

# **BEBAUUNGSPLAN OT SCHILDOW GML NR. 9**

## **„Ersatzneubau Kita Spatzenhaus Schillerstraße / Fritz-Reuter-Straße“**

(Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB)



**GEMEINDE  
MÜHLENBECKER LAND**

# **BEBAUUNGSPLAN GML Nr. 9**

**OT SCHILDOW; GEMEINDE MÜHLENBECKER LAND**

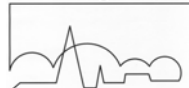
## **„Ersatzneubau Kita Spatzenhaus Schillerstraße / Fritz-Reuter-Straße“**

**(Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB)**

### **Satzung**

**Begründung  
Festsetzungen  
Anlagen**

Planungsbüro



**Ludwig**

Juni 2012

Gemeinde Mühlenbecker Land	Liebenwalder Straße 1 16567 Mühlenbecker Land Ortsteil Schildow
Landkreis	Oberhavel
Land	Brandenburg
Planverfasser Grünordnung	Dipl.-Ing. Anke Ludewig, - Architektin - Dipl.-Ing. Ralf Ludewig, - Landschaftsarchitekt - Planungsbüro Ludewig Rosa-Luxemburg-Straße 13 16547 Birkenwerder Tel.: 03303-502916, Fax 03303-502917 <a href="mailto:ludewig@planungsbueroludewig.de">ludewig@planungsbueroludewig.de</a>
<b>Plangrundlage:</b>	ÖbVI Schech, Lehnitzstraße 21 16515 Oranienburg 03301 56632 mail: <a href="mailto:vermessung@schech.de">vermessung@schech.de</a>
Fotos:	Planverfasser

## INHALT

### Begründung des Bebauungsplanes

<b>I</b>	<b>Planungsgegenstand und Planungsziele</b>	<b>5</b>
1.	Lage des Plangebietes	5
1.1	Regionale Einordnung	5
1.2	Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet	6
1.3.	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	6
2.	Planungsziel, Planverfahren	7
2.1	Planungsziel	7
2.2	Planverfahren	7
3.	Bestand im Plangebiet und in dessen Umgebung	7
3.1	Übersicht	7
3.2	Die Bebauung im Plangebiet	8
3.3	Die Bebauung in der Umgebung des Plangebietes	9
4.	Straßenseitige Erschließung	10
5.	Ver- und Entsorgung	11
6.	Geologie, Hydrogeologie	13
6.1	Geologie	13
6.2	Hydrogeologie	13
7.	Bodenverunreinigungen, Altlastenverdacht	14
8.	Trinkwasserschutz, Gewässerschutz	14
9.	Kampfmittelbelastung	15
10.	Flora	15
11.	Fauna	18
<b>12.</b>	<b>Artenschutz</b>	<b>18</b>
12.1.	Bearbeitungsumfang zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im Bebauungsplanverfahren nach §13a BauGB	18
12.2	Potenzialanalyse auf Grund der vorhandenen Biotoptypen und Habitats	19
12.3	Umfang, Zeitraum und Methodik der durchgeführten Erfassung geschützter Arten, die durch die vorliegende Planung betroffen sein können	19
12.3.1	Fledermäuse	19
12.3.2	Vögel	19
12.3.3	Amphibien und Reptilien	19
12.3.4	Weitere Beobachtungen geschützter Arten	20
12.4	Erfassung	20

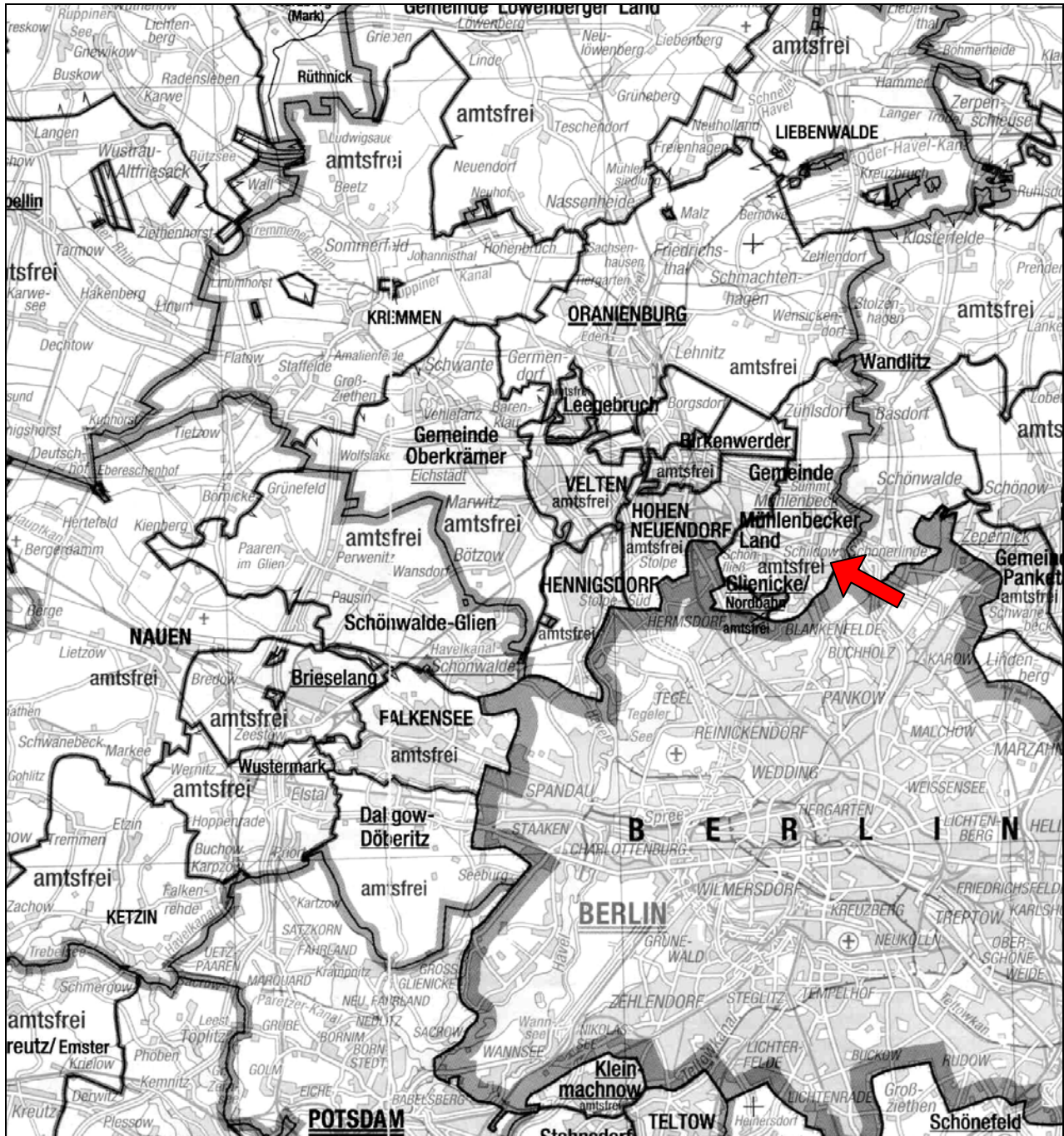
12.4.1	Erfassungsprotokolle der Begehungen	20
12.4.2	Übersichtskarte der Beobachtungsergebnisse zur Erfassung geschützter Arten im Plangebiet	21
12.5	Zusammenfassung der beobachteten Arten mit Angabe des Schutzstatus	22
12.6	Mögliche Beeinträchtigungen geschützter oder streng geschützter Arten durch die vorliegende Planung, Ableitung von Maßnahmen	23
12.6.1	Vorbemerkungen	23
12.6.2	Betroffene geschützter oder streng geschützter Arten	23
12.6.3	Baubedingte und betriebsbedingte drohende Verstöße gegen Verbot nach § 44(1) BNatSchG	24
12.6.3.1	Beurteilung der Betroffenheit europäischer geschützter Arten sowie deren Empfindlichkeit gegenüber der Planung	24
12.6.3.2	Tabellarische Übersicht der Betroffenheit europäischer und national geschützter Arten	24
12.6.4	Maßnahmen	24
<b>II</b>	<b>Planungsvorgaben und fachbezogene Anforderungen</b>	<b>25</b>
1.	Raumordnung und Landesplanung	25
2.	Regionalplanung	25
3.	Flächennutzungsplan, Landschaftsplan	26
4.	Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht	27
5.	Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege	30
6.	Immissionsschutz	30
6.1	Verkehrslärm, Umgebungslärm	30
6.2	Vereinbarkeit der vorliegenden Planung mit den umgebenden Wohnnutzungen	31
6.3	Klimaschutz	32
7.	Bisher geltendes Recht	32
<b>III</b>	<b>Planungskonzept- Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>	<b>32</b>
1.	Erläuterung des Planungskonzeptes	32
2.	Geplante Art der baulichen Nutzung	34
3.	Geplantes Maß der baulichen Nutzung	34
3.1	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl	34
3.2	Zahl der Vollgeschosse, Firsthöhe, Festsetzungen zur Dachgestaltung	35
4.	Geplante Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	35
5.	Geplante Erschließung	36
6.	Ruhender Verkehr	36
7.	Bestandsschutz	36
8.	Städtebauliche Kennwerte Planung	37
<b>IV.</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplanes</b>	<b>37</b>
1.	Auswirkungen auf die kommunale und private Belange	37
2.	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	38
3.	Planverfahren, Umweltprüfung	38
	<b>Rechtliche Grundlagen</b>	<b>39</b>
<b>Bebauungsplan GML Nr. 9 "Ersatzneubau Kita Spatzenhaus Schillerstraße / Fritz-Reuter-Straße" 40</b>		
	Textliche Festsetzungen	41
	Planzeichnung (Verkleinerung) Legende	42
	<b>Anlagen</b>	
	- Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze	43
	- Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zu Festlegungen von Nachpflanzungen (Gehölzschutzsatzung)	46

## Begründung des Bebauungsplanes

### I. Planungsgegenstand und Planungsziele

#### I / 1. Lage des Planungsgebietes

##### I / 1.1 Regionale Einordnung



Darstellung auf der Grundlage von Daten des Landes Brandenburg

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

Die Gemeinde Mühlenbecker Land, bestehend aus den Ortsteilen Mühlenbeck, Schildow, Schönfließ und Zühlsdorf, hat ca. 13.000 Einwohner. Ein Anteil von 6.000 EW lebt im OT Schildow. Die Gemeinde gehört zum Landkreis Oberhavel.

Südwestlich grenzt die Gemeinde Glienicke / Nordbahn an. Weitere Nachbarn sind die Stadt Hohen Neuenhof 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 Bebauungsplanes „Ersatzneubau Kita Spatzenhaus Schillerstraße / Fritz-Reuter-Straße“ liegt innerhalb der bebauten Ortslage im Nordosten des OT Schildow der Gemeinde Mühlenbecker Land.



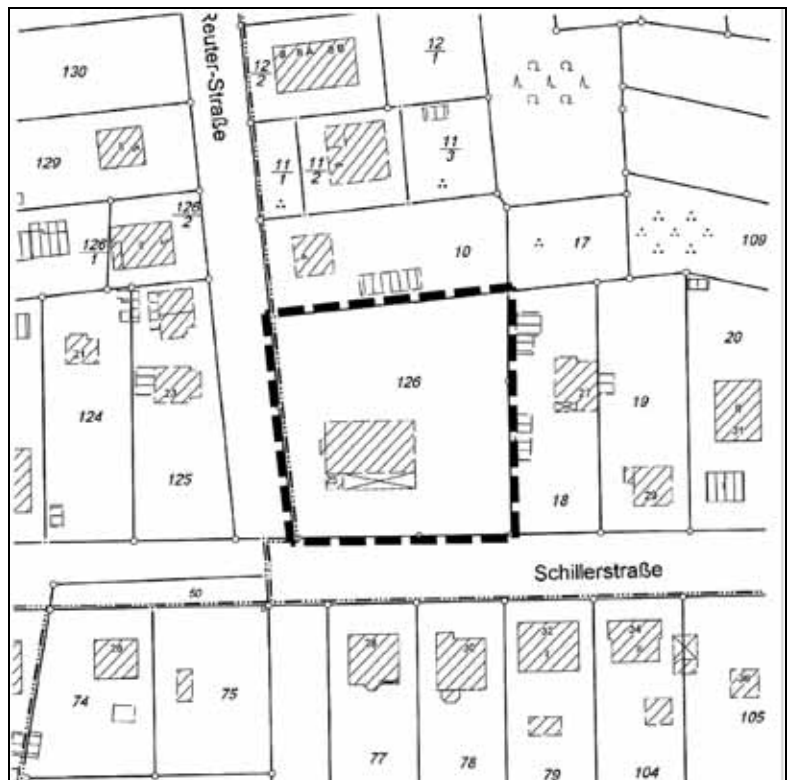
Darstellung auf der Grundlage von Daten des Landes Brandenburg


Das Plangebiet wird begrenzt durch:

- die Schillerstraße im Süden
- die Fritz-Reuter-Straße im Westen,
- Wohngrundstücke mit Einfamilienwohnhäusern und Nebengebäuden im Norden und Osten

### I / 1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet umfasst das Grundstück der vorhandenen Kita „Spatzenhaus“ im OT Schildow. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 126 der Flur 4 der Gemarkung Schildow mit einer Größe von ca. 0,27 ha.



 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9(7) BauGB)

## I / 2. Planungsziel, Planverfahren

### I / 2.1 Planungsziel

Der vorliegende Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Ersatzneubaus auf dem Grundstück der Kita „Spatzenhaus“. Das vorhandene Kita-Gebäude ist zu klein, in baulich schlechtem Zustand und in Bezug auf die Gebäudestruktur für die Anforderungen einer Kita nicht gut geeignet.

Deshalb soll das vorhandene Gebäude durch einen Ersatzneubau ersetzt werden. Nach dem Umzug der Kinder in das neue Gebäude soll das alte Gebäude abgerissen werden.

Der geplante Ersatzneubau fügt sich in Bezug auf die Gebäudegröße und die überbaubare Grundstücksfläche nicht ohne weiteres in die Umgebungsbebauung ein. Auch das bestehende Gebäude der Kita Spatzenhaus ist größer als die umgebende Wohnbebauung. Nach dem Abriss des vorhandenen Kita-Gebäudes kann dieses jedoch nicht mehr als Maßstab für die ortsübliche Bebauung herangezogen werden.

Deshalb sollen mit dem vorliegenden Bebauungsplan neben der Art der baulichen Nutzung insbesondere auch das zulässige Maß der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt werden.

Der Flächennutzungsplan stellt eine Wohnbaufläche mit überlagerndem Symbol Kita dar. Der vorliegende Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### I / 2.2 Planverfahren

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

#### Umweltprüfung

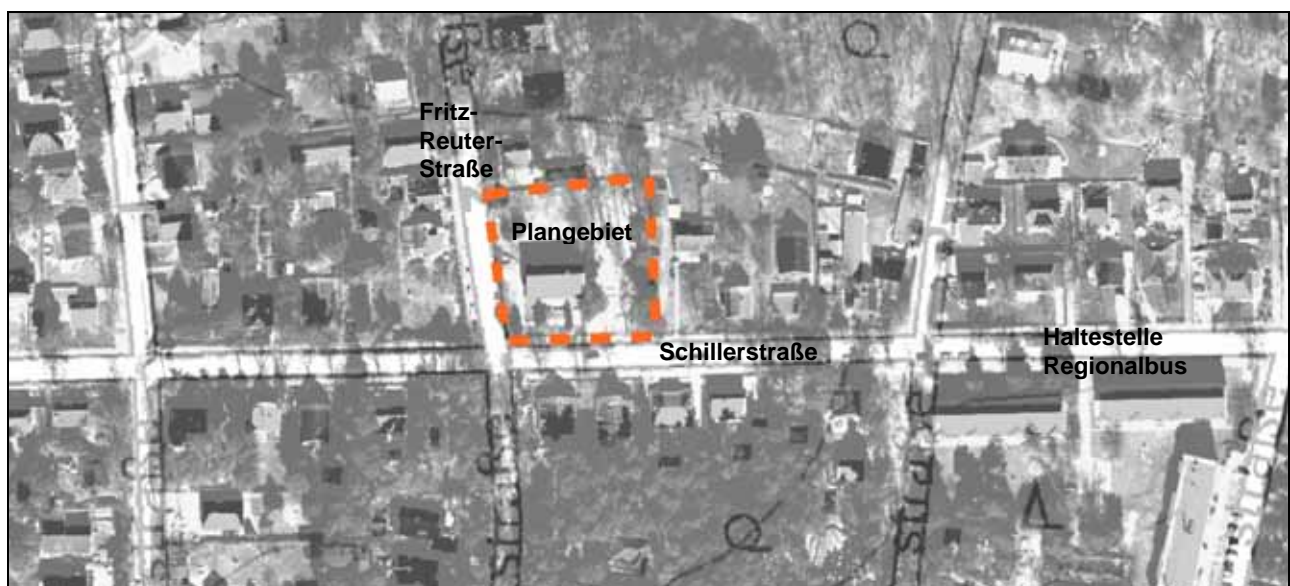
Gemäß §13a wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt.

#### Grünordnung

Gemäß §13(2)4. BauGB 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. 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 Planbegründung des Bebauungsplanes.

## I / 3. Bestand im Plangebiet und in dessen Umgebung

### I / 3.1 Übersicht



Darstellung auf der Grundlage von Daten des Landes Brandenburg



### 3.2 Die Bebauung im Plangebiet

Das Plangebiet ist mit dem vorhandenen Gebäude der Kita Spatzenhaus sowie den zugehörigen Nebenanlagen, Stellplätzen und Außenspielbereichen bebaut und genutzt.

Das bestehende Gebäude hat drei Geschosse zuzüglich eines Kellergeschosses. Die beiden obersten Geschosse befinden sich im Dachraum.

Darüber hinaus sind ein Nebengebäude sowie Spiel- und Freianlagen der bestehenden Kindertagesstätte vorhanden. Auf dem Grundstück der Kita sind bisher keine Stellplätze vorhanden.

#### vorhandene Kita



Ansicht von der Fritz-Reuter-Straße (von West)



Ansicht von der Fritz-Reuter-Straße / Ecke Schillerstraße (von Südwest)



Ansicht von der Schillerstraße (von Süd)



Ansicht von Ost

#### Nebenanlagen



Auf der Nordseite des Kita-Gebäudes ist ein Schuppen vorhanden.



Spielgeräte auf dem östlichen Grundstücksteil





Spielgeräte auf dem nördlichen Grundstücksteil



Vorgarten mit Fahrradständern westlich des vorhandenen Kita-Gebäudes an der Fritz-Reuter-Straße mit Blick zur Schillerstraße

### 3.2 Die Bebauung in der Umgebung des Plangebietes

In der Umgebung des Plangebietes sind prägende Wohnnutzungen in Form von Einfamilienwohnhäusern vorhanden. Überwiegend sind die Gebäude zweigeschossig, wobei sich das zweite Geschoss i.d.R. in einem Dachraum befindet.



Einfamilienwohnhäuser an der Fritz-Reuter-Straße westlich gegenüber dem Plangebiet



Einfamilienwohnhaus an der Fritz-Reuter-Straße nördlich angrenzend an das Plangebiet



Einfamilienwohnhaus an der Schillerstraße östlich angrenzend an das Plangebiet



Einfamilienwohnhaus nördlich der Schillerstraße östlich des Plangebietes





Wohnhäuser südlich der Schillerstraße südlich des Plangebietes



Wohnhäuser südlich der Schillerstraße südöstlich des Plangebietes

#### 1 / 4. Straßenseitige Erschließung

Das Grundstück der vorhandenen Kita ist durch die beiden anliegenden Gemeindestraßen Schillerstraße und Fritz-Reuter-Straße erschlossen.

Da das Plangebiet bereits durch eine Kita genutzt wird und für diese Nutzung durch die beiden anliegenden Straßen ausreichend erschlossen ist, werden im vorliegenden Bebauungsplan keine Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Es handelt sich insofern um einen einfachen Bebauungsplan nach §30(3) BauGB.



Die Fritz-Reuter-Straße westlich des Plangebietes ist ca. 13m breit und unbefestigt. Es handelt sich um eine Gemeindestraße, die die Funktion einer Anliegerstraße hat. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit ist auf 30 km/h begrenzt.



Fritz-Reuter-Straße / Ecke Schillerstraße



Die Schillerstraße ist eine Wohnsammelstraße, die als Hauptstraße ausgeschildert ist, Sie ist ebenfalls eine Gemeindestraße, auf der die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h begrenzt ist. Die Fahrbahn ist mit Kopfsteinpflaster befestigt. Es sind beidseitig Gehwege und teilweise alleetiger Baumbestand vorhanden.



Ca. 180 m östlich des Plangebietes ist in der Schillerstraße eine Bushaltestelle der Regionalbuslinie vorhanden.

## I / 5. Ver- und Entsorgung

---

Die bestehende Kita ist an die zentralen Ver- und Entsorgungsnetze für Frischwasser, Schmutzwasser, Elektroenergie und Erdgas angeschlossen.

Der Nachweis einer ausreichenden **Löschwasserversorgung** ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Das anfallende **Niederschlagswasser** ist gemäß brandenburgischem Wasserrecht auf den Grundstücken selbst zu versickern.

Zum **Schutz** der im Plangebiet und in der angrenzenden Straße **vorhandenen Leitungen** ist bei Bauarbeiten eine Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern und erforderlichenfalls eine Vororteinweisung zu sichern.

Die **E.ON edis AG** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 24.05.2012 mit:

*„hiermit erhalten Sie unsere grundsätzliche Zustimmung zu o. g. Vorhaben. Da keine direkten Belange von E.ON edis durch den Planentwurf betroffen sind, bestehen unsererseits keine Einwendungen.*

*Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens (Hausanschluss der alten KITA).*

*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.“*

Die Hinweise sind bei der Realisierung des Vorhabens zu beachten. Im Lageplan, welcher der Stellungnahme beilieg, waren Leitungen und Anlagen des Unternehmens in den anliegenden Straßen dargestellt. Innerhalb des Plangebietes war ein Hausanschluss dargestellt, der von der Schillerstraße aus das bestehende Kita-Gebäude erschließt. Der Lageplan kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Die **NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG** teilte im Auftrag der **EMB Energie Mark Brandenburg GmbH** zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 31.05.2012 mit:

*„die WGI GmbH (nachfolgend WGI genannt) wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftsersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt namens und im Auftrag der GASAG Berliner Gaswerke AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Beizig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH und der Havelländische Stadtwerke GmbH.*

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

*Bei nicht bekannter Lage 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 Planunterlagen vor Ort vorliegt. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der MBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.*

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

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

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

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

*Bei den Rodungsarbeiten ist sicherzustellen, dass im Bereich unserer Leitungen keine Erdbewegungen auftreten, die Lage der Leitungen nicht verändert wird und keine Kräfte auf die Leitung wirken. Die Leitung ist meist mit Wurzeln umwachsen. Bei Baumfräsarbeiten ist zu den Leitungen unbedingt ein Mindestabstand von 0,30 m einzuhalten. Die genaue Lage der Leitung ist durch Suchschlitze zu überprüfen (s. Leitungsschutzanweisung).*

*Im Bereich des Bebauungsplanes liegt eine Gashaushaltsleitung. Diese muss aufgrund der vorliegenden Pläne getrennt werden. Wir bitten, dies zu berücksichtigen und zu gegebener Zeit schriftlich zu beantragen.*



*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.“*

Die Hinweise sind bei der Realisierung des Vorhabens zu berücksichtigen.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen für das Plangebiet liegen innerhalb der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Sollten darüber hinaus Versorgungsanlagen innerhalb des Plangebietes erforderlich werden, ergibt sich deren Zulässigkeit aus §14(2) BauNVO. Einer gesonderten Festsetzung im Bebauungsplan bedarf es hierfür nicht.

Im Lageplan, welcher der Stellungnahme beilieg, waren Leitungen und Anlagen des Unternehmens in den anliegenden Straßen dargestellt. Innerhalb des Plangebietes war ein Hausanschluss dargestellt, der von der Schillerstraße aus das bestehende Kita-Gebäude erschließt. Der Lageplan kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Die **Wasser Nord GmbH & Co KG** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 25.05.2012 mit:

*„der Trinkwasseranschluss für den Ersatzneubau Kita Spatzenhaus ist neu zu berechnen und gegebenenfalls zu erweitern.“*

Der Hinweis ist bei der Realisierung des Vorhabens zu berücksichtigen.

Der **Zweckverband Fließtal** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 23.05.2012 mit:

*„zum vorliegenden Bebauungsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land bestehen seitens des Zweckverbandes „Fließtal“ keine Einwände.*

*Der Schmutzwasseranschluss für das Grundstück, Flurstück 126, Flur 4, Gemarkung Schildow, erfolgt gegenwärtig über den Kanal in der Schillerstraße. Gegen Kostenerstattung kann ein weiterer Anschluss über den Schmutzwasserkanal in der Fritz-Reuter-Str. realisiert werden.“*

Die weitere Abstimmung hierzu erfolgt im Rahmen der Objektplanung.

Der **Deutsche Telekom Technik GmbH** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 18.06.2012 mit:

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

*Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:*

*... Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Hierbei handelt es sich um die jetzige in Betrieb befindliche Telekommunikationslinie zur Versorgung der Kita.*

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

*Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, bitten wir zur Koordinierung mit der Verlegung anderer Leitungen rechtzeitig, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, mit uns in Verbindung zu treten.*

*Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, die Kosten für die in seinem Interesse erforderliche Änderung an der Hauszuführung zu tragen.*

*Die erforderlichen Unterlagen liegen diesem Schreiben bei.*

*Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.“*

Die planungsbezogenen Hinweise werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Sie sind bei der Realisierung des Vorhabens zu beachten.

Im Lageplan, welcher der Stellungnahme beilieg, waren Leitungen und Anlagen des Unternehmens in den anliegenden Straßen dargestellt. Innerhalb des Plangebietes waren Hausanschlüsse dargestellt, welche von der Schillerstraße und der Fritz-Reuter-Straße aus das bestehende Kita-Gebäude erschließen.

Die Kabelschutzanweisungen, welche der Stellungnahme ebenfalls beilagen, können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Sie sind entsprechend zu beachten. Die weitere Abstimmung zum Vorhaben erfolgt im Rahmen der Objektplanung.

Für die **Beseitigung der Abfälle** ist der Landkreis Oberhavel als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger zuständig.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zur vorliegenden Planung mit Schreiben vom 18.06.2012 die **Belange der unteren Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde** wie folgt mit:

*"Die bei der Maßnahme anfallenden Abfälle sind gemäß den Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG), der auf dieser Grundlage erlassenen Verordnungen und der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel vorrangig zu verwerten bzw. zu beseitigen. Fallen Abfälle an, die gem. § 41 KrW-/AbfG i. V. m. der Abfallverzeichnisverordnung (AVV) als gefährlich einzustufen sind, sind diese der SBB Sonderabfallentsorgungsgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH, Großbeerenstraße 231 in 14480 Potsdam anzudienen. Seitens des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers stehen der Planung keine Bedenken entgegen."*

## I. / 6. Geologie, Hydrogeologie

---

### I. / 6.1 Geologie

---

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

#### Dominierende Bodenart Oberboden (KA5)

- Ss(nSfs) Reinsand (Mittelsand feinsandig)

#### Dominierende Bodenart Oberboden (VDLUFA)

- s Sand

#### Vernässungsverhältnisse (Grund- und Stauwasserverhältnisse in Böden)

verbreitet hoher Grundwassereinfluss

Das **Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 06.06.2012 mit:

*„ ... Im Bereich des o. g. Vorhabens werden keine Belange des Bergbaus und der Geologie berührt.*

#### **Allgemeine Hinweise**

*Die Stellungnahme des LBGR basiert auf den uns gegenwärtig zur Verfügung stehenden Unterlagen. Weitergehende geologische und geotechnische Informationen zum Vorhaben, die uns aus Erdaufschlüssen (Bohrungen u. a.) und Fachbearbeitungen vorliegen sowie geochemische und geotechnische Laboruntersuchungen können gegen Gebühr angefordert werden. Des Weiteren besteht die Möglichkeit, in unserem Archiv geologische Kartenwerke einzusehen und Kopien davon zu erwerben.*

***Auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht wird gemäß §§ 3,4 und 5 Abs. 2 Satz 1 des Lagerstättengesetzes vom 04.12.1934 (RGBl. I S. 1223; BGBl. III750-1), zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom 10.11.2001 (BGBl. I S. 2992), verwiesen“***

### I. / 6.2 Hydrogeologie

---

Gemäß der **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 lag im Bereich des Plangebietes bei 41,0 mNN, nach Südwest abfallend. Nördlich des Plangebietes liegt in geringer Entfernung zum Plangebiet eine torfige Rinne.

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

- Gesamtmächtigkeit des Grundwasserleiterkomplexes GWL K 2 größer 0 - 3 m
- Qualitätsbeeinflussung bis in Postrupelgrundwasserleiter mit geogener anorganischer Qualitätsbeeinflussung (Chlorid 0,25 g/l) nachgewiesen

#### 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 / 7. Bodenverunreinigungen, Altlastenverdacht

---

Im Flächennutzungsplan sind im Plangebiet keine Flächen dargestellt, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Der Gemeinde liegen keine Kenntnisse über Altlasten im Plangebiet vor.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zur vorliegenden Planung mit Schreiben vom 18.06.2012 die **Belange der unteren Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde** wie folgt mit:

*"Dem geplanten Vorhaben stehen von Seiten der unteren Bodenschutzbehörde keine Einwände entgegen.*

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

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

*Rechtsgrundlage: Bundes-Bodenschutzgesetz, Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung"*

## I / 8. Trinkwasserschutz, Gewässerschutz

---

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer **Trinkwasserschutzzone**.

Benutzungen von Gewässern (z.B. Entnahme von Grund- bzw. Oberflächenwasser, Abwassereinleitung / Regenwassereinleitung, Grundwasserabsenkungen) bedürfen der behördlichen Erlaubnis bzw. Anzeige. Die Verlegung von Kanalnetzen, auch die der Regenwasserkanalisation, ist genehmigungspflichtig. Die entsprechenden Antragsunterlagen sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Oberhavel einzureichen.

Der Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen ist der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. In Bereichen, in denen mit Wasser gefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind die Rechtsvorschriften für den Umgang mit wasser gefährdenden Stoffen einzuhalten. Sämtliche Arbeiten sind so auszuführen, dass der Boden, das Grund- und das Oberflächenwasser nicht verunreinigt werden.

Rechtsgrundlagen: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes -Wasserhaushaltsgesetz (WHG); Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)

Das **Landesamt für Umwelt Gesundheit und Verbraucherschutz** teilte zur vorliegenden Planung mit Schreiben vom 20.06.2012 die Belange der **Wasserbewirtschaftung und Hydrologie - RW 5** wie folgt mit:

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

*Wir weisen darauf hin, dass die Versiegelung der Bebauungsflächen auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden sollte, um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser sollte unter Beachtung des § 54 Abs. 4 BbgWG zur Grundwasserneubildung genutzt und zur Versickerung gebracht werden."*

Das **Landesamt für Umwelt Gesundheit und Verbraucherschutz** teilte zur vorliegenden Planung mit Schreiben vom 20.06.2012 die Belange der **Gewässerunterhaltung und Hochwasserschutz – RW 6** wie folgt mit:

*"Die Belange des Referates RW6 hinsichtlich wasserwirtschaftlicher Anlagen, Hochwasserschutz und Überschwemmungsgebiete werden in dem B-Plan Nr. 9 „Ersatzneubau Kita Spatzenhaus“ der Gemeinde Mühlenbecker Land, OT Schildow nicht berührt."*

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zur vorliegenden Planung mit Schreiben vom 18.06.2012 die **Belange der unteren Wasserbehörde** wie folgt mit:

*"Dem geplanten Vorhaben außerhalb der Trinkwasserschutzzonen stehen von Seiten der unteren Wasserbehörde keine Einwände entgegen.*

*Benutzungen von Gewässern (z. B. Regenwassereinleitung, Grundwasserabsenkung) bedürfen gemäß § 8 i. V. m. § 9 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) der wasserrechtlichen Erlaubnis.*

*Sollte die Verlegung von Kanalnetzen für die Regenwasserkanalisation und / oder für die öffentliche Schmutzwasserentsorgung erforderlich werden, so ist dies nach § 60 WHG i. V. m. § 71 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) anzeige- / genehmigungspflichtig. Die entsprechenden Antragsunterlagen sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Oberhavel einzureichen.*

*Die Trink- und Abwassererschließung ist in Abstimmung mit dem zuständigen Trinkwasserversorger und Abwasserbeseitigungspflichtigen zu realisieren.*

*Der Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen ist nach § 20 Abs. 1 BbgWG 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 Abs. 1 BbgWG einzuhalten.*

*Erdaufschlüsse (z. B. Errichtung von Brunnen, Errichtung von geothermischen Anlagen mit Erdwärmesonden, -kollektoren o. ä.) sind nach § 49 WHG i. V. m. § 56 BbgWG einen Monat vor Beginn der Maßnahme anzeige-/erlaubnispflichtig. 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."

## I/9. Kampfmittelbelastung

Der **Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 11.06.2012 mit:

*„die eingehende Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt **keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln auf der o.g. Fläche ergeben.***

*Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen.*

*Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, weise ich Sie darauf hin, dass es nach § 3 Absatz 1 Nr.1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Sie sind verpflichtet diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.*

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

## I/10 Flora

Nachfolgend wird der vorhandene Baumbestand im Plangebiet dargestellt. Ebenfalls dargestellt sind die voraussichtlich Eingriffe in den Baumbestand auf Grund der im städtebaulichen Entwurf dargestellten geplanten möglichen Neubebauung auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanes.



**Gehölzliste**

Die Farbdarstellungen in der Tabelle bedeuten:



kein Handlungsbedarf



Handlungsbedarf



Fällung erforderlich

Nr.	Art	Stammumfang in cm	Kronendurchmesser	Lage zu Baufeld	Bemerkung
01	Stiel-Eiche	224	10m	außerhalb aber in der Nähe	bei Bau und Schachtung für Medienanschlüsse Vorsicht ! Fällung nur erforderlich, wenn Hauptwurzeln betroffen sind
02	Stiel-Eiche	117	6m	außerhalb aber in der Nähe	bei Bau und Schachtung für Medienanschlüsse Vorsicht ! Fällung nur erforderlich, wenn Hauptwurzeln betroffen sind
03	Rot-Kiefer	122	6m	außerhalb aber in der Nähe	bei Bau und Schachtung für Medienanschlüsse Vorsicht ! Fällung nur erforderlich, wenn Hauptwurzeln betroffen sind
04	Spitz-Ahorn	77	6m	außerhalb aber in der Nähe	bei Bau und Schachtung für Medienanschlüsse Vorsicht ! Fällung nur erforderlich, wenn Hauptwurzeln betroffen sind
05	Birke	177	6m	innerhalb	Fällung erforderlich
06	Stiel-Eiche	101	6m	innerhalb	bei Bau und Schachtung für Medienanschlüsse Vorsicht ! Fällung nur erforderlich, wenn Hauptwurzeln betroffen sind 2m Abstand zu geplantem Gebäude
07	Rot-Kiefer	63	3m	innerhalb	Fällung erforderlich
08	Rot-Kiefer	86	3m	innerhalb	Fällung erforderlich
09	Stiel-Eiche	207	14m	Innerhalb	Fällung erforderlich
10	Stiel-Eiche	68	8m	innerhalb	Fällung erforderlich
11	Berg-Ahorn	132	6m	innerhalb	Im Kronenansatz hohl, tlw. absterbende Astpartien, Fällung empfohlen - 3m Abstand zu geplantem Gebäude
12	Berg-Ahorn	135	6m	innerhalb	Im Kronenansatz hohl, tlw. absterbende Astpartien, Fällung empfohlen - 5,5m Abstand zu gepl. Gebäude
13	Rot-Kiefer	132	4m	außerhalb	Fällung nicht erforderlich 4,8m Abstand zu geplantem Gebäude
14	Stiel-Eiche	147	10m	außerhalb	Fällung nicht erforderlich
15	Rot-Eiche	124	10m	außerhalb	Fällung nicht erforderlich
16	Berg-Ahorn	154	8m	außerhalb	Fällung nicht erforderlich
17	Berg-Ahorn	112	8m	außerhalb	Fällung nicht erforderlich
18	Rot-Kiefer	166	6m	außerhalb	Fällung nicht erforderlich
19	Stiel-Eiche	80	4m	außerhalb	Fällung nicht erforderlich
20	Stiel-Eiche	111	6m	außerhalb	Fällung nicht erforderlich
21	Rot-Eiche	107	6m	außerhalb	Fällung nicht erforderlich
22	Rot-Eiche	91	6m	außerhalb	Fällung nicht erforderlich
23	Rot-Eiche	61	6m	außerhalb	Fällung nicht erforderlich
24	Rot-Eiche	107	6m	außerhalb	Fällung nicht erforderlich
25	Rot-Eiche	123	6m	außerhalb	Fällung nicht erforderlich
26	Stiel-Eiche	128	6m	außerhalb	Fällung nicht erforderlich – Abstand zum Nachbargrundstück 1m – ein großer Ast ragt zum Nachbargrundstück – Kappung dieses Astes empfohlen
27	Spitz-Ahorn	90	6m	außerhalb	Fällung nicht erforderlich – Abstand zum Nachbargrundstück 1m
28	Rot-Kiefer	137	4m	außerhalb	Fällung nicht erforderlich
29	Birke	93	4m	außerhalb	Fällung nicht erforderlich
30	Birke	72	4m	außerhalb	Fällung nicht erforderlich
31	Ross-Kastanie	75	4m	außerhalb	Fällung nicht erforderlich
32	Rot-Kiefer	179	6m	außerhalb	Baum neigt sich zum Nachbargrundstück - Fällung empfohlen - Abstand zum Nachbargrundstück 1,5m
33	Rot-Kiefer	172	6m	außerhalb	Baum auf Grundstücksgrenze - ein großer Ast ragt zum Nachbargrundstück – Kappung dieses Astes empfohlen
34	Rot-Eiche	151	14m	außerhalb	Fällung nicht erforderlich
35	Rot-Kiefer	134	6m	innerhalb	Fällung nicht erforderlich
36	Rot-Kiefer	133	6m	innerhalb	Fällung nicht erforderlich
37	Blau-Fichte	85	2m	außerhalb	Fällung nicht erforderlich
38	Lebensbaum	108	4m	innerhalb	Fällung nicht erforderlich
39	Rot-Fichte	64	4m	innerhalb	Fällung nicht erforderlich
40	Rot-Fichte	58	4m	innerhalb	Bei Gebäudeabriss schonen - als Weihnachtsbaum erhaltenswert



## Fotodarstellung Baumbestand



An der nord-westlichen Ecke des Plangebietes an der Fritz-Reuter-Straße sind 2 Eichen vorhanden, die westliche (straßennähere) der beiden Eichen ist ortsbildprägend und sollte erhalten werden.



Kiefern nahe der Fritz-Reuter-Straße (voraussichtlich Fällung erforderlich)



Baumbestand auf dem nordöstlichen Teil des Plangebietes



Baumbestand im östlichen Teil des Plangebietes, an der Schillerstraße ist teilweise alleeartiger Baumbestand vorhanden (sh. auch Fotos unter I./4.)

Auf Grund der geplanten Ersatzbebauung für die bestehende Kita ist die Fällung mehrerer Bäume im Plangebiet erforderlich.

Der Baumbestand unterliegt der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land, die den Ausgleich für Eingriffe in den Gehölzbestand regelt. Die Gehölzschutzsatzung wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Darüber hinaus sind auch die Anforderungen des Artenschutzes zu beachten. (sh. hierzu unter I./12.) Geschützte Biotope und geschützte Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zur vorliegenden Planung mit Schreiben vom 18.06.2012 hierzu die **Belange der unteren Naturschutzbehörde** wie folgt mit:

*"Es ist die Baumschutzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zu beachten. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und der Geltungsbereiche von Bebauungsplänen ist die Gemeinde für die Erteilung von Baumfällgenehmigungen zuständig.*

*- Im Planungsgebiet befindet sich ein Baum (Baum Nr. 40 gemäß vorliegendem Planentwurf) der nicht durch die Baumschutzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land geschützt ist. Ebenfalls befinden sich im Planungsgebiet Sträucher und sonstige Gehölze die nicht durch die Baumschutzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land geschützt sind. Ist eine Fällung des Baumes Nr. 40 und die Beseitigung von Sträuchern und sonstigen Gehölzen, die nicht durch die Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land geschützt sind innerhalb der Vegetationsperiode (01.03. bis 30.09. eines Jahre) erforderlich, ist bei der uNB schriftlich ein begründeter Antrag auf eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zu stellen.*

*Der vorhandene Baumbestand ist unabhängig der Baumschutzsatzung als Lebensraum geschützt. Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es unzulässig, Gehölze außerhalb des Waldes in der Zeit vom 01. 03 bis 30. 09. jedes Jahres abzuschneiden, zu fällen, zu roden oder auf andere Weise zu beeinträchtigen. Gemäß § 72 Abs. 7 BbgNatSchG entscheidet die Gemeinde Mühlenbecker Land über eine ggf. erforderlich werdende Genehmigung.*

*Weitergehende Vorschriften des BNatSchG sowie des BbgNatSchG bleiben von dieser Stellungnahme unberührt. Sie entbindet nicht von der schriftlichen Beantragung von ggf. erforderlichen Befreiungen oder Genehmigungen."*

Die Hinweise sind entsprechend zu beachten.



Bei dem genannten Baum Nr. 40 handelt es sich um eine als Weihnachtbaubaum gepflanzte Rot-Fichte. Für die Umsetzung der Planung ist die Beseitigung des betreffenden Baumes voraussichtlich nicht erforderlich.

## I / 11 Fauna

(zu Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht sh unter II / 4., zum Artenschutz sh. unter I./12.)

Das Plangebiet ist bereits bebaut und genutzt und liegt innerhalb des grünteprägt Siedlungsgebietes. Hieraus kann auf das Vorkommen von Garten bewohnenden Arten geschlossen werden.

Zur Brut geeignete Hohlräume für Vögel oder Fledermäuse existieren eventuell am bestehenden Gebäude der Kita. Ebenso ist in den umgebenden Siedlungsstrukturen insbesondere an den Nebengebäuden und ungenutzten Dachräumen mit Nistplätzen von niedrig brütenden Höhlen- bzw. Nischenbrütern, wie z.B. Kohlmeise, Blaumeise, Hausrotschwanz, Kleiber oder Baumläufer sowie mit Sommer- und Winterquartieren von Fledermäusen zu rechnen.

Der vorhandene Baumbestand im Plangebiet bietet für freibrütenden Vogelarten teilweise ebenfalls geeignete Nistmöglichkeiten. Höhlungen, die als Nistmöglichkeiten für Fledermäuse geeignet wären, wurden am Baumbestand im Plangebiet nicht festgestellt. (sh. hierzu unter 12. Artenschutz)

Für bodenbrütende Vogelarten bietet das Plangebiet auf Grund der vorhandenen Kita-Nutzung keine geeigneten Brutmöglichkeiten.

Kleinere Säugetiere wie Eichhörnchen, Igel, und Fuchs finden in den Siedlungsstrukturen in denen das Plangebiet liegt, teilweise geeignete Lebensräume.

## I / 12. Artenschutz

### I / 12.1. Bearbeitungsumfang zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im Bebauungsplanverfahren nach §13a BauGB

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

#### Auszug aus:

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

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

*Einen Sonderfall stellt das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB dar. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung sind Umweltprüfung und Umweltbericht entbehrlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Zudem ist bei einer Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmeter die Prüfung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft insoweit entbehrlich, als ein Eingriff auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans als erfolgt oder zulässig anzusehen ist. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.<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 § 42 Abs. 1 BNatSchG** (§ 44 Abs. 1 BNatSchG (n.F.)) 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 § 42 Abs. 1 BNatSchG (§ 44 Abs. 1 BNatSchG (n.F.)) 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.

## I/ 12.2 Potenzialanalyse auf Grund der vorhandenen Biotoptypen und Habitats

---

Entsprechend den Aussagen unter 10. (Flora), 11. (Fauna) ist im Plangebiet mit einer Betroffenheit geschützter Arten wie folgt zu rechnen:

Geschützte Biotope und geschützte Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht vorhanden.  
Geschützte Tierarten können im Plangebiet wie folgt betroffen sein:

Der Gebäudebestand und der Gehölzbestand im Plangebiet bieten geeignete Brutmöglichkeiten für freibrütende Vogelarten. Der Gebäudebestand kommt auch als möglicher Brut- und Rückzugsraum für Fledermäuse in Betracht.

Für Säugetiere wie Eichhörnchen, Igel, und Fuchs kann das Plangebiet ebenfalls als Nahrungshabitat aufgesucht werden.

## I./ 12.3 Umfang, Zeitraum und Methodik der durchgeführten Erfassung geschützter Arten, die durch die vorliegende Planung betroffen sein können

---

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

### I./ 12.3.1 Fledermäuse

---

Zur Erfassung im Plangebiet jagender Fledermäuse wurden entsprechend den nachfolgenden Erfassungsprotokollen in den Abend- und Nachtstunden Begehungen durchgeführt. Die Begehungen begannen kurz vor Sonnenuntergang, um auch früh fliegende Arten zu erfassen. Die Ansprache der jagenden Fledermäuse erfolgte durch Sichtbeobachtung des charakteristischen Flugverhaltens und der Silhouetten. Darüber hinaus wurden die Fassaden der Gebäude im Plangebiet auf Spuren von Einflugöffnungen abgesucht.

Zusätzlich zur Erfassung jagender Fledermäuse wurden der Baum- und der Gebäudebestand des Plangebietes bei Tagbegehungen nach (potenziellen) Fledermausquartieren abgesucht. Teils unter Verwendung eines Fernglases wurden geeignete Bäume im Plangebiet vom Boden aus nach Specht- und Fäulnishöhlen, Baumspalten, Astlöchern, abstehenden Rindenteilen und ähnlichen, für Fledermäuse geeigneten Quartierstrukturen abgesucht. Die Gebäude wurden auf geeignete Quartierstrukturen, lebende oder verendete Tiere sowie auf Kotmarkierungen abgesucht, die auf Ein- und Ausflugsöffnungen schließen lassen.

### I./ 12.3.2 Vögel

---

Zur Erfassung des Vogelbestandes des Plangebietes wurden Begehungen entsprechend den nachfolgenden Erfassungsprotokollen morgens (jeweils 1/2 Stunde vor Sonnenaufgang), tags (außerhalb der Kita-Freiraumnutzungszeiten) sowie in den Abend- und frühen Nachtstunden durchgeführt.

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: VIVITAR Fernglas 7x50;

Für Foto- und Audiodokumentation wurde verwendet: KODAK easy share DX6490

Darüber hinaus wurde der Gehölzbestand im Plangebiet nach Vogelnestern aus vergangenen Nistperioden abgesucht. Als Nachweis eines Brutrevieres wurde die mindestens zweifache Feststellung revieranzeigenden Verhaltens gewertet. Als direkte Brutnachweise wurden die Beobachtung besetzter Nester, fütternder Altvögel oder frisch ausgeflogener Jungvögel gewertet.

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

### I./ 12.3.3 Amphibien und Reptilien

---

Zur Erfassung der Amphibien- und Reptilienfauna des Plangebietes wurden entsprechend den nachfolgenden Erfassungsprotokollen Begehungen im Plangebiet durchgeführt.

Hierbei wurden vor allem die sonnenbeschienenen und mit Laubhumus bedeckten Bereiche im Nordwesten des Plangebietes nach Reptilien, insbesondere nach Blindschleichen abgesucht. Die Wahrscheinlichkeit des Vorhandenseins von Reptilien ist sehr gering, da geeignete Geländestrukturen zu Schutz und Überwinterung (Holz- oder Steinhäufen, Schotter, Sandflächen, Waldrand) nicht vorhanden sind, der Jagddruck durch streunende Katzen hoch ist und das Gebiet durch die vorhandene Kita-Nutzung stark beunruhigt und im

größten Teil der unversiegelten Bodenflächen unter den dicht stehenden Großgehölzen nahezu vegetationsfrei ist.

Die nordöstlich in geringer Entfernung zum Plangebiet gelegene torfige Grabenniederung ist möglicherweise von Grasfröschen, Erdkröten und Ringelnattern bewohnt. Der nächstgelegene wasserführende Graben befindet sich ca. 30m nördlich des Plangebietes. Eine wechselseitige Beeinflussung mit dem Gartenbereich der Kita im Plangebiet scheint jedoch nicht gegeben zu sein.

### I./ 12.3.4 Weitere Beobachtungen geschützter Arten

Bei den unter 12.3.1 bis 12.3.3 dargelegten Beobachtungen wurden zugleich alle artenschutzfachlich relevanten weiteren Beobachtungen vermerkt. Dies betrifft insbesondere das Vorkommen von geschützten Insektenarten wie Hornissen oder Hornissennestern am Gebäudebestand und dem Heldbock und Eremiten an den vorhandenen Eichen sowie das Vorkommen geschützter Pflanzenarten.

## I./ 12.4 Erfassung

### I./ 12.4.1 Erfassungsprotokolle der Begehungen

#### Erfassungsprotokoll 1

<b>Da- tum</b>	<b>Uhr- zeit</b>	<b>Wetter</b>	<b>Umstände</b>	<b>Beobachtungen</b>	<b>Wertung</b>
06.03. 2012	19.00	wolkenlos 8°C	Sonnenuntergang kein Betrieb in der KiTa	- <b>Amsel</b> - <b>Kohlmeise</b> rufend am Nordrand  - mehrere <b>Blaumeisen</b> im Plangebiet - 2 <b>Elstern</b> <i>Pica pica</i> - erste Sichtung des Baumbestandes im laubfreien Zustand - mehrere (schlecht gepflegte) Nistkästen	Nahrungsgäste Brutrevier nördlich des Plangebietes möglich Nahrungsgäste Nahrungsgäste - keine Höhlen und als Brut- oder Überwinterungsplätze geeigneten Stellen gefunden

#### Erfassungsprotokoll 2

<b>Da- tum</b>	<b>Uhr- zeit</b>	<b>Wetter</b>	<b>Umstände</b>	<b>Beobachtungen</b>	<b>Wertung</b>
03.04. 2012	19.00	diesig, leichter Wind aus W 4°C	Sonnenuntergang kein Betrieb in der KiTa	- singende <b>Amsel</b> <i>Turdus merula</i> auf dem First des Kita-Gebäudes - <b>Rotkehlchen</b> Sichtungsnachweis im NO des Plangebietes - 4 <b>Grünfinken</b> <i>Carduelis chloris</i> in Koniferen im SW des Plangebietes	- evtl. Brutrevier  - Nahrungsgast Nahrungsgäste

#### Erfassungsprotokoll 3

<b>Da- tum</b>	<b>Uhr- zeit</b>	<b>Wetter</b>	<b>Umstände</b>	<b>Beobachtungen</b>	<b>Wertung</b>
25.04. 2012	20.30 - 21.00	bedeckt 15°C aufziehendes Regengebiet	Sonnenuntergang beginnender Austrieb	- Suche nach Fledermäusen: einzelne Exemplare über der Reuterstraße - singende <b>Amsel</b> <i>Turdus merula</i> südlich der Schillerstraße  - Beobachtung der Nistkästen im Plangebiet	-Nahrungsgäste in freiem Flugraum - Brutrevier außerhalb des Plangebietes kein Ergebnis – Nistkästen sind tlw. desolat und nicht nutzbar

#### Erfassungsprotokoll 4

<b>Da- tum</b>	<b>Uhr- zeit</b>	<b>Wetter</b>	<b>Umstände</b>	<b>Beobachtungen</b>	<b>Wertung</b>
28.04. 2012	12.00- 13.00	wolkenlos 25°C	Wochenendstille beginnender Austrieb	- mehrere <b>Ringeltauben</b> im Geäst der Bäume  - eingehende Untersuchung des Baumbestandes auf Hohlräume - 2 <b>Stare</b> auf Baum 35 (Kiefer am Altgebäude) Untersuchung des Altgebäudes auf Einschlußpflöcher - eingehende Suche nach Reptilien	- kein Nest im Plangebiet kein Revierverhalten - keine Ergebnisse  - kein Revierverhalten - keine Ergebnisse  - keine Ergebnisse

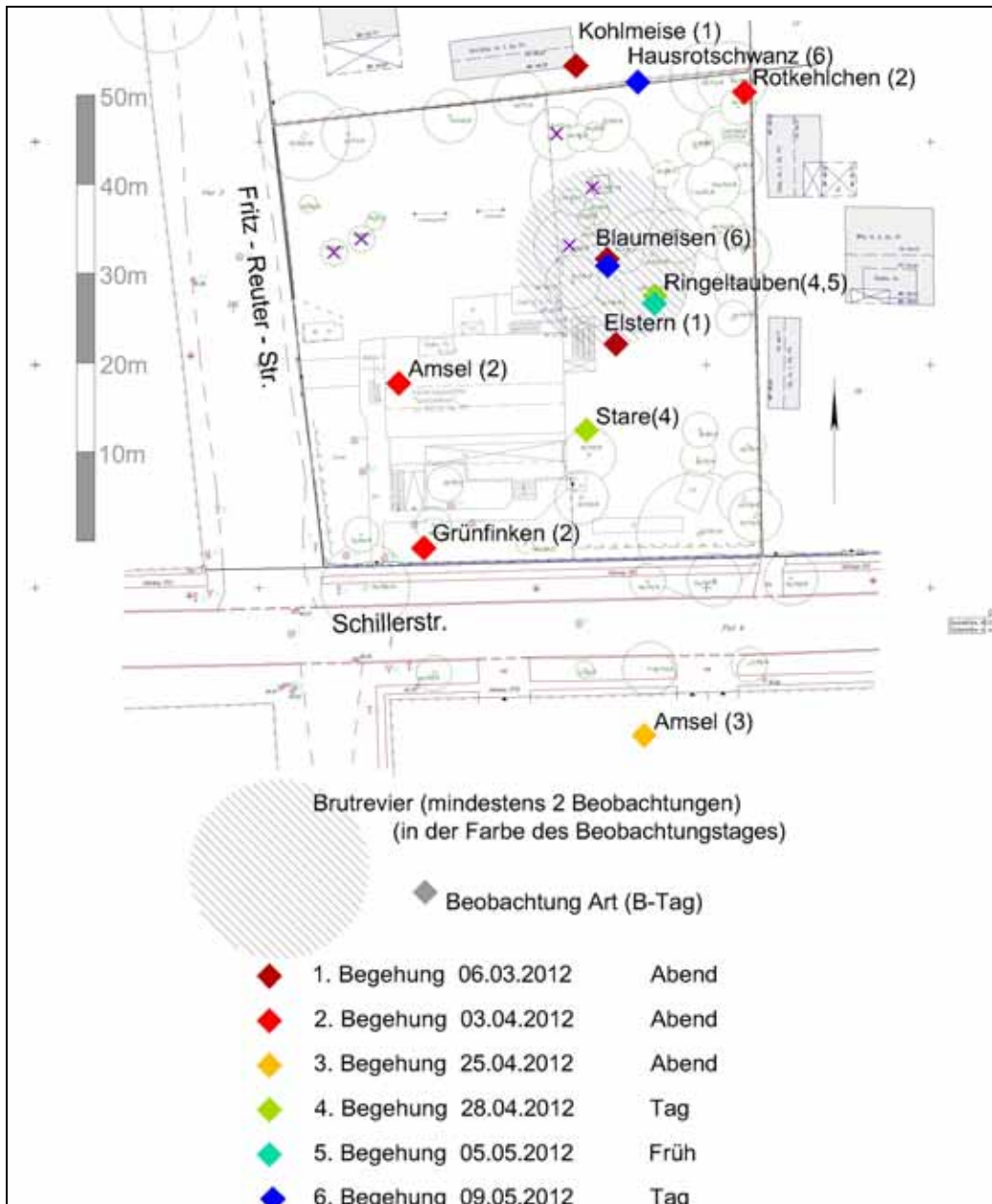
**Erfassungsprotokoll 5**

Da-tum	Uhr-zeit	Wetter	Umstände	Beobachtungen	Wertung
05.05.2012	7.30-8.00	bedeckt 5°C	Umgebung belebt, noch keine Kinder im Außenspielbereich	- zwei <b>Ringeltauben</b> im Geäst der Bäume - singende <b>Nachtigall</b> <i>Luscinia megarhynchos</i> weit nördlich des Plangebietes	- keine Nester festgestellt - keine Wirkung ins Plangebiet

**Erfassungsprotokoll 6**

Da-tum	Uhr-zeit	Wetter	Umstände	Beobachtungen	Wertung
09.05.2012	17.00-18.00	21°C wolkenlos leichter Wind aus W	Bäume belaubt Kitabetrieb beendet Stille im Plangebiet	- Feststellung des Zustandes der Bäume - Hohlräume im Kronenansatz von Baum 11 (Bergahorn) – offenbar keine Bruthöhle - ein genutzter Nistkasten – <b>Blaumeisen</b> bei Futterflug - <b>Hausrotschwanz</b> <i>Phoenicurus ochruros</i> (juv.) sitzend auf Zaun Nordgrenze	siehe unter I./ 9  Brutnachweis im Nistkasten  Nahrungsgast

**I./ 12.4.2 Übersichtskarte der Beobachtungsergebnisse zur Erfassung geschützter Arten im Plangebiet**







**I./ 12.5 Zusammenfassung der beobachteten Arten mit Angabe des Schutzstatus**

Im Bereich der Flächen des Plangebiets ist mit dem Vorkommen folgender Arten zu rechnen:

Die Angaben zu den <b>Brandenburger Roten Listen</b> bedeuten:			Die Angaben zum <b>Erhaltungszustand (EH)</b> der Anhang IV-Arten in der kontinentalen Region in Dtl. (2007) bedeuten:		
(1)	Kategorie 1	(Vom Aussterben bedroht)	FV	günstig	
(2)	Kategorie 2	(Stark gefährdet)	U1	unzureichend	
(3)	Kategorie 3	(Gefährdet)	U2	schlecht	
(R)	Kategorie R	(Extrem selten bzw. selten)	xx	unbekannt	
(V)	Kategorie V	(Zurückgehend, Vorwarnung)			
(*)	Kategorie*	ungefährdet			

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

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

**Arten, die im Plangebiet Fortpflanzungs- oder Ruhestätten haben**  
(mehrfache Beobachtung revieranzeigenden Gesangs / Nachweis eines Niststandortes)

Gruppe	gültiger Name	deutscher Name	RL Rote Liste Bbg EH Erhaltungszust.	WA Washing-toner Arten-schutz-überein-kommen COP13, Anhang:	EG EG Verord-nung 1332/05, Anhang:	FFH FFH Richtlinie EG 2006/105 Anhang:	VSR Vogel-schutz-richt-linie, Anhang:	BV BArtSchV Novellie-rung Anhang:	BG streng bzw. besonders geschützt n. BNatSchG, Anhang: (b- besonders geschützt) s- streng geschützt)	Angaben zu Fortpflan-zungs- und Ruhestät-ten, Vorkommen in Brandenburg
	Parus caeruleus	Blaumeise					Art. 1		b	Höhlenbrüter, M03-A08, mehrere wechselnd genutzte Nester, Vorkommen sehr häufig

**Arten, die im Plangebiet bzw. vom Plangebiet aus beobachtet wurden, hier jedoch keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten haben (Nahrungsgäste)**

Gruppe	gültiger Name	deutscher Name	RL Rote Liste Bbg EH Erhaltungszust.	WA Washing-toner Arten-schutz-überein-kommen COP13, Anhang:	EG EG Verord-nung 1332/05, Anhang:	FFH FFH Richtlinie EG 2006/105 Anhang:	VSR Vogel-schutz-richt-linie, Anhang:	BV BArtSchV Novellie-rung Anhang:	BG streng bzw. besonders geschützt n. BNatSchG, Anhang: (b- besonders geschützt) s- streng geschützt)	Angaben zu Fortpflan-zungs- und Ruhestät-ten, Vorkommen in Brandenburg
Vögel	Turdus merula	Amsel					Art. 1		b	Nischen- und Freibrüter, M02-E08, jährlich neuer Niststandort, Vorkommen häufig
	Parus major	Kohlmeise					Art. 1		b	Höhlenbrüter, M03-A08, mehrere wechselnd genutzte Nester, Vorkommen sehr häufig
	Pica pica	Elster					Art. 1		b	Freibr. A01-M09, mehrere wechselnd genutzte Nester, Vork. häufig
	Phoenicurus ochruros	Hausrot-schwanz					Art. 1		b	Freibrüter, A01-M09, mehrere wechselnd genutzte Nester, Vorkommen häufig
	Sturnus vulgaris	Star					Art. 1		b	Höhlenbrüter E03-A08 sehr häufig
	Carduelis chloris	Grünfink					Art. 1		b	sehr häufig A04-M09 Freibrüter, jährlich neuer Niststandort
	Columba palumbus	Ringeltaube					Art. 1		b	Nischen- und Freibrüter, E02-E11, jährlich neuer Niststandort, Vorkommen häufig
	Erithacus rubecula	Rotkehl-chen					Art. 1		b	Bodenbrüter Nischen-brüter E03-A09 sehr häufig

## I./ 12.6 Mögliche Beeinträchtigungen geschützter oder streng geschützter Arten durch die vorliegende Planung, Ableitung von Maßnahmen

---

### 12.6.1 Vorbemerkungen

---

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

Bei „**europarechtlich geschützten Arten**“ (Arten gemäß Anhang VI-Arten nach FFH-RL und 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.

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).*

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

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Innenentwicklung. Gemäß §13a(2)4. BauGB sind Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung von Bebauungsplansplänen 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**.

### I./ 12.6.2 Betroffene geschützte oder streng geschützte Arten

---

#### Vögel

Bei den Begehungen wurden 9 häufige kulturfolgende Vogelarten im Plangebiet als Nahrungsgast und tlw. mit revieranzeigendem Verhalten (Amsel, Kohlmeise) beobachtet.

Nistplätze wurden im Gehölzbestand im Plangebiet oder am bestehenden Kita-Gebäude nicht festgestellt, obwohl der vorhandene Baumbestand teilweise geeignete Nistplätze geboten hätte. Auch die zahlreichen zusätzlich angebrachten Nisthilfen waren bis auf einen Nistkasten (Blaumeise) ungenutzt. Möglicher Weise hat die Beunruhigung im Plangebiet durch den regelmäßige Aufenthalt spielender Kinder die Attraktivität des Plangebietes als Niststandort im Vergleich zum umgebenden Siedlungsgebiet gemindert.

#### Amphibien, Reptilien

Amphibien und Reptilien wurden im Plangebiet nicht festgestellt

#### Säugetiere

Überwinterungsquartiere, Wochenstuben oder Aufenthaltsquartiere für Fledermäuse wurden im Plangebiet nicht festgestellt. Der Baumbestand im Plangebiet kommt als Fledermausquartier nicht in Betracht, da die Bäume hierfür keine geeigneten Höhlen aufweisen.

Einflugöffnungen am Kita-Gebäude oder Kotspuren an solchen, die auf Fledermäuse hinweisen könnten, wurden nicht festgestellt.

**I./ 12.6.3 Baubedingte und betriebsbedingte drohende Verstöße gegen Verbot nach § 44(1) BNatSchG**

**I./ 12.6.3.1 Beurteilung der Betroffenheit europäischer geschützter Arten sowie deren Empfindlichkeit gegenüber der Planung**

Im bestehenden **Gehölzbestand im Plangebiet** insbesondere in den Hecken können Brutplätze heimischer Vogelarten vorhanden sein. Während der Brutperiode wurden jedoch keine Revieranzeigen von Offenbrütern oder Brutstandorte dieser Arten in der vorhandenen Gehölzpflanzung beobachtet. Die Zurückhaltung der Offenbrüter bei der Nutzung des Gebüsches als Brutstandort ist vermutlich auf die starke Präsenz spielender Kinder bzw. streunender Katzen zurückzuführen.

An 5 Bäumen im Plangebiet sind verschiedene Nistkästen für Höhlenbrüter angebracht worden, die sich sämtliche in schlechtem Zustand befinden. In einem Nistkasten waren jedoch nistende Blaumeisen festgestellt.

Eine Beseitigung des Gehölzbestandes oder der Nisthilfen an den Bäumen im Plangebiet während der Brutperiode würde zur Zerstörung eventueller Nester einschließlich der Gelege und zur Beseitigung der Brutstätten führen und würde deshalb einen Verstoß gegen §44 (1) BNatSchG darstellen.

**I./ 12.6.3.2 Tabellarische Übersicht der Betroffenheit europäischer und national geschützter Arten**

betroffene geschützte Art	Abwendung des drohenden Verstoßes gegen Verbot nach § 44(1)BNatSchG			
	44(1)1. BNatSchG Tiere: Störungs- und Tötungsverbot	44(1)2. BNatSchG Tiere: Störungsverbot während best. Zeiten	44(1)3. BNatSchG Tiere: Beschädigungsverbot geschützter Lebensstätten einsch. Reviere	44(1)4. BNatSchG Pflanzen: Beschädigungs-erbot Pflanzen u. Standort
Blaumeise	X	X		Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb der Vegetationsperiode Erhaltung bzw. Pflege und Wiederherstellung von Nisthilfen

**I./ 12.6.4 Maßnahmen**

- Berücksichtigung der gesetzlichen Regelungen des §39 BNatSchG – keine Beseitigung von Bäumen oder Sträuchern während der Vegetationszeit (01.03. bis 30.09.)

**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.**

Das **Landesamt für Umwelt Gesundheit und Verbraucherschutz** teilte zur vorliegenden Planung mit Schreiben vom 20.06.2012 die **Belange des Naturschutz – RW 7**wie folgt mit:

*"RW 7 ist bei dem o.g. B-Plan für den besonderen Artenschutz zuständig. Den Ausführungen des B-Planentwurfs kann gefolgt werden. Wenn die vorgesehene Bauzeitregelung (keine Beseitigung von Gehölzen während der Brutzeit) umgesetzt wird, sind artenschutzrechtliche Verbote nicht verletzt."*

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zur vorliegenden Planung mit Schreiben vom 18.06.2012 hierzu die **Belange der unteren Naturschutzbehörde** wie folgt mit:

*"Aufgrund der Regelungen des § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB entfällt die Eingriffsregelung und somit die Behandlung der national geschützten Arten im konkreten Verfahren. Davon ausgenommen sind die europarechtlich geschützten Arten (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).*

*Im Zuge der Planaufstellung wurde eine Erfassung von geschützten Arten durchgeführt. Demnach befindet sich im Planungsgebiet eine Fortpflanzungsstätte der Blaumeise (Parus caeruleus). Für die Beseitigung dieser Fortpflanzungsstätte ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich. Gemäß der Artenschutzzuständigkeitsverordnung (GVBl Bbg II 19.07.2010) ist für die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für die Blaumeise das LUGV Brandenburg zuständig."*

Die Hinweise sind entsprechend zu beachten. Bei der genannten Fortpflanzungsstätte der Blaumeise (Parus caeruleus) handelt es sich um einen Nistkasten, an einem Baum. Für die Umsetzung der Planung ist die Beseitigung des Nistkastens oder des betreffenden Baumes voraussichtlich nicht erforderlich.



## II. Planungsvorgaben und fachbezogene Anforderungen

### II / 1. Raumordnung und Landesplanung

#### Rechtliche Grundlagen und Anforderungen der Raumordnung und Landesplanung

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

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

#### Berücksichtigung

Gegenstand der vorliegenden Planung ist ein Ersatzneubau für eine bestehende Kita auf einem bereits entsprechend genutzten Grundstück innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes. Aus diesem Grund wird davon ausgegangen, dass die vorliegende Planung mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung (MIL)** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 23.05.2012 mit:

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

#### **Planungsabsicht**

*Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Ersatzneubaus auf dem Grundstück der Kita „Spatzenhaus“ in dem ca. 0,3 ha großen Plangebiet.*

#### **Beurteilung der Planungsabsicht**

##### **Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht**

*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) sowie
- der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 (GVBl. II S. 186).

#### **Bewertung**

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

*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.*

*Für die Bewertung der vorliegenden Planung sind insbesondere folgende Grundsätze der Raumordnung relevant:*

- *Grundsätze aus § 5 Abs. 1 und 2 LEPro 2007: Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche; Vorrang der Innenentwicklung, dabei Priorität der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen;*
- *Grundsatz 2.4 LEP B-B: Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen innerhalb der amtsfreien Gemeinden;*
- *Grundsatz 4.1 LEP B-B: vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur, ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung.*

*Die Planungsabsicht stimmt mit Grundsatz 2.4 LEP B-B überein, da Kinderbetreuungseinrichtungen zur Grundversorgung gehören, die innerhalb der Gemeinden abgesichert werden soll. Da das Plangebiet inmitten des Siedlungsgebietes des Ortsteiles Schildow liegt, trägt die Planung auch den o.g. Grundsätzen der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung Rechnung.*

#### **Hinweise**

*Die Angaben zu den landesplanerischen Grundlagen (vgl. S. 22, II /1. der Begründung) sind teilweise veraltet. Wir empfehlen eine entsprechende Aktualisierung auf der Grundlage von LEPro 2007 und LEP B-B (der LEP eV wurde durch das Inkrafttreten des LEP B-B 2009 abgelöst und ist - ebenso wie der ReP I - nicht mehr anwendbar).*

*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.“*

### II / 2. Regionalplanung

#### Rechtliche Grundlagen der Regionalplanung

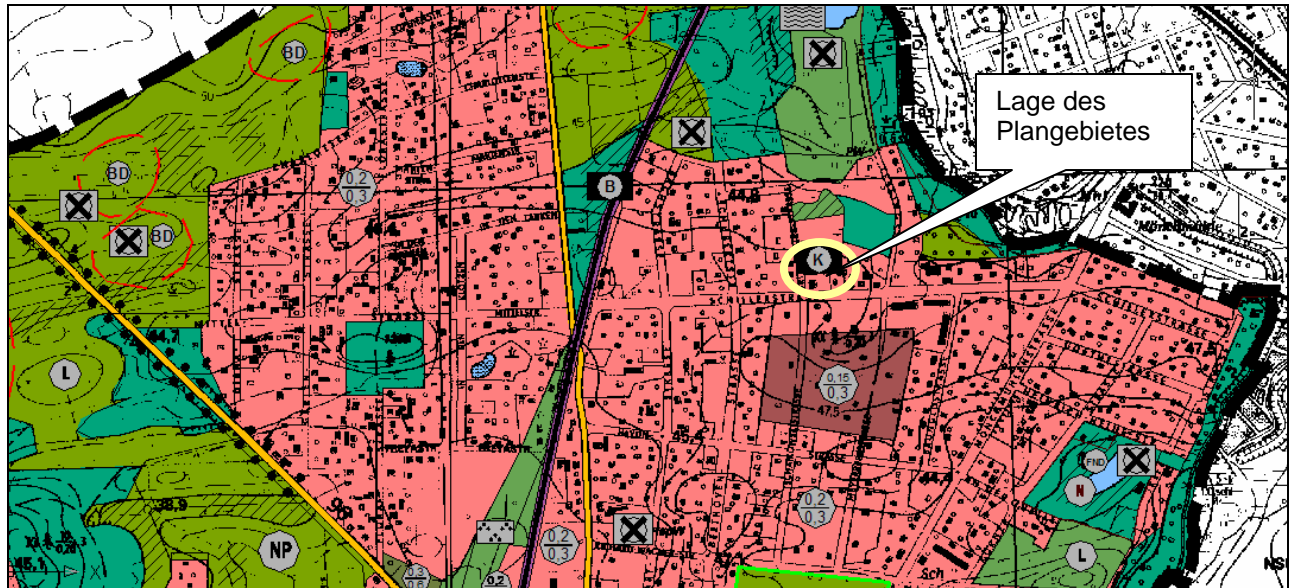
Die Belange der Regionalplanung basieren auf den folgenden Erfordernissen der Raumordnung:

- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“ (ReP-Wind) vom 05. März 2003 (im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 36 vom 10.09.2003)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung / Windenergienutzung“ (ReP-RW) vom 24. November 2010 (genehmigt nur für den Teil Rohstoffsicherung).

### Berücksichtigung

Die o. g. Planungen der Regionalplanung enthalten für das hier vorliegende Plangebiet keine relevanten Festlegungen oder Darstellungen. In sofern stehen der hier vorliegenden Planung keine Belange der Regionalplanung entgegen.

## II / 3. Flächennutzungsplan, Landschaftsplan



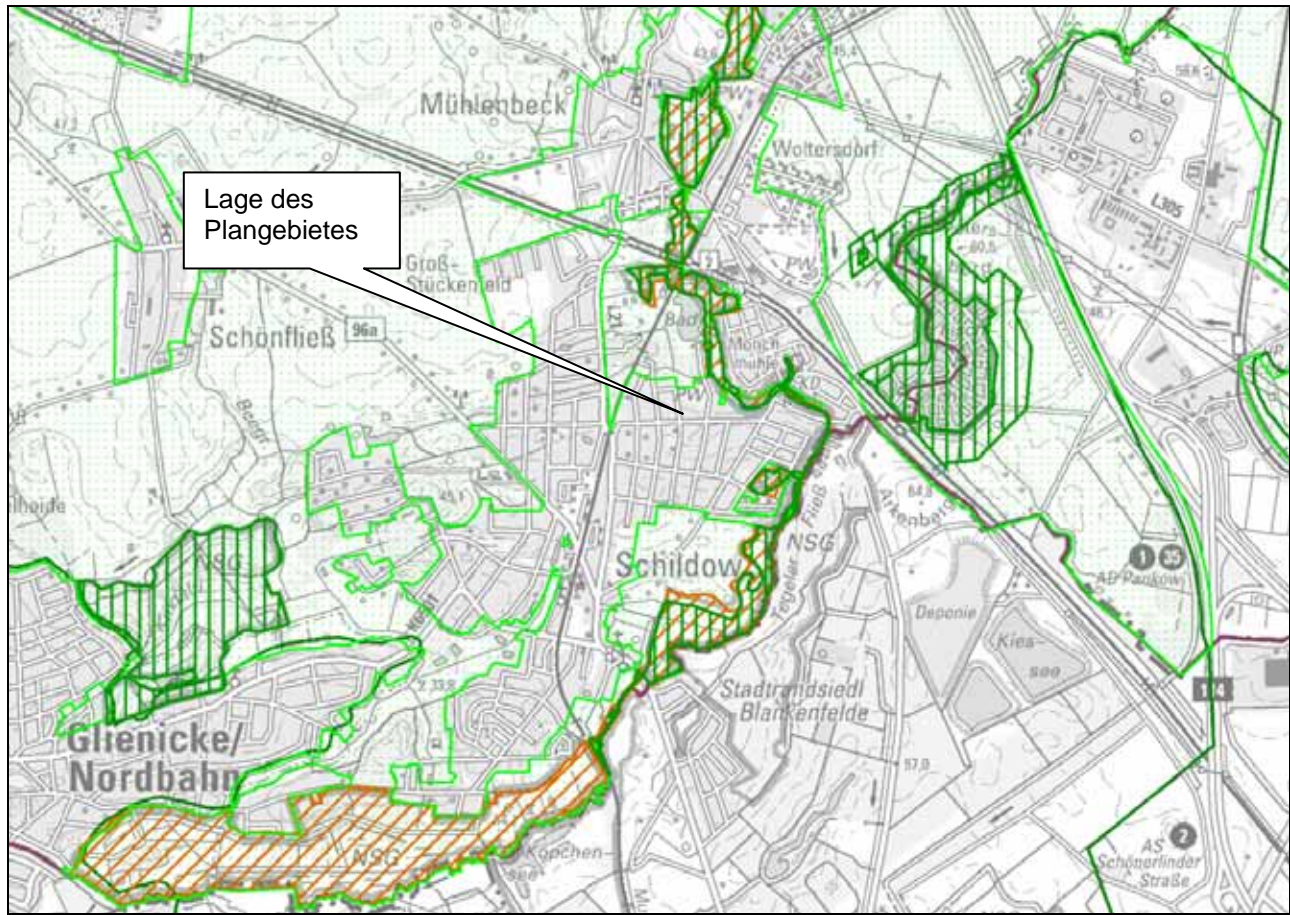
Auszug FNP Schildow

Der Flächennutzungsplan stellt im Bereich des Plangebietes eine Wohnbaufläche GRZ 0,2, GFZ 0,3 dar. Das Plangebiet selbst, in dem sich bereits eine Kita befindet, ist mit dem Symbol für die Gemeinbedarfseinrichtung Kita (K) dargestellt. Da das Plangebiet, welches das bestehende Kita-Grundstück umfasst, nur eine Größe von ca. 0,27 ha hat, erfolgte im Flächennutzungsplan keine flächenhafte Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kita. Entsprechend dem Darstellungsmaßstab des Flächennutzungsplanes werden erst Flächen ab einer Größe von 0,5 ha dargestellt.

Als **Art der baulichen Nutzung** gibt der Flächennutzungsplan demnach für das Plangebiet die **Gemeinbedarfsnutzung Kita** vor.

Mit der symbolhaften Darstellung der Gemeinbedarfsnutzung Kita im Flächennutzungsplan ist zugleich eine Heraushebung aus dem für die umgebende Wohnbaufläche im FNP dargestellte **Maß der baulichen Nutzung** verbunden. Entsprechend dem **Nutzungszweck der Gemeinbedarfseinrichtung Kita** ist das erforderliche Maß der baulichen Nutzung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung so festzulegen, dass eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung gewährleistet wird und zugleich erhebliche Störungen des umgebenden städtebaulichen Gebietscharakter vermieden werden. Der Bebauungsplan ist dem entsprechend gemäß §8(2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Landschaftsplan enthält keine darüber hinausgehenden eigenständigen Festlegungen für das Plangebiet.

## II / 4. Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht



Darstellung auf der Grundlage von Daten des Landes Brandenburg

Datenquelle: Landesumweltamt Brandenburg. Kartengrundlage: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg, GB-G I/99.

NSG (bis 1:5.000)
  LSG (bis 1:5.000)
  FFH-Gebiet (bis 1:5.000)
  Großschutzgebiete

Datum: 08.05.2012

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

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). Das geplante Vorhaben steht wegen der Nutzung einer Fläche innerhalb der bebauten Ortslage den Schutz- und Entwicklungszielen des Naturparkes Barnim nicht entgegen.

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

### FFH „Tegeler Fließtal“ ca. 230 m nordöstlich 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  
Bombina bombina  
Triturus cristatus



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

Aspius aspius  
Rhodeus amarus  
Misgurnus fossilis

Andere bedeutende Arten der Fauna und Flora

Coronella austriaca

Allgemeine Gebietsmerkmale

Binnengewässer (stehend und fließend) 11%  
Moore, Sümpfe, Uferbewuchs 24 %  
Heide, Gestrüpp, Macchia, Garrigue, Phrygana 2%  
Feuchtes und mesophiles Grünland 5%  
Anderes Ackerland 1%  
Laubwald 29%  
Nadelwald 10%  
Mischwald 18%

Andere Gebietsmerkmale:

naturnahe, repräsentativer Fließgewässerkomplex der Barnim-Hochfläche im Verbund mehrerer Seen mit begleitenden Erlen-Eschen-Wäldern, Bruchwäldern, unterschiedlichen Feuchtwiesen und Hochstaudenfluren

Güte und Bedeutung

Hoher Anteil an Lebensraumtypen des Anhanges I der FFH RL, herausragende Bedeutung im länderübergreifenden Biotopverbund des Tegeler Fließes nach Berlin.

Gebietsmanagement und maßgebliche Pläne

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

zu 94% Überdeckung mit NSG „Tegeler Fließtal“ (sh. nachfolgend)

Berücksichtigung in der vorliegenden Planung:

Auf Grund der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsgebietes und der Beibehaltung einer auch bisher im Plangebiet ausgeübten Nutzung als Kindertagesstätte sowie auf Grund des vorhandenen Abstandes des Plangebietes zum Schutzgebiet wird davon ausgegangen, dass eine erhebliche Beeinträchtigung des FFH-Gebietes auf Grund der vorliegenden Planung nicht zu erwarten ist.

**NSG Tegeler Fließtal ca. 230 m nordöstlich des Plangebietes:**

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), Fläche: ca. 458 ha

In der o. g. Verordnung werden der Schutzzweck, die Verbote sowie die Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen für das NSG Tegeler Fließtal wie folgt geregelt:

**§ 3 Schutzzweck****(1) Schutzzweck des Naturschutzgebietes ist**

1. die Erhaltung und Entwicklung der Biotopvielfalt des Fließtales mit dem Tegeler Fließ als ökologisch durchgängiges Fließgewässer sowie der Stillgewässer, einschließlich ihrer angrenzenden Gehölzauen, Ufer- und Verlandungszonen, Waldmoore, Quellen, Quellbäche und -moore, Nass- und Feuchtwiesen, Bruchwälder, naturnahen Laubmischwälder sowie Trockenhänge;
2. die Erhaltung und Entwicklung
  - a. als Lebensraum wild lebender Pflanzengesellschaften, insbesondere der Feuchtwiesen und -weiden, Unterwasserflora, Schwimmblattgesellschaften, Röhrichte, Bruch- und Saumgesellschaften sowie Trockenrasen,
  - b. als Lebensraum wild lebender Tierarten, insbesondere lebensraumtypischer Säugetierarten sowie zahlreicher Arten der Amphibien, Reptilien, Fische, Weichtiere, Libellen, Käfer und Schmetterlinge sowie als Brut-, Rast- und Nahrungsgebiet zum Teil seltener Greif- und Schreitvögel, Wasser-, Wiesen- und Singvogelarten;
3. die Erhaltung und Entwicklung der Lebensräume wild lebender Pflanzenarten, zahlreicher nach § 10 Abs. 2 Nr. 10 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes besonders und streng geschützter Arten, beispielsweise Mondraute (*Botrychium lunaria*), Sumpf-Calla (*Calla palustris*), Echtes Tausendgüldenkraut (*Centaureum erythraea*), Sand-Strohblume (*Helichrysum arena-rium*), Wasserfeder (*Hottonia palustris*), Großes Zweiblatt (*Listera ovata*) und Zungen-Hahnenfuß (*Ranunculus lingua*);
4. die Erhaltung und Entwicklung des Gebietes als Lebens- beziehungsweise Rückzugsraum und potenzielles Wiederausbreitungszentrum wild lebender Tierarten, darunter zahlreicher nach § 10 Abs. 2 Nr. 10 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes besonders und streng geschützter Arten, beispielsweise Eisvogel (*Alcedo atthis*), Rohrschwirl (*Locustella luscinioides*), Moorfrosch (*Rana arvalis*), Knoblauchkröte (*Pelobates fuscus*);
5. die Erhaltung und Entwicklung naturnaher, strukturreicher Wälder, insbesondere der grundwassernahen und fließgewässerbegleitenden Niederungswälder und der angrenzenden Rotbuchenwälder;
6. die Erhaltung und Entwicklung der Moorkörper in ihrer Funktion als Wasserspeicher und als Lebensräume für charakteristische Tier- und Pflanzenarten durch Wiederherstellung eines moortypischen Wasserhaushaltes;
7. die Erhaltung aus wissenschaftlichen Gründen, insbesondere für die Ökosystemforschung;
8. die Erhaltung der Vielfalt, besonderen Eigenart und hervorragenden Schönheit des Tegeler Fließtales;
9. die Erhaltung und Entwicklung des Gebietes als wesentlicher Bestandteil des länderübergreifenden Biotopverbundsystems „Tegeler Fließtal“.

(2) Die Unterschutzstellung dient der Erhaltung und Entwicklung

1. von natürlichen eutrophen Seen mit einer Vegetation des Magnopotamion oder Hydrocharition, Flüssen der planaren Stufe mit Vegetation des *Ranunculion fluitantis* und des *Callitriche-Batrachion*, Pfeifengraswiesen auf kalkreichem Boden und Lehmboden (*Molinion caeruleae*) als Lebensraumtypen nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen (ABl. EG Nr. L 206 S. 7), zuletzt geändert durch die Richtlinie 97/62/EG vom 27. Oktober 1997 (ABl. EG Nr. L 305 S. 42) - Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie;
2. von Auen-Wäldern mit *Alnus glutinosa* (Schwarz-Erle) und *Fraxinus excelsior* (Gewöhnliche Esche) (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*) als prioritärer Lebensraumtyp nach Anhang I der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie;
3. von Rotbauchunke (*Bombina bombina*), Kamm-Molch (*Triturus cristatus*) und Fischotter (*Lutra lutra*) als Tierarten nach Anhang II der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, einschließlich ihrer für Fortpflanzung, Ernährung, Wanderung und Überwinterung wichtigen Lebensräume.

#### § 4 Verbote

(1) Vorbehaltlich der nach § 5 zulässigen Handlungen sind in dem Naturschutzgebiet gemäß § 21 Abs. 2 Satz 1 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes alle Handlungen verboten, die das Gebiet, seinen Naturhaushalt oder einzelne seiner Bestandteile zerstören, beschädigen, verändern oder nachhaltig stören können.

(2) Es ist insbesondere verboten:

1. bauliche Anlagen zu errichten oder wesentlich zu verändern, auch wenn dies keiner öffentlich-rechtlichen Zulassung bedarf;
2. Straßen, Wege, Plätze oder sonstige Verkehrseinrichtungen sowie Leitungen anzulegen, zu verlegen oder zu verändern;
3. Plakate, Werbeanlagen, Bild- oder Schrifttafeln aufzustellen oder anzubringen;
4. Buden, Verkaufsstände, Verkaufswagen oder Warenautomaten aufzustellen;
5. die Bodengestalt zu verändern, Böden zu verfestigen, zu versiegeln oder zu verunreinigen;
6. die Art oder den Umfang der bisherigen Grundstücksnutzung zu ändern;
7. zu lagern, zu zelten, Wohnwagen aufzustellen, Feuer zu verursachen oder eine Brandgefahr herbeizuführen;
8. die Ruhe der Natur durch Lärm zu stören;
9. das Gebiet außerhalb der Wege zu betreten;
10. außerhalb der für den öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßen und Wege, der nach öffentlichem Straßenrecht oder auf Grund des § 20 Abs. 3 des Landeswaldgesetzes gekennzeichneten Reitwege zu reiten;
11. mit Fahrzeugen außerhalb der für den öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßen und Wege zu fahren oder Fahrzeuge dort abzustellen, zu warten oder zu pflegen;
12. Wasserfahrzeuge aller Art einschließlich Surfbretter oder Luftmatratzen zu benutzen;
13. Modellsport oder ferngesteuerte Modelle zu betreiben oder feste Einrichtungen dafür bereitzuhalten;
14. Hunde frei laufen zu lassen;
15. Be- oder Entwässerungsmaßnahmen über den bisherigen Umfang hinaus durchzuführen, Gewässer jeder Art entgegen dem Schutzzweck zu verändern oder in anderer Weise den Wasserhaushalt des Gebietes zu beeinträchtigen;
16. Schmutzwasser, Gülle, Dünger, Gärfutter oder Klärschlamm auszubringen, einzuleiten, zu lagern oder abzulagern; die §§ 4 und 5 der Klärschlammverordnung bleiben unberührt;
17. Abfälle oder sonstige Gegenstände zu lagern, abzulagern oder sich ihrer in sonstiger Weise zu entledigen;
18. Fische oder Wasservögel zu füttern;
19. Tiere auszusetzen oder Pflanzen anzusiedeln;
20. wild lebenden Tieren nachzustellen, sie mutwillig zu beunruhigen, zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören;
21. wild lebende Pflanzen oder ihre Teile oder Entwicklungsformen abzuschneiden, abzupflücken, aus- oder abzureißen, auszugraben, zu beschädigen oder zu vernichten;
22. Pflanzenschutzmittel jeder Art anzuwenden;
23. Wiesen, Weiden oder sonstiges Grünland umzubrechen oder neu anzusäen.

.....

#### § 6 Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen

Folgende Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen werden als Zielvorgaben benannt:

1. die Wiederherstellung niedermoortypischer Abflussverhältnisse durch eine nutzungsverträgliche Wassermengenbewirtschaftung mit dem vorrangigen Ziel der Wasserrückhaltung in der Landschaft soll angestrebt werden;
2. die Gewässerqualität und Gewässerstruktur des Tegeler Fließes sollen verbessert sowie die ökologische Durchgängigkeit für wassergebundene Tierarten wieder hergestellt werden;
3. der Fischbesatz im Rahmen der Angelfischerei soll den natürlichen Verhältnissen, vor allem bezogen auf Artenzusammensetzung und Populationsstärken, angepasst werden;
4. durch die Anpflanzung von Hecken, Feldgehölzen oder Baumreihen mit standorttypischen Arten sollen die bisher intensiv genutzten Flächen untergliedert werden; an geeigneten Abschnitten entlang der Uferzonen sollen Weichholzarten zur Verbesserung der Lebensraumsprüche des Bibers angelegt werden;
5. die Forstflächen sollen mittel- bis langfristig, möglichst durch Naturverjüngung in naturnahe, reich strukturierte, an der potenziell natürlichen Vegetation orientierte Waldgesellschaften überführt werden;
6. für die Bewirtschaftung der Forstflächen ist eine einzelstamm- bis gruppenweise Nutzung anzustreben.“

#### Berücksichtigung in der vorliegenden Planung:

Auf Grund der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsgebietes und der Beibehaltung einer auch bisher im Plangebiet ausgeübten Nutzung als Kindertagesstätte sowie auf Grund des vorhandenen Abstandes des Plangebietes zum Schutzgebiet wird davon ausgegangen, dass eine erhebliche Beeinträchtigung des NSG auf Grund der vorliegenden Planung nicht zu erwarten ist.

## LSG „Westbarnim“ ca. 115 m nördlich des Plangebietes

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

### Berücksichtigung in der vorliegenden Planung:

Auf Grund der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsgebietes und der Beibehaltung einer auch bisher im Plangebiet ausgeübten Nutzung als Kindertagesstätte sowie auf Grund des vorhandenen Abstandes des Plangebietes zum Landschaftsschutzgebiet wird davon ausgegangen, dass eine erhebliche Beeinträchtigung des LSG auf Grund der vorliegenden Planung nicht zu erwarten ist.

## II / 5. Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege

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

Da das Auffinden bisher unentdeckter Bodendenkmale bei Tiefbauarbeiten grundsätzlich möglich ist, sind die Anforderungen des "Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg" (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) entsprechend zu beachten.

Das **Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Abteilung Bodendenkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 30.05.2012 mit:

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

*In den Unterlagen zur o.g. Planung sind unter Punkt II/5. „Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege“ die zu beachtenden bodendenkmalpflegerischen Belange korrekt dargestellt. Damit ist die Planung aus unserer Sicht genehmigungsfähig.*

*Hinweis: Da bei dem Vorhaben auch Belange der Baudenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Hause ggf. eine weitere Stellungnahme.“*

## II / 6. Immissionsschutz

### II / 6.1 Verkehrslärm, Umgebungslärm

Die anliegenden Gemeindestraßen verursachen entsprechend ihrer Nutzung nur mäßigen Verkehrslärm. Die Fritz-Reuter-Straße ist eine Anliegerstraße, die Schillerstraße ist eine Wohnsammelstraße, auf der auch ein Linienbus verkehrt.

Ebenso wie alle übrigen Anlieger tragen auch die Nutzer der Kita zum Verkehrslärm bei. Dieser übersteigt jedoch im Bereich des Plangebietes i. d. R. nicht das für entsprechende Siedlungsgebiete typische Maß. Der Schwerpunkt des An- und Abfahrtverkehrs der Kita-Nutzer zum Bringen und Abholen der Kinder fällt in die Hauptverkehrszeiten, zu denen der Umgebungslärm durch den Straßenverkehr erhöht ist. Deshalb verursacht der An- und Abfahrtverkehr der Kita keine herausragenden Lärmereignisse in Bezug auf die Gesamtsituation im Planbereich.

Die nächstgelegene Landesstraße mit erheblichem Verkehrsaufkommen und dem entsprechenden verkehrsbedingten Emissionen ist die Mühlenbecker Straße (L21). Sie ist in westlicher Richtung ca. 420m vom Plangebiet entfernt und wirkt sich dem entsprechend nicht erheblich aus.

Gewerbliche Nutzungen, die erheblichen Lärm oder andere Emissionen verursachen, sind in der Umgebung des Plangebietes nicht bekannt. Auf Grund des Schutzanspruches der vorhandenen Nutzungen (Wohnen, Kita) wären erheblich störende gewerbliche Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes auch kaum zulässig.

Auf Grund der Lage des Plangebietes und der bisherigen Nutzungserfahrung der hier vorhandenen Kita wird davon ausgegangen, dass die Belange des Verkehrslärmes oder des gewerblichen Umgebungslärmes der im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzung einer Gemeinbedarfsläche Kita nicht entgegenstehen.

## II / 6.2 Vereinbarkeit der vorliegenden Planung mit den umgebenden Wohnnutzungen

Das Plangebiet umfasst ein Grundstück, welches bereits als Kindertagesstätte genutzt wird. Es liegt innerhalb eines Siedlungsgebietes, welches durch Wohnnutzungen geprägt ist.

Nördlich und östlich grenzen unmittelbar an das Plangebiet Wohnbaugrundstücke, die mit Einfamilienwohnhäusern bebaut sind. Wohnnutzungen genießen einen hohen Schutzanspruch zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse. Hierbei kommt dem ungestörten Nachtschlaf sowie dem Ruhebedürfnis an Sonn- und Feiertagen besondere Bedeutung zu.

### Spielende Kinder sind wohngebietstypisch

Grundsätzlich ist der Lärm spielender Kinder ein für Wohngebiete typischer Lärm. Das OVG Thüringen hat mit Beschluss vom 13.04.2011 in Bezug auf Anlagen für soziale Zwecke u. a. folgende Leitsätze entschieden:

„1. Der von Kindertagesstätten ausgehende Lärm ist als typische Begleiterscheinung kindlichen Verhaltens von den Bewohnern von Wohngebieten grundsätzlich hinzunehmen.

...

3. Das Rücksichtnahmegebot ist nicht allein deshalb verletzt, weil eine Kindertagesstätte die Orientierungswerte der TA Lärm möglicherweise nicht einhält.

4. Bei Lärmbelästigungen, die von Kindertagesstätten ausgehen, kann nicht auf die in technischen Regelwerken wie der TA Lärm festgelegten Immissionsrichtwerte abgestellt werden, da diese keine brauchbare Orientierungshilfe für die Beurteilung der Zumutbarkeit der von Kindern ausgehenden Geräusche bieten. Erforderlich ist vielmehr eine wertende Gesamtbetrachtung des konkreten Einzelfalles.

5. Diese Bewertung erfolgt unter Berücksichtigung der durch die Gebietsart und die tatsächlichen Verhältnisse bestimmten Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit der Beteiligten, ihrer wechselseitigen Interessen und der Intensität auftretender Nachteile.“

### Lärmbelastung durch Kita im Bereich des Plangebietes

Das Plangebiet ist auch bisher mit einem Kita-Gebäude bebaut, welches sich auf dem südwestlichen Grundstücksteil befindet. (Bestandsdarstellung sh. auch unter I./3.)

Der nördliche und der östliche Teil des Plangebietes werden gegenwärtig durch die Spiel- und Freibereiche der Kita genutzt.

Insbesondere durch Kinder, die auf den Freianlagen spielen, können durch eine Kita Lärmbelästigungen entstehen.

Da die Kita nur Werktags und i. d. R. nicht am Wochenende sowie nur außerhalb der nächtlichen Ruhezeiten genutzt wird, werden in den besonders schutzwürdigen Nacht- und Ruhezeiten keine möglichen Lärmbelästigungen durch die Kita-Nutzung verursacht.

An den Wochentagen kommt es zu den Tageszeiten hingegen zu wahrnehmbaren Geräuschen durch spielende Kinder. Dies wird auch nach der Errichtung eines Ersatzneubaus im Plangebiet grundsätzlich der Fall sein.

### Gebot der Rücksichtnahme

Gemäß § 3(1) Landesimmissionsschutzgesetz (LImSchG) hat sich jeder so zu verhalten, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden, soweit dies nach den Umständen des Einzelfalles möglich und zumutbar ist.

Zur Berücksichtigung dieses Grundsatzes soll der vorliegende Bebauungsplan die Möglichkeit eröffnen, einen Ersatzneubau für die vorhandene Kita im Plangebiet nahe der nördlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Hierdurch wird es möglich, den Spielbereich auf den südlichen Grundstücksteil zu verlagern, auf dem sich das bisherige Kita-Gebäude befindet. Ein Neubau im Nordteil des Kita-Grundstücks würde den Spielbereich gegenüber dem nördlich anschließenden Wohnbaugrundstück teilweise abschirmen und mögliche Lärmbelastungen durch den Spielbereich der Kita hier mindern.

Das **Landesamt für Umwelt Gesundheit und Verbraucherschutz** teilte zur vorliegenden Planung mit Schreiben vom 20.06.2012 die **Belange des Immissionsschutzes - RW 4** wie folgt mit:

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



## II / 6.3 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 Immissionsituation abgeleitete differenzierte Ausweisung von Gebieten mit bestimmten Anforderungen an bauliche und technische Maßnahmen zur Energieerzeugung und -nutzung festlegt. 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 / 7. Bisher geltendes Recht

---

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

Für den Ortsteil Schildow besteht ein wirksamer Flächennutzungsplan. (sh. hierzu unter II./3.)

Für das gesamte Gemeindegebiet bestehen eine Stellplatzsatzung sowie eine Gehölzschutzsatzung, die auch für das Plangebiet gelten.

## III. Planungskonzept - Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

---

### III. / 1. Erläuterung des Planungskonzeptes

---

Die Gemeinde Mühlenbecker Land plant die Errichtung eines Ersatzneubaus für das bestehende Kita-Gebäude. Nach dem Umzug der Kinder in das neu errichtete Gebäude soll das bisherige Gebäude abgerissen werden. Die Außenanlagen der Kita sollen neu gestaltet werden.

Die mögliche zukünftige Grundstücksbebauung ist im nachfolgenden städtebaulichen Entwurf dargestellt. Bisher sind im Plangebiet 66 Kita-Plätze vorhanden. Nach Fertigstellung des geplanten Ersatzneubaus können 84 Betreuungsplätze in der Kita angeboten werden.

Der Ersatzneubau der Kita im Plangebiet soll nahe der nördlichen Grundstücksgrenze errichtet werden um den Spielbereich gegenüber dem nördlich anschließenden Wohnbaugrundstück teilweise abzuschirmen und mögliche Lärmbelastungen durch den Spielbereich der Kita zu mindern.

Bisher waren auf dem Grundstück der Kita keine Stellplätze vorhanden. Nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land ist je 1 Gruppenraum einer Kita die Errichtung von 1 Stellplatz auf dem jeweiligen Baugrundstück erforderlich. Bei 6 geplanten Gruppenräumen wären demnach 6 Stellplätze auf dem Baugrundstück herzustellen. (sh. unter III./ 6.)

Im nachfolgenden städtebaulichen Entwurf wurde neben einem möglichen Neubau eine mögliche Anordnung der notwendigen Stellplätze und Außenanlagen zur Veranschaulichung dargestellt.

### Ersatzneubau Kita Schildow, Gebäudeentwurf ARRANGE Bau-Projekt und IBK Ingenieurbüro Kandle GmbH, Berlin



### Städtebaulicher Entwurf Ersatzneubau Kita Schildow



## III / 2. Geplante Art der baulichen Nutzung

---

Das gesamte Plangebiet wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt. Das entspricht sowohl der vorhandenen und zukünftig geplanten Nutzung als auch der Darstellung des Flächennutzungsplanes. (sh. unter II./3)

## III / 3. Geplantes Maß der baulichen Nutzung

---

### III / 3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

---

Der **Flächennutzungsplan** stellt für die Wohnbaufläche im Bereich des Plangebietes eine GRZ 0,2 und eine GFZ 0,3 dar. Der Flächennutzungsplan war hierbei von der früheren Vollgeschossregelung der Brandenburgischen Bauordnung ausgegangen. Hiernach waren Dachgeschosse, die nach der heute geltenden Bauordnung Vollgeschosse sind, keine Vollgeschosse und demnach nicht auf die GFZ anzurechnen. Deshalb zielt die Darstellung des FNP nach heutigem Recht im Wesentlichen auf eine zweigeschossige Bebauung mit einer GRZ 0,2 ab. Hieraus ergäbe sich eine GFZ 0,4.

Für das Plangebiet stellt der Flächennutzungsplan das Symbol für die Gemeinbedarfseinrichtung Kita dar. Neben der Spezifizierung der Nutzung zielt diese Darstellung des Flächennutzungsplanes auch auf ein Maß der baulichen Nutzung, dass eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung ermöglicht und zugleich dem umgebenden grüengeprägten Siedlungscharakter Rechnung trägt. Auch das bestehende Kita-Gebäude geht in Bezug auf die Gebäudekubatur über die nähere Umgebungsbebauung voraus. (Bestand sh. unter I./3.)

Nach dem vorliegenden **städtebaulichen Entwurf und dem Gebäudeentwurf für den Ersatzneubau Kita Schildow** (sh. vorstehend) ist eine Neubebauung mit einem Gebäude geplant, das zwei Vollgeschosse unterhalb der Traufe des geneigten Daches aufweist. Sofern sich im Dachraum ein weiteres Vollgeschoss befindet, wäre das Gebäude dreigeschossig.

Um die geplante bauliche Nutzung zu ermöglichen, setzt der Bebauungsplan **max. 3 Vollgeschosse** fest. Zugleich wird die zulässige Firsthöhe begrenzt und durch gestalterische Festsetzung wird bestimmt, dass sich das 3. zulässige Vollgeschoss in einem Dachraum befinden muss. (sh. hierzu nachfolgend unter III / 3.2)

Die **Grundflächenzahl** wird im Bebauungsplan mit einer GRZ 0,25 festgesetzt. Sie liegt nur geringfügig über der GRZ 0,2, die der Flächennutzungsplan für die umgebende Wohnbaufläche vorsieht.

Für das dem Gemeinbedarf dienende Plangebiet wird durch die Festsetzung einer GRZ 0,25 eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung mit einem angemessenen Entwicklungsspielraum planungsrechtlich gesichert. Zugleich trägt die festgesetzte GRZ dem Erhalt des grüengeprägten Siedlungscharakters im Bereich des Plangebietes angemessen Rechnung. Durch die Begrenzung der GRZ bleibt ein ausreichend großer Grundstücksanteil unbebaut, auf dem ein Teil des vorhandenen Baumbestandes erhalten werden kann. Die Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist hier grundsätzlich möglich.

Gemäß **§19(4) BauNVO** darf 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, die zulässige GRZ um bis zu **50% überschritten** werden, da der Bebauungsplan hierzu keine abweichende Festsetzung trifft. Da dies bereits gesetzlich geregelt ist, bedarf es hierzu keiner gesonderten Festsetzung. Bei einer 50%-igen Überschreitung der GRZ 0,25 ergibt sich eine **GRZ 0,375**.

Auf Grund der festgesetzten GRZ 0,25 in Verbindung mit maximal 3 zulässigen Vollgeschossen ergibt sich eine maximal zulässige **Geschossflächenzahl** GFZ 0,75. Da sich die GFZ aus dem Produkt der GRZ und der Zahl der Vollgeschosse zwangsläufig ergibt, ist eine zusätzliche Festsetzung der GFZ nicht erforderlich. Die sich ergebende GFZ liegt erheblich über der diesbezüglichen Darstellung des FNP (GFZ 0,3 nach alter Vollgeschossregel der Brandenburgischen Bauordnung, sh. oben).

Der Flächennutzungsplan stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Da das Plangebiet im FNP bereits als Gemeinbedarfsnutzung Kita dargestellt ist und nur eine geringe Größe hat, werden die Grundzüge der geplanten Bodennutzung, die der FNP für die umgebende Wohnbaufläche darstellt, durch die Überschreitung der GRZ nicht erheblich berührt.

### III / 3.2 Zahl der Vollgeschosse, Firsthöhe, Festsetzungen zur Dachgestaltung

---

#### Zahl der Vollgeschosse

Die Umgebungsbebauung im Plangebiet ist weitgehend zweigeschossig, wobei sich das zweite Vollgeschoss i. d. R. in einem Dachraum befindet.

Das bestehende Kita-Gebäude hat 3 Geschosse, von den sich 2 im Dachraum befinden sowie ein zusätzliches Kellergeschoss (sh. unter I./3.). Der geplante Neubau hat ebenfalls 3 Geschosse, nun befindet sich jedoch nur noch das oberste Dritte Geschoss im Dachraum.

Für eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung der Gemeinbedarfsfläche Kita ist eine dreigeschossige Bebauung erforderlich, wobei sich das dritte Vollgeschoss aus gestalterischen Gründen im Dachraum befinden soll. Dem entsprechend werden 3 Vollgeschosse als zulässiges Maß der baulichen Nutzung festgesetzt.

#### Firsthöhe

Um dem umgebenden Siedlungscharakter Rechnung zu tragen, erfolgt zugleich eine Begrenzung der zulässigen **Firsthöhe**. Hierbei wird für ein Kita-Gebäude mit 3 Vollgeschossen und einem geneigten Dach von einer maximalen Gebäudehöhe von 12m ausgegangen. Diese Höhe ergibt sich überschläglich aus ca. 3,5 m je Vollgeschoss (einschließlich Konstruktionshöhen für Fußböden und Decken) und einer zusätzlichen Konstruktionshöhe von ca. 1,5 m für den oberen Dachteil bis zum First (außen gemessen).

Die im amtlichen Lageplan (Plangrundlage des Bebauungsplanes) ermittelte vorhandene Geländehöhe beträgt im höchsten Punkt des nördlichen Teiles des Baufeldes 46,4m über NHN. Zuzüglich der zu Grunde gelegten Gebäudehöhe von 12m ergibt sich so die festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe von 46,4m + 12 m = **58,40 m über NHN**. Die Höhenangabe über Normalhöhe Null (NHN) erfolgt definitionsgemäß im Höhenbezugssystem DHHN 92.

#### Festsetzungen zur Dachgestaltung

Zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen des Ortsbildes wird festgesetzt, dass sich das **3. zulässige Vollgeschoss in einem Dachraum** befinden muss.

Da geneigte Dächer bei den Hauptgebäuden im umgebenden Siedlungsbereich ortsüblich sind und der Siedlungscharakter erhalten werden soll, wird ergänzend zur festgesetzten Firsthöhe eine **Mindestdachneigung für Hauptgebäude von 20°** festgesetzt. Für Nebenanlagen der Kita wie Schuppen, Fahrradständerüberdachung, Spielhäuschen o. ä. soll diese Festsetzung nicht gelten, da sie hier unangemessen wäre und städtebaulich nicht erforderlich ist.

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

---

Die **offene Bauweise** trägt dem Charakter der umgebenden Bebauungsstrukturen Rechnung. Die Festsetzung der offenen Bauweise sichert eine angemessene Bebauung und dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.

Die Festsetzung der **überbaubaren Grundstücksfläche** erfolgt durch **Baugrenzen**.

Da im Siedlungsbereich Vorgartenzonen ortsüblich sind, wird die Baugrenze mit entsprechenden Abständen zu den angrenzenden Straßen festgesetzt.

In der Umgebung des Plangebietes hält die vorhandene Bebauung durch Hauptgebäude in der **Schillerstraße** i. d. R. einen Abstand von mindestens 4m zur Straßengrenze (Flurstücksgrenze zwischen Straßenverkehrsfläche und angrenzenden Baugrundstücken) ein. In der Schillerstraße ist der Straßenraum mit natursteingepflasterter Fahrbahn und beidseitigem Gehweg sowie alleartigem Baumbestand ausgebaut. Die grüngerprägte Vorgartenzone ist hier ein wesentlicher Bestandteil des traditionellen Siedlungscharakters. Zugleich wird hierdurch ein auseichender Abstand der Bebauung zum Straßenbaumbestand gewährleistet.

In der **Fritz-Reuter-Straße** ist bisher noch kein Straßenausbau erfolgt. Entsprechend der untergeordneten Funktion der Straße als Anliegerstraße wird hier voraussichtlich ein sparsamerer Ausbau ausreichend sein, um die Erschließungsfunktion zu erfüllen. Baumbestand ist im Bereich des Plangebietes in der Fritz-Reuter-Straße noch nicht vorhanden. Mit einer Straßenraumbreite von 13,1m bietet die Fritz-Reuter-Straße bei einem Ausbau ausreichend Platz für breite Grünstreifen. Dem entsprechend ist hier innerhalb des Plangebietes eine Vorgartenzone von 3m Breite ausreichend, um dem grüngerprägten Siedlungscharakter zu entsprechen. Auch auf der dem Plangebiet gegenüber liegenden Seite der Fritz-Reuter-Straße hat die vorhandene Wohnbebauung einen Abstand von weniger als 4m von der tatsächlichen Straßengrenze (Flurstücksgrenze der Straßenverkehrsfläche). Durch die Anordnung der überbaubaren Grundstücksfläche nahe der Fritz-Reuter-Straße wird zugleich eine bessere Berücksichtigung des Baumbestandes auf dem östlichen Grundstücksteil ermöglicht.

Im **östlichen Grundstücksteil** des Plangebietes sollen die hier vorhandenen Spielanlagen und der vorhandene Baumbestand so weit wie möglich erhalten werden. Dem entsprechend wird die Baugrenze hier mit einem Abstand von 15m zur östlichen Plangebietsgrenze festgesetzt.



Da die Errichtung des Ersatzneubaus im **nördlichen Grundstücksteil** geplant ist, rückt die Bebauung an die nördliche Grundstücksgrenze heran. An der nördlichen Grundstücksgrenze sind mehrere Bäume vorhanden, die so weit wie möglich erhalten werden sollen.

Die Baugrenze wird mit einem Abstand von 4m zur nördlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Nach dem vorstehenden Gebäudeentwurf wäre nach BbgBO eine Abstandsfläche zur Grundstücksgrenze von 3,55m ausreichend. Der im Bebauungsplan dargestellte größere Mindestabstand von 4m dient dem Schutz des Baumbestands sowie der Vermeidung von Beeinträchtigungen des benachbarten Wohngrundstücks.

Der beiliegende städtebauliche Entwurf sieht innerhalb der festzusetzenden überbaubaren Grundstücksfläche die mögliche Anordnung des Kita-Neubaus mit einem Abstand von ca. 5,5m von der nördlichen Grundstücksgrenze vor.

Da im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, können gemäß **§23(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.

### III./ 5. Geplante Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt, ebenso wie bisher, über die anliegenden Gemeindestraßen Schillerstraße und Fritz-Reuter-Straße. (zur Erschließung und zur Ver- und Entsorgung sh. auch unter I. 4 und 5.).

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zur vorliegenden Planung mit Schreiben vom 18.06.2012 die **Belange der unteren Straßenverkehrsbehörde** wie folgt mit:

*"Aus straßenverkehrsbehördlicher Sicht stehen der Planung keine Bedenken entgegen."*

### III./ 6. Ruhender Verkehr

Die erforderlichen **Stellplätze** sind gemäß Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) herzustellen, die nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wurde (sh. Anlage).

Die erforderlichen Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Für die Anordnung der Stellplätze für die Nutzung im Plangebiet bestehen verschiedene Möglichkeiten. Eine mögliche Anordnung notwendiger Stellplätze auf dem Baugrundstück ist im städtebaulichen Entwurf unter III./1. dargestellt.

Der Nachweis der erforderlichen Stellplatzzahl ist in Abhängigkeit von den tatsächlich geplanten Nutzungen im Zusammenhang mit dem Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Der Stellplatzbedarf wird gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land für die vorliegende Bauleitplanung auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfes für den geplanten Ersatzneubau Kita wie folgt ermittelt:

Nutzung	Einordnung	Anforderung	Anzahl der erforderlichen Stellplätze	
			Ansatz	Stellplatzzahl
Ersatzneubau Kita	8.4 Kindergärten, Kindertagesstätten	1 Stellplatz je Gruppenraum	6 Gruppenräume	6
<b>gesamt</b>				<b>6</b>

### III./ 7. Bestandsschutz

Vorhandene bauliche Anlagen, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen, genießen Bestandsschutz.

Gemäß Art. 14(1) Satz 1 (GG) genießen Eigentum und Erbrecht verfassungsmäßigen Schutz. „Der sich daraus ergebende Bestandsschutz sichert dem Eigentümer das durch die Eigentumsausübung Geschaffene und verleiht einem (formell) rechtmäßig begründeten Bestand und seiner Nutzung - innerhalb gewisser Grenzen - Durchsetzungskraft auch gegenüber (neuen) entgegenstehenden rechtlichen Anforderungen.“ (BVerwG, Urt.v. 25.03.1988 (Nr. 110))<sup>1</sup>

Dieser Bestandsschutz erstreckt sich ausschließlich auf die vorhandenen Gebäude und vorhandenen Nutzungen, sofern sie rechtmäßig zustande gekommen sind. In diesem Rahmen sind auch notwendige Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten möglich.

<sup>1</sup> vgl. Ulrich Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan - Handreichungen für die kommunale Planung, 1. Auflage, Verlag Deutsches Volksheimstättenwerk, Bonn 1997.

„Wird ein Gebäude zerstört oder ist die Änderung so erheblich, dass das geänderte Gebäude nicht mehr mit dem alten, bestandsgeschützten identisch ist, so genießt es auch nicht mehr dessen Bestandsschutz gegenüber dem entgegenstehenden Baurecht.“

(Hinweis auf BVerwG, Urt.v.31.10.1990 (Nr. 169) und BVerwG, Urt.v.18.10.1974 -IV C 75.71-(Nr. 23)).<sup>2</sup>

## 8. Städtebauliche Kennwerte Planung

Für die vorliegende Planung werden folgende städtebauliche Kennwerte ermittelt:

Nutzung	vorhandene	geplante	Bilanz
	Fläche (ca. ha)	Fläche (ca. ha)	Fläche (ha)
Gemeinbedarfsfläche Kita	0,27	0,27	+/- 0
<b>gesamt</b>	<b>0,27</b>	<b>0,27</b>	<b>+/-0</b>

## IV. Auswirkungen des Bebauungsplanes

### IV / 1. Auswirkungen auf kommunale und private Belange

Der vorliegende Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Ersatzneubaus für das bestehende Kita-Gebäude. Hierdurch wird einem Bedarf nach einer größeren Anzahl und verbesserten baulichen Qualität von Kinderbetreuungsplätzen in der Gemeinde Mühlenbecker Land und insbesondere im OT Schildow entsprochen. Nach dem vorliegenden Gebäudeentwurf, der auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanes umgesetzt werden soll, erhöht sich die Anzahl der Kinderbetreuungsplätze von bisher 66 auf 84 Plätze.

Da mit dem vorliegenden Bebauungsplan ein Bereich überplant wird, der im Siedlungsgebiet liegt, erschlossen ist und der auch bisher durch eine Kindertagesstätte genutzt wird, ist davon auszugehen, dass erhebliche nachteilige städtebauliche Auswirkungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entstehen werden.

Der Bebauungsplan ermöglicht die Errichtung eines Ersatzneubaus, der, ebenso wie das vorhandene Kita-Gebäude, bezüglich der Gebäudekubatur über die Umgebungsbebauung hinausgeht. Hierdurch wird weiterhin eine zweckentsprechende Nutzung des Plangebietes für eine bedarfsgerechte Kindertagesstätte gewährleistet. Zum Schutz und zur Entwicklung des Ortsbildes werden im Bebauungsplan die Firsthöhe begrenzt und Festsetzungen zur Dachgestaltung getroffen. Die Begrenzung der zulässigen Grundflächenzahl gewährleistet den Erhalt des grü geprägten Charakters des Siedlungsgebietes und die Versickerungsmöglichkeit des Niederschlagswassers im Plangebiet.

Die geplante Bebauung wird näher an die nördliche Grundstücksgrenze heranrücken, als die bisherige Grundstücksbebauung. Durch die Abstandsflächen nach BbgBO wird der Nachbarschaftsschutz durch heranrückende Bebauung grundsätzlich gewährleistet. Darüber hinaus erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen auch unter Berücksichtigung des Baumbestandes und der ortstypischen Vorgartenzonen.

Die Nutzung eines Grundstücks durch eine Kindertagesstätte ist grundsätzlich mit möglichen Lärmbelastungen durch spielende Kinder sowie durch den Fahrzeugverkehr durch das Bringen und Abholen der Kinder verbunden. Diese Lärmbelastungen treten jedoch auf Grund der typischen Nutzungszeiten von Kindertagesstätten in den besonders sensiblen Ruhezeiten nachts sowie an Sonn- und Feiertagen nicht auf. Das Abholen und Bringen der Kinder erfolgt vorzugsweise in den Stunden des stärksten Verkehrs im Siedlungsgebiet, sodass eine erhebliche zusätzliche Verkehrslärmbelastung auf Grund der vorliegenden Planung kaum wahrnehmbar sein wird.

Da das Plangebiet nur eine geringe Größe von ca. 0,27 ha hat und eine Kita-Nutzung hier bereits seit mehreren Jahrzehnten vorhanden ist, wird durch die vorliegende Planung keine erhebliche neue Belästigung verursacht.

Bei Errichtung des geplanten Neubaus nahe der nördlichen Grundstücksgrenze wird zugleich eine teilweise Abschirmung des südlich des Neubaus gelegenen Außenspielbereichs erreicht. Hierdurch werden Lärmbelastungen durch spielende Kinder für die besonders ruhigen angrenzenden nördlichen Siedlungsbereich gemindert.

<sup>2</sup> vgl. ebd..

Grundsätzlich ist Kinderlärm jedoch ein für Wohngebiete typischer Lärm, der in angemessenem Maße hinzunehmen ist.

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

---

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 setzt fest, 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 mit den Änderungen durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte** 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 beträgt gemäß vorliegendem Bebauungsplan im Plangebiet liegt erheblich unterhalb des Schwellenwertes von GR 20.000m<sup>2</sup> (2,0 ha). (sh. hierzu auch unter IV./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.

Zum **Baumschutz sh. unter I./10.**, zum **Artenschutz sh. unter I./12.**, zur Berücksichtigung von **Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht sh. unter II./4.**

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zur vorliegenden Planung mit Schreiben vom 18.06.2012 hierzu die **Belange der unteren Naturschutzbehörde** wie folgt mit:

*"Da die Gemeinde Mühlenbecker Land beabsichtigt, den Bauleitplan gemäß § 13 a BauGB aufzustellen, verzichtet sie entsprechend der gesetzlichen Regelungen auf die Anwendung der Eingriffsregelung und damit auf die Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen. Aufgrund der Lage und Vorpprägung des Gebietes ist die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13 a BauGB nachvollziehbar dargelegt."*

## **IV / 3. Planverfahren, Umweltprüfung**

---

Der vorliegende Bebauungsplan **dient der Innenentwicklung**. 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 Umweltver-*

träglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

(2) Im beschleunigten Verfahren

1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend;
2. kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;
3. soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden;
4. gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

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

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

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

Die Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauGB ergibt sich im Plangebiet wie folgt:

Fläche	Größe (ha)	Ermittlung der bebaubaren Grundfläche GR
<b>Gemeinbedarfsfläche Kita GRZ 0,25</b>	0,27	0,27 ha * GRZ 0,25= 0,0675 ha
<b>gesamt</b>	0,27	0,0675 ha

Die geplante Grundfläche baulicher Anlagen im vorliegenden Plangebiet liegt mit **0,0675 ha** erheblich unterhalb des Schwellenwertes gemäß §13a(1)1. BauGB von 2,0 ha (20.000 m²).

Die Gemeinde wendet das beschleunigte Verfahren gemäß §13a BauGB an.

Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Da der Bebauungsplan der Verwirklichung eines Vorhabens der sozialen Infrastruktur dient, trägt er §13a(2)3. BauGB Rechnung.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter. Gemäß §13a (2)1. BauGB i. V. m. §13(3) BauGB wurde im vorliegenden Bebauungsplanverfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen.

Juni 2012

Planverfasser: Dipl.-Ing. Anke Ludewig  
Architektin

Grünordnung, Artenschutz: Dipl.-Ing. Ralf Ludewig  
Landschaftsarchitekt



## Rechtliche Grundlagen

### Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 14], S.226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 39])

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

### Weiterführende rechtliche Grundlagen

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) (BGBl I vom 06.08.2009 S. 2552), in Kraft getreten am 01.03.2010

- Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz- BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 16], S.350), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. Oktober 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 15], S.266, 271)

- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG - vom 24.05.2004 (GVBl. Bbg. Nr.9 vom 24. 05. 2004, S. 215)

- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. d. B. v. 26. September 2002 (BGBl. S. 3830), zuletzt geändert am 8. Juli 2004 (BGBl. I S. 1578)

- Landesimmissionsschutzgesetz (LImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 1999 (GVBl.I/99, [Nr. 17], S.386), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 28])

- Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land, in Kraft getreten am 01.07.2011

- Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 25.10.2005

### Quellen

- Flächennutzungsplan des OT Schildow, Gemeinde Mühlenbecker Land

- Landschaftsplan Mühlenbecker Land

---

**Bebauungsplan GML Nr. 9 “Ersatzneubau Kita Spatzenhaus Schillerstraße / Fritz-Reuter-Straße”,  
Gemeinde Mühlenbecker Land, OT Schildow**

---

**Textliche Festsetzungen gem. §9 BauGB i. V.m. §81 BbgBO****I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

---

**1. Fläche für den Gemeinbedarf (9(1)5. BauGB)**

---

Das gesamte Plangebiet wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Kindertagesstätten.

**2 Maß der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB)**

---

**2.1 Maß der baulichen Nutzung**

**2.1.1 Grundflächenzahl** (§9(1)1. BauGB, §16(2)1. BauNVO)  
Grundflächenzahl GRZ 0,25

**2.1.2 Zahl der Vollgeschosse** (§9(1)1. BauGB, §16(2)3. BauNVO)  
maximal drei Vollgeschosse

**2.1.3 Höhe baulicher Anlagen** (§9(1)1. BauGB, §16(2)4. BauNVO)  
Firsthöhe maximal 58,40 m über NHN im DHHN 92

**3. Bauweise (§9(1)2. BauGB)**

---

Gemäß §22(2) BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.

**II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

---

**Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§81(1)1. BbgBO)**

Das dritte zulässige Vollgeschoss muss sich in einem Dachraum befinden.  
Dachneigung des Hauptgebäudes: mindestens 20°

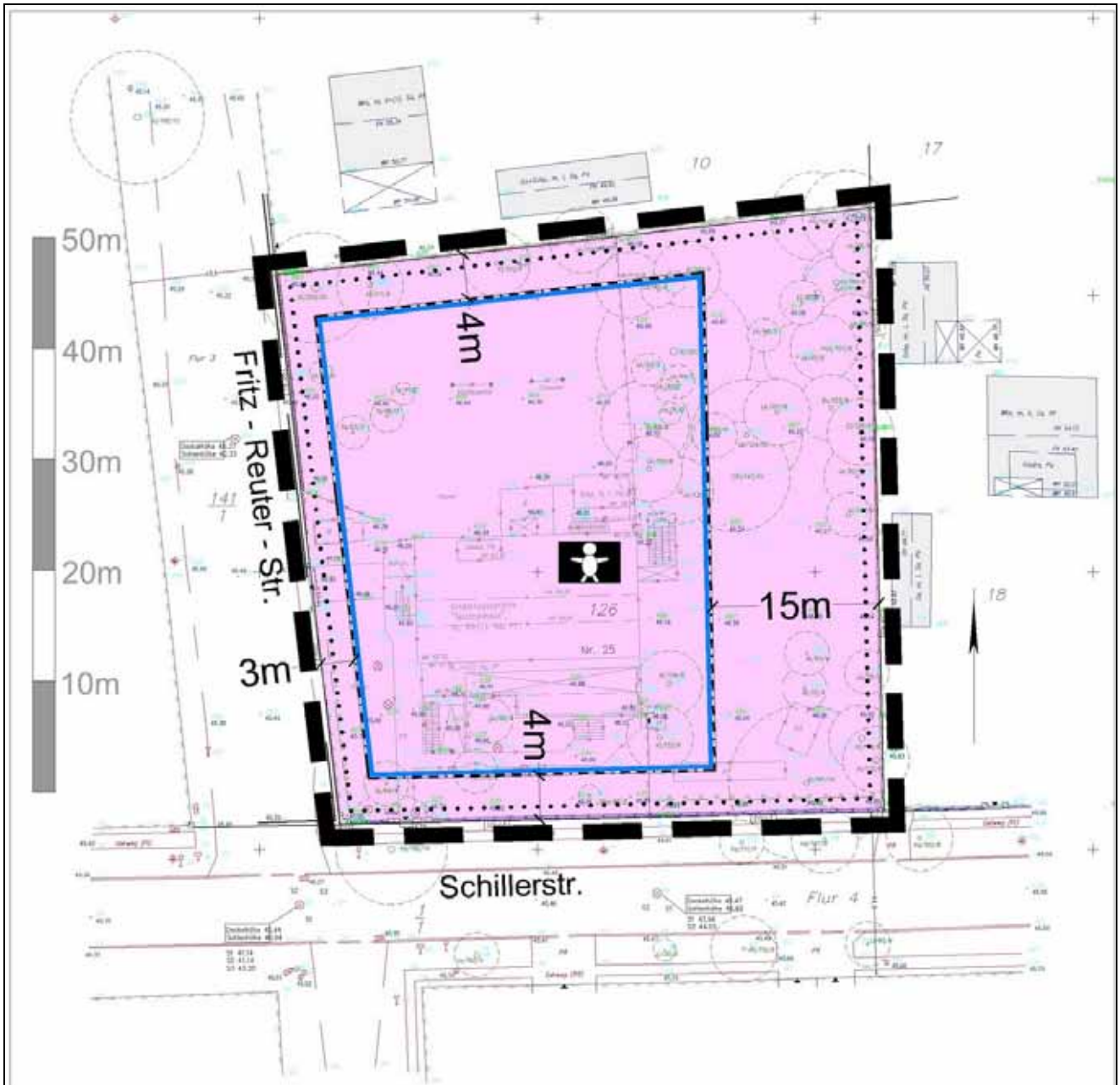
**III. Nachrichtliche Übernahmen (§9(6) BauGB)**

---

**(1)** Es gilt die Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

**(2)** Es gilt die Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zu Festlegungen von Nachpflanzungen (Gehölzschutzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

**Bebauungsplan GML Nr. 9 „Ersatzneubau Kita Spatzenhaus Schillerstraße / Fritz-Reuter-Straße“, Planzeichnung (Verkleinerung)**



**Legende**

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen §9 Abs.1 Nr.5



**Flächen für den Gemeinbedarf** (§ 9(1) Nr.5 BauGB)  
Zweckbestimmung: Kindertagesstätte

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§9(1) 2. BauGB (§23(1)und(3) BauNVO)



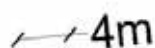
Baugrenze (§23(1)und(3) BauNVO)

**Sonstige Planzeichen**



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9(7) BauGB)

**Hinweisliche Darstellung**



Maßangabe in Meter

**Darstellungen der Plangrundlage**



vorhandene Flurstücksgrenze



vorhandene Flur



vorhandenes Gebäude



vorhandenes abzureißendes Gebäude



vorhandener Baum



vorhandene Hecke



vorhandener Schacht



vorhandene Zäunung



vorh. Geländeöhe 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 Bootsliegeplätze	1 je Bootsliegeplatz 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)**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land hat aufgrund der §§ 3 und 28 Abs. 2 Ziffer 9 Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 286) und § 29 Abs. 2, § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) sowie § 77 des brandenburgischen Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz- BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.05.2004 (GVBl. I/04 S. 350) in der Sitzung am 27.06.2011, folgende Satzung beschlossen.

#### **Präambel**

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

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

#### **§ 1 Geltungsbereich, Schutzzweck**

(1) Der Geltungsbereich dieser Satzung beschränkt sich auf den Geltungsbereich von Bebauungsplänen sowie die im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

(2) Zweck dieser Satzung ist es, den Bestand an Bäumen und Sträuchern in ihrem Geltungsbereich zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Wohlfahrtswirkung und zur Erhaltung, Belebung, Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.

#### **§ 2 Schutzgegenstand**

(1) Die Bäume und Sträucher im Geltungsbereich dieser Satzung werden im nachstehend bezeichneten Umfang zu geschützten Landschaftsbestandteilen erklärt.

(2) Geschützt sind:

1. Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm (entspricht einem Durchmesser von ca. 19 cm).
2. Bäume mit einem geringeren Stammumfang und Sträucher, wenn sie aus landeskulturellen Gründen oder als Ersatzpflanzungen gepflanzt wurden.
3. einzelne, nicht im Verbund stehende Großsträucher, ab einer Höhe von 2,50 m und einer Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> (gemessen im Traufbereich)

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

(3) Nicht geschützt sind

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

#### **§ 3 Verbotene Handlungen**

1. Es ist verboten, die geschützten Landschaftsbestandteile zu beseitigen, zu zerstören, zu beschädigen oder in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern.

2. Während der Vegetationsperiode vom 1. März – 30. September (gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) ist es verboten Bäume zu fällen, zu roden oder auf andere Weise zu beseitigen.

3. Als Beschädigung sind insbesondere die folgenden Einwirkungen auf den Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich der geschützten Landschaftsbestandteile anzusehen:

1. die Befestigung des durch Kronentraufe begrenzten Wurzelbereiches mit einer durchgehenden wasserundurchlässigen Schicht (z.B. Asphalt, Beton);
2. das Abstellen von Kraftfahrzeugen im öffentlichen Bereich auf Straßenebenflächen im Kronenbereich von Bäumen an befestigten Straßen, wenn dieser nicht behördlich als Parkplatz ausgewiesen ist;
3. Abgrabungen, Ausschachtungen oder Aufschüttungen;
4. das Lagern, Ausschütten oder Ausgießen von Salzen, Säuren, Ölen, Laugen, Farben, Abwässern oder Baumaterialien, soweit es nicht durch andere Gesetze geregelt ist;
5. das Ausbringen von Herbiziden und Pestiziden, soweit es nicht durch andere Gesetze geregelt ist;
6. die Beseitigung habitusbestimmender Kronenbestandteile (Äste ab 10 cm Durchmesser, gemessen an der Astbasis);
7. die Aufastung bei Nadelbäumen um mehr als die Hälfte der Baumhöhe (betrifft nur Äste bis 10 cm Durchmesser, gemessen an der Astbasis);

8. wenn mehr als 10 % der Astanzahl (betrifft nur Äste bis 10 cm Durchmesser, gemessen an der Astbasis) an Laubbäumen entfernt wird;
9. das Einbringen von Haken, Nägeln, Schrauben o. ä. in den Stamm oder Äste;
10. das Beschädigen von Wurzeln;
11. die Behinderung der natürlichen Wasserzufuhr.

4. Die Durchführung von Schnittmaßnahmen an Straßenbäumen unterliegt dem Straßenbaulastträger und ist Anliegern ohne vorherige Zustimmung nicht erlaubt.

5. Nicht unter die Verbote nach Absatz 1 fallen fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen, insbesondere:

1. die Beseitigung abgestorbener Äste;
  2. die Behandlung von Wunden;
  3. die Beseitigung von Krankheitsherden;
  4. die Belüftung und Bewässerung des Wurzelwerkes.
6. Nicht unter die Verbote nach Absatz 1 fallen ferner unaufschiebbare Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Personen oder für Sachen von bedeutendem Wert. Ebenfalls nicht unter die Verbote von Abs. 1 fällt das Fällen abgestorbener Bäume mit einem Stammumfang unter 190 cm. Die Maßnahme ist der Gemeinde jedoch unverzüglich anzuzeigen. Der gefällte Baum oder die entfernten Teile sind mindestens drei 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 Verböten des § 3 zulassen, wenn das Verbot:

1. zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde, z.B. drohende Bauschäden durch Wurzeleinwirkung auf Gebäudefundamente;
2. eine nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften (auch Bebauungspläne) zulässige Nutzung des Grundstückes unzumutbar behindern oder beschränkenwürde (Bebaubarkeit, Verkehrswegebau);
3. der Entwicklung eines größeren Baumbestandes ohne das Entfernen einzelner Bäume (Pflegehieb) entgegensteht.

(3) Eine Ausnahme ist zuzulassen, wenn:

1. der Eigentümer aufgrund von Rechtsvorschriften verpflichtet ist, den geschützten Landschaftsbestandteil zu entfernen oder zu verändern und er sich nicht in zumutbarer Weise von dieser Verpflichtung befreien kann;
2. von dem geschützten Landschaftsbestandteil Gefahren für Personen oder für Sachen von bedeutendem Wert ausgehen und die Gefahren nicht auf andere Weise mit zumutbarem Aufwand beseitigt werden können;
3. ein nach den baurechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben (Neubau) - auch bei einer Veränderung (Verschiebung) des Baukörpers sonst nicht verwirklicht werden kann;
4. die Beseitigung aus überwiegend öffentlichem Interesse dringend erforderlich ist. In diesen Fällen ist der Umweltausschuss der Gemeinde Mühlenbecker Land zu hören.
5. der Landschaftsbestandteil krank ist und seine ökologische Funktion in absehbarer Zeit nicht wieder herstellbar ist.

(4) Im Übrigen ist die Genehmigung zu versagen.

(5) Die Entscheidung über einen Antrag ist schriftlich zu erteilen. Die Genehmigung ist auf zwei Jahre nach der Bekanntmachung zu befristen.

(6) Die erteilte Fällgenehmigung (auch Ausnahmegenehmigung) ist 3 Tage vor Beginn bis 3 Tage nach Abschluss der Fällarbeiten an der straßenseitigen Grenze des betroffenen Grundstücks deutlich sicht- und lesbar auszuhängen.

#### **§ 6 Baumschutz bei Bauvorhaben**

(1) Wird für ein Grundstück im Geltungsbereich dieser Satzung eine Baugenehmigung beantragt, so ist es bei vorhandenem Baumbestand (der eine Behinderung der Bauarbeiten hervorrufen würde) notwendig, eine Fällgenehmigung bei der Gemeinde zu beantragen. Dem Antrag ist ein amtlicher Lageplan im Maßstab 1:200 beizulegen, auf dem alle auf dem Grundstück befindlichen geschützten Landschaftsbestandteile gem. § 2 Abs. 2 mit Standort, Stammumfang, Baumart und Kronendurchmesser ersichtlich sind. Der Antrag ist schriftlich und unter Angabe von Gründen zu stellen.

(2) Die Baumfällgenehmigung ist neben der Baugenehmigung vor Beginn der Baumfällarbeiten öffentlich am Grundstück auszuhängen.

(3) Eine erteilte Baumfällgenehmigung tritt erst nach Erteilung der Baugenehmigung in Kraft.



(4) Bei sämtlichen Bauvorhaben wird die Einhaltung der RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen; Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4, Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) und der DIN 18920 vorgeschrieben.

### **§ 7 Ersatzpflanzungen, Ausgleichszahlungen**

(1) Mit der Genehmigung zur Beseitigung soll dem Antragsteller auferlegt werden, als Ersatz Bäume in bestimmter Anzahl, Art und Größe zu pflanzen und zu erhalten; dies gilt nicht für abgestorbene Bäume mit einem Stammumfang unter 190 cm. Die Bemessung der Auflage zur Ersatzpflanzung richtet sich unter Berücksichtigung des Schutzzweckes in § 1 nach dem Wert des beseitigten Baumbestandes. Der Wert eines geschützten Baumes ergibt sich aus dem Stammumfang, der Baumart, dem Habitus und der Vitalität. Für jeden aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht pflanzbaren Ersatzbaum wird ein Geldbetrag festgesetzt, dessen Höhe sich nach den durchschnittlichen Kosten der nicht durchführbaren Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich der erforderlichen durchschnittlichen Kosten für deren Unterhaltung bemisst. Der Geldbetrag ist zweckgebunden für die Pflanzung oder Pflege von Bäumen zu verwenden.

(2) Die Ausgleichszahlungen sind an die Gemeindeverwaltung Mühlenbecker Land zu leisten. Die Zahlungen werden per Bescheid festgesetzt und sind 4 Wochen nach Bekanntgabe des Bescheides fällig.

(3) Sind die gepflanzten Bäume oder Sträucher bis zum Beginn der dritten Vegetationsperiode nach Pflanzung nicht angewachsen, ist die Ersatzpflanzung jeweils zu wiederholen.

(4) In Ausnahmefällen kann die Ersatzpflanzung in Form einer Heckenpflanzung erbracht werden. Ist die Heckenpflanzung bis zum Beginn der dritten Vegetationsperiode nach Pflanzung nicht angewachsen, ist die Ersatzpflanzung jeweils zu wiederholen.

(5) Ersatzpflanzungen haben Vorrang vor der Ausgleichszahlung.

(6) In begründeten Ausnahmefällen kann von Ersatzpflanzungen abgesehen werden, wenn die vorhandenen Gehölze auf dem Grundstück bereits 60 % der unbebauten Grundstücksfläche überdecken.

(7) Die durchgeführte Ersatzpflanzung ist der Gemeinde anzuzeigen und nachzuweisen. In der dritten Vegetationsperiode ist der Gemeinde auf Privat-Grundstücken die Möglichkeit der Erfolgskontrolle einzuräumen.

(8) Neu- und Ersatzpflanzungen von Bäumen im Bereich gemeindlicher Straßen werden unter Einbeziehung der Ortsbeiräte gemäß § 46 BbgKVerf vorgenommen, soweit nicht planungsrechtliche Vorgaben entgegenstehen:

Dabei gelten folgende Maßgaben:

1. Der Mindestabstand zwischen Neupflanzungen muss wenigstens der Meterzahl des zu erwartenden Kronendurchmessers entsprechen.
2. Ein Abstand von mindestens 2 m von der Außenkante der Grundstückseinfahrt ist einzuhalten.
3. Der Medienverlauf ist angemessen zu berücksichtigen.

### **§ 8 Haftung der Rechtsnachfolger**

Für die Erfüllung der Verpflichtungen haftet auch der Rechtsnachfolger des Grundstückseigentümers oder Nutzungsberechtigten.

### **§ 9 Ordnungswidrigkeiten**

(1) Ordnungswidrig im Sinne des § 73 Abs. 2 Nr. 2 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. entgegen den Verboten des § 3 geschützte Landschaftsbestandteile beseitigt, zerstört, beschädigt oder verändert, ohne im Besitz der erforderlichen Ausnahmegenehmigungen zu sein;
2. unerlaubt Schnittmaßnahmen nach § 3 Abs. 4 durchführt;
3. der Anzeigepflicht nach § 3 Abs. 6 Satz 3 nicht nachkommt;
4. entgegen § 3 Abs. 6 Satz 4 das gefällte Gehölz oder den entfernten Bestandteil nicht mindestens über drei Werktage zur Kontrolle bereithält;
5. wer nicht oder nicht rechtzeitig Schutz- oder Pflegemaßnahmen nach § 4 Abs. 1 und 2 durchführt;
6. die Auflagen nach § 6 Abs. 2 und 4 nicht erfüllt
7. Auflagen nach § 7 nicht erfüllt.

(2) Die Ordnungswidrigkeiten nach Abs. 1 Nr. 1 können mit einer Geldbuße bis zu 50.000 (in Worten: fünfzigtausend) Euro, die übrigen Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 10.000 (in Worten: zehntausend) Euro geahndet werden.

(3) Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist der Bürgermeister.

### **§ 10 Inkrafttreten**

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

Mühlenbecker Land, 01.07.2011  
gez. Klaus Brietzke  
Bürgermeister