwertes von GR 20.000m² (2,0 ha). (sh. hierzu auch unter I /3.)

Insofern gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich nach dem Naturschutzrecht ist deshalb nicht erforderlich.

Durch die Begrenzung des Maße der baulichen Nutzung sowie durch die Festsetzungen einer Grünfläche entlang des Kienluchgrabens trägt der vorliegende Bebauungsplan dem Grundsatz der Vermeidung erheblicher Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft angemessen Rechnung.

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde unter I./8. ein Fachbeitrag zum Artenschutz erstellt. Folgende drohende Verstöße gegen Verbote gemäß §44(1) BNatSchG wurden ermittelt:

1. Es ist möglich, dass in oder an den Kleingartenlauben Nester nischenbrütender Arten vorhanden sind. Die Beseitigung vorhandener baulicher Anlagen innerhalb der geplanten Wohnbaufläche, die Nistplätze geschützter Brutvogelarten beherbergen könnten, würde zur Zerstörung der Nistplätze und ggf. bei Beseitigung während der Brutzeit zur Tötung der Tiere führen.

Maßnahme (städtebaulicher Vertrag):

- Vermeidung der Tötung von Brutvögeln oder Fledermäusen und Vermeidung der Zerstörung von Nistplätzen bzw. Ruheplätzen im Zusammenhang mit Abrissmaßnahmen

Falls der Abriss von Gebäuden innerhalb der Brutzeit (01.März bis 30.September) erforderlich ist, sind die betreffenden Gebäude auf Nester abzusuchen. Werden Exemplare geschützter Arten oder deren genutzte Nistplätze gefunden, ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen ist abzustimmen.

2. Die Beseitigung vorhandener Gehölze innerhalb der geplanten Wohnbaufläche, die Nistplätze geschützter Brutvogelarten beherbergen könnten, würde zur Zerstörung der Nistplätze und ggf. bei Beseitigung während der Brutzeit zur Tötung der Tiere führen.

Maßnahme:

- Die Gehölze sind nach der Gehölzschutzsatzung geschützt,
- § 39(5)2. BNatSchG ist zu beachten

3. An den Bäumen im Plangebiet und an einigen Gebäuden befinden sich Nistkästen. Im Zusammenhang mit dem Abriss von Gebäuden oder der erforderlichen Fällung von Bäumen droht deshalb der Verlust der betreffenden Nistplätze.

Maßnahme (städtebaulicher Vertrag):

- Vermeidung der Zerstörung von Nistplätzen von Brutvögeln

Nistkästen, die an abzureißenden Gebäuden oder zu fällenden Bäumen vorhanden sind, sind vor Durchführung der Abriss- oder Fällmaßnahme an anderer geeigneter Stelle im Plangebiet, vorzugsweise an zu erhaltenden Bäumen, anzubringen.

4. Die Errichtung dichter Grundstückseinfriedungen könnte die Wanderung von Amphibien aus dem Bereich Kienluchgraben sowie den Durchschlupf für Kleinsäuger erschweren und so zur Zerschneidung von Lebensräumen führen.

Maßnahmen: Durchlässigkeit von Einfriedungen durch Festsetzung gewährleisten

5. Durch den geplanten Ausbau der Straße in den Ruthen könnten eventuell Störungen von im Bahnbereich (außerhalb des Plangebiets) lebenden Zauneidechse verursacht werden.

Maßnahme (städtebaulicher Vertrag)

- Ausbau der Straße In den Ruthen gemäß der im städtebaulichen Vertrag vereinbarten Erschließungsplanung innerhalb der im Bebauungsplan auf der Fläche des Erschließungsträgers festgesetzten 10m breiten Straßenverkehrsfläche mit nur 5m Breite befestigter Fläche. Gegenüber der bisherigen Wegeführung der Straße in den Ruthen rückt die auszubauende befestigte Wegefläche hierdurch um ca. 28m vom potentiellen Lebensraum der Zauneidechse ab.

Es verbleiben beidseits der befestigten Straßenfläche Grünstreifen.

Hierzu wird im Städtebaulichen Vertrag geregelt:

- Biotopaufwertung angrenzend an den Bahnbereich zur Verbesserung der Habitatsituation der Zauneidechse

Im Teilabschnitt der Straße In den Ruthen, der im Plangebiet liegt, sind auf dem in der Erschließungsplanung vorgesehenen Grünstreifen zwischen Bahnböschung und Fahrbahn im besonnten Bereich in 3 Abschnitten von jeweils 10m Länge Totholzhaufen bzw. Baumstämme abzulagern, die dort verrotten sollen und so der Zauneidechse Unterschlupf und Sonnenplätze bieten. In diesen Bereichen ist auf das Aufbringen von Mutterboden und eine Ansaat von Rasen zu verzichten, sodass hier der Untergrund als Rohboden (Sand) belassen wird.

Diese drohenden Verstöße gegen Verbote gemäß §44(1) BNatSchG werden wie folgt vermieden.

Festsetzungen von Maßnahmen im Bebauungsplan

Grundstückseinfriedung

- Es wird festgesetzt, dass Grundstückseinfriedungen so herzustellen sind, dass über Gelände Öffnungen als Durchschlupf für Amphibien und Kleinsäuger mit einem lichten Öffnungsmaß von mindestens 10 cm im Durchmesser und einer Anzahl von mindestens 1 Stck. je lfd.m vorhanden sind. Dies kann auch dadurch erreicht werden, dass die Einzäunung einen Abstand von 10 cm zur Geländeoberfläche hat.

Vereinbarung von Maßnahmen im städtebaulichen Vertrag

Biotopaufwertung angrenzend an den Bahnbereich zur Verbesserung der Habitatsituation der Zauneidechse

- Im Teilabschnitt der Straße In den Ruthen, der im Plangebiet liegt, sind auf dem in der Erschließungsplanung vorgesehenen Grünstreifen zwischen Bahnböschung und Fahrbahn im besonnten Bereich in 3 Abschnitten von jeweils 10m Länge Totholzhaufen bzw. Baumstämme abzulagern, die dort verrotten sollen und so der Zauneidechse Unterschlupf und Sonnenplätze bieten. In diesen Bereichen ist auf das Aufbringen von Mutterboden und eine Ansaat von Rasen zu verzichten, sodass hier der Untergrund als Rohboden (Sand) belassen wird.

Vermeidung der Tötung von Brutvögeln oder Fledermäusen und Vermeidung der Zerstörung von Nistplätzen bzw. Ruheplätzen im Zusammenhang mit Abrissmaßnahmen

- Falls der Abriss von Gebäuden innerhalb der Brutzeit (01.März bis 30.September) erforderlich ist, sind die betreffenden Gebäude auf Nester abzusuchen. Werden Exemplare geschützter Arten oder deren genutzte Nistplätze gefunden, ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen ist abzustimmen.

Vermeidung der Zerstörung von Nistplätzen von Brutvögeln

- Nistkästen, die an abzureißenden Gebäuden oder zu fallenden Bäumen vorhanden sind, sind vor Durchführung der Abriss- oder Fällmaßnahme an anderer geeigneter Stelle im Plangebiet, vorzugsweise an zu erhaltenden Bäumen, anzubringen.

Bestehende gesetzliche Regelungen

Gehölze

- Es ist verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen (gesetzliche Regelung erfolgt durch §39 (5) 2. BNatSchG).

Planverfasser:
Januar 2015

Städtebaulicher Teil
Anke Ludewig

Landschaftsplanerischer Teil
Ralf Ludewig

Rechtliche Grundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 14], S.226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 39])
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist

Weiterführende rechtliche Grundlagen

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist
- BbgNatSchAG - Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - Brandenburg - Vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3 vom 01.02.2013; ber. 16.05.2013 Nr. 21)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943) geändert worden ist
- Landesimmissionsschutzgesetz (LImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 1999 (GVBl.I/99, [Nr. 17], S.386), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 28])
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm) vom Bundeskabinett an 11.08.1998 beschlossene Fassung
- Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen vom 2. Mai 2013 (BGBl. I S. 973, 3756)"
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20])
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 76 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist- Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juli 2009 (GVBl.I/09, [Nr. 15], S.358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Oktober 2011 (GVBl.I/11, [Nr. 24])
- Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juli 2009 (GVBl.I/09, [Nr. 15], S.358), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03])
- Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist
- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 (GVBl. US. 186).
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“ (ReP-Wind) vom 05. März 2003 (im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 36 vom 10.09.2003)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung / Windenergienutzung“ (ReP-RW) vom 24. November 2010
- Runderlass III Nr. 9/1997 Stand Juli 2001 des Ministeriums des Innern - III/2-70-01 -Verfahren zur Behandlung von Gewässern im Liegenschaftskataster (Gewässererlass)
- Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land, in Kraft getreten am 21.07.2011
- Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 25.10.2005

Quellen

- Flächennutzungsplan des OT Schildow, Gemeinde Mühlenbecker Land
- Landschaftsplan des früheren Amtes Schildow, Archi Noha, Dipl.-Ing. Robert Jentschke
- Nahverkehrsplan 2012-2016 des Landkreises Oberhavel, Beschluss Nr. 4/0216 vom 07.12.2010
- Angaben zur Geologie und Hydrogeologie des Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, unter www.geo.brandenburg.de
- Angaben zu Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht: Kartendienst des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Landesumweltamt Brandenburg. Kartengrundlage: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

Bebauungsplan GML Nr. 20 “Wohnbebauung Schönfließener Straße - Am Kienluchgraben” Textliche Festsetzungen gem. §9 BauGB i.V.m. BauNVO und BbgBO

(Satzung Januar 2015)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§9 BauGB, BauNVO)

Für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Baugebietsflächen des **allgemeinen Wohngebietes** gemäß §4 BauNVO WA 1 und WA 2 wird festgesetzt:

(1) Allgemein zulässig sind Nutzungen nach §4(2) BauNVO. Das sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(2) Gem. §1(6) BauNVO wird bestimmt, dass die Ausnahme nach §4(3)5. BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

(3) Nutzungen nach §4(3) Nr. 1 bis 4 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig. Das sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltung,
4. Gartenbaubetriebe

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 BauGB, BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl und Größe der Grundflächen baulicher Anlagen (§9(1)1. BauGB, § 16(2)1. BauGB

Für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Baugebietsflächen des allgemeinen Wohngebietes WA 1 und WA 2 wird festgesetzt:

Grundflächenzahl WA 1 :	GRZ 0,2
maximale Grundfläche baulicher Anlagen WA 1 :	GR 200 m² je Gebäude
Grundflächenzahl WA 2 :	GRZ 0,4

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§9(1)1. BauGB §16(2)3. BauNVO)

Für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Baugebietsflächen des allgemeinen Wohngebietes WA 1 und WA 2 wird festgesetzt:

Zahl der Vollgeschosse **WA 1**: **II Vollgeschosse**

Zahl der Vollgeschosse **WA 2**: **I Vollgeschoss**

3. Bauweise (§9(1)2. BauGB, BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise gemäß §22(2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

4. Mindestgrundstücksgröße (§9(1)3. BauGB, BauNVO)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche des allgemeinen Wohngebietes **WA 1** beträgt die Mindestgrundstücksgröße für Baugrundstücke 600 m².

5. Flächen für Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf

(§9(1)8. BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche des allgemeinen Wohngebietes **WA 2** sind nur Wohngebäude zulässig, die die Anforderungen gemäß §45 BbgBO (barrierefreies Bauen) für alte oder behinderte Menschen erfüllen.

6. Versickerung von Niederschlagswasser (§9(1)14. BauGB)

(1) Das von den bebauten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zurückzuhalten bzw. zu versickern.

(2) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen ist die oberflächige Versickerung des Niederschlagswassers der zugehörigen Wohnbaugrundstücksflächen zulässig.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§9(1)20. BauGB)

Grundstückseinfriedungen sind so herzustellen, dass über Gelände Öffnungen als Durchschlupf für Kleintiere mit einem lichten Öffnungsmaß von mindestens 10 cm im Durchmesser und einer Anzahl von mindestens 1 Stck. je 5 lfd.m vorhanden sind. Dies kann auch dadurch erreicht werden, dass die Einzäunung einen Abstand von 10 cm zur fertigen Geländeoberfläche hat.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§9(1).21 BauGB)

(1) Die gemäß Planzeichnung festgesetzte Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte **GFL** ist mit entsprechenden Rechten wie folgt zu belasten:

- Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Wasser- und Bodenverbandes „Schnelle Havel“
- beschränkte persönliche Dienstbarkeit gemäß §65 BbgBO zu Gunsten des Landkreises Oberhavel
- Gehrecht zu Gunsten der Bewohner der Flächen WA2

(2) Die gemäß Planzeichnung festgesetzte Fläche für Geh- und Leitungsrechte **GL** ist mit entsprechenden Rechten wie folgt zu belasten;

- Geh- und Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Mühlenbecker Land

(3) Die gemäß Planzeichnung festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist von Überbauungen freizuhalten.

9. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9(1)24. BauGB)

(1) In dem Bereich von der tatsächlichen Straßengrenze der Schönfließener Straße (Bundesstraße B96a) bis zu einer Tiefe von **15 m** hinter der tatsächlichen Straßengrenze der Schönfließener Straße (Bundesstraße B96a) im **Lärmpegelbereich IV** nach DIN 4109 müssen

- die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, die dem Wohnen dienen, ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R'_{w,res} nach DIN 4109) von mindestens **40 dB** aufweisen,
- die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, die als Büroräume oder ähnliche Arbeitsräume dienen, ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R'_{w,res} nach DIN 4109) von mindestens **35 dB** aufweisen.

In dem Bereich von der tatsächlichen Straßengrenze der Schönfließener Straße (Bundesstraße B96a) ab einer Tiefe von **15m bis** zu einer Tiefe von **21 m** hinter der tatsächlichen Straßengrenze der Schönfließener Straße (Bundesstraße B96a) im **Lärmpegelbereich III** nach DIN 4109 müssen

- die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, die dem Wohnen dienen, ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R'_{w,res} nach DIN 4109) von mindestens **35 dB** aufweisen,
- die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, die als Büroräume oder ähnliche Arbeitsräume dienen, ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R'_{w,res} nach DIN 4109) von mindestens **30 dB** aufweisen.

Ausgenommen von der Festsetzung nach (1) sind Außenwände, die nach Nordost ausgerichtet sind.

(2) In dem Bereich von der tatsächlichen Straßengrenze der Schönfließener Straße (Bundesstraße B96a) bis zu einer Tiefe von **36 m** hinter der tatsächlichen Straßengrenze der Schönfließener Straße (Bundesstraße B96a) sind Aufenthaltsräume, die dem Wohnen dienen und die nur eine Lüftungsmöglichkeit zur lärmzugewandten Seite besitzen, mit einer schalldämmten Lüftungsmöglichkeit auszustatten.

(3) Von diesen Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn in einem späteren Schallgutachten ein anderer Lärmpegelbereich nach DIN 4109 nachgewiesen wird, als in (1) angenommen wurde.

10. Höhenlage der Geländehöhe (§9(3). BauGB)

(1) Aufschüttungen zur Herstellung einer neuen Geländehöhe sind jeweils nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie zwischen der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und den an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraßen zulässig. Hierbei darf die Geländehöhe des höchsten Punktes an der jeweiligen Grenze zwischen der öffentlicher Verkehrsfläche und dem jeweiligen Baugrundstück nicht überschritten werden.

(2) Darüber hinaus sind Aufschüttungen zwischen der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und Nachbargrenzen zulässig, wenn die Geländehöhe, die das Nachbargrundstück am betreffenden Punkt der Nachbargrenze hat, nicht überschritten wird.

II. Nachrichtliche Übernahme gemäß §9(6) BauGB

- (1) Für das Plangebiet gilt die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Mühlenbecker Land (Stellplatzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.
- (2) Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Mühlenbecker Land (Baumschutzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

Planzeichnung



Legende

Art der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB)

 allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

 (§9(1)2. BauGB)
Baugrenze (§23(1) und (3) BauNVO)

Nutzungs-Schablone

Bezeichnung der Teilflächen des allgemeinen Wohngebietes

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Grundflächenzahl

Mindestgröße der Baugrundstücke

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß



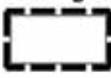
Verkehrsflächen (§9(1)11. BauGB)

 öffentliche Straßenverkehrsfläche

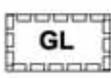
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich

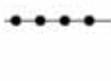
 Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9(7) BauGB)

 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß textlicher Festsetzung zu belastende Fläche §9(1) Nr.21 BauGB

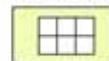
 mit Geh- und Leitungsrecht gemäß textlicher Festsetzung zu belastende Fläche §9(1) Nr.21 BauGB

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

(§9 Abs.1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
 G - verrohrter Graben - Gewässer zweiter Ordnung
 RW - Regenwasserkanal

Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)

 Private Grünfläche
Zweckbestimmung Wohngarten

Wasserflächen (§9 Abs.1 Nr.16 BauGB)

 Wasserflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§9 Abs.1 Nr.25 BauGB

 Erhaltung von Bäumen
§9 Abs.1 Nr.25 BauGB

Hinweisliche Darstellung

 Bemaßung
Maßangabe in Meter

Darstellungen der Plangrundlage

 vorhandene Flurstücksgrenze
vorhandene Flurstücksnummer

 vorhandenes Gebäude

 vorhandene Zäunung

 vorhandene Böschung

 vorh. Baum
mit Angabe Stammumfang / Kronendurchmesser

 vorh. Kanaldeckel
vorh. Straßenleuchte

 vorh. Geländehöhe
in m über NHN

Anlage

Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung)

Aufgrund des § 5 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg in der Neufassung vom 10. Oktober 2001 (GVBl. I S. 154) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. März 2004 (GVBl. I S. 59) in Verbindung mit § 81 Abs. 4 Nr. 1 und 2 der Brandenburgischen Bauordnung vom 16. Juli 2003 (GVBl. II S. 210), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Oktober 2003 (GVBl. I S. 273), hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land in öffentlicher Sitzung am 19.09.2005 folgende Satzung in der Fassung vom 08. August 2005 beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Die Satzung gilt im gesamten Gemeindegebiet.
- (2) Die Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sowie anderen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist.

§ 2 Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze

- (1) Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen müssen die notwendigen Stellplätze gemäß den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf nach Anlage 1 dieser Satzung hergestellt werden. Der Nachweis der fertiggestellten Stellplätze ist der Gemeinde vor Abnahme des Bauvorhabens schriftlich anzuzeigen.
- (2) Bei Nutzungsarten, die in den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf nach Anlage 1 nicht genannt sind, ist der Stellplatzbedarf unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Nutzungsarten mit vergleichbarem Stellplatzbedarf zu ermitteln.
- (3) Bei baulichen Anlagen mit regelmäßigem An- und Auslieferungsverkehr kann zusätzlich eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen verlangt werden.
- (4) Bei baulichen Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr mit Autobussen oder Motorrädern zu erwarten ist, kann zusätzlich eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Autobusse oder Motorräder verlangt werden.
- (5) Die Absätze 1 bis 4 gelten entsprechend bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung anderer Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist.

§ 3 Ermittlung des Stellplatzbedarfs bei der Errichtung einer baulichen Anlage

- (1) Soweit der Stellplatzbedarf nach der Hauptnutzfläche zu bemessen ist, sind die Flächen nach DIN 277 in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln.
- (2) Bei baulichen Anlagen mit unterschiedlicher Nutzung ist der Bedarf für die jeweilige Nutzungsart getrennt zu ermitteln (vergleiche Anlage 1 dieser Satzung). Erfolgen unterschiedliche Nutzungen zu verschiedenen Tageszeiten, so ist eine zeitlich gestaffelte Mehrfachnutzung der Stellplätze zulässig. Eine Mehrfachnutzung darf sich zeitlich nicht überschneiden; bei Mehrfachnutzung ist die Nutzungsart mit dem größten Stellplatzbedarf maßgebend.

§ 4 Ermittlung des Stellplatzbedarfs bei der Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen

- (1) Bei der Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage ist der Stellplatzbedarf neu zu ermitteln.
- (2) Der Bestand an vorhandenen oder durch Stellplatzablösevertrag abgelösten notwendigen Stellplätzen wird angerechnet.
- (3) Ist der Bestandschutz für eine bauliche Anlage vor der Änderung oder Nutzungsänderung der baulichen Anlage erloschen, erfolgt die Ermittlung des Stellplatzbedarfs nach § 2 ff dieser Satzung. Dies gilt entsprechend, wenn es sich um eine früher militärisch genutzte bauliche Anlage handelt, die mit Aufgabe der militärischen Nutzung erstmals unter die gemeindliche Planungshoheit und den Anwendungsbereich der Brandenburgischen Bauordnung gefallen ist.

§ 5 Zulassung einer Abweichung von den Richtzahlen; Minderung des Stellplatzbedarfs

- (1) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze kann erhöht oder verringert werden, wenn die örtlichen Verhältnisse des Baugrundstückes oder die besondere Art, Nutzung oder Änderung der baulichen Anlage dies erfordern oder zulassen.
- (2) Eine Minderung von maximal 20 Prozent kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn das Vorhaben in nicht mehr als 300 m fußläufiger Entfernung von den Haltestellen regelmäßig verkehrender öffentlicher Personennahverkehrsmittel entfernt liegt.
Regelmäßig verkehrt ein Personennahverkehrsmittel, wenn es in der Zeit von 6 Uhr bis 22 Uhr in einer Taktfolge von maximal 20 Minuten verkehrt.
- (3) Eine Minderung des Stellplatzbedarfs ist nicht zulässig, wenn notwendige Stellplätze ganz oder teilweise nach § 43 Abs. 3 der Brandenburgischen Bauordnung abgelöst werden (Stellplatzablösevertrag).

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 79 Abs. 3 Nr. 2 BbgBO handelt, wer

1. notwendige Stellplätze im Sinne des § 2 dieser Satzung nicht errichtet oder
2. bereits errichtete notwendige Stellplätze im Sinne dieser Satzung beseitigt oder

§ 7 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Mühlenbecker Land, den 25.10.2005
gez. Brietzke Siegel
Bürgermeister

Anlage 1 Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

Nr.	Nutzungsarten	Zahl der Stellplätze
1	Wohngebäude	
1.1.	Einfamilien-/Mehrfamilienhäuser	1 je Wohnung bis 80 m ² Hauptnutzfläche 2 je Wohnung über 80 m ² Hauptnutzfläche
1.2.	Altenwohnungen	1 je 3 Wohnungen
1.3.	Wochenend- und Ferienhäuser	2 je Wohnung
1.4.	Kinder- und Jugendwohnheime	1 je 12 Betten
1.5.	Altenwohnheime, Altenheime	1 je 8 Betten
1.6.	Sonstige Wohnheime	1 je 2 Betten
2	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen	
2.1.	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 je 30 m ² Hauptnutzfläche
2.2.	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs-, Beratungsräume, Kanzleien oder Praxen)	1 je 20 m ² Hauptnutzfläche
3	Verkaufsstätten	
3.1.	Läden, Geschäftshäuser	1 je 30 m ² Hauptnutzfläche
3.2.	Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe, sonstige großflächige Handelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO-	1 je 20 m ² Brutto-Grundfläche
4	Versammlungsstätten (außer Sportstätten und Gaststätten) und Kirchen	
4.1.	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (wie Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen, Kongresszentren, Multiplexkinos)	1 je 4 Besucherplätze
4.2.	Sonstige Versammlungsstätten (wie Filmtheater, Vortragssäle)	1 je 6 Besucherplätze
4.3.	Kirchen	1 je 30 Besucherplätze
5.	Sportstätten	
5.1.	Sportplätze, Trainingsplätze	1 je 300 m ² Sportfläche
5.2.	Freibäder und Freiluftbäder	1 je 300 m ² Grundstücksfläche
5.3.	Spiel- und Sporthallen	1 je 100 m ² Hallenfläche
5.4.	Hallenbäder	1 je 50 m ² Hallenfläche
5.5.	Tennisplätze	2 je Spielfeld
5.6.	Sportplätze mit Besucherplätzen	1 je 150 m ² Sportfläche
5.7.	Tribünenanlagen in Sportstätten	1 je 10 Tribünenplätze
5.8.	Minigolfplätze	6 je Minigolfanlage
5.9.	Kegel-, Bowlingbahnen	4 je Bahn
5.10.	Bootshäuser und Bootsliegendeplätze	1 je Bootsliegendeplatz oder Boot
5.11.	Golfplätze	5 je Loch

6.	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe	
6.1.	Gaststätten, Diskotheken, Vereinsheime, Clubhäuser o. A:	1 je 10 m ² Gastraumfläche
6.2.	Beherbergungsbetriebe wie Hotels, Pensionen, Kurheime	1 je 3 Betten
6.3.	Jugendherbergen	1 je 10 Betten
7.	Krankenanstalten	
7.1.	Krankenhäuser von örtlicher Bedeutung	1 je 6 Betten
7.2.	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1 je 5 Betten
7.3.	Altenpflegeheime	1 je 10 Betten
8.	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung	
8.1.	Grund-, Haupt-, Sonderschulen	1 je Klasse
8.2.	Sonstige allgemein bildende Schulen (wie Gymnasien)	2 je Klasse
8.3.	Berufsschulen, Berufsfachschulen	5 je Klasse
8.4.	Kindergärten, Kindertagesstätten und dergleichen	1 je Gruppenraum
8.5.	Jugendfreizeitheime und dergleichen	2 je Freizeiteinrichtung
9.	Gewerbliche Anlagen	
9.1.	Handwerks- und Industriebetriebe	1 je 60 m ² Hauptnutzfläche
9.2.	Lagerräume, Lagerplätze. Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 je 100 m ² Hauptnutzfläche
9.3.	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 je Wartungs- oder Reparaturstand
9.4.	Tankstellen mit Pflegeplätzen	10 je Pflegeplatz
9.5.	Automatische Kraftfahrzeugwaschanlage	5 je Waschanlage
9.6.	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	3 je Waschplatz
9.7.	Automatische Kraftfahrzeugwaschstraße	5 je Waschplatz, zusätzlich ein Stauraum für mindestens 10 Kraftfahrzeuge
10	Verschiedenes	
10.1.	Kleingartenanlagen	1 je 3 Kleingärten
10.2.	Spiel- und Automatenhallen	1 je 10 m ² Nutzfläche
10.3.	Unter Nr. 2.1 bis Nr. 9.7 nicht genannte Nutzungen	1 je 30 m ² Nutzfläche

Anlage

Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zu Festlegungen von Nachpflanzungen (Gehölzschutzsatzung)

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land hat aufgrund der §§ 3 und 28 Abs. 2 Ziffer 9 Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 286) und § 29 Abs. 2, § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) sowie § 77 des brandenburgischen Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz- BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.05.2004 (GVBl. I/04 S. 350) in der Sitzung am 27.06.2011, folgende Satzung beschlossen.

Präambel

Diese Satzung dient dem gemeinsamen Erhalt und der nachhaltigen Pflege des Waldgartencharakters der Gemeinde Mühlenbecker Land mit ihrem vielfältigen Baumbestand zum Wohl der jetzigen und zukünftigen Einwohner unter Beachtung der Gestaltungsfreiheit auf Grundstücken und der Verkehrssicherungspflicht.

Dazu gehört neben dem Baumbestand auf öffentlichen Straßen und Plätzen, in Park- und Grünanlagen insbesondere auch der artenreiche Baumbestand auf privaten bebauten und unbebauten Grundstücken. Die Gemeinde strebt daher an, dass Bäume auch auf Grundstücken gepflanzt werden, auf denen bisher keine hochwertigen Bäume stehen. Das schließt qualifizierte Informationen und Beratungen von privaten Eigentümern beim Umgang mit Bäumen sowie Baumpatenschaften und öffentliche Pflanzaktionen ein.

§ 1 Geltungsbereich, Schutzzweck

(1) Der Geltungsbereich dieser Satzung beschränkt sich auf den Geltungsbereich von Bebauungsplänen sowie die im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

(2) Zweck dieser Satzung ist es, den Bestand an Bäumen und Sträuchern in ihrem Geltungsbereich zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Wohlfahrtswirkung und zur Erhaltung, Belebung, Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.

§ 2 Schutzgegenstand

(1) Die Bäume und Sträucher im Geltungsbereich dieser Satzung werden im nachstehend bezeichneten Umfang zu geschützten Landschaftsbestandteilen erklärt.

(2) Geschützt sind:

1. Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm (entspricht einem Durchmesser von ca. 19 cm).
2. Bäume mit einem geringeren Stammumfang und Sträucher, wenn sie aus landeskulturellen Gründen oder als Ersatzpflanzungen gepflanzt wurden.
3. einzelne, nicht im Verbund stehende Großsträucher, ab einer Höhe von 2,50 m und einer Grundfläche von 20 m² (gemessen im Traufbereich)

Der Stammumfang von Bäumen ist in einer Höhe von 130 cm über dem Erdboden zu messen. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unmittelbar darunter zu messen.

(3) Nicht geschützt sind

1. Kulturobstbäume mit Ausnahme von Walnussbäumen, Esskastanien und Ebereschen;
2. Wald im Sinne von § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg mit Ausnahme von Wald auf Hausgrundstücken und anderen waldartig bestockten Flächen im Siedlungsgebiet, die nicht zielgerichtet forstwirtschaftlich genutzt werden;
3. Bäume und Sträucher in Baumschulen und Gärtnereien, wenn sie gewerblichen Zwecken dienen;
4. bewirtschaftete Flächen in Kleingartenanlagen im Sinne des Bundeskleingartengesetzes;
5. abgestorbene Bäume mit einem Stammumfang unter 190 cm. Im genauen betrifft das Bäume, die während der Vegetationsperiode keinen Laubaustrieb mehr zeigen.

§ 3 Verbotene Handlungen

1. Es ist verboten, die geschützten Landschaftsbestandteile zu beseitigen, zu zerstören, zu beschädigen oder in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern.

2. Während der Vegetationsperiode vom 1. März – 30. September (gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) ist es verboten Bäume zu fällen, zu roden oder auf andere Weise zu beseitigen.

3. Als Beschädigung sind insbesondere die folgenden Einwirkungen auf den Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich der geschützten Landschaftsbestandteile anzusehen:

1. die Befestigung des durch Kronentraufe begrenzten Wurzelbereiches mit einer durchgehenden wasserundurchlässigen Schicht (z.B. Asphalt, Beton);
2. das Abstellen von Kraftfahrzeugen im öffentlichen Bereich auf Straßennebenflächen im Kronenbereich von Bäumen an befestigten Straßen, wenn dieser nicht behördlich als Parkplatz ausgewiesen ist;
3. Abgrabungen, Ausschachtungen oder Aufschüttungen;
4. das Lagern, Ausschütten oder Ausgießen von Salzen, Säuren, Ölen, Laugen, Farben, Abwässern oder Baumaterialien, soweit es nicht durch andere Gesetze geregelt ist;
5. das Ausbringen von Herbiziden und Pestiziden, soweit es nicht durch andere Gesetze geregelt ist;
6. die Beseitigung habitusbestimmender Kronenbestandteile (Äste ab 10 cm Durchmesser, gemessen an der Astbasis);
7. die Aufastung bei Nadelbäumen um mehr als die Hälfte der Baumhöhe (betrifft nur Äste bis 10 cm Durchmesser, gemessen an der Astbasis);
8. wenn mehr als 10 % der Astanzahl (betrifft nur Äste bis 10 cm Durchmesser, gemessen an der Astbasis) an Laubbäumen entfernt wird;
9. das Einbringen von Haken, Nägeln, Schrauben o. ä. in den Stamm oder Äste;
10. das Beschädigen von Wurzeln;

11. die Behinderung der natürlichen Wasserzufuhr.

4. Die Durchführung von Schnittmaßnahmen an Straßenbäumen unterliegt dem Straßenbaulastträger und ist Anliegern ohne vorherige Zustimmung nicht erlaubt.
5. Nicht unter die Verbote nach Absatz 1 fallen fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen, insbesondere:
 1. die Beseitigung abgestorbener Äste;
 2. die Behandlung von Wunden;
 3. die Beseitigung von Krankheitsherden;
 4. die Belüftung und Bewässerung des Wurzelwerkes.
6. Nicht unter die Verbote nach Absatz 1 fallen ferner unaufschiebbare Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Personen oder für Sachen von bedeutendem Wert. Ebenfalls nicht unter die Verbote von Abs. 1 fällt das Fällen abgestorbener Bäume mit einem Stammumfang unter 190 cm. Die Maßnahme ist der Gemeinde jedoch unverzüglich anzuzeigen. Der gefällte Baum oder die entfernten Teile sind mindestens drei Werkstage nach der Anzeige zur Kontrolle bereitzuhalten.

§ 4 Schutz- und Pflegemaßnahmen

- (1) Eigentümer und Nutzungsberechtigte haben die auf ihren Grundstücken stehenden Gehölze zu erhalten, zu pflegen und schädigende Einwirkungen auf die geschützten Landschaftsbestandteile zu unterlassen. Bei notwendigen Sanierungen hat die Gemeinde die Eigentümer und Nutzungsberechtigten zu beraten.
- (2) Jeder Eigentümer oder Nutzungsberechtigter von Grundstücken ist verpflichtet, die von Gehölzen ausgehenden Gefahren für die Öffentlichkeit (auch Einwachsen von Hecken in den Straßen- und Gehwegbereich) abzuwenden.

§ 5 Ausnahmen

- (1) Eine Baumfällung, Starkastschnitte sowie umfangreiche baumverändernde Maßnahmen bedürfen der vorherigen Genehmigung durch die Gemeindeverwaltung. Der Antrag ist schriftlich, unter Angaben von Gründen und unter Beilegung eines Baumbestandsplanes zu stellen. Im Baumbestandsplan (auch Skizze) müssen die zur Fällung (oder Starkastschnitt) beantragten geschützten Landschaftsbestandteile gem. § 2 Abs. 2 mit Standort und Stammumfang ersichtlich sein.
- (2) Die Gemeinde kann auf Antrag des Eigentümers Ausnahmen von den Verboten des § 3 zulassen, wenn das Verbot:
 1. zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde, z.B. drohende Bauschäden durch Wurzeleinwirkung auf Gebäudedefundamente;
 2. eine nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften (auch Bebauungspläne) zulässige Nutzung des Grundstückes unzumutbar behindern oder beschränkenwürde (Bebaubarkeit, Verkehrswegebau);
 3. der Entwicklung eines größeren Baumbestandes ohne das Entfernen einzelner Bäume (Pflegehieb) entgegensteht.
- (3) Eine Ausnahme ist zuzulassen, wenn:
 1. der Eigentümer aufgrund von Rechtsvorschriften verpflichtet ist, den geschützten Landschaftsbestandteil zu entfernen oder zu verändern und er sich nicht in zumutbarer Weise von dieser Verpflichtung befreien kann;
 2. von dem geschützten Landschaftsbestandteil Gefahren für Personen oder für Sachen von bedeutendem Wert ausgehen und die Gefahren nicht auf andere Weise mit zumutbarem Aufwand beseitigt werden können;
 3. ein nach den baurechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben (Neubau) - auch bei einer Veränderung (Verschiebung) des Baukörpers sonst nicht verwirklicht werden kann;
 4. die Beseitigung aus überwiegend öffentlichem Interesse dringend erforderlich ist. In diesen Fällen ist der Umweltausschuss der Gemeinde Mühlenbecker Land zu hören.
 5. der Landschaftsbestandteil krank ist und seine ökologische Funktion in absehbarer Zeit nicht wieder herstellbar ist.
- (4) Im Übrigen ist die Genehmigung zu versagen.
- (5) Die Entscheidung über einen Antrag ist schriftlich zu erteilen. Die Genehmigung ist auf zwei Jahre nach der Bekanntmachung zu befristen.
- (6) Die erteilte Fällgenehmigung (auch Ausnahmegenehmigung) ist 3 Tage vor Beginn bis 3 Tage nach Abschluss der Fällarbeiten an der straßenseitigen Grenze des betroffenen Grundstücks deutlich sicht- und lesbar auszuhängen.

§ 6 Baumschutz bei Bauvorhaben

- (1) Wird für ein Grundstück im Geltungsbereich dieser Satzung eine Baugenehmigung beantragt, so ist es bei vorhandenem Baumbestand (der eine Behinderung der Bauarbeiten hervorrufen würde) notwendig, eine Fällgenehmigung bei der Gemeinde zu beantragen. Dem Antrag ist ein amtlicher Lageplan im Maßstab 1:200 beizulegen, auf dem alle auf dem Grundstück befindlichen geschützten Landschaftsbestandteile gem. § 2 Abs. 2 mit Standort, Stammumfang, Baumart und Kronendurchmesser ersichtlich sind. Der Antrag ist schriftlich und unter Angabe von Gründen zu stellen.
- (2) Die Baumfällgenehmigung ist neben der Baugenehmigung vor Beginn der Baumfällarbeiten öffentlich am Grundstück auszuhängen.
- (3) Eine erteilte Baumfällgenehmigung tritt erst nach Erteilung der Baugenehmigung in Kraft.
- (4) Bei sämtlichen Bauvorhaben wird die Einhaltung der RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen; Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4, Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) und der DIN 18920 vorgeschrieben.

§ 7 Ersatzpflanzungen, Ausgleichszahlungen

- (1) Mit der Genehmigung zur Beseitigung soll dem Antragsteller auferlegt werden, als Ersatz Bäume in bestimmter Anzahl, Art und Größe zu pflanzen und zu erhalten; dies gilt nicht für abgestorbene Bäume mit einem Stammumfang unter 190 cm. Die Bemessung der Auflage zur Ersatzpflanzung richtet sich unter Berücksichtigung des Schutzzweckes in § 1 nach dem Wert des beseitigten Baumbestandes. Der Wert eines geschützten Baumes ergibt sich aus dem Stammumfang, der Baumart, dem Habitus und der Vitalität. Für jeden aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht pflanzbaren Er-

satzbaum wird ein Geldbetrag festgesetzt, dessen Höhe sich nach den durchschnittlichen Kosten der nicht durchführbaren Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich der erforderlichen durchschnittlichen Kosten für deren Unterhaltung bemisst. Der Geldbetrag ist zweckgebunden für die Pflanzung oder Pflege von Bäumen zu verwenden.

(2) Die Ausgleichszahlungen sind an die Gemeindeverwaltung Mühlenbecker Land zu leisten. Die Zahlungen werden per Bescheid festgesetzt und sind 4 Wochen nach Bekanntgabe des Bescheides fällig.

(3) Sind die gepflanzten Bäume oder Sträucher bis zum Beginn der dritten Vegetationsperiode nach Pflanzung nicht angewachsen, ist die Ersatzpflanzung jeweils zu wiederholen.

(4) In Ausnahmefällen kann die Ersatzpflanzung in Form einer Heckenpflanzung erbracht werden. Ist die Heckenpflanzung bis zum Beginn der dritten Vegetationsperiode nach Pflanzung nicht angewachsen, ist die Ersatzpflanzung jeweils zu wiederholen.

(5) Ersatzpflanzungen haben Vorrang vor der Ausgleichszahlung.

(6) In begründeten Ausnahmefällen kann von Ersatzpflanzungen abgesehen werden, wenn die vorhandenen Gehölze auf dem Grundstück bereits 60 % der unbebauten Grundstücksfläche überdecken.

(7) Die durchgeführte Ersatzpflanzung ist der Gemeinde anzuzeigen und nachzuweisen. In der dritten Vegetationsperiode ist der Gemeinde auf Privat-Grundstücken die Möglichkeit der Erfolgskontrolle einzuräumen.

(8) Neu- und Ersatzpflanzungen von Bäumen im Bereich gemeindlicher Straßen werden unter Einbeziehung der Ortsbeiräte gemäß § 46 BbgKVerf vorgenommen, soweit nicht planungsrechtliche Vorgaben entgegenstehen:

Dabei gelten folgende Maßgaben:

1. Der Mindestabstand zwischen Neupflanzungen muss wenigstens der Meterzahl des zu erwartenden Kronendurchmessers entsprechen.
2. Ein Abstand von mindestens 2 m von der Außenkante der Grundstückseinfahrt ist einzuhalten.
3. Der Medienverlauf ist angemessen zu berücksichtigen.

§ 8 Haftung der Rechtsnachfolger

Für die Erfüllung der Verpflichtungen haftet auch der Rechtsnachfolger des Grundstückseigentümers oder Nutzungsberechtigten.

§ 9 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig im Sinne des § 73 Abs. 2 Nr. 2 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. entgegen den Verboten des § 3 geschützte Landschaftsbestandteile beseitigt, zerstört, beschädigt oder verändert, ohne im Besitz der erforderlichen Ausnahmegenehmigungen zu sein;
2. unerlaubt Schnittmaßnahmen nach § 3 Abs. 4 durchführt;
3. der Anzeigepflicht nach § 3 Abs. 6 Satz 3 nicht nachkommt;
4. entgegen § 3 Abs. 6 Satz 4 das gefällte Gehölz oder den entfernten Bestandteil nicht mindestens über drei Werktage zur Kontrolle bereithält;
5. wer nicht oder nicht rechtzeitig Schutz - oder Pflegemaßnahmen nach § 4 Abs. 1 und 2 durchführt;
6. die Auflagen nach § 6 Abs. 2 und 4 nicht erfüllt
7. Auflagen nach § 7 nicht erfüllt.

(2) Die Ordnungswidrigkeiten nach Abs. 1 Nr. 1 können mit einer Geldbuße bis zu 50.000 (in Worten: fünfzigtausend) Euro, die übrigen Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 10.000 (in Worten: zehntausend) Euro geahndet werden.

(3) Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist der Bürgermeister.

§ 10 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Mühlenbecker Land, 01.07.2011
gez. Klaus Brietzke
Bürgermeister