

# **BEBAUUNGSPLAN OT SCHILDOW GML NR. 25**

## **„Wohnbebauung Schönfließer Straße – An der Heidekrautbahn - Ost“**

(Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB)



## **GEMEINDE MÜHLENBECKER LAND**

Satzung  
Juli 2017

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 <a href="mailto:ludewig@planungsbueroludewig.de">ludewig@planungsbueroludewig.de</a>
Plangrundlage	ÖbVI Gerhard Schech Lehnitzstraße 21 16515 Oranienburg
Fotos und Vor-Ort-Analysen	Planungsbüro Ludewig GbR 2015/2016



## INHALT

### Begründung des Bebauungsplanes

<b>I</b>	<b>Planungsgegenstand und Planungsziele, Bestandsdarstellung</b>	<b>5</b>
<b>1.</b>	<b>Lage des Plangebietes</b>	<b>5</b>
1.1	Regionale Einordnung	5
1.2	Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet	6
1.3.	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	6
<b>2.</b>	<b>Planungserfordernis, Planungsziele</b>	<b>7</b>
<b>3.</b>	<b>Planverfahren, Umweltprüfung</b>	<b>8</b>
3.1	Rechtliche Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach §13a BauGB	8
3.2	Begründung der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB	9
<b>4.</b>	<b>Vorhandene Nutzungen und Bebauung</b>	<b>11</b>
4.1.	Erholungsgärten mit Lauben bzw. Erholungsbauten und zugehörige nicht öffentliche Erschließungswege	11
4.2	Die Bebauung in der Umgebung des Plangebietes	14
<b>5.</b>	<b>Erschließung</b>	<b>16</b>
5.1	Straßenseitige Erschließung	16
5.1.1	Innere Erschließung des Plangebietes	16
5.1.2	Straßenseitige Erschließung über die Schönfließener Straße	17
5.2	Ver- und Entsorgung	17
5.2.1	Abfallentsorgung	17
5.2.2	Leitungsgebundene Ver- und Entsorgung	17
5.3	Niederschlagsentwässerung	21
5.4	Ruhender Verkehr	21
5.5	Öffentlicher Personen-Nahverkehr	21
5.6	Benachbarte Bahnlinie der Heidekrautbahn	21
<b>6.</b>	<b>Boden, Grundwasser</b>	<b>23</b>
6.1	Geologie, Bergbau	23
6.2	Geländehöhen, Hydrogeologie	24
6.3	Moorkartierung des Landes Brandenburg	24
6.4	Geotechnische Untersuchung im Plangebiet	25
6.5	Trinkwasserschutz, Gewässerschutz	29
6.6.	Bodenverunreinigungen, Altlastenverdacht	29
6.7.	Kampfmittelbelastung	30

<b>7.</b>	<b>Natur- und Landschaft</b>	<b>31</b>
7.1	Biotypenkartierung und Bewertung	31
7.1.1	Biotopverbund	31
7.1.2	Biotypenkartierung des Plangebietes	32
7.1.3	Biotypenbewertung	33
7.1.4	Überprüfung des Vorkommens geschützter Biotope im Plangebiet	33
7.2	Flora – Baumbestand, Baumschutz	33
7.3	Fauna	35
<b>II.</b>	<b>Planungsvorgaben und fachbezogene Anforderungen</b>	<b>35</b>
<b>1.</b>	<b>Raumordnung und Landesplanung, Regionalplanung</b>	<b>35</b>
1.1	Raumordnung und Landesplanung	35
1.2	Regionalplanung	38
1.3	Flächennutzungsplan, Landschaftsplan	39
1.3.1	Bisherige Darstellung und Anpassung des Flächennutzungsplanes	39
1.3.2	Erfüllung der Voraussetzungen für die Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplanes auf dem Wege der Berichtigung gemäß §13a(2)2. BauGB	40
<b>2.</b>	<b>Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht</b>	<b>41</b>
2.1	Übersicht, Ermittlung betroffener Schutzgebiete	41
2.2	FFH „Eichwerder Moorwiesen“	43
2.2.1	Schutzziele und Schutzgegenstand des FFH „Eichwerder Moorwiesen“	43
2.2.2	Prüfung möglicher erheblicher nachteiliger Auswirkungen der vorliegenden Planung auf das FFH „Eichwerder Moorwiesen“	43
2.2.2.1	Prüfung möglicher erheblicher direkter Beeinträchtigungen des FFH „Eichwerder Moorwiesen“ durch die geplante Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes	43
2.2.2.2	Prüfung möglicher erheblicher indirekter Beeinträchtigungen des FFH „Eichwerder Moorwiesen“ durch Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung	44
2.2.2.3	Prüfung möglicher erheblicher Beeinträchtigungen des FFH „Eichwerder Moorwiesen“ durch erhebliche und irrelevante Stoffeinträge aus dem Plangebiet	44
2.2.2.4	Prüfung möglicher erheblicher Beeinträchtigung geschützter Arten, deren Schutz das FFH „Eichwerder Moorwiesen“ dient	45
2.2.2.5	Zusammenfassung des Ergebnisses der Prüfung möglicher erheblicher nachteiliger Auswirkungen der vorliegenden Planung auf das FFH „Eichwerder Moorwiesen“	46
2.3	LSG „Westbarnim“	46
2.3.1	Schutzziele und Schutzgegenstand des LSG „Westbarnim“	46
2.3.2	Prüfung möglicher erheblicher nachteiliger Auswirkungen der vorliegenden Planung auf das LSG „Westbarnim“	47
<b>3.</b>	<b>Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege</b>	<b>47</b>
<b>4.</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>48</b>
4.1	Anforderungen bezüglich des Immissionsschutzes	48
4.2	Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen im Plangebiet und in dessen Umgebung	48
4.3	Verkehrslärm	49
4.3.1	Lärmaktionsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land	49
4.3.2	Beurteilung der Verkehrslärmsituation (Straßen) im Bereich des Plangebietes unter Berücksichtigung des Lärmaktionsplanes der Gemeinde Mühlenbecker Land	53
4.3.3	Straßenlärm Schönfließener Straße	53
4.3.4	Schienenlärm Heidekrautbahn	55
4.4	Klimaschutz	59
<b>5.</b>	<b>Bisherige kommunale Planungen nach dem BauGB</b>	<b>59</b>
<b>III.</b>	<b>Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>	<b>59</b>
<b>1.</b>	<b>Planungskonzept und geplante Erschließung</b>	<b>59</b>
1.1	Erläuterung des Planungskonzeptes	59
1.2	Erläuterung der geplanten straßenseitigen Erschließung	60
1.3	Erläuterung des Planungskonzeptes / Berücksichtigung der möglichen Wiederaufnahme des Verkehrs der Heidekrautbahn	61
<b>2.</b>	<b>Geplante Art der baulichen Nutzung</b>	<b>65</b>
<b>3.</b>	<b>Geplantes Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>66</b>
3.1	Grundflächenzahl, Grundfläche baulicher Anlagen	66
3.2	Zahl der Vollgeschosse, Geschossfläche	66

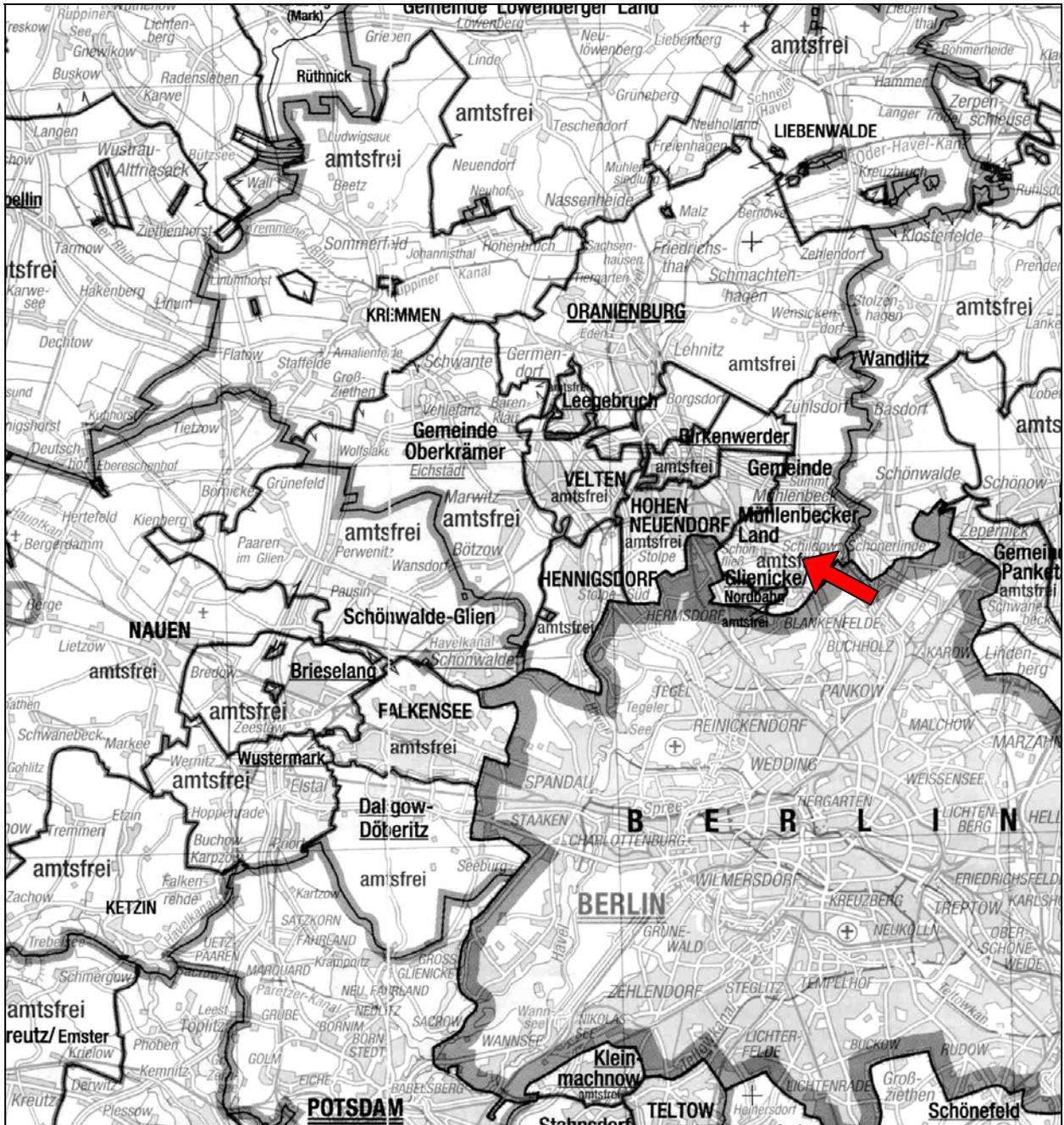
3.3	Berücksichtigung der Vorgaben des Flächennutzungsplanes bei der geplanten Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung	67
<b>4.</b>	<b>Geplante Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche</b>	<b>68</b>
4.1	Bauweise	68
4.2	Überbaubare Grundstücksfläche	68
<b>5.</b>	<b>Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser</b>	<b>69</b>
<b>6.</b>	<b>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	<b>69</b>
<b>7.</b>	<b>Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</b>	<b>70</b>
<b>8.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>70</b>
<b>9.</b>	<b>Städtebauliche Kennwerte</b>	<b>71</b>
<b>10.</b>	<b>Durchführung der Planung</b>	<b>71</b>
<b>IV.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>71</b>
<b>1.</b>	<b>Auswirkungen auf die kommunalen und auf private Belange</b>	<b>71</b>
<b>2.</b>	<b>Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Grünordnung</b>	<b>72</b>
<b>V.</b>	<b>Artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG</b>	
	<b>- Fachbeitrag Artenschutz -</b>	<b>73</b>
<b>1</b>	<b>Rechtliche Anforderungen und Methodik</b>	<b>73</b>
1.1	Rechtliche Anforderungen	73
1.2	Methodik	73
<b>2</b>	<b>Potenzialanalyse auf Grund der vorhandenen Biotoptypen, Ermittlung möglicher betroffener geschützter Arten auf Grund der vorhandenen Habitatstrukturen</b>	<b>75</b>
2.1	Eignung des Plangebietes als Habitat gemäß Biotoptypenkartierung zur hier vorliegenden Planung	75
2.2	Eignung der Umgebung des Plangebietes als Habitat	76
<b>3</b>	<b>Ergebnisse der Begehungen zur Erfassung geschützter Arten im Plangebiet</b>	<b>76</b>
3.1	Begehungsprotokolle	76
3.2.	Kartierung der bisherigen Ergebnisse der Begehungen zur Erfassung geschützter Arten im Plangebiet	99
<b>4</b>	<b>Mögliche Beeinträchtigungen europarechtlich geschützter Arten durch die vorliegende Planung, Ableitung von Maßnahmen</b>	<b>80</b>
4.1	Vorbemerkungen	80
4.2	Europarechtlich geschützte Arten, die im Anhang IV der FFH -Richtlinie aufgeführt sind	81
4.2.1	Vorbemerkungen	81
4.2.2	Überprüfung Amphibien	81
4.2.3	Überprüfung Reptilien	83
4.2.4	Überprüfung Säugetiere - Fledermäuse	84
4.2.5	Überprüfung Käfer	89
4.2.6	Überprüfung Schmetterlinge	90
4.3	Europarechtlich geschützte Arten, die im Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie aufgeführt sind	91
4.3.1	Vorbemerkungen	91
4.3.2	Überprüfung Bodenbrüter	92
4.3.3	Überprüfung Freibrüter	92
4.3.4	Überprüfung Höhlenbrüter	94
4.3.5	Überprüfung Nischenbrüter	95
<b>5.</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG</b>	<b>96</b>
	<b>Rechtliche Grundlagen, Quellen</b>	<b>99</b>
<b>Bebauungsplan "Wohnbebauung Schönfließener Straße - An der Heidekrautbahn - West"</b>		<b>101</b>
	Textliche Festsetzungen	101
	Planzeichnung	103
<b>Anlage</b>		
	- Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze	104
	- Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zu Festlegungen von Nachpflanzungen (Gehölzschutzsatzung)	107

**Begründung des Bebauungsplanes**

**I. Planungsgegenstand und Planungsziele, Bestandsdarstellung**

**I / 1. Lage des Planungsgebietes**

**I / 1.1 Regionale Einordnung**



Darstellung auf der Grundlage von Daten des Landes Brandenburg

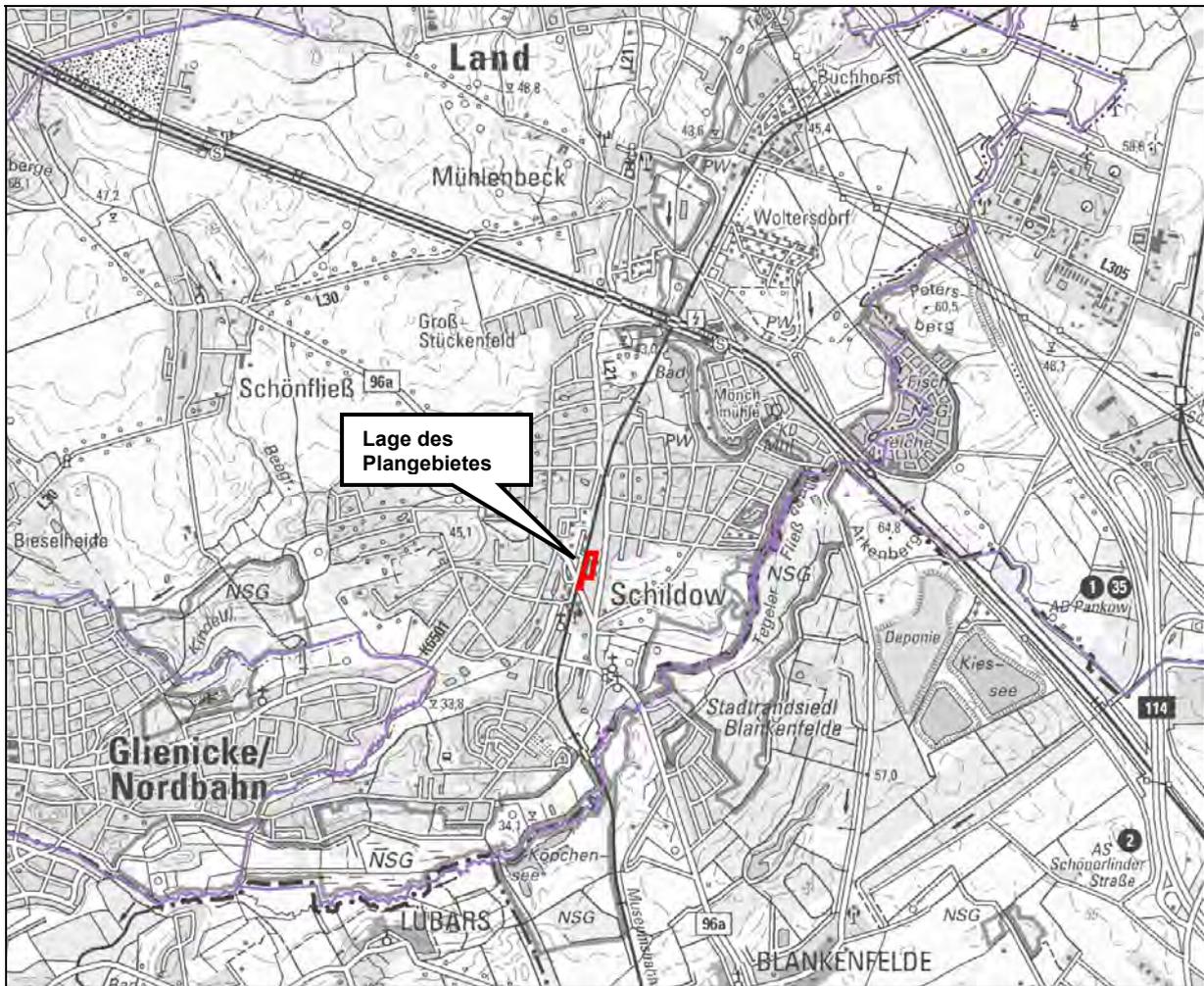
Das Plangebiet liegt im OT Schildow der Gemeinde Mühlenbecker Land, Landkreis Oberhavel, Land Brandenburg, nördlich der Bundeshauptstadt Berlin.

Die Gemeinde Mühlenbecker Land, bestehend aus den Ortsteilen Mühlenbeck, Schildow, Schönfließ und Zühlsdorf, hat ca. 14.960 Einwohner (24.11.2016). Ein Anteil von ca. 6.400 EW lebt im OT Schildow. 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 Schönfließener Straße - An der Heidekrautbahn - Ost“ liegt im Siedlungsbereich des OT Schildow nördlich der Schönfließener Straße und östlich der Bahnlinie der Heidekrautbahn.



Darstellung auf der Grundlage von Daten des Landes Brandenburg

### I / 1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

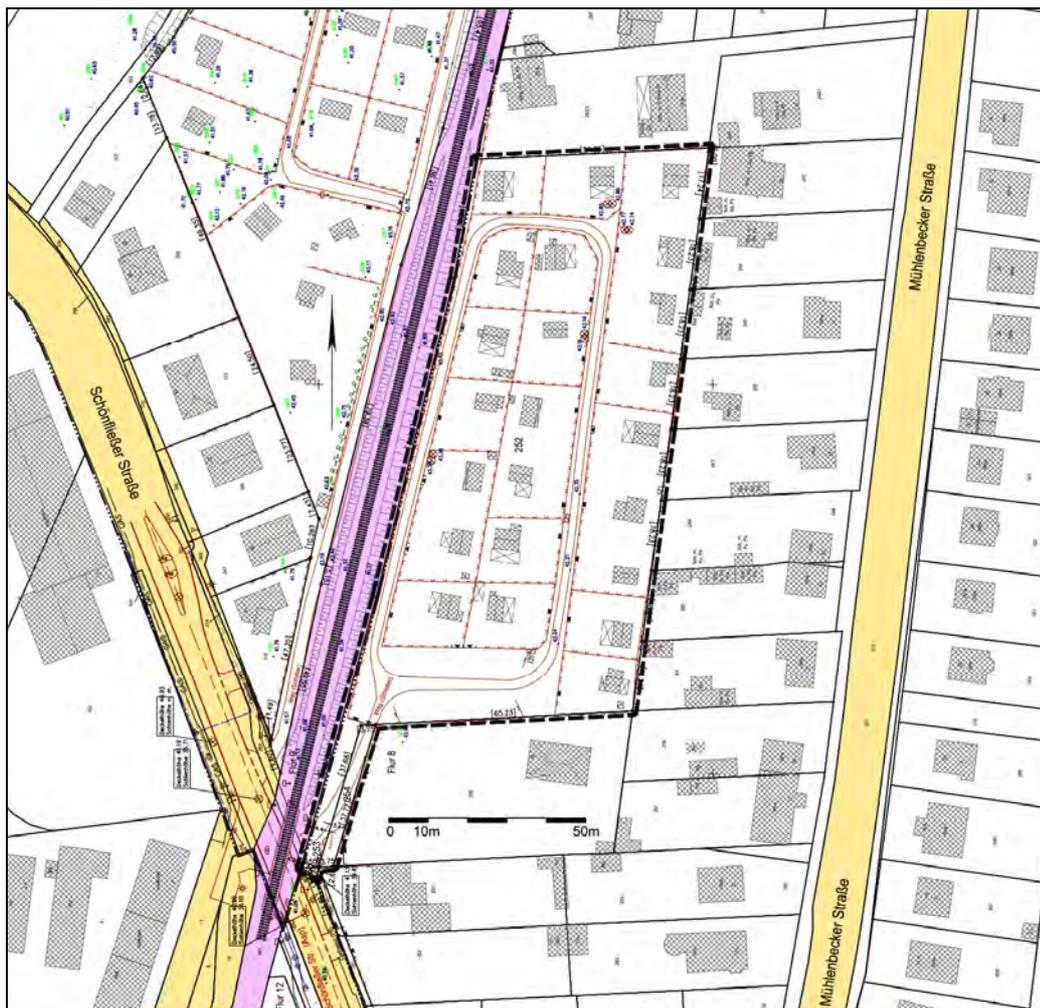
Das Plangebiet umfasst aus der Flur 9 der Gemarkung Schildow die Flurstücke 252, 253 und 254 gemäß Darstellung im nachfolgenden Lageplan. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,97 ha.

Es wird wie folgt begrenzt:

- im Süden durch die Schönfließener Straße und durch die nördliche Grundstücksgrenze von Grundstück Schönfließener Straße 16,
- im Osten durch das Grundstück Schönfließener Straße 14 sowie durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Schönfließener Straße 16 und Mühlenbecker Straße 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33 und 35
- im Norden durch die südliche Grundstücksgrenze Mühlenbecker Straße 37a
- im Westen durch die Bahnfläche der Heidekrautbahn

Das Plangebiet umfasst Gartengrundstücke mit zugehörigem gemeinschaftlichem Zufahrtsweg und Stellplätzen.

## Lageplan mit Umgrenzung des Plangebietes des Bauungsplans GML Nr.25 „Wohnbebauung Schönfließener Straße - An der Heidekrautbahn - Ost“, OT Schildow



Umgrenzung des Plangebietes

Der Aufstellungsbeschluss hatte auch kleine Teilflächen der **Flurstücke 259 und 260** der Flur 9 der Gemarkung Schildow im Einmündungsbereich der Zufahrt des Plangebietes zur Schönfließener Straße mit umfasst. Da diese Flächen für eine Erweiterung der Zufahrt jedoch nicht zur Verfügung stehen und für die Erschließung des Plangebietes auch nicht zwingend erforderlich sind, sind sie im Entwurf des Bauungsplanes aus dem Plangebiet ausgenommen.

### 1 / 2. Planungserfordernis, Planungsziele

Im Plangebiet sind bisher Freizeitgärten einschließlich der zugehörigen privaten Erschließungswege vorhanden.

In der Gemeinde Mühlenbecker Land hat sich in den vergangenen 2 Jahrzehnten eine erhebliche 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.

Das Plangebiet stellt eine der wenigen innerörtlichen Baulandreserven in der Gemeinde Mühlenbecker Land dar. Der aufzustellende Bauungsplan 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 Bauungsplan gewährleisten, dass das Plangebiet mit der zukünftigen Bebauung und Erschließung sich gut in die umgebenden Siedlungsgebiete einfügt.

Planungsziel des aufzustellenden Bauungsplanes ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes mit ortsüblicher Bebauungsdichte (GRZ 0,2, GFZ 0,4 und 2 Vollgeschosse) und der erforderlichen Erschließungsflächen.

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

*(2) Im beschleunigten Verfahren*

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

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

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

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

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

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

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

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

**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.**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche innerhalb des Siedlungsgebietes von Schildow nördlich des Orts- teilzentrums. Die Umgebungsbebauung im Bereich des Plangebietes ist durch Wohnnutzungen ge- prägt. Das öffentliche Straßennetz des Ortsteiles Schildow grenzt an das Plangebiet ohne es bisher im Inneren zu erschließen, da das Plangebiet wegen der hier vorhandenen Freizeitgärten mit Erholungs- bauten 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 Baunutzungs- verordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird, die insgesamt weniger als 20.000 m² beträgt. Hierbei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem en- gen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.**

Größe des Plangebietes: ca. 0,97 ha  
 Größe der geplanten Baugebietsfläche WA ca. 0,97 ha  
 Geplantes Maß der baulichen Nutzung WA: GRZ 0,2  
 Geplante Grundfläche gemäß §19(2)BauNVO WA: ca. 0,97 ha x 0,2 = 0,19 ha = 1.900 m²

**Die geplante Grundfläche gemäß §19(2)BauNVO liegt mit ca. 1.600 m² erheblich unterhalb des Schwellenwertes gemäß §13a(1) Satz 2 Nr. 1 von 20.000 m².**

Eine **mögliche kumulierende Wirkung** besteht für folgende Bebauungsplangebiete, in denen als Art der baulichen Nutzung jeweils ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt bzw. geplant ist. Die ge- nannten Bebauungspläne liegen in engem räumlichem Zusammenhang und werden bzw. wurden als Planungsmaßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufge- stellt.

Plangebiet	Größe des Plangebietes (ha)	Größe der geplan- ten Baugebietsflä- che WA (ha)	Geplante Grund- fläche gemäß §19(2)BauNVO im WA (ha)	Planungsstand Planverfahren
hier vorliegender Bebauungsplan GML Nr. 25 „Wohnbebauung Schönfließer Straße - An der Heidekrautbahn - Ost“, OT Schildow	0,97	geplant 0,97 (geplante GRZ 0,2)	0,19	in Aufstellung
Bebauungsplan GML Nr. 24 „Wohnbebauung Schönfließer Straße - An der Heidekrautbahn - West“, OT Schildow	1,06	geplant 0,80 (geplante GRZ 0,2)	0,16	In Kraft getreten Dezember 2016
Bebauungsplan GML Nr. 20 „Wohnbebauung Schönfließer Straße - Am Kienluchgraben“	3,89	WA 1 ca. 2,20 ha (GRZ 0,2)	0,44	In Kraft getreten 2015
		WA 2 a. 0,77 ha (GRZ 0,4)	0,31	
gesamt			1,10	

Unter Berücksichtigung der kumulierenden Wirkung der o. g. Bebauungspläne wird im Planbereich insgesamt eine Grundfläche gemäß §19(2)BauNVO von ca. 1,10 ha (11.000 m²) erreicht. Hierdurch wird der Schwellenwert von 20.000 m² bebauter Grundfläche auch bei gemeinsamer Betrachtung der 3 relevanten Bebauungspläne im Plangebiet nicht überschritten.

- **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 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.

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.)

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

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

#### **§ 50 Planung**

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

Bei den im Plangebiet zulässigen Nutzungen des allgemeinen Wohngebietes handelt es sich nicht um „Betriebe der unteren Klasse“ oder „Betriebe der oberen Klasse“ gemäß Artikel 3 der Seveso-III-Richtlinie oder um eine störfallrelevante Errichtung oder einen störfallrelevanten Betrieb oder Betriebsbereich im Sinne des § 3 (5) BImSchG.

Nach Angaben auf der Webseite des Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung [https://www.metaver.de/kartendienste?lang=de&topic=anbieter&bgLayer=webatlasde\\_light&X=5846231.46&Y=794311.75&zoom=9&language=ger|bimschg||1.3.0||&layers\\_visibility=false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false](https://www.metaver.de/kartendienste?lang=de&topic=anbieter&bgLayer=webatlasde_light&X=5846231.46&Y=794311.75&zoom=9&language=ger|bimschg||1.3.0||&layers_visibility=false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false) (letzter Zugriff 24.07.2017) befinden sich in der Umgebung des Plangebietes keine nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen und somit auch keine störfallrelevanten Betriebe oder Betriebsbereiche.

- **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** geschaffen.

Zugleich dient der Bebauungsplan der Sicherung der inneren Erschließung des Plangebietes. Er umfasst somit auch die im Plangebiet erforderliche Infrastruktur.

## I / 4. Vorhandene Nutzungen und Bebauung

### I / 4.1. Erholungsgärten mit Lauben bzw. Erholungsbauten und zugehörige nicht öffentliche Erschließungswege

Im Plangebiet sind bisher Erholungsgärten mit Erholungsbauten mit nicht öffentlichen inneren Erschließungsweegen vorhanden. Die Erholungsgärten waren ab 1988 im Plangebiet entstanden. Die vorliegende Planung betrifft die Gartenanlage Sparte 130 „Fasanenweg“. Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 0,973 ha. Hiervon umfassen die Gartenflächen ca. 0,729 ha. Die übrige Fläche nehmen private Erschließungswege und Stellplätze ein. Da im Plangebiet 23 Gartenparzellen vorhanden sind, ergibt sich eine durchschnittliche Parzellengröße von ca. 317 m<sup>2</sup>.

Die Erholungsgärten im Plangebiet werden mit Stand vom Juni 2016 wie folgt genutzt:

Wohnort der Nutzer	Anzahl der betroffenen Freizeitgärten
Berlin	18
Blankenfelde	1
Mühlenbecker Land (Anwohner der Mühlenbecker Straße im OT Schildow, der eine Teilfläche als Verlängerung seines Wohngartens nutzt)	1
Glienicke/Nordbahn	1
ungenutzt	2
insgesamt	23

Eine der Gartenparzellen im Plangebiet wird durch einen **Einwohner der Gemeinde Mühlenbecker Land** genutzt. Es handelt sich hierbei um einen Anwohner der Mühlenbecker Straße im OT Schildow, der eine Teilfläche als Verlängerung seines Wohngartens nutzt.

Von den 21 genutzten Kleingartenparzellen bestehen für nur 18 Gartenparzellen Nutzungsverhältnisse. Für 3 genutzte Parzellen liegen keine Pachtverträge vor.

Für alle 18 genutzten Parzellen bestehen Nutzungsverträge mit der Grundstücksverpächterin die zum 31.03.2017 enden.

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 Rechtsverbindlichkeit 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.

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.

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 m<sup>2</sup>.l 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 Geschloßwohnungsbau 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 und Nutzung im Plangebiet**



Gartenlaube und Garten



Gartenlaube und Garten



Gartenlaube und Garten



Gartenlaube und Garten



Gartenlaube und Garten



Gartenlaube und Garten



Gartenlaube und Garten



Gartenlaube und Garten



Gartenlaube und Garten



Gartenlaube und Garten



Gartenlaube und Garten



Gartenlaube und Garten



Gartenlaube und Garten



Gartenlaube und Garten

### I / 4.2 Die Bebauung in der Umgebung des Plangebietes

Die Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. Hierbei handelt es sich um eine Siedlungsstruktur mit vorwiegender Einfamilienhausbebauung mit zugehörigen Vorgärten. Die Bebauung ist weitgehend ein- bis zweigeschossig, wobei sich das zweite Vollgeschoss teilweise in einem Dachraum befindet.

Im Westen wird das Plangebiet durch die Bahnlinie der Heidekrautbahn begrenzt. Auf der Fläche westlich der Bahnlinie der Heidekrautbahn wurde der Bebauungsplan GML Nr. 24 „Wohnbebauung Schönfließener Straße – An der Heidekrautbahn - West“ OT Schildow aufgestellt. Dieser Bebauungsplan setzt auf der Fläche der bisher dort vorhandenen Gärten ein allgemeines Wohngebiet einschließlich der zugehörigen Erschließungsanlagen fest.

Im Süden, Osten und Norden grenzt das Plangebiet an genutzte Wohnbaugrundstücke, die überwiegend an der Schönfließener Straße bzw. Mühlenbecker Straße gelegen sind.

Südwestlich des Plangebietes, nordöstlich der Schönfließener Straße befindet sich eine Tierarztpraxis. Das Plangebiet liegt nahe dem Zentrumsbereich von Schildow, in dem sich Versorgungs-, Dienstleistungs-, und Gemeinbedarfseinrichtungen befinden. Südwestlich der Schönfließener Straße, westlich des Plangebietes, befindet sich ein Verbrauchermarkt für Waren des täglichen Bedarfes. Weiter südlich schließen sich südwestlich der Schönfließener Straße Büronutzungen und andere nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen an.



Blick vom Plangebiet zur Bebauung an der Mühlenbecker Straße



Blick vom Plangebiet zur Bebauung an der Mühlenbecker Straße



Blick vom Plangebiet zur Bebauung an der Mühlenbecker Straße



Blick vom Plangebiet zur Bebauung an der Schönfließener Straße



Wohnbebauung südlich des Plangebietes, nordöstlich der Schönfließer Straße



Wohnbebauung und Tierarztpraxis nordöstlich der Schönfließer Straße, westlich der Heidekrautbahn, westlich des Plangebietes



REWE-Verbrauchermarkt südwestlich der Schönfließer Straße, westlich des Plangebietes



Blick aus Richtung Plangebiet nach Süd entlang der Bahnlinie der Heidekrautbahn zu nicht wesentlich störendem Gewerbe (Malerbetrieb, Lagernutzung, teilweise ungenutzt) und Büronutzungen



nicht wesentlich störendem Gewerbe (Malerbetrieb, Lagernutzung, teilweise ungenutzt) südlich des Plangebietes, südwestlich der Schönfließer Straße



Bürogewerbe südwestlich der Schönfließer Straße, an der Einmündung des Triftweges, Auto-Reparatur, Auto-gas-Tankstelle

**I / 5. Erschließung**

**I / 5.1 Straßenseitige Erschließung**

**I / 5.1.1 Innere Erschließung des Plangebietes**

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch einen Gemeinschaftsweg der bestehenden Gartenanlage mit Zufahrt von der Schönfließer Straße. Über die gleiche Zufahrt wird auch das Grundstück Schönfließer Straße 16 erschlossen, das außerhalb des Plangebietes liegt.



Blick Aus Richtung Schönfließer Straße in Richtung Nord in die Zufahrt zum Plangebiet



Blick vom Plangebiet in Richtung Ost in die Zufahrt zu Grundstück Schönfließer Straße 16, die ebenfalls über das Plangebiet erfolgt



Durchfahrt durch die Stellplatzanlage der bisherigen Gartenanlage, Blick in Richtung Ost



Durchfahrt durch die Stellplatzanlage der bisherigen Gartenanlage, Blick in Richtung West



westlicher Teil des inneren Erschließungsweges, angrenzend an die Bahnlinie der Heidekrautbahn, Blick in Richtung Nord



östlicher Teil des inneren Erschließungsweges, Blick in Richtung Nord

## I / 5.1.2 Straßenseitige Erschließung über die Schönfließener Straße

Das Plangebiet mit bisher 23 Gartenparzellen ist über eine Zufahrt zur Schönfließener Straße erschlossen, die sich direkt neben der Bahnlinie der Heidekrautbahn befindet. Die gleiche Zufahrt erschließt auch das Wohnbaugrundstück Schönfließener Straße 16.



Blick nach Nord entlang der Bahnlinie der Heidekrautbahn über die Schönfließener Straße hinweg in Richtung der Zufahrt zum Plangebiet



Ausfahrt aus dem Plangebiet in Richtung Süd zur Schönfließener Straße

## 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 teilweise aus Asbestzement bestehen.

Mit der Aufgabe von Nutzungen sind die vorhandenen baulichen Anlagen entsprechend privatrechtlicher Vereinbarung durch den Vorhabenträgerin (Grundstückserwerberin) zu beseitigen. Die hierbei anfallenden Abfälle sind unter Berücksichtigung eventueller Schafstoffbelastungen fachgerecht zu entsorgen.

Für das zukünftig geplante Wohngebiet sind die Abfall- und Wertstofftonnen zum Entsorgungszeitpunkt an der für das Müllfahrzeug befahrbaren Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht durch die Grundstücksnutzer bzw. deren Beauftragte aufzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf das jeweilige Grundstück zurückzubringen.

Die Entsorgungsfahrzeuge sollen aus Richtung Schildow kommend über die Zufahrt von der Schönfließener Straße in das Plangebiet hineinfahren, auf dem Wendeplatz innerhalb der Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wenden und die Ausfahrt des Plangebietes an der Schönfließener Straße wieder in Richtung Schildow verlassen. Dabei werden die Abfallbehälter an den Baugrundstücken aufgenommen und geleert.

In Richtung Schildow ist das Ein- und Ausfahren für 3-Achsige Lkw problemlos möglich. (zur geplanten inneren Erschließung des Plangebietes siehe unter III./1.)

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 10.07.2017 zum Entwurf des vorliegenden Bebauungsplans mit:

#### **„6. Belange des Fachdienstes Umweltschutz und Abfallbeseitigung**

##### **6.1 Weiterführende Hinweise**

##### **6.1.2 öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger**

*Für den Ausbau der Verkehrsfläche, welche durch Entsorgungsfahrzeuge zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Abfallentsorgung zu befahren ist, gelten folgende grundsätzlichen Anforderungen:*

- *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 2006) sind zu beachten.*
- *Die Belastbarkeit der zu befahrenden Verkehrsflächen ist gemäß § 34 Absatz 4 Punkt 1 Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung sicherzustellen.*
- *Die Erfordernisse der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel, nachzulesen unter [www.oberhavel.de](http://www.oberhavel.de), sind zu berücksichtigen.*

*Nach der Begründung (Kapitel I / Punkt 5.2.1) ist das Ein- und Ausfahren für 3-achsige Müllfahrzeuge sowie das Wenden in der als Sackgasse ausgeführten inneren Erschließungsstraße möglich. Damit sind die Voraussetzungen zur grundstücksnahen Abfallentsorgung erfüllt.*

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

### **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 erfolgte durch Brunnen auf den Gartenparzellen. Das Schmutzwasser wurde in Sammelgruben eingeleitet, die sich ebenfalls auf den Gartenparzellen befinden. In der Vergangenheit wurde die Gartenanlage im Plangebiet durch eine Stromleitung von der gegenüber liegenden Seite der Heidekrautbahn aus Sparte 128 versorgt.

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

Die **E.DIS AG, Regionalbereich West Brandenburg** teilte mit Schreiben vom 12.06.2017 zum Entwurf des vorliegenden Bebauungsplans mit:

*„hiermit erhalten Sie unsere grundsätzliche Zustimmung zu den o. g. Planungen.*

*Da keine direkten Belange der E.DIS edis durch die Planentwürfe 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 neuentstehenden Bebauung ist der Ausbau unseres Versorgungsnetzes, auf Basis eines Erschließungsvertrages mit dem Investor, erforderlich.“*

**Berücksichtigung:** Die Hinweise sind bei der Realisierung des Vorhabens zu beachten.

Im Lageplan, welcher der Stellungnahme beilieg, waren Leitungen und Anlagen des Unternehmens entlang der Schönfließener Straßen (beide Straßenseiten) und entlang der Mühlenbecker Straße dargestellt. Im Einfahrtbereich zum Plangebiet an der Schönfließener Straße zieht sich der Leitungsbestand nach Darstellung im Lageplan in das Plangebiet hinein.

Außerhalb des Plangebietes waren im Lageplan auch Hausanschlüsse der umgebenden Bebauung dargestellt. Innerhalb des Plangebietes waren im Lageplan keine weiteren Leitungen und Anlagen des Unternehmens dargestellt.

Der Lageplan kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Die **WGI GmbH im Auftrag der NBB** (im Auftrag der **EMB Energie Mark Brandenburg GmbH**) teilte mit Schreiben vom 20.06.2017 zum Entwurf des vorliegenden Bebauungsplans mit:

*„die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskundschaften 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 Zehdenick GmbH, der SpreeGas Gesellschaft für Gasversorgung und Energiedienstleistung mbH, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf (NHN) Gas mbH & Co.KG, der Rathenower Netz GmbH, der Stadtwerke Forst GmbH und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG.*

*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.

Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 Bau GB im Bebauungsplan festzusetzen.

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 § 5 Abs. 2 im Flächennutzungsplan festzusetzen.

Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung ist folgendes zu beachten bzw. in die weitere Planung einzuarbeiten:

Im räumlichen Gebiet der Anfrage plant die NBB, Leitungsbaumaßnahmen auszuführen. Ihre Arbeiten sind in der Planungsphase und vor Baubeginn mit der NBB-NP, Netzplanung, Herrn Thomas, Tel.-Nr.: (030) 81876 1552, E-Mail: S.Thomas@nbb-netzgesellschaft.de oder Herrn Brose, Tel.-Nr.: (030) 81876 1554, E-Mail: T.Brose@nbb-netzgesellschaft.de, abzustimmen.

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.

Anlage(n): Plan (Maßstab 1:500 / Plangröße DIN A1); Legende Gas, Leitungsschutzanweisungen“

**Berücksichtigung:** Die Hinweise sind bei der Realisierung des Vorhabens zu beachten.

Im Lageplan, welcher der Stellungnahme beilieg, waren Leitungen und Anlagen des Unternehmens westlich der Bahnlinie auf der Südwestseite der Schönfließener Straße und östlich der Bahnlinie außerhalb des Bereiches des Plangebietes auf der Nordostseite der Schönfließener Straße sowie entlang der Mühlenbecker Straße 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 und die Leitungsschutzanweisungen können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine gemeinschaftliche Zufahrt von der Schönfließener Straße aus. Die innere Erschließungsfläche wird als Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in der Planzeichnung festgesetzt.

Hierzu erfolgt folgende textliche Festsetzung:

**(1) Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist wie folgt zu belasten:**

1.) mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Eigentümer und Nutzer aller im Plangebiet liegenden Baugrundstücke,

2.) mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Eigentümer und Nutzer des Grundstückes Schönfließener Straße 16, Flurstück 255, Flur 9, Gemarkung Schildow,

3.) mit Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Besucher der Grundstücke unter 1.) und 2.)

4.) mit Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Landkreises Oberhavel

**5.) mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen, die für die Ver- und Entsorgung der Grundstücke unter 1.) und 2.) zuständig sind**

Neben der Sicherung der Erschließung des Plangebietes für Grundstücksnutzer, Eigentümer und Besucher dient die Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auch der Verlegung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen, der Ermöglichung der Müllentsorgung, der Abfuhr von Recycling-Reststoffen sowie der Zufahrt und der Anordnung von Bewegungsflächen für die Feuerwehr.

Die **Wasser Nord GmbH & Co KG** teilte mit Schreiben vom 10.07.2017 zum Entwurf des vorliegenden Bebauungsplans mit:

„in dem o. g. Bereich befinden sich Trinkwasseranlagen der Wasser Nord GmbH & Co. KG.

In der beigelegten Anlage erhalten Sie die detaillierte Stellungnahme. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die darin enthaltenen Hinweise und Forderungen einzuhalten sind.

Sollten sich im Rahmen Ihres Vorhabens, neue Erkenntnisse hinsichtlich des Trinkwasserbestandes ergeben, bitten wir Sie um umgehende Mitteilung und Abstimmung.

Für Rücksprachen steht Ihnen Frau Kranczoch von der Wasser Nord GmbH & Co.KG unter 03303 5321-29 zur Verfügung.

Ihre Anfrage wird unter der Reg.-Nr. 2017-000448 geführt.

Anlagen: Stellungnahme 2017-000448

**Auszug aus dem Leitungskataster  
Vorschriften zum Schutz der Rohrnetzanlagen**

*(Stellungnahme)*

am oben genannten Standort unterhält die Wasser Nord GmbH & Co. KG noch keine Anlagen zur Trinkwasserversorgung. Gebiet kann an unser Trinkwassernetz im Bereich der Schönfließler Straße angeschlossen werden. Bitte informieren Sie uns über die weitere Detaillierung Ihrer Planung. Wir möchten mit dem Investor eine vertragliche Vereinbarung zur Trinkwassererschließung abschließen.

Veränderungen an unseren Anlagen sind nur mit unserer ausdrücklichen Zustimmung vorzunehmen. Die erteilte Leitungsauskunft ist unverbindlich und vor Ort durch Suchschachtung nachzuprüfen.

Damit die Zugänglichkeit unserer Anlagen jederzeit möglich ist, haben Sie sicherzustellen, dass unsere Trassen nicht überbaut werden.

Bitte beachten Sie unsere Vorschriften zum Schutz unserer Anlagen.“

**Berücksichtigung:** Im Lageplan, welcher der Stellungnahme beilieg, waren Leitungen und Anlagen des Unternehmens westlich der Bahnlinie beidseits der Schönfließler Straße und östlich der Bahnlinie auf der Südwestseite der Schönfließler Straße sowie entlang der Mühlenbecker Straße dargestellt. Innerhalb des Plangebietes waren im Lageplan keine Leitungen und Anlagen des Unternehmens dargestellt. Der Lageplan und die Vorschriften zum Schutz der Rohrnetzanlagen können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Der **Zweckverband Fließtal** teilte mit Schreiben vom 18.07.2017 zum Entwurf des vorliegenden Bebauungsplans mit:

„den uns in o.g. Anfrage überreichten Planunterlagen nehmen wir dankend zur Kenntnis. Gegen das o.g. geplante Bauvorhaben bestehen unsererseits keine Einwände. Wir weisen aber darauf hin, dass eine mögliche Beschädigung unserer Entwässerungsanlagen durch Ihre Planung auszuschließen ist.

Im dargestellten Bereich befinden sich in den angrenzenden Straßen Schmutzwasser-Freispiegelkanäle ON 200 aus Stzg. mit den entsprechenden Grundstücksanschlüssen Stzg. ON 150 um deren Beachtung wir bitten.

Zur Zeit ist eine Erschließung des o. g. Wohngebietes nicht gesichert. Es ist ein Erschließungsvertrag erforderlich. Über den Vertrag wäre dann die Erschließung gesichert. Der Vertrag ist mit dem Zweckverband „Fließtal“ rechtzeitig abzuschließen. Die Details für die Erschließungsmöglichkeiten sind mit uns abzustimmen.

Sämtliche Arbeiten die im Bereich des Zweckverbandes „Fließtal“ vorgenommen werden sollen, sind in der Planungsphase anzuzeigen und abzustimmen, sofern die Belange des Zweckverbandes betroffen werden. Für eine schriftliche Stellungnahme müssen bis zu sechs Wochen eingeplant werden.

Zur Bearbeitung von Stellungnahmen benötigen wir folgende Unterlagen:

-Übersichtsplan Maßstab 1:25.000 oder 1:10.000

-Lagerplan mit Gemarkungs-, Flur-, Flurstücksnummern und -grenzen sowie Nordfeil im Maßstab 1 :500 u. evtl. Schnittdarstellungen

Bestandsunterlagen sind mindestens 14 Tage vor dem geplanten Baubeginn einzuholen und der Bauunternehmer hat sich mit den örtlichen Gegebenheiten vertraut zu machen.

Aufgrabungen jeder Art sind beim Zweckverband „Fließtal“ mindestens 1 Woche vor Baubeginn schriftlich per Fax oder E-Mail mitzuteilen. Die Aufgrabmeldung / Anzeige ist mit dem Datum des Baubeginns sowie -ende zu versehen.

Die Bestandspläne müssen vor Ort liegen. Überreichte Pläne sind ab Ausstelldatum 3 Monate gültig.

Unmittelbar vor Baubeginn sind aktuelle Planauskünfte einzuholen. Es ist eine Aufgrabmeldung /Anzeige mit Datum Baubeginn und -ende zu schicken.

Der gesamte nähere Bereich der möglichen Leitungstrasse ist von Hand auszuschachten, um eine Beschädigung der Leitungen zu vermeiden. Es sind Suchschachtungen im Abstand von je 2,5 m auszuführen. Das Bauunternehmen ist verpflichtet durch Suchschachtungen die Leitungslage zu finden.

Beschädigungen an unseren Anlagen sind zu vermeiden und gegebenenfalls uns umgehend mitzuteilen.

Folgende Ansprechpartner stehen Ihnen werktags in der Zeit von 7 - 16 Uhr zur Verfügung:

Herr Butto (Technische Leiter) 0172-7061924

Herr Vocke (Sachbearbeiter ADL/PW) 0172-7061925

Frau Hausding (Sachbearbeiter Kanal) 0172-7061927

Außerhalb der Dienstzeit wenden Sie sich bitte an folgende Notrufnummer: 0800-5070800

Die Beauftragten des Zweckverbandes „Fließtal“ haben das Recht die Baustellen jederzeit zu kontrollieren und Anweisungen zum Schutz der Anlagen zu geben. Den Anweisungen der Beauftragten vom Zweckverband „Fließtal“ ist Folge zu leisten. Bei festgestellten Schäden an unseren Anlagen dürfen diese nur durch unsere Vertragsfirma wieder behoben werden. Die Reparaturkosten gehen dann zu Lasten des Verursachers, sofern der Schaden im ursächlichen Zusammenhang mit den Bauarbeiten steht.

Nachfolgend aufgeführte Richtlinien zum Schutz der vorhandenen Schmutzwasser- und Regenwasser - Anlagen sind zu beachten:

1. Ausschachtungen in der Nähe unserer Anlagen dürfen nur von Hand ausgeführt werden. Hinweise für das Vorhandensein von Abwasser- Regenwasserleitungen können Schächte, Beschilderungen u. Straßenkappen im Erdreich sein.

2. Im unmittelbaren Baubereich sind Druckrohrleitungen vor Beginn der Arbeiten freizulegen und zu dokumentieren. Die beauftragten des Zweckverbandes „Fließtal“ müssen eine Freigabe erteilen.

3. Bei Spülbohrverfahren, Erdankerbohrungen, Bohrpressverfahren u.s.w. sind alle querenden Leitungen vor Baubeginn freizulegen und zu dokumentieren. Es ist davon auszugehen, dass jedes selbständige Grundstück

über eine Entsorgungsleitung verfügt. Bei Unklarheiten dürfen die o. g. Arbeiten nicht ausgeführt werden und es ist umgehend mit den Technikmitarbeiter ein Ortstermin zu vereinbaren.

4. Bei Kreuzungen der Kanalisation darf deren Standfestigkeit nicht beeinträchtigt werden - es ist eine gut verdichtete Sandbettung zwischen den neuen Anlagen und der Abwasser-Regenwasserleitung einzubringen.

5. Bei Parallelverlegung beträgt der lichte Abstand innerhalb von Ortschaften in öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 0,4m und bei Kreuzungen ist ein Mindestabstand von 0,2m einzuhalten. Sollte es aus bestimmten Gründen nicht möglich sein, den Abstand einzuhalten, so müssen besondere Schutzmaßnahmen getroffen werden, die von unserem zuständigen Sachgebiet Technik bei einer örtlich stattfindenden Besprechung festgelegt werden.

6. Unsere Anlagen dürfen nicht überbaut werden.

7. Nach Beendigung der Baumaßnahmen sind die an der Oberfläche befindlichen Kappen, Rahmensteine, Umpflasterungen u.a. ordnungsgemäß wiederherzustellen.“

Berücksichtigung: Die Hinweise sind bei der Realisierung des Vorhabens zu beachten.

Die **GDMcom mbH** teilte mit Schreiben vom 04.07.2017 zum Entwurf des vorliegenden Bebauungsplans 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 durch Versickerung des hier anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone bzw. in Sickermulden im Plangebiet erfolgen. Die geologischen und hydrogeologischen Bedingungen im Plangebiet 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. Auch Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser für die Gartenbewässerung kommen in Betracht.

### **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 Bahnhofstraße in Schildow bzw. an der Kirche in Schildow, ca. 10 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 teilweise in eingesenkter Lage. Entlang der Bahnlinie sind teilweise Gehölze vorhanden.



Bahnlinie Heidekrautbahn angrenzend an den südlichen Teil des Plangebietes im Zufahrtbereich von der Schönfließer Straße, Blick von Süd, hier ist die Bahnlinie nahezu ebenerdig zum umgebenden Geländeniveau, der Gehölzbestand entlang der Bahnlinie befindet sich auf der Fläche der Heidekrautbahn



Bahnlinie Heidekrautbahn angrenzend an den mittleren Teil des Plangebietes, Blick von Süd, hier ist die Bahnlinie in das umgebende Gelände eingesenkt und es ist ebenfalls Gehölzbestand auf der Bahnfläche vorhanden

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  $\geq 80$  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 minimal 5,3 m 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 ist im vorliegenden Bebauungsplan die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes geplant.**

## 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

#### Bergbau

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

Das **Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe** teilte mit Schreiben vom 12.06.2017 zum Entwurf des vorliegenden Bebauungsplans mit:

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

#### **B Stellungnahme**

*Keine Betroffenheit durch die Planung.*

**1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können**  
*Keine.*

**2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands**  
*Keine.*

**3. Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan:**

**Geologie:**

*Auskünfte zur Geologie können über das Archiv des LBGR angefragt werden.*

*Außerdem weisen wir auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht hin (§§ 3, 4 und 5 Abs. 2 Satz 1 Lagerstättengesetz).“*

## 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:

bisheriger innerer privater Erschließungsweg der Gärten

- ca. 43,1 m über NHN im Nordwesten nahe der Bahnlinie der Heidekrautbahn,
- ca. 43,3 m über NHN im mittleren Teil des Plangebietes, westliche Seite nahe der Bahnlinie der Heidekrautbahn,
- ca. 42,5 m über NHN im mittleren Teil des Plangebietes, östliche Seite,
- ca. 42,0 m über NHN im Bereich der Zufahrt innerhalb der Stellplatzfläche im südlichen Teil des Plangebietes,

Die Geländehöhe der Fahrbahn der Schönfließener Straße südlich des Plangebietes im Bereich der Einmündung der Zufahrt zum Plangebiet beträgt 41,05 m über NHN.

### Hydrogeologie

Gemäß den **Hydrogeologischen Karten Brandenburg**, (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, [www.geo-brandenburg.de](http://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 Grundwassergeringleiter

- 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 10 - 20 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 auf den unbedeckten Grundwasserkomplex 1 Rückhaltevermögen sehr gering, Verweildauer des Sickerwassers wenige Tage bis maximal 1 Jahr

## I./ 6.3 Moorkartierung des Landes Brandenburg

### **Testsystem des MoorFIS Brandenburg** (<https://webgis.fell-kernbach.de/net3/default.aspx>)

Projekt: „Schaffung einer Datengrundlage für die Ableitung von Agrarumwelt- und Klimamaßnahmen auf Moorstandorten in Brandenburg“

Im Auftrag des: Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft des Landes Brandenburg (MIL)

Koordination: Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (LBGR)

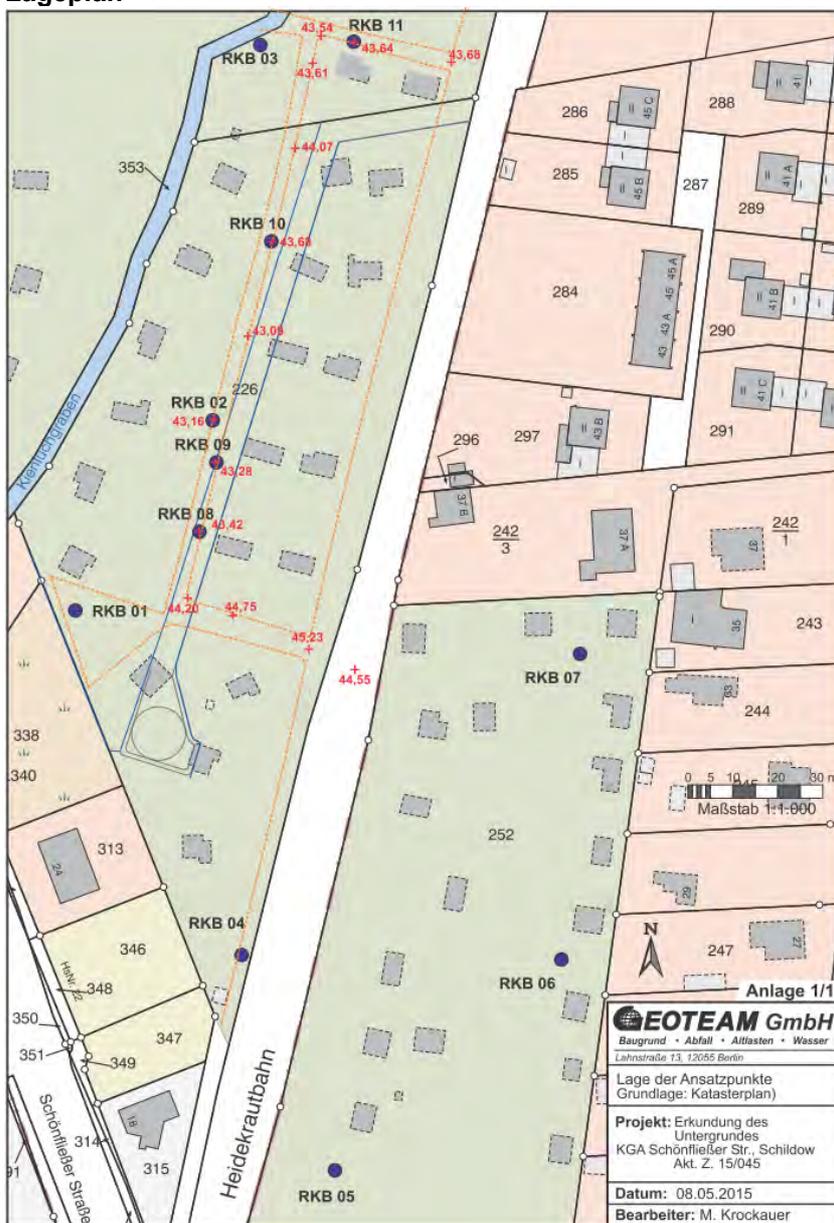
Durchführung: Fell & Kernbach GmbH, Berlin; p2m berlin GmbH, Schimmelmann Consult GmbH, Potsdam; Humboldt-Universität zu Berlin (Fachbereich Bodenkunde und Standortlehre)

Das Testsystem der Moorkartierung des Landes Brandenburg (letzter Aufruf 31.03.2016) enthält für den Bereich des Plangebietes keine Darstellung.

### I./ 6.4 Geotechnische Untersuchung im Plangebiet

Für den Bereich des Plangebietes erfolgte am **07.05.2015** eine **geotechnische Untersuchung** durch die GEOTEAM GmbH, Berlin, die zu folgenden Ergebnissen kam:

#### Lageplan



Von den untersuchten Bohr-  
punkten liegen nur RKB 05,  
RKB 06 und RKB 07 (östlich  
der Bahnlinie) im hier vorlie-  
genden Plangebiet.

Die Bohrungen zeigen im  
Plangebiet des vorliegenden  
Bebauungsplanes keine  
Vorkommen von Torf. Unter  
einer 0,4m mächtigen sandigen  
Mutterbodenschicht  
wurden bis zum Ende der  
Bohrtiefen von 5 m bzw. 7 m  
Mittelsande, Feinsande, und  
Grobsande erbohrt.

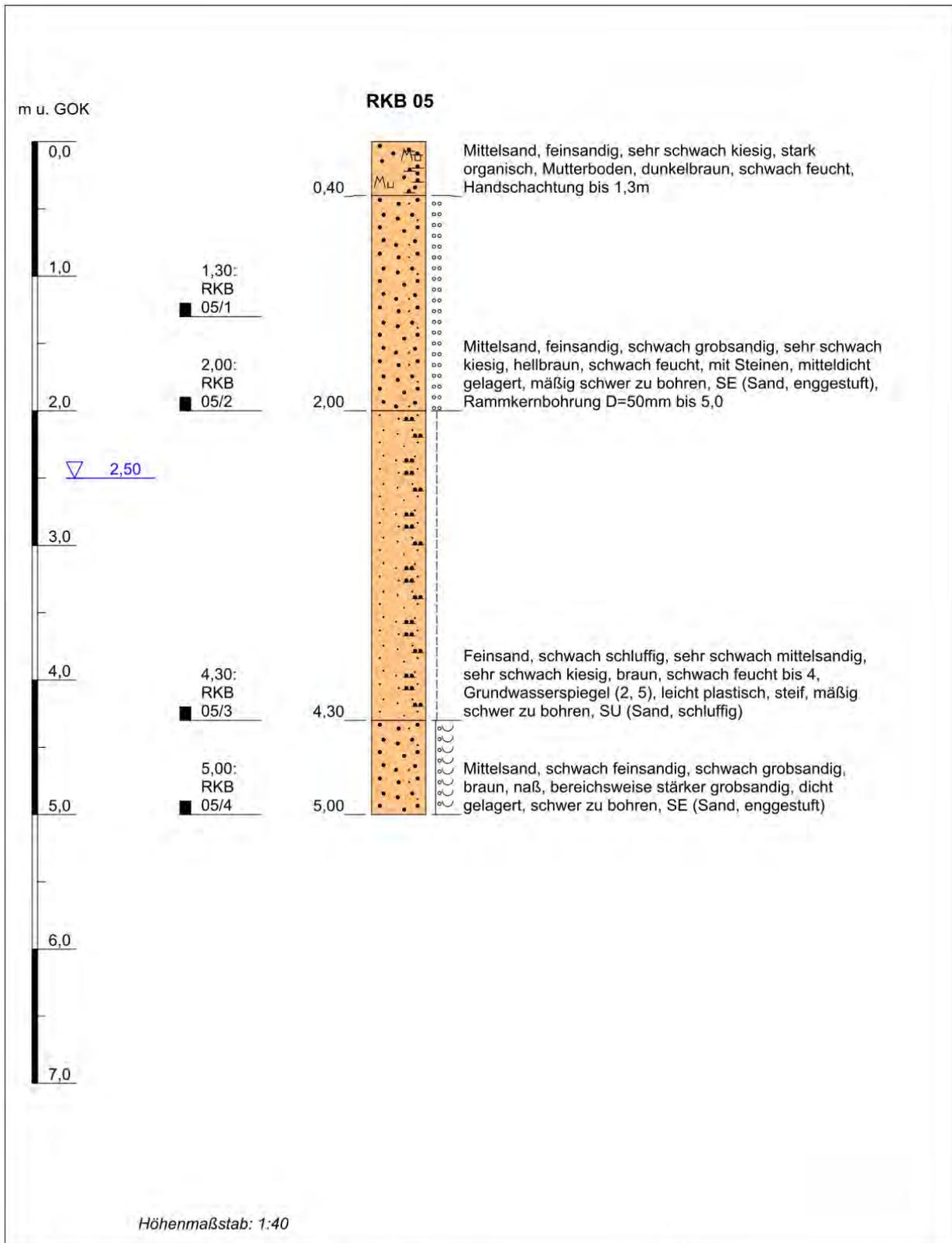
Die Grundwassersituation ist nach den Angaben des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Ver-  
braucherschutz wie folgt einzuschätzen:

Das oberflächennahe Grundwasser fließt mit einem relativ starken Gefälle von etwa 0,7 % nach Süden.  
Als höchster gemessener Grundwasserstand wird in einer südöstlich gelegenen Messstelle ein Wert  
von +40,9 mNHN angegeben. Die Grundwassergleiche dieser Messstelle entspricht in etwa dem nördli-  
chen Teil der KGA östlich bzw. dem zentralen Bereich der KGA westlich der Bahn, d.h. den Ansatz-  
punkten RKB 07 und RKB 02.

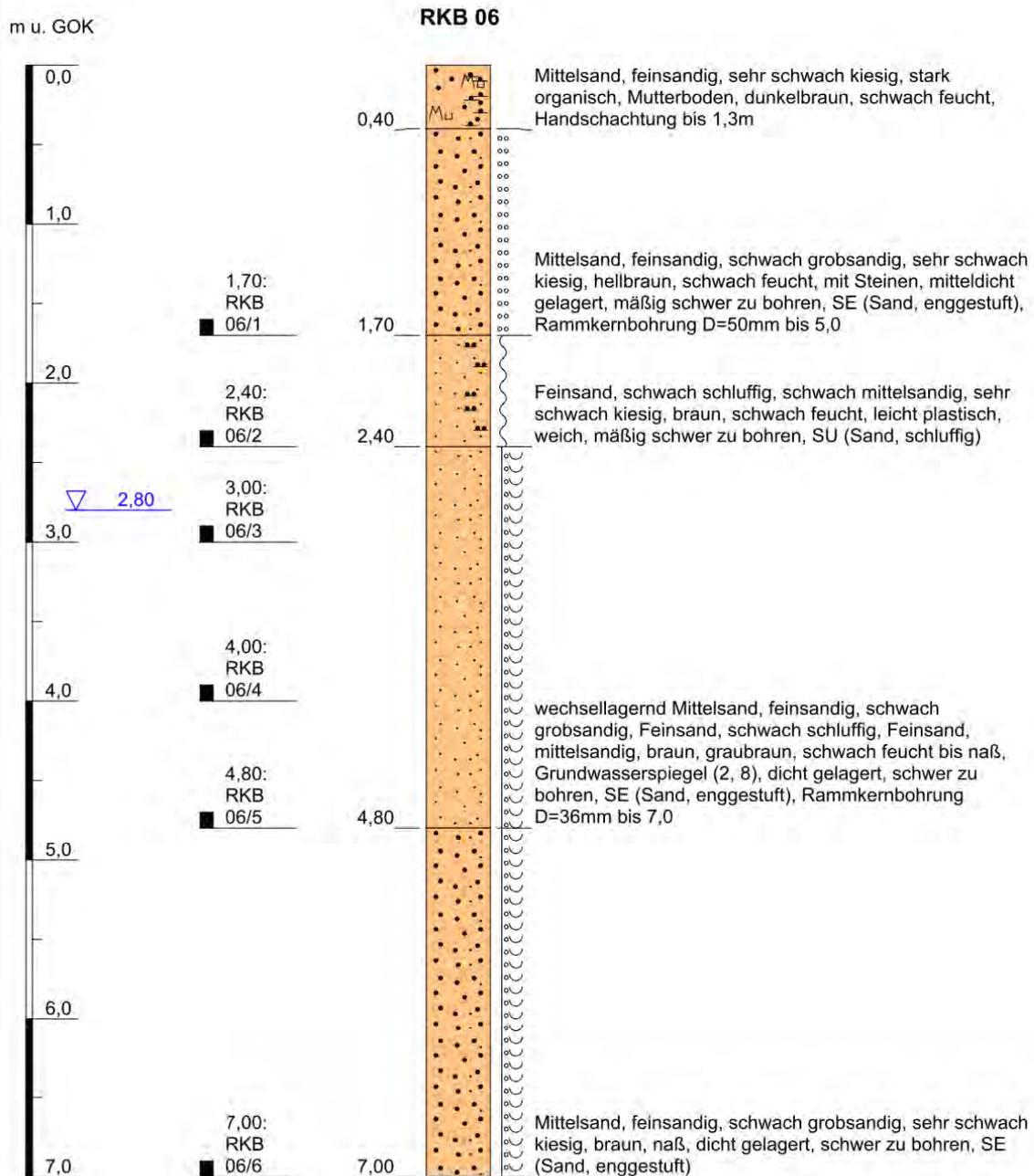
Der in den Bohrungen ermittelte Flurabstand lag in Abhängigkeit von der Höhe des Ansatzpunktes zwi-  
schen 0,9 m (bei RKB 02) und 2,9 m uGOK (RKB 07).

Entsprechend des o.g. Gefälles ist für die KGA östlich der Bahn ein HGW zwischen +40,9 am nördli-  
chen und +39,9 mNHN am südlichen Rand anzusetzen.

**Profile der abgeteufte Bohrungen innerhalb des hier vorliegenden Plangebietes**

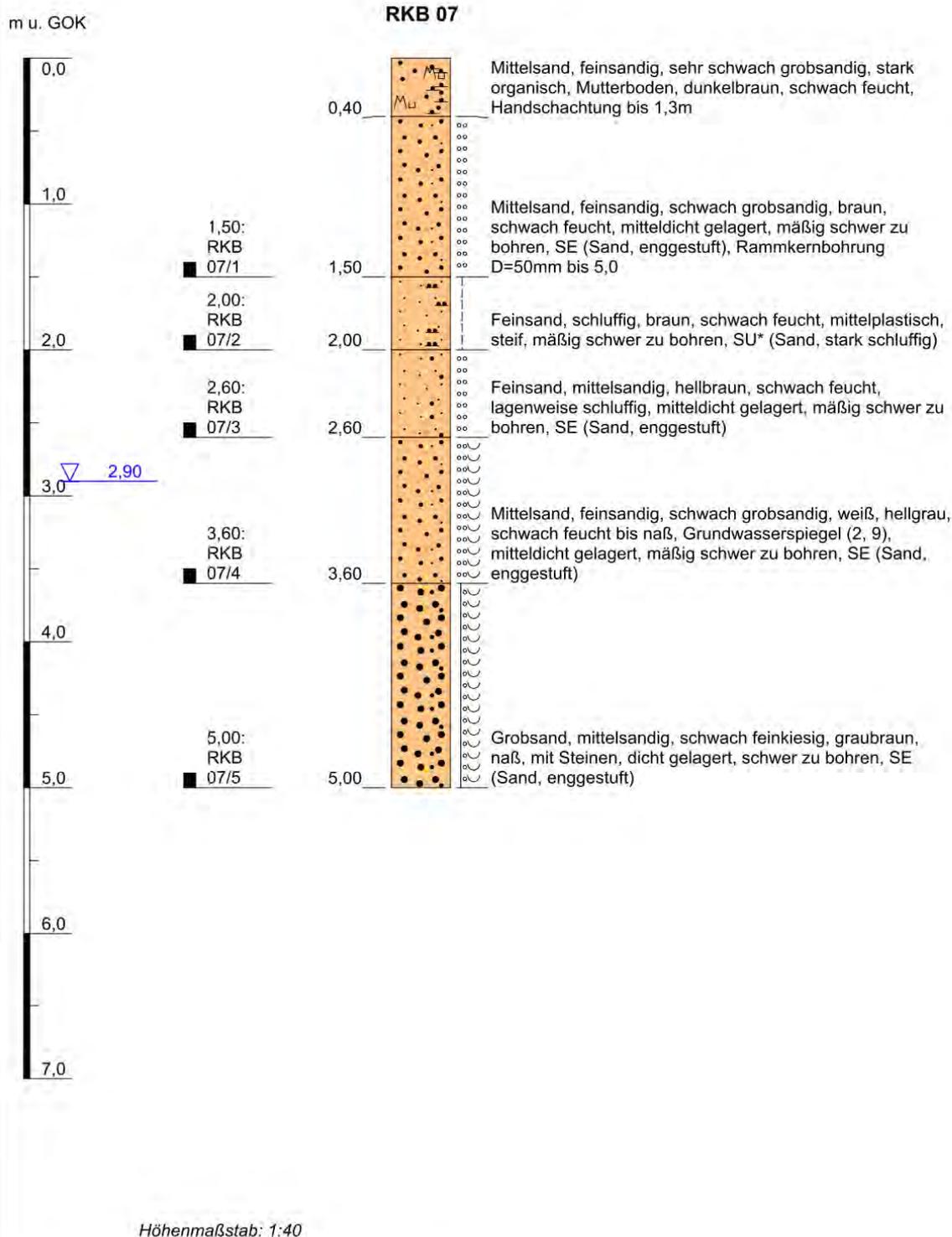


<b>Projekt:</b> KGA Schönfließener Str., Schildow		 <p><b>GEOTEAM GmbH</b> Baugrund • Abfall • Aftlasten • Wasser</p>
<b>Bohrung:</b> RKB 05		
Auftraggeber: First Home GmbH		
Bohrfirma: GEOTEAM GmbH		
Bearbeiter: Krockauer		
Datum: 07.05.2015		
Anlage 2/5	Ansatzhöhe: GOK	Endtiefe: 5,00m



Höhenmaßstab: 1:40

<b>Projekt:</b> KGA Schönfließener Str., Schildow		 <p><b>GEOTEAM GmbH</b> Baugrund • Abfall • Altlasten • Wasser</p>	
<b>Bohrung:</b> RKB 06			
Auftraggeber: First Home GmbH			
Bohrfirma: GEOTEAM GmbH			
Bearbeiter: Krockauer			Ansatzhöhe: GOK
Datum: 07.05.2015	Anlage 2/6		Endtiefe: 7,00m



<b>Projekt:</b> KGA Schönfließener Str., Schildow		 Baugrund • Abfall • Altlasten • Wasser
<b>Bohrung:</b> RKB 07		
Auftraggeber: First Home GmbH		
Bohrfirma: GEOTEAM GmbH		
Bearbeiter: Krockauer		
Datum: 07.05.2015	Anlage 2/7	Ansatzhöhe: GOK
		Endtiefe: 5,00m

## I / 6.5 Trinkwasserschutz, Gewässerschutz

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone.

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 bzw. in Sickermulden 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)

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 10.07.2017 zum Entwurf des vorliegenden Bebauungsplans mit:

**„4. Belange der unteren Wasserbehörde**

**4.1 Weiterführende Hinweise**

**4.1.1 Allgemein**

*Unter Kapitel I/Punkt 6.5 „Trinkwasserschutz, Gewässerschutz“ sind die Hinweise eingearbeitet, die die unteren Wasserbehörde hinsichtlich der öffentlichen Belange zu vertreten hat.“*

## I / 6.6. 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 10.07.2017 zum Entwurf des vorliegenden Bebauungsplans mit:

**„6. Belange des Fachdienstes Umweltschutz und Abfallbeseitigung**

**6.1 Weiterführende Hinweise**

**6.1.1 Bodenschutz/Altlasten**

*Der o. g. Flächenbereich ist nicht im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel als Altlast / Altlastenverdachtsfläche registriert.*

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

*Rechtsgrundlage: Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)“*

Berücksichtigung:

Die Hinweise sind bei der Umsetzung der Planung entsprechend zu beachten.

### **I / 6.7. Kampfmittelbelastung**

---

Für die **Flurstücke 253 und 254 der Flur 9 Gemarkung Schildow** liegt bisher **keine** Stellungnahme des **Zentraldienstes der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst**, vor. Deshalb wird der **Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst** zur vorliegenden Planung beteiligt.

Der **Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst**, hatte für das **Flurstück 252 der Flur 9 Gemarkung Schildow** mit Schreiben vom 06.05.2015 (Reg. / RPL-Nr.: 201515910000) mitgeteilt:

*„die eingehende Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt **keine konkreten Anhaltspunkte für 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 der Grundstücksfläche nach Kampfmitteln als Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit.“*

Der **Zentraldienst der Polizei Kampfmittelbeseitigungsdienst** teilte mit Schreiben vom 16.06.2017 zum Entwurf des vorliegenden Bebauungsplans mit:

*„zur Beplanung des o. g. Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände.*

*Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.*

*Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes.“*

Berücksichtigung: Die Hinweise sind bei der Realisierung des Vorhabens zu beachten.

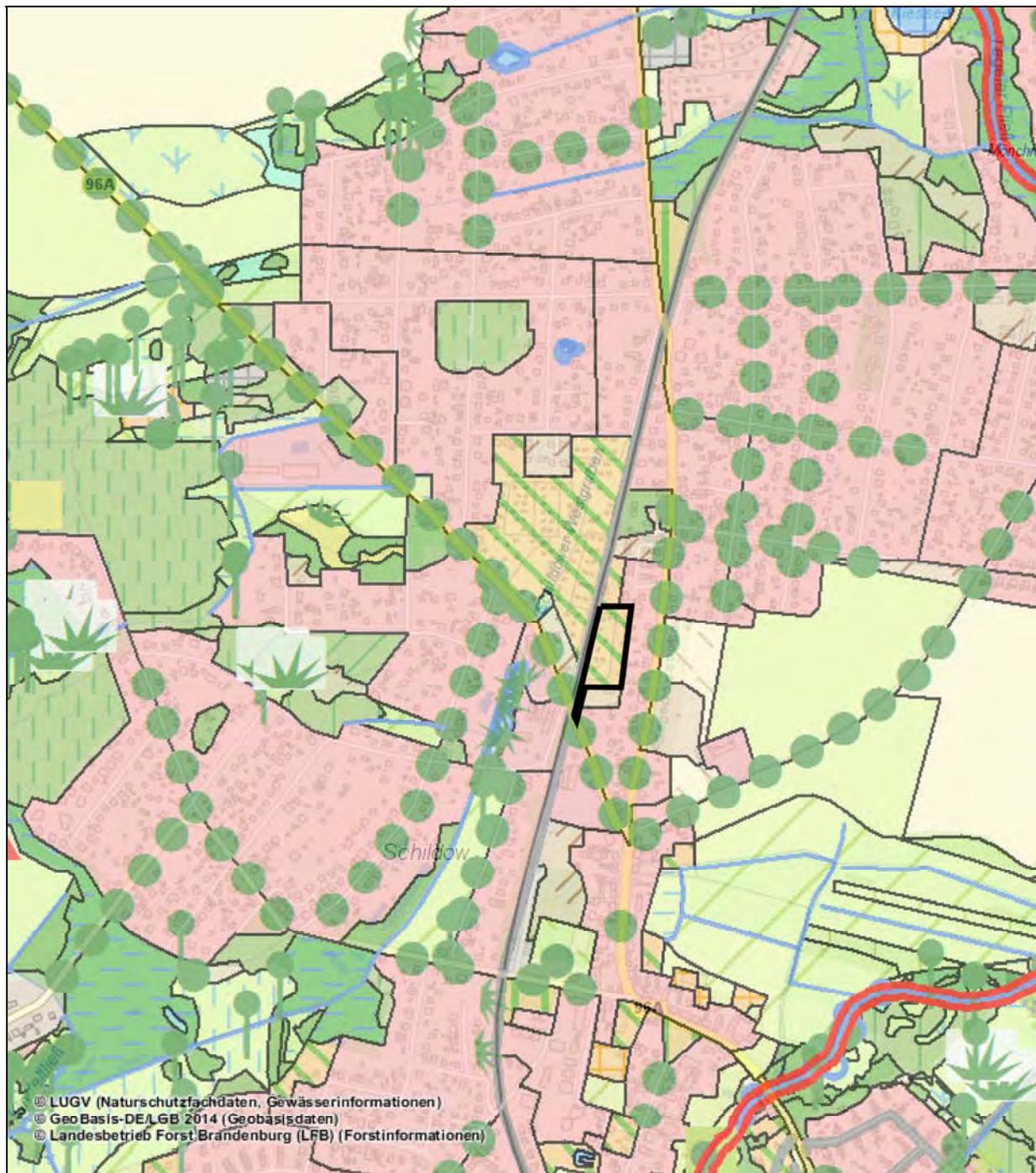
### I./7. Natur- und Landschaft

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

#### I./7.1 Biototypenkartierung und -bewertung

##### I./7.1.1 Biotopverbund

Die großmaßstäbliche 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**

Das Plangebiet ist durch die Bahnlinie der Heidekrautbahn und die Schönfließener Straße vom Biotopverbund getrennt, zu dem auch der Kienluchgraben gehört. Da es von Siedlungsgebiet umgeben ist, ist es für den Biotopverbund nicht von besonderer Bedeutung.

I/7.1.2 Biotypenkartierung des Plangebietes



### I./7.1.3 Biototypenbewertung

Die Bewertung der Biototypen 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 Biototypen vorhanden:

Nr. nach Brandenburgischem Kartierschlüssel	Bezeichnung des Biototyps	Flächengröße des Biototyps (ca. m <sup>2</sup> )	Bewertung des Biototyps
10150	Kleingartenanlagen (PK) mit Gartenlauben und überdachten Freisitzen	7290	mittel
12651	unbefestigte Wege (OVWO) (Scherrasen)	1530	gering
12652	Wege mit wasserdurchlässiger Befestigung (OVWW)	790	gering
07102	Laubgebüsch frischer Standorte (BLM)	120	mittel
	gesamt	9730	

#### I./7.1.4 Überprüfung des Vorkommens geschützter Biotope im Plangebiet

Unter I./6.3 dieser Begründung ist dargestellt, dass die Moorkartierung des Landes Brandenburg im Plangebiet keine Vorkommen von Moorböden darstellt. Die unter I./6.4 wiedergegebenen geotechnischen Untersuchungen weisen für die 3 untersuchten Bohrpunkte sandige Böden mit einer Bedeckung aus Mutterboden aus.

Die Biotoperfassung vor Ort hat für das Plangebiet ergeben, dass sich hier intensiv genutzte Gartenflächen einschließlich der zugehörigen Gartenlauben und Erschließungswege befinden. Die gewachsenen Bodenstrukturen und die ursprüngliche Vegetation wurden durch diese Nutzungen über einen langen Zeitraum nachhaltig überformt. (siehe auch Fotodarstellung unter I./4.1) Die Entwicklung geschützter Biotope war unter diesen Bedingungen offensichtlich nicht möglich. Es konnten bei den Begehungen im Plangebiet keine geschützten Biotope festgestellt werden.

#### I./7.2 Flora - Baumbestand

In den Freizeitgärten im Plangebiet sind Erholungsgärten mit Rasenflächen, Beetflächen sowie Obst- und Ziergehölze vorhanden. (siehe auch Fotodarstellung unter I./4.1) 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-, Forsythien- 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.

Weiterer Baumbestand befindet sich auf der Bahnböschung der Heidekrautbahn außerhalb des Plangebietes. Durch die hier vorliegende Planung ist dieser Baumbestand nicht betroffen.

### Kartierung Baumbestand



Bild rechts: Entlang der Bahnböschung der Heidekrautbahn – größtenteils außerhalb des Plangebietes - ist einiger Gehölzbestand aufgewachsen. Es handelt sich überwiegend um Robinien, Weißdorn, Ross-Kastanie und Stiel-Eichen. (Foto rechts)



Im Norden des Plangebietes befinden sich auf Gartenflächen ein Kirschbaum *Prunus avium* sowie eine stark aufgeastete Douglasie (Foto oben)



Im Westteil des Plangebietes befindet sich ein weiterer Kirschbaum. (Foto)

Die Bäume unterliegen nicht dem Schutz der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land. Vereinzelt finden sich in den Gartenparzellen weitere nicht eingemessene überwiegend niederstämmige Obstbäume.



### Erfassung der Bäume

Die Bäume im Plangebiet fallen nicht unter den Schutz der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land. Die Obstgehölze in den Gartenparzellen sind größtenteils halbstämmig. Sie und die die Erschließungswege begleitenden geschnittenen Hecken dürfen jedoch lediglich außerhalb der Vegetationszeit gerodet werden.

Der Gehölzsaum entlang der Bahnböschung der Heidekrautbahn befindet sich außerhalb der Umzäunung des Plangebietes. Da die vorhandene Umzäunung im nördlichen und mittleren Teil des Plangebietes nicht genau auf der Plangebietsgrenze steht, ragen die Gehölze hier jedoch in das Plangebiet hinein. Die Beseitigung des Gehölzsaumes entlang der Bahnlinie ist im Rahmen der Umsetzung des vorliegenden Bauleitplanes nicht erforderlich. Da der Gehölzsaum ein Habitat für freibrütende Vogelarten ist, erfolgt im vorliegenden Bauungsplan eine Festsetzung zum Erhalt des Anteiles des Gehölzsaumes, der im Plangebiet liegt.

An der Schönfließener Straße südlich des Plangebietes ist Alleebaumbestand vorhanden. Im Bereich der Einmündung der Zufahrt zum Plangebiet befinden sich in der Schönfließener Straße jedoch keine Bäume. Der Alleebaumbestand der Schönfließener Straße wird durch die hier vorliegende Planung nicht berührt.

### I./7.3 Fauna

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

## 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),
- der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27.05.2015 (GVBl. II Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15.05.2009.

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 Grundsätze der Raumordnung	Berücksichtigung in der vorliegenden Planung
Grundsätze aus § 5 Abs. 1 bis 3 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 Freizeigärten 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 Siedlungsschwerpunk-	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. Die nächstgelegenen Haltestellen des Regionalbusverkehrs befinden sich in der Bahnhofstraße in Schildow bzw. an der

<p>te; räumliche Zuordnung und ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung</p>	<p>Kirche in Schildow, ca. 10 Gehminuten vom Plangebiet entfernt. Vor hier aus besteht Anschluss zu den Haltepunkten des Berliner Nahverkehrsnetzes (S-Bahn, Bus-Linien, U-Bahn)</p>
<p>Grundsatz aus § 6 Abs. 3 LEPro 2007 siedlungsbezogene Freiräume sind für die Erholung zu sichern und zu entwickeln</p>	<p>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 öffentlich zugänglich war. Von den 23 betroffenen Kleingartenparzellen im Plangebiet waren im Juni 2016 noch 21 genutzt. <b>Eine</b> der Gartenparzellen im Plangebiet wird durch einen <b>Einwohner der Gemeinde Mühlenbecker Land</b> genutzt, der in einem Einfamilienwohnhaus auf einem Grundstück wohnt, welches direkt an das Plangebiet angrenzt. Er nutzt die betreffende Gartenparzelle als Verlängerung seines Gartens. 18 Nutzer wohnen in Berlin, ein Nutzer wohnt in Blankenfelde und ein weiterer Nutzer in Glienicke/Nordahn. Für 3 genutzte Parzellen liegen keine Pachtverträge vor. Für alle 18 genutzten Parzellen mit bestehenden Pachtverträgen bestehen mit der Grundstücksverpächterin Aufhebungsvereinbarungen zum 31.03.2017. 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. Im <b>Flächennutzungsplan</b> des OT Schildow der Gemeinde Mühlenbecker Land ist im Plangebiet <b>keine Fläche für Dauerkleingärten</b> dargestellt, sondern Mischgebiet. In der Begründung des Flächennutzungsplanes für den OT Schildow wird hierzu ausgeführt: <b>„5 3 7 Wohnungs- und siedlungsnahe Grünanlagen ... Kleingärten</b> <i>Die Richtwerte zur Versorgung mit Kleingartenflächen liegen bei 5 m<sup>2</sup>./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 Geschößwohnungsbau in Schildow ist zukünftig von einem geringen Bedarf an Kleingärten auszugehen, daher dürfte der o. g. Betrag nicht zum Tragen kommen. Der Flächennutzungsplan stellt <b>keine Kleingartenflächen</b> dar ...“</i></p>
<p>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;</p>	<p>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 Plansatz 4.5 Abs. 1 Nr. 4 LEP B-B zu werten sind. Dem entsprechend soll die Planungsabsicht ohne Inanspruchnahme der zusätzlichen Entwicklungsoption umgesetzt werden.</p>

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 Freizeigärten 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 22.06.2017 zum Entwurf des vorliegenden Bebauungsplans 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 zur Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes mit ortsüblicher Bebauungsdichte und erforderlichen Erschließungsmaßnahmen durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung in dem ca. 1 ha großen, bisher durch Erholungsgärten geprägten Plangebiet östlich der Trasse der Heidekrautbahn.*

**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),
- der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27.05.2015 (GVBl. II Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15.05.2009 und

*Bewertung*

*Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.*

*Das Plangebiet liegt inmitten des Ortsteils Schildow. Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 BauGB aufgestellt werden. Damit gehört der Geltungsbereich zu den Nachverdichtungspotenzialen, in denen die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen im Rahmen der Innenentwicklung i.S. des Zieles 4.5 Abs. 1 Nr. 4 LEP B-B möglich ist und nicht auf die zusätzliche Entwicklungsoption gemäß Ziel 4.5 Abs. 2 LEP B-B zurückgegriffen werden muss.*

*Die hier relevanten Erfordernisse der Raumordnung sind in der Begründung des Bebauungsplanes bereits wiedergegeben, eine Auseinandersetzung mit ihnen hat stattgefunden. Die Grundsätze der Raumordnung sehen wir angemessen berücksichtigt.*

*Hinweise*

*Der am 19.07.2016 von den Landesregierungen in Berlin und Brandenburg gebilligte Entwurf zum Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) befindet sich zz. im Aufstellungsverfahren (s. <http://gl.berlin-brandenburg.de/landesplanung/landesentwicklungsplaene/artikel.516614.php>).*

*Dieser Entwurf kommt bei der Beurteilung der Planungsabsicht jedoch noch nicht zur Anwendung, da für die hier relevanten Regelungsbereiche die Festlegungen des rechtswirksamen LEP B-B bis zum Inkrafttreten des LEP HR verbindlich bleiben.*

*Derzeit wird der Regionalplan „Freiraum und Windenergie“ der Region Prignitz-Oberhavel neu aufgestellt. Am 26.04.2017 hat die Regionalversammlung den 2. Entwurf des Regionalplans gebilligt und seine Auslegung beschlossen. Derzeit findet die Beteiligung der Behörden, der betroffenen öffentlichen Stellen und der Öffentlichkeit statt. Bis zum 31.07.2017 können Stellungnahmen abgegeben werden. 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.*

*1 s. auch <http://www.prignitz-oberhavel.de/planwerke/regionalplan-freiraum-und-windenergie.html>.“*

Das **Landesamt für Bauen und Verkehr** teilte mit Schreiben vom 27.06.2017 zum Entwurf des vorliegenden Bebauungsplans mit:

*„den von ihnen eingereichten Vorgang habe ich in der Zuständigkeit als Verkehrsoberbehörde des Landes Brandenburg gemäß „Zuständigkeitsregelung hinsichtlich der Beteiligung der Verkehrsbehörden und der Straßenbauverwaltung als Träger öffentlicher Belange in Planverfahren“ Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung vom 1. November 2005 (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 45 vom 16. November 2005) geprüft.*

*Aus Sicht der zum Zuständigkeitsbereich des LBV gehörenden Verkehrsbereiche Straßen, Binnenschifffahrt, übriger ÖPNV und Luftfahrt bestehen gegen die Planung keine Bedenken.*

#### **Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr**

*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 von Wohngebäuden dürfen sich keine Lärmschutzforderungen aus der bereits vorhandenen Eisenbahnstrecke ergeben. Insbesondere gilt das für Emissionen und Immissionen, wie Funkenflug, Erschütterungen, Lärmbelastigungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen.*

#### **Sonstige Hinweise zu Straßen**

*Eine Beurteilung des Bebauungsplanentwurfs hinsichtlich der Betroffenheit straßenbaulicher und straßenplanerischer Belange der Bundesstraße 96a liegt in der Zuständigkeit des jeweiligen Straßenbaulastträgers, hier Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg.*

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

*Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.“*

#### Berücksichtigung:

Die Niederbarnimer Eisenbahn AG (NEB) wurde zur vorliegenden Planung beteiligt. In der betreffenden Stellungnahme wurden keine grundsätzlichen Einwände gegen die hier vorliegenden Planungen geäußert. Die gegebenen Hinweise der betreffenden Stellungnahmen werden beachtet.

Bei der Bewertung der Immissionssituation des Plangebietes wurde in der Begründung des Bebauungsplanes der zu erwartende Bahnverkehr auf der Bahnlinie der Heidekrautbahn mit berücksichtigt.

Der zu erwartende Bahnverkehr der Heidekrautbahn steht gesunden Wohnverhältnissen im Plangebiet nicht entgegen. (siehe unter III /1.3)

Der Landesbetrieb Straßenwesen wurde als Baulastträger der Bundesstraße B 96a zur vorliegenden Planung beteiligt. In der betreffenden Stellungnahme wurden keine grundsätzlichen Einwände gegen die hier vorliegenden Planungen geäußert. Die gegebenen Hinweise der betreffenden Stellungnahmen werden beachtet. (siehe unter III /1.3)

## **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)
- Entwurf des Regionalplans Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW) vom 21. April 2015

### **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 22.06.2017 zum Entwurf des vorliegenden Bebauungsplans 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 5. März 2003 (ABl. S. 843)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung /indenergienutzung" (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 2012 S. 1659)
- 2. Entwurf des Regionalplans Prignitz-Oberhavel, sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW) vom 26. April 2017

Der Entwurf des Bebauungsplanes GML Nr. 25 "Wohnbebauung Schönfließener Straße - An der Heidekrautbahn - Ost" der Gemeinde Mühlenbecker Land (Stand: Februar 2017) ist mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar.

**Begründung:** Der Bebauungsplan hat die städtebauliche Ordnung und Entwicklung einer ca. 1 ha großen Fläche in der Ortslage Schildow als allgemeines Wohngebiet zum Inhalt. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 15 Wohneinheiten als zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser geschaffen werden. Gleichzeitig soll im Flächennutzungsplan ein allgemeines Wohngebiet an Stelle des bisherigen Mischgebiets dargestellt werden.

Der Regionalplan trifft für den in Rede stehenden räumlichen und sachlichen Geltungsbereich keine Festsetzungen. Insofern stehen der Planung keine Erfordernisse der Regionalplanung 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**



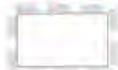
**angepasste Darstellung im Plangebiet**



### Legende Flächennutzungsplan (Ausschnitt)



Umgrenzung des in Aussicht genommenen Anpassungsbereichs des FNP Schildow im Zusammenhang mit Aufstellung B-Plan GML Nr. 25



Umgrenzung des in Aussicht genommenen Anpassungsbereichs des FNP Schildow im Zusammenhang mit Aufstellung B-Plan GML Nr. 24

#### I. Darstellungen

##### Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- eingeschränktes Gewerbegebiet GEu (§ 8 BauNVO)
- Sondergebiete
- Sondergebiet Senioren- Wohn- und Pflegeheim
- Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Verbrauchermarkt

maximale Grundflächenzahl  
maximale Geschossflächenzahl

##### Verkehrsflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

- Hauptverkehrsstraße
- Trasse für schienengebundenen Verkehr
- Bahnhof

##### Grün- und Freiflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

- Grünflächen
- Flächen für Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)  
Landwirtschaftsflächen

##### 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

#### II. Nachrichtliche Übernahmen (§ 5 Abs. 4 BauGB)

##### Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

- Landschaftsschutzgebiet (nach § 22 BbgNatSchG)

#### III. Kennzeichnungen (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB)

- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind oder sein können

### 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	0	0,97	+0,97
Mischgebiet	0,97	0	-0,97
<b>gesamt</b>	0,97	0,97	

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan bisher als Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl GRZ 0,3 und Geschossflächenzahl GFZ 0,6 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;*

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

- Änderung der bisherigen Darstellung eines Mischgebietes in eine Darstellung als allgemeines Wohngebiet

(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 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 Freizeitgärten 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 im Plangebietes 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 das vorhandene umgebende Wohngebiet gut ein.

Auch im nun geplanten allgemeinen Wohngebiet sind neben dem Wohnen gebietsversorgende 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. Diese das Wohnen ergänzenden Nutzungen werden im vorliegend geplanten Wohngebiet wegen der geringen Größe des Plangebietes und wegen der gemeinsamen Grundstückszufahrt von der Schönfließener Straße (siehe unter III) jedoch nur in geringem Umfang zu erwarten sein.

Die Baugrundstücke südöstlich, östlich und nördlich des Plangebietes sind von der Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen, da sie außerhalb des Plangebietes liegen. Hier bleibt die Darstellung eines Mischgebietes im Flächennutzungsplan erhalten. In diesem Bereich befinden sich vorwiegend Wohnnutzungen. Das nun im Flächennutzungsplan geplante allgemeine Wohngebiet steht diesen im angrenzenden verbleibenden Mischgebiet vorhandenen Nutzungen nicht entgegen. Die geplante Änderung des bisher im Flächennutzungsplan dargestellten Mischgebietes in ein allgemeines Wohngebiet steht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Gemeindegebiet der Gemeinde Mühlenbecker Land nicht entgegen. (Zum Maß der baulichen Nutzung siehe unter (III.3))

## **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 innerhalb des Siedlungsgebietes des OT Schildow den Schutz- und Entwicklungszielen des Naturparkes Barnim nicht entgegen.



Darstellung auf der Grundlage von Daten des Landes Brandenburg

	<b>LSG „Westbarnim“</b>		<b>Umgrenzung des Plangebietes</b>
	<b>FFH „Eichwerder Moorwiesen“</b>		

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. 480m 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“ ca. 480m südöstlich des Plangebietes**

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 Schildow und des angrenzenden Landschaftsraumes getrennt. Von den umgebenden 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 FFH „Eichwerder Moorwiesen“ hat.

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

Das Plangebiet liegt östlich des Kienluchgrabens, der über das Kindelfließ in das Tegeler Fließ und somit in das FFH „Eichwerder Moorwiesen“ entwässert. (siehe hierzu unter I / 7.1.1) Zwischen dem Plangebiet und dem Kienluchgraben befindet sich die Bahnlinie der Heidekrautbahn und weiteres Siedlungsgebiet. Deshalb besteht die Möglichkeit der unmittelbaren Beeinflussung des Kienluchgrabens durch das vorliegende Plangebiet nicht.

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 Versorgungsnetze für Frischwasser und Schmutzwasser neu herzustellen.

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

Mit der Festsetzung einer angemessenen Grundflächenzahl wird die zulässige Versiegelung auf den Baugrundstücken soweit beschränkt, dass eine vorzugsweise Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone auf den Baugrundstücken weiterhin ermöglicht 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 bzw. Sickermulden 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.

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 „Eichwerder Moorwiesen“ dient**

Zur Ermittlung möglicher Beeinträchtigungen geschützter Arten, durch die vorliegende Planung wurde ein Fachbeitrag Artenschutz erstellt, der unter V. 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.

<b>Arten nach Anhang II der FFH-RL</b> <small>(gemäß Standard-Datenbogen, Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften Nr. L 107/4)</small>	<b>relevante Angaben zur Lebensweise der Art in Bezug auf das Plangebiet</b>	<b>Empfindlichkeit der betroffenen Art gegenüber der Planung, Erheblichkeit möglicher Beeinträchtigungen, Maßnahmen zur Vermeidung</b>
<b>Säuger:</b> Lutra lutra	Der Fischotter lebt in und an Gewässern, deren Ichthyofauna seine Nahrungsgrundlage bildet.	Das Plangebiet ist kein geeigneter Lebensraum für den Fischotter.
<b>Fische:</b> 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.	Das Plangebiet ist 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 eines Allgemeinen Wohngebietes im Plangebiet 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 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 Kindelflusses 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 umgebenden Siedlungsflächen 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, Solitärbäume, Äcker, Le-sesteinhaufen, 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 Naturausstattung 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 Gestaltungs-konzeption;
  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“ umgibt allseitig das Siedlungsgebiet, zu dem auch das Plangebiet gehört.

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die geplante Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes im Plangebiet 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 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.

Das **Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, Gebietsbodendenkmalpflege** teilte mit Schreiben vom 08.06.2017 zum Entwurf des vorliegenden Bebauungsplans mit:

*„in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Fachbehörde für Bodendenkmale nehmen wir als Träger öffentlicher Belange (§ 17BbgDSchG) wie folgt zu o.g. Planung Stellung:*

*Im Bereich der oben genannten Planung sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Als brandenburgische Fachbehörde für Boden-denkmale weisen wir allerdings darauf hin, dass nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24.Mai 2004“ (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) trotzdem folgende Verpflichtungen bestehen:*

*1. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgD-SchG). 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.“*

Berücksichtigung: Die Hinweise sind bei der Realisierung von Vorhaben im Plangebiet zu beachten.

## **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** teilte mit Schreiben vom 03.07.2017 zum Entwurf des vorliegenden Bebauungsplans mit:

**„Immissionsschutz**

*Zu o.g. Entwurf bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken.“*

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

Die Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch **Wohnnutzungen mit zugehörigen Wohngärten** geprägt. (sh. unter I./4.2)

Im Westen wird das Plangebiet durch die Bahnlinie der Heidekrautbahn begrenzt. Auf der Fläche westlich der Bahnlinie der Heidekrautbahn erfolgte 2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes GML Nr. 24 „Wohnbebauung Schönfließener Straße – An der Heidekrautbahn - West“ OT Schildow. Planungsziel dieses Bebauungsplanes war es, die bisherigen Gärten als allgemeines Wohngebiet einschließlich der zugehörigen Erschließungsanlagen festzusetzen.

Im Süden, Osten und Norden grenzt das Plangebiet an genutzte Wohnbaugrundstücke, die überwiegend an der Schönfließener Straße bzw. Mühlenbecker Straße gelegen sind.

Südwestlich des Plangebietes, nordöstlich der Schönfließener Straße befindet sich eine Tierarztpraxis. Das Plangebiet liegt nahe dem Zentrumsbereich von Schildow, in dem sich Versorgungs-, Dienstleistungs-, und Gemeinbedarfseinrichtungen befinden. Südwestlich der Schönfließener Straße, westlich des Plangebietes, befindet sich ein Verbrauchermarkt für Waren des täglichen Bedarfes. Weiter südlich schließen sich südwestlich der Schönfließener Straße Büronutzungen und andere nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen an.

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, das der Flächennutzungsplan in der Umgebung des Plangebietes 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 Immissionsschutzes bezüglich der in der Umgebung des Plangebietes vorhandenen bzw. gemäß Flächennutzungsplan dargestellten Nutzungen nicht zu rechnen ist.

Der südwestlich des Plangebietes, südlich der Schönfließener 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**

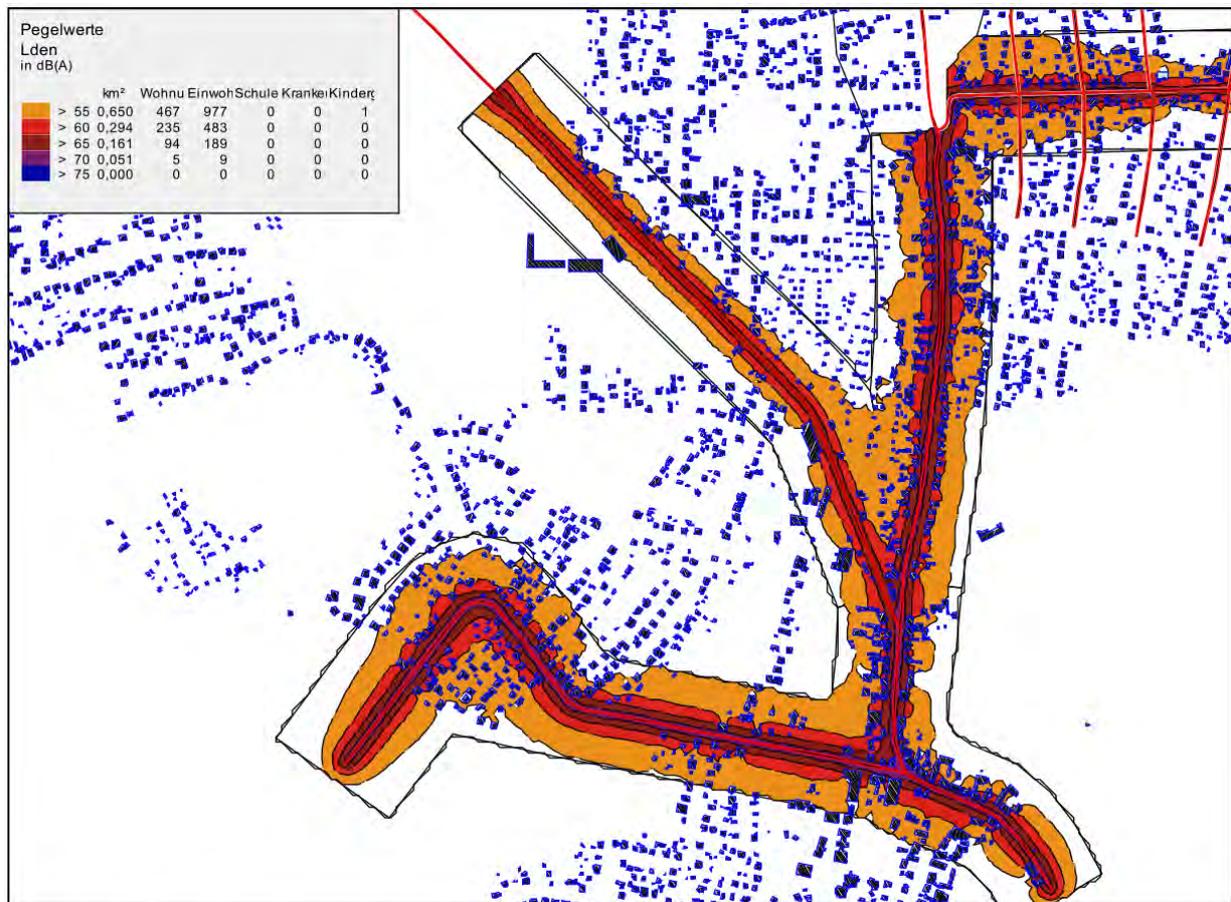
**II / 4.3.1 Lärmaktionsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land**

Der **Lärmaktionsplan Gemeinde Mühlenbecker Land** (Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, 31.07.2013) dient der Erfassung und Vermeidung bzw. Minderung von Lärmkonflikten in den Siedlungsgebieten der Gemeinde. Auch wenn der Lärmaktionsplan auf anderen rechtlichen Grundlagen basiert als der Lärmschutz in der hier vorliegenden Bauleitplanung, kann er einen ersten Überblick über die Lärmsituation im Gemeindegebiet geben. In Bezug auf die hier vorliegende Planung enthält der Lärmaktionsplan folgende relevante Aussagen:

**„4.8 Immissionsbelastungen und Betroffenheit**

...

**4.8.1 Ortsteil Schildow (Gesamttag)**



**Abbildung 1** Isophonen-Bänder  $L_{DEN}$ , Schildow

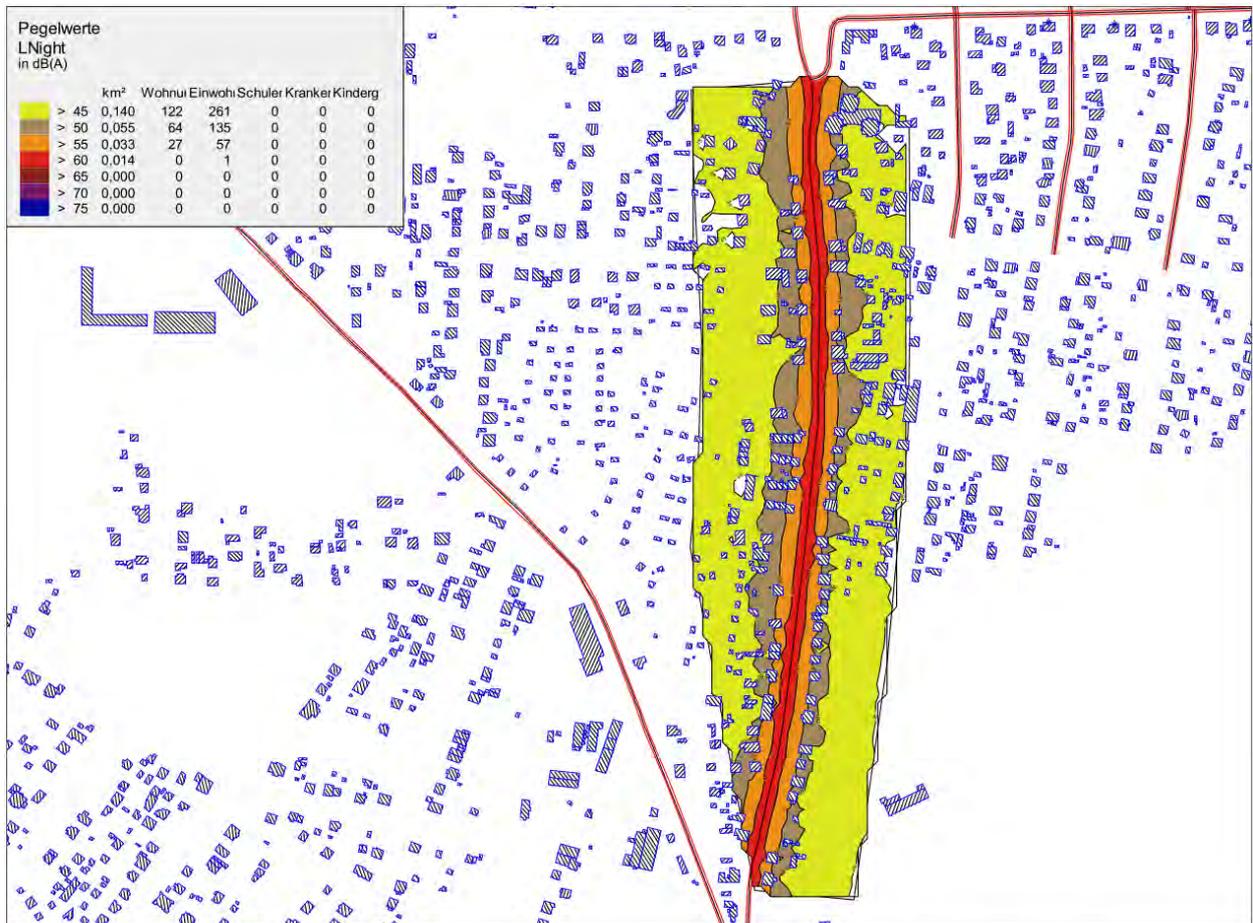
...  
**7 Maßnahmevorschläge zur Lärminderung**

...  
**7.2 Schildow, L 21 zwischen Hauptstraße und Groß Stückenfeld**

Die L 21 ist mit ihrer Anbindung an die BAB A 10 die wichtigste Verbindungsstraße der Gemeinde. Sie verbindet dabei innergemeindlich die Ortsteile und Wohnplätze und vernetzt gleichzeitig die Verbindungsstraßen zu den Nachbargemeinden. Die in der Kartierung angesetzte Verkehrsstärke im Bereich zwischen der Hauptstraße und Mühlenbeck ist für die Tages- und Abendstunden mit insgesamt 8.110 Kfz/16h und einem Lkw-Anteil von 4 % angegeben. Der nächtliche Anteil beträgt 630 Kfz/8h bei 5 % Lkw.

Die betrachtete Strecke weist zwei unterschiedliche Teile auf, den südlichen, beidseitig angebauten und den nördlichen, weitgehend nur auf der Westseite angebauten Teil. Wegen dieser leicht unterschiedlichen Charakteristik (weniger Anwohner im Nordteil, mehr Anwohner und leicht Erhöhung der Lärmpegel durch Gebäudereflexionen im Südteil) werden die Abschnitte mit der Teilung etwa auf Höhe der Einmündung Schillerstraße getrennt betrachtet.

...  
 Die Abbildung 14 zeigt die Lärmkarte für den nächtlichen Pegel L<sub>Night</sub> im südlichen Teil der Mühlenbecker Straße. Über dem Prüfwert von 55 dB(A) liegen 27 Wohnungen mit 57 Einwohnern. Hier wird Tempo 30 in der Nacht als Maßnahme zur Lärminderung vorgeschlagen und geprüft.



**Abbildung 14** Isophonen-Bänder L<sub>Night</sub>, Schildow, Mühlenbecker Str. (L 21) südlich Schillerstr., Tempo 50

...

### 8 Abschätzung der Lärminderung

Im südlichen Abschnitt (siehe Abbildung 28) sinkt bei Tempo 30 nachts die Betroffenheit von 27 Wohnungen mit 57 Einwohnern auf 13 Wohnungen mit 27 Einwohnern. Es verbleiben keine Betroffenen über 60 dB(A).

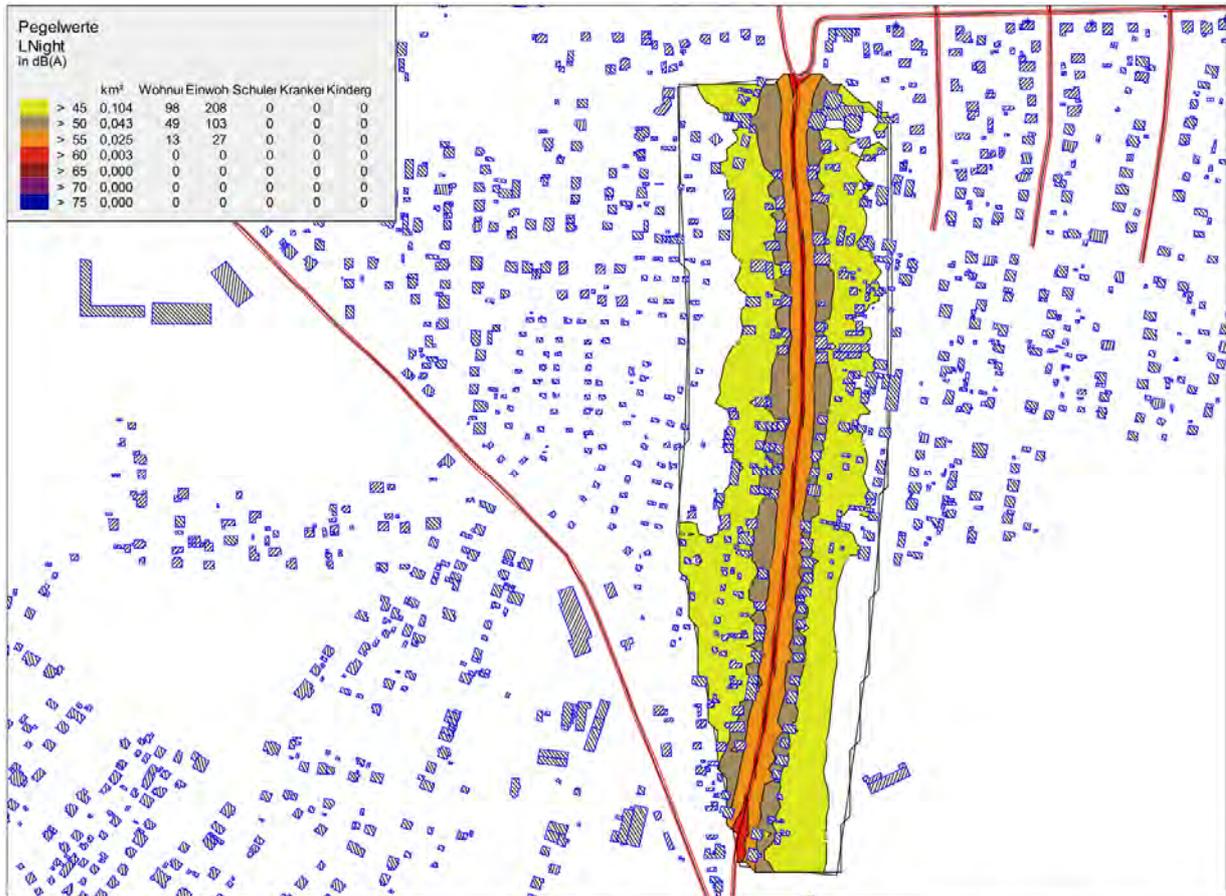


Abbildung 28 Isophonen-Bänder L<sub>Night</sub>, Schildow, Mühlenbecker Str. (L 21) südlich Schillerstr., Tempo 30 nachts

### 10 Liste der Maßnahmevorschläge

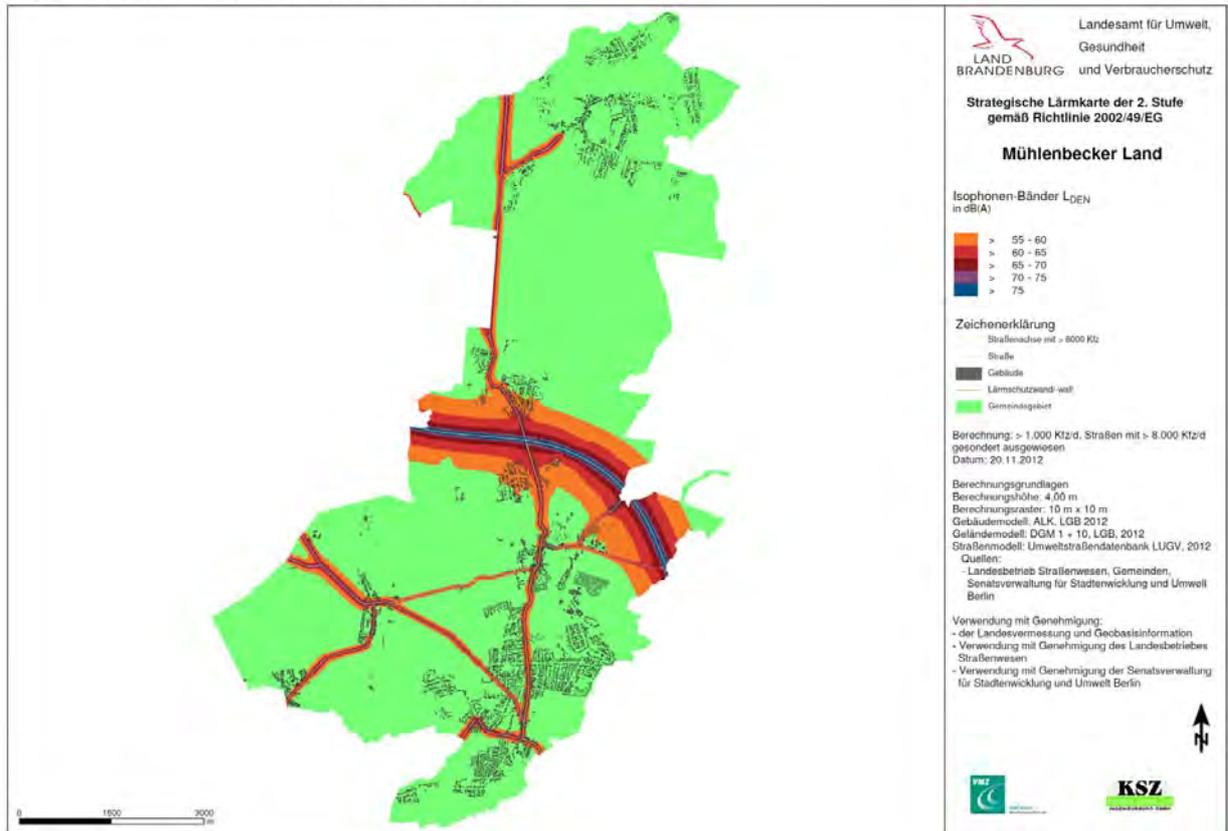
Im Ergebnis der Öffentlichkeitsmitwirkung und nach der erfolgten Abschätzung der Minderungswirkung werden im weiteren Beteiligungsverfahren und danach als Vorlage zum Beschluss der Gemeindevertreterversammlung die nachfolgenden Maßnahmen vorgeschlagen:

- Tempo 30 nachts in Schildow entlang der L 21,

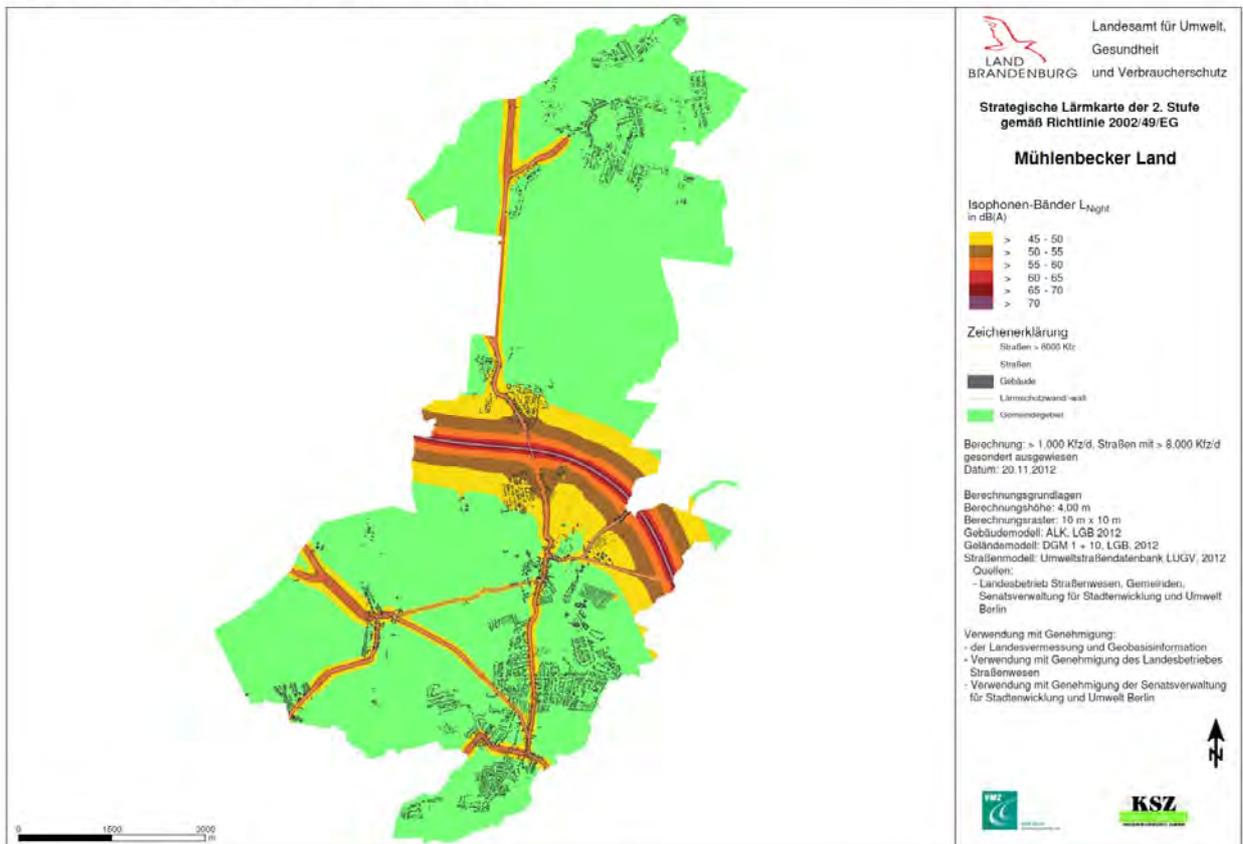
Anlage 2 Tabelle der Straßenabschnitte und ihrer Daten für die Lärmkartierung

Nr.	Kart.pflicht		Abschnitt			Straßen- gattung	DTV Kfz/24h	V Pkw km/h	VLkw km/h	D StrÖ dB	Länge m	Bemerkungen Korrekturen
	als Quelle	Straße	Name	von	bis							
5	nein	B 96a	Schönfließer Straße (B96a)	Hauptstraße	Ortsausgang Schildow	Bundesstr.	4.166	50	50	0		
14	ja	L 21	Mühlenbecker Straße	Hauptstraße	Margaretenstraße + 40 m	Landesstr.	8.742	50	50	0		

Anlage 3 Strategische Lärmkarte Mühlenbecker Land, Isophonen-Bänder  $L_{DEN}$ , LUGV 2012



Anlage 4 Strategische Lärmkarte Mühlenbecker Land, Isophonen-Bänder  $L_{NIGHT}$ , LUGV 2012



### II / 4.3.2 Beurteilung der Verkehrslärmsituation (Straßen) im Bereich des Plangebietes unter Berücksichtigung des Lärmaktionsplanes der Gemeinde Mühlenbecker Land

Das Plangebiet liegt im möglichen Einwirkungsbereich des Verkehrslärms folgender Straße:

- Mühlenbecker Straße (Landesstraße L21), ca. 50 m östlich der geplanten überbaubaren Grundstücksfläche
- Schönfließener Straße (Bundesstraße B96a), ca. 40m südwestlich der geplanten überbaubaren Grundstücksfläche

Entsprechend Abbildung 1 unter 4.8.1 des Lärmaktionsplanes (siehe unter 4.3.1) werden im hier vorliegenden Plangebiet im Tagzeitraum durch den Verkehrslärm der Schönfließener Straße im Süden und der Mühlenbecker Straße im Osten des Plangebietes die schalltechnischen Orientierungswerte von 55 dB(A) leicht überschritten.

Für den Nachtzeitraum weist der Lärmaktionsplan eine Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes von 45 dB(A) durch den Verkehrslärm der Schönfließener Straße im Süden und der Mühlenbecker Straße im Osten des Plangebietes aus. Soweit aus den kleinmaßstäblichen Kartendarstellungen erkennbar, liegt der Wert jedoch im gesamten Plangebiet unter 50 dB(A).

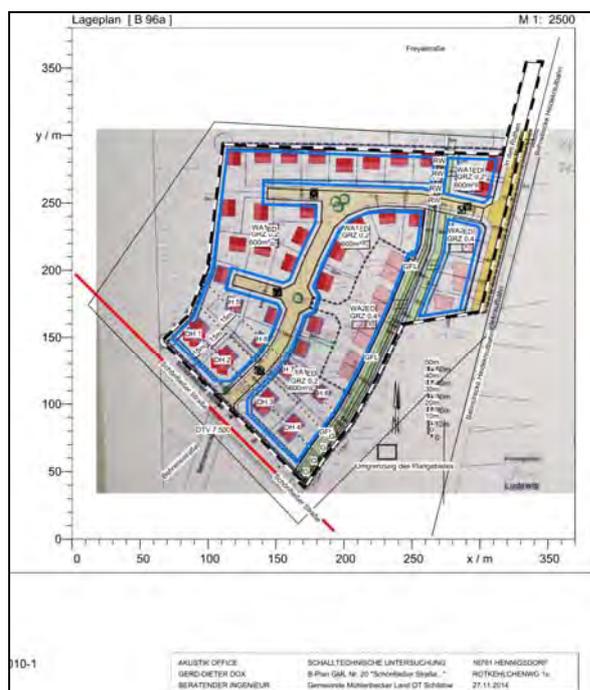
Als Maßnahme zur Lärminderung schlägt der Lärmaktionsplan für die Mühlenbecker Straße eine Reduzierung der Geschwindigkeit von 50 km/h auf 30 km/h vor. Hierdurch wird, insbesondere im Nachtzeitraum, die Lärmbelastung im Umfeld der Mühlenbecker Straße insgesamt geringer.

Zur Beurteilung der Erheblichkeit dieser möglichen Beeinträchtigungen durch den Verkehrslärm der Schönfließener Straße wird auf ein Schallgutachten zurückgegriffen, das 2014 für das Plangebiet des nahe gelegenen Bebauungsplanes GML Nr. 20 „Wohnbebauung Schönfließener Straße - Am Kienluchgraben“ erstellt wurde. (siehe hierzu nachfolgend unter 4.3.3)

Der Lärmaktionsplan (siehe unter 4.3.1) geht von einem Verkehrsaufkommen der Schönfließener Straße DTV 4.166 Fahrzeuge aus. Das Schallgutachten des nahe gelegenen Bebauungsplanes GML Nr. 20 „Wohnbebauung Schönfließener Straße - Am Kienluchgraben“ (siehe unter 4.3.3) geht hingegen von einem Verkehrsaufkommen der Schönfließener Straße DTV 7.500 Fahrzeuge aus und legt so eine erheblich höhere Verkehrsbelastung zu Grunde als der Lärmaktionsplan. Wenn also die entsprechend ungünstigeren Ergebnisse des Schallgutachtens (siehe unter 4.3.3) in der vorliegenden Planung angemessen berücksichtigt werden, wären die zu Grunde gelegten günstigeren Annahmen gemäß Lärmaktionsplan bezüglich des Verkehrslärmes der Schönfließener Straße hiermit ebenfalls ausreichend beachtet.

### II / 4.3.3 Straßenlärm Schönfließener Straße

Die Schönfließener Straße (Bundesstraße B96a), die sich südlich des Plangebietes befindet, hat ein erhebliches Verkehrsaufkommen und verursacht entsprechenden Verkehrslärm. Im Zusammenhang mit der Erstellung des GML Nr. 20 „Wohnbebauung Schönfließener Straße - Am Kienluchgraben“ war eine **Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Gerd-Dieter Dox, Hennigsdorf vom November 2014** erstellt worden, die ausgehend von einem Verkehrsaufkommen der Schönfließener Straße DTV 7.500 Fahrzeuge zu folgenden Berechnungsergebnissen kam:



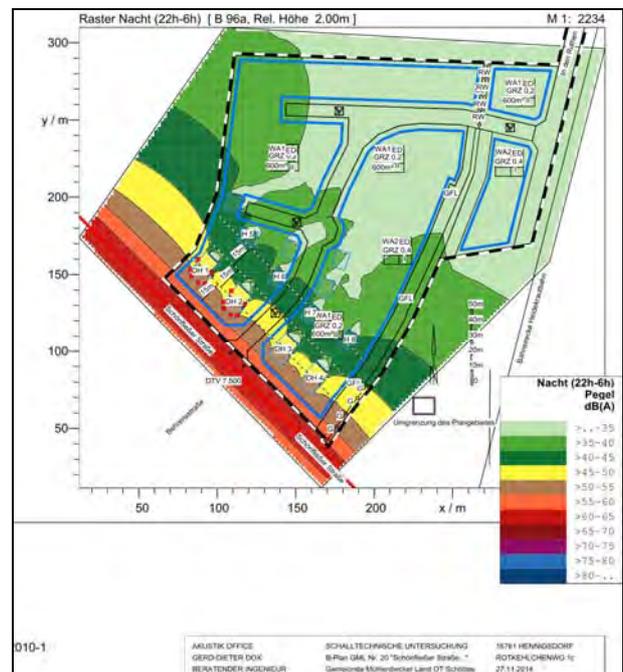
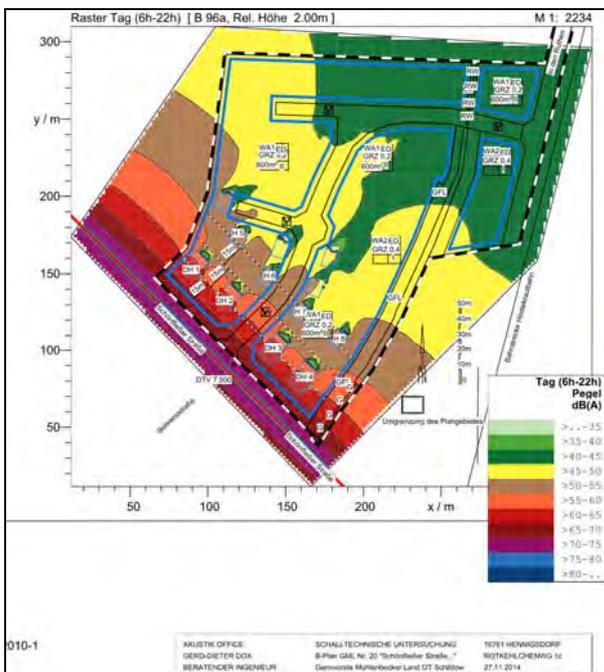
AKUSTIK OFFICE		SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG		16761 HENNINGSDORF	
GERD-DIETER DOX		B-Plan GML Nr. 20 „Schönfließener Straße -“		ROTHKELCHENWEG 1c	
BERATENDER INGENIEUR		Gemeinde Mühlenbecker Land OT Schildow		27.11.2014	
Immissionsberechnung		Beurteilung nach DIN 18005			
B 96a		Tag (6h-22h)		Nacht (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

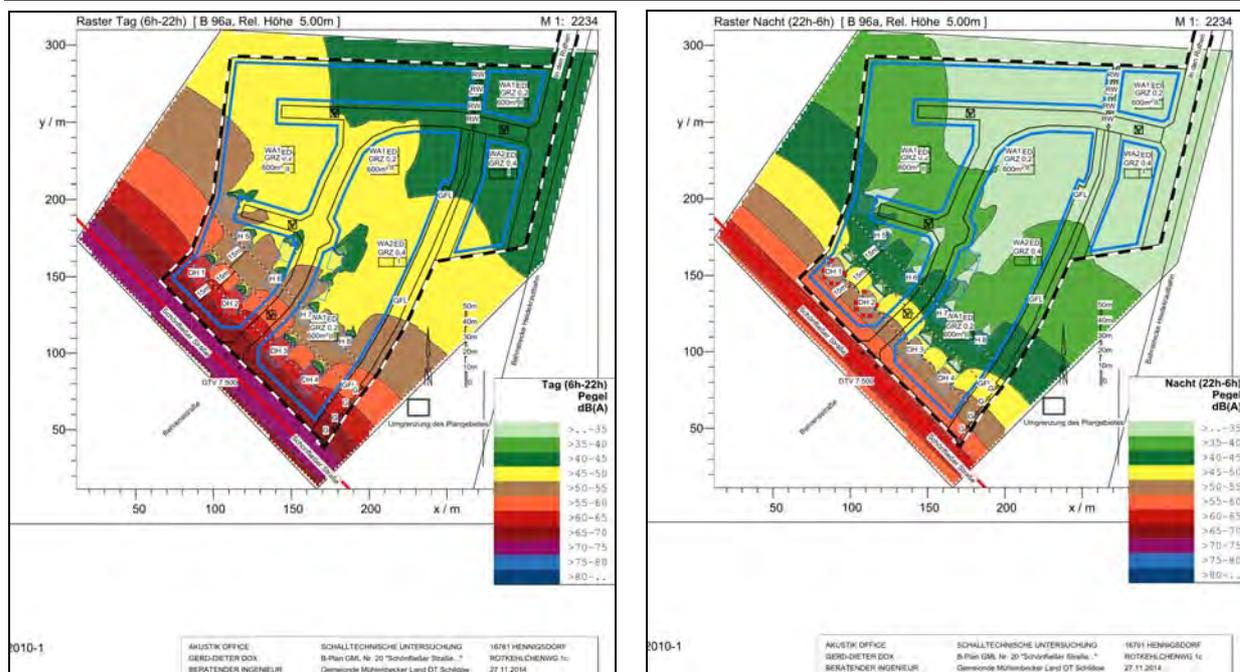
**Immissionsberechnung**

**Beurteilung nach DIN 18005**

B 96a

		Tag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)		maßg.LP	DIN 4109 LP-Bereich	Rres
		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





Auf der Grundlage des o. g. Gutachtens hatte der Bebauungsplan GML Nr. 20 bis zu einer Tiefe von **36m** hinter der tatsächlichen Straßengrenze der Schönfließener Straße schallgedämmte Lüftungsmöglichkeiten für Aufenthaltsräume, die dem Wohnen dienen und die nur eine Lüftungsmöglichkeit zur lärmzugewandten Seite besitzen, festgesetzt. Festsetzungen des bewertetes Luftschalldämmmaß (R<sub>w</sub>,res nach DIN 4109) für Außenbauwerksteile von Aufenthaltsräumen erfolgen im benachbarten Bebauungsplan GML Nr. 20 bis zu einer Tiefe von 21 hinter der Straßengrenze der Schönfließener Straße.

Die geplante überbaubare Grundstücksfläche innerhalb des geplanten allgemeinen Wohngebietes **im hier vorliegenden Plangebiet B-Plan 25** ist ca. **40m** von der Fahrbahn der Schönfließener Straße (Bundesstraße B96a) entfernt.

Nach den Angaben des Lärmaktionsplanes entstehen auf Grund des Verkehrslärmes der Mühlenbecker Straße in einem Abstand von ca. 55m zwischen geplanter überbaubarer Grundstücksfläche und Fahrbahn ähnliche Lärmbelastungen im Plangebiet wie in einem Abstand von 40m zur Schönfließener Straße.

Es wird davon ausgegangen, dass bereits aus Gründen des erforderlichen Wärmeschutzes die Außenbauwerksteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen des Lärmpegelbereiches II (nach DIN 4109) erfüllen. Aus diesem Grund, sowie wegen des ausreichenden Abstandes der geplanten überbaubaren Grundstücksfläche zur Schönfließener Straße und Mühlenbecker Straße wird davon ausgegangen, dass im vorliegenden Bebauungsplan auf Grund des Straßenverkehrslärmes keine Festsetzungen zum Schallschutz erforderlich sind.

#### II / 4.3.4 Schienenlärm Heidekrautbahn

Das Plangebiet grenzt im Westen 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)

Zur Beurteilung der Auswirkungen des möglichen Bahnbetriebes der Heidekrautbahn auf das heranrückende geplante allgemeine Wohngebiet wird entsprechend den Hinweisen des Landesamtes für Umwelt (siehe unter II / 4.1) auf das **Schallschutzgutachten zum Bebauungsplan GML Nr. 22 „Verbrauchermarkt und Senioren- Wohn und Pflegeheim Ortszentrum Schönfließener Straße“ OT Schildow** (HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, 19. Juli 2016) zurückgegriffen.

Das Gutachten bezieht sich auf einen anderen Bereich im OT Schildow, der nahe dem hier vorliegenden Plangebiet an der gleichen Bahnlinie liegt. Im Plangebiet des begutachteten Bebauungsplanes GML Nr. 22 ist ein Senioren- Wohn- und Pflegeheim geplant, das ebenfalls an die Bahnlinie der Heidekrautbahn heranrückt. Für die Beurteilung der Verträglichkeit des geplanten Senioren- Wohn- und Pflegeheimes wurden hier ebenfalls die schalltechnischen Orientierungswerte für ein allgemeines Wohnge-

biet zu Grunde gelegt. Das beurteilte geplante Senioren- Wohn- und Pflegeheim ist mit 4 Vollgeschossen geplant. Das betreffende Plangebiet hat einen Abstand von 5,75 zur Gleisachse der Heidekrautbahn, daran schließt sich eine 8m breite geplant innere Erschließungsstraße an, zu der der Abstand der überbaubaren Grundstücksfläche des geplanten Senioren- Wohn- und Pflegeheimes dann nochmals 3m beträgt. Die geplante innere Erschließungsstraße erzeugt ebenfalls Lärmemissionen durch Verkehrslärm, sodass hierdurch die Gesamtbelastung im Vergleich zum hier vorliegenden Plangebiet etwas größer ist.

In den nachfolgend dargestellten Isophonenkarten des Gutachtens für den Bebauungsplan GML Nr. 22 ist auch die Lärmbelastung entlang der Bahnlinie zur anderen (westlichen) Seite der Bahnlinie dargestellt, auf der nicht zusätzlich eine Erschließungsstraße geplant ist. Diese Situation entspricht der Planungssituation im hier vorliegenden Plangebiet und kann für die Beurteilung des Verkehrslärmes der Bahnlinie zu Grunde gelegt werden.

Nachfolgend werden die relevanten Angaben des genannten Schallschutzgutachtens wiedergegeben, die auch auf für die hier vorliegende Planung zutreffend sind und diese werden zur hier vorliegenden Planung in Bezug gesetzt:

**„2 Rechtliche Grundlagen**

(...)

**2.3 DIN 18005 - »Schallschutz im Städtebau«**

Die DIN 18005 - »Schallschutz im Städtebau« enthält schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. (...) Die Orientierungswerte für Verkehrslärm sind in der Tabelle 2-5 dargestellt. Es wird eine Beurteilungszeit von 16 Stunden am Tag und 8 Stunden in der Nacht angesetzt und der Beurteilungspegel über diese Zeitspanne als Mittelungspegel berechnet.

Tabelle 2-5 Schalltechnische Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm

Gebietsnutzung	tags	nachts
Allgemeines Wohngebiet	55 dB(A)	45 dB(A)

(...)

**4.4 DIN 4109 - »Schallschutz im Hochbau«**

Die bauordnungsrechtlich eingeführte DIN 4109 »Schallschutz im Hochbau« enthält Verfahren zur Ermittlung des erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile auf der Grundlage des maßgeblichen Außenlärmpegels. (...) Anhand der ermittelten Lärmpegelbereiche erfolgt Zuordnung der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße in Abhängigkeit der möglichen Raumarten (siehe Tabelle 2-6).

Tabelle 2-6 Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 Tabelle 8

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliches	Büroräume <sup>1)</sup> und ähnliches
erf. R <sub>w,res</sub> des Außenbauteils in dB				
I	bis 55	35	30	---
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40
VI	76 bis 80	2)	50	45
VII	>80	2)	2)	50

<sup>1)</sup> An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

<sup>2)</sup> Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzustellen.

(...)

**4 Emissionsberechnung**

(...)

**4.4 Verkehrslärm**

(...)

**4.4.2 Schienenverkehrslärm**

Die Emissionen des Schienenverkehrs werden gemäß Schall 03 berechnet. Dabei werden drei verschiedene Emissionslinien berücksichtigt. Eine auf Geländehöhe zur Berücksichtigung der Rollgeräusche zwischen Rad und Schiene, eine auf 4 m Höhe zur Berücksichtigung der Motorgeräusche und eine auf 5 m Höhe zur Berücksichtigung der Geräusche durch den Stromabnehmer. Letztere entfällt, da auf der Strecke der Heidekrautbahn nur die selbstbetrieбene Zugwagen verkehren. Der Bahnhofsbereich wird vereinfachend, aber richtlinienkonform wie die freie Strecke mit 80 km/h berücksichtigt. Die Emissionspegel der Gleisanlagen für den Planfall sind in Tabelle 4-2 dargestellt. Ein sogenannter Schienenbonus wird nicht vergeben.

**Tabelle 4-2** Lärmemissionspegel des Gleisabschnitts gemäß Schall 03 im Tageszeitbereich

Strecke	Lm,E in dB(A)		
	0 m	4 m	5 m
Heidekrautbahn	70,2	51,8	-

**5 Immissionsberechnung**

(...)

**5.3 Beurteilung des Verkehrslärms**

In der Abbildung 5-9 und der Abbildung 5-10 sind die Beurteilungspegel für den Tages- bzw. den Nachtzeitbereich als Isophonenkarten in einer Höhe von 8 m dargestellt.



**Abbildung 5-9** Isophonenkarte in 8 m Höhe über Gelände | Beurteilung nach DIN 18005 | 06:00 - 22:00 Uhr



**Abbildung 5-10** Isophonenkarte in 8 m Höhe über Gelände | Beurteilung nach DIN 18005 | 22:00 - 06:00 Uhr

Bezug des Schallschutzgutachtens zur hier vorliegende Planung:

In den Abbildung 5-9 und 5-10 sind die Beurteilungspegel für den Tages- bzw. den Nachtzeitbereich als Isophonenkarten in einer Höhe von 8 m dargestellt.

Auf der Westseite der Bahnlinie der Heidekrautbahn war in den vorstehend abgebildeten Isophonenkarten keine zusätzliche Erschließungsstraße zu berücksichtigen. Hier entspricht die schalltechnische Situation in Bezug auf den Verkehrslärm der Heidekrautbahn der Planungssituation im hier vorliegenden Plangebiet.

Auf der Abbildung 5-10 ist zu sehen, dass im Nachtzeitraum der Verkehrslärm der Heidekrautbahn den schalltechnischen Orientierungswert von 45 dB(A) nicht überschreitet.

Abbildung 5-9 zeigt, dass der Verkehrslärm der Heidekrautbahn im Tagzeitraum den schalltechnischen Orientierungswert von 55 dB(A) unmittelbar entlang der Bahnlinie bis zu einem Abstand von ca. 16m von der Gleisachse überschreitet. Die geplante Baugrenze im vorliegenden Bebauungsplan hat an der

ungünstigsten Stelle einen Abstand von mindestens 9,3m zur Gleisachse, sodass die die Überschreitung des Schalltechnischen Orientierungswertes von 55 dB(A) hier nur einen ca. 6,7m breiten Streifen der überbaubaren Grundstücksfläche betrifft. In diesem Bereich wird von einer leichten Überschreitung von maximal 2 dB(A) tags ausgegangen.

Analog den betreffenden Ausführungen im Schallschutzgutachten des Bebauungsplanes GML Nr. 22 stünden aktive Schallschutzmaßnahmen an den Gleisanlagen nicht im Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck. Die Errichtung einer Lärmschutzwand ist hier ebenfalls keine geeignete Maßnahme, da diese die von den Überschreitungen betroffenen oberen Geschosse bei städtebaulich vertretbaren Höhen nicht abschirmen würde. Demnach kommen nur passive Maßnahmen in Betracht. Diese sind im vorliegenden Fall vertretbar, da die Orientierungswerte nur leicht überschritten werden. Insbesondere werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete (59 dB(A) tags / 49 dB(A) nachts) auch in diesem Bereich eingehalten, sodass davon auszugehen ist, dass gesunde Wohnverhältnisse und eine der Gebietsnutzung angemessene Wohnruhe gewährleistet sind.

Im Schallgutachten für den Bebauungsplan GML Nr. 22 wird weiter ausgeführt:

**5.4 Anforderungen an den Schallschutz**

(...)

**5.4.2 Schalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109**

Um den gewünschten Innenraumpegel bei geschlossenem Fenster einzuhalten, werden die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile gemäß DIN 4109 bestimmt. Dazu wird der LrT mit einem Zuschlag von 3 dB(A) als maßgeblicher Außenlärmpegel angesetzt.

In Abbildung 5-11 sind die Lärmpegelbereiche für das geplante Seniorenheim dargestellt.

Demnach ergibt sich im Plangebiet überwiegend der Lärmpegelbereich II. Im südöstlichen Bereich des Plangebiets ergibt sich der Lärmpegelbereich I. Es sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die Lärmpegelbereiche I, II und III für Aufenthaltsräume in Wohnungen bereits mit der aktuellen Energiesparverordnung erfüllt sind und sich demzufolge in den betreffenden Bereichen keine gesonderten Anforderungen für die Außenbauteile ergeben. (...)



Abbildung 5-11 Darstellung des maßgeblichen Außenlärmpegels für das geplante Seniorenheim

Bezug des Schallschutzgutachtens zur hier vorliegende Planung:

Die Abb. 5-11 zeigt, dass auf der Westseite der Bahnlinie der Heidekrautbahn, auf der nicht zusätzlich eine Erschließungsstraße geplant ist, entlang der Heidekrautbahn der Lärmpegelbereich III etwa bis zu einem Abstand von 9m von der Gleisachse anzusetzen ist. Die geplante Baugrenze im hier vorliegenden Bebauungsplan hat an der ungünstigsten Stelle einen Abstand von 9,3m zur Gleisachse, sodass die geplante überbaubare Grundstücksfläche vom Lärmpegelbereich III nicht betroffen wäre.

Bei größerem Abstand zur Gleisachse ergibt sich der Lärmpegelbereich II oder günstiger.

Entsprechend den Ausführungen im Schallschutzgutachten des Bebauungsplanes GML Nr. 22 sind die Anforderungen an den bautechnischen Schallschutz für die Lärmpegelbereiche I, II und III für Aufenthaltsräume in Wohnungen bereits mit der aktuellen Energiesparverordnung erfüllt und demzufolge ergeben sich in den betreffenden Bereichen keine gesonderten Anforderungen für die Außenbauteile.

Hieraus wird abgeleitet, dass Festsetzungen zum Schallschutz auf Grund des Verkehrslärmes der Bahnlinie der Heidekrautbahn im hier vorliegenden Bebauungsplan nicht erforderlich sind.

## 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 CO<sub>2</sub>-Minderung im Rahmen der Bauausführung werden für das geplante Vorhaben als ausreichend erachtet.

## II / 5. Bisherige kommunale Planungen nach dem BauGB

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

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

## III. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

### III /1. Planungskonzept und geplante Erschließung

#### III /1.1 Erläuterung des Planungskonzeptes

Entsprechend dem bestehenden Wohnbedarf sowie entsprechend der Umgebungsbebauung des Plangebietes ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes geplant. Auf der bisher im Flächennutzungsplan dargestellten Mischgebietsfläche im Plangebiet wird im vorliegenden Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet geplant, da ein Bedarf an gewerblichen Nutzungen auf der betreffenden Flä-

che nicht besteht. Der Fläche (siehe hierzu III / 2) Es erfolgt eine Anpassung der betreffenden Darstellung des Flächennutzungsplanes (siehe unter II./1.3)

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

Die Begründung der einzelnen geplanten Festsetzungen erfolgt im Einzelnen nachfolgend.

### **III /1.2 Erläuterung der geplanten straßenseitigen Erschließung**

Das Plangebiet umfasst ein Grundstück, welches bisher mit 23 Erholungsgebäuden in zugehörigen Gärten bebaut ist. Für diese Nutzungen besteht eine gemeinsame Zufahrt von der Schönfließener Straße. Eine andere Zufahrt- oder Zugangsmöglichkeit zu einer öffentlichen Straße besteht für das Plangebiet nicht.

Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet geschaffen werden. Wegen der in einem Wohngebiet erforderlichen größeren Grundstücksgrößen im Vergleich zu den bisherigen Erholungsgärten können im Plangebiet zukünftig nur ca. 14 Baugrundstücke für die Nutzungen des geplanten allgemeinen Wohngebietes entstehen. (siehe nachfolgender städtebaulicher Entwurf) Hierdurch reduziert sich die Anzahl der Nutzungseinheiten von bisher 23 auf 14. Da die Erholungsgärten mit Ausnahme der Wintermonate bisher intensiv genutzt wurden und die Nutzer im Wesentlichen außerhalb des Gemeindegebietes der Gemeinde Mühlenbecker Land ihren Wohnsitz haben, ist hierdurch auch entsprechender An- und Abfahrtverkehr entstanden. Durch die nun geplante Änderung der Art der baulichen Nutzung zu einem allgemeinen Wohngebiet wird der An- und Abfahrtverkehr des Plangebietes im Vergleich zur bisherigen Nutzung nicht wesentlich zunehmen.

Die einzige zur Verfügung stehende Erschließungsmöglichkeit für das Plangebiet ist die vorhandene Zufahrt zur Schönfließener Straße. Deshalb soll diese auch für die Erschließung des nun geplanten Wohngebietes genutzt werden.

Ein Bedarf zur öffentlichen Durchwegung des Plangebietes besteht nicht, da eine weiterführende Anschlussmöglichkeit an das öffentliche Wegenetz fehlt. Deshalb erfolgt im vorliegenden Plangebiet nicht die Neufestsetzung einer Straßenverkehrsfläche zur inneren Erschließung. Lediglich das Flurstück 253 Flur 9 Gemarkung Schildow, welches auch bisher Bestandteil der Schönfließener Straße ist, wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die hieran anschließende vorhandene Grundstückszufahrt des Plangebietes zur Schönfließener Straße soll auch zukünftig als private Zufahrt für die Erschließung des Plangebietes genutzt werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung der inneren Erschließung des Plangebietes erfolgt die Festsetzung einer Fläche für **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**. (siehe hierzu unter III./7).

Da die bestehende Zufahrt des Plangebietes auch bisher der Erschließung des Grundstückes Schönfließener Straße Nr. 16 (auf Flurstück 255, Flur, Gemarkung Schildow) dient, wurde auch dieses Grundstück in den Kreis der Begünstigten des Geh- Fahr- und Leitungsrechtes mit aufgenommen. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird in ausreichender Breite einschließlich einer Wendemöglichkeit für einen dreiachsigen Lkw festgesetzt, sodass Müllfahrzeuge und die Feuerwehr die Fläche auch entsprechend nutzen können. Die geplante Fläche für das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht hat, mit Ausnahme der grundstücksbedingten Einengung an der Schönfließener Straße, überall eine Breite von mehr als 7m, sodass die Anordnung von **Bewegungsflächen für die Feuerwehr** hier möglich ist.

Wegen der spitzwinkligen Einmündung der Grundstückszufahrt des Plangebietes in die Schönfließener Straße ist das Einbiegen in die Schönfließener Straße für Lkw nach Nordwest bzw. aus Nordwest in das Plangebiet nicht möglich. Die Erreichbarkeit des Plangebietes für Lkw ist demnach nur von der Schönfließener Straße aus südöstlicher Richtung kommend möglich. Der Pkw-Verkehr vom und zum Plangebiet ist hingegen uneingeschränkt möglich.

Die Zufahrt für die **Müllentsorgung** und **Abfuhr der Wertstofftonnen** sowie die **Zufahrt für die Feuerwehr** ist bei Realisierung eines beschränkten Bahnüberganges an der Heidekrautbahn nur aus südöstlicher Richtung von der Schönfließener Straße aus möglich. Die Ausfahrt vom Plangebiet in die Schönfließener Straße erfolgt in gleicher Weise nur in Richtung Südost.

Im Einmündungsbereich der Zufahrt zum Plangebiet befindet sich innerhalb des Plangebietes eine kleine Teilfläche der Schönfließener Straße die im vorliegenden Bebauungsplan als **öffentliche Straßenverkehrsfläche** festgesetzt wird. Diese Teilfläche umfasst das Flurstück 253, Flur 9, Gemarkung Schildow, in öffentlichem Eigentum sowie einen Teil des Flurstückes 252, Flur 9, Gemarkung Schildow in privatem Eigentum der Vorhabenträgerin.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 10.07.2017 zum Entwurf des vorliegenden Bebauungsplans mit:

„**2. Belange des vorbeugenden Brandschutzes**

**2.1 Weiterführende Hinweise**

**2.1.1 Allgemein**

*Aus der Sicht des vorbeugenden Bandschutzes gibt es zur Planung keine Bedenken.*

### **III /1.3 Erläuterung des Planungskonzeptes / Berücksichtigung der möglichen Wiederaufnahme des Verkehrs der Heidekrautbahn**

---

Die Fläche der vorhandenen Grundstückszufahrt hat im Einmündungsbereich zur Schönfließener Straße an der schmalsten Stelle eine Einengung auf ca. 4,3 m. Hier ist nur eine 4m breite befestigte Zufahrt möglich.

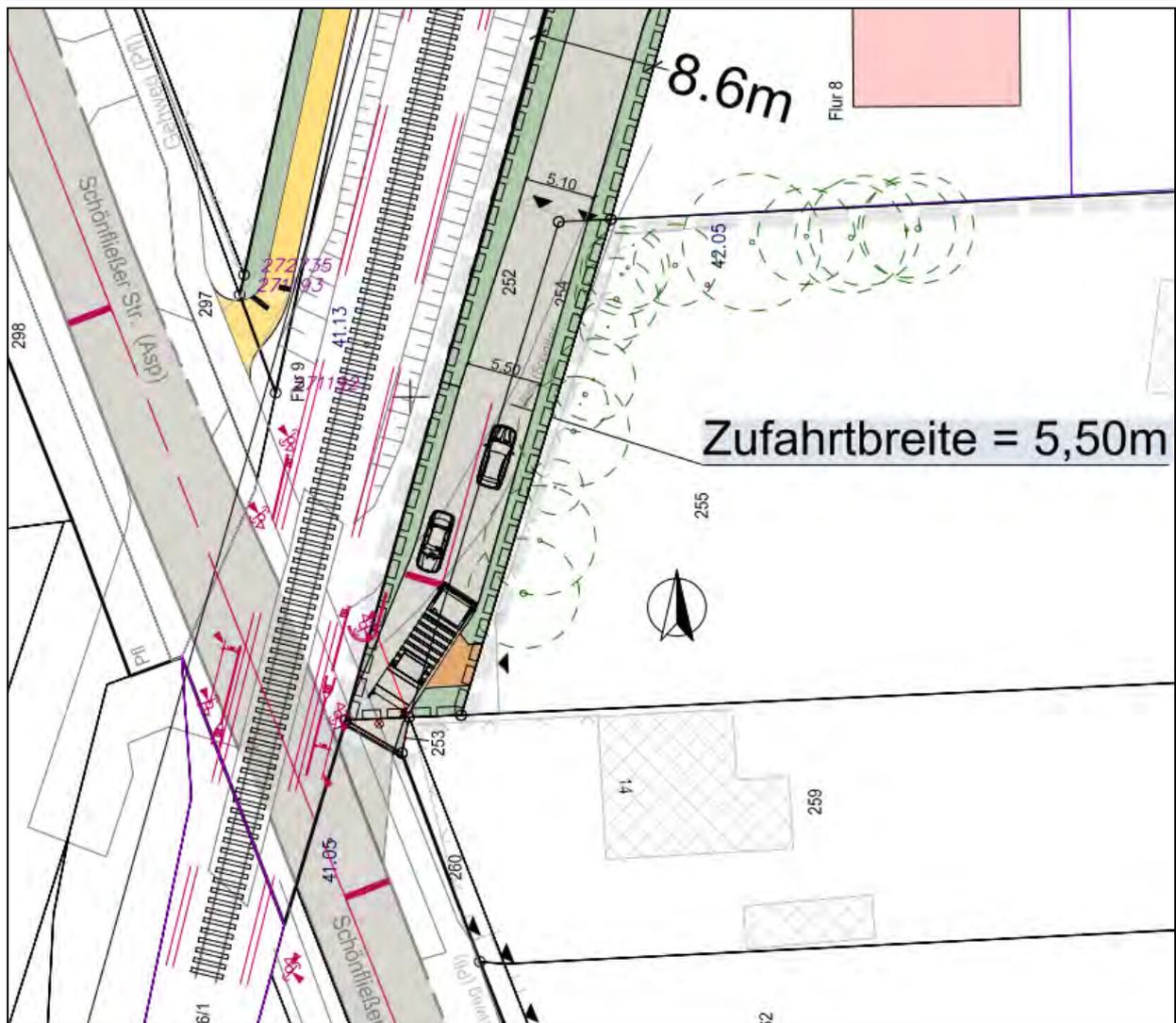
Die Grundstückszufahrt liegt östlich angrenzend an den Querungsbereich der Bahnlinie der Heidekrautbahn und der Schönfließener Straße (Bundesstraße 96a). Für die zukünftige Nutzung der Zufahrt ist zu gewährleisten, dass auch bei Wiederaufnahme des regelmäßigen Fahrverkehrs der Heidekrautbahn und Einrichtung eines beschränkten Bahnüberganges eine ausreichende Nutzbarkeit der Grundstückszufahrt für die Erschließung des Plangebietes gewährleistet ist.

Hierzu fand im Vorfeld der Planung am 10.05.2016 ein gemeinsamer Erörterungstermin mit dem Landesbetrieb Straßenwesen, der Gemeinde, der Vorhabenträgerin und den beteiligten Planern statt.

Hierbei wurde folgendes festgestellt:

- *Derzeit ist eine Ein- und Ausfahrt über die vorhandene Zuwegung ohne Einschränkung möglich.*
- *Bei Wiederaufnahme eines regelmäßigen Eisenbahnverkehrs auf der Strecke der NEB ist nach rechtlichen Vorgaben eine technische Sicherung des gesamten Bahnüberganges unabdingbar.*
- *Die hierfür erforderlichen Flächen können bei entsprechender Anordnung der Zufahrt nach den Vorgaben der Landeseisenbahnaufsicht im öffentlichen Straßenraum und auf der privaten Fläche der Zufahrt bereitgestellt werden. Es wird erforderlich, die neue Zufahrt in die Bahnübergangssicherungsanlage einzubeziehen und Beschränkungen für das Linksabbiegen von der B 96 aus Richtung Westen festzulegen.*
- *Ebenso muss die Zufahrt vor dem Fußweg eine ausreichende Breite aufweisen, um den Begegnungsfall Pkw/Lkw sicherzustellen.*
- *Diese Festlegungen müssen in der weiteren Planung ausgewiesen und dauerhaft dinglich gesichert werden.*

Im Ergebnis wurde unter Einbeziehung der HVB Ingenieurgesellschaft mbH, Herrn Garkisch, Wandlitz, folgendes Planungskonzept für die Zufahrt zur Schönfließener Straße erarbeitet, das die gleichzeitige Nutzung des beschränkten Bahnüberganges an der Bahnlinie berücksichtigt. (siehe folgende Seite)



Planungskonzept Zufahrt Schönfließer Straße, HVB Ingenieurgesellschaft mbH, Herr Garkisch, Wandlitz

Das dargestellte Konzept für die Gestaltung der Zufahrt bezieht sich auf den Fall der Wiederaufnahme des Bahnbetriebes und der deshalb erforderlichen Herstellung einer Schrankenanlage an der Querung Heidekrautbahn / Schönfließer Straße.

Die Grundstückszufahrt soll unmittelbar hinter der straßenseitigen Einengung auf 5,5m Breite ausgebaut werden. Hierdurch wird es möglich, für den ausfahrenden Verkehr aus der Grundstückszufahrt im verbreiterten Bereich eine entsprechend zurückgesetzte Haltelinie mit Haltesignal anzuordnen, sodass das Vorbeifahren des einfahrenden Verkehrs auch dann möglich ist, wenn hier ein Pkw steht, der wegen der geschlossenen Schranke nicht nach rechts auf die Schönfließer Straße abbiegen kann.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 10.07.2017 zum Entwurf des vorliegenden Bebauungsplans mit:

**„7. Belange des Fachdienstes Verkehr**

**7.1 Weiterführende Hinweise**

**7.1.1 Allgemein**

*Der Fachdienst Verkehr schließt sich inhaltlich den Festlegungen bei Wiederaufnahme des Zugverkehrs der Heidekrautbahn vom 10.05.2016 an (Begründung, Kapitel III / Punkt 1.3).*

*Die Beschilderung im Bereich des Bahnübergangs / Schönfließer Straße (B 96a) wird durch den Fachdienst Verkehr vor der verkehrsrechtlichen Anordnung auch mit der NEB Niederbarnimer Eisenbahn-Aktiengesellschaft sowie der Landeseisenbahnbehörde abgestimmt. Sich daraus ergebende Forderungen der Bahn bzw. Bahnaufsichtsbehörde müssen umgesetzt werden.*

*Für die nach § 45 Abs. 1 der Straßenverkehrsordnung (StVO) neu anzuordnenden Verkehrszeichen ist unmittelbar vor Fertigstellung der Verkehrszeichenplan zur Anordnung vorzulegen. Hierbei ist zu beachten, dass die gegenwärtig vorhandenen und neu anzuordnenden Verkehrszeichen gesondert aufgeführt sind.*

Der **Landesbetrieb Straßenwesen, Niederlassung Eberswalde** teilte mit Schreiben vom 06.07.2017 zum Entwurf des vorliegenden Bebauungsplans mit:

*„mit Schreiben vom 06.06.2017 beteiligten Sie den Landesbetrieb Straßenwesen Dienststätte Eberswalde (LS) als Träger öffentlicher Belange an der o. g. Planung.*

*Die Prüfung der eingereichten Unterlagen hat ergeben, dass sich das Planungsgebiet östlich der Bundesstraße 96a, Abs. 530, km 0,255 in Stationierungsrichtung rechts - OD Schildow befindet.*

Für die B 96a ist der Landesbetrieb Straßenwesen der Bauasträger.

Aufgrund der umfangreichen Beratungen im Jahr 2016 ergeht zu diesem Bebauungsplan folgende Stellungnahme:

**Aus straßenrechtlicher Sicht:**

Der Landesbetrieb ist von allen Kosten für Mehraufwendungen im Bereich der B96a im Zusammenhang mit o. g. Bauvorhaben freizuhalten. Dies gilt insbesondere für die Folgekosten bei einer eventuellen Signalisierung und Beschränkung des Bahnübergangs (KM 7,2 der NEB), welche auf den o. g. B.-Plan 25 zurückzuführen sind. Verkehrsregelnde Maßnahmen entsprechend den Festlegungen, erfolgen im Rahmen eines Markierungs- und Beschilderungsplan -MUB-. Der MUB ist Bestandteil dieser Stellungnahme und ist bei der zuständigen Straßenverkehrsbehörde zu beantragen.

**Aus straßenplanerischer Sicht:**

Flächenrelevante Planungsabsichten bestehen unsererseits zur Zeit nicht in diesem Gebiet. Dem Bebauungsplan GML Nr. 25 Wohnbebauung OT Schildow wird zugestimmt.“

Berücksichtigung: Die Hinweise sind entsprechend zu beachten.

Die Sicherung der Durchführung folgender Maßnahmen zu Lasten der Vorhabenträgerin erfolgt in einem **städtebaulichen Vertrag**:

1. Die Gemeinde Mühlenbecker Land ist durch die Vorhabenträgerin von allen Kosten für Mehraufwendungen im Bereich der B96a im Zusammenhang mit der Erschließung, Bebauung und Nutzung im Plangebiet des Bebauungsplanes GML Nr. 25 freizuhalten. Dies gilt insbesondere für die Folgekosten bei einer eventuellen Signalisierung und Beschränkung des Bahnübergangs (KM 7,2 der NEB), welche auf den o. g. B.-Plan 25 zurückzuführen sind.
2. Die Vorhabenträgerin beantragt bei der zuständigen Straßenverkehrsbehörde für den Einfahrtbereich in das Plangebiet des Bebauungsplanes GML Nr. 25 einen Markierungs- und Beschilderungsplan - MUB- und trägt die Kosten für dessen Umsetzung.

Die **Niederbarnimer Eisenbahn AG (NEB)** teilte mit Schreiben vom 20.07.2017 zum Entwurf des vorliegenden Bebauungsplans mit:

„Lt. BP GML Nr. 25 grenzt das Plangebiet unmittelbar an die planfestgestellte Eisenbahnverkehrsfläche der Niederbarnimer Eisenbahn-Aktiengesellschaft. Die Mindestabstände der Bauungen werden eingehalten, s. Planzeichnungen. Hier verläuft die sich in Betrieb befindliche Bahntrasse unseres eingleisigen Streckenabschnittes Schönwalde - Berlin Wilhelmsruh.

Wir möchten darauf hinweisen, dass:

Die Bauherren und Mieter- unabhängig von der zukünftigen Intensität des Schienenweges - gegen das Eisenbahninfrastrukturunternehmen keine Ansprüche auf Durchführung von Maßnahmen zur Minderung der aus dem Eisenbahnbetrieb herrührenden Lärm- und/ oder Erschütterungsemissionen geltend machen können. Sie haben selbst Vorsorge zu treffen.

Bei der Gestaltung und Bepflanzung der parallel zur Bahntrasse angeordneten Grundstücksfläche ist darauf zu achten, dass in Abhängigkeit von der möglichen Wuchshöhe ausreichend große Abstände von der Gleisachse eingehalten werden.

Da weder Rechtsprechung noch Richtlinien Hinweise zu Mindestabständen geben, wird in der Praxis eine handhabbare Regelung angewendet, mit der sowohl die geplanten Schutzfunktionen der Pflanzung (Sichtschutz und Landschaftsbild) als auch die Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des Bahnbetriebs umfassend berücksichtigt werden.

Für Sträucher ergibt sich aus dem Lichtraumprofil einschließlich Sicherheitsabstand ein Mindestabstand von der Gleisachse zur Bepflanzung von 5,0 m bis 6,0 m. Darüber hinaus sind bei Bäumen noch das Kronenvolumen und die Standfestigkeit im höheren Alter bei den Mindestabständen zu berücksichtigen. So geht von gesunden Bäumen bis zu einem mittleren Baumalter bei Einhaltung von Mindestabständen zwischen 10,0 m und 12,0 m keine Betriebsgefahr aus.

Der Bahnanlage darf aus dem Grundstück kein Oberflächen- oder sonstiges Abwasser zugeleitet werden. Die Regenentwässerungsanlage einschließlich der an der Grenze zum Bahngrundstück geplanten Entwässerungsmulde sind so zu gestalten, dass das Oberflächenwasser auch stärkerer Niederschläge (Starkregen) auf dem Grundstück verbleibt und nicht zur Bahntrasse fließt.

Wir bitten Sie die vorgenannten Hinweise im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.“

Berücksichtigung: Bei der Bewertung der Immissionssituation des Plangebietes wurde in der Begründung des Bebauungsplaners der zu erwartende Bahnverkehr auf der Bahnlinie der Heidekrautbahn mit berücksichtigt.

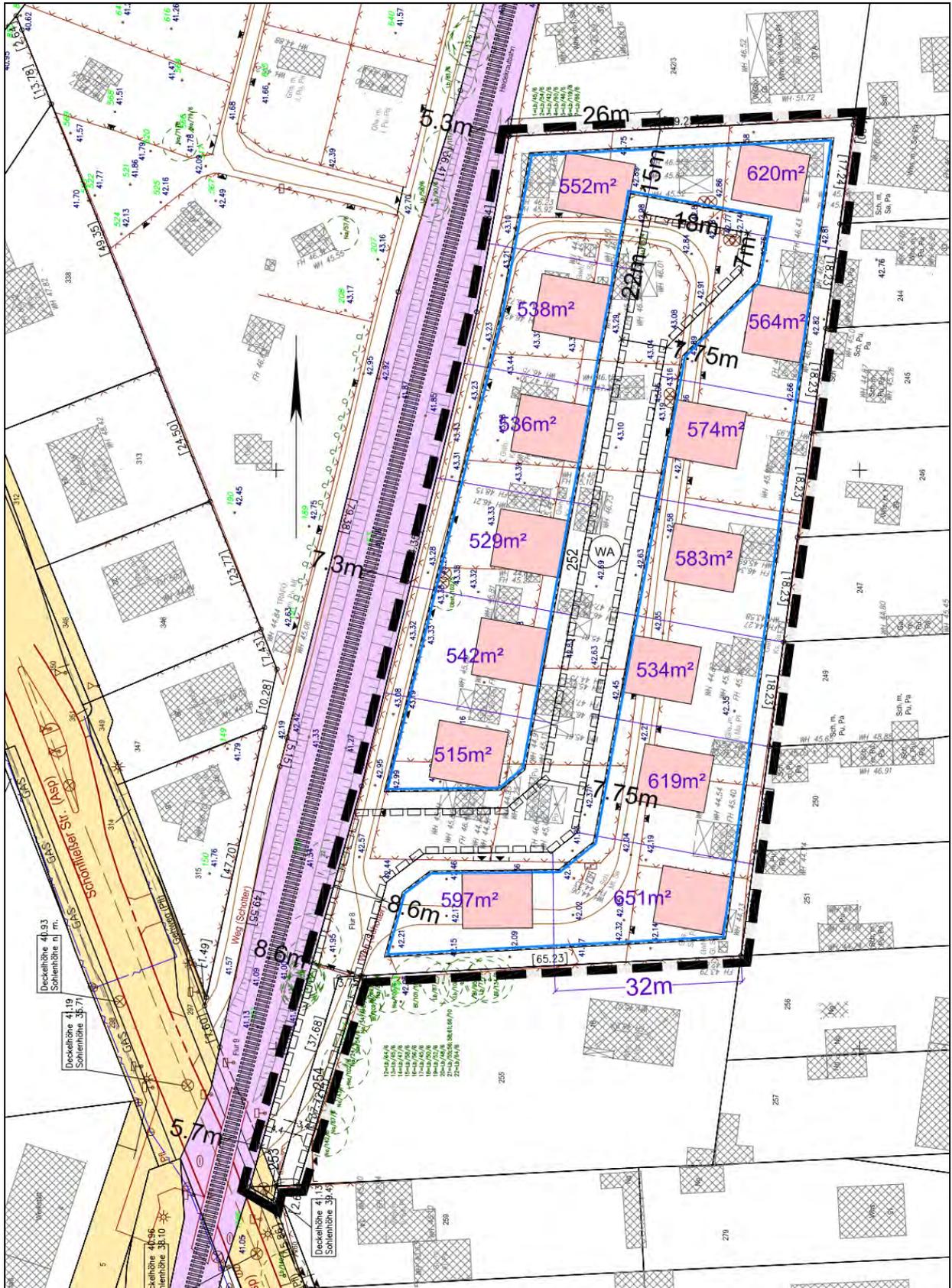
Der zu erwartende Bahnverkehr der Heidekrautbahn steht gesunden Wohnverhältnissen im Plangebiet nicht entgegen.

Die Hinweise sind entsprechend zu berücksichtigen.

Die Gleisachse der Heidekrautbahn hat einen Abstand von minimal 5,3 m zur Plangebietsgrenze, so dass ein Mindestabstand von 5,0 m bis 6,0 m von der Gleisachse zu Bepflanzung im Plangebiet bereits hierdurch.

### Städtebaulicher Entwurf

Der nachfolgende städtebauliche Entwurf verdeutlicht beispielhaft eine mögliche Parzellierung und Bebauung auf der Grundlage des aufzustellenden Bebauungsplanes. In der beispielhaften Planung des städtebaulichen Entwurfes sind 14 Baugrundstücke für Nutzungen des allgemeinen Wohngebietes dargestellt.



### III /2. Geplante Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem erheblichen Wohnbedarf in der Gemeinde Mühlenbecker Land und der teilweisen 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.

Bei der Festsetzung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von **Gartenbaubetrieben** handelt es sich um eine Übernahme aus §4(3)4. BauNVO, der dies für allgemeine Wohngebiete bereits entsprechend regelt. Ein besonderer städtebaulicher Grund für eine hiervon abweichende Regelung liegt im vorliegenden Plangebiet nicht vor. So könnte z. B. die Geschäftsführung eines kleinen Gartenbaubetriebes mit einem Büro mit 1 oder 2 Mitarbeitern als ausnahmsweise zulässige Nutzung ihren Sitz im Plangebiet haben. Das entspräche der Planungsidee, auch einzelne Arbeitsplätze innerhalb des allgemeinen Wohngebietes zu ermöglichen. Deshalb erfolgt im vorliegenden Bebauungsplan keine Festsetzung, nach der die gemäß §4(3)4. BauNVO ausnahmsweise Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

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 im vorliegenden Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Diese geplante bauliche Entwicklung fügt sich in die umgebenden Wohngebiete gut ein.

Der **Flächennutzungsplan** hatte im Plangebiet 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 Freizeitgärten 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.

Auch im nun geplanten allgemeinen Wohngebiet sind neben dem Wohnen gebietsversorgende 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. Diese das Wohnen ergänzenden Nutzungen werden im vorliegend geplanten Wohngebiet wegen der geringen Größe des Plangebietes und wegen der geplanten Erschließung über eine gemeinsame Grundstückszufahrt jedoch nur in geringem Umfang zu erwarten sein.

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

### III / 3. Geplantes Maß der baulichen Nutzung

#### III / 3.1 Grundflächenzahl, Grundfläche baulicher Anlagen

Da die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht der gemeinschaftlichen inneren Erschließung des Plangebietes dient, sollen weder die betreffenden Grundstücksfläche noch die hier befindlichen baulichen Anlagen bei der Berechnung der Grundflächenzahl von Baugrundstücken mit heran gezogen werden. Deshalb ist im vorliegenden Bebauungsplan hierfür folgende Festsetzung geplant:

##### 2.1 Grundflächenzahl und Größe der Grundflächen baulicher Anlagen

(§9(1)1. BauGB, § 16(2)1. BauGB

(1) Bei der Berechnung der Grundflächenzahl ist die in der Planzeichnung als Fläche für Geh- Fahr- und Leitungsrecht festgesetzte Fläche nicht mit anzurechnen.

Bei der Berechnung der Grundflächenzahl sind bauliche Anlagen auf der in der Planzeichnung als Fläche für Geh- Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten Fläche nicht mit anzurechnen.

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Wohngebietsflächen 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.

Die Beschränkung der maximal zulässigen Grundfläche baulicher Anlagen auf GR 200 m<sup>2</sup> dient dem Schutz des Ortsbildes, welches im Bereich des Plangebietes durch kleinteilige Baukörper geprägt ist.

Die Begrenzung der maximal zulässigen Grundfläche baulicher Anlagen bezieht sich auf die einzelne bauliche Anlage. Das insgesamt auf den Baugrundstücken zulässige Maß der baulichen Nutzung regelt die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ 0,2. Bei sehr kleinen Grundstücken kann die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von 200m<sup>2</sup> nicht ausgeschöpft werden. So ermöglicht ein Baugrundstück mit 600 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße bei einer GRZ 0,2 nur eine maximale Grundfläche baulicher Anlagen von 120 m<sup>2</sup>. Für die Ausnutzung der maximal zulässigen Grundfläche baulicher Anlagen von 200 m<sup>2</sup> wäre bei einer GRZ 0,2 ein mindestens 1.000 m<sup>2</sup> großes Grundstück erforderlich.

#### III / 3.2 Zahl der Vollgeschosse, Geschossfläche

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Wohngebietsflächen sollen maximal **2 Vollgeschosse** zulässig sein.

In der **Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung des Gesetzes zur Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung und zur Änderung des Landesimmissionsschutzgesetzes vom 19. Mai 2016 ist zum Begriff des Vollgeschosses geregelt:

„(2) Solange § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit § 2 Absatz 4 der Brandenburgischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226) fort. Auf Satzungen nach dem Baugesetzbuch, die bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes Rechtswirksamkeit erlangt haben, ist der zum Zeitpunkt des jeweiligen Satzungsbeschlusses geltende Begriff des Vollgeschosses weiter anzuwenden.“

Gemäß §2(4) Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226) ist der Begriff des Vollgeschosses wie folgt bestimmt:

„Vollgeschosse sind alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung technischer Gebäudeausrüstungen dienen (Installationsgeschosse) sowie Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, gelten nicht als Vollgeschosse.“

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

Die Festsetzung 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 / 4.3)

Erhebliche nachteilige Auswirkungen einer 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 bisher im Plangebiet ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl GRZ 0,3 und einer Geschossflächenzahl GFZ 0,6 dar.

Im Rahmen der hier vorliegenden Bauleitplanung erfolgt gemäß §13a BauGB die Anpassung des Flächennutzungsplanes durch Darstellung eines allgemeinen Wohngebietes. Für allgemeine Wohngebiete stellt der Flächennutzungsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land OT Schildow im Bereich des Plangebietes eine Grundflächenzahl GRZ 0,2 und einer Geschossflächenzahl GFZ 0,3 dar.

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.**

In der **Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung des Gesetzes zur Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung und zur Änderung des Landesimmissionsschutzgesetzes vom 19. Mai 2016 ist zum Begriff des Vollgeschosses geregelt:

*„(2) Solange § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit § 2 Absatz 4 der Brandenburgischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226) fort. Auf Satzungen nach dem Baugesetzbuch, die bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes Rechtswirksamkeit erlangt haben, ist der zum Zeitpunkt des jeweiligen Satzungsbeschlusses geltende Begriff des Vollgeschosses weiter anzuwenden.“*

Gemäß §2(4) Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226) ist der Begriff des Vollgeschosses wie folgt bestimmt:

*„Vollgeschosse sind alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung technischer Gebäudeausrüstungen dienen (Installationsgeschosse) sowie Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, gelten nicht als Vollgeschosse.“*

Hiernach sind 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:

<b>Gebietsdarstellung im FNP</b>	<b>Bebaubarkeit nach Vollgeschossregelung BbgBO vom 25. März 1998</b>	<b>Entsprechung des Maßes der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der heute gelten Vollgeschossregelung der BbgBO</b>
Allgemeines Wohngebiet WA GRZ 0,2, GFZ 0,3	<b>GRZ 0,2, II Geschosse</b> , 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 <b>GFZ 0,3</b> ergibt	<b>GRZ 0,2, II Geschosse</b> , 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 <b>GFZ 0,4</b>

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

Im geplanten allgemeinen Wohngebiet wird entsprechend der Vorgabe des FNP für allgemeine Wohngebiete 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 geplanten allgemeinen Wohngebiet maximal **2 Vollgeschosse** festgesetzt. Hieraus ergibt sich eine Geschossflächenzahl **GFZ 0,4**.

Bezüglich der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung entsprechen die geplanten Festsetzungen zum Maß der baulichen der Planintention des Flächennutzungsplanes für allgemeine Wohngebiete.

Ein Mischgebiet mit einer GRZ 0,3 und einer GFZ 0,6, das der Flächennutzungsplan im südlichen Teil des Plangebietes bisher vorsah, ist im vorliegenden Bebauungsplan nicht geplant. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (siehe unter II./1.3)

### III / 4. Geplante Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

#### III / 4.1 Bauweise

Die Festsetzung der offenen Bauweise entspricht dem Charakter der 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 festgesetzten Grundflächenzahl GRZ 0,2 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 geplanten Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht hält die Baugrenze einen Abstand von mindestens 3 m ein, um eine Vorgartenzone von baulichen Hauptanlagen freizuhalten.

Der Abstand der Baugrenze von mindestens 3m zu den Plangebietsgrenzen an welche benachbarte Wohnbaugrundstücke angrenzen, entspricht dem Mindestabstand, den Hauptgebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 mit nicht mehr als drei oberirdischen Geschossen gemäß §6(5)BbgBO zu Nachbargrenzen einzuhalten haben.

In §2(3) BbgBO ist hierzu geregelt:

(3) Gebäude werden in folgende Gebäudeklassen eingeteilt:

1. Gebäudeklasse 1:

- a) freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 Meter und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 Quadratmeter Grundfläche und  
b) freistehende land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude,

2. Gebäudeklasse 2:

Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 Meter und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 Quadratmeter Grundfläche,

Zur benachbarten Bahnfläche der Heidekrautbahn ist ein Abstand der Baugrenze von 4 m geplant, um eine angemessene Distanz zwischen der Bahnlinie und der heranrückenden Bebauung zu gewährleisten. Die Gleisachse hat zur geplanten Baugrenze somit einen Abstand von minimal 9,3 m.

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 wird dennoch eine ortsüblich lockere Bebauung mit starker Durchgrünung gewährleistet.

### **III / 5. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Zur Versickerung des Niederschlagswassers sind im vorliegenden Bebauungsplan folgende Festsetzungen geplant:

**4. Versickerung von Niederschlagswasser (§9(1)14. BauGB)**

*(Das von den bebauten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zurückzuhalten bzw. zu versickern.)*

Im Plangebiet ist ein relativ hoher Grundwasserstand vorhanden. Es wird jedoch grundsätzlich davon ausgegangen, dass bei entsprechender Geländegestaltung eine Versickerung des Niederschlagswassers, vorzugsweise über die belebte Bodenzone oder Versickerungsmulden, im Plangebiet möglich sein wird. Hierfür ist die Festsetzung einer entsprechend geringen Grundflächenzahl GRZ 0,2 geplant.

### **III / 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Entsprechend dem Fachbeitrag Artenschutz, der unter V. Bestandteil dieser Begründung des vorliegenden Bebauungsplanes ist, sind zur Vermeidung drohender Verstöße gegen Verbote gemäß §44 BNatSchG folgende Maßnahmen erforderlich:

#### **Festsetzung von Maßnahmen im Bebauungsplan zum Erhalt des Gehölzsaumes entlang der Bahnlinie**

**5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

*(§9(1)20. und 25.b) BauGB)*

*Entlang der westlichen Plangebietsgrenze, mit Ausnahme der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, ist im Plangebiet der Anteil des Gehölzsaumes entlang der Bahnlinie der Heidekrautbahn mit mindestens 1,0m Breite zu erhalten.*

Eine zeichnerische Festsetzung dieser Pflanzbindung erfolgt nicht, da die betreffende Fläche mit nur 1m Breite sehr schmal ist und in der zeichnerischen Darstellung mit der Umgrenzung des Plangebietes, mit der Darstellung einer Flurgrenze und mit der Darstellung der vorhandenen Einzäunung zusammenfielen. Mit der textlichen Festsetzung sind Lage und Umfang der Fläche, auf der die vorhandenen Gehölze zu erhalten sind, hinreichend bestimmt.

#### **Vereinbarung von Maßnahmen im städtebaulichen Vertrag**

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

- Im Falle des erforderlichen Abrisses von Gebäuden, sind die betreffenden Gebäude durch einen Sachverständigen auf dauerhaft geschützte Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen abzusuchen. Werden Exemplare geschützter Arten oder deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten gefunden, ist die untere Naturschutzbehörde zu kontaktieren. Zur Beseitigung dieser Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist bei der uNB eine artenschutzrechtliche Genehmigung zu beantragen. Für die beseitigten Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind geeignete Ersatzlebensstätten bereitzustellen. Der geplante Standort der Ersatzlebensstätten ist mit Antragstellung bekanntzugeben. Ein Abriss der betroffenen Gebäude ist vor Erteilung der Genehmigung nicht zulässig.

**Vermeidung der Zerstörung von Nistplätzen von Brutvögeln**

- Nistkästen, die an abzureißenden Gebäuden oder zu fällenden Bäumen vorhanden sind, sind außerhalb der Brutzeiten und 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, Gebüsch 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).

**Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Mühlenbecker Land (Baumschutzsatzung)**

Der Bebauungsplan übernimmt nachrichtlich die Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land, die nach Rechtskraft des Bebauungsplanes auch in seinem Geltungsbereich anzuwenden ist. Hier ist der Schutz von Bäumen und anderen Gehölzen im Gemeindegebiet einheitlich geregelt. Diesem Schutz unterliegen alle betreffenden Bäume im Plangebiet. (siehe unter I./ 7.2) Das Genehmigungserfordernis für Eingriffe in den Gehölzbestand und der zu leistende Ausgleich ergeben sich ebenfalls aus der kommunalen Gehölzschutzsatzung.

Die Gemeinde legt die Qualität der Ersatzpflanzungen in ihrem Bescheid gemäß Gehölzschutzsatzung selbst fest.

**III / 7. Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine gemeinschaftliche Zufahrt von der Schönfließener Straße aus. (siehe unter III./ 1.) Die innere Erschließungsfläche wird als Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in der Planzeichnung festgesetzt.

Hierzu erfolgt folgende textliche Festsetzung:

*(1) Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist wie folgt zu belasten:*

- 1.) mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Eigentümer und Nutzer aller im Plangebiet liegenden Baugrundstücke,
- 2.) mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Eigentümer und Nutzer des Grundstückes Schönfließener Straße 16, Flurstück 255, Flur 9, Gemarkung Schildow,
- 3.) mit Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Besucher der Grundstücke unter 1.) und 2.)
- 4.) mit Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Landkreises Oberhavel
- 5.) mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen, die für die Ver- und Entsorgung der Grundstücke unter 1.) und 2.) zuständig sind

*(2) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist die Herstellung und Unterhaltung einer befestigten befahrbaren Fläche einschließlich der zugehörigen Niederschlagsentwässerung zulässig, die den Anforderungen der Feuerwehr und der Abfallentsorgung entspricht.*

Neben der Sicherung der Erschließung des Plangebietes für Grundstücksnutzer, Eigentümer und Besucher dient die Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auch der Verlegung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen, der Ermöglichung der Müllentsorgung, der Abfuhr von Recycling-Reststoffen sowie der Zufahrt und der Anordnung von Bewegungsflächen für die Feuerwehr.

(siehe hierzu auch unter I./5.)

**III / 8. 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./ 9. Städtebauliche Kennwerte**

<b>Nutzung</b>	<b>Fläche Bestand (ha)</b>	<b>Fläche Planung (ha)</b>	<b>Bilanz</b>
Freizeitgärten und zugehörige private Erschließungsflächen	0,971	0	-0,971
Allgemeines Wohngebiet (WA)	0	0,971	+0,971
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,002	0,002	+/-0,0
<b>gesamt</b>	<b>0,973</b>	<b>0,973</b>	<b>+/-0,0</b>

**III./ 10. Durchführung der Planung**

Das Plangebiet befindet sich im Wesentlichen in privatem Eigentum. Die betreffende Vorhabenträgerin für die hier vorliegende Planung hat gegenüber der Gemeinde Mühlenbecker Land ihre 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. Eine Teilfläche der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Einmündungsbereich der Zufahrt des Plangebietes in die Schönfließener Straße befindet sich ebenfalls in privatem Eigentum.

**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.

Für die Erschließung wird weiterhin die vorhandene gemeinschaftliche Zufahrt zum Plangebiet genutzt, die bisher 23 entsprechend bebaute Erholungsgärten erschließt. Mit den ca. 14 möglichen Grundstücken für Nutzungen des allgemeinen Wohngebietes wird der An- und Abfahrtverkehr vom und zum Plangebiet im Vergleich zur bisherigen Nutzung nicht wesentlich zunehmen.

Der vorliegende Bebauungsplan überplant eine Fläche, die bisher durch Freizeitgärten genutzt wurde. Es sind insgesamt 23 Kleingartenparzellen von der vorliegenden Planung betroffen.

Von den 23 betroffenen Kleingartenparzellen im Plangebiet waren im Juni 2016 noch 21 genutzt. Für 3 genutzte Parzellen liegen jedoch keine Pachtverträge oder Nutzungsverträge vor.

**Eine** der Gartenparzellen im Plangebiet wird durch einen **Einwohner der Gemeinde Mühlenbecker Land** genutzt, der in einem Einfamilienwohnhaus auf einem Grundstück wohnt, welches direkt an das Plangebiet angrenzt. Er nutzt die betreffende Gartenparzelle als Verlängerung seines Gartens. Die weiteren Nutzer wohnen in Berlin, Blankenfelde bzw. Glienicke/Nordbahn.

Alle 18 genutzten Parzellen mit bestehenden Nutzungsverträgen enden zum 31.03.2017.

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 Freizeitgärten 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 Freizeitgärten an diesem Standort nicht dauerhaft erhalten werden.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 10.07.2017 zum Entwurf des vorliegenden Bau-

ungsplans mit:

**„5. Belange des Bereiches Landwirtschaft**

**5.1 Weiterführende Hinweise**

**5.1.1 Allgemein**

*Die vom Bereich Landwirtschaft zu vertretenden Belange werden nicht berührt.“*

## **IV./ 2. Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Grünordnung**

Nach BNatSchG ist in der Bauleitplanung über Festsetzungen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zur ersatzweisen Kompensation von Beeinträchtigungen, die von dem vom Bauleitplan ermöglichten Eingriff in Natur und Landschaft ausgehen, abwägend zu entscheiden.

§1a BauGB regelt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Der vorliegende Bebauungsplan **dient der Innenentwicklung**. Gemäß **BauGB** wird der **Ausgleich nach dem Naturschutzrecht** für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß **§13a BauGB** wie folgt geregelt:

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

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

*(2) Im beschleunigten Verfahren*

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

Die Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauGB gemäß vorliegendem Bebauungsplan liegt im Plangebiet weit unterhalb des Schwellenwertes von GR 20.000m<sup>2</sup> (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 Maßes der baulichen Nutzung trägt der vorliegende Bebauungsplan dem Grundsatz der Vermeidung erheblicher Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft angemessen Rechnung.

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde unter V. ein Fachbeitrag zum Artenschutz erstellt. (siehe hierzu nachfolgend unter V.)

Zu den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft siehe unter III / 6.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 10.07.2017 zum Entwurf des vorliegenden Bebauungsplans mit:

**„3. Belange der unteren Naturschutzbehörde**

**3.1 Weiterführende Hinweise**

**3.1.1 Allgemein**

*Es ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Wohnbebauung Schönfließener Straße - An der Heidekrautbahn-Ost", OT Schildow im Rahmen eines § 13a BauGB-Verfahrens vorgesehen. Hierzu gibt es seitens der unteren Naturschutzbehörde (uNB) keine grundsätzlichen Einwände. Es gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land.*

Berücksichtigung:

Die Baumschutzsatzung wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

## V. Artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG - Fachbeitrag Artenschutz -

### V./1 Rechtliche Anforderungen und Methodik

#### V./1.1 Rechtliche Anforderungen

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

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

Mit Bezug zur Bauleitplanung regelt § 44 Abs. 5 BNatSchG:

„Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/ EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“

#### V./1.2 Methodik

Das Plangebiet umfasst eine Fläche geringer Größe. Wegen der Lage des Plangebietes im Siedlungsgebiet wird der vorliegende Bebauungsplan gemäß §13a BauGB als Planungsmaßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. (siehe unter I. / 3.)

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

Auszug aus:

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

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

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

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

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

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

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

<sup>79</sup> Birk, Bauplanungsrecht in der Praxis, Rn. 715.“

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

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

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

**Alle anderen besonders und streng geschützten Arten** sind im Rahmen der Eingriffsregelung nach §1a BauGB auf der Planungsebene zu behandeln. §1a BauGB regelt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Innenentwicklung. Gemäß §13a Abs. 2 Nr. 4. BauGB sind Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig zu betrachten. In sofern sind die **nur national geschützten Arten** im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes bezüglich der Anforderungen gemäß §44 BNatSchG **nicht zu prüfen**.

Auf der Grundlage einer **Potenzialanalyse** wird nachfolgend ermittelt, in wieweit die vorliegende Planung geeignet ist, drohende Verstöße gegen Verbote des §44 Abs. 1 BNatSchG zu verursachen und welche Arten hiervon betroffen sein könnten. Die Potenzialanalyse erfolgt an Hand der Biotopkartierung, die durch eigene Bestandserfassungen im Plangebiet erstellt wurde.

Darüber hinaus wurden **Begehungen zur Erfassung geschützter Arten** durchgeführt, die bei Verwirklichung der hier vorliegenden Planung durch drohende Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG betroffen sein könnten.

Im Ergebnis erfolgt die **Ermittlung möglicher Beeinträchtigungen** europarechtlich geschützter Arten durch die vorliegende Planung unter Berücksichtigung der Lebensraumansprüche der betreffenden Arten sowie die **Ableitung von Maßnahmen** zur Vermeidung drohender Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG.

Bei den **Begehungen im Plangebiet** wurde wie folgt verfahren:

(Zum Ergebnis der Begehungen siehe unter I./8.3.)

#### **Methodik der Erfassung von 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

Darüber hinaus wurde der Gehölzbestand im Plangebiet nach Vogelnestern aus vergangenen Nistperioden abgesucht. Vorhandene Nisthilfen (Nistkästen) wurden erfasst.

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.

#### **Methodik der Erfassung von Fledermäusen und weiteren Säugetieren**

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.

**Methodik der Erfassung von 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. Die Absuche nach Amphibien geschah zur Zeit der Amphibienwanderung Anfang April in den Dämmerungs- und ersten Nachtstunden.

Die Absuche nach Reptilien geschah am 05.04., 06.05. und 31.05.2016 mittags bei Temperaturen über 18°C.

**Methodik der Erfassung weiterer geschützter Arten**

Bei den vorstehend dargelegten Beobachtungen zur Erfassung geschützter Arten wurden zugleich alle artenschutzfachlich relevanten weiteren Beobachtungen vermerkt. Dies betrifft insbesondere die Überprüfung des Vorkommens von geschützten Insektenarten wie Käfer und Schmetterlingen sowie von geschützten Pflanzenarten.

In Bezug auf die europarechtlich geschützten Käferarten wurde das Plangebiet auch nach geeigneten Altbäumen abgesucht, die für diese Arten als Habitate dienen könnten.

Zur Ermittlung des möglichen Vorkommens der in Betracht kommenden europarechtlich geschützten Schmetterlingsarten wurde das Plangebiet auch nach deren Wirtspflanzen abgesucht.

**V./2 Potenzialanalyse auf Grund der vorhandenen Biotoptypen, Ermittlung möglicher betroffener Arten auf Grund der vorhandenen Habitatstrukturen**

**V./2.1 Eignung des Plangebietes als Habitat gemäß Biotoptypenkartierung zur hier vorliegenden Planung**

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 sind die Biotoptypen im Bereich des Plangebietes dargestellt.

Nr. gem. Bbg. Kartierschlüssel	Bezeichnung der Biotope	mögliche betroffene europarechtlich geschützte Arten auf Grund der vorhandenen Habitatstrukturen
10150	Kleingartenanlagen (PK) mit Gartenlauben und überdachten Freisitzen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahrungshabitat und Rückzugsraum für Fledermäuse,</li> <li>- Nahrungs- und Regenerationshabitat für Singvögel (Offenbrüter, Nischenbrüter, bei Nisthilfen auch Höhlenbrüter),</li> <li>- Nahrungshabitat und Rückzugsraum für Reptilien (bei Regenerations- und Hibernationsräumen im Schotterbett der benachbarten Heidekrautbahn),</li> <li>- Nahrungshabitat und Rückzugsraum für Amphibien (bei Regenerationsräumen in künstlichen Gartenteichen und im benachbarten Kienluchgraben),</li> <li>- Nahrungs- und Regenerationshabitat Insekten (Tagfalter, Käfer)</li> </ul>
12651	unbefestigte Wege (OVWO) (Scherrasen)	- Sonnenplätze Zauneidechse, die mögliche Rückzugsräume im Schotterbett der benachbarten Bahnlinie der Heidekrautbahn finden
12652 (OVWO)	Wege mit wasserdurchlässiger Befestigung (OVWW)	
07102	Laubgebüsch frischer Standorte (BLM)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahrungs- und Regenerationshabitat für Singvögel (Offenbrüter),</li> <li>- Nahrungshabitat und Rückzugsraum für Reptilien (bei Regenerations- und Hibernationsräumen im Schotterbett der benachbarten Heidekrautbahn),</li> <li>- Nahrungshabitat und Rückzugsraum für Amphibien (falls Regenerationsräume in künstlichen Gartenteichen möglich sind),</li> </ul>

Nr. gem. Bbg. Kartierschlüssel	Bezeichnung der Biotope	mögliche betroffene europarechtlich geschützte Arten auf Grund der vorhandenen Habitatstrukturen
	Bäume, auch größere Obstbäume	- Nahrungshabitat und Rückzugsraum für Fledermäuse, - Nahrungs- und Regenerationshabitat für Singvögel (Offenbrüter, bei Nisthilfen auch Höhlenbrüter),

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

### V./2.2 Eignung der Umgebung des Plangebietes als Habitat

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 europarechtlich geschützte Arten auf Grund der vorhandenen Habitatstrukturen
011333	Kienluchgraben Graben II. Ordnung, V-Profil, weitgehend naturfern, ohne Verbauung einschließlich Böschung	möglicher Lebensraum für Amphibien (Der unverrohrte Teil des Kienluchgrabens ist mindestens 80m vom Plangebiet entfernt. Zwischen dem Graben und dem Plangebiet liegen Siedlungsflächen und die Bahnlinie der Heidekrautbahn.) Das Plangebiet liegt mit einer Geländehöhe von ca. 43,3 m über NHN etwa 4m höher als der am 06.08.2015 gemessene Wasserstand des Grabens von 39,3 m über NHN.
12661 (OVGAxG)	Bahnböschung	Das Schotterbett der Heidekrautbahn ist ein von früher her bekanntes Habitat der Zauneidechse. Im Bereich des Plangebietes liegt die Bahnstrecke ca. 1,5m eingesenkt in das Gelände. Die Bahnböschung und der wesentliche Teil des begleitenden Gehölzsaumes liegen außerhalb des Plangebietes.

### V./3 Ergebnisse der Begehungen zur Erfassung geschützter Arten im Plangebiet

#### V./3.1 Begehungsprotokolle

Nachfolgend werden die o. a. Begehungen im Plangebiet mit ihren wesentlichen Ergebnissen aufgeführt. (Zur Methodik der Erfassungen siehe unter V/1.2) Die hier getroffenen artenbezogenen Beobachtungen sind in die nachfolgenden Ausführungen eingeflossen.

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
29.03.2016	18.30-19.15	7°C, leichte Regenschauer	Absuche auf Altnester in Hecken und Gehölzen: ohne Fund Viele <b>Nistkästen</b> in den Gartenparzellen – Kartierung der Nistkästen - 3 Gartenhäuschen mit <b>Teilunterkellerung</b> - Sichtnachweis mehrere <b>Haussperlinge</b> Hecke am Westrand (zur Bahn) - Sichtnachweis 2 <b>Amseln</b> - Nahrungssuche - Sichtnachweis <b>Zeisig</b> – In südlich benachbarter Birke
- 1 - türkis			

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
04.04.2016	6.00-6.30	10°C, bedeckt	Absuche im Schwerpunkt auf Avifauna: - mehrere <b>Kohlmeisen</b> Sichtnachweis und revieranzeigend - mehrere <b>Amseln</b> : Sichtnachweise - Nahrungssuche - <b>Amsel</b> singend von östlich des Plangebietes - <b>Hausrotschwanz</b> revieranzeigend von NO
- 2 - blau-grün			

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
05.04.2016	15.15-16.00	22°C sonnig, leicht diesig, hohe Luftfeuchte starkes Begängnis durch Fußgänger und Radfahrer	Absuche am Westrand des Plangebietes auf Zauneidechsen: ohne Fund Absuche auf Altnester in den Gehölzen am Südrand des Plangebietes: keine Funde
- 3 - grün			



Heidekrautbahn südlich des Plangebietes – Querung Schönfließener Straße



Heidekrautbahn-Gelände westlich des Plangebietes

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
11.04. 2016 - 4 – gelb	16.00-16.20	12°C bedeckt	- <b>Kohlmeisen</b> – revieranzeigend im Plangebiet Mitte-Süd - <b>Hausrotschwanz</b> bei Parzellen Nr.16 u.17

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
20.04. 2016 - 5 – orange	5.30-6.00	6°C, leichter Wind aus W bedeckt	- <b>Kohlmeise</b> Ost Mitte - <b>Blaumeise</b> Südrand - <b>Amsel</b> - <b>Heckenbraunelle</b> NW - mehrere Gartenteiche - Fischbesatz



In mehreren Gärten finden sich kleine künstliche Gartenteiche, an denen bisweilen Frösche zu hören sind. Da die Teiche jedoch sehr flach sind und starken Fischbesatz (Goldfische, Goldfische) aufweisen, kommen sie als Regenerationsort für Amphibien nicht in Frage.

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
25.04. 2016 - 6 – rot	19.45-20.30	wolkenlos, klar, 10°C Sonnenuntergang	- <b>Amselgesang</b> östlich des Plangebietes - <b>Blaumeise</b> revieranzeigend - <b>Kohlmeise</b> revieranzeigend - <b>Hausrotschwanz</b> östlich des Plangebietes - 2 <b>Heckenbraunellen</b> in Hecke am Westrand des Plangebietes (audio) -Feststellung und Ergänzung der Kartierung von Nistkästen im Plangebiet

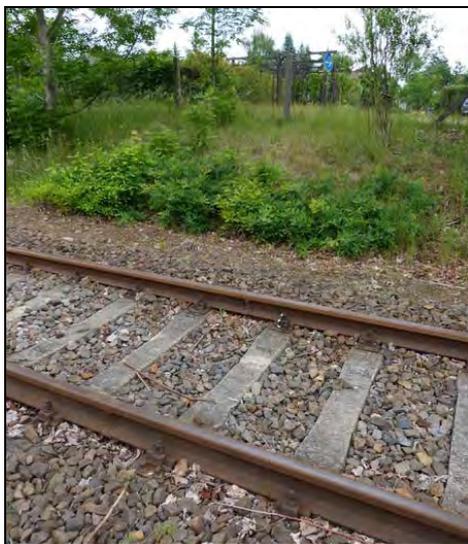


Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
06.05. 2016 - 7 – rotbraun	11.30-12.15	wolkenlos, klar, 23°C Mittag	Absuche Reptilien mit Schwerpunkt auf Randbereich zur Heidekrautbahn – ohne Fund Absuche Amphibien in Gartenteichen: starker Fischbesatz verhindert Nutzung als Regenerationshabitat

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
11.05.2016 - 8 - braun	6.30-7.30	SA klare Luft 12°C	<b>Amsel</b> Gesang von Haus östlich des Plangebietes <b>Hausrotschwanz</b> revieranzeigend von nordöstlich des Plangebietes

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
23.05.2016 - 9 - violett	19.30-20.30	Abend Regenneigung	- keine Fledermäuse über dem Plangebiet - <b>Hausrotschwanz</b> revieranzeigend nordöstlich des Plangebietes - <b>Amsel</b> revieranzeigend östlich des Südteils des Plangebietes

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
31.05.2016 - 10 - lila	12.30-13.30	26°C warmes trockenes Wetter	Absuche potenzieller Sonnenplätze / Offenbodenflächen / Verstecke von Reptilien Insbesondere im Randbereich der Heidekrautbahn (zwischen Schotter und Gehölzsaum): keine Funde



Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
06.06.2016 - 11 - blau	04.00 – 04.30	14°C klar Sonnen aufgang	- <b>Amsel</b> südöstlich - <b>Amsel</b> nördlich - <b>Hausrotschwanz</b> auf Neubau Schönfließener Straße - 9 Übernachtungs-PKW im Gebiet



**V./3.2. Kartierung der Ergebnisse der Begehungen zur Erfassung geschützter Arten**



## V.14 Mögliche Beeinträchtigungen europarechtlich geschützter Arten durch die vorliegende Planung, Ableitung von Maßnahmen

### V.14.1 Vorbemerkungen

Entsprechend dem **Ergebnis der Biotoptypenkartierung** zur hier vorliegenden Planung (siehe unter V./2) können im Plangebiet und dessen Umgebung Tierarten wie folgt betroffen sein:

- Fledermäuse,
- Reptilien (Zauneidechse)
- Amphibien
- Insekten (Tagfalter, Käfer)
- siedlungstypische Vögel (Höhlenbrüter, Nischenbrüter, Freibrüter)

Entsprechend den Ausführungen unter **I./8.1 Rechtliche Anforderungen und Methodik** sind im Bebauungsplanverfahren nach §13a BauGB nur die europarechtlich geschützten Arten (Arten gemäß Anhang VI-Arten nach FFH-RL und europäischer Vogelschutzrichtlinie) zu betrachten.

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

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

Um zu ermitteln, in wie weit Anhaltspunkte für mögliche drohende Verstöße gegen Verbote des §44 Abs. 1 BNatSchG bestehen, werden nachfolgend die in Betracht kommenden europarechtlich geschützten Arten bzw. Artengruppen aufgeführt und es wird geprüft, in wie weit diese Arten im Plangebiet geeignete Habitate vorfinden und ob eine mögliche planungsrelevante Betroffenheit durch die Planung besteht.

Die nachfolgende Betrachtung bezieht sich auf die Verbotstatbestände gemäß §44(1) BNatSchG.

Das sind:

#### **§44(1)1. BNatSchG Tötungsverbot**

*"... Ein sachgerechtes Verständnis führt nach der hier angeführten Entscheidung des BVerwG daher zu der Auslegung, dass eine **Erfüllung des Tötungstatbestandes** dann vorliegt, **wenn sich das Kollisionsrisiko für die betroffenen Tierarten durch das Vorhaben in signifikanter Weise erhöht** (BVerwG, U. v. 12.03.2008 – 9 A 3.06 –, BVerwGE 130, 299 Rn. 219 ; U. v. 09.07.2008 – 9 A 14.07–, BVerwGE 131, 274 Rn. 91 ). Ein solcherart signifikant erhöhtes Risiko (zu Kriterien, vgl.Fellenberg, UPR 2012, 321, 326 f.) einer Tötung ist gegeben, wenn die Wahrscheinlichkeit des Todes sich in Folge der Errichtung oder des Betriebs eines Vorhabens deutlich erhöht (so BVerwG, U. v. 09.07.2009 – 4 C 12.07 –, NVwZ 2010, 123 Rn. 42; OVG Nordrhein-Westfalen, U. v.17.02.2011 – 2 D 36.09.NE –, juris. Rn. 158 sowie Louis, NuR 2009, 91, 93). Hiervon kann nur dann ausgegangen werden, wenn es um Tiere solcher Arten geht, die aufgrund ihrer Verhaltensweisen gerade im Bereich des Vorhabens ungewöhnlich stark von den davon ausgehenden Risiken betroffen sind und außerdem diese besonderen Risiken durch die konkrete Ausgestaltung des Vorhabens einschließlich der geplanten Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen sich nicht beherrschen lassen (so BVerwG, U. v. 18.03.2009 – 9 A 39.09 –, NVwZ 2010, 44 Rn. 58 [BVerwG 18.03.2009 - BVerwG 9 A 39.07] ). Angesichts dessen genügt die reine Möglichkeit einer Tötung nicht für die Auslösung eines Verbotstatbestands. Bei nur selten eintretenden Ereignissen kann aufgrund der fehlenden Voraussehbarkeit nicht mehr von einer absichtlichen Tötung ausgegangen werden (VGH Kassel, U. v. 16.07.2008 – 11 C 1975.07.T –, ZUR 2009, 93 Rn. 83). Die Steigerung des Tötungsrisikos muss deutlich sein (Fellenberg, in: Kerkmann, Naturschutzrecht in der Praxis, § 7 Rn. 84).*

(Berliner Kommentar zum Baugesetzbuch, § 1a BauGB Rn. 613, Mitschang, 2015 Wolters Kluwer Deutschland GmbH - Werner Baurecht, Rechtsstand 20. November 2014)

#### **§44(1)2. BNatSchG Störungsverbot während bestimmter Zeiten (Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten)**

*"§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG verbietet eine Störung nur dann, wenn sie »erheblich« ist. Hierzu kann § 44 Abs. 1 Nr. 2 Hs. 2 eine Legaldefinition entnommen werden, nach der eine erhebliche Störung vorliegt, »wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.« ..."* (Berliner Kommentar zum Baugesetzbuch, § 1a BauGB Rn. 627, Mitschang, 2015 Wolters Kluwer Deutschland GmbH - Werner Baurecht, Rechtsstand 20. November 2014)

**§44(1)3. BNatSchG Schutz von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten**

**Nahrungs- und Jagdreviere gehören nicht zu den Fortpflanzungs- und Ruhestätten**, "weil sich die Tiere dort bewegen, ohne allerdings nach Ruhe und Geborgenheit zu suchen ( BVerwG, U. v. 11.01.2001 – 4

C 6.00 –, BVerwGE 112, 321, 325 ). Geschützt wird nicht der Lebensraum der besonders geschützten Arten insgesamt, sondern nur selektiv die bezeichneten Lebensstätten, die durch bestimmte Funktionen geprägt sind ( BVerwG, U. v. 12.03.2008 – 9 A 3.06 –, BVerwGE 130, 299 Rn. 222 ; U. v. 09.07.2008 – 9 A 14.07 –, BVerwGE 131, 274 Rn. 100)" (Berliner Kommentar zum Baugesetzbuch, § 1a BauGB Rn. 620, Mitschang, 2015 Wolters Kluwer Deutschland GmbH - Werner Baurecht, Rechtsstand 20. November 2014)

**V./4.2 Europarechtlich geschützte Arten, die im Anhang IV der FFH -Richtlinie aufgeführt sind****V./4.2.1 Vorbemerkungen**

Die nachfolgenden zusammenfassenden Erläuterungen der spezifischen Anforderungen der Lebensräume der betreffenden Arten erfolgen unter Verwendung der Angaben des Internethandbuchs Arten des Bundesamtes für Naturschutz, <http://www.ffh-anhang4.bfn.de/> mit Stand vom 04.02.2015 und der Veröffentlichung des LUGV Bbg. "Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg 17. Jg. Heft 2,3 2008 Säugetierfauna des Landes Brandenburg - Teil 1: Fledermäuse" sofern keine anderen Quellen angegeben werden.

**V./4.2.2 Überprüfung Amphibien**

Aus der Artengruppe der Amphibien sind in Deutschland 13 Arten im Anhang IV der FFH -Richtlinie aufgeführt. Davon werden nachfolgend die Arten betrachtet, die im Land Brandenburg einen Verbreitungsraum haben. Es wird geprüft, ob diese Arten im Plangebiet bzw. dessen Umgebung einen geeigneten Lebensraum haben können und in wieweit sie von der vorliegenden Planung betroffen sein können.

Hierbei wurde Folgendes berücksichtigt:

Westlich in einem **Abstand von mindestens 70m zum Plangebiet** verläuft der Kienluchgraben, der grundsätzlich ein geeignetes Habitat für Amphibien sein könnte.

Der Kienluchgraben (auch als Schildower Westgraben bezeichnet) ist ein Entwässerungsgraben. 2015/2016 wurde der Kienluchgraben intensiv gepflegt und das V-förmige Grabenprofil wurde freigestellt.

Der Kienluchgraben beginnt nordwestlich des Plangebietes und setzt sich südwestlich des Plangebietes, südlich der Schönfließer Straße, in südlicher Richtung fort. Er mündet in das Kindelfieß. (siehe auch unter I./7.1.1 Biotopverbund) Nördlich der Schönfließer Straße, südwestlich des Plangebietes, sowie unter der Schönfließer Straße ist der Kienluchgraben verrohrt, so dass der Biotopverbund hier unterbrochen ist.

Die Geländehöhe im Plangebiet liegt ca. 4m höher als der Wasserspiegel im Plangebiet. Während im Bereich des Kienluchgrabens teilweise torfige Böden vorhanden sind, weist das Plangebiet sandige Böden auf. (Siehe unter I./6)

Bei den Begehungen am 29.03.2016, am 04.04.2016, am 05.04.2016, am 11.04.2016, am 20.04.2016, am 25.04.2016, am 06.05.2016, am 11.05.2016, am 23.05.2016 und am 06.06.2016 wurde das Plangebiet auch nach Amphibien bzw. nach hierfür geeigneten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten abgesehen. Im Plangebiet wurden mehrere kleine Gartenteiche festgestellt, die prinzipiell mögliche Laichgewässer für Amphibien sein könnten. Hier wurden zeitweise rufende Frösche festgestellt. Die Gewässer weisen jedoch einen hohen Fischbesatz (Goldfische, Goldorfen) auf und sind damit als Regenerationsort für Amphibien ungeeignet.

Es wurde auch der minimal 70 m entfernte Kienluchgraben nach Amphibien bzw. Amphibienlaich abgesehen. Es wurden keine Exemplare von Amphibien im Plangebiet oder Amphibienlaich im Kienluchgraben gefunden. Wegen des nahezu vegetationsfreien Zustandes war der Kienluchgraben gut einsehbar. Wie auch unter I./7. Natur- und Landschaft dargestellt, wird das Plangebiet von Gärten und teilversiegelten Erschließungswegen eingenommen. Da es sich um Erholungsgärten handelt, dominieren Scherrasenflächen. (siehe Bestandsdarstellung unter I / 4.1.) Vegetationsfreier lockerer grabfähiger Boden ist so gut wie nicht vorhanden.

Da die Gartenlauben im Plangebiet im Winter ungeheizt sind, bieten diese keine frostfreien Überwinterungsquartiere. Dies wurde durch Befragung der Gartennutzer bestätigt.

**worst-case-Betrachtung**

Art Bezeichnung	spezifische Anforderungen Lebensraum	mögliche Habitate im Plangebiet oder dessen Umgebung	mögliche Betroffenheit durch die Planung
Kammolch (Triturus cristatus)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bevorzugter Lebensraum: größere Feuchtgrünlandbestände im Wechsel mit Hecken, Feldgehölzen und Wäldern und einem guten Angebot an Kleingewässern</li> <li>- verbringt einen großen Teil des Jahres im Wasser (ab Februar bis August)</li> <li>- lebt in Gewässern mit ausgeprägtem Ufer- und Unterwasserbewuchs, die frei von räuberischen Fischen sind,</li> <li>- Gewässer müssen gut besonnt sein und einen reich gegliederten Gewässergrund haben,</li> <li>- Landlebensraum befindet sich idealerweise in unmittelbarer Nachbarschaft der Laichgewässer und ist reich an Versteckmöglichkeiten unter Holz- oder Steinhäufen, im Wurzelbereich der Bäume oder auch in Kleinsäugerbauen</li> </ul>	Der mit v-förmigem Profil technisch ausgebaute Kienluchgraben (in 70m Entfernung) bietet nach der Entkrautung 2015/2016 in seinem nahezu vegetationsfreien Zustand keinen geeigneten Sommerlebensraum /Laichgewässer.	keine
Kleiner Wasserfrosch (Rana lessonae)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bevorzugte Lebensstätte sind moorige und sumpfige Wiesen- und Waldweiher,</li> <li>- bevorzugter Wasseraufenthalt während der Fortpflanzungszeit von März/April bis Ende Juni/Anfang Juli</li> <li>- danach Lebensraum auf Wiesen und Weiden und in Wäldern in der weiteren Umgebung des Laichgewässers</li> <li>- bevorzugt zur Fortpflanzung kleine bis mittelgroße, üppig bewachsene, möglichst nährstoffarme Stillgewässer, die sich sowohl im Offenland als auch im Wald befinden können</li> <li>- Paarungsrufe auch am Tag</li> <li>- meidet vom Menschen stärker überformte Lebensräume</li> </ul>	Der mit v-förmigem Profil technisch ausgebaute Kienluchgraben bietet nach der Entkrautung 2015/2016 in seinem nahezu vegetationsfreien Zustand keinen geeigneten Sommerlebensraum /Laichgewässer.	keine
Knoblauchkröte (Pelobates fuscus)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ideale Lebensstätten sind offene Agrarlandschaften und Heidegebiete mit grabfähigen Böden und einem guten Angebot an krautreichen, nährstoffreichen Weihern und Teichen.</li> <li>- ist in ihrem Lebensraum auf geeigneter Laichgewässer angewiesen</li> <li>bevorzugt verlässlich mind. 30cm Wasser führende Gewässer mit Krautschicht und Röhricht gern auch inmitten extensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen (kein Dünger, keine Pestizide) sofern sie warm und sonnenexponiert sind. Die besonders großen Larven (bis 12 cm, maximal 20cm) überwintern tw. im Gewässer</li> <li>- typischer Kulturfolger, besiedelt überwiegend landwirtschaftlich genutzte Gebiete im Tiefland, kann aber auch im direkten Umfeld des Menschen auftreten (z.B. städtische Brachflächen, Gärten oder Abbaugelände).</li> <li>- gräbt sich bei Gefahr ein,</li> <li>- gräbt in lockerem Boden in frostfreier Tiefe bis zu 1m Wohn- und Überwinterungshöhlen, gern auch in vorgefundene Mäusehöhlen</li> <li>nachtaktiv auch auf trockenen Ackerflächen</li> <li>Wanderungen nur in warmen windstillen Nächten mit hoher Luftfeuchte</li> <li>- Abstand Regenerationsort – Winterort: 200-400m</li> </ul>	Der mit v-förmigem Profil technisch ausgebaute Kienluchgraben bietet nach der Entkrautung 2015/2016 in seinem nahezu vegetationsfreien Zustand keinen geeigneten Sommerlebensraum /Laichgewässer.	keine
Kreuzkröte (Bufo calamita)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- natürlicher Lebensraum im Überschwemmungsbereich natürlicher oder naturnaher Flussauen</li> <li>- weicht als Kulturfolger auch auf vom Menschen geschaffene, trockenwarme, offene Lebensräume (z.B. Sandgruben) aus</li> <li>- Juvenile Exemplare sind auch tagaktiv und stark vagabundierend (bis 2,5 km)</li> <li>- Besiedelt schnell neu entstandene geeignete Lebensräume.</li> <li>- Bewuchs durch Gräser, Kräuter und Gehölze steht günstigen Lebensbedingungen entgegen</li> <li>- benötigt Versteckmöglichkeiten unter Steinen, Steinplatten und Schutt, Erdhöhlungen und –spalten, dort in selbstgegrabenen Höhlen.</li> <li>- nutzt als Laichgewässer zumeist unbewachsene und voll besonnte Pfützen, Fahrspuren und andere nur zeitweilig wasserführende Tümpel, neutraler bis leicht basischer pH-Wert begünstigt die Larvenentwicklung</li> </ul>	- Der technisch ausgebaute Kienluchgraben käme prinzipiell z.Z. als Lebensraum für die Kreuzkröte in Betracht. Er führt jedoch aus einer benachbarten Grundwasserabsenkung nur temporär Wasser. Wegen der Verrohrung im südlich angrenzenden Abschnitt ist er für die Art eher nicht erreichbar. Das Plangebiet ist zudem mind. 70m vom unverrohrten Teil des Kienluchgrabens entfernt. Die ca. 1,5m eingesenkte Bahntrasse der Heidekrautbahn sowie Siedlungsflächen liegt zwischen dem Plangebiet und dem Kienluchgraben.	keine
Laubfrosch (Hyla arborea)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- besiedelt bevorzugt vielfältig strukturierte Landschaften mit hohem Grundwasserspiegel und einem reichhaltigen Angebot geeigneter Laichgewässer</li> <li>- Gewässer sollten fischfrei und gut besonnt sein und möglichst große Flachwasserzonen mit angrenzenden Vertikalstrukturen (Röhricht, Gehölze, Gebüsch) aufweisen.</li> <li>- die Art ist wärmeliebend,</li> </ul>	- Kienluchgraben verfügt über keine Flachwasserzonen mit angrenzenden Vertikalstrukturen (Röhricht, Gehölze, Gebüsch) Gemäß den Erfassungen auf denen das Artenschutzprogramm Laubfrosch des Lan-	keine

Art Bezeichnung	spezifische Anforderungen Lebensraum	mögliche Habitate im Plangebiet oder dessen Umgebung	mögliche Betroffenheit durch die Planung
	- überwintert terrestrisch in Erdhöhlen, Laubhaufen, Bodenlücken unter Laubbäumen – nicht in huminsaurer Nadelgehölzen. - wandert wenig	des Brandenburg basiert, befinden sich im Südteil des Landkreises Oberhavel (Alt-kreis Orbg.) keine Vorkommen des Laubfroschs.	
Moorfrosch (Rana arvalis)	- bevorzugte Lebensräume mit hohem Grundwasserstand auf organogenen Böden - Feucht- und Nasswiesen, Bruch- und Auenwälder sowie Moorlandschaften - benötigt fischfreie und pflanzenreiche Gewässer zur Fortpflanzung - bevorzugt flache, besonnte Offenwasserstellen über Flutrassen in größeren Feuchtgebieten	Der mit v-förmigem Profil technisch ausgebaute Kienluchgraben bietet nach der Entkrautung 2015/2016 in seinem nahezu vegetationsfreien Zustand keinen geeigneten Sommerlebensraum /Laichgewässer.	keine
Rotbauchunke (Bombina bombina)	- besiedeln ein breites Spektrum an stehenden, pflanzenreichen und besonnten Gewässern, wie Feldsölle, Teiche oder Druckwassertümpel (Qualmwasser) und Überschwemmungsflächen in den Flussauen - Auen der Tieflandflüsse mit ihrem vielfältigen Angebot an Stillgewässern und die Flachwasserzonen der Tieflandseen sind bevorzugten Lebensräume - als Larvalgewässer bevorzugt werden gut besonnte, fischfreie und pflanzenreiche Stillgewässer	Der mit v-förmigem Profil technisch ausgebaute Kienluchgraben bietet nach der Entkrautung 2015/2016 in seinem nahezu vegetationsfreien Zustand keinen geeigneten Sommerlebensraum /Laichgewässer.  Gemäß den Erfassungen auf denen das Artenschutzprogramm Rotbauchunke des Landes Brandenburg basiert, befinden sich im Raum Schildow keine bekannten Vorkommen der Rotbauchunke	keine
Wechselkröte (Bufo viridis)	- ursprünglicher Steppenbewohner, bevorzugt trocken-warme und offene Kulturlandschaften mit grabbaren Böden und lückigem bzw. niedrigem Pflanzenbewuchs bevorzugt offene, trockenwarme Lebensräume mit grabbaren, unbewachsenen Böden - benötigt zur Fortpflanzung warme sonnenexponierte Gewässer, Kleinstgewässer werden gemieden; bevorzugt vegetationsfreie Gewässer.	- trocken-warme Lebensräume mit grabbaren unbewachsenen Böden sind wegen der Gartennutzungen im Plangebiet nicht vorhanden	keine

### V./4.2.3 Überprüfung Reptilien

Aus der Artengruppe der Reptilien sind in Deutschland 9 Arten im Anhang IV der FFH -Richtlinie aufgeführt. Davon werden nachfolgend die Arten betrachtet, die im Land Brandenburg einen Verbreitungsraum haben. Es wird geprüft, ob diese Arten im Plangebiet bzw. dessen Umgebung einen geeigneten Lebensraum haben können und in wie weit sie von der vorliegenden Planung betroffen sein können.

Der Bahndamm der Heidekrautbahn ist ein aus früherer Zeit bekanntes Habitat und ein Ausbreitungsraum der Zauneidechse. Bei den Begehungen am 05.04.2016, am 06.05.2016 und am 31.05.2016 wurde das Plangebiet und der angrenzende Bahndamm bei geeigneter Witterung auch nach Reptilien bzw. nach hierfür geeigneten weiteren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten abgesucht. (siehe unter V./1.2) Es wurden keine Exemplare von Reptilien im Plangebiet oder im Bereich des Bahndammes gefunden.

Die nach West geneigte Bahnböschung der Heidekrautbahn mit dem angrenzenden Gehölzsaum wäre als Sonnenplatz mit Versteckmöglichkeit geeignet. Diese Bereiche liegen, mit Ausnahme eines Randbereiches des Gehölzsaumes, jedoch außerhalb des Plangebietes. Auch hier wurden jedoch keine Zauneidechsen beobachtet. Die Gärten im Plangebiet wiesen keine geeignete Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für Reptilien auf.

### worst-case-Betrachtung

Art Bezeichnung	Spezifische Anforderungen Lebensraum	Mögliche Habitate im Plangebiet oder benachbart	Mögliche Betroffenheit durch die Planung
Europäische Sumpfschildkröte (Emys orbicularis)	- siedelt in Resten nur noch in wenigen natürlichen Vorkommen, in Seen- und Bruchlandschaften östlich der Elbe - als Lebensraum werden stark verkräutete, schlammige, gelegentlich langsam fließende Gewässer besiedelt, oft mit Flachwasserzonen, die sich bei Sonneneinstrahlung schnell erwärmen - in den Wohngewässern kommt den Sonnenplätzen eine besondere Bedeutung zu	- Der mit v-förmigem Profil technisch ausgebaute Kienluchgraben bietet nach der Entkrautung 2015/2016 in seinem nahezu vegetationsfreien Zustand keinen	keine

	- Eiablageplätze können auch in weiterer Entfernung zum Wohngewässer liegen, wenn sonnenexponierte, lückig bewachsene, zum Graben geeignete Böden im Gewässerumfeld fehlen	geeigneten Lebensraum.	
Östliche Smaragdeidechse ( <i>Lacerta viridis</i> )	- besiedelt besonnte, nach Süden ausgerichtete Hänge sowie Trockenmauern, Schotterhalden, Wiesenkanten und felsige Lebensräume (Donautal), als auch Heidegebiete, Schonungen mit jungen Kiefern und Böschungen mit sandigem Bodengrund (Brandenburg) - Kleinstrukturen aus Baumstubben, Knüppelholzhäufen, dichten Gebüsch (z.B. Brombeere) dürfen nicht fehlen - in Brandenburg lebt die Östliche Smaragdeidechse von allem an Straßen und Wegböschungen sowie im Randbereich von Kiefernforsten und -schonungen auf nährstoffarmen Sandböden	- nährstoffarme trockene Sandböden sind im Plangebiet und dessen Umgebung nicht vorhanden	keine
Schlingnatter ( <i>Coronella austriaca</i> )	- besiedeln trocken-warme, kleinräumig gegliederte Lebensräume, die sowohl offene, oft steinige Elemente (Felsen, Steinhäufen/-mauern), liegendes Totholz als auch niedrigen Bewuchs im Wechsel mit Rohbodenflächen, aber auch Gebüsche oder lichten Wald aufweisen - in den nördlichen Verbreitungsgebieten stellen sandige Heidegebiete sowie Randbereiche von Mooren bzw. degenerierte Hochmoorkomplexe die wichtigsten Lebensräume dar - Kleinräumig gegliederte Lebensräume (Strukturvielfalt) ermöglichen den Tieren einen Wechsel zwischen Sonnenplätzen und Versteckmöglichkeiten. - zu ihrer Beute zählen Eidechsen und Blindschleichen, Mäuse und in Einzelfällen auch Amphibien und nestjunge Vögel	Keine geeignete Habitatstruktur im Plangebiet und dessen Umgebung vorhanden, da trocken-warme, kleinräumig gegliederte Lebensräume mit Rohbodenflächen fehlen	keine
Zauneidechse ( <i>Lacerta agilis</i> )	- besiedelt die verschiedensten, vor allem durch den Menschen geprägten Lebensräume wie Weinberge, Gärten, Parkanlagen, Felddraine, Wegränder, Böschungen, Dämme, Bahntrassen, wenig genutzte Wiesen und Weiden, Abgrabungs- und Rohbodenflächen - auch in Dünen- und Heidegebieten, an naturnahen Waldrändern, auf Halbtrocken- und Trockenrasen sowie an Rändern von Feuchtwiesen oder Niedermooren zu finden - entscheidend ist das Vorhandensein geeigneter Sonnen- (z.B. auf Steinen, Totholz oder freien Bodenflächen) und Versteckplätze sowie bewuchsfreier Flächen mit geeignetem Grund zur Eiablage. - ist im Norddeutschen Tiefland eng an Sandböden gebunden	- Das Schotterbett der Heidekrautbahn sowie die Bahnböschung mit Gehölzsaum bieten angrenzend an das Plangebiet geeignete Versteckmöglichkeiten für die Zauneidechse, Bisher wurden im Bereich des Plangebietes jedoch keine Zauneidechsen beobachtet. Die bisherige Straße In den Ruthen ist wegen ihrerverkehrlichen Nutzung hierfür weniger geeignet. Die Gärten bieten wegen der gärtnerischen Nutzung kaum geeigneten Lebensraumstrukturen. Die benachbarten Wohnnutzungen sind begleitet durch einen hohen Katzenbestand, die mögliche Zauneidechsen intensiv bejagen.	keine

#### V./4.2.4 Überprüfung Säugetiere - Fledermäuse

Aus der Artengruppe der **Säugetiere - Fledermäuse** sind in Deutschland 25 Arten im Anhang IV der FFH -Richtlinie aufgeführt. Davon werden nachfolgend die Arten betrachtet, die im Land Brandenburg einen Verbreitungsraum haben. Es wird geprüft, ob diese Arten im Plangebiet bzw. dessen Umgebung einen geeigneten Lebensraum haben können und in wieweit sie von der vorliegenden Planung betroffen sein können.

Die Bäume im Plangebiet und dessen Umgebung wurden am 29.3., 5.4. und am 11.4.2016 nach Höhlungen abgesucht. (siehe unter V./1.2) Da die Gehölze zu diesem Zeitpunkten laubfrei waren, konnte das Absuchen nach Höhlungen ohne wesentliche Einschränkungen erfolgen. Es wurden keine Höhlungen festgestellt, die als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für Fledermäuse geeignet sein könnten.

Entsprechend den Begehungsprotokollen wurden bei den Abendbegehungen am 29.03.2016, am 25.04.2016 und am 23.05.2016 über dem oder in der Nähe des Plangebietes keine jagenden Fledermäuse beobachtet. Befragte Kleingärtner erzählten von vereinzelt jagenden Exemplaren über dem Plangebiet. Es ist jedoch davon auszugehen, dass in den Hohlräumen der Dächer der Gartenlauben zumindest Sommerlebensräume ubiquider Arten anzutreffen sein werden (s.u.).

**worst-case-Betrachtung**

Art Bezeichnung	Spezifische Anforderungen Lebensraum	Mögliche Habitate im Plangebiet oder benachbart	Mögliche Betroffenheit durch die Planung
<p>Bechsteinfledermaus (Myotis bechsteinii)</p>	<p><u>Vorkommen:</u> in OHV bisher nur vereinzelt im Norden des Landkreises. Thermophil, verinselte Vorkommen  <u>Lebensraum:</u> typische Waldfledermaus, bevorzugt naturnahe feuchte Laubwälder (Eichen-Buchen-Mischwälder) mit kleinen Wasserläufen, Blößen und Lichtungen und einem höhlenreichen Altholzbestand gegenüber nadelholzreichen Misch- oder Nadelwäldern, benötigt großes Baumhöhlenangebot, das besonders in alt- und totholzreichen Wälder zu finden ist                      - in einigen Regionen nutzt die Art auch Streuobstwiesen und andere halboffene Landschaften zur Jagd  <u>Quartiere:</u> Baumhöhlen  <u>Winter:</u> Bunker, Stollen, Keller, hohe Luftfeuchte (1)-7-(9)°C</p>	<p>- keine geeignete Habitatstruktur im Plangebiet und dessen Umgebung vorhanden, da Wälder mit Alt- und Totholz sowie entsprechenden Baumhöhlen fehlen                      - keine frostfreien Keller o. ä. als Überwinterungsplatz vorhanden</p>	<p>Keine</p>
<p>Braunes Langohr (Plecotus auritus)</p>	<p><u>Vorkommen:</u> weit verbreitet  <u>Lebensraum:</u> sowohl baum- als auch gebäudebewohnende Fledermausart - ist jedoch trotz der regelmäßig in Gebäuden nachgewiesenen Quartiere als Waldfledermaus einzuordnen                      - kommt in lockeren Nadel-, Misch-, Laub- und Auwäldern vor                      - weist deutliche Bindung an Waldbestände mit ausgeprägten, mehrstufigen Schichten auf                      - in Ausnahmefällen können sogar Kiefernmonokulturen besiedelt werden, wenn einzelne alte Bäume mit Quartiermöglichkeiten vorhanden sind                      - im Siedlungsbereich werden Parks, Gartenanlagen, Friedhöfe und Obstbaumanlagen besiedelt                      - als Jagdgebiete dienen Wälder, Obstwiesen, Gebüschgruppen, Hecken und insektenreiche Wiesen                      - Jagd im Rüttelflug, Absammeln von Nahrungstieren  <u>Quartiere:</u> Baumhöhlen, Nistkästen, sehr variabel  <u>Winter:</u> keine Massenüberwinterungsquartiere bekannt</p>	<p>- Die kleinflächige Gartenanlage im Plangebiet weist nur verhältnismäßig geringen Baumbestand auf.                      - Der große Scheerrasenanteil im Plangebiet bietet nur wenig strukturreiches Habitat                       Vorkommen im Plangebiet unwahrscheinlich.</p>	<p>Keine</p>
<p>Breitflügel-fledermaus (Eptesicus serotinus)</p>	<p><u>Vorkommen:</u> weit verbreitete Art  <u>Lebensraum:</u> synanthrop, typische Gebädefledermaus, die in Deutschland ihre Quartiere im Sommer fast ausschließlich an und in Gebäuden bezieht                      - besiedelt auch größere Städte, mitunter sogar Großstädte, wenn die Nahrungsversorgung durch entsprechende Anteile an Grünanlagen gewährleistet ist - in Siedlungen kann sie häufig bei der Jagd um Straßenlaternen beobachtet werden                      - als Jagdgebiete dienen vor allem kleinere Offenlandbereiche, oft mit Gehölzanteilen (baumbestandene Weiden, Parklandschaften, Waldränder u.ä.)                      - jagt überwiegend über Grünland, entlang von Baumreihen, an Waldrändern und nahe von Baumgruppen oder Einzelbäumen, sowie in hochstämmigen Buchenwäldern unter dem Blätterdach                      - entfernt sich dabei von Baumbeständen nicht mehr als 40m  <u>Nahrung:</u> ernährt sich überwiegend von größeren Käfern, Nachtfaltern, die bereits ab der frühen Abenddämmerung gejagt werden  <u>Quartiere:</u> meist sehr gut versteckt (z.B. hinter Wandverkleidungen unterschiedlichster Art, im Zwischendach, in Dehnungsfugen).  <u>Winter:</u> in Massenquartieren nur vereinzelt, nie freihängend, bevorzugt trockenere Quartiere, Spalten, Hohlblocksteine ..., ist relativ kälteresistent.</p>	<p>- Die kleinflächige Gartenanlage im Plangebiet weist nur verhältnismäßig geringen Baumbestand auf.                      - Der große Scheerrasenanteil im Plangebiet bietet nur wenig strukturreiches Habitat                       Vorkommen im Plangebiet unwahrscheinlich.</p>	<p>Keine</p>
<p>Fransenfledermaus (Myotis nattereri)</p>	<p><u>Verbreitung:</u> In Bbg. relativ flächendeckend  <u>Lebensraum:</u> sehr variabel - in Mittel- und Nordeuropa nutzt sie häufig gut strukturierte Wälder und locker mit Bäumen bestandene Flächen wie Parks und Obstwiesen zur Jagd, - besiedelt von den Tieflagen bis zur Baumgrenze nahezu alle Waldtypen, - kommt sowohl in Wäldern, als auch in Siedlungen vor,                      - Offenland wird besonders in der Nähe von Obstwiesen und Wäldern zur Jagd aufgesucht, vor allem über frisch gemähten Wiesen - häufig entlang von gehölzreichen Bachläufen und Feuchtgebieten - jagt auch in Kuhställen, wo auch gern Wochenstubenquartiere eingerichtet werden  <u>Nahrung:</u> - Zweiflügler, Schmetterlinge, Käfer, Webspinnen und Weberknechte  <u>Quartiere:</u> Wochenstubenquartiere befinden sich in Baumhöhlen, Rindenspalten und Fledermauskästen, in Spalten in und an Gebäuden und Brücken - zumeist inmitten <b>feuchter</b> Wälder oder Parklandschaft  <u>Winter:</u> i.d.R. unterirdisch auch in feuchten Massenquartieren</p>	<p>- keine geeigneten Winterquartiere im Plangebiet vorhanden, da die bestehenden Gartenlauben nicht unterkellert sind.                      - Die kleinflächige Gartenanlage im Plangebiet weist nur verhältnismäßig geringen Baumbestand auf.                      - Der große Scheerrasenanteil im Plangebiet bietet nur wenig strukturreiches Habitat                      Vorkommen im Plangebiet unwahrscheinlich.</p>	<p>Keine</p>

<p>Graues Langohr (Plecotus austriacus)</p>	<p><u>Verbreitung:</u> nördl. Verbreitungsgrenze im Süden des LK OHV  <u>Lebensraum:</u> Ebenen und Hügelland, trocken-warme landwirtschaftlich geprägte Lebensräume (thermophile Art)                  - als Jagdgebiete werden in Mitteleuropa vor allem Wiesen, Weiden und Brachen, aber auch Haus- und Obstgärten sowie Gehölzränder und Wälder (Laub- und Nadelwälder) genutzt                  - benötigt möglichst warme, windgeschützte und insektenreiche Jagdflächen, möglichst kleinräumig bewirtschaftet und mit linienförmigen Landschaftsbestandteilen z.B. Hecken, Gehölzzügen, Schneisen, die der Orientierung dienen, durchzogen                  - jagt nur selten in Gebäuden und Scheunen                  - typische Dorffledermaus, besiedelt vor allem Kulturlandschaften  <u>Nahrung:</u> hauptsächlich fliegende Insekten, Nachtfalter, Käfer  <u>Wochenstube:</u> fast ausschließlich in und an Gebäuden, vorzugsweise großräumige Dachstühle  <u>Winter:</u> trockene Hangquartiere, gern in Artengesellschaft</p>	<p>- große Dachstühle als Winterquartier sind im Plangebiet nicht vorhanden,                  - Die kleinflächige Gartenanlage im Plangebiet weist nur verhältnismäßig geringen Baumbestand auf.                  - Der große Scheerrasenanteil im Plangebiet bietet nur wenig strukturreiches Habitat</p> <p>Vorkommen im Plangebiet unwahrscheinlich.</p>	<p>Keine</p>
<p>Große Bartfledermaus (Myotis brandtii)</p>	<p><u>Vorkommen:</u> in Bbg. vereinzelt und selten  <u>Lebensraum:</u> gewässerreiche Mischwälder - bevorzugt Waldlebensräume, die in enger räumlicher Nähe zu Gewässern stehen, wie lichte Wälder, besonders Laubwälder, die feucht oder stau-nass sind (z.B. Au- und Bruchwälder), und an Gewässern, in Feuchtgebieten und Mooren liegen                  - jagt auch entlang von Waldrändern, Hecken, Baumreihen, Feldgehölzen, Gräben und Bächen sowie in Gärten, orientiert sich auf dem Weg in ihre Jagdgebiete eng an Leitelementen wie Hecken und Baumreihen                  - jagt in lichten Wäldern, knapp über Wasserflächen aber auch in 20 m Höhe im Bereich der Baumkronen, typisch beim Jagdflug ist das Patrouillieren entlang einer Strecke z.B. an Gebäuden oder Baumreihen  <u>Nahrung:</u> Schmetterlingen und Schnaken, aber auch nicht fliegende Insekten wie Spinnen, Weberknechte und Ohrwürmer  <u>Quartiere</u> befinden sich sowohl in Siedlungen als auch im Wald, nutzt Dachböden und Spaltenquartiere an Gebäuden oder Baumhöhlen und Spaltenquartiere an Bäumen                  - Wochenstubenquartiere befinden sich jedoch in der Mehrzahl in und an Gebäuden</p>	<p>- keine Waldnähe,                  - Kienluchgraben weist im Plangebiet derzeit keine geeignete Biotopqualität als Lebensraum auf</p> <p>daher Nutzung des Plangebietes als Habitat unwahrscheinlich</p>	<p>Keine</p>
<p>Großer Abendsegler (Nyctalus noctula)</p>	<p><u>Vorkommen:</u> in ganz Deutschland heimisch, nicht zahlreich, in Bbg. jedoch zunehmend  <u>Lebensraum:</u> eigentlich Waldfledermaus, da enge Bindung an höhlenreiche Altholzbestände, besiedelt hauptsächlich baumhöhlen- und altholzreiche Waldgebiete im Flachland sowie altholzreiche Parkanlagen oder Einzelbäume in Siedlungen                  - besiedelt zunehmend auch Fledermauskästen.                  - benötigt zur Jagd freien Luftraum, ist schnell, aber wenig manövrierfähig                  - als Jagdgebiete werden sowohl Fließ- und Stillgewässern als auch Bereiche entlang von Waldrändern, in Wäldern und über Weiden und Wiesen genutzt - Gewässer (vor allem Auen) sind wegen ihres hohen Nahrungsangebotes von Bedeutung  <u>Nahrung:</u> überwiegend fliegende Insekten, Schmetterlinge und größere Zweiflügler  <u>Quartiere:</u> vorwiegend Spechthöhlen, zur Wochenstubenzeit hauptsächlich ausgefaulte Baumhöhlen (Volumen!) in Wäldern oder Parks  <u>Winter:</u> große Baumhöhlen, Dachräume, Plattenbauten</p>	<p>- keine geeigneten Quartiere im Plangebiet vorhanden, da geeignete Altbäume mit großen Hohlräumen fehlen                  - keine Waldnähe,                  - Kienluchgraben weist im Plangebiet derzeit keine geeignete Biotopqualität als Lebensraum auf</p> <p>daher Nutzung des Plangebietes als Habitat unwahrscheinlich</p>	<p>Keine</p>
<p>Großes Mausohr (Myotis myotis)</p>	<p><u>Vorkommen:</u> unausgewogen, nicht zahlreich, in Bbg. vor allem in großen zusammenhängenden Waldgebieten (Schorfheide-Uckermark) - thermophil                  - Lebensraum Jagdgebiet in unterwuchsarmen Waldtypen, in erster Linie Buchenwälder, und Laubmischwälder, außerdem auch Nadelwälder ohne oder mit nur geringem Bodenbewuchs - bei entsprechender Beschaffenheit eignen sich auch Parks, Wiesen, Weiden und Ackerflächen zur Jagd  <u>Nahrung:</u> vor allem große flugunfähige Laufkäfer, auch andere Insekten und Spinnen  <u>Quartiere:</u> meist auf Dachböden von Kirchen oder anderen exponierten Gebäuden, dort oft sehr große Wochenstube, nutzen häufig ein Leben lang dasselbe Wochenstubenquartier  <u>Winter:</u> untertage geräumige Stollen, Keller, Gewölbe, Bunker</p>	<p>- kein Wald in der näheren Umgebung vorhanden,                  - keine Kirchen oder andere exponierte Gebäude als Sommerlebensraum vorhanden,                  - keine frostfreien Keller o. ä. als Überwinterungsplatz vorhanden                  daher Nutzung des Plangebietes als Habitat unwahrscheinlich</p>	<p>Keine</p>

<p>Kleine Bartfledermaus (Myotis mystacinus)</p>	<p><u>Vorkommen:</u> in Bbg. selten, in OHV bisher nur im NO  <u>Lebensraum:</u> sehr anpassungsfähig, besiedelt vor allem kleinräumig gegliederte Kulturlandschaften, Wälder und Siedlungsgebiete - als Jagdgebiete werden Wälder, Waldränder, Gewässerufer, Hecken und Gärten genutzt                  - typische Siedlungsfledermaus, jedoch auch regelmäßig Nachweise von Kolonien im Wald oder in Waldnähe außerhalb von Siedlungen, wenn ein entsprechendes Angebot an Baumhöhlen oder Borkenspalten vorhanden ist                  - hinsichtlich der Jagdlebensräume sehr anpassungsfähige, Jagdgebiete finden sich sowohl im Wald, als auch in der halboffenen, kleinräumig gegliederten und gehölzreichen Kulturlandschaft, auch Vorliebe für Fließgewässer mit Uferanbewuchs  <u>Nahrung:</u> hauptsächlich fliegende Insekten, kann aber auch Insekten und Spinnen von Pflanzen absammeln  <u>Quartiere:</u> typische spaltenbewohnende Fledermaus, Wochenstuben vor allem in Hohlräumen in und an Gebäuden hinter Fensterläden, Wandverkleidungen, in Fugen, auch in Baumhöhlen oder hinter abstehender Borke  <u>Winterquartiere:</u> liegen in unterirdischen Stollen, Kellern und aufgelassenen Bergwerken</p>	<p>- vorhandene Lauben könnten geeigneten Sommerlebensraum bieten,                  - keine frostfreien Keller o. ä. als Überwinterungsplatz vorhanden                   bisher im Süden des Landkreises OHV nicht festgestellt                   daher Nutzung des Plangebietes als Habitat unwahrscheinlich</p>	<p>Keine</p>
<p>Kleiner Abendsegler (Nyctalus leisleri)</p>	<p><u>Verbreitung:</u> In Bbg. selten  <u>Lebensraum:</u> typische Waldfledermaus, benötigt aufgelockerte Waldbestände. Alte Laubwald- und Laubmischwaldbestände werden bevorzugt, lichte Nadelwälder werden nur besiedelt, wenn Fledermauskästen vorhanden sind                  - Jagdgebiet Offenflächen am Rande von o.g. Wäldern (Lichtungen, Schneisen, Kahlschläge)  <u>Quartiere:</u> Baumhöhlen-, Spalten- und abstehende Rindenquartiere - im nördlichen Teil des Verbreitungsgebietes werden allerdings auch immer wieder Quartiere in Gebäuden nachgewiesen  <u>Winter:</u> weite Wanderungen (bis zu 1.500 km), in Richtung SW - keine Winterquartiere in Bbg.</p>	<p>- keine Waldnähe,                   daher Nutzung des Plangebietes als Habitat unwahrscheinlich</p>	<p>Keine</p>
<p>Mopsfledermaus (Barbastella barbastellus)</p>	<p><u>Verbreitung:</u> In Bbg. vorhanden, in OHV nur im NO  <u>Lebensraum:</u> reich gegliederte, insektenreiche Wälder mit abwechslungsreicher Strauchschicht und vollständigem Kronenschluss                  - Grenzlinien im Inneren oder am Rand der Waldbestände z.B. durch Felsen, Gewässer, Schneisen und Wege stellen ein häufiges Merkmal ihres Lebensraumes dar                  - auch in Gebieten mit mosaikartigem Vorkommen von Waldstücken und in von baumreichen Gärten und Parks geprägten Randbereichen von Ortschaften vor, lediglich stark genutzte Kiefern- und Fichtenwälder werden gemieden.                  Auf dem Flug in die Jagdgebiete orientiert sich die Art stark an Leitelementen, wie Hecken oder Baumreihen entlang von Flüssen, die eine Verbindung zwischen den Quartieren und den Jagdgebieten herstellen  <u>Nahrung:</u> Nacht- und Kleinschmetterlinge  <u>Quartiere:</u> Wochenstubenquartiere befinden sich in erster Linie im Wald in Baumspalten und hinter abstehender Borke an abgestorbenen Bäumen                  - an Gebäuden nutzt sie regelmäßig Versteckmöglichkeiten hinter Fensterläden und Hausverkleidungen  <u>Winter:</u> trockene und auch relativ kalte Räume</p>	<p>- keine geeigneten Quartiere im Plangebiet vorhanden, da kein Wald vorhanden, deshalb auch Nutzung des Plangebietes als Nahrungshabitat unwahrscheinlich</p>	<p>Keine</p>
<p>Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus)</p>	<p><u>Verbreitung:</u> in Bbg. häufig, in OHV in Waldgebieten häufig  <u>Lebensraum:</u> anpassungsfähig, nutzt eine Vielzahl von Lebensräumen in Siedlungen und deren direktem Umfeld                  - nutzt Waldränder, Laub- und Mischwälder, Gewässer, Siedlungen, Hecken, Streuobstbestände, Wiesen, Weiden und Äcker zur Jagd                  - bevorzugte Jagdgebiete sind Uferbereiche von Gewässern (entlang von überhängendem Uferbewuchs, gewässerbegleitenden Baumreihen) und Waldrandbereiche  <u>Wochenstubenquartiere:</u> zumeist in engen Spaltenräumen in und an Gebäuden  <u>Winterquartiere:</u> überwiegend oberirdisch in und an Brücken und Gebäuden, in Gewölbekellern, in Ritzen, Hohlsteinen, Mauer- und Felsspalten</p>	<p>- vorhandene Lauben könnten geeigneten Sommerlebensraum bieten</p>	<p>Lauben könnten Sommerlebensraum sein, durch Abriss während der Aufenthaltszeit Tötung oder Störung des Ruhe- und Rückzugsraumes</p>

<p>Mückenfledermaus (Pipistrellus pygmaeus)</p>	<p><u>Verbreitung:</u> In Bbg. vor allem im Norden In OHV im Umfeld Fürstenberg  <u>Lebensraum:</u> die Art ist ein <b>Gewässerspezialist</b> besiedelt vor allem naturnahe Auwälder und gewässernahe Laubwälder, kleinräumig gegliederte, gewässer- und möglichst naturnahe Landschaften mit abwechslungsreichen Landschaftselementen                  besonders häufiges Vorkommen in flusssnahen Lebensräumen mit stufenreichen Uferlandstreifen, sowie in der Umgebung von Gewässern in Laubwäldern,                  Flussauen werden nicht nur als Nahrungsraum genutzt, sondern teilweise auch als Quartiergebiet (häufig Männchen- und Paarungsquartiere)  <u>Nahrung:</u> kleinere, fliegende, hauptsächlich am Wasser vorkommenden Insekten wie Eintagsfliegen oder Zuckmücken  <u>Wochenstubenquartiere:</u> häufig in Außenverkleidungen von Häusern, Zwischendächern und Hohlwänden, aber auch in Baumhöhlen  <u>Winter:</u> Massenquartiere in Baumhöhlen, Dämmmaterial frostsicherer Dachstuhlbereiche</p>	<p>- keine Waldnähe,                  - Kienluchgraben weist im Plangebiet derzeit keine geeignete Biotopqualität als Lebensraum auf                   daher Nutzung des Plangebietes als Habitat unwahrscheinlich</p>	<p>Keine</p>
<p>Nordfledermaus (Eptesicus nilssonii)</p>	<p><u>Vorkommen:</u> in Deutschland relativ selten nachgewiesen, in Bbg nur ca.40km südlich Berlin, <b>in OHV nicht nachgewiesen</b>                  - besiedelt hauptsächlich waldreiche Höhenlagen der Mittelgebirge, einzige Fledermausart in Europa, deren Verbreitungsgrenze bis nördlich des Polarkreises reicht.  <u>Lebensraum:</u> waldreiche, mit verschiedenen Freiflächen wie Lichtungen, Forstschneisen oder Gewässern durchsetzte Gebiete, Verbreitung der Nordfledermaus ist, aufgrund der Quartierwahl an Gebäuden, von der Bindung an Siedlungen geprägt                  - Jagdgebiete liegen im Bereich von Bächen und Stillgewässern, aber auch entlang von Waldrändern, in Wäldern und Siedlungen  <u>Nahrung:</u> ausschließlich fliegende Insekten, hauptsächlich Zuckmücken und andere größere Mücken, Schnaken und Fliegen - im Frühjahr und Herbst jagen die Tiere überwiegend Nachtschmetterlinge, gerne im Bereich von Straßenlaternen                  - während der Jungenaufzucht befinden sich die Jagdgebiete in der nahegelegenen Umgebung der Quartiere, für gewöhnlich in gewässerreichen Nadel- und Laubwäldern, teilweise auch in Kiefernmonokulturen, dabei wird an Seen und Bächen, ebenso wie über Hochmoorflächen, Wiesen, entlang von Alleen, Waldrändern und in Siedlungen an Straßenlampen gejagt                  - erst im Spätsommer liegen die Jagdgebiete teilweise 15 km und mehr entfernt  <u>Wochenstubenquartiere:</u> häufig in Spalten hinter Wandverkleidungen und Zwischendächern von Häusern, in der Umgebung dominieren zumeist gewässerreiche Wälder  <u>Winter:</u> Bunker und Stollen</p>	<p>- keine Waldnähe,                  - Kienluchgraben weist im Plangebiet derzeit keine geeignete Biotopqualität als Lebensraum auf                  - keine frostfreien Keller o. ä. als Überwinterungsplatz vorhanden                   daher Nutzung des Plangebietes als Habitat unwahrscheinlich</p>	<p>Keine</p>
<p>Rauhautfledermaus (Pipistrellus nathusii)</p>	<p><u>Vorkommen:</u> in Bbg selten und sporadisch - vermutlich in erster Linie Durchzügler  <u>Lebensraum:</u> typische Waldfledermausart                  - besiedelt <b>abwechslungs-, tümpel- und gewässerreiche Wälder</b> im Tiefland (z.B. die Wälder in der norddeutschen Moränenlandschaft), es werden von Bruch- und Moorwäldern bis hin zu reinen Kiefernbeständen verschiedenste Waldtypen genutzt, wenn in ihrer unmittelbaren Umgebung kleine Seen, Tümpel und Weiher vorhanden sind, lediglich einzeln lebende Männchen kommen auch in Waldgebieten ohne Gewässer vor                  - Jagdgebiete befinden sich typischerweise an kleinen und großen Stillgewässern bzw. deren Uferbewuchs, nutzen jedoch auch Feuchtwiesen, Waldränder, aufgelockerte Waldbereiche (Buchenaltbestände) und Kiefernwälder                  - Siedlungsbereich befinden sich die Jagdgebiete in Parkanlagen, an hohen Hecken und Büschen oder an Straßenlampen                  - besiedelt zur Wochenstubenzeit vor allem gewässernahe bzw. -reiche Waldgebiete in Tieflandregionen, wie dem Norddeutschen Tiefland  <u>Wochenstubenquartiere:</u> Baumhöhlen, Stammrisse, Spalten hinter loser Borke oder in Spalten an Gebäuden z.B. in Rollladentüren, unter Dachziegeln, in Mauerritzen.                  - <u>Winterquartier:</u> Baumhöhlen, Felsspalten, Mauerrisse, Höhlen und manchmal sogar auch Holzstapel                  - zwischen Sommer- und Winterquartieren unternimmt sie weite Wanderungen (mehrere hundert bis weit über 1.000 Kilometer)</p>	<p>- keine Waldnähe,                  - Kienluchgraben weist im Plangebiet derzeit keine geeignete Biotopqualität als Lebensraum auf                   daher Nutzung des Plangebietes als Habitat unwahrscheinlich</p>	<p>Keine</p>
<p>Teichfledermaus (Myotis dasycneme)</p>	<p><u>Vorkommen:</u> Einzelfunde in Bbg., in OHV bisher nicht nachgewiesen  <u>Lebensraum:</u> Sommer in gewässerreichen Tieflandregionen und Flusstälern, dort jagt sie über größeren Stillgewässern, langsam fließenden breiten Flüssen und Kanälen, vereinzelt auch entlang von Waldrändern und über Wiesen  <u>Nahrung:</u> wasserlebende Insekten wie Zuckmücken  <u>Wochenstubenquartiere:</u> in und an Gebäuden (z.B. im Dach-</p>	<p>- Kienluchgraben weist im Plangebiet derzeit keine geeignete Biotopqualität als Lebensraum auf                  daher Nutzung des Plangebietes als Habitat unwahrscheinlich</p>	<p>Keine</p>

	raum von Kirchen), einzelne Tiere nutzen auch Baumhöhlen und Nistkästen in Gewässernähe gehört zu den wandernden Fledermausarten, Winterquartiere können bis zu mehrere hundert Kilometern von den Sommerquartieren entfernt liegen		
Wasserfledermaus (Myotis daubentonii)	<u>Vorkommen:</u> in Bbg. weit verbreitet, <u>Lebensraum:</u> an Stillgewässern oder langsam fließenden Flüssen und Bächen <u>Nahrung:</u> hauptsächlich Zuckmücken, daneben auch Köcherfliegen, Eintagsfliegen und Schmetterlinge und kleine Fische <u>Sommerquartiere:</u> hauptsächlich in Baumhöhlen häufig in der Nähe von Gewässern, bevorzugt feuchtes Höhlenklima, meidet Fledermauskästen <u>Winterquartiere:</u> gern Massenquartiere (Zitadelle Spandau, Rüdersdorf) in großvolumigen frostfreien Hohlräumen	- Kienluchgraben weist im Plangebiet derzeit keine geeignete Biotopqualität als Lebensraum auf - keine frostfreien Keller o. ä. als Überwinterungsplatz vorhanden daher Nutzung des Plangebietes als Habitat unwahrscheinlich	Keine
Zweifarb-fledermaus (Vespertilio murinus)	<u>Vorkommen:</u> In Brandenburg sehr selten, Einzelfunde - Fernwanderer <u>Lebensraum:</u> Vermutlich ursprünglich Felsenbewohner- Jagdgebiete befinden sich größtenteils über Gewässern und deren Uferzonen, sowie in Offenlandbereichen und Siedlungen Weibchen und auch Männchen können im Sommer große Kolonien bilden, die bis zu mehrere hundert Tiere umfassen - als Ersatz für wahrscheinlich ursprünglich genutzte Felsenquartiere bezieht die Zweifarb-fledermaus hauptsächlich Spaltenquartiere an und in Häusern <u>Winter:</u> vor allem an sehr hohen Gebäuden wie Kirchen oder Hochhäusern, vor allem in größeren Städten (Mikroklima) <u>Quartiere:</u> bezieht sowohl im Sommer als auch im Winter Spalten an und in Gebäuden z.B. zwischen Balken und Brettern auf Dachböden oder hinter Holzwandverschalungen. <u>Wochenstubenquartiere</u> sind überwiegend in niedrigen Wohnhäusern in eher ländlicheren Regionen, häufig in der Nähe von Stillgewässern	- keine Kirchen oder andere exponierte Gebäude als Sommerlebensraum vorhanden, - Kienluchgraben weist im Plangebiet derzeit keine geeignete Biotopqualität als Lebensraum auf - keine frostfreien Keller o. ä. als Überwinterungsplatz vorhanden daher Nutzung des Plangebietes als Habitat unwahrscheinlich	Keine

### V.1.4.2.5 Überprüfung Käfer

Aus der Artengruppe der Käfer sind in Deutschland 9 Arten im Anhang IV der FFH -Richtlinie aufgeführt. Davon werden nachfolgend die Arten betrachtet, die im Land Brandenburg einen Verbreitungsraum haben. Es wird geprüft, ob diese Arten im Plangebiet bzw. dessen Umgebung einen geeigneten Lebensraum haben können und in wieweit sie von der vorliegenden Planung betroffen sein können.

Bei den Tagbegehungen am 5.4.2016, am 11.04.2016, am 06.05.2016, am 23.05.2016 und am 31.05.2016 wurde das Plangebiet auch nach Käfern der nachfolgend genannten Arten bzw. nach hierfür geeigneten Lebensräumen abgesucht. (siehe unter V./1.2) Es wurden keine Exemplare der nachfolgend aufgeführten Arten und auch keine Altbäume mit geeigneter Habitatqualität gefunden.

Art Bezeichnung	Spezifische Anforderungen Lebensraum	Mögliche Habitate im Plangebiet oder benachbart	Mögliche Betroffenheit durch die Planung
Breitrand (Dytiscus latissimus)	- in Brandenburg kaum verbreitet - besiedelt größere, möglichst nährstoffarme Stehgewässer (Seen und Teiche, auch Fischteiche), mit dichtem Pflanzenbewuchs an den Ufern und in der Flachwasserzone - Schwimmkäfer, Larven und Käfer ernähren sich räuberisch, als Käfer frisst der Breitrand bevorzugt im Wasser lebende Insekten, z.B. Köcherfliegenlarven, Wasserwanzen und auch im Wasser liegendes Aas und kranke Fische	- Im Plangebiet keine geeigneten Gewässer vorhanden	keine
Eremit (Osmoderma eremita)	- typische Lebensraum sind wärmegeprägte Wälder mit altem Laubbaumbestand - beständiges Vorhandensein alter Höhlenbäume erforderlich - charakteristisch ist das Vorkommen in Wäldern mit Baumveteranen als Relikt alter Nutzungsformen wie den Hudewäldern - Sekundär haben außerhalb der Wälder gelegene Baumbestände für den Eremiten große Bedeutung erlangt, wie Parkanlagen, Alleen oder Kopfbäume	Keine geeigneten Altbäume mit faulenden Höhlungen im Plangebiet und dessen Umgebung vorhanden	keine
Heldbock (Cerambyx cerdo)	- besiedelt alte Eichen in sonniger Lage, also typischerweise mächtige Altbäume in Hartholzauen, an Waldrändern, in Alleen und parkartigen Landschaften - natürliche Lebensraum des Heldbocks sind locker gegliederte, lichte Wälder mit hohem Eichenanteil (gerin-	Keine geeigneten alten Eichen im Plangebiet und dessen Umgebung vorhanden	keine

	<p>ge Baumdichte), ungestörte Hartholzauenwälder aus Eichen, Ulmen und Eschen entlang großer Flüsse bieten diese Bedingungen, da die natürliche Störungsdynamik durch Hochwässer eine lockere Bestandsgliederung hervorbringt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- vom Menschen gepflanzte Alleen und Solitäräume, angelegte Parke, Tiergärten und Hudewälder stellen wertvolle Ersatzlebensräume dar</li> <li>- heutige Vorkommen insbesondere in den noch verbliebenen Hartholzauen (naturnahe, eingedeichte, beweidete, an Altwässern liegende) und Eichenwaldresten in Urstromtälern</li> <li>- geschlossene Waldbestände werden weitgehend gemieden</li> </ul>		
Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer ( <i>Graphoderus bilineatus</i> )	<ul style="list-style-type: none"> <li>- in Brandenburg kaum verbreitet</li> <li>- Charakterart für schwach bis mäßig nährstoffführende, bis zu einem Meter tiefe, größere Standgewässer mit pflanzenreichen Uferzonen, wie z.B. Flachseen, Altarme, Moorweiher, Teiche und Gräben, sowie Kies- und renaturierte Kohlegrubengewässer</li> <li>- Käfer und Larve leben räuberisch unter Wasser und kommen nur zum Luftholen an die Wasseroberfläche</li> </ul>	- Im Plangebiet keine geeigneten Gewässer vorhanden	keine

### V./4.2.6 Überprüfung Schmetterlinge

Aus der Artengruppe der Schmetterlinge sind in Deutschland 16 Arten im Anhang IV der FFH -Richtlinie aufgeführt. Davon werden nachfolgend die Arten betrachtet, die im Land Brandenburg einen Verbreitungsraum haben. Es wird geprüft, ob diese Arten im Plangebiet bzw. dessen Umgebung einen geeigneten Lebensraum haben können und in wieweit sie von der vorliegenden Planung betroffen sein können.

Bei den Begehungen am 5.4.2016, am 11.04.2016, am 06.05.2016, am 23.05.2016 und am 31.05.2016 wurde das Plangebiet auch nach Schmetterlingen der nachfolgend genannten Arten bzw. deren Wirtspflanzen abgesucht. (siehe unter V./1.2) Es wurden keine Exemplare der nachfolgend aufgeführten Arten oder deren Wirtspflanzen gefunden.

Art Bezeichnung	Spezifische Anforderungen Lebensraum	Mögliche Habitate im Plangebiet oder benachbart	Mögliche Betroffenheit durch die Planung
Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling ( <i>Maculinea nausithous</i> )	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bewohnt frische bis feuchte, offene, meist etwas verbrachte Standorte mit Vorkommen des Großen Wiesenknopfs (<i>Sanguisorba officinalis</i>) und der Roten Knotenameise (<i>Myrmica rubra</i>)</li> <li>- ausschließlich die Blüten des Großen Wiesenknopfes dienen als Nahrungsquelle, Schlaf- und Ruheplatz sowie zur Balz, Paarung und Eiablage</li> <li>- Raupe frisst zunächst an den Blüten des Großen Wiesenknopfs, lässt sich aber nach der dritten Häutung von der Pflanze fallen und von der Roten Knotenameise in ihr Nest tragen, dort verbringt er die Zeit bis zu seiner Verwandlung zum Schmetterling im nächsten Sommer und ernährt sich währenddessen von Ameisenbrut</li> <li>- Lebensraum sind frische bis (wechsel-) feuchte, meist etwas verbrachte Bereiche von Goldhafer- und Glatthaferwiesen sowie Feucht- und Streuwiesen und Hochstaudensäume entlang von Fließgewässern, Grabenränder, feuchte Altgrasinseln, wenig genutzte Weiden und junge Wiesenbrachen</li> <li>- entscheidend ist das Vorkommen des Großen Wiesenknopfs und ein Mahdrhythmus, der die Raupenentwicklung in den Blütenköpfen ermöglicht sowie eine ausreichende Dichte der Wirtsameise, die v.a. in jüngeren Brachen erzielt wird.</li> <li>- häufig sind die Lebensräume in kleinen Fluss- oder Bachtälern zu finden, jedoch meist außerhalb der Überschwemmungsbereiche</li> </ul>	- kein geeignetes Habitat im Plangebiet, da keine Vorkommen des Großen Wiesenknopfes und der Roten Knotenameise vorhanden sind	keine
Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling ( <i>Maculinea teleius</i> )	<ul style="list-style-type: none"> <li>- sehr selten in Brandenburg</li> <li>- typischer Schmetterling der frischen und (wechsel-)feuchten Wiesen, aber nur wenn dort auch der Große Wiesenknopf (<i>Sanguisorba officinalis</i>) und als Wirt geeignete Knotenameisen (hauptsächlich <i>Myrmica scabrinodis</i>) vorkommen. Fehlt der Wiesenknopf oder die Ameise, kann es auch keinen Wiesenknopf-Ameisenbläuling geben!</li> <li>- besiedelt wird das gesamte Spektrum unterschiedlicher Grasländer mit Wiesenknopfbeständen, insbesondere Pfeifengraswiesen und frische bis (wechsel-)feuchte Glatthafer-</li> </ul>	- kein geeignetes Habitat im Plangebiet, da keine Vorkommen des Großen Wiesenknopfes und der Knotenameise vorhanden sind	keine

Art Bezeichnung	Spezifische Anforderungen Lebensraum	Mögliche Habitate im Plangebiet oder benachbart	Mögliche Betroffenheit durch die Planung
	und Goldhaferwiesen, Wiesenknopf-Silgenwiesen, Feuchtwiesen und Hochstaudenfluren - Nutzungsspektrum umfasst ein- bis zweischürige Wiesen und junge, nicht verfilzte Brachestadien, z.T. auch schwach beweidete Flächen - Gemeinsam ist allen Lebensräumen, dass sie in der Regel nicht bzw. kaum gedüngt werden. Weitere Voraussetzung für das Vorkommen der Wiesenknopf-Ameisenbläulinge ist ein geeignetes Mahd- und Nutzungsregime		
Großer Feuerfalter (Lycaena dispar)	- Eiablage erfolgt an verschiedenen Ampfer-Arten, die aber nicht sauer schmecken dürfen - Weibchen benötigen um Eier legen zu können viel Nahrung in Form von Blütennektar, ein großer Teil der Eier eines Weibchens entwickelt sich erst durch die Aufnahme dieser Nahrung - Lebensraum des Großen Feuerfalters besteht aus ampferreichen Nass- und Feuchtwiesen, Röhrichten und Hochstaudensäumen, wo die Eier abgelegt werden und die Raupen leben, blütenreichen Wiesen und Brachen, wo die Falter Nektar saugen, und Rendezvousplätzen, wo die Männchen Reviere zur Partnerfindung besetzen - o. g. Teil-Lebensräume können auch eng verwoben sein - Lebensräume sind im Nordosten Deutschlands vor allem unbewirtschaftete Niederungsmoore, Seggenbestände und Ähnliches	- kein geeignetes Habitat im Plangebiet, da keine nicht sauren Ampfer-Arten und keine Röhrichten und Hochstaudensäumen im Plangebiet vorhanden sind	keine
Nachtkerzenschwärmer (Proserpinus proserpina)	Nahrung der Raupen: auch Nachtkerzen, vor allem aber verschiedene Weidenröschen, die an feuchten und frischen, gelegentlich auch trockenen Standorten wachsen, die zudem gut besonnt sein müssen, um das Wärmebedürfnis der Raupen zu befriedigen - Nahrungsquelle der Falter: reichlich Nektarpflanzen wie Wiesen-Salbei oder Natternkopf in der Nähe der Nahrungsquellen der Raupen - Falter oder Raupen werden immer wieder an verschiedenen Stellen beobachtet, bilden dort aber selten längerfristige Vorkommen - Lebensräume des Nachtkerzenschwärmers sind zweigeteilt, beide Teile müssen in räumlicher Nähe liegen - Raupen sind oft an Wiesengraben, Bach- und Flussufern sowie auf jüngeren Feuchtbrachen zu finden, meist auf nassem Staudenfluren (d.h. Flächen, die von mehrjährigen, hochwachsenden, krautigen Pflanzen bestanden sind), Flussufer-Unkrautgesellschaften, niedrigwüchsige Röhrichte, sowie Feuchtkies- und Feuchtschutfluren. - Raupen leben auch an sehr unterschiedlichen Sekundärstandorten, wie an naturnahen Gartenteichen, Weidenröschen-Beständen in weniger feuchten bis trockenen Ruderalfluren, Industriebrachen, Bahn- und Hochwasserdämmen, Waldschlägen, Steinbrüchen sowie Sand- und Kiesgruben - Falter werden dagegen bei der Nektaraufnahme z.B. auf Salbei-Glatthaferwiesen, Magerrasen und anderen gering genutzten Wiesen sowie trockenen Ruderalfluren beobachtet	- kein geeignetes Habitat im Plangebiet, da keine Vorkommen von Nahrungspflanzen der Raupen wie Weidenröschen und Nektarpflanzen wie Wiesen-Salbei oder Natternkopf	keine

**V./4.3 Europarechtlich geschützte Arten, die im Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie aufgeführt sind**

**V./4.3.1 Vorbemerkungen**

Alle im Land Brandenburg heimischen Vogelarten sind gemäß **EU-Vogelschutzrichtlinie** geschützt und dem entsprechend im **Anhang I** der Richtlinie aufgeführt. Nachfolgend werden Artengruppen von Vögeln mit spezifischen Lebensraumanforderungen betrachtet, und es wird ermittelt, in wieweit sie durch die vorliegende Planung betroffen sein können.

Zu den einzelnen Artengruppen erfolgten bei bestehendem Verdacht auf das Vorkommen von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten vertiefende Überprüfungen (siehe Begehungsprotokolle unter V./3.1) Das Ergebnis wurde in der Kartierung unter V./3.2 dargestellt.

### V./4.3.2 Überprüfung Bodenbrüter

#### Mögliche Habitate im Plangebiet oder benachbart

Für bodenbrütende Vogelarten käme das Plangebiet wegen der vorhandenen intensiven Nutzung durch Gärten und Erschließungswege eher nicht in Betracht. Das Gebiet unterliegt zudem einem starken Jagddruck durch streunende Katzen. Wegen der Biotopvielfalt sind bodennahe Bruthabitate z.B. der Amsel, der Heckenbraunelle oder der Goldammer jedoch möglich. (siehe unter V./4.3.3) Der dichte Gehölzbestand am Westrand des Plangebietes bzw. außerhalb des Plangebietes an der Bahnboschung der Heidekrautbahn – geschützt durch einen katzendichten Maschendrahtzaun könnte Nisthabitat der Heckenbraunelle sein. Die Art wurde zudem mehrfach dort nachgewiesen (Sicht, audio).

#### Mögliche Betroffenheit durch die Planung

siehe Freibrüter

### V./4.3.3 Überprüfung Freibrüter

#### Mögliche Habitate im Plangebiet oder benachbart

Der Gehölzbestand im Plangebiet und dessen Umgebung (Hecken, Einzelbäume) könnte freibrütenden Vogelarten geeignete Nistplätze bieten.

#### Mögliche Betroffenheit durch die Planung

Bei **Eingriffen in die vorhandenen Gehölzstrukturen während der Brutzeit** (Hecken, Einzelbäume) können insbesondere niedrig freibrütende Singvögel in ihren Regenerationsorten während der Brutzeit beeinträchtigt werden. Folgende siedlungstypische und hier häufige Arten (Ubiquisten) könnten betroffen sein:

Amsel, Bluthänfling, Buchfink, Dorngrasmücke, Eichelhäher, Elster, Erlenzeisig, Gartengrasmücke, Gimpel, Girlitz, Goldammer, Grünfink, Heckenbraunelle, Klappergrasmücke, Mönchgrasmücke, Nachtigall, Ringeltaube, Rotkehlchen, Saatkrähe, Singdrossel, Sommergoldhähnchen, Sperbergrasmücke, Stieglitz, Türkentaube, Wintergoldhähnchen, Zaunkönig.

#### Vertiefende Überprüfung

Da für die vorliegende Planung die Möglichkeit der Betroffenheit freibrütender Vogelarten besteht, erfolgte am 4.4., 5.4., 11.4. 20.4. und 6.5. 2016 während des noch laubfreien Zustandes eine Überprüfung der vorhandenen Gehölze im Plangebiet auf vorhandene Altnester. (siehe unter V./1.2) Wegen des laubfreien Zustandes der Gehölze und der klaren Witterung an diesen Tagen waren die Bedingungen für die Nestabsuche günstig.

An diesen Tagen sowie zu den Abendbegehungen am 29.03.2016, am 25.4.2016 und am 23.05.2016 erfolgten Begehungen zur Erfassung geschützter Vogelarten (auch Boden- und Freibrüter bzw. deren Nistplätze) im Plangebiet. Zur Methodik siehe unter V./1.2)

Entsprechend den Begehungen (siehe unter V./3) wurden im Plangebiet folgende europarechtlich geschützte freibrütende Arten festgestellt:

- Amsel
- Heckenbraunelle

Durch die Beseitigung von Gehölzen im Plangebiet – insbesondere auch der Hecken können **Verstöße gegen Verbote des §44 Abs. 1 BNatSchG** wie folgt verursacht werden:

- §44 Abs. 1 Nr. 1. BNatSchG Tötungsverbot bei Beseitigung während der Brutzeit
- §44 Abs. 1 Nr. 2. BNatSchG Störungsverbot während der Fortpflanzungszeit
- §44 Abs. 1 Nr. 3. BNatSchG Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten

Für die im Plangebiet beobachteten freibrütenden Vogelarten wird in den "**Angaben zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen Vogelarten**", Fassung vom 21. Oktober 2010, folgendes angegeben:

#### **Amsel (Turdus merula)**

- Neststandorte: Nischenbrüter, Freibrüter
- als Fortpflanzungsstätte gemäß §44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG geschützt: Nest oder - sofern kein Nest gebaut wird Nistplatz
- i.d.R. erneute Nutzung der Fortpflanzungsstätte in der nächsten Brutperiode: nein
- Schutz der Fortpflanzungsstätte nach §44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG erlischt: nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode

- Arten mit geschützten Ruhestätten nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG (regelmäßig genutzte Rast-, Schlaf-, Mauserplätze etc.): nein
- Fortpflanzungsperiode: Anfang Februar bis Ende August
- Vorkommen als Brutvogel in Brandenburg: sehr häufig

#### **Heckenbraunelle (Prunella modularis)**

- Neststandorte: Freibrüter,
- als Fortpflanzungsstätte gemäß §44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG geschützt: Nest
- i.d.R. erneute Nutzung der Fortpflanzungsstätte in der nächsten Brutperiode: nein
- Schutz der Fortpflanzungsstätte nach §44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG erlischt: nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode
- Arten mit geschützten Ruhestätten nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG (regelmäßig genutzte Rast-, Schlaf-, Mauserplätze etc.): nein
- Fortpflanzungsperiode: Anfang April bis Anfang September
- Vorkommen als Brutvogel in Brandenburg: häufig

#### **Erforderlichkeit Maßnahmen zur Vermeidung drohender Verstöße**

Im Bereich des Plangebietes wurden revieranzeigende Freibrüter (Amsel, Heckenbraunelle) beobachtet. Brutreviere sind nicht ausgeschlossen. Im Fall der Heckenbraunelle wird das Nest in der Hecke östlich der Heidekrautbahn mit in das Plangebiet reichendem Brutrevier vermutet (siehe Kartierung). Der Schutz der Fortpflanzungsstätte nach §44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG erlischt für die beobachteten Vogelarten nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode. Der Gehölzsaum entlang der Heidekrautbahn bietet geeignete Nistmöglichkeiten auch für weitere freibrütende Vogelarten. Zum Erhalt der Gehölzstruktur als Bruthabitat für freibrütende Vogelarten ist im vorliegenden Bebauungsplan folgende Festsetzung erforderlich:

#### **5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§9(1)20. und 25.b) BauGB)

*Entlang der westlichen Plangebietsgrenze, mit Ausnahme der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, ist im Plangebiet der Anteil des Gehölzsaumes entlang der Bahnlinie der Heidekrautbahn mit mindestens 1,0m Breite zu erhalten.*

Zur Umsetzung des hier vorliegenden Bebauungsplanes ist die Fällung von Bäumen im Plangebiet nicht erforderlich. Sollte zukünftig die Fällung von Bäumen oder Beseitigung von Sträuchern im Plangebiet erfolgen, ist hierbei folgendes zu beachten:

- Durchführung der Fällung von Bäumen nur außerhalb der Brutzeit (Anfang März bis Ende September)
- Sollte eine Fällung von Bäumen oder Beseitigung von Sträuchern innerhalb der oben genannten Zeit erforderlich werden, sind die betreffenden Gehölze vorher auf Nester freibrütender Vogelarten abzusuchen. Das Ergebnis ist zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Erst nach Freigabe durch die untere Naturschutzbehörde dürfen während der genannten Zeit Fällungen von Bäumen im Plangebiet durchgeführt werden.

Zur Vermeidung drohender Verstöße gegen §44 Abs. 1 Nr. 1. BNatSchG (Tötungsverbot) und §44 Abs. 1 Nr. 2. BNatSchG (Störungsverbot während der Fortpflanzungszeit) in Bezug auf weitere freibrütende Vogelarten, deren Vorkommen im Plangebiet zukünftig möglich ist, da sie für Siedlungsgebiete typisch sind (s.o.) sind die nachfolgenden gesetzliche Regelung des §39 Abs. 5 Nr. 2. BNatSchG zu beachten.

#### **„ §39 Abs. 5 Nr. 2. BNatSchG**

*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“*

(geltende gesetzliche Regelung)

**Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet so ein Zeitraum von Anfang März bis zum 30. September, in dem Eingriffe in den Gehölzbestand nicht durchzuführen sind bzw. der Freigabe durch die untere Naturschutzbehörde bedürfen.**

### V./I.3.3.4 Überprüfung Höhlenbrüter

Die Gehölze im Plangebiet und dessen Umgebung wurden am 4.4., 5.4., 11.4., 20.4., und am 25.4. 2016 auch nach Höhlungen abgesucht. Da die Gehölze zu diesem Zeitpunkt noch unbelaubt waren, war eine gute Einsehbarkeit gegeben. Es wurden keine natürlichen Höhlungen festgestellt, die als Brutplätze für Vögel geeignet sein könnten. Die bisherige Nutzung des Plangebietes als Erholungsgartenanlage ließ das Aufkommen stärkerer Bäume mit ggf. möglichen Höhlungen nicht zu.

Es wurden jedoch im Plangebiet 11 Nistkästen festgestellt, die auch tlw. Durch Höhlenbrüter genutzt wurden.

#### Mögliche Betroffenheit durch die Planung

Durch die Beseitigung vorhandener Nistkästen **während der Brutzeit** könnten höhlenbrütende Singvögel an ihren Regenerationsorten während der Brutzeit erheblich beeinträchtigt oder getötet werden.

#### Vertiefende Überprüfung

An einigen Bäumen, aber auch an baulichen Anlagen wurden während der Begehungen am 29.03.2016, 4.4.2016, 11.4.2016, 25.4.2016, 6.5.2016, 11.05.2016, 23.05.2016 und 06.06.2016 insgesamt 11 Nistkästen im Plangebiet festgestellt, die geeignete Nistmöglichkeiten für höhlenbrütende Vogelarten bieten. Hierbei erfolgten auch Überprüfungen der Nistkästen auf Ein- und Ausflugbewegungen und die Nutzung nahe gelegener Singwarten. Es wurde die Nutzung mindestens eines Nistkastens durch Kohlmeisen festgestellt.

Durch die Beseitigung genutzter Nistkästen der beobachteten Vogelarten (Haussperling, Kohlmeise, Blaumeise) könnten **Verstöße gegen Verbote des §44 Abs. 1 BNatSchG** wie folgt verursacht werden:

- §44 Abs. 1 Nr. 1. BNatSchG Tötungsverbot bei Beseitigung der Nistkästen während der Brutzeit
- §44 Abs. 1 Nr. 2. BNatSchG Störungsverbot während der Fortpflanzungszeit
- §44 Abs. 1 Nr. 3. BNatSchG Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten

Für die im Plangebiet beobachteten höhlenbrütenden Vogelarten wird in den "**Angaben zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen Vogelarten**", Fassung vom 21. Oktober 2010, folgendes angegeben:

#### Kohlmeise (Parus major)

- Neststandorte: Höhlenbrüter; System mehrerer i.d.R. jährlich abwechselnd genutzter Nester/ Nistplätze – Beeinträchtigung eines oder mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte
- Schutz der Fortpflanzungsstätte nach §44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG erlischt: mit Aufgabe des Reviers
- Fortpflanzungsperiode: Mitte März bis Anfang August
- Vorkommen als Brutvogel in Brandenburg: sehr häufig

#### Blaumeise (Parus caeruleus)

- Neststandorte: Höhlenbrüter; System mehrerer i.d.R. jährlich abwechselnd genutzter Nester/ Nistplätze – Beeinträchtigung eines oder mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte
- Schutz der Fortpflanzungsstätte nach §44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG erlischt: mit Aufgabe des Reviers
- Fortpflanzungsperiode: Mitte März bis Anfang August
- Vorkommen als Brutvogel in Brandenburg: sehr häufig

#### Haussperling (Passer domesticus)

- Neststandorte: Höhlenbrüter, Freibrüter System mehrerer i.d.R. jährlich abwechselnd genutzter Nester/ Nistplätze – Beeinträchtigung eines oder mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte
- Schutz der Fortpflanzungsstätte nach §44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG erlischt: mit Aufgabe des Reviers
- Fortpflanzungsperiode: Ende März bis Anfang September
- Vorkommen als Brutvogel in Brandenburg: sehr häufig

## **Erforderlichkeit Maßnahmen zur Vermeidung drohender Verstöße**

Die im Bereich des Plangebietes revieranzeigend beobachteten Höhlenbrüter Kohlmeise, Blaumeise und Haussperling haben im Land Brandenburg als Brutvögel sehr häufige Vorkommen. Zur Vermeidung drohender Verstöße gegen §44 Abs. 1 Nr. 1. BNatSchG (Tötungsverbot) und §44 Abs. 1 Nr. 2. BNatSchG (Störungsverbot während der Fortpflanzungszeit) in Bezug auf höhlenbrütende Vogelarten, ist Folgendes zu beachten:

### **- Vermeidung der Zerstörung von Nistplätzen von Brutvögeln**

**Nistkästen, die an baulichen Anlagen 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. Das Umsetzen der Nistkästen muss vor Beginn der Brutperiode erfolgen, zu der die beseitigten Nistkästen am alten Standort nicht mehr zur Verfügung stehen. Die Beseitigung bzw. Umsetzung vorhandener Nistkästen darf nur außerhalb der Brutzeit (1. März bis zum 30. September) erfolgen.**

## **V./.4.3.5 Überprüfung Nischenbrüter**

### **Mögliche Habitate im Plangebiet oder benachbart**

Die im Plangebiet innerhalb der Gartenflächen vorhandenen Gartenlauben könnten als Brutplatz für **Nischenbrüter** geeignete Nistmöglichkeiten bieten.

### **Mögliche Betroffenheit durch die Planung**

Bei **Abriss der vorhandenen Gartenlauben während der Brutzeit** können nischenbrütende Singvögel in ihren Regenerationsorten während der Brutzeit beeinträchtigt werden.

### **Vertiefende Überprüfung**

Für die vorliegende Planung erfolgte im Zusammenhang mit den Begehungen des Plangebietes bisher keine Absuche bzw. Überprüfung der vorhandenen Gartenlauben auf vorhandene Altnester, da ein Großteil der Lauben im Jahr 2016 noch in Nutzung sind. Dennoch wurden die folgenden nischenbrütenden Arten im Plangebiet festgestellt: Amsel (siehe auch unter Freibrüter) und Hausrotschwanz. Durch den Abriss von Gartenlauben bei gleichzeitiger Nutzung als Nistplatz für nischenbrütende Vogelarten (Amsel, Hausrotschwanz) könnten **Verstöße gegen Verbote des §44 Abs. 1 BNatSchG** wie folgt verursacht werden:

- §44 Abs. 1 Nr. 1. BNatSchG Tötungsverbot bei Abriss während der Brutzeit
- §44 Abs. 1 Nr. 2. BNatSchG Störungsverbot während der Fortpflanzungszeit
- §44 Abs. 1 Nr. 3. BNatSchG Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten

### **Amsel (Turdus merula)**

- Neststandorte: Nischenbrüter, Freibrüter
- als Fortpflanzungsstätte gemäß §44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG geschützt: Nest oder - sofern kein Nest gebaut wird Nistplatz
- i.d.R. erneute Nutzung der Fortpflanzungsstätte in der nächsten Brutperiode: nein
- Schutz der Fortpflanzungsstätte nach §44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG erlischt: nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode
- Fortpflanzungsperiode: Anfang Februar bis Ende August
- Vorkommen als Brutvogel in Brandenburg: sehr häufig

### **Hausrotschwanz Phoenicurus ochruros**

- Neststandorte: Nischenbrüter, Freibrüter
- als Fortpflanzungsstätte gemäß §44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG geschützt: System mehrerer i.d.R. jährlich abwechselnd genutzter Nester/ Nistplätze – Beeinträchtigung eines oder mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte
- Schutz der Fortpflanzungsstätte nach §44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG erlischt: nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode
- Fortpflanzungsperiode: Mitte März bis Anfang September
- Vorkommen als Brutvogel in Brandenburg: häufig

Maßnahme zur Vermeidung drohender Verstöße gegen §44 Abs. 1 Nr. 1. BNatSchG (Tötungsverbot) und §44 Abs. 1 Nr. 2. BNatSchG (Störungsverbot während der Fortpflanzungszeit) in Bezug auf nischenbrütende Vogelarten:

**- Vermeidung der Tötung von Brutvögeln 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.

**V./5. Maßnahmen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG**

**Freibrütende Vogelarten** (siehe unter V./4.3.3)

Im Nordwesten des Plangebietes ragt der Rand des Gehölzsaumes entlang der Heidekrautbahn bis in das Plangebiet. Hier wurden folgende Arten beobachtet:

- Heckenbraunelle,
- Amsel,

Der Gehölzsaum entlang der Heidekrautbahn bietet geeignete Nistmöglichkeiten für weitere freibrütende Vogelarten. Zum Erhalt der Gehölzstruktur als Bruthabitat für freibrütende Vogelarten ist im vorliegenden Bebauungsplan die Festsetzung zum Erhalt der betreffenden Gehölze gemäß §9(1)25. b) BauGB wie folgt geplant:

**„5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9(1)20. und 25.b) BauGB)**

*Entlang der westlichen Plangebietsgrenze, mit Ausnahme der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, ist im Plangebiet der Anteil des Gehölzsaumes entlang der Bahnlinie der Heidekrautbahn mit mindestens 1,0m Breite zu erhalten.“*

Zur Vermeidung drohender Verstöße gegen §44 Abs. 1 Nr. 1. BNatSchG (Tötungsverbot) und §44 Abs. 1 Nr. 2. BNatSchG (Störungsverbot während der Fortpflanzungszeit) in Bezug auf weitere freibrütende Vogelarten, deren Vorkommen im Plangebiet zukünftig möglich ist, da sie für Siedlungsgebiete typisch sind (s.o.) sind zudem die nachfolgenden gesetzliche Regelung des §39 Abs. 5 Nr. 2. BNatSchG zu beachten:

**„ §39 Abs. 5 Nr. 2. BNatSchG**

*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“*

(geltende gesetzliche Regelung)

**Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet so ein Zeitraum von Anfang März bis zum 30. September, in dem Eingriffe in den Gehölzbestand nicht durchzuführen sind bzw. der Freigabe durch die untere Naturschutzbehörde bedürfen.**

**Höhlenbrütende Vogelarten** (siehe unter V./4.3.4)

Die im Bereich des Plangebietes revieranzeigend beobachteten Höhlenbrüter Kohlmeise, Blaumeise und Haussperling haben im Land Brandenburg als Brutvögel sehr häufige Vorkommen.

„Zur Vermeidung drohender Verstöße gegen §44 Abs. 1 Nr. 1. BNatSchG (Tötungsverbot) und §44 Abs. 1 Nr. 2. BNatSchG (Störungsverbot während der Fortpflanzungszeit) in Bezug auf höhlenbrütende Vogelarten, ist Folgendes zu beachten:

**- Vermeidung der Zerstörung von Nistplätzen von Brutvögeln**

**Nistkästen, die an baulichen Anlagen 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. Das Umsetzen der Nistkästen muss vor Beginn der Brutperiode erfolgen, zu der die beseitigten Nistkästen am alten Standort nicht mehr zur Verfügung stehen. Die Beseitigung bzw. Umsetzung vorhandener Nistkästen darf nur außerhalb der Brutzeit (1. März bis zum 30. September) erfolgen.**

**Nischenbrütende Vogelarten** (siehe unter V./4.3.5)

Maßnahme zur Vermeidung drohender Verstöße gegen §44 Abs. 1 Nr. 1. BNatSchG (Tötungsverbot) und §44 Abs. 1 Nr. 2. BNatSchG (Störungsverbot während der Fortpflanzungszeit) in Bezug auf nischenbrütende Vogelarten:

**Vermeidung der Tötung von Brutvögeln 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.

**Amphibien**, (siehe unter V./ 4.2.2)

Maßnahme zur Vermeidung drohender Verstöße gegen §44 Abs. 1 Nr. 1. BNatSchG (Tötungsverbot) und §44 Abs. 1 Nr. 2. BNatSchG (Störungsverbot während der Fortpflanzungszeit) in Bezug auf Amphibien:

**Zur Vermeidung der Tötung geschützter Arten oder deren Störung während der Fortpflanzungszeit wird folgende Vereinbarung im städtebaulichen Vertrag getroffen:**

Vorhandene Kunststoff- oder Folien-Gartenteiche sind vor der Beseitigung auf das Vorhandensein von Amphibien und deren Entwicklungsformen (Laich, Kaulquappen) abzusuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Sollten europarechtlich geschützte Amphibien oder deren Entwicklungsformen (Laich, Kaulquappen) festgestellt werden, muss der Abriss unterbleiben, bis die mit der unteren Naturschutzbehörde konkret vereinbarten Maßnahmen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG umgesetzt sind.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 10.07.2017 zum Entwurf des vorliegenden Bebauungsplans mit:

**„3. Belange der unteren Naturschutzbehörde****3.1 Weiterführende Hinweise**

(...)

**3.1.2 Artenschutz**

Gemäß § 13a Absatz 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als [...] vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Der besondere Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist jedoch weiterhin zu beachten. Sind in Anhang IV der FFH - Richtlinie aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten von Vorhaben betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Zugriffsverbot nur dann nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird und eine Schädigung besonders geschützter Tierarten ausgeschlossen wird.

Artenschutzrechtliche Belange i. S. d. § 44 BNatSchG wurden geprüft und in der Begründung zum Bebauungsplan (Planungsbüro Ludewig, Stand Februar 2017) dargelegt. Der Fachbeitrag Artenschutz (Kapitel V) entspricht den fachlichen Anforderungen.

Im Ergebnis wurden Niststätten verschiedener freibrütender sowie höhlenbrütender Vogelarten nachgewiesen bzw. konnten nicht ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind entsprechende Schutz- bzw. vorgezogene Kompensationsmaßnahmen vorzusehen. Die im Fachbeitrag Artenschutz (Kapitel V) genannten, sind grundsätzlich geeignet, das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden. Sie sollten als grünordnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Die u. U. erforderlichen Maßnahmen benötigen ggf. einen zu berücksichtigenden zeitlichen Vorlauf.

Allgemeine Hinweise: Der besondere Artenschutz ist bei konkreten Vorhaben auch zukünftig zu beachten. Insbesondere gilt dies im Zusammenhang mit Abriss- und Sanierungsvorhaben, aber auch bei Gehölzfällungen. Die vorhandenen Vogel-Nistkästen sind dann vor der Beeinträchtigung und vor Beginn der Brutperiode umzusetzen (hierfür ist sich mit der uNB im Vorfeld abzustimmen). Auch bei der Beseitigung von Gartenteichen können geschützte Amphibien betroffen sein.

**Berücksichtigung:**

Unter V./3.1 Begehungsprotokolle wird in der Begründung des Bebauungsplans festgestellt:

„In mehreren Gärten finden sich kleine künstliche Gartenteiche, an denen bisweilen Frösche zu hören sind. Da die Teiche jedoch sehr flach sind und starken Fischbesatz (Goldorfen, Goldfische) aufweisen, kommen sie als Regenerationsort für Amphibien nicht in Frage.“

Zur Vermeidung der Tötung geschützter Arten oder deren Störung während der Fortpflanzungszeit wird folgende Vereinbarung im städtebaulichen Vertrag getroffen:

*Vorhandene Kunststoff- oder Folien-**Gartenteiche** sind vor der Beseitigung auf das Vorhandensein von Amphibien und deren Entwicklungsformen (Laich, Kaulquappen) abzusuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Sollten europarechtlich geschützte Amphibien oder deren Entwicklungsformen (Laich, Kaulquappen) festgestellt werden, muss der Abriss unterbleiben, bis die mit der unteren Naturschutzbehörde konkret vereinbarten Maßnahmen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG umgesetzt sind.*

Auch die Sicherung der weiteren Maßnahmen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG erfolgt in einem städtebaulichen Vertrag. Die Hinweise sind im Übrigen entsprechend zu berücksichtigen.

**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.**

Planverfasser:  
Juli 2017

Städtebaulicher Teil  
Anke Ludewig

Landschaftsplanerischer Teil  
Ralf Ludewig

## Rechtliche Grundlagen, Quellen

### 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 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung des Gesetz zur Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung und zur Änderung des Landesimmissionsschutzgesetzes vom 19. Mai 2016, Bekanntmachung vom 20. Mai 2016 (GVBl. I Nr. 14)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) 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 4 Absatz 4 des Gesetzes vom 5. Mai 2017 (BGBl. I S. 1074) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258) 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)
- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG - vom 24.05.2004 (GVBl. Bbg. Nr.9 vom 24. 05. 2004, S. 215)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das durch Artikel 55 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626) 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 19. Mai 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 14])
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm) vom Bundeskabinett an 11.08.1998 beschlossene Fassung
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) [1] In der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 8 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5])
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626) 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 4. Juli 2014 (GVBl.I/14 Nr. 27))
- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27.05.2015 (GVBl. II Nr. 24 vom 02.06.2015), (rückwirkend in Kraft gesetzt zum 15. Mai 2009)
- 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, S. 843)
- Entwurf des Regionalplans Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" (ReP-FW) vom 21. April 2015
- Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW- / AbfG)
- Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2016 (BGBl. I S. 3106) geändert worden ist,
- Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz vom 7. August 2008 (BGBl. I S. 1658), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist,
- Energieeinsparungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. September 2005 (BGBl. I S. 2684), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Juli 2013 (BGBl. I S. 2197) geändert worden ist,
- Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), die zuletzt durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789) geändert worden ist
- Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Mühlenbecker Land
- Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zur Festlegung von Nachpflanzungen (Gehölzschutzsatzung) vom 06.12.2016
- Allgemeines Eisenbahngesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 930-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Dezember 2012 (BGBl. I S. 2598) geändert worden ist
- Verordnung über das Naturschutzgebiet „Tegeler Fließtal“ vom 05. September 2002 (GVBl.II/02, [Nr. 29], S.638), geändert durch Verordnung vom 26. Mai 2003 (GVBl.II/03, [Nr. 15], S.329)

- Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Westbarnim" des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 10.07.1998 Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Nr. 20; Teil II-Verordnungen; vom 06.08.1998
- 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

#### Quellen

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land, OT Schildow
- Landschaftsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land, OT Schildow
- Angaben zu Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht und Darstellungen: Kartendienst des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Landesumweltamt Brandenburg. Kartengrundlage: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg
- Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung HVE des Ministeriums für ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg vom April 2009.
- Vollzugshilfe zur Ermittlung erheblicher und irrelevanter Stoffeinträge in Natura 2000-Gebiete - (Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz, November 2008)
- Naturpark „Barnim“, Erklärung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung Brandenburg vom 24.09.1998
- FFH „Tegeler Fließtal“, 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
- Fachinformationssystem Boden, (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, [www.geo-brandenburg.de](http://www.geo-brandenburg.de))
- Hydrogeologischen Karte Brandenburg, (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, [www.geo-brandenburg.de](http://www.geo-brandenburg.de))
- Testsystem des MoorFIS Brandenburg (<https://webgis.fell-kernbach.de/net3/default.aspx>) Projekt: „Schaffung einer Datengrundlage für die Ableitung von Agrarumwelt- und Klimamaßnahmen auf Moorstandorten in Brandenburg“ Im Auftrag des: Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft des Landes Brandenburg (MIL) Koordination: Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (LBGR) Durchführung: Fell & Kernbach GmbH, Berlin; p2m berlin GmbH, Schimmelmann Consult GmbH, Potsdam; Humboldt-Universität zu Berlin (Fachbereich Bodenkunde und Standortlehre)
- Biotoptypenkartierung Brandenburg, Kartieranleitung Landesumweltamt Brandenburg
- NAHVERKEHRSPPLAN 2012-2016 des Landkreises Oberhavel, Beschluss Nr. 4/0216 vom 07.12.2010
- geotechnische Untersuchung (GEOTEAM GmbH, Berlin, 07.05.2015)
- Schallschutzgutachten zum Bebauungsplan GML Nr. 22 „Verbrauchermarkt und Senioren- Wohn und Pflegeheim Ortszentrum Schönfließener Straße“ OT Schildow (HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, 19. Juli 2016)

**Bebauungsplan GML Nr. 25**  
**„Wohnbebauung Schönfließener Straße – An der Heidekrautbahn - Ost“**  
**Textliche Festsetzungen gem. §9 BauGB i.V.m. BauNVO und BbgBO**  
 (Satzung Juli 2017)

## **I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1. Art der baulichen Nutzung (§9 BauGB, BauNVO)**

Für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Baugebietsfläche des **allgemeinen Wohngebietes WA** gemäß §4 BauNVO 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)

**(1)** Bei der Berechnung der Grundflächenzahl ist die in der Planzeichnung als Fläche für Geh- Fahr- und Leitungsrecht festgesetzte Fläche nicht mit anzurechnen.

Bei der Berechnung der Grundflächenzahl sind bauliche Anlagen auf der in der Planzeichnung als Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten Fläche nicht mit anzurechnen.

**(2)** Für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Baugebietsflächen des allgemeinen Wohngebietes wird festgesetzt:

Grundflächenzahl:

**GRZ 0,2**

maximale Grundfläche baulicher Anlagen:

**GR 200 m<sup>2</sup> je Gebäude**

#### **2.2 Zahl der Vollgeschosse (§9(1)1. BauGB §16(2)3. BauNVO)**

Für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Baugebietsflächen des allgemeinen Wohngebietes wird festgesetzt:

Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze:

**II Vollgeschosse**

### **3. Bauweise (§9(1)2. BauGB, BauNVO)**

Es wird eine offene Bauweise gemäß §22(2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

### **4. Versickerung von Niederschlagswasser (§9(1)14. BauGB)**

Das von den bebauten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zurückzuhalten bzw. zu versickern.

---

**5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
(§9(1)20. und 25.b) BauGB)

---

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze, mit Ausnahme der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, ist im Plangebiet der Anteil des Gehölzsaumes entlang der Bahnlinie der Heidekrautbahn mit mindestens 1,0m Breite zu erhalten.

---

**6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen (§9(1)21. BauGB)**

---

(1) Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist wie folgt zu belasten:

- 1.) mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Eigentümer und Nutzer aller im Plangebiet liegenden Baugrundstücke,
- 2.) mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Eigentümer und Nutzer des Grundstückes Schönfließener Straße 16, Flurstück 255, Flur 9, Gemarkung Schildow,
- 3.) mit Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Besucher der Grundstücke unter 1.) und 2.)
- 4.) mit Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Landkreises Oberhavel
- 5.) mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen, die für die Ver- und Entsorgung der Grundstücke unter 1.) und 2.) zuständig sind

(2) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist die Herstellung und Unterhaltung einer befestigten, befahrbaren Fläche einschließlich der zugehörigen Niederschlagsentwässerung zulässig, die den Anforderungen der Feuerwehr und der Abfallentsorgung entspricht.

---

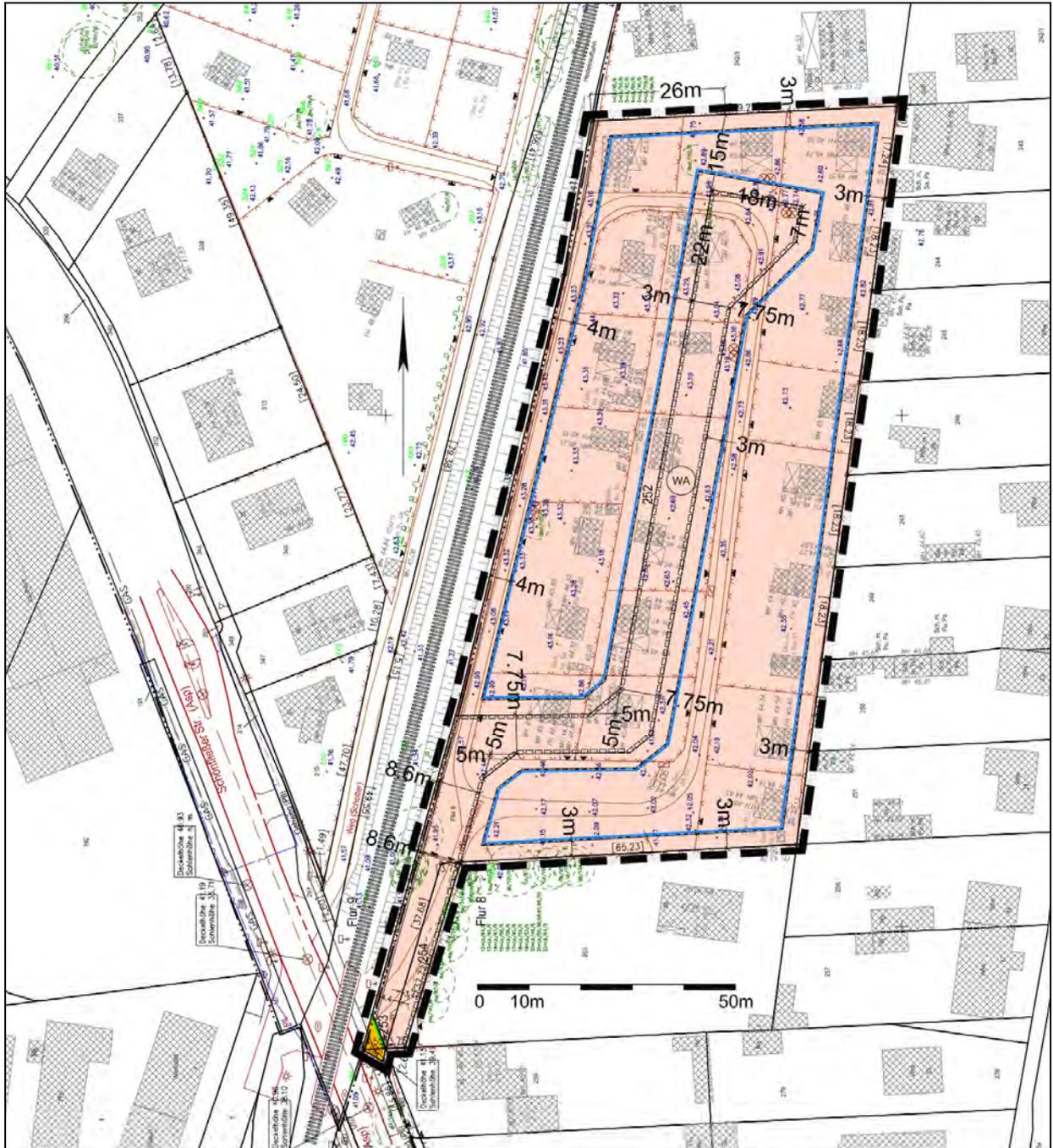
**II. Nachrichtliche Übernahme gemäß §9(6) BauGB**

---

(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**



Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1. BauGB)	Sonstige Planzeichen	Darstellungen der Plangrundlage
 Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)	 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten entsprechend textlicher Festsetzung zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr.21)	 vorhandene Flurstücksgrenze  vorhandene Flurstücksnummer
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9(1)2. BauGB)</b>  Baugrenze (§23 Abs.1 u. 3 BauNVO)	 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)	 vorhandenes Gebäude  vorhandene Böschung
<b>Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)</b>	<b>Hinweisliche Darstellung</b>  3m Maßangabe in Meter	 vorhandener Schacht  vorhandener E-Energie-Anschluss
 Straßenverkehrsflächen  Straßenbegrenzungslinie		 vorhandene Zäunung  vorhandener Baum  vorh. Geländehöhe 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**

<b>Nr.</b>	<b>Nutzungsarten</b>	<b>Zahl der Stellplätze</b>
<b>1</b>	<b>Wohngebäude</b>	
1.1.	Einfamilien-/Mehrfamilienhäuser	1 je Wohnung bis 80 m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche 2 je Wohnung über 80 m <sup>2</sup> 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
<b>2</b>	<b>Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen</b>	
2.1.	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 je 30 m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche
2.2.	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs-, Beratungsräume, Kanzleien oder Praxen)	1 je 20 m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche
<b>3</b>	<b>Verkaufsstätten</b>	
3.1.	Läden, Geschäftshäuser	1 je 30 m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche
3.2.	Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe, sonstige großflächige Handelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO-	1 je 20 m <sup>2</sup> Brutto-Grundfläche
<b>4</b>	<b>Versammlungsstätten (außer Sportstätten und Gaststätten) und Kirchen</b>	
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
<b>5.</b>	<b>Sportstätten</b>	
5.1.	Sportplätze, Trainingsplätze	1 je 300 m <sup>2</sup> Sportfläche
5.2.	Freibäder und Freiluftbäder	1 je 300 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche
5.3.	Spiel- und Sporthallen	1 je 100 m <sup>2</sup> Hallenfläche
5.4.	Hallenbäder	1 je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche
5.5.	Tennisplätze	2 je Spielfeld
5.6.	Sportplätze mit Besucherplätzen	1 je 150 m <sup>2</sup> 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

<b>6.</b>	<b>Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</b>		
6.1.	Gaststätten, Diskotheken, Vereinsheime, Clubhäuser o. A:	1	je 10 m <sup>2</sup> Gastraumfläche
6.2.	Beherbergungsbetriebe wie Hotels, Pensionen, Kurheime	1	je 3 Betten
6.3.	Jugendherbergen	1	je 10 Betten
<b>7.</b>	<b>Krankenanstalten</b>		
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
<b>8.</b>	<b>Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung</b>		
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
<b>9.</b>	<b>Gewerbliche Anlagen</b>		
9.1.	Handwerks- und Industriebetriebe	1	je 60 m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche
9.2.	Lagerräume, Lagerplätze. Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1	je 100 m <sup>2</sup> 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
<b>10</b>	<b>Verschiedenes</b>		
10.1.	Kleingartenanlagen	1	je 3 Kleingärten
10.2.	Spiel- und Automatenhallen	1	je 10 m <sup>2</sup> Nutzfläche
10.3.	Unter Nr. 2.1 bis Nr. 9.7 nicht genannte Nutzungen	1	je 30 m <sup>2</sup> Nutzfläche

## Anlage

# **Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zu Festlegungen von Nachpflanzungen (Gehölzschutzsatzung)**

## **Präambel**

Diese Satzung dient dem gemeinsamen Erhalt und der nachhaltigen Pflege des Waldgartencharakters der Gemeinde Mühlenbecker Land mit ihrem vielfältigen Baumbestand zum Wohl der jetzigen und zukünftigen Einwohner unter Beachtung der Gestaltungsfreiheit auf Grundstücken und der Verkehrssicherungspflicht.

Dazu gehört neben dem Baumbestand auf öffentlichen Straßen und Plätzen, in Park- und Grünanlagen insbesondere auch der artenreiche Baumbestand auf privaten bebauten und unbebauten Grundstücken. Die Gemeinde strebt daher an, dass Bäume auch auf Grundstücken gepflanzt werden, auf denen bisher keine hochwertigen Bäume stehen. Das schließt qualifizierte Informationen und Beratungen von privaten Eigentümern beim Umgang mit Bäumen sowie Baumpatenschaften und öffentliche Pflanzaktionen ein.

## **§ 1**

### **Geltungsbereich, Schutzzweck**

- (1) Der Geltungsbereich dieser Satzung beschränkt sich auf den Geltungsbereich von Bebauungsplänen sowie die im Zusammenhang bebauten Ortsteile.
- (2) Zweck dieser Satzung ist es, den Bestand an Bäumen und Sträuchern in ihrem Geltungsbereich zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Wohlfahrtswirkung und zur Erhaltung, Belebung, Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.

## **§ 2**

### **Schutzgegenstand**

- (1) Die Bäume und Sträucher im Geltungsbereich dieser Satzung werden im nachstehend bezeichneten Umfang zu geschützten Landschaftsbestandteilen erklärt.
- (2) Geschützt sind:
  1. Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm (entspricht einem Durchmesser von ca. 25 cm);
  2. für Eichen (*Quercus*), Buchen (*Fagus*), Ulmen (*Ulmus*), Linden (*Tilia*) und Tannen (*Abies*) gilt neben dem in Abs. 1 festgelegten Stammumfang von 80 cm ein zusätzlicher Schutzstatus ab einem Stammumfang von 150 cm (entspricht einem Durchmesser von ca. 47 cm);
  3. Bäume mit einem geringeren Stammumfang und Sträucher, wenn sie aus landeskulturellen Gründen oder als Ersatzpflanzungen gepflanzt wurden.

Der Stammumfang von Bäumen ist in einer Höhe von 130 cm über dem Erdboden zu messen. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unmittelbar darunter zu messen.

- (3) Nicht geschützt sind

1. Weiden (*Salix*), Pappeln (*Populus*), Obstbäume und Fichten (*Picea*);
2. Wald im Sinne von § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg mit Ausnahme von Wald auf Hausgrundstücken und anderen waldartig bestockten Flächen im Siedlungsgebiet, die nicht zielgerichtet forstwirtschaftlich genutzt werden;
3. Bäume und Sträucher in Baumschulen und Gärtnereien, wenn sie gewerblichen Zwecken dienen;
4. bewirtschaftete Flächen in Kleingartenanlagen im Sinne des Bundeskleingartengesetzes;
5. abgestorbene Bäume mit einem Stammumfang unter 190 cm. Im genauen betrifft das Bäume, die während der Vegetationsperiode keinen Laubaustrieb mehr zeigen.

- (4) Die Gemeinde Mühlenbecker Land kann den Baumbestand in Parkanlagen, öffentlich zugänglich botanischen Schau- und Lehrgärten sowie in ähnlichen Einrichtungen, die unter geeigneter fachlicher Führung stehen, auf Antrag und unter Nachweis eines ausreichenden Pflegekonzeptes von der Anwendung dieser Verordnung ausnehmen.

### **§ 3 Verbotene Handlungen**

- (1) Es ist verboten, die geschützten Landschaftsbestandteile zu beseitigen, zu zerstören, zu beschädigen oder in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern.
- (2) Während der Vegetationsperiode vom 1. März - 30. September (gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) ist es verboten Bäume zu fällen, zu roden oder auf andere Weise zu beseitigen.
- (3) Als Beschädigung sind insbesondere die folgenden Einwirkungen auf den Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich der geschützten Landschaftsbestandteile anzusehen:
1. die Befestigung des durch Kronentraufe begrenzten Wurzelbereiches mit einer durchgehenden wasserundurchlässigen Schicht (z.B. Asphalt, Beton);
  2. das Abstellen von Kraftfahrzeugen im öffentlichen Bereich auf Straßenebenflächen im Kronenbereich von Bäumen an befestigten Straßen, wenn dieser nicht behördlich als Parkplatz ausgewiesen ist;
  3. Abgrabungen, Ausschachtungen, Aufschüttungen sowie jegliche Beschädigungen der Wurzeln;
  4. das Lagern, Ausschütten oder Ausgießen von Salzen, Säuren, Ölen, Laugen, Farben, Abwässern oder Baumaterialien, soweit es nicht durch andere Gesetze geregelt ist;
  5. das Ausbringen von Herbiziden und Pestiziden, soweit es nicht durch andere Gesetze geregelt ist;
  6. die Beseitigung habitusbestimmender Kronenbestandteile (Äste ab 10 cm Durchmesser, gemessen an der Astbasis)
  7. die Aufastung bei Nadelbäumen um mehr als die Hälfte der Baumhöhe;
  8. wenn mehr als 10 % der Astanzahl an Laubbäumen entfernt wird (betrifft nur Äste bis 10 cm Durchmesser, gemessen an der Astbasis);
  9. das Anbringen von Verankerungen und Gegenständen, die Bäume gefährden oder schädigen
  10. die Behinderung der natürlichen Wasserzufuhr.
- (4) Die Durchführung von Schnittmaßnahmen an Straßenbäumen unterliegt dem Straßenbaulastträger und ist Anliegern ohne vorherige Zustimmung nicht erlaubt.
- (5) Nicht unter die Verbote nach Absatz 1 fallen fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen, insbesondere:
1. die Beseitigung abgestorbener Äste;
  2. die Behandlung von Wunden;
  3. die Beseitigung von Krankheitsherden;
  4. die Belüftung und Bewässerung des Wurzelwerkes.
- (6) Nicht unter die Verbote nach Absatz 1 fallen ferner unaufschiebbare Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Personen oder für Sachen von bedeutendem Wert. Ebenfalls nicht unter die Verbote von Abs. 1 fällt das Fällen abgestorbener Bäume. Die Maßnahme ist der Gemeinde jedoch unverzüglich anzuzeigen. Der gefällte Baum oder die entfernten Teile sind mindestens drei Werktage nach der Anzeige zur Kontrolle bereitzuhalten.

## **§ 4 Schutz- und Pflegemaßnahmen**

- (1) Eigentümer und Nutzungsberechtigte haben die auf ihren Grundstücken stehenden Gehölze zu erhalten, zu pflegen und schädigende Einwirkungen auf die geschützten Landschaftsbestandteile zu unterlassen. Bei notwendigen Sanierungen hat die Gemeinde die Eigentümer und Nutzungsberechtigten zu beraten.
- (2) Jeder Eigentümer oder Nutzungsberechtigter von Grundstücken ist verpflichtet, die von Gehölzen ausgehenden Gefahren für die Öffentlichkeit (auch Einwachsen von Hecken in den Straßen- und Gehwegbereich) abzuwenden.

## **§ 5 Ausnahmen**

- (1) Eine Baumfällung, Starkastschnitte sowie umfangreiche baumverändernde Maßnahmen bedürfen der vorherigen Genehmigung durch die Gemeindeverwaltung. Der Antrag ist schriftlich, unter Angaben von Gründen und unter Beilegung eines Baumbestandsplanes zu stellen. Im Baumbestandsplan (auch Skizze) müssen die zur Fällung (oder Starkastschnitt) beantragten geschützten Landschaftsbestandteile gem. § 2 Abs. 2 mit Standort und Stammumfang ersichtlich sein.
- (2) Die Gemeinde kann auf Antrag des Eigentümers Ausnahmen von den Verboten des § 3 zulassen, wenn:
  1. die Beseitigung keine wesentlichen Auswirkungen auf den näheren Umkreis hinsichtlich der Standorteigenschaften nach sich zieht (wird nicht angewendet für die Bäume mit zusätzlichem Schutzstatus gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 2). Wesentliche Auswirkungen sind:
    - wenn die Entfernung des/der beantragten Landschaftsbestandteiles/e eine Erhöhung des Winddrucks auf die umgebenen verbleibenden Bäume nach sich zieht und so ein erhöhtes Windwurf- bzw. Windbruchrisiko besteht (Schneisenwirkung);
    - wenn die Entfernung des/der beantragten Landschaftsbestandteiles/e bei den umgebenen verbleibenden Bäumen zu Sonnenbrandschäden an der Rinde führen würde;
  2. ein Verbot zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde, z.B. drohende Bauschäden durch Wurzeleinwirkung auf Gebäudefundamente;
  3. eine nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften (auch Bebauungspläne) zulässige Nutzung des Grundstückes unzumutbar behindert oder beschränkt werden würde (Bebaubarkeit, Verkehrswegebau);
  4. die Entwicklung eines größeren Baumbestandes durch das Entfernen einzelner Bäume (Pflegehieb) gefördert werden kann.
- (3) Eine Ausnahme ist zuzulassen, wenn:
  1. der Eigentümer aufgrund von Rechtsvorschriften verpflichtet ist, den geschützten Landschaftsbestandteil zu entfernen oder zu verändern und er sich nicht in zumutbarer Weise von dieser Verpflichtung befreien kann;
  2. von dem geschützten Landschaftsbestandteil Gefahren für Personen oder für Sachen von bedeutendem Wert ausgehen und die Gefahren nicht auf andere Weise mit zumutbarem Aufwand beseitigt werden können;
  3. ein nach den baurechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben (Neubau) - auch bei einer Veränderung (Verschiebung) des Baukörpers sonst nicht verwirklicht werden kann;
  4. die Beseitigung aus überwiegend öffentlichem Interesse dringend erforderlich ist. In diesen Fällen ist der Umweltausschuss der Gemeinde Mühlenbecker Land zu hören.
  5. der Landschaftsbestandteil krank ist und seine ökologische Funktion in absehbarer Zeit nicht wieder herstellbar ist.
- (4) Im Übrigen ist die Genehmigung zu versagen.

- (5) Für die Entscheidung über einen Antrag wird ein schriftlicher Bescheid erteilt. Dieser Bescheid ist gebührenpflichtig. Er kann mit Nebenbestimmungen verbunden werden. Die Genehmigung ist auf zwei Jahre nach der Bekanntmachung befristet.
- (6) Der beigefügte Aushang des Bescheids (auch Ausnahmegenehmigung) ist 3 Tage vor Beginn bis 3 Tage nach Abschluss der Fällarbeiten an der straßenseitigen Grenze des betroffenen Grundstücks deutlich sicht- und lesbar auszuhängen.

## § 6

### Baumschutz bei Bauvorhaben

- (1) Wird für ein Grundstück im Geltungsbereich dieser Satzung eine Baugenehmigung beantragt, so ist es bei vorhandenem Baumbestand (der eine Behinderung der Bauarbeiten hervorrufen würde) notwendig, eine Fällgenehmigung bei der Gemeinde zu beantragen. Dem Antrag ist ein amtlicher Lageplan im Maßstab 1:200 beizulegen, auf dem alle auf dem Grundstück befindlichen geschützten Landschaftsbestandteile gem. § 2 Abs. 2 mit Standort, Stammumfang, Baumart und Kronendurchmesser ersichtlich sind. Der Antrag ist schriftlich und unter Angabe von Gründen zu stellen.
- (2) Der beigefügte Aushang des Bescheids ist neben der Baugenehmigung vor Beginn der Baumfällarbeiten öffentlich am Grundstück auszuhängen.
- (3) Der Bescheid tritt erst nach Erteilung der Baugenehmigung in Kraft.
- (4) Bei sämtlichen Bauvorhaben wird die Einhaltung der RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen; Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4, Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) und der DIN 18920 vorgeschrieben.

## § 7

### Ersatzpflanzungen, Ausgleichszahlungen

- (1) Mit der Ausnahmegenehmigung soll dem Antragsteller eine Ersatzpflanzung sowie deren Pflege und Erhaltung auferlegt werden. Die Ersatzpflanzung bemisst sich nach dem Stammumfang des zu entfernenden Baumes. Beträgt der Stammumfang in 130 cm Höhe über dem Erdboden bis zu 130 cm, ist als Ersatz ein standortgerechter Laubbaum (außer Weide und Pappel), 3 mal verpflanzt mit Ballen, mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm als Hochstamm oder ein Nadelbaum (außer Fichte) mit einer Mindestgröße von 175-200 cm nach der Klassifikation des Bundes deutscher Baumschulen zu pflanzen. Beträgt der Stammumfang des zu entfernenden Baumes mehr als 130 cm, ist für jede weitere angefangene 50 cm Stammumfang ein zusätzlicher Laubbaum oder Nadelbaum mit oben angegebener Pflanzqualität zu pflanzen. Für einen nach zu pflanzenden standortgerechten Laubbaum bzw. einen Nadelbaum, kann die Pflanzung von 2 Obstbäumen mit einem Stammumfang von 8-10 cm gewährt werden. Es werden die in der Anlage 2 aufgeführten alte Obstbaumsorten und andere alte Sorten die sich nicht in der Anlage 2 befinden, jedoch die Mindestanforderung von einem Stammumfang von 8-10 cm erfüllen, als Ersatzpflanzung anerkannt. Im Einzelfall kann die Pflanzung einer geringeren Anzahl von Bäumen mit stärkerem Stammumfang genehmigt werden. Generell ist für die Ersatzpflanzung Baumschulware zu verwenden.
- (2) Sind die gepflanzten Bäume oder Sträucher bis zum Beginn der dritten Vegetationsperiode nach Pflanzung nicht angewachsen, ist die Ersatzpflanzung innerhalb eines Jahres zu wiederholen.
- (3) In Ausnahmefällen kann die Ersatzpflanzung in Form einer Heckenpflanzung erbracht werden. Pro Ersatzpflanzung ist eine Heckenpflanzung von 6 m durchzuführen. Anerkannte Heckenpflanzen sowie deren Pflanzgröße ist dem Anhang Nr. 1 zu entnehmen. Ist die Heckenpflanzung bis zum Beginn der dritten Vegetationsperiode nach Pflanzung nicht angewachsen, ist die Ersatzpflanzung innerhalb eines Jahres zu wiederholen.

- (4) In begründeten Ausnahmefällen kann von Ersatzpflanzungen abgesehen werden, wenn die vorhandenen Gehölze auf dem Grundstück bereits 60 % der unbebauten Grundstücksfläche überdecken.
- (5) Ist keine Ersatzpflanzung möglich, so ist eine Ausgleichszahlung zu leisten. Deren Höhe richtet sich nach dem Wert der gemäß § 7 Abs. 1 geforderten Ersatzpflanzung, einschließlich einer Pflanz- und Pflegekostenvergütung. Die Ausgleichszahlung ist auf 545,00 Euro je geforderter Ersatzpflanzung festgesetzt. Der Geldbetrag ist an die Gemeindeverwaltung Mühlenbecker Land zu leisten. Er ist zweckgebunden für die Pflanzung oder Pflege von Bäumen zu verwenden.
- (6) Die Ersatzpflanzung gemäß § 7 Abs. 1 wird spätestens zwei Jahre, die Ausgleichszahlung gemäß § 7 Abs. 5 spätestens sechs Monate nach Beseitigung des geschützten Landschaftsbestandteiles fällig.
- (7) Die durchgeführte Ersatzpflanzung ist der Gemeinde anzuzeigen und nachzuweisen. In der dritten Vegetationsperiode ist der Gemeinde auf Privat-Grundstücken die Möglichkeit der Erfolgskontrolle einzuräumen.

## **§ 8 Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 39 Abs. 2 Nr. 2 des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig
  1. entgegen den Verboten des § 3 geschützte Landschaftsbestandteile beseitigt, zerstört, beschädigt oder verändert, ohne im Besitz der erforderlichen Ausnahmegenehmigungen zu sein;
  2. unerlaubt Schnittmaßnahmen nach § 3 Abs. 4 durchführt;
  3. der Anzeigepflicht nach § 3 Abs. 6 Satz 3 nicht nachkommt;
  4. entgegen § 3 Abs. 6 Satz 4 das gefällte Gehölz oder den entfernten Bestandteil nicht mindestens über drei Werkzeuge zur Kontrolle bereithält;
  5. wer nicht oder nicht rechtzeitig Schutz- oder Pflegemaßnahmen nach § 4 Abs. 1 und 2 durchführt;
  6. die Auflagen nach § 6 Abs. 2 und 4 nicht erfüllt
  7. Auflagen nach § 7 nicht erfüllt.
- (2) Die Ordnungswidrigkeiten nach Abs. 1 Nr. 1 können mit einer Geldbuße bis zu 50.000 (in Worten: fünfzigtausend) Euro, die übrigen Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 10.000 (in Worten: zehntausend) Euro geahndet werden.
- (3) Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist der Bürgermeister.

## **§ 9 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Mühlenbecker Land, 06.12.2016

gez.  
Filippo Smaldino - Stataus  
Bürgermeister