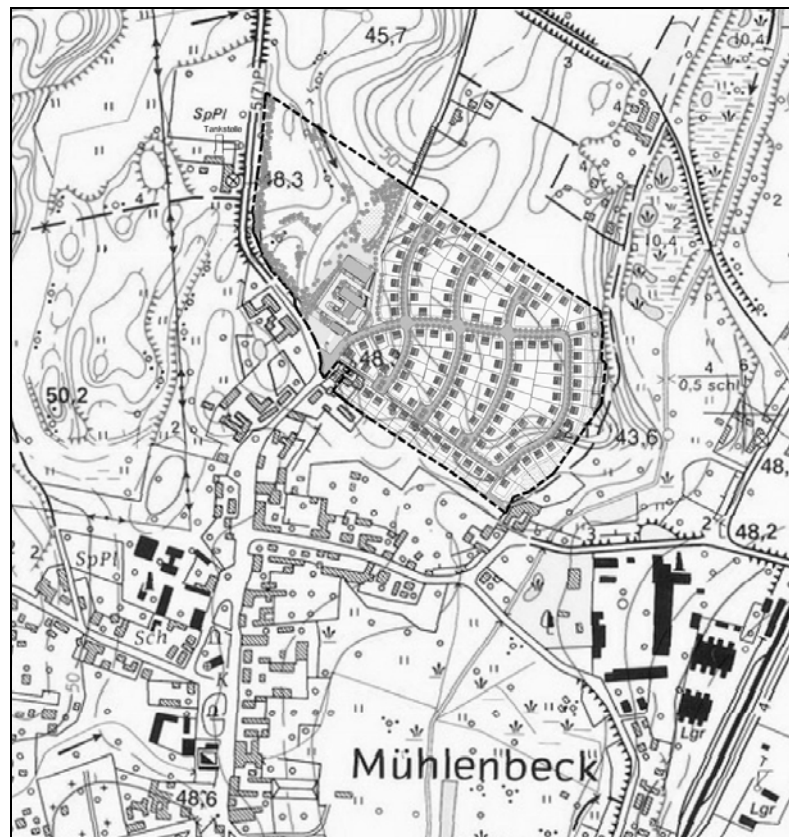


**Gemeinde Mühlenbecker Land, OT Mühlenbeck,
Landkreis Oberhavel, Land Brandenburg**

Bebauungsplan Nr. 5b „Teilbereich Gartenstadt Mühlenbeck“



Satzung

**Begründung einschließlich
grünordnerischem Fachbeitrag und Umweltbericht
Textliche Festsetzungen, Planzeichnung**



Mai 2008

Bebauungsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land, OT Mühlenbeck „Teilbereich Gartenstadt Mühlenbeck“

Gemeinde Mühlenbecker Land	Liebenwalder Straße 1 16567 Mühlenbecker Land Ortsteil Mühlenbeck
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
Plangrundlage:	Amtlicher Lageplan vom August 2007 ÖbVI Fuchs

Inhaltsverzeichnis

Begründung des Bebauungsplanes

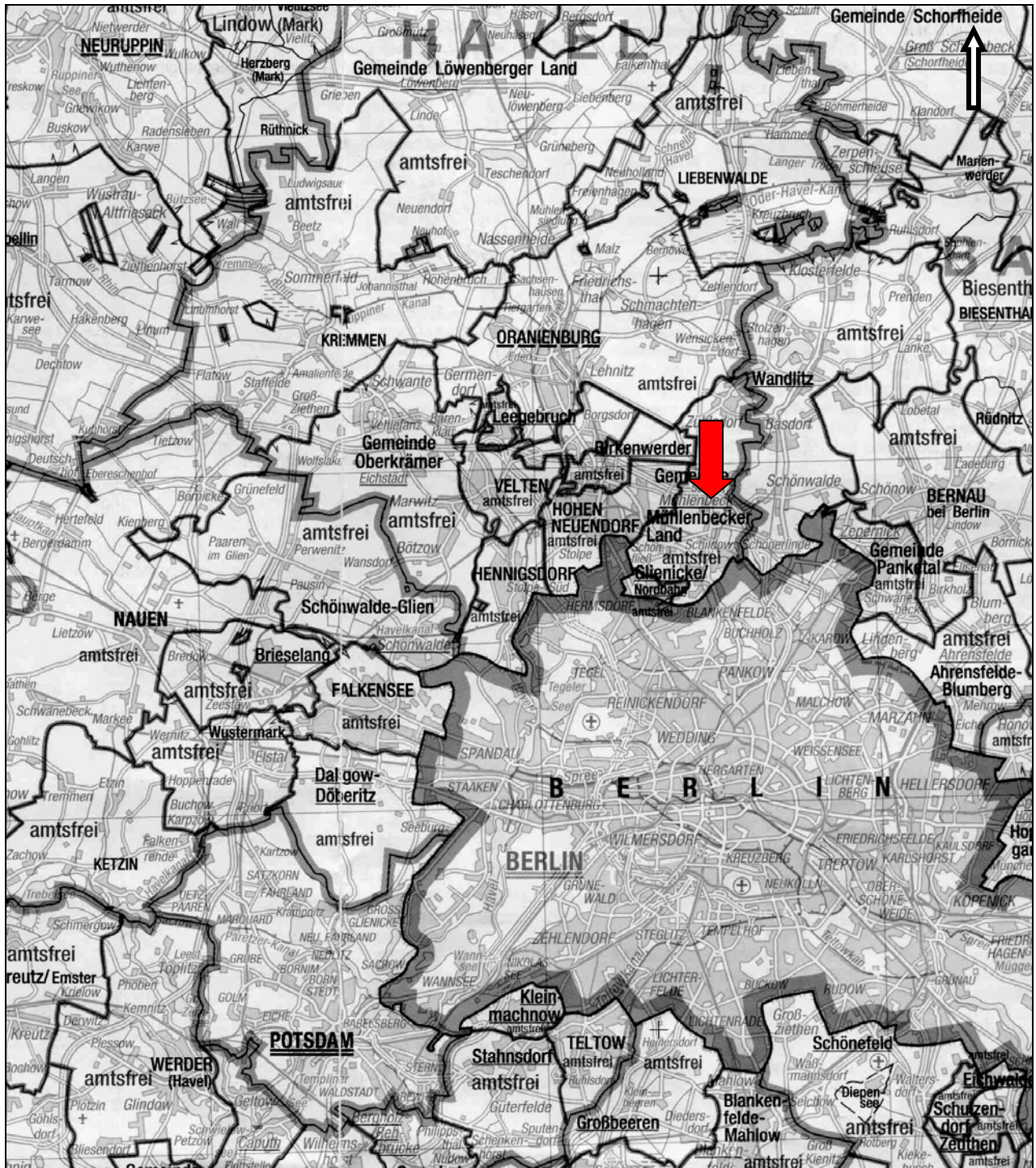
1.	Lage des Plangebietes	4
1.1	Lage in der Region	4
1.2	Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet	5
1.3	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	6
2.	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	7
3.	Bisher geltendes Recht im Plangebiet	8
3.1	Bisherige Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) „Gartenstadt Mühlenbeck“	8
3.1.1	Übersichtsplan zum bisherigen VEP mit Darstellung der geplanten Bebauung und Erschließung	8
3.1.2	Bisherige Planzeichnung VEP (Ausschnitt, Verkleinerung)	8
3.1.3	Legende des bisherigen VEP	9
3.1.4	Textliche Festsetzungen des bisherigen VEP	11
4.	Vorhandene Bau- und Nutzungsstruktur im Plangebiet bzw. in der Umgebung des Plangebietes	14
4.1	Übersicht	14
4.2	Bebauung im Plangebiet	14
4.3	Umgebende Bebauung	15
5.	Vorhandene Erschließung	16
5.1	Vorhandene straßenseitige Erschließung	16
5.2	Ruhender Verkehr	17
5.3	Öffentlicher Personennahverkehr	17
5.4	Ver- und Entsorgung	17
	Hinweis zum Schutz des Leitungsbestandes	18
	Abfallentsorgung	18
6.	Begründung der einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplanes	18
6.1	Art der baulichen Nutzung	18
6.2	Maß der baulichen Nutzung	20
6.2.1	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl	20
6.2.2	Zahl der Vollgeschosse	20
6.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	21
6.4	Aufschüttungen zur Herstellung einer neuen Geländehöhe	21
6.5	Mindestgrundstücksgröße	22
6.6.	Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a(3) BauGB (§9(1)20. und 25.a) BauGB)	22
6.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	22
6.7.1	Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen	22
6.8	Städtebauliche Kennwerte Planung	22

7.	Geplante Erschließung	23
7.1	geplante Straßenseitige Erschließung	23
7.2	Geplante Ver- und Entsorgung	25
7.3	Abfallentsorgung	29
7.4	Ruhender Verkehr	29
8.	Durchführung des Vorhabens, Eigentumsverhältnisse	29
9.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf kommunale und auf private Belange	29
10.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Natur und Landschaft - Grünordnerischer Fachbeitrag -	30
10.1.	Vorbemerkungen	30
10.2	Bestand im Plangebiet, bisher zulässiger Eingriff	31
10.2.1	Bisher zulässige Nutzungen im Plangebiet	31
10.2.2	Boden, Grundwasser	31
10.2.3	Klima, Luft	31
10.2.4	Flora und Fauna	32
10.2.4.1	Biotoptypenkartierung und Bewertung	32
10.2.4.2	Flora, Baumbestand	33
10.2.4.3	Fauna	36
10.2.4.4	Möglicher Eingriff in geschützte Arten	36
10.2.4.4.1	Rechtliche Grundlagen des Artenschutzes	36
10.2.4.4.1.1	Rechtliche Grundlagen für besonders geschützte Arten	36
10.2.4.4.1.2	Rechtliche Grundlagen für streng geschützte Arten	36
10.2.4.4.1.3	Rechtliche Grundlagen des Bezugs des Artenschutzes zur Bauleitplanung	36
10.2.4.4.2	Für das Plangebiet in Betracht kommende Arten mit Anforderungen bezüglich des Artenschutzes	37
10.2.5	Landschafts- und Ortsbild	39
10.3	Ermittlung des Eingriffes in Natur und Landschaft aufgrund der vorliegenden Planung	40
10.4.	Begründung der Übernahme oder Nichtübernahme der Festsetzungen zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft aus dem bisherigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) in den hier vorliegenden Bebauungsplan	41
10.5	Ergänzende Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb des LSG	45
10.6	Schutzgutbezogene Eingriffs- und Ausgleichsbewertung	47
10.6.1	Schutzgut Boden	47
10.6.2	Schutzgut Wasser	47
10.6.3.	Schutzgut Klima / Luft	48
10.6.4	Schutzgut Biotoptypen	48
10.6.5.	Schutzgut Flora	48
10.6.6	Schutzgut Fauna	49
10.6.7	Vermeidung möglicher Eingriffe in geschützte Tierarten	49
10.6.8	Schutzgut Landschaftsbild	49
10.7	Zusammenfassung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	49
10.8	Zuordnung der geplanten Maßnahmen zum Ausgleich nach dem Naturschutzrecht zu den geplanten Eingriffen	50
11.	Vereinbarkeit des Bebauungsplanes mit dem LSG Westbarnim	51
11.1	Schutzziele und Planinhalte im LSG	52
11.2	Vermeidung von Beeinträchtigungen Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“	56
12.	Verträglichkeit des Bebauungsplanes mit den Erhaltungszielen des FFH Tegeler Fließtal	57
12.1	Schutzziele im FFH Tegeler Fließtal	58
12.2	Vermeidung von Beeinträchtigungen des angrenzenden FFH und NSG Tegeler Fließtal	58
Umweltprüfung		63
	Rechtliche Grundlage der Umweltprüfung und Einbindung in das Planverfahren	63
Umweltbericht nach §2(4) und §2a Satz 2 Nr. 2 BauGB		64
U1	Einleitung	64
U1a)	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes	64
U1b)	Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen	64
U1b) 1.	Raumordnung und Landesplanung, Regionalplanung	64
U1b) 2.	Flächennutzungsplan, Landschaftsplan	66
U1b) 3.	Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	67
U1.b) 3.1	Übersicht	67
U1.b) 3.2	Naturpark Barnim	67
U1.b) 3.3	Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“	68
U1.b) 3.4	FFH Tegeler Fließtal	70
U1.b) 3.5	NSG Tegeler Fließtal	71
U1b) 4.	Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege	73

U1b) 5.	Immissionsschutz	74
U1.b) 5.1.	Lärm	74
U1.b) 5.2.	Hinweis zur Heizung	75
U1.b) 6.	Trinkwasserschutz, Gewässerschutz	75
U1.b) 7.	Bodenverunreinigungen, Altlastenverdacht	76
U1.b) 8.	Munitionsbergung	76
U1.b) 9.	Eingriff nach dem Naturschutzrecht	76
U1.b) 10.	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden gemäß §1a(2) BauGB	77
U2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 (4) Satz 1 ermittelt wurden	77
U2.a)	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	77
U2.a) 1.	Schutzgut Boden	77
U2.a) 2.	Schutzgut Wasser	78
U2.a) 3.	Schutzgut Klima / Luft	79
U2.a) 4.	Schutzgut Biotoptypen	79
U2.a) 5.	Schutzgut Flora	79
U2.a) 6.	Schutzgut Fauna, geschützte Arten	80
U2.a) 7.	Schutzgut Landschaftsbild	80
U2.a) 8.	Mögliche Beeinträchtigungen Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“	80
U2.a) 9.	Mögliche Beeinträchtigungen des angrenzenden FFH und NSG Tegeler Fließtal	81
U2.a) 10.	Mögliche Beeinträchtigungen durch erhebliche Immissionsbelastungen (Schutzgut Mensch)	81
U2.a) 11.	Mögliche Beeinträchtigungen durch Entzug von Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung (Schutzgut Mensch)	82
U2.b)	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung	82
U2.c)	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	82
U2.d)	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	83
U3	Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht	83
U3.a)	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	83
U.3b)	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung	84
U.3c)	Zusammenfassung	84
	Rechtliche Grundlagen	85
	Quellennachweis	85
	Bebauungsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land, OT Mühlenbeck Nr. 5b	
	„Teilbereich Gartenstadt Mühlenbeck“	86
	Textliche Festsetzungen	86
	Legende	88
	Planzeichnung Bebauungsplan	89
	Städtebaulicher Entwurf	90

1. Lage des Planungsgebietes

1.1 Lage in der Region

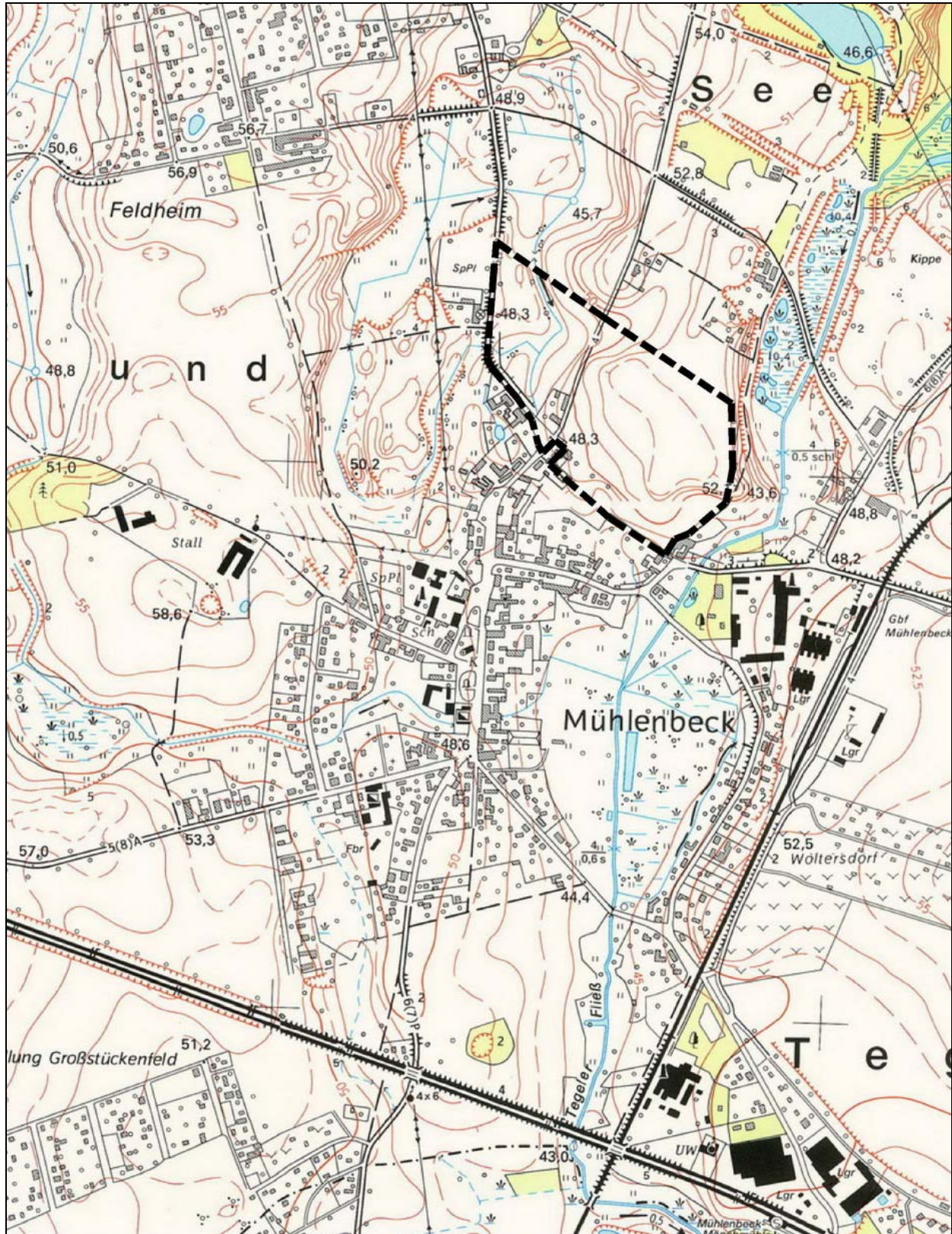


Das Plangebiet liegt im OT Mühlenbeck der Gemeinde Mühlenbecker Land, Land Brandenburg, nördlich der Bundeshauptstadt Berlin.

Die Gemeinde Mühlenbecker Land, bestehend aus den Ortsteilen Mühlenbeck, Schildow, Schönfließ und Zühlsdorf, hat ca. 13.000 Einwohner. Die Gemeinde gehört zum Landkreis Oberhavel.

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

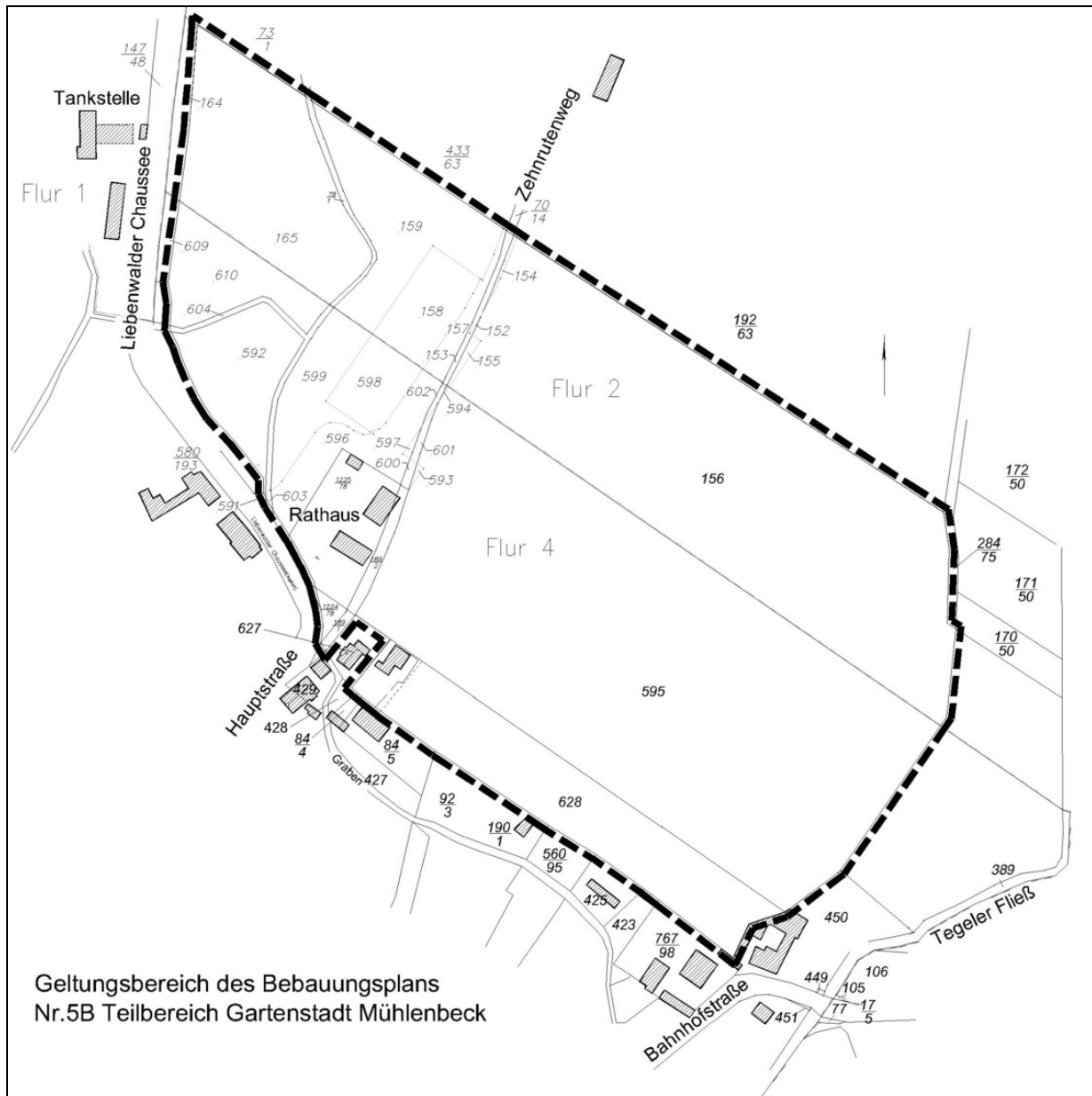
1.2 Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet



Auszug aus der topografischen Karte mit Darstellung der Lage des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 5b „Teilbereich Gartenstadt Mühlenbeck“, OT Mühlenbeck, Gemeinde Mühlenbecker Land

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 5b „Teilbereich Gartenstadt Mühlenbeck“ liegt im Norden des Ortskernes (Angerbereich) von Mühlenbeck. Die Gemeindeverwaltung der Gemeinde Mühlenbecker Land liegt innerhalb des Plangebietes. Die S-Bahnstation Mühlenbeck-Mönchmühle ist ca. 2 km vom Plangebiet entfernt. Der Bahnhof der „Heidekrautbahn“, die durch die NEB (Niederbarnim Eisenbahn AG) betrieben wird, ist über den Bäckersteig in ca. 400m Entfernung vom Plangebiet erreichbar.

1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Auszug aus der Liegenschaftskarte

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen den Bereich des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 5 „Gartenstadt Mühlenbeck“. Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes umfasst Teilflächen der Fluren 2 und 4 mit einer Gesamtgröße von ca. 12,78 ha. Die Fläche des Plangebietes liegt nördlich des Ortskernes von Mühlenbeck, nordöstlich der Liebenwalder Chaussee / Hauptstraße (L21). Sie umfasst den Bereich des Rathauses und der zugehörigen Nebenanlagen und Stellplätze, ein vorhandenes Wohngrundstück sowie Flächen für die Landwirtschaft einschließlich der zugehörigen Entwässerungsgräben.

nicht einbezogene Flächen

Das Flurstück 627 am Einmündungsbereich des Zehnrutenweges in die Hauptstraße (L21), das ebenfalls zum bisherigen Geltungsbereich des VEP Nr. 5 gehörte, wurde zwischenzeitlich mit einem Wohnhaus bebaut und wurde nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5b einbezogen. Auch die östlich des heutigen Plangebietes gelegenen Teilflächen der Flurstücken 595 (Flur 4) und 156 (Flur 2), die innerhalb des NSG und FFH „Tegeler Fließtal“ liegen, wurden nicht in den aufzustellenden neuen Bebauungsplan einbezogen.

Abweichend vom Geltungsbereich gemäß Aufstellungsbeschluss wurde die Fläche des zwischenzeitlich entstandenen Radweges an der Liebenwalder Chaussee (Flurstücke 164 Flur 2 und 609 Flur 4) nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Auf den genannten nicht einbezogenen Flächen besteht kein Planerfordernis im Sinne des hier vorliegenden Bebauungsplanes.

Im Ergebnis der Abstimmung des Vorentwurfes des vorliegenden Bebauungsplanes mit der Straßenplanung für den Ausbau der L21 wurde im Entwurf des Bebauungsplanes ein weiterer Streifen des Plangebietes entlang der Landesstraße aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgenommen, da dieser Bereich für den Straßenausbau benötigt wird.

zusätzlich einbezogene Flächen

Die Fläche des alten Rathauses mit Vorplatz (Rathausgrundstück und angrenzende Verkehrsfläche Zehnruutenweg; Flur 4 Flurst. 1224/78, 1225/78 189/1,189/2) sowie ein Teil der Wiese im LSG und die Meliorationsgräben (Flur 4 Flurstücke 592, 604; Flur 2 Flurstück 78/1) waren vom bisherigen VEP nicht erfasst. Sie wurden mit Ausnahme des Streifens entlang der Landesstraße, der für den Straßenausbau benötigt wird, in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, da der Bereich des alten Rathauses in unmittelbarem baulichen und erschließungstechnischen Zusammenhang mit dem Plangebiet steht und die Wiesenflächen mit den Gräben innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich liegen.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Im Bereich des Plangebietes war der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 „Gartenstadt Mühlenbeck“ aufgestellt worden. Der Vorhaben- und Erschließungsplan war 2003 in Kraft getreten und sah die Errichtung von ca. 250 Wohnungen in teilweise verdichteter Bauweise vor. Darüber hinaus waren gewerbliche Nutzungen, insbesondere Einzelhandel, geplant.

In der Vergangenheit hat sich die Gemeinde Mühlenbecker Land zu einem begehrten Wohnstandort, insbesondere für weniger verdichtete Wohnformen wie Einfamilienhäuser entwickelt. Ein Bedarf an Miet- und Geschosswohnungsbau besteht im Gemeindegebiet hingegen kaum.

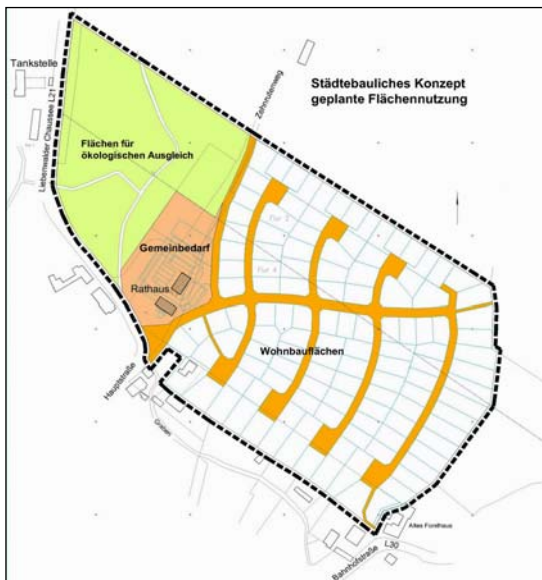
Dem entsprechend beabsichtigt die Gemeinde vom bisherigen städtebaulichen Konzept der verdichteten Gartenstadt im Plangebiet Abstand zu nehmen und eine lockere Bebauung mit dem Charakter einer Gartensiedlung für eine zukünftige Wohnnutzung zu entwickeln. Hierdurch wird sich die Zahl der zu errichtenden Wohnungen erheblich reduzieren. Entsprechend dem beiliegenden städtebaulichen Konzept ist östlich des Zehnruutenweges die Schaffung von Baugrundstücken für selbstgenutztes Wohneigentum und die weiteren im WA zulässigen Nutzungen mit mindestens 500m² Grundstücksfläche geplant. Hierbei ergibt sich eine Anzahl von ca. 123 Baugrundstücken. Die geplante Bebauung soll in offener Bauweise errichtet werden und maximal zweigeschossig sein.

Zugleich soll im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplanes die Sicherung erforderlicher Flächen für den Gemeinbedarf erfolgen. Hierfür soll in Erweiterung des vorhandenen Rathausgrundstückes und der zugehörigen Stellplatzfläche eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt werden. Auf dieser Fläche sollen insbesondere Möglichkeiten der Erweiterung des Verwaltungsgebäudes, der Errichtung eines Bürger-saales sowie der Erweiterung der Stellplatzflächen planungsrechtlich gesichert werden. Die bisher im VEP als zulässig festgesetzte Kita soll im Rahmen der weiteren Entwicklung der Gemeinbedarfsfläche weiterhin zulässig sein.

Auf der Fläche westlich des Zehnruutenweges und der Gemeinbedarfsfläche, die im Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“ liegt, sollen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt werden. Hier ist die Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen nach dem Naturschutzrecht geplant, die der vorliegende Bebauungsplan vorbereitet.

Die Erschließung des Plangebietes soll durch einen Erschließungsträger erfolgen. In einem städtebaulichen Vertrag wird die Tragung der Planungs-, Erschließungs- und Folgekosten durch den Erschließungsträger sowie die Übergabe der Erschließungsanlagen an die Gemeinde geregelt. Zur Beurteilung des zu erwartenden Eingriffes in Natur und Landschaft sowie zur Ermittlung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wird zum Bebauungsplan ein grünordnerischer Fachbeitrag erarbeitet.

Gemäß §2(4) BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach §1(6)7. und §1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht wird gemäß §2a BauGB als gesonderter Bestandteil der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet.

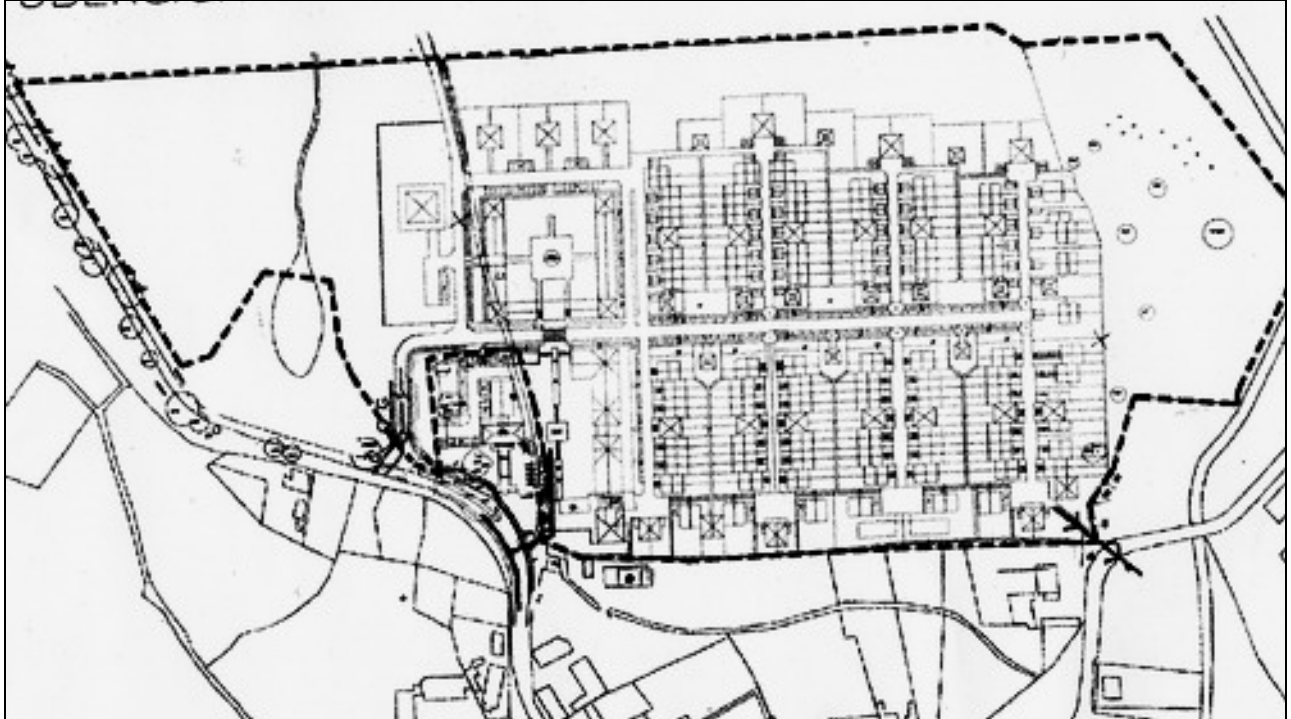


Städtebauliches Konzept mit Darstellung der beabsichtigten Flächennutzung, Anlage Aufstellungsbeschluss

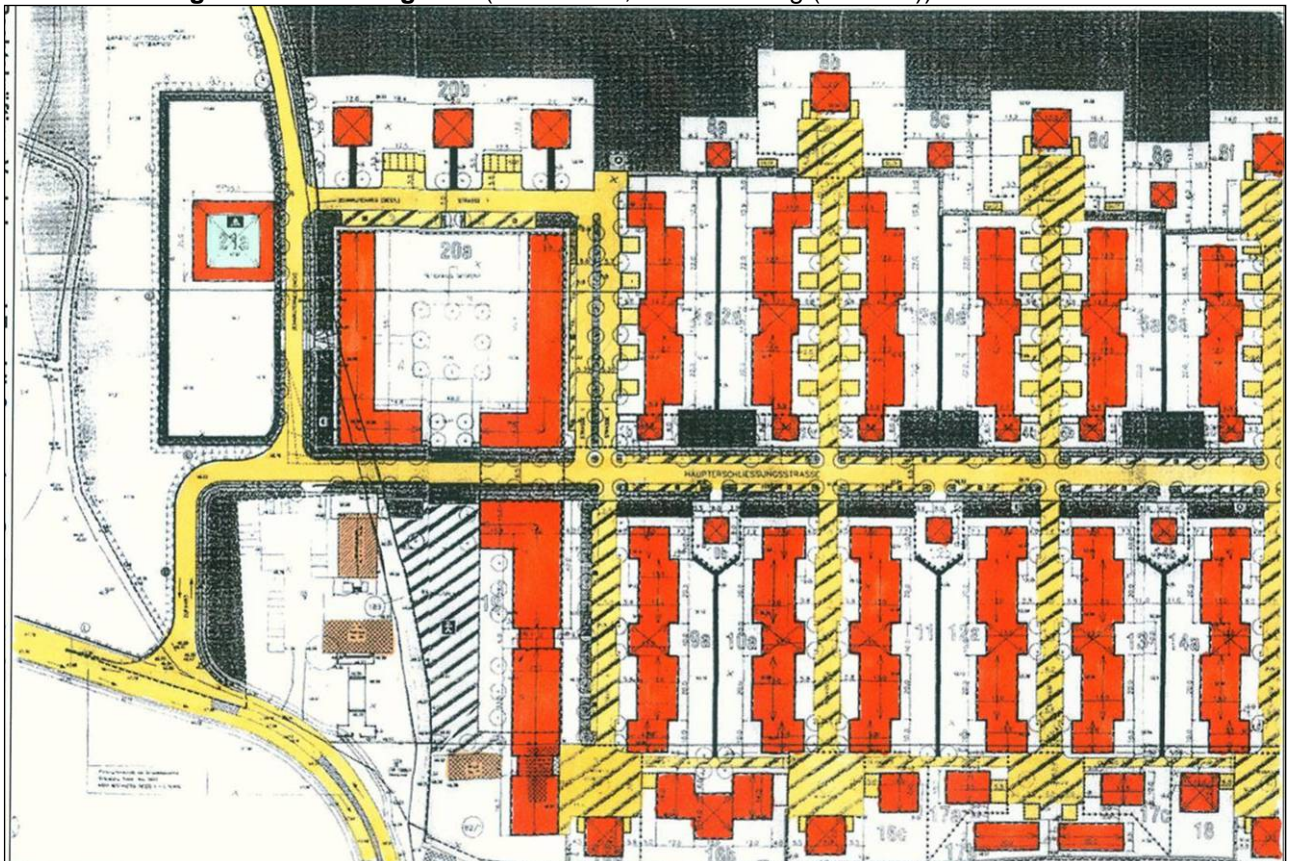
3. Bisher geltendes Recht im Plangebiet

3.1 Bisherige Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) „Gartenstadt Mühlenbeck“

3.1.1 Übersichtsplan zum bisherigen VEP mit Darstellung der geplanten Bebauung und Erschließung






3.1.2 Bisherige Planzeichnung VEP (Ausschnitt, Verkleinerung (coloriert))


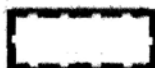
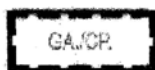


3.1.3 Legende des bisherigen VEP

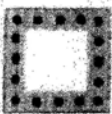

1. GELTUNGSBEREICH

-  a) Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des V+E-Planes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
-  b) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
-  c) Bauquartier, z. B. 7b



2. BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 und 22 BauGB, §12 und 23 BauNVO)

-  a) Baugrenze
-  b) Fläche für private Stellplätze und Carports
-  b) Fläche für private Garagen oder Carports

3. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

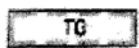

-  a) Gemeinbedarfsfläche
- 3.1 Einrichtungen und Anlagen:
 -  a) Kindergarten

4. BAULICHE GESTALTUNG (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 Abs. 1 und 8 Nr. 3 BbgBO)





-  a) Hauptfirstrichtung
-  b) Kreuzgiebel oder Zelt Dach mit gleichen Seitenlängen





5. NEBENANLAGE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)


-  a) Flächen für Tiefgarage
-  b) Wege auf dem Baugrundstück

B. ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)





-  a) Strassenbegrenzungslinie
-  b) Strassenverkehrsfläche
-  c) F = Gehweg
-  d) R = Radweg

-  e) Verkehrsberuhigter Wohnweg
-  f) Fußgängerbereich
-  g) Öffentliche Parkflächen
-  i) Sichtdreieck

7. GRÜNORDNUNG (§ 9 Abs. 1 , Nr.20 , 25 BauGB)



-  7.1.1 a) Nicht überbaubare Grundstücksfläche des Baugrundstücks, ausserhalb der ausgewiesenen Baufenster.

7.1.2 Öffentliche Grünflächen




-  a) Verkehrsgrün
-  b) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen
-  Spielplatz
-  c) Flächen für Massnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

7.1.3

Pflanzgebot T a) Pflanzgebote siehe textliche Festsetzungen Punkt 5.

-  b) Zu erhaltende Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
-  c) Anpflanzen: Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8. FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 14)

-  8.1 Flächen für Versorgungsanlagen ausserhalb der ausgewiesenen Bauräume
- 8.2 Zweckbestimmung
 -  a) Abfall/Containerstandort
 -  b) Trafogebäudestandort

9. VERMESSUNG

-  a) Masszahl in Metern, z.B. 7,4 m

3.1.4 Textliche Festsetzungen des bisherigen VEP

B.) Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 4.12 BauNVO),

- a.) Für die in der Bebauungsmatrix (Punkt 4) mit den Bezeichnungen für die Bauweise (Punkt 3) EFH, DHH, H und WH bezeichneten Bauquartiere ist Wohnungsnutzung festgesetzt.
- b.) In den Bauquartieren 19 und 20 a ist gewerbliche Nutzung von insgesamt mindestens 3.341 m² bis maximal 6.682 m² Geschossfläche festgesetzt. Für die übrigen Flächen ist Wohnen festgesetzt. Die Geschossfläche beträgt für die Bauquartiere 19 und 20 a als Obergrenze 10.023 m².
Als zulässige gewerbliche Nutzung sind festgesetzt:
Zur Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Gewerbebetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Als Ausnahme sind Anlagen für Verwaltung, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.
rtier 21 a ist als Nutzungsart Kindergarten festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 16, 19 und 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 9 Abs.1 Nr. 1 und 2 BauGB in Verbindung mit § 19, 20 BauNVO festgesetzt.

- a.) durch die Grundfläche in m² in der Bebauungsmatrix (Punkt 4)
- b.) durch die Geschossfläche in m² in der Bebauungsmatrix (Punkt 4)
- c.) durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Punkt 4)
- d.) In den Baufeldern 1a bis 21a sind insgesamt 250 Wohneinheiten (WE) zulässig.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- a.) Für die Bauquartiere 1 a; 2 a; 3 a; 4 a; 5 a; 6 a; 9 a; 10 a; 11; 12 a; 13; 14 a; 15; 19 und 20 a, wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die maximale Länge der Baukörper ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen der Baugrenzen.
- b.) Für die Bauquartiere 1b; 2 b; 3 b; 4 b; 5 b; 6 b; 7 a + c; 8 a - f; 10 b; 12 b; 14 b; 16 a; 16 b, c; 17 a, b, c; 18; 20 b und 21 a ist offene Bauweise festgesetzt.
- c.) EFH Einfamilienwohnhaus mit einer Einzelgrundfläche von 64 m² bis 160 m² und einer Einzelgeschossfläche von 128 m² bis 320 m².
- d.) DHH Doppelhaushälfte mit einer Einzelgrundfläche je Haus von 72 m² bis 95 m² und einer Einzelgeschossfläche von je 144 m² bis 190 m².
- e.) H Hausgruppe mit einer Einzelgrundfläche je Haus von 65 m² bis 156 m² und einer Einzelgeschossfläche von je 130 m² bis 312 m².
- f.) WH+G Wohngebäude / Gewerbe mit einer Einzelgrundfläche von 275 m² bis 901 m² und einer Einzelgeschossfläche von 825 m² bis 2'703 m².
- g.) KG Kindergarten mit einer Einzelgrundfläche von 625 m² und einer Einzelgeschossfläche von 1'250 m².

4. Bebauungsmatrix mit Festsetzungen zu Grundfläche, Maß der baulichen Nutzung, Stellplätzen, Vorstellflächen, Anzahl der Vollgeschosse und Dachform pro Bauquartier.

Bauquartier Nr.	Flächen in m ²	Haustyp	Anzahl der Vollgeschosse	Dachform	Garagen/Carports im Bauquartier von/bis	Maximale Grundfläche in m ² im Bauquartier	Maximale Geschossfläche in m ² im Bauquartier
1a	2.249,7	H	II	SD/ZD	9/12	808	1.616
1b	191,0	EFH	II	ZD	1/1	64	128
2a	2.240,5	H	II	SD/ZD	9/12	808	1.616
2b	198,5	EFH	II	ZD	1/1	64	128
3a	2.250,8	H	II	SD/ZD	9/12	808	1.616
3b	194,7	EFH	II	ZD	1/1	64	128
4a	1.887,8	H	II	SD/ZD	7/10	678	1.356
4b	197,0	EFH	II	ZD	1/1	64	128
5a	1.849,8	H	II	SD/ZD	7/10	678	1.356
5b	195,5	EFH	II	ZD	1/1	64	128
6a	1.723,5	H	II	SD/ZD	6/9	611	1.222
6b	194,8	EFH	II	ZD	1/1	64	128
7a	2.068,8	H	II	SD	6/7	555	1.110
7b	548,21	EFH	II	ZD	1/1	64	128
7c	980,83	DHH	II	SD	2/2	121	242
8a	458,7	EFH	II	ZD	1/1	64	128
8b	1.280,3	DHH	II	ZD	2/2	144	288
8c	768,5	EFH	II	ZD	1/1	64	128
8d	1.123,5	DHH	II	ZD	2/2	144	288
8e	713,0	EFH	II	ZD	1/1	64	128
8f	974,9	DHH	II	ZD	2/2	144	288
9a	2.158,0	H	II	SD/ZD	11/14	910	1.820
10a	2.157,0	H	II	SD/ZD	11/14	910	1.820
10b	290,5	EFH	II	ZD	1/1	64	128
11	2.162,8	H	II	SD/ZD	11/14	910	1.820
12a	2.151,4	H	II	SD/ZD	11/14	910	1.820
12b	290,5	EFH	II	ZD	1/1	64	128
13	2.165,8	H	II	SD/ZD	11/14	910	1.820
14a	2.173,7	H	II	SD/ZD	11/14	910	1.820
14b	290,5	EFH	II	ZD	1/1	64	128
15	3.426,7	H	II	SD/ZD	10/13	1.054	2.108
16a	331,5	DHH	II	ZD	2/2	144	288
16b	1.335,7	H	II	SD/ZD	3/6	504	1.008
16c	928,8	DHH	II	ZD	4/4	288	576
17a	445,9	EFH	II	SD	1/1	135	270
17b	891,8	EFH	II	SD	2/2	340	680
17c	474,6	EFH	II	SD	1/1	135	270
18	1.102,5	DHH	II	SD/ZD	4/4	288	576
19	6.307,9	WH+G	II-III	SD/WD	TG	1.539	4.617
20a	4.962,9	WH+G	II-III	SD/WD	TG	1.802	5.406
20b	2.942,3	DHH	II	ZD	6/6	432	864
21a	4.030,3	KG	II	ZD		625	1.250

5. Bauliche Gestaltung (§9 Abs. 4 BauGB, § 89 Abs. 1 BauBO)

- a.) Als Dachform sind entsprechend der Bebauungsmatrix (Punkt 4) nur gleichgeneigte Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer zulässig.
- b.) Die Dachneigung darf 35° nicht unter- und 55° nicht überschreiten.
- c.) Durch Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtungen wird die zulässige Hauptfirstrichtung festgesetzt. Dachgauben sind erlaubt und hiervon nicht berührt.

6. Garagen, Stellplätze, Verkehrsflächen

- a.) Die bauordnungsrechtlichen erforderlichen Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen an den Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen (Vorgartenbereiche) zulässig.
- b.) Die Einteilung der öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- c.) In den Bauquartieren 9a, 10a, 10b, 11, 12a, 13, 14a, 14b, 15 befinden sich die Garagen innerhalb der Baugrenzen.

7. Immissionsschutz

- Bei Gebäuden im Bauquartier 19 und 21a müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Schlafräume und Kinderzimmer an der von der L21 abgewandten Gebäudeseite (Nordseite und Ostseite der Bauquartiere) angeordnet werden. Gleiches gilt für Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben.

8. Grünordnung

i. Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Im Pflanzgebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten auf dem Grundstück nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
- Im Pflanzgebiet ist eine Befestigung von Gehwegen, Radwegen und öffentlichen Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

ii. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Mindestbepflanzung der Fassaden:
Die Fassaden der Gebäude sind je 5,5 m Wandlänge mit einer Kletterpflanze zu begrünen.
- Bäume:
An den eingezeichneten Standorten sind Bäume der Pflanzliste A mit einem Mindeststammumfang von 16-18cm anzupflanzen.
Eine Abweichung von bis zu m 2,0 vom zeichnerisch festgesetzten Standort ist zulässig.
- 60% der im Plan dargestellten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Pflanzgebot T, sind mit standortgerechten, heimischen Arten der Pflanzliste B zu bepflanzen

Pflanzlisten:

Pflanzliste A

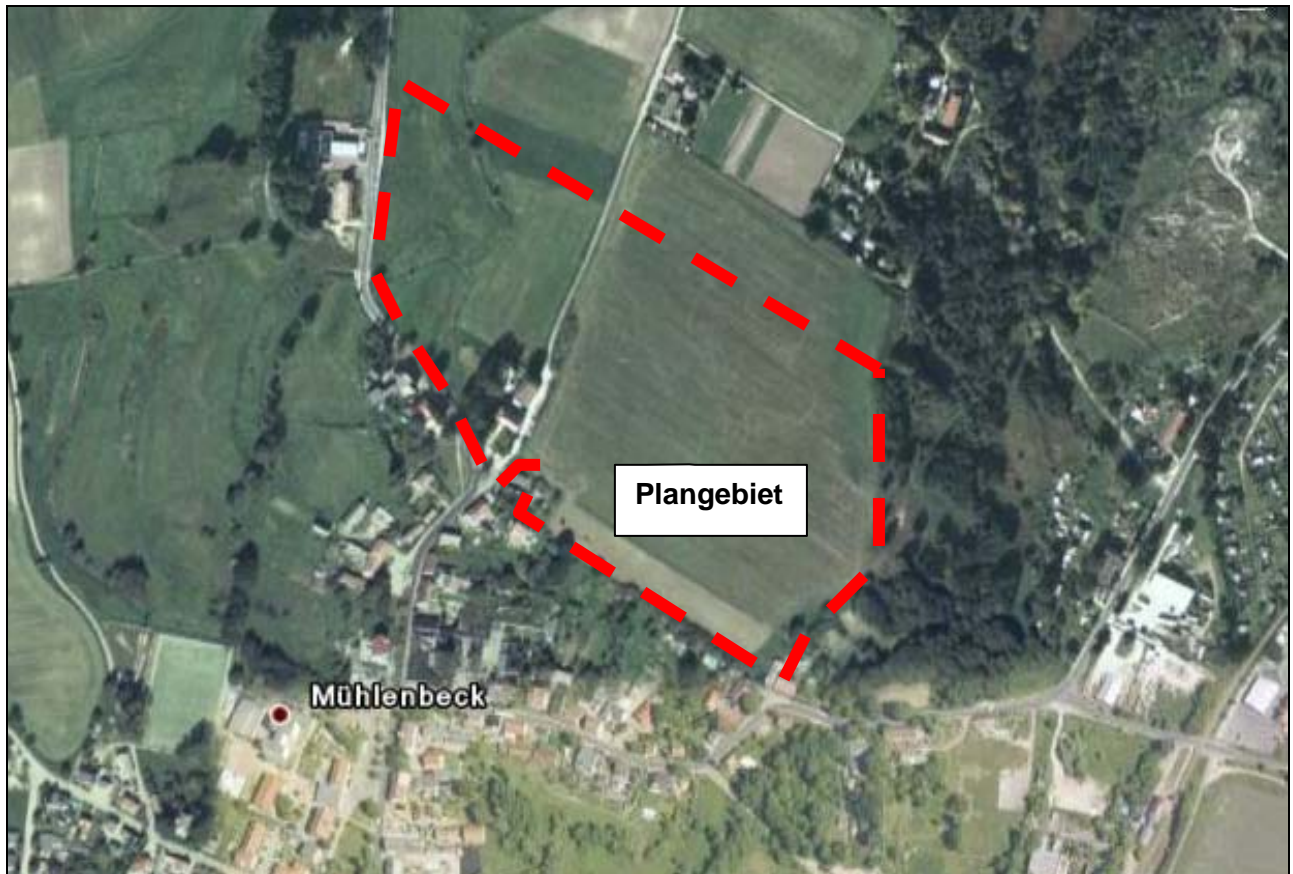
Quercus robur
 Sorbus aria "Magnifica"
 Aesculus hippocastanum
 Tilia x euchiora
 Acer campestre
 Sorbus aria "Luiseana"
 Prunus serrulata "Amanogawa"
 Acer campestre
 Acer campestre
 Prunus serrulata "Kanzan"
 Sorbus aucuparia
 Acer campestre
 Acer platanoides "Globosum"
 Crataegus laevigata "Paul Scarlet"
 Prunus serrulata "Kanzan"
 Crataegus laevigata "Paul Scarlet"
 Tilia cordata
 Acer platanoides "Globosum"

Pflanzliste B

Acer platanoides
 Acer campestre
 Carpinus betulus
 Corylus avellana
 Crataegus monogyna
 Euonymus europaea
 Pinus silvestris
 Prunus spinosa
 Pyrus pyraeaster
 Prunus avium
 Quercus petraea
 Rosa canina
 Sorbus aucuparia
 Populus tremula
 Prunus spinosa
 Sorbus torminalis
 Quercus robur

4. Vorhandene Bau- und Nutzungsstruktur im Plangebiet bzw. in der Umgebung des Plangebietes

4.1 Übersicht



Innerhalb des Plangebiets befinden sich das alte und das neue Rathausgebäude der Gemeinde Mühlenbecker Land mit den zugehörigen Stellplätzen und Nebenanlagen sowie ein Wohnhaus. Im Übrigen umfasst das Plangebiet ein Teilstück des Zehnruutenweges (kommunaler Weg), eine Ackerfläche (östlich des Zehnruutenweges) sowie eine Acker und Wiesenfläche, die von Gräben durchzogen ist (westlich des Zehnruutenweges).

4.2 Bebauung im Plangebiet



Blick von Ost über das Plangebiet

Wohnhaus

Rathaus (alt)

Rathaus (neu)



altes Rathaus mit Vorplatz (Denkmalschutz)



Zehnruutenweg, neues Rathaus



Zehnruutenweg, Parkplatz vor dem alten Rathaus



Parkplatz am neuen Rathaus

4.3 Umgebende Bebauung



Blick vom Zehnruutenweg zur Hauptstraße (L21), links zwei- und dreigeschossige Wohnbebauung



Blick von der Hauptstraße (L21) zur Wohnbebauung südlich des Plangebietes



Wohnbebauung an der Bahnhofstraße (L30) südlich angrenzend an das Plangebiet

5 Vorhandene Erschließung

5.1 Vorhandene straßenseitige Erschließung

Das Plangebiet liegt an der Landstraße L21, die nördlich der Einmündung des Zehnruutenweges (der teilweise im Plangebiet liegt) „Liebenwalder Chaussee“ heißt und südlich davon als „Hauptstraße“ durch das Ortszentrum (Anger) von Mühlenbeck führt.



Liebenwalder Chaussee (L21)
am Rathaus



Hauptstraße (L21), Blick aus Richtung Ortskern
zum Rathaus, das im Plangebiet liegt



Zufahrtbereich von der L21 zum Zehnruutenweg
(Hier ist auch die Einbindung der geplanten
Erschließung für das Bebauungsplangebiet
vorgesehen)



Zufahrt zum Parkplatz des neuen Rathauses von
der L21 (Westlich (links) davon sollte nach bisherigem
VEP die Einfahrt zum Plangebiet erfolgen.)

Durch das Plangebiet verläuft der Zehrutenweg, der kommunal ist und als eine der beiden Zufahrten zum Rathausbereich dient. Er erschließt darüber hinaus einzelne Wohnnutzungen im Außenraum, die nördlich des Plangebietes liegen. Für die Erholungsnutzung ist der Zehrutenweg als Rad- und Spazierweg von Bedeutung.



Zehrutenweg von Nord, Blick zum Rathaus



Zehrutenweg von Süd, Blick zum Rathaus

Südlich des Plangebietes verläuft die Bahnhofstraße (Landesstraße L30), die vom Plangebiet jedoch nur über einen schmalen Fußweg (Bäckerstege) erreichbar ist. Wie auch im bisherigen VEP, sollen hier erforderlichenfalls Erschließungsleitungen für die Ver- und Entsorgung des Plangebietes verlegt werden und eine fußläufige Erschließung erfolgen.



L30 südöstlich des Plangebietes



fußläufiger Zugang zum Plangebiet von der Bahnhofstraße (L30) südöstlich des Plangebietes (Bäckerstege)

5.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist ca. 2 km vom S-Bahnhof Mühlenbeck Mönchmühle entfernt. Hier verkehrt die S-Bahnlinie S8 über die Anbindung nach Berlin besteht. Die S-Bahnstation Mühlenbeck-Mönchmühle ist ca. 2 km vom Plangebiet entfernt.

Der Bahnhof der „Heidekrautbahn“, die durch die NEB (Niederbarnim Eisenbahn AG) betrieben wird, ist über die Bäckerstege in ca. 400m Entfernung vom Plangebiet erreichbar.

Zugleich besteht in Mühlenbeck Anschluss an das Regionalbusnetz des Landkreises Oberhavel.

5.4 Vorhandene Ver- und Entsorgung

Im Bereich des Plangebietes sind über die Liebenwalder Chaussee / Hauptstraße bzw. Bahnhofstraße Anschlussmöglichkeiten an die zentralen Ver- und Entsorgungsnetze für Trinkwasser, Abwasser, Strom, Erdgas und Telekommunikation vorhanden.

Die beiden Rathaus-Gebäude sind bereits an die zentralen Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen. Der abwasserseitige Anschluss des geplanten Wohngebietes ist vorbereitet.

Hinweis zum Schutz des Leitungsbestandes

Zum Schutz der im Plangebiet sowie in den angrenzenden Straßen vorhandenen Leitungen der Ver- und Entsorgungsträger ist bei Bauarbeiten eine Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern und erforderlichenfalls eine Vororteinweisung notwendig. Insbesondere im Bereich des Zehnruutenweges ist mit Leitungsbeständen zu rechnen.

Die **E.ON edis AG** teilte mit Schreiben vom 30.10.2007 zum Plangebiet mit:

Im dargestellten Gebiet befinden sich Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens (1 kV und Mittelspannungskabel der Spannungsebene 20 kV). Im Rahmen vorhabenkonkreter Planungen halten wir deshalb eine Rücksprache mit uns für erforderlich.

Bei Bau- und Pflanzarbeiten im Bereich von Ver- und Versorgungsleitungen sind die jeweiligen technischen Vorschriften und Sicherheitsbestimmungen der Ver- und Versorgungsunternehmen zu beachten. (sh. hierzu auch unter 7.2)

Die **WGI - Westfälische Gesellschaft für Geoinformatik und Ingenieurdienstleistungen mbH** teilte im Auftrag der **EMB Erdgas Mark Brandenburg GMBH** zum Plangebiet mit Schreiben vom 29.10.2007 mit, dass sich im Plangebiet Leitungen und Anlagen zur Erdgasversorgung befinden. Im Verlauf des bisherigen Zehnruutenweges war eine in dem der Stellungnahme beiliegenden Plan eine Gasversorgungsleitung eingetragen, die von der L 21 (Hauptstraße / Liebenwalder Chaussee) aus mit Hausanschlüssen das im Plangebiet vorhandene Wohnhaus sowie den Neubau des Rathauses erschließt und dort endet. In den das Plangebiet umgebenden Straßen (Liebenwalder Chaussee, Hauptstraße, Bahnhofstraße) waren ebenfalls Gasversorgungsleitungen dargestellt.

Die vorhandenen Versorgungsleitungen sind bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. (sh. hierzu auch unter 7.2)

Die **Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH** teilte mit Schreiben vom 15.10.2007 zum Plangebiet mit:

„im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Deutschen Telekom AG, die aus den beigefügten Plänen ersichtlich sind.“

In den der Stellungnahme beiliegenden Planunterlagen waren Leitungen und Hausanschlüsse im Plangebiet im Bereich des vorhandenen Zehnruutenweges dargestellt. Weiter heißt es in der Stellungnahme:

„Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe unserer Tk-Linien ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher durch die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL NO, PTI 22, Parkstr. 5, 14641 Nauen (Besucheranschrift), Tel.: (03 31) 123-79122 in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen und die Bauausführenden immer die "Anweisung zum Schütze unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom AG bei Arbeiten anderer (Kabelschutzanweisung)" -siehe Anlage- beachten, um Schäden am Eigentum der Deutschen Telekom zu vermeiden.

Die Kabelschutzanweisungen können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Die vorhandenen Versorgungsleitungen sind bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. (sh. hierzu auch unter 7.2)

Abfallentsorgung

Die Beseitigung der Abfälle aus privaten Haushalten und anderen Herkunftsbereichen erfolgt gemäß §3 (1) des Brandenburgischen Abfallgesetzes (BbgAbfG) vom 06.06.1997 in Zuständigkeit des Landkreises Oberhavel als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger. (sh. auch unter 7.3)

6. Begründung der einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der **bisherige VEP** hatte Wohnnutzungen sowie weitere im WA zulässige Nutzungen als zulässig festgesetzt, darunter auch solche, die dem Gemeinbedarf dienen, sowie gewerbliche Nutzungen, insbesondere Einzelhandel sowie weitere das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzungen.

Der **Flächennutzungsplan** stellt im Plangebiet auf den für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen Wohnbaufläche und im Bereich des vorhandenen Rathauses eine Baufläche für den Gemeinbedarf (öffentliche Verwaltung) dar.

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt und nimmt die Festsetzungen des bisherigen VEP zur Art der baulichen Nutzung inhaltlich auf.

Im östlichen Teil des Plangebietes wird ein **allgemeines Wohngebiet** festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet sind neben dem Wohnen auch ergänzende Nutzungen zulässig, sofern diese dem Gebietscharakter entsprechen und keine gebietsuntypischen Störungen verursachen oder solchen ausgesetzt sind. (§15 BauNVO). Konflikte mit der benachbarten vorhandenen bzw. geplanten Wohnnutzung sowie mit dem übrigen Siedlungsbereich sind hieraus nicht zu erwarten.

Im Norden grenzt das festgesetzte Wohngebiet an Flächen für die Landwirtschaft, die als Ackerflächen genutzt werden. Hier ist zeitweise mit dem Auftreten landwirtschaftstypischer Gerüche und Geräusche oder Stäube zu rechnen, die im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Ackerflächen entstehen. Saisonbedingt können diese Beeinträchtigungen auch in den Ruhezeiten sowie an Sonn- und Feiertagen entstehen. Diese Beeinträchtigungen sind in angemessenem Umfang als für den ländlichen Raum typisch hinzunehmen. Im Bebauungsplan ist die Festsetzung einer Pflanzbindung für eine Hecke entlang der betreffenden Plangebietsgrenze geplant, die neben dem ökologischen Ausgleich auch der Abschirmung der Wohnnutzung gegenüber der landwirtschaftlichen Fläche dient. Hierdurch kann insbesondere eine Staubbindung erreicht werden.

Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes wird ein angemessener Nutzungsspielraum für die zukünftigen Nutzer und Eigentümer der geplanten Baugrundstücke im Plangebiet geschaffen.

In diesem Rahmen können im Plangebiet, ebenso wie in dessen Umgebung, Nutzungen gemäß §4 BauNVO angesiedelt werden, die das Wohngebiet beleben, der wohnnahen Versorgung dienen und einzelne wohnnahe Arbeitsplätze schaffen.

Tankstellen werden als nicht zulässig ausgeschlossen, da sie die geplante Wohnnutzung beeinträchtigen und die angestrebte hohe Wohnqualität mindern würden.

Gartenbaubetriebe sind ebenfalls ausgeschlossen, da sie dem angestrebten kleinteiligen Bebauungscharakter widersprechen und mit ihrem großen Flächenbedarf im geplanten Wohngebiet verfehlt wären.

Im Bereich des Rathauses und auf der nördlich angrenzenden Fläche wird eine **Baufläche für den Gemeinbedarf** mit der Zweckbestimmung Gemeindezentrum festgesetzt. Unter Berücksichtigung der stetig wachsenden Einwohnerzahl der Gemeinde Mühlenbecker Land und des Erfordernisses der ständigen Anpassung der kommunalen Gemeinbedarfseinrichtungen an den sich wandelnden Bedarf soll ein angemessener Entwicklungsspielraum für die zukünftige Nutzung der zentral gelegenen Gemeinbedarfsfläche gewährleistet werden. Neben Anlagen für die öffentliche Verwaltung sollen auch sozialen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zulässig sein, sodass z. B. neben den Gebäuden der Gemeindeverwaltung ein Bürgersaal und / oder eine Kita errichtet werden könnten. Auch weitere Nutzungen wie z. B. Einrichtungen oder Räume für Senioren oder für Vereine wären möglich.

Die Errichtung einer Kita war in diesem Bereich auch im bisherigen VEP vorgesehen. Da die Grenze des LSG etwas von dem Verlauf abweicht, der beim bisherigen VEP zu Grunde gelegt worden war, wurde im nun vorliegenden Bebauungsplan die Lage der geplanten Bauflächen so angepasst, dass sie außerhalb des LSG liegen. Die Darstellung des nördlichen Teiles der geplanten Baufläche für den Gemeinbedarf als Wohnbaufläche im FNP steht der Festsetzung im Bebauungsplan nicht entgegen, da Gebäude und Einrichtungen für den Gemeinbedarf auch in Wohnbaugebieten gemäß BauNVO grundsätzlich zulässig sind.

Im Einzelfall ist im Baugenehmigungsverfahren gemäß §15 BauNVO zu gewährleisten, dass von den Nutzungen auf der Fläche für den Gemeinbedarf für die angrenzenden Wohngebiete (innerhalb und außerhalb des Plangebietes) keine erheblichen Beeinträchtigungen ausgehen. Dies könnte insbesondere bei der Errichtung kommunaler Veranstaltungsstätten, wie z. B. einem Jugendklub der Fall sein. Um zukünftig Immissionsschutzkonflikte mit den Nutzungen des benachbarten Wohngebietes zu vermeiden, wurde in die Festsetzung der zulässigen Nutzungen der Gemeinbedarfsfläche die einschränkende Bedingung aufgenommen, dass die hier zulässigen Nutzungen das Wohnen nicht wesentlich stören dürfen. Damit bestehen hier immissionsschutzrechtliche Anforderungen, die mit denen des Mischgebietes gemäß §6 BauNVO vergleichbar sind. Da im vergleichsweise herangezogenen Mischgebiet auch Wohnnutzungen zulässig sind und darüber hinaus im vorliegenden Planbereich die Wohnnutzungen an die Gemeinbedarfsfläche nicht unmittelbar angrenzen sondern jeweils durch Straßenverkehrsflächen von dieser getrennt sind, wird davon ausgegangen, dass erhebliche Immissionsbelastungen für umgebende Wohnnutzungen durch die innerhalb der Gemeinbedarfsfläche zulässigen Nutzungen nicht verursacht werden, auch wenn das Spektrum der zulässigen Nutzungen auf der Fläche für den Gemeinbedarf aus o. g. Gründen weit gefasst wurde.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Der **bisherige Vorhaben und Erschließungsplan** traf für die einzelnen damals geplanten Bauquartiere differenzierte Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung (vergl. auch 3.1.1 Bisherige textliche Festsetzungen des VEP). Aus den dort festgesetzten zulässigen Grundflächen baulicher Anlagen ergaben sich Grundflächenzahlen, die im Wesentlichen zwischen GRZ 0,3 und 0,4 lagen. Hinzu kamen jeweils die gemäß §19(4) BauNVO zulässigen Überschreitungen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen. Da ein Bedarf an derart verdichteten Wohngebieten nicht mehr besteht, soll das zulässige Maß der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet (WA) deutlich geringer festgesetzt werden.

Die **GRZ 0,25** ermöglicht im **allgemeinen Wohngebiet (WA)** im Zusammenhang mit der festgesetzten Zahl von 2 Vollgeschossen eine zweckentsprechende Nutzung der Baugrundstücke und sichert zugleich einen ausreichend großen Grundstücksanteil, der unversiegelt bleibt und zur gärtnerischen Gestaltung zur Verfügung steht. Damit kann die angestrebte Durchgrünung im Plangebiet gesichert werden. Da die Fläche des WA mit Ausnahme eines vorhandenen Wohnhauses bisher nicht baulich vorgeutzt war, soll durch die Beschränkung der GRZ der zusätzlich mögliche Eingriff in Boden, Natur und Landschaft möglichst gering gehalten werden. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt aus diesem Grund auch unter den Obergrenzen gemäß §17(1) BauNVO.

Gemäß §19(4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen für Garagen, Carports und Nebenanlagen um bis zu 50% überschritten werden. Bei einer zulässigen GRZ 0,25 ergibt sich bei einer Überschreitung um 50% für die genannten Anlagen insgesamt eine GRZ 0,375.

Auf der **Fläche für den Gemeinbedarf**, die auch die bereits bebaute Fläche des alten Rathauses und der Gemeindeverwaltung umfasst, wurde eine entsprechend höhere GRZ festgesetzt, um eine angemessene bauliche Nutzbarkeit der zentrumsnah gelegenen Fläche, auf der sich bereits das alte Rathaus und die neue Gemeindeverwaltung befinden, zu ermöglichen. Eine Überschreitung für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze ist hier gemäß §19(4) BauNVO nur bis zu einer Kappungsgrenze von GRZ 0,8 zulässig. Hierdurch wird gewährleistet, dass die Funktionalität des Bodens auch auf dieser Baufläche durch Erhalt eines unversiegelten Flächenanteiles von mindestens 20% gewährleistet bleibt. Da die Baufläche für den Gemeinbedarf von 2 Seiten von einer zugehörigen öffentlichen Grünfläche umgeben ist, auf der keine bauliche Nutzung erfolgen wird, ist im Gesamtbereich gewährleistet, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch die partiell höhere Bebauungsdichte auf der Gemeinbedarfsfläche insgesamt nicht erheblich beeinträchtigt wird.

6.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die das Plangebiet **umgebende Bebauung** ist 2-3-geschossig. Hierbei befindet sich das jeweils oberste Vollgeschoss oft in einem Dachraum.

Der bisherige **Vorhaben- und Erschließungsplan** setzte im westlichen Bereich des heutigen geplanten WA zwei bis drei Vollgeschosse fest. Hier waren gewerbliche Nutzungen (Handel und Dienstleistungen) geplant. Im übrigen Plangebiet sollten 2 Vollgeschosse errichtet werden. Das alte und das neue Rathaus, die beide 3-geschossig sind, lagen nicht im Geltungsbereich des VEP, weshalb hierfür keine Festsetzungen getroffen wurden.

Da die im VEP vorgesehene verdichtete Bebauung mit 250 WE und zusätzlichen gewerbliche Nutzungen gemäß dem nun vorliegenden Bebauungsplan nicht mehr geplant ist, macht sich auch die Zulässigkeit von 3 Vollgeschossen im WA nicht mehr erforderlich.

Die festgesetzte Geschossigkeit mit maximal 2 Vollgeschossen im **allgemeinen Wohngebiet WA** wird der angestrebten Bebauung mit dem typischen Siedlungshaus-Charakter gerecht. Die Festsetzung eröffnet einen angemessenen Spielraum für die zukünftige Bebauung. Zulässig ist die Errichtung folgender Gebäudeformen:

- eingeschossige Gebäude (Bungalow),
- zweigeschossige Gebäude, bei denen das 2. Vollgeschoss in einem Dachraum eines geneigten Daches liegt (mit oder ohne Drempel)
- zweigeschossige Gebäude, bei denen das zweite Vollgeschoss unterhalb des Dachgeschosses liegt und sich darüber ein Dachraum befindet, in dem wegen seiner geringen Größe kein weiteres Vollgeschoss möglich ist (z. B. Zeltdach mit 25° DN oder Flachdach)

Gestalterische Festsetzungen zur Dachgestaltung werden nicht getroffen, da wegen der geringen zulässigen Zahl der Vollgeschosse i.V.m der geringen Bebauungsdichte und den Festsetzungen zur Erhaltung

von Gehölzen, insbesondere an den Siedlungsrändern, sowie zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern ein Erfordernis hierfür nicht besteht.

Für die **Gemeinbedarfsfläche** werden maximal 3 Vollgeschosse festgesetzt. Das entspricht der vorhandenen Zahl der Vollgeschosse. Festsetzungen zur Dachgestaltung werden hier ebenfalls nicht getroffen, um einen möglichst großen Gestaltungsspielraum für die bauliche Entwicklung auf dieser Fläche zu belassen. Die Erfordernisse des Denkmalschutzes, die sich aus dem Umgebungsschutz des denkmalgeschützten Rathausgebäudes ergeben, sind zu beachten.

6.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Der **bisherige Vorhaben- und Erschließungsplan** hatte eine abweichende Bauweise festgesetzt, die auch Baukörperlängen von mehr als 50m Länge zuließ. Geplant waren lang gestreckte Baukörper für Nutzungen durch Gewerbe (Einzelhandel, Dienstleistungen) sowie für Geschosswohnungsbau und Reihenhäuser. Neben Einzel- und Doppelhäusern waren auch Hausgruppen vorgesehen.

Entsprechend der nun geplanten geringeren Nutzungsdichte im **allgemeinen Wohngebiet (WA)** ist die Festsetzung von größeren Baukörpern, als sie in der offenen Bauweise zulässig sind, nicht mehr erforderlich und unterbleibt deshalb. Die Festsetzung der **offenen Bauweise** sichert eine kleinteilige Bebauung und dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Die Festsetzung von **Einzel- und Doppelhäusern** entspricht insbesondere dem Bedarf an selbst genutztem Wohneigentum mit zugehörigem großzügigem privatem Gartenbereich. Auch die weiteren im WA zulässigen Nutzungen können auf dieser Grundlage angemessen realisiert werden. Hausgruppen (z. B. Reihenhäuser) entsprechen wegen der damit verbundenen höheren Nutzungsdichte und den geringen Grünanteilen in den Gartenbereichen nicht der angestrebten lockeren Siedlungsentwicklung im Plangebiet. Bei der im hier vorliegenden Bebauungsplan ebenfalls neu festgesetzten **Mindestgrundstücksgröße von 500m²** wären Reihemittelhäuser auch kaum realisierbar. Deshalb werden sie, abweichend vom bisherigen VEP, nicht mehr zugelassen.

Für die **Gemeinbedarfsfläche** bietet die offene Bauweise ebenfalls einen angemessenen Rahmen für die orts- und landschaftsbildgerechte weitere bauliche Entwicklung und ermöglicht eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung.

Im gesamten Plangebiet wurde festgesetzt, dass die Errichtung von **Nebenanlagen, Carports und Garagen** mit Ausnahme der zur Erschließung und Einfriedung erforderlichen baulichen Anlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig ist. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass die jeweils zum Landschaftsraum hin orientierten Grundstücksteile sowie die städtebaulich besonders wirksamen Vorgartenzonen von den betreffenden baulichen Nutzungen frei bleiben. Gemäß §7 BbgBO sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke zu bepflanzen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Somit wird durch die o. g. Festsetzung die Entstehung von Gartenzonen auf den Baugrundstücken erreicht, die einen Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum hin schaffen. Dies ist insbesondere wegen der Lage des Plangebietes angrenzend an Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht (LSG, NSG, FFH) von Bedeutung. Zugleich werden grün geprägte Vorgartenzonen gesichert, die dem für die Gemeinde typischen Siedlungsbild entsprechen und zur hohen Wohnqualität im Plangebiet beitragen.

6.4 Aufschüttungen zur Herstellung einer neuen Geländehöhe

Die Festsetzung bezüglich der Zulässigkeit von Aufschüttungen ermöglicht das Angleichen der Geländehöhe der Baugrundstücke bis auf das Straßenniveau. Solange die Aufschüttung des Grundstückes das mittlere Straßenniveau nicht übersteigt, ist mit einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes nicht zu rechnen. Insbesondere am südöstlichen Rand des Plangebietes, wo die natürliche Geländehöhe abfällt, kann so die Straßenhöhe als Rückstauenebene der Schmutzwasserkanalisation bei der Gebäudeplanung und Grundstücksgestaltung besser berücksichtigt werden. Auf den Grundstücksteilen, die jeweils hinter den überbaubaren Grundstücksflächen zum Landschaftsraum hin liegen, sollen keine Aufschüttungen erfolgen, um Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes zu vermeiden. Dies ist insbesondere zum Schutz des angrenzenden LSG, FFH und NSG von Bedeutung.

Wegen der geringeren städtebaulichen Relevanz wurden Festsetzungen zur Verringerung der Geländehöhen auf den Baugrundstücken nicht getroffen.

6.5 Mindestgrundstücksgröße

Die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 500 m² dient der Sicherung des städtebaulichen Zieles, ein Baugebiet mit geringer Verdichtung zu schaffen.

Der bisherige Vorhaben- und Erschließungsplan hatte im Plangebiet etwa doppelt so viele Wohnungen und zusätzlich in erheblichem Umfang gewerbliche Flächen für Handel und Dienstleistungen vorgesehen. Insbesondere im Zusammenhang mit den geplanten Reihenhäusern (Hausgruppen) wären nach dem bisherigen VEP auch Grundstücksgrößen von 200m² und weniger zulässig gewesen. Derart geringe Grundstücksgrößen entsprechen jedoch nicht dem ortsüblichen Siedlungscharakter und gewährleisten nicht die Wohnqualität, die für das Gemeindegebiet typisch ist. Eine ortsübliche Durchgrünung des Wohngebietes ist dann kaum noch realisierbar. Deshalb wurde die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße, abweichend vom bisherigen VEP, in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.6. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a(3) BauGB (§9(1)20. und 25.BauGB)

Die Festsetzungen erfolgen zum Ausgleich des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft. (vergl. hierzu 10. Grünordnerischer Fachbeitrag)

6.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6.7.1 Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Die Festsetzungen zu den Grundstückseinfriedungen werden nur für straßenseitige Einfriedungen getroffen, da nur diese eine maßgebliche Wirkung auf das Ortsbild haben.

Transparente Grundstücksbegrenzungen, mit oder ohne Sockel oder Pfeiler, wie sie auch bisher ortsüblich sind, sollen den Gartensiedlungscharakter bewahren. Hierdurch wird erreicht, dass die ortstypische grüngeprägte Vorgartenzone zum öffentlichen Straßenraum hin städtebaulich wirksam bleibt. Ein Sichtschutz kann erforderlichenfalls durch die Hinterpflanzung mit einer Hecke erreicht werden. Diese Abschirmung der Vorgartenzonen gegenüber dem Straßenraum ist hinnehmbar, da die Hecken ebenfalls zum grüngeprägten Charakter des Straßenraumes beitragen.

Zu den Einfriedungen sind darüber hinaus die Bestimmungen der Brandenburgischen Bauordnung und des Brandenburgischen Nachbarschaftsrechts zu beachten.

6.8 Städtebauliche Kennwerte Planung

Für die vorliegende Planung wurden folgende städtebauliche Kennwerte ermittelt:

Nutzung	Bestand bzw. Festsetzung gemäß VEP	Festsetzung gemäß vorliegendem Bebauungsplan	Bilanz
Gemeinbedarf gemäß VEP (Kita)	0,43	0,76	+0,01
Gemeinbedarf Bestand (Flurst. 1225/78: Rathaus und Gemeindeverwaltung, außerhalb VEP)	0,32		
allgemeines Wohngebiet (einschließlich zugehörige Gartenbereiche)	7,43	7,38	-0,05
Straßenverkehrsflächen einschließlich Verkehrsgrün	1,90	1,57	-0,33
Fläche für Maßnahmen gem. §9(1)20. BauGB	-0,02 = 2,24	2,87	+0,63
Fläche für die Landwirtschaft (einschl. Entwässerungsgräben; außerhalb des bisherigen VEP)	-0,12 = 0,46	0	-0,46
öffentliche Grünfläche		0,20	+0,20
gesamt	12,78	12,78	

7. Geplante Erschließung (sh. hierzu auch 5. Vorhandene Erschließung)

7.1 Geplante straßenseitige Erschließung

(sh. hierzu auch 5.1)

Da die Anzahl der geplanten Wohnungen von bisher 250 (im VEP) auf ca. 123 (im Bebauungsplan) halbiert wird und die gewerblichen Bauflächen für den Einzelhandel, die der VEP bisher festgesetzt hatte, ganz entfallen, reduziert sich auch das zu erwartende Verkehrsaufkommen entsprechend.

Das Erschließungskonzept wurde gegenüber dem bisherigen VEP geändert: Die straßenseitige Erschließung soll nun nicht mehr, wie im VEP bisher festgesetzt, durch Anbindung an die L21 (Liebenwalder Chaussee) mit nordwestlicher Umfahrung des Rathauses erfolgen. So wird ein Eingriff in den wertvollen Landschaftsraum des LSG, die Überbauung von Niedermoorböden und eines tiefliegenden Vorflutgrabens westlich und nördlich des Rathausbereiches vermieden. Im vorliegenden Bebauungsplan ist nun die Anbindung im Kurvenbereich der L 21 (Hauptstraße / Liebenwalder Chaussee) südöstlich des Rathauses geplant, so dass hier ein dreiarmer Knoten entsteht. Der Zufahrtbereich zur L21 ist hier wegen des vorhandenen Kurvenverlaufs der Landesstraße besser einsehbar als die im bisherigen VEP geplante Anbindung. Die Straßenverkehrsfläche kann hierdurch wesentlich reduziert werden.

Der **Landesbetrieb für Straßenwesen** teilte mit Schreiben vom 26.10.2007 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit:

Das Planungsgebiet befindet sich nördlich der Ortslage Mühlenbeck und östlich der Landesstraße 21 für die der Landesbetrieb Straßenwesen die Baulast verwaltet.

Ich weise darauf hin, dass der Landesbetrieb Straßenwesen die Planung zum Ausbau der Ortsdurchfahrt - L 21 in Auftrag gegeben hat. Ihre Planung ist mit unserer Planung abzustimmen.

Zur landschaftspflegerischen Maßnahme M 2 sind genauere Angaben zu machen, um Auswirkungen des Anstaus der vorhandenen Entwässerungsgräben auf die Straße erkennen zu können. Gegen die Pflanzung M 1, als Vervollständigung der Gehölzpflanzung, entlang des Radweges an der L 21 stehen unsererseits keine Einwände entgegen.

Unter Beachtung der o. g. Hinweise wird dem Bebauungsplan zugestimmt.

Zwischenzeitlich ist die Abstimmung bezüglich des geplanten Ausbaues der Landesstraße erfolgt. Im Ergebnis wurde im Entwurf des Bebauungsplanes ein Streifen entlang der Landesstraße aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgenommen, da dieser Bereich für den geplanten Straßenausbau benötigt wird. Die im Bebauungsplan geplanten Pflanzbindungen entlang der Landesstraße wurden entsprechend in das Plangebiet hinein verschoben. Auf den Anstau der Entwässerungsgräben (Maßnahme M2 im Vorentwurf) wird verzichtet, um Beeinträchtigungen des Entwässerungssystems zu vermeiden.

Mit Schreiben vom 26.02.2008 teilte der **Landesbetrieb für Straßenwesen** zum Entwurf des Bebauungsplanes ergänzend mit:

Die Prüfung der eingereichten Unterlagen hat ergeben, dass sich das Planungsgebiet östlich der Landesstraße 21, innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt befindet.

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über den kommunalen Zehnruetenweg an die Landesstraße 21.

Der Anbindebereich an die Landesstraße ist den Verkehrsbedürfnissen entsprechend auszubauen.

Die Ausführungsplanung ist uns rechtzeitig vor Baubeginn zur Prüfung vorzulegen. Die Kosten für Mehraufwendungen trägt der Veranlasser.

Die Notwendigkeit zum Bau einer Linksabbiegespur auf der Landesstraße ist zu prüfen. Das Prüfungsergebnis ist Bestandteil der Projektunterlagen.

Das Projekt zur verkehrlichen Erschließung ist der Straßenbauverwaltung gesondert zur Prüfung und Stellungnahme vorzulegen.

Ich weise darauf hin, dass der Landesbetrieb Straßenwesen den Ausbau der Ortsdurchfahrt plant.

- Unser Planungsstand: Vorplanung -

Hier ist unbedingt Abstimmungsbedarf erforderlich.

Unter Beachtung der o. g. Hinweise wird dem Bebauungsplan zugestimmt.

Die Erschließungsplanung wurde zwischenzeitlich durch ein entsprechendes Ingenieurbüro erarbeitet und wird mit dem Landesbetrieb abgestimmt.

Mit Schreiben vom 14.05.2008 stimmte der Landesbetrieb für Straßenwesen dem Entwurf der Erschließungsplanung bezüglich der Anbindung des kommunalen Zehnruetenweges an die L21, Abs. 030, km 0,210 in Stationierungsrichtung rechts - OD Mühlenbeck- für das Plangebiet mit entsprechenden Nebenbestimmungen zu.

Innere Erschließung

Von der geplanten Anbindung an die L21 aus ist entsprechend dem natürlichen Geländeverlauf eine Haupteerschließungsachse von Südwest nach Nordost vorgesehen, die über eine leichte Erhebung in der Landschaft führt. Von dieser Haupteerschließungsachse zweigen Erschließungsstiche in nördlicher und südlicher Richtung ab, die jeweils in Wendepunkten enden. Durch die Nord-Süd Orientierung der Anliegerstraßen ist eine Ost-West Orientierung der meisten Baugrundstücke gegeben. Hierdurch werden insbesondere für zukünftige Wohnnutzungen gute Besonnungsmöglichkeiten der Aufenthaltsräume gewährleistet. Zugleich schaffen die Wohnhöfe individuelle Wohnsituationen mit jeweils überschaubarer Zahl von Nachbarn. Da ein Durchgangsverkehr hier nicht möglich ist, ist zugleich eine wirksame Verkehrsberuhigung gegeben.

Die Hauptachse des Erschließungssystems führt über einen Fußweg direkt auf einen vorhandenen öffentlichen Wanderweg, der östlich des Plangebietes anschließt und den Landschaftsraum des Tegeler Fließtales entlang der oberen Hangkante erschließt. So wird eine neue attraktive Verbindung zwischen Landschaftsraum und Ortskern geschaffen.

Die beiden südöstlichsten Anliegerstraßen sind zu einer Umfahrt zusammengefasst. Wegen ihrer etwas größeren Länge und der entsprechend größeren Zahl anliegender Grundstücke wurden sie nicht als Sackgassen ausgebildet. Sie münden im Süden in einen Fußweg, der über die Bäckerstege an die L30 (Bahnhofstraße) anbindet. Zugleich ist über einen Fußweg, der die südlichen Wendehämmern verbindet, eine kurze fußläufige Verbindung zwischen der L21 (Hauptstraße / Liebenwalder Chaussee / Rathausbereich) und der Bahnhofstraße (L30) geplant.

Die geplante Haupteerschließungsstraße soll eine Verkehrsflächenbreite von 10m haben. Das ermöglicht die Realisierung einer Fahrbahn für den Begegnungsfall Lkw/Lfw mit 5,00 m Breite gemäß EAE 85/95, sowie die Anlage eines Gehweges und beidseitiger Straßenbaumpflanzungen als Allee.

Die übrigen Anliegerstraßen sind mit 8m Breite geplant. Bei einer befahrbaren Mischverkehrsfläche mit 5,00m Breite und einseitiger Baumreihe ist hier ebenfalls ein zweckentsprechender und angemessener Straßenausbau möglich.

Die Straßenflächen werden für eine Mindestbefahrbarkeit für Lastkraftwagen bis 10m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug, LKW) ausgebaut.

Die Herstellung der straßenseitigen Erschließung einschließlich der für das Plangebiet erforderlichen Straßenbeleuchtung und der Straßenbaumpflanzungen (sh. grünordnerischer Fachbeitrag) wird durch Erschließungsvertrag einem privaten Erschließungsträger übertragen. In diesem Zusammenhang wird durch ein Fachbüro für Tiefbau und Straßenplanung eine Erschließungsplanung erarbeitet, mit den zuständigen Fachbehörden und Ver- und Entsorgungsunternehmen abgestimmt und entsprechend umgesetzt.

Der **Landkreis Oberhavel** gab bezüglich der **Belange des Brand-, Katastrophenschutz, Rettungswesens** mit Schreiben vom 30.10.2007 folgenden Hinweis zum Vorentwurf des Bebauungsplanes:

Der Zehnruutenweg im Bestand dient als Aufstellfläche für die Kraftdrehleiter, die zur Sicherung des zweiten Rettungsweges am Rathausneubau erforderlich ist.

Der vorliegende Planentwurf sieht an dieser Stelle die Verlegung des Zehnruutenweges und die Errichtung einer Stellplatzanlage mit Zufahrt vor. Die dargestellte Situation ist als Aufstellfläche nicht geeignet, da nicht alle Nutzungseinheiten erreichbar sein werden.

Im Rahmen der weiteren Planung ist diese Aufstellfläche einschließlich der dazugehörigen Feuerwehrzufahrt auf der Grundlage der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken – Fassung Juli 1998 – (ABl. Nr. 17/2002 S. 466) zu sichern und herzustellen.

Der Hinweis bezog sich auf den städtebaulichen Entwurf zum Vorentwurf des Bebauungsplanes, der nur eine mögliche spätere Gestaltung veranschaulichen sollte. Die Darstellung des städtebaulichen Entwurfes wurde so geändert, dass die Fläche des Flurstückes des bisherigen Zehnruutenweges von anderen Nutzungen frei bleibt.

Der Bebauungsplan setzt den Gesamtbereich um das Rathaus einschließlich des betreffenden Abschnittes des bisherigen Zehnruutenweges als Fläche für den Gemeinbedarf fest. Im Falle der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sind innerhalb der Baugrundstücksfläche die erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr zu gewährleisten.

7.2 Geplante Ver- und Entsorgung

Für die Fläche des geplanten allgemeinen Wohngebietes sind zur Realisierung der vorliegenden Planung Anschlüsse an die zentralen Ver- und Entsorgungsnetze für **Trinkwasser, Schmutzwasser und Elektroenergie** neu herzustellen. Entsprechende Vereinbarungen mit den jeweiligen Ver- und Entsorgungsunternehmen sind im Rahmen der Erschließung des Plangebietes durch den **Erschließungsträger** zu treffen. (sh. hierzu unter 5.4 Ver- und Entsorgung)

Da die geplanten Erschließungsstraßen und Wege den natürlichen Geländeverlauf berücksichtigen, kann die Schmutzwasserkanalisation weitgehend im freien Gefälle verlegt werden.

Die **Wasser Nord GmbH und Co. KG** teilte mit Schreiben vom 07.11.2007 zum Plangebiet mit:

zur Trinkwassererschließung des Bebauungsplanes Nr. 5 b der Gemeinde Mühlenbecker Land „Teilbereich Gartenstadt Mühlenbeck“ ist es erforderlich zwischen dem Investor und der Wasser Nord einen Erschließungsvertrag abzuschließen.

Die Gemeinde überträgt die Erschließung des Plangebietes einem privaten Erschließungsträger, der die erforderlichen Vereinbarungen mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen treffen wird.

Der **Zweckverband Fließtal** teilte mit Schreiben vom 05.11.2007 zum Plangebiet mit:

zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. 5b der Gemeinde Mühlenbecker Land bestehen seitens des Zweckverbandes „Fließtal“ keine Einwände.

Das Plangebiet kann an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation des Zweckverbandes „Fließtal“ angeschlossen werden.

Wegen des anstehenden relativ bindigen Bodens wird es trotz geplanter unversiegelter Flächen im Straßenraum nicht möglich sein, das gesamte im Straßenraum anfallende **Niederschlagswasser innerhalb der Verkehrsflächen** zu versickern. Wie auch im bisherigen VEP geplant, soll das Niederschlagswasser aus den inneren Erschließungsflächen des Plangebietes einer Regenwasserretentionsfläche innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zugeführt werden. Lediglich das Niederschlagswasser aus dem Einmündungsbereich des Zehnrutenweges, das auch bisher über Einläufe dem Graben südlich des Plangebietes zugeleitet wird, soll auch zukünftig dorthin abfließen.

Bisher läuft das Niederschlagswasser vom höher gelegenen Teil des Plangebietes in Richtung des Grabens südlich des Plangebietes ab. Durch die Ableitung des Niederschlagswassers von den Straßenverkehrsflächen im Plangebiet in die Regenwasserretentionsfläche nordwestlich des Plangebietes wird erreicht, dass dieses Wasser im Falle eines Starkregenereignisses erst mit zeitlicher Verzögerung und dann über einen längeren Zeitraum verteilt das bestehende Grabensystem erreicht. Neben den positiven Auswirkungen auf den Erhalt der Speicherfähigkeit des Niedermoorbodens wird so erreicht, dass der Spitzenwasseranfall im Graben südlich des Plangebietes um die betreffende Menge gemindert wird. Da die Niederschlagsmenge, die im Plangebiet anfällt, sich durch die Planung in der Summe nicht ändert, ein Teil des Niederschlagswassers jedoch nach Realisierung der Planung nicht mehr direkt in den südlich angrenzenden Graben entwässert, sondern in einer Regenwasserretentionsfläche im Nordwesten des Plangebietes zurückgehalten wird, wird eine Mehrbelastung der Anliegenden Grundstücke an der Bahnhofstraße durch Niederschlagswasser aus dem Plangebiet, insbesondere im Zusammenhang mit Starkregenereignissen, durch die vorliegenden Planung vermieden.

Das **Niederschlagswasser, das auf den privaten Baugrundstücken** anfällt, ist gemäß Brandenburgischem Wasserrecht dort zu versickern. Ggf. können hierfür Versickerungsmulden oder Rigolen erforderlich sein. Die Weiterleitung des Niederschlagswassers von Baugrundstücken auf benachbarte Grundstücke oder Verkehrsflächen ist nicht zulässig. Die Sammlung des Niederschlagswassers in Regenwasserzisternen und dessen Nutzung für die Gartenbewässerung wird den zukünftigen Grundstücksnutzern empfohlen, da dies insgesamt kostengünstig und ökologisch vorteilhaft ist.

Der **Zweckverband Fließtal** teilte mit Schreiben vom 30.01.2008 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

wie bereits in unseren Stellungnahmen vom 05.11.2007 bzw. 14.01.2008 mitgeteilt, kann das Plangebiet aus Sicht des Zweckverbandes an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden.

Zur Niederschlagswasserproblematik ist folgendes anzumerken:

Wir halten es für zwingend erforderlich, im B-Plan eine verbindliche textliche Festsetzung zur Rückhaltung des gesamten anfallenden Regenwassers auf den Baugrundstücken aufzunehmen.

Ein allgemeiner Verweis auf das Brandenburgische Wassergesetz, die Erwähnung dieser Forderung in einer „Begründung zum B-Plan“ o. a. sind unzureichend.

Allein schon wegen des im B-Plangebiet bewegten Geländes ist ein spontaner Abfluss von Niederschlagswasser von einzelnen Grundstücken in den öffentlichen Bereich zu erwarten. Im Zusammenhang mit den zunehmenden Starkregenereignissen sind wegen der begrenzten Aufnahmefähigkeit der öffentlichen Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen und dem (unzulässigen) Eintritt von Niederschlagswasser in die Schmutzwasserkanalisation ernsthafte Probleme vorprogrammiert.

Alternativ sollte deshalb geprüft werden, ob nicht von vornherein bei der Unteren Wasserbehörde ein Genehmigungsantrag auf Anschluss der privaten Baugrundstücke an die öffentliche Niederschlagswasseranlage gestellt wird.

Neben starken Niederschlägen ist zukünftig auch mit längeren Trockenperioden zu rechnen. Für die zukünftigen Grundstücksnutzer bietet sich daher die Sammlung des Niederschlagswassers von den Dachflächen und dessen Nutzung für die Gartenbewässerung an. Hierdurch wird zugleich eine Regenwasserretention auf den Grundstücken erreicht. So können die Grundstückseigentümer ihrer Pflicht zur Verbringung des Niederschlagswassers, das auf ihrem Grundstück anfällt, auf dem jeweiligen Baugrundstück nachkommen und zugleich einen wirtschaftlichen Nutzen für sich selbst und einen ökologisch positiven Effekt für den Wasserhaushalt erreichen.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte die **Belange der Unteren Wasserbehörde** mit Schreiben vom 30.10.2007 hierzu wie folgt mit:

„Gegen das geplante Vorhaben, außerhalb von Trinkwasserschutzzonen, bestehen von Seiten der unteren Wasserbehörde grundsätzlich keine Einwände.

Benutzungen von Gewässern (z. B. Entnahme von Grund- bzw. Oberflächenwasser, Abwassereinleitung / Regenwassereinleitung; hier: auch Ableitung von Niederschlagswasser in „Fläche für Feuchtgebiet“, Grundwasserabsenkung) bedürfen gemäß § 2 i. V. m. § 3 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Der Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen ist nach § 20 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. In Bereichen, in denen mit Wasser gefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind die Rechtsvorschriften für den Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen, insbesondere die §§ 19 g-I WHG, sowie § 20 BbgWG einzuhalten.

Das Niederschlagswasser sollte entsprechend § 54 Abs. 4 BbgWG auf den Grundstücken versickert werden.

Die Verlegung von Kanalnetzen, auch die der Regenwasserkanalisation, ist nach § 71 BbgWG genehmigungspflichtig. 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 werden.“

Bei der Herstellung der Erschließungsanlagen sind die Belange des **Brand-, Katastrophenschutzes und Rettungswesens** zu beachten:

- Die Löschwasserversorgung ist entsprechend des Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetzes vom 24.05.2004 unter Beachtung des Regelwerkes „Wasserversorgung Rohrnetz / Löschwasser, Arbeitsblatt 405“, zu gewährleisten.
- Für die Gewährleistung einer schnellen und intensiven Brandbekämpfung sind je nach Art der Bebauung mindestens 48-96 m³ pro Stunde Löschwasser für die Dauer von 2 Stunden bereitzuhalten.
- Die Entfernung der Löschwasserentnahmestellen untereinander sollte 100 bis 120 m, die zum Objekt selbst 300 m nicht überschreiten.

Im Genehmigungsverfahren können weitere Details zum vorbeugenden Brandschutz dargelegt und ggf. hierzu Auflagen erteilt werden.

Die **E.ON edis AG** teilte mit Schreiben vom 30.10.2007 zum Plangebiet mit:

Die elektrotechnische Versorgung für Anschlussbegehrende (Bauherrn, Wohn-, Verwaltungs- und Betreuungseinrichtungen) können wir sicherstellen. Auf Grund guter Erfahrungen in anderen Erschließungsflächen der Gemeinde Mühlenbecker Land sind wir dem privaten Erschließungsträger bzw. der Gemeinde gern behilflich beim Aufbau einer preiswerten Straßenbeleuchtung. Grundgedanke ist, ein direktes Aufklemmen der Straßenlaternen auf das E.ON edis-Versorgungskabel ohne dass ein zusätzliches Beleuchtungsnetz aufgebaut werden muss. Das Ein-/Ausschalten der Laternen erfolgt anhand der standortabhängigen Lichtverhältnisse über einen in integrierten Dämmerungsschalter.

Eine Aussage über den Bedarf für eine weitere Trafostation können wir zum gegenwärtigen Zeitpunkt (ohne Kenntnis der Anschlussleistungen von Bürgersaal, Kinder- und/oder Seniorentagesstätte) leider nicht treffen. Bei Erfordernis werden wir uns genau wie bei Festlegung neuer oder

umzuverlegender Trassen rechtzeitig mit dem Bauamt/Investor/ Grundstückseigentümer in Verbindung setzen.

Die Bereitstellung von Baustrom wird aus der Trafostation am Rathaus St. Zehnrutenweg erfolgen. **Prinzipiell ist die Stromversorgung im B-Plangebiet sichergestellt.**

...

Im Weiteren möchten wir auf allgemeine technische Anforderungen zur Gewährleistung einer stabilen Stromversorgung hinweisen.

Im dargestellten Gebiet befinden sich Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens (1 kV und Mittelspannungskabel der Spannungsebene 20 kV). Im Rahmen vorhabenkonkreter Planungen halten wir deshalb eine Rücksprache mit uns für erforderlich.

- Bei Erneuerungs- und Erweiterungsmaßnahmen im Niederspannungsnetz werden innerhalb geschlossener Bebauungen grundsätzlich Kabel verlegt.
- Der Ausbau des Mittelspannungsnetzes erfolgt innerhalb geschlossener Bebauungen ebenfalls per Kabel.

Für den Anschluss von Neukunden werden unsere Nieder- und Mittelspannungsnetze entsprechend der angemeldeten Leistung und der jeweils geforderten Versorgungssicherheit ausgebaut bzw. erweitert und gegebenenfalls neue Transformatorenstationen errichtet. Vorzugsweise werden dafür vorhandene bzw. im öffentlichen Bauraum befindliche Leitungstrassen genutzt und Möglichkeiten der koordinierten Leitungsverlegung mit anderen Versorgungsleitungen geprüft. Für neu zu errichtende Transformatorenstationen werden grundsätzlich Grundstücke, die sich im Eigentum der Stadt befinden, genutzt.

Da dem vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf keine konkreten Bedarfsangaben für die einzelnen Erschließungsflächen zu entnehmen sind, können wir zum jetzigen Zeitpunkt keine perspektivisch benötigten Flächen für neue Trassen bzw. Stationsstandorte benennen. Auf jeden Fall sollten bei zukünftigen Planungen unsere vorhandenen Leitungstrassen und Stationsstandorte berücksichtigt und gesichert werden.

Nachfolgend möchten wir Ihnen allgemeine Hinweise zur Kenntnis geben, die Sie bitte bei der weiteren Planung im o. g. Bereich berücksichtigen möchten:

Grünplanung

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, achten wir darauf, unsere Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Wir halten es daher für erforderlich, im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen eine Abstimmung mit uns durchzuführen. Dazu benötigen wir dann einen Lageplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500, in dem die geplanten Baumstandorte eingetragen sind.

Kabel

Zu unseren vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Die gegebenen Hinweise sind bei der Erschließungsplanung zu beachten. Die „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.ON edis AG“, die „Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.ON edis AG“ sowie die Offerte Dienstleistung Straßenbeleuchtung, die der o. g. Stellungnahme beiliegen, können bei der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Mühlenbecker Land eingesehen werden.

Mit Schreiben vom 10.01.2008 teilte die **E.ON edis AG** zum Entwurf des Bebauungsplanes ergänzend mit:

*Wir sehen unsere Belange in Punkt 5.4 und 7.2 hinreichend dargestellt, bemerken jedoch in der Zeichnung zum städtebaulichen Entwurf (S. 41 und 83) nahe der bestehenden Trafostation am Alten Rathaus **zwei recht unzumutbar platzierte „Planbäume“.***

Zur Gewährleistung eines ungehinderten Zugang an die Station durch Personal, neue Kabelanschlüsse oder Kranaufstellungen zum Wechsel des Transformators über das abnehmbare Gebäudedach, sollte vor der Station (auch bei Verlegen des Zehnrutenweges) eine befestigte Zufahrt/Freifläche bis zur Straße verbleiben.

Die Darstellung der Bäume im städtebaulichen Entwurf hat keine Verbindlichkeit. Zur Vermeidung von Irritationen wurde der städtebauliche Entwurf jedoch entsprechend dem Hinweis geändert.

Die **WGI - Westfälische Gesellschaft für Geoinformatik und Ingenieurdienstleistungen mbH** teilte im Auftrag der **EMB Erdgas Mark Brandenburg GMBH** zum Plangebiet mit Schreiben vom 29.10.2007 mit, dass sich im Plangebiet Leitungen und Anlagen zur Erdgasversorgung befinden. Im Verlauf des bisherigen Zehnrutenweges war eine in dem der Stellungnahme beiliegenden Plan eine Gasversorgungsleitung eingetragen, die von der L 21 (Hauptstraße / Liebenwalder Chaussee) aus mit Hausanschlüssen das im Plangebiet vorhandene Wohnhaus sowie den Neubau des Rathauses erschließt und dort endet. In den

das Plangebiet umgebenden Straßen (Liebenwalder Chaussee, Hauptstraße, Bahnhofstraße) waren ebenfalls Gasversorgungsleitungen dargestellt. In der Stellungnahme heißt es:

„...“

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 Realisierung des o.a. Bebauungsplanes bestehen seitens MBB zur Zeit 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 MBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitung mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung und zu pflanzendem Baum eine PVC-Baumschutzplatte oder eine Folie mit einer Mindestwanddicke von 2 mm 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.“

Die vorhandenen Versorgungsleitungen sind bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Die **Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH** teilte mit Schreiben vom 15.10.2007 zum Plangebiet mit:

„im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Deutschen Telekom AG, die aus den beigefügten Plänen ersichtlich sind.“

In den der Stellungnahme beiliegenden Planunterlagen waren Leitungen und Hausanschlüsse im Plangebiet im Bereich des vorhandenen Zehnruutenweges dargestellt. Weiter heißt es in der Stellungnahme:

„Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe unserer Tk-Linien ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher durch die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL NO, PTI 22, Parkstr. 5, 14641 Nauen (Besucheranschrift), Tel.: (03 31) 123-79122 in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen und die Bauausführenden immer die "Anweisung zum Schütze unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom AG bei Arbeiten anderer (Kabelschutzanweisung)" -siehe Anlage- beachten, um Schäden am Eigentum der Deutschen Telekom zu vermeiden.

(Die Kabelschutzanweisungen können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.)

Zur weiteren telekommunikationstechnischen Versorgung innerhalb des Geltungsbereiches ist die Verlegung neuer Tk-Linien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf (Postanschrift) so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.“

Die vorhandenen Versorgungsleitungen sind bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. (sh. hierzu auch unter 5.4)

Mit Schreiben vom 07.01.2008 teilte die **Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH** zum Entwurf des Bebauungsplanes ergänzend mit:

Von Ihrem geplanten Bauvorhaben werden vorhandene Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG betroffen, die während der Bauzeit durch geeignete Maßnahmen zu sichern sind.

Spätere besondere Anlagen sind nach Möglichkeit so zu planen und auszuführen, dass sie die vorhandenen Telekommunikationslinien nicht störend beeinflussen (siehe Telekommunikationsgesetz (TKG) vom 26.06.04, § 75). Beachten Sie bei der Planung Ihres Vorhabens die „Anweisung zum Schütze unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom AG bei Arbeiten anderer“ (Kabelschutzanweisung) und die „Erläuterungen der Zeichen und Abkürzungen in den Lageplänen der DTAG“.

Die beigefügten Lagepläne der Deutschen Telekom AG entsprechen nur dem derzeitigen Stand. Änderungen oder Errichtungen von TK -Linien sind bis zum Beginn der Arbeiten möglich. Wir bitten daher, diese Pläne nicht zur Bauausführung zu verwenden.

*Bitte weisen Sie die bauausführende Firma an, unter Angabe unserer **Reg.-Nr.: 12904878** sich rechtzeitig vor Baubeginn mit dem zuständigen Ressort „Produktion Technik Infrastruktur 22“ (PTI 22) in der Parkstr.5, 14641 Nauen.Tel. (0331) 123 79104 in Verbindung zu setzen, um sich über*

das Vorhandensein und die Lage von Telekommunikationsanlagen zu erkundigen. Sie werden mit der Übergabe von Planunterlagen in die örtliche Lage unserer Telekommunikationslinien eingewiesen.

Sollte es durch Ihr Vorhaben erforderlich sein, dass vorhandene Telekommunikationsanlagen verlegt oder verändert werden müssen, so ist dies ebenfalls rechtzeitig bei unserem PTI 22 zu beauftragen, damit die erforderlichen Maßnahmen eingeleitet werden können. Dafür wird ein Vorlauf von 3 Monaten benötigt. Die daraus erwachsenden Kosten sind nach dem Verursacherprinzip zu erstatten, soweit nicht § 75 TKG zutrifft.

Für Kreuzungen und Näherungen von Fernmeldekabeln mit Starkstromkabeln weisen wir auf die VDE-Bestimmungen 0100 Teil 520 Abschnitt 12 und 0800 Teil 4 Abschnitt 7.3.1 hin.

Gestatten Sie uns mit diesem Schreiben Ihr Interesse an unserem kostenlosen Internetdienst "Trassenauskunft Kabel via Internet" zu wecken. Er bietet Ihnen die Möglichkeit, sich selbstständig über das Trassennetz der Deutschen Telekom zu informieren.

Zu den Vorteilen die sich für Sie daraus ergeben (siehe beigefügten Flyer), zählt auch der Wegfall der zum Teil erheblichen Wartezeiten.

Für Rückfragen hierzu melden Sie sich bitte bei Herrn Engel unter der Rufnummer (0331) 123 78821.

Benötigen Sie noch weitergehende Informationen oder haben Sie Fragen zu den übersandten Unterlagen, dann rufen Sie bitte zurück.

7.3 Abfallentsorgung

(sh. hierzu auch 5.3)

Für die Beseitigung der Abfälle aus privaten Haushalten und anderen Herkunftsbereichen ist der Landkreis Oberhavel als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger zuständig.

Hinsichtlich der straßenmäßigen Erschließung ist zu berücksichtigen, dass die Hausmüllentsorgung durch das beauftragte Entsorgungsunternehmen unter Einhaltung folgender Voraussetzungen gewährleistet werden kann:

- Belastbarkeit der zu befahrenden Straßen und Wege durch dreiachsige Fahrzeuge mit einer Einzelachslast von 10 t [§ 34 (4) Pkt. 1 StVZO].
- Müllbehälterstandplätze und Zuwegungen sind so anzulegen, dass sie den Erfordernissen der Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung VBG 126 entsprechen.
- Fahrbahnbreiten und Fahrkurven einschließlich notwendiger Wendeanlagen sind für die Benutzung durch dreiachsige Müllfahrzeuge auszuliegen (EAE 85/95 ist zu beachten).

Die Erfordernisse der jeweils gültigen Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel sind zu berücksichtigen.

7.4 Ruhender Verkehr

Für das Plangebiet gilt die Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung).

Bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sind die erforderlichen Stellplätze nach Maßgabe dieser Satzung herzustellen. In der Satzung ist entsprechend der jeweiligen Nutzungsart die Zahl der erforderlichen Stellplätze angegeben.

8. Durchführung des Vorhabens, Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich mit Ausnahme der vorhandenen Fläche des Rathauses und der Gemeindeverwaltung sowie des Flurstückes des Zehnrutenweges nicht in kommunalem Eigentum. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist kirchliches Eigentum, eine Teilfläche befindet sich in privatem Besitz.

Die Durchführung der erforderlichen öffentlichen Erschließung wird durch entsprechende Verträge einem privaten Erschließungsträger übertragen.

9. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf kommunale und auf private Belange

Der vorliegende Bebauungsplan überlagert in seinem Geltungsbereich den bisherigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP). Er setzt, ebenso wie der bisherige VEP, Gemeinbedarfsnutzungen sowie Nutzungen des allgemeinen Wohngebietes als zulässig fest. Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung bleibt der vorliegende Bebauungsplan jedoch weit hinter den Festsetzungen des bisherigen VEP zurück: Die Zahl der zu errichtenden Wohnungen verringert sich von bisher ca. 250 auf etwa 123 WE. Die Flächen für den Ausgleich nach dem Naturschutzrecht werden vergrößert, die Erschließung und die Lage der zu bebauenden Fläche werden so verändert, dass sie nicht mehr im LSG liegen.

Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte Entwicklung des Plangebietes, die zugleich den landschaftlichen Gegebenheiten gerecht wird. Der Standort des Rathauses und der Gemeindeverwaltung kann für ergänzende Nutzungen des Gemeinbedarfs weiterentwickelt werden. Im Ergebnis der Überarbeitung des Erschließungskonzeptes wird der Sitz der Gemeindeverwaltung besser in die Siedlungsstruktur eingebunden und es werden neue innerörtliche Wegebeziehungen entwickelt, die den Zugang zum Landschaftsraum verbessern. Zugleich wird eine wesentliche Voraussetzung für eine angemessene Neugestaltung des Rathausumfeldes geschaffen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes einschließlich der erforderlichen Erschließungsanlagen geschaffen. Die geplante Bebauung entspricht dem heutigen Bedarf, der sich vorrangig auf selbstgenutztes Wohneigentum konzentriert. Zugleich sind im Plangebiet auch die das Wohnen ergänzenden Nutzungen zulässig, die das Gebiet beleben und einzelne wohnnahe Arbeitsplätze ermöglichen sollen.

Die Entwicklung des vorliegenden Siedlungsbereiches in der Nähe des Angers von Mühlenbeck stärkt den historischen Ortskern.

Durch die festgesetzte kleinteilige Bebauung, die Mindestgrundstücksgröße sowie die Pflanzbindungen im Plangebiet wird die Entwicklung eines Gebietes mit hoher Wohnqualität und starker Durchgrünung gesichert.

Mit der Realisierung der geplanten Bebauung wird das Nutzungsklientel für selbstgenutztes Wohneigentum an den Standort gebunden. Hierdurch wird das entsprechende Steueraufkommen für die Gemeinde langfristig gesichert.

Die **Industrie- und Handelskammer IHK Potsdam** gab mit Schreiben vom 30. 10. 2007 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes folgenden Hinweis:

seitens der Industrie- und Handelskammer Potsdam wird darauf hingewiesen, dass Ausführungen zur Änderung bestehender Baurechte erforderlich sind, da eine erhebliche Reduzierung der Nutzungsdichte sowie Änderungen der Art der baulichen Nutzung durch die Überplanung des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 5 „Gartenstadt Mühlenbeck“ geplant sind, in dem verdichtete Wohnbebauung sowie gewerbliche Nutzungen (insbesondere Einzelhandel) vorgesehen sind (vgl. Begründung Seite 7)

Insbesondere ist beim Entzug von Baurechten darauf einzugehen, welche Auswirkungen für die Grundeigentümer zu erwarten sind. Negative Auswirkungen sollten vermieden werden, um Schäden für die Eigentümer abzuwenden und langwierige Gerichtsverfahren zu vermeiden, die den Planungs- und Umsetzungsprozess behindern könnten.

Die Realisierung der vorliegenden Planung, insbesondere die Herstellung der Erschließungsanlagen, wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Die Grundstückseigentümer, bzw. -verfügungsberechtigten, sind somit in die vorliegende Planung einbezogen und tragen diese mit. Insofern sind erhebliche nachteilige wirtschaftliche Auswirkungen, die zu Schadenersatzforderungen gegen die Gemeinde führen könnten, nicht zu erwarten.

10. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Natur und Landschaft - Grünordnerischer Fachbeitrag

10.1. Vorbemerkungen

Gemäß §1a(3) Satz 1 BauGB sind die voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in §1(6)7.a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach §1(1)7. BauGB zu berücksichtigen.

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

Im bisherigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) sind Festsetzungen zum Ausgleich des Eingriffes nach dem Naturschutzrecht enthalten, die der VEP bei seiner Realisierung verursacht hätte.

Im Rahmen dieses grünordnerischen Fachbeitrages wird der bisher zulässige Eingriff gemäß VEP dem zulässigen Eingriff gemäß dem vorliegenden Bebauungsplan gegenübergestellt und die Übernahme der Kompensationsmaßnahmen aus dem bisherigen VEP in den Bebauungsplan begründet. Zugleich wird der Zustand von Natur und Landschaft nochmals erfasst und in dieser Begründung dargestellt.

10.2 Bestand im Plangebiet, bisher zulässiger Eingriff

10.2.1 Bisher zulässige Nutzungen im Plangebiet

Die zulässigen Nutzungen im Plangebiet und die sich hieraus ergebenden **zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft** ergeben sich aus dem **bisherigen Vorhaben und Erschließungsplan**, soweit er die Fläche des hier vorliegenden Bebauungsplanes umfasst.

Für die **gegenüber dem VEP ergänzten Flächen** ergeben sich die zulässigen Eingriffe wie folgt:

Teilfläche	zulässig Eingriffe Bestand
Rathausesgrundstück und angrenzende Verkehrsfläche Zehnrutenweg (Flur 4 Flurst. 1224/78, 1225/78 189/1,189/2)	bebaut nach §34 BauGB bzw. öffentliche Straßenverkehrsfläche
Wiesenfläche, Meliorationsgräben (Flur 4 Flurstücke 592, 604; Flur 2 Flurstück 78/1)	Fläche für die Landwirtschaft, Meliorationsgräben, die dem Wasser- und Bodenverband unterstehen

10.2.2 Boden, Grundwasser

Entsprechend der Bodenübersichtskarte des Landes Brandenburg sind im Plangebiet folgende Boden- und Grundwasserverhältnisse vorhanden:

Im Plangebiet steht **östlich des Zehnrutenweges** überwiegend Braunerde an. Hierbei kann es sich teilweise auch um lessivierte Braunerde aus Sand über Schmelzwassersand oder Fahlerde aus Sand über Lehm handeln. Grund- oder Stauwassereinfluss ist hier vorherrschend nicht zu erwarten. Das Ertragspotenzial des Bodens ist mit einer Bodenzahl, die überwiegend unter 30, teilweise auch zwischen 30 und 50 liegt, eher mäßig.

Östlich des Zehnrutenweges befinden sich oberflächlich anstehende Grundwassergeringleiter mit hohem Sandgehalt (vorwiegend Geschiebemergel und -lehme des Brandenburger Stadiums der Weichselkaltzeit). Hier ist das Rückhaltevermögen für das Sickerwasser hoch und somit ein Schutz durch Grundwasserüberdeckung für den Grundwasserkomplex 2 gegeben.

Westlich des Zehnrutenweges befindet sich Erdniedermoorboden aus Torf, überwiegend über Flusssand, gering verbreitet auch über Mudde. Hier ist mit einem vorherrschend hohen Grundwasserstand zu rechnen.

Die Bodenzahl liegt hier vorherrschend zwischen 30 und 50 und somit für märkische Verhältnisse im mittleren Bereich.

Westlich des Zehnrutenweges steht Torf an und es sind weitgehend ungedeckte Grundwasserleiter vorhanden, wie es für die Niederungen der Urstromtäler typisch ist. Der Grundwasserkomplex 1 ist hier weitgehend ungeschützt, da das Rückhaltevermögen für das Sickerwasser nur sehr gering ist.

10.2.3 Klima, Luft

Klimatisch ist das Mühlenbecker Land dem schwach maritim beeinflussten Nordbrandenburger Klima zuzuordnen. Die mittlere Jahrestemperatur liegt zwischen 8,5°C und 9,0°C. Die durchschnittliche Schwankung im Jahresgang beträgt 18°. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt 550mm.

Das Plangebiet befindet sich in einem kleinklimatisch entlasteten Gebiet. Es ist umgeben von Bereichen mit geringer Bebauungsdichte bzw. freier Feldflur und wird vor allem aus Westen von Frischluft durchzogen. Die gehölzfreien Landwirtschaftsflächen im Plangebiet bieten dem Wind keinen Widerstand, sodass es bei hohen Windgeschwindigkeiten zu verstärkter Austrocknung und Bodenerosion kommen kann. Dort, wo Gehölze oder Gebäude nicht vorhanden sind, ist die Wärmespeicherkapazität gering und es fehlt an beschatteten Bereichen. Dem entsprechend ist auf den entsprechenden Flächen für die Landwirtschaft eine schnelle Erwärmung bei Sonneneinstrahlung gegeben und die Temperaturschwankungen zwischen Tag und Nacht sind groß.

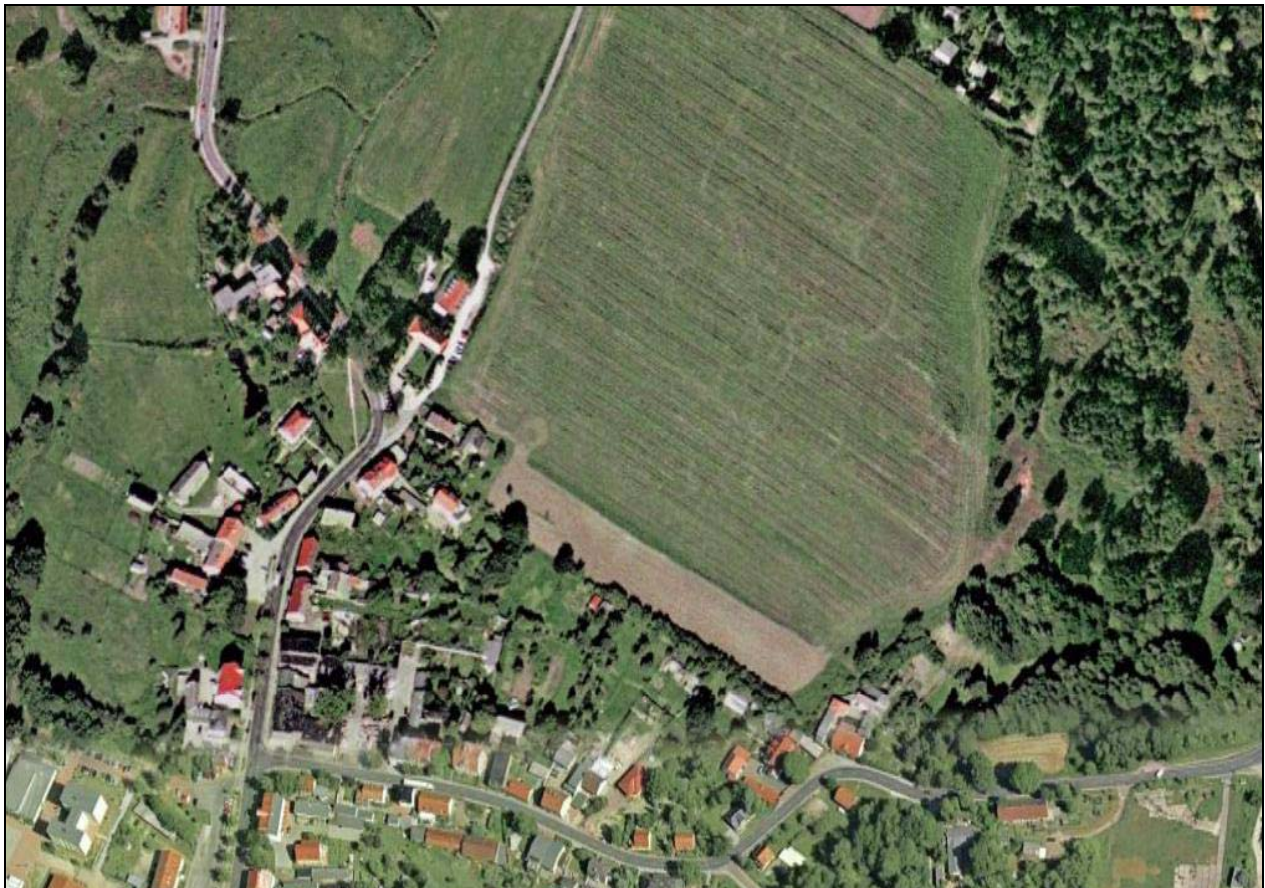
Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt nach folgenden Kriterien:

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

Die Bau- und Erschließungsflächen im Plangebiet werden gegenwärtig von Biotoptypen mit geringer Wertigkeit eingenommen. Biotope mittlerer Wertigkeit sind im Plangebiet im Bereich der geplanten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorhanden. Bei Umsetzung entsprechender Entwicklungsmaßnahmen besteht hier teilweise das Potenzial zur Entwicklung von Biotopen hoher Wertigkeit, die gemäß § 32 BbgNatSchG geschützte Biotope sind.

Der vorliegende Bebauungsplan verursacht keinen Eingriff in Biotope mittlerer oder hoher Wertigkeit oder in geschützte Biotope. Der Eingriff in Biotope mit geringer Wertigkeit wird gegenüber dem nach bisherigen VEP zulässigen Eingriff verringert.

10.2.4.2 Flora - Baumbestand



Das Plangebiet umfasst neben den bebauten Flächen des Rathauses und eines Einfamilienhauses Acker- und Wiesenflächen mit Meliorationsgräben.

Im Rathausumfeld sind mehrere Laubbäume vorhanden, die der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land unterliegen. Am östlichen und südlichen Rand der Ackerfläche östlich des Zehnruutenweges befinden sich Gehölzstrukturen, die das Landschaftsbild prägen. (sh. folgende Abb.)



Ackerfläche östlich des Zehnruutenweges mit säumenden Gehölzstrukturen

Westlich des Zehnruutenweges befinden sich Wiesenflächen

Die Acker- und Wiesenflächen werden intensiv genutzt.

Folgende Arten sind auf den Wiesenflächen und an den Ackerrändern vorhanden

- *Agropyron repens* Kriechende Quecke
- *Anthemis arvensis* Acker-Hundskamille
- *Arrhenatherum elatius* Glatthafer
- *Atriplex patula* Ruten-Melde
- *Chenopodium album* Gemeiner Gänsefuß
- *Conyza canadensis* Kanadischer Katzenschweif (überall insbesondere in Beständen mit:
- *Apera spica-venti* (nahezu überall)
- *Cirsium arvense* Acker-Kratzdistel (kleinflächige Bestände vor allem im Süden)
- *Sisymbrium loeselii*
- *Rumex crispus* (aspektbildend zusammen mit *Vicia cracca* und *Phalaris arundinacea*)
- *Oenothera biennis* Gewöhnliche Nachtkerze
- *Solidago canadensis* Kanadische Goldrute
- *Tanacetum vulgare* Rainfarn

Darüber hinaus finden sich in den Wiesenflächen abgedriftete Sämlinge aus umliegenden Ackerkulturen.



Gehölzrand östlich der o. g. Ackerfläche



Gehölzrand südlich der o. g. Ackerfläche

Folgende Gehölze dominieren hier:

- *Acer negundo* (Eschenahorn)
- *Robinia pseudoacacia* (Robinie)
- *Quercus robur* (Stiel-Eiche)
- *Syringa x vulgaris* (Flieder) (Gehölzstreifen am Südrand)

Die o. g. vorhandenen Heckenstrukturen werden als zu erhaltend im Bebauungsplan festgesetzt.



Baumbestand im Rathausumfeld (Stellplatzbereich)



Silber-Linden nördlich des neuen Verwaltungsgebäudes



Pappeln am Ostrand des denkmalgeschützten Vorplatzes des alten Rathauses



Entlang der Liebenwalder Chaussee (L21) sind Stiel-Eichen als Straßenbäume vorhanden, die außerhalb des Plangebietes liegen. Sie sind ortsbildprägend und in gutem Zustand.

Durch die Änderung der geplanten Erschließungsführung gegenüber dem bisherigen VEP ist ein Eingriff in den Straßenbaumbestand der L21 durch den Bebauungsplan nun nicht mehr erforderlich.

Auf Grund der geplanten Erschließung und der geplanten Bebauung im WA sind keine Baumfällungen erforderlich. Soweit sich im Rahmen der weiteren Entwicklung auf dem vorhandenen Baugrundstück des Rathauses Baumfällungen erforderlich machen, regelt die Genehmigungsbedürftigkeit sowie den hierfür erforderlichen Ausgleich die Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land.

10.2.4.3 Fauna

Die weitgehend gehölzfreie Ackerfläche im Plangebiet lässt eine besonders vielfältige Fauna nicht zu. Die unbebaute Fläche des Plangebietes bietet Kleinsäugetern, Vögeln und Insekten gegenwärtig nur geringwertigen Lebensraum. Auf der Ackerbrachfläche sind wegen der direkten Nachbarschaft umgebender Bebauung Wiesenbrüter (Kiebitze, Brachvogel) kaum zu erwarten. In den aufgewachsenen Gehölzbeständen am Rand des Plangebietes ist mit Vogelnestern zu rechnen. Die Gehölzbestände werden unter anderem deshalb mit einem Erhaltungsgebot gesichert. Auf die Belange des Artenschutzes wird im folgenden Abschnitt eingegangen.

10.2.4.4 Möglicher Eingriff in geschützte Arten

10.2.4.4.1 Rechtliche Grundlagen des Artenschutzes

10.2.4.4.1.1 Rechtliche Grundlagen für besonders geschützte Arten

Gemäß §10(2)10. BNatSchG sind **besonders geschützte Arten**

a) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang A oder B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wild lebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (ABl. EG 1997 Nr. L 61 S. 1, Nr. L 100 S. 72, Nr. L 298 S. 70), die zuletzt durch die Verordnung (EG) Nr. 1579/2001 vom 1. August 2001 (ABl. EG Nr. L 209 S. 14) geändert worden ist, aufgeführt sind,¹

b) nicht unter Buchstabe a fallende

aa) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) aufgeführt sind, bb) "europäische Vogelarten",

c) Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 52 Abs. 1 aufgeführt sind,

Die **Bundesartenschutzverordnung** vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258 (896)), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Dezember 2007 (BGBl. I S. 2873) regelt unter § 1 **Besonders geschützte und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten**, welche Tier- und Pflanzenarten unter besonderen bzw. strengen Schutz gestellt werden.

10.2.4.4.1.2 Rechtliche Grundlagen für streng geschützte Arten

Gemäß §10(2)11. BNatSchG sind **streng geschützte Arten**

besonders geschützte Arten, die

a) in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97, (Verordnung (EG) Nr. **338/97** des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels ..., geändert durch **VO (EG) Nr. 1332/2005** zur Änderung der Anhänge der VO (EG) Nr. 338/97)

b) in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG, (FFH-Richtlinie)

c) in einer Rechtsverordnung nach § 52 Abs. 2 aufgeführt sind,

10.2.4.4.1.3 Rechtliche Grundlagen des Bezugs des Artenschutzes zur Bauleitplanung

Das **Bundesnaturschutzgesetz** vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. Dezember 2007 (BGBl. I S. 2873; 2008, 47) enthält in **§ 42 Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten**.

Mit Bezug auf die Bauleitplanung heißt es in **§42(5) BNatSchG**

*(5) 1Für nach § 19 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie **nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Sinne des § 21 Abs. 2 Satz 1** gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe von Satz 2 bis 7.*

2Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

3Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

¹ geändert durch **VO (EG) Nr. 1332/2005** zur Änderung der Anhänge der VO (EG) Nr. 338/97)

4Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.

5Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.

6Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Sinne des § 21 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG sind:

Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 des Baugesetzbuchs, während der Plan-aufstellung nach § 33 des Baugesetzbuchs und im Innenbereich nach § 34 des Baugesetzbuchs (, auf die) die §§ 18 bis 20 nicht anzuwenden (sind).

Für die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben regelt das BauGB:

§ 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

(1) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die nachfolgenden Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden.

(2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen.

(3) Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden.

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

(4) Soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Kommission anzuwenden.

10.2.4.4.2 Für das Plangebiet in Betracht kommende Arten mit Anforderungen bezüglich des Artenschutzes

Wegen der bisherigen landwirtschaftlichen, gärtnerischen bzw. baulichen Nutzung des Plangebietes ist mit dem Vorkommen geschützter Pflanzenarten im Plangebiet kaum zu rechnen.

Für geschützte Tierarten könnten Teile des Plangebiets, die für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen sind, zumindest für den vorübergehenden Aufenthalt, geeignete Lebensbedingungen bieten.

Folgende Arten mit folgendem Schutzstatus könnten im Plangebiet auftreten:

Gruppe	gültiger Name	deutscher Name	WA Washingtoner Artenschutz- übereinkommen COP13, Anhang:	EG EG Verordnung 1332/05, Anhang:	FFH FFH Richtlinie EG 2006/105 Anhang:	VSR Vogel- schutz- richtlinie, Anhang:	BV BArtSchV Novellie- rung Anhang:	BG streng bzw. besonders ge- schützt nach BNatSchG, Anhang: (b- besonders geschützt) s- streng geschützt)
Vögel	Parus major	Kohlmeise				Art. 1		b
	Parus caeruleus	Blaumeise				Art. 1		b
	Poecile montana	Weidenmeise				Art. 1		b
	Aegithalos caudatus	Schwanzmeise				Art. 1		b

Gruppe	gültiger Name	deutscher Name	WA Washingtoner Arten- schutz- übereinkom- men COP13, Anhang:	EG EG Verord- nung 1332/05, Anhang:	FFH FFH Richtlinie EG 2006/105 Anhang:	VSR Vogel- schutz- richtlinie, Anhang:	BV BArtSchV Novellie- rung Anhang:	BG streng bzw. besonders ge- schützt nach BNatSchG, Anhang: (b- besonders geschützt) s- streng geschützt)
	Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz				Art. 1		b
	Phoenicurus ochruros	Hausrotschwanz				Art. 1		b
	Sitta europaea	Kleiber				Art. 1		b
	Certhia brachydactyla	Gartenbaumläufer				Art. 1		b
	Pyrrhula pyrrhula	Gimpel				Art. 1		b
	Turdus merula	Amsel				Art. 1		b
	Pica pica	Elster				Art. 1		b
	Corvus corone	Nebelkrähen				Art. 1		b
	Passer domesticus	Haussperling				Art. 1		b
Amphibien	Bufo bufo	Erdkröte					1	b
	Rana temporaria	Grasfrosch					1	b
Reptilien	Anguis fragilis	Blindschleiche					1	b
	Natrix natrix	Ringelnatter					1*	b
	Lacerta vivipara	Waldeidechse					1* 1**	b
Säugetiere	Rhinolophus ferrumequinum	große Hufeisennase			IV II			s
	Rhinolophus hipposideros	Kleine Hufeisennase)			IV II			s
	Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus			IV II			s
	Myotis myotis	großes Mausohr			IV II			s
	Nyctalus noctula	Abendsegler			IV			s
	Myotis daubentoni	Wasserschneckenfledermaus			IV			s
	Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus			IV			s
	Sciurus vulgaris	Eichhörnchen					1	b
	Erinaceus europaeus	Igel					1	b
	Talpa europaea	Maulwurf					1	b
Insekten	Oryctes nasicornis	Nashornkäfer					1	b
	Vespa crabro	Hornisse					1	b

* Ausgenommen die nach § 10 Abs. 2 Nr.10 Buchstabe b Doppelbuchstabe aa des Bundesnaturschutzgesetzes geschützten Arten und Unterarten.

** Eine oder mehrere Unterarten dieser Art sind streng geschützt.

Vorstehend sind die für das Plangebiet in Betracht kommenden Arten mit Anforderungen bezüglich des Artenschutzes aufgeführt. Insbesondere für geschützte Vögel, Amphibien, Reptilien, Fledermäuse und andere Kleinsäuger sowie Insekten könnte das Plangebiet – hier insbesondere die für Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehenen Teilflächen - teilweise einen geeigneten Lebensraum bieten.

Es haben sich jedoch bisher keine Anhaltspunkte für das tatsächliche Vorhandensein von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten dieser Arten im Plangebiet ergeben.

Gegenüber dem bisher rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan wird durch den vorliegenden Bebauungsplan das geplante Maß der baulichen Nutzung erheblich reduziert. Der vorhandene Gehölzsaum angrenzend an das FFH / NSG / LSG wird im Unterschied zum bisherigen VEP als zu erhaltend festgesetzt und ergänzt. Hierdurch verbessert sich die Qualität des Plangebietes als potenzieller Lebensraum auch für geschützte und besonders geschützte Arten im Vergleich zum bisher rechtskräftigen VEP.

Falls zu einem späteren Zeitpunkt Anhaltspunkte für das Vorhandensein geschützter Arten im Plangebiet bestehen, sind die entsprechenden rechtlichen Anforderungen zu beachten.

Zu den ggf. notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung möglicher Eingriffe in geschützte Tierarten sh. unter. 10.6.7.

10.2.5 Landschafts- und Ortsbild



Das Ortsbild ist im Bereich des Plangebietes durch das abrupte Ende der bebauten Ortslage am Rathaus geprägt, auf das die Hauptstraße, vom Anger kommend, erwartungsvoll zuführt.



Der Rathausvorplatz des historischen Rathauses, der wie das Rathaus selbst unter Denkmalschutz steht, liegt in einem noch provisorisch wirkenden Erschließungsumfeld.



Vom Zehnruetenweg aus weitet sich neben dem Rathaus und der neu errichteten Gemeindeverwaltung der Blick über eine Ackerfläche.



Vom Rathaus aus kann man in nördlicher Richtung weit über das Plangebiet hinaus bis zu einzelnen Gehöften am Zehnruetenweg schauen, die heute vorrangig der Wohnnutzung dienen. In östlicher Richtung zeichnen sich hinter der Baumkulisse des Fließbereiches die Windräder des Windparks in Schönerlinde ab.

Durch den Bebauungsplan wird das Orts- und Landschaftsbild neu gestaltet. Das Rathaus und der Verwaltungsneubau werden in einen neuen städtebaulichen Zusammenhang gestellt. Mit der geplanten Bebauung verschiebt sich der Schwerpunkt des Ortsteiles in Richtung Rathaus. Die ortsbildprägenden Gehölzstrukturen an den Rändern des Plangebietes bleiben erhalten und werden an den geplanten Siedlungsrändern fortgeführt.

10.3 Ermittlung des Eingriffes in Natur und Landschaft aufgrund der vorliegenden Planung

Im Folgenden werden die im Plangebiet bisher gemäß VEP zulässigen Nutzungen sowie die geplanten Nutzungen gemäß vorliegendem Bebauungsplan in Bezug auf die Flächengröße und die mögliche Versiegelung verglichen:

Nutzung	Bestand bzw. Festsetzung gemäß VEP			Festsetzung gemäß vorliegendem Bebauungsplan			Bilanz	
	Grundstücksfläche	zulässige Versiegelung		Grundstücksfläche	zulässige Versiegelung		Grundstücksfläche	zulässige Versiegelung
Gemeinbedarf gemäß VEP (Kita)	0,43	bei GRZ 0,35 zuzügl. 50% Überschreitung $0,75 \cdot 0,525 =$	0,394	0,76	$0,76 \cdot 0,8 =$	0,608	+0,01	+0,214
Gemeinbedarf Bestand (Flurst. 1225/78: Rathaus und Gemeindeverwaltung, außerhalb VEP)	0,32							
allgemeines Wohngebiet (einschließlich zugehöriger Gartenbereiche)	7,43	bei GRZ 0,35 zuzügl. 50% Überschreitung $7,43 \cdot 0,525 =$	3,901	7,38	$7,38 \cdot 0,375 =$	2,767	-0,05	-1,134
Straßenverkehrsflächen einschließlich Verkehrsgrün	1,90	$1,90 \cdot 0,75 =$	1,425	1,57	$1,57 \cdot 0,75^{***} =$	1,177	-0,33	-0,248
Zwischensumme Bau- und Verkehrsflächen	10,08		5,72	9,71		4,552	-0,37	-1,168
Fläche für Maßnahmen gem. §9(1)20. BauGB	2,24			2,87			+0,63	

Nutzung	Bestand bzw. Festsetzung gemäß VEP		Festsetzung gemäß vorliegendem Bebauungsplan			Bilanz	
	Grundstücksfläche	zulässige Versiegelung	Grundstücksfläche	zulässige Versiegelung	Grundstücksfläche	zulässige Versiegelung	
Fläche für die LW (bisher außerhalb VEP einschl. Entwässerungsgräben)	0,46		0		-0,46		
öffentliche Grünfläche	0		0,20		+0,20		
gesamt	12,78		12,78				

***Für die Straßenverkehrsflächen wird eine 75% Versiegelung zugrundegelegt. Dabei wird ein Anteil von 25% für Randstreifen, Versickerungsflächen und Baumstandorte berücksichtigt (bei 10m Gesamtbreite: 4,75m Fahrbahn+1,5m Gehweg=62,5% Befestigung + 2 Baumreihen bzw. bei 8m Gesamtbreite: 4,75m Mischverkehrsfläche= 59,4% Befestigung + 1 Baumreihen; hinzu kommen Zufahrten und Borde)

Der vorliegende Bebauungsplan verringert den Eingriff in Natur und Landschaft gegenüber dem bisherigen VEP wesentlich. Die für Bau- und Straßenverkehrsflächen in Anspruch zu nehmenden Grundstücksflächen verringern sich um 0,37ha. Die auf diesen Flächen zulässige Versiegelung wird sogar um 1,168 ha geringer. Da die Anzahl der Wohnungen von bisher 250 auf nun ca. 123 halbiert wird und Bauflächen für gewerbliche Nutzungen ganz entfallen, wird auch der Stellplatzbedarf und der Individuelle Kraftfahrzeugverkehr im Plangebiet geringer.

Die bisher zum Ausgleich getroffenen Festsetzungen werden analog in den Bebauungsplan übernommen, soweit sie auf das überarbeitete Gesamtkonzept übertragbar sind. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird um die bisher gemäß VEP ausgenommenen Wiesen- und Grabenflächen ergänzt, da hier ein unmittelbarer naturräumlicher Zusammenhang gegeben ist. Zugleich entfallen die im VEP vorgesehenen Bau- und Erschließungsflächen, die nach heutiger Grenzziehung im LSG liegen. Die betreffenden Flächen werden ebenfalls der Maßnahmenfläche zugeschlagen bzw. als öffentliche Grünfläche Parkanlage dargestellt. Hierdurch vergrößert sich die Ausgleichsfläche um ca. 0,63 ha.

Wegen der Lage des Plangebietes angrenzend an ein NSG, FFH und LSG sowie die Lage der Ausgleichsflächen im LSG wird die Vergrößerung des Ausgleiches gegenüber dem bisherigen VEP bei gleichzeitiger Verringerung des Eingriffes als angemessen erachtet.

Im Folgenden wird die Übernahme bzw. Nichtübernahme der Festsetzungen zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft aus dem bisher rechtskräftigen VEP begründet.

10.4. Begründung der Übernahme oder Nichtübernahme der Festsetzungen zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft aus dem bisherigen Vorhaben- und Erschließungsplane (VEP) in den hier vorliegenden Bebauungsplan

Festsetzungen des bisherigen VEP zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft	Begründung der Übernahme oder Nichtübernahme der Festsetzungen in den Bebauungsplan
Planzeichnung VEP (Bezeichnung gemäß Legende VEP)	
7. Grünordnung (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)	
7.1.1 nicht überbaubare Grundstücksflächen der Baugrundstücke außerhalb der ausgewiesenen Baufenster	Die Errichtung von Hauptanlagen ist gemäß 23 BauNVO nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zur Beschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen, Carports und Stellplätzen wird textlich festgesetzt: 1. / 3. (3) <i>„Nebenanlagen, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind notwendige Grundstückszuwegungen und -zufahrten, Aufstellplätze für Abfall- und Recyclingbehälter, Anlagen der Ver- und Entsorgung sowie Grundstückseinfriedungen.“</i>

Festsetzungen des bisherigen VEP zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft	Begründung der Übernahme oder Nichtübernahme der Festsetzungen in den Bebauungsplan
<p>7.1.2 Öffentliche Grünflächen</p> <p>a) Verkehrsgrün</p> <p>b) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen Spielplatz</p> <p>c) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</p>	<p>Das Verkehrsgrün ist Bestandteil der Straßenverkehrsflächen und wird nicht gesondert festgesetzt. Durch die Festsetzung von 120 Straßenbäumen (textliche Festsetzung I. 6 (4)) ist ein angemessener Grünanteil im öffentlichen Straßenraum gesichert.</p> <p>Die Flächen zum Anpflanzen von Gehölzstrukturen wurden entsprechend dem überarbeiteten städtebaulichen Konzept an den geplanten Siedlungsrändern festgesetzt. Hierbei wurden, abweichend zum bisherigen VEP, auch die wertvollen vorhandenen Gehölzstrukturen an der südlichen Plangebietsgrenze und an der östlichen Plangebietsgrenze (Hangkante zum LSG, NSG und FFH) mit berücksichtigt und als zu erhalten festgesetzt. Die Festsetzung eines Spielplatzes (im bisherigen VEP) dient nicht dem Ausgleich von Eingriffen nach dem Naturschutzrecht. Da der bisher im VEP geplante verdichtete Wohnungsbau mit hohem Mietwohnungsanteil nun nicht mehr geplant ist und die nun festgesetzte Mindestgrundstücksgröße von 500m² i. V. m. der geringeren GRZ ausreichend Freiräume für das Kinderspiel belässt, ist die Festsetzung eines gesonderten Spielplatzes nun nicht mehr geplant.</p> <p>Die betreffende Fläche liegt im LSG „Westbarnim“. Die Größe der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wurde gegenüber dem bisherigen VEP von 2,26 ha um ¼ auf 3,01 ha erhöht. Bisher hatte der VEP diesen Flächen zusätzlich als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Eine Zweckbestimmung war nicht festgesetzt worden. Nach dem nun vorliegenden Bebauungsplan sollen die Flächen allein dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft dienen. Der bisherige VEP hatte auch keine Maßnahmen auf den betreffenden Flächen festgesetzt, sodass die Kompensationsfestsetzung ins Leere lief. Der nun vorliegende Bebauungsplan setzt entsprechend den Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen gemäß §6 der Schutzgebietsverordnung für das LSG „Westbarnim“ die entsprechenden Maßnahmen auf der betreffenden Fläche fest. (textliche Festsetzung I. / 6.(1)) Sh. hierzu folgende Ausführungen.</p>
<p>7.1.3 Pflanzgebot</p> <p>T a) Pflanzgebote siehe textliche Festsetzungen Punkt B.</p> <p>b) zu erhaltende Bäume (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)</p> <p>c) Anpflanzen: Bäume (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)</p>	<p>Im bisherigen VEP waren nur 2 Bäume als zu erhalten festgesetzt worden. Sie befinden sich an der südöstlichen Ecke des Plangebietes. Diese Bäume sind Bestandteil der Gehölzstrukturen an der Hangkante zum NSG, LSG und FFH östlich des Plangebietes. Nach dem nun vorliegenden Bebauungsplan wird der gesamte Gehölzstreifen als Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs festgesetzt.</p> <p>In der Planzeichnung des bisherigen VEP sind 293 zu pflanzende Bäume festgesetzt. Im vorliegenden Bebauungsplan soll trotz Verminderung der versiegelten Flächen diese Anzahl der 293 zu pflanzenden Bäume wie folgt erhalten bleiben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 120 Straßenbäume (textl. Festsetzung I./ 6. (4)) - auf Baugrundstücken Pflanzung von 1 Baum je angefangene 500 m² Grundstücksfläche. <p>Gemäß städtebaulichem Entwurf sind ca. 123 Baugrundstücke vorgesehen. Bei ca. 73.800m² Wohngebietsfläche ergibt sich so eine durchschnittliche Grundstücksgröße von ca. 600m². Somit</p>

Festsetzungen des bisherigen VEP zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft	Begründung der Übernahme oder Nichtübernahme der Festsetzungen in den Bebauungsplan
	<p>wären ca. 2 Bäume je Grundstück zu pflanzen. Bei 123 Grundstücken würden sich so 246 weitere Baumpflanzungen ergeben. Zusammen mit den 120 zu pflanzenden Straßenbäumen wären insgesamt 366 Bäume im Plangebiet zu pflanzen. Hierdurch wäre die bisherige Zahl von 293 zu pflanzenden Bäumen gesichert. Wegen der Gleichbehandlung der zukünftigen Grundstückseigentümer werden Flächen, für die Bepflanzung oder der Erhalt von Gehölzen festgesetzt sind, nicht auf die hierfür maßgebliche Grundstücksfläche angerechnet. Sollte sich hierdurch die Zahl der zu pflanzenden Bäume auf einzelnen Grundstücken auf 1 Baum reduzieren, so ist dies unerheblich, da die Mindestbepflanzung von 293 Bäumen jedenfalls gewährleistet bleibt.</p>
textliche Festsetzung des VEP	
B. Grünordnung	
<p>I. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Im Plangebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten auf dem Grundstück nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen - Im Plangebiet ist eine Befestigung von Gehwegen, Radwegen und öffentlichen Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. 	<p>Durch die Verringerung der geplanten GRZ von bisher ca. 0,35 auf 0,25 im WA sowie durch die Reduzierung der Zahl der geplanten Wohnungen von bisher 250 auf etwa die Hälfte, den Wegfall erheblicher Flächen für Handel und Dienstleistungen sowie die so erreichte Reduzierung des Stellplatzbedarfes im Plangebiet auf weniger als die Hälfte macht sich die zulässige Festsetzung wasser- und luftdurchlässiger Beläge entbehrlich. Wegen des anstehenden relativ bindigen Bodens wäre die gewünschte Wirkung der Versickerung von Niederschlagswasser ohnehin nur sehr eingeschränkt gegeben gewesen.</p>
<p>II Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mindestbepflanzung der Fassaden: Die Fassaden der Gebäude sind je 5,5 m Wandlänge mit einer Kletterpflanze zu begrünen. - Bäume: An den eingezeichneten Standorten sind Bäume der Pflanzenliste A mit einem Mindeststammumfang von 16-18cm anzupflanzen. - 60% der im Plan dargestellten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Pflanzgebot T, sind mit standortgerechten, heimischen Arten der Pflanzenliste B zu bepflanzen 	<p>Da der Eingriff nach dem Naturschutzrecht mit dem vorliegenden Bebauungsplan gegenüber dem bisherigen VEP insgesamt erheblich reduziert wird (Verringerung der GRZ von ca. 0,35 auf 0,25 im WA, Halbierung der Anzahl der Wohnungen und der hierfür erforderlichen Stellplätze, Wegfall von Handels- und Dienstleistungsflächen, Verringerung der Straßenverkehrsfläche, keine Bau- und Verkehrsflächen mehr im LSG) wird auf die Festsetzung zur Fassadenbegrünung verzichtet. Die Festsetzung ist in der Umsetzung und Kontrolle schlecht handhabbar und wegen der nun geplanten geringeren Bebauungsdichte und somit stärkeren Durchgrünung des Baugebietes nicht mehr erforderlich.</p> <p>(siehe hierzu Berücksichtigung der zeichnerischen Festsetzungen des VEP zu 7.1.3 Pflanzgebot)</p> <p>Wegen des vorhandenen relativ bindigen Ackerbodens und der damit verbundenen erschwerten Bedingungen für das Anwachsen von insbesondere größeren Bäumen wurde die Pflanzqualität nicht festgesetzt. Stattdessen wird in die Festsetzung der Zeitpunkt der Pflanzungen sowie die Verpflichtung des Ersatzes bei Abgang aufgenommen, um die Ausgleichswirkung sicherzustellen.</p>
(Pflanzenlisten sh. folgend)	<p>Die Pflanzenlisten werden nicht als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen. Es wird lediglich die Pflanzung standortgerechter heimischer Bäume bzw. Sträucher festgesetzt. Zur Auswahl geeigneter Arten kann sie auch weiterhin herangezogen werden, sie ist jedoch nicht bindend oder abschließend.</p>

Empfohlene heimische standortgerechte Bäume (Pflanzliste A) und Sträucher (Pflanzliste B) für die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzungen:

Pflanzliste A

Quercus robur
 Sorbus aria "Magnifico"
 Aesculus hippocastanum
 Tilia x euchlora
 Acer campestre
 Sorbus aria "Lutescens"
 Prunus serrulata "Amanogawa"
 Acer campestre
 Acer campestre
 Prunus serrulata "Kanzan"
 Sorbus aucuparia
 Acer campestre
 Acer platanoides "Globosum"
 Crataegus laevigata "Paul Scarlet"
 Prunus serrulata "Kanzan"
 Crataegus laevigata "Paul Scarlet"
 Tilia cordata
 Acer platanoides "Globosum"

Pflanzliste B

Acer platanoides
 Acer campestre
 Carpinus betulus
 Corylus avellana
 Crataegus monogyna
 Euonymus europaea
 Pinus silvestris
 Prunus spinosa
 Pyrus pyraeaster
 Prunus avium
 Quercus petraea
 Rosa canina
 Sorbus aucuparia
 Populus tremula
 Prunus spinosa
 Sorbus torminalis
 Quercus robur

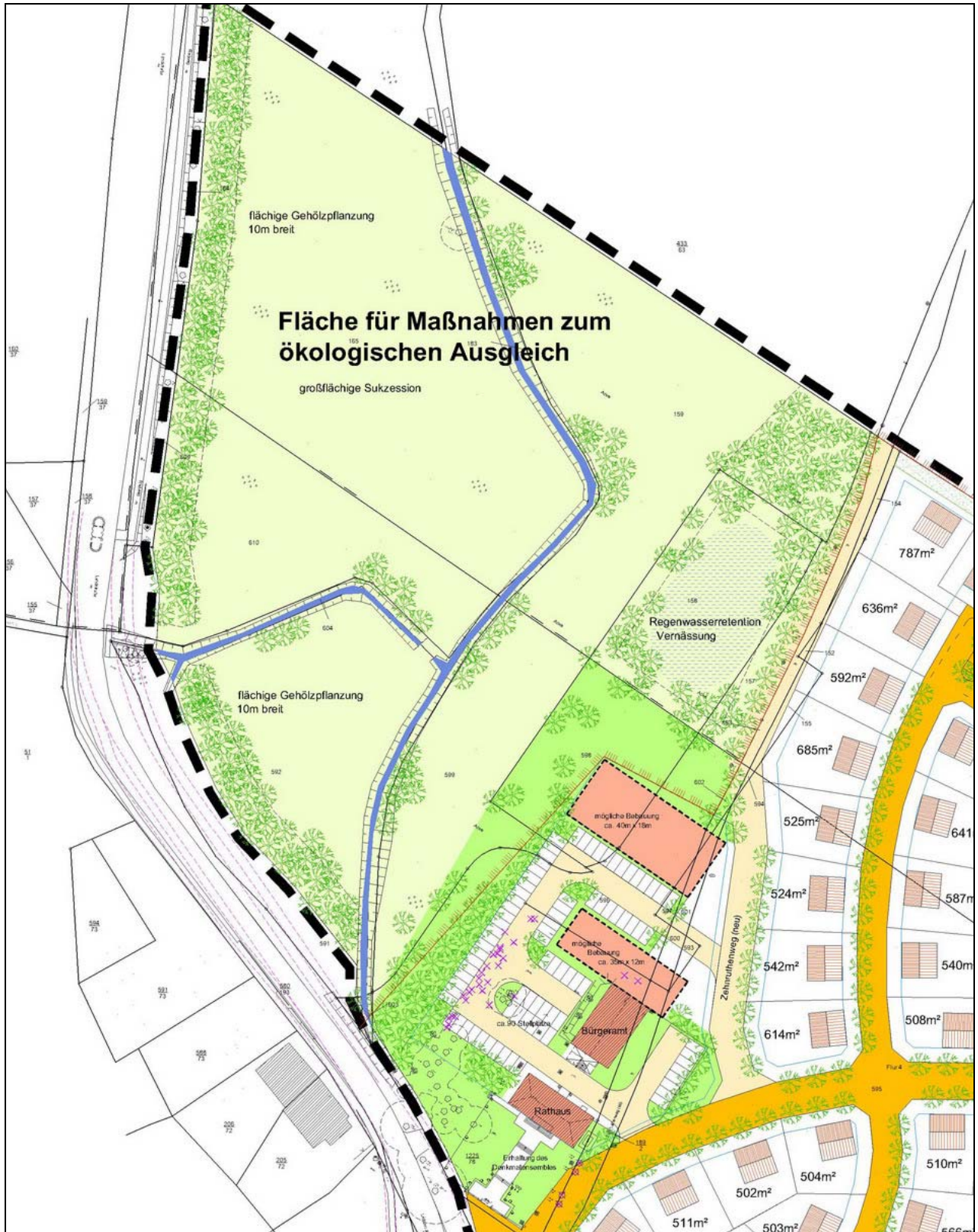
10.5 Ergänzende Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb des LSG



Übersichtsplan Fläche für Maßnahmen gemäß §9(1)20. BauGB, Festsetzung im Bebauungsplan

Maßnahme	Festsetzung	entsprechende Maßnahmen gemäß §6 der Schutzgebietsverordnung des LSG „Westbarnim“
M1	Innerhalb der in der Planzeichnung mit M1 gekennzeichneten Flächen ist je 1m ² dieser Fläche ein standortgerechter einheimischer freiwachsender Strauch zu pflanzen.	- die Anlage und Pflege von Hecken, Obstreihen, Streuobstflächen, Alleen, Kopfweiden, Lesesteinhaufen, Waldrändern, Feldrainen, Flurholzinseln, Solitär-bäumen und anderer Strukturelemente der Landschaft soll gefördert werden;
M2	Das auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist, soweit eine Versickerung im öffentlichen Straßenraum nicht möglich ist, in die Fläche M2 zur Entwicklung einer Feuchtwiese einzuleiten.	- zur Erhaltung und Entwicklung der Moore und Feuchtwiesen soll die Bewahrung und nach Möglichkeit Hebung des Grundwasserstandes angestrebt werden
M3	Innerhalb der in der Planzeichnung mit M3 gekennzeichneten Flächen ist Dauergrünland anzulegen und 1 Mal pro Jahr ab 1. August zu mähen.	- die Erhaltung und Wiederherstellung der artenreichen Feuchtwiesen durch Pflege der Grünlandstandorte, insbesondere durch Entbuschungen, Mahd bzw. Weide;

Übersichtsplan Fläche für Maßnahmen gemäß §9(1)20. BauGB, Städtebaulicher Entwurf



10.6 Schutzgutbezogene Eingriffs- und Ausgleichsbewertung

10.6.1 Schutzgut Boden

(zum Bestand sh. auch unter 10.2.2 dieser Begründung)

Innerhalb der für die **Bebauung und Erschließung** vorgesehenen Flächen ist überwiegend **Braunerde aus Sand über Schmelzwassersand oder Fahlerde aus Sand über Lehm** vorhanden. Auf diesen Flächen ist ein **Eingriff in das Schutzgut Boden durch Versiegelung** geplant. Insgesamt bereitet der Bebauungsplan eine Versiegelung von 4,552ha vor. Gegenüber dem bisher rechtskräftigen VEP verringert sich durch die vorliegende Planung die maximal mögliche Versiegelung um 1,168 ha.

Durch die Änderung des Erschließungskonzeptes und die Verschiebung der geplanten Bauflächen gegenüber dem bisherigen VEP wird die Inanspruchnahme von wertvollen **Niedermoorböden** (westlich des Zehnruutenweges) auf einer Fläche 0,37 ha vermieden. (sh. hierzu auch 10.3) Auf einer bisher zur Bebauung vorgesehen Teilfläche ist nun die Anlage einer Regenwasserretentionsfläche geplant, die der Verbesserung des Wasserangebotes im Bereich des Niedermoorbodens dient.

Zum **Ausgleich des Eingriffes in das Schutzgut Boden** hatte der VEP im Plangebiet bisher 2,24 ha Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, überlagernd mit der Festsetzung als Grünfläche, festgesetzt. Die Festsetzung von Maßnahmen war bisher unterblieben. Diese Flächen befinden sich westlich des Zehnruutenweges. Hier sind **meliorierte Weideflächen** vorhanden. Der Boden besteht hier vorrangig aus **Erdniedermoorboden aus Torf, überwiegend über Flusssand**.

Durch die Ergänzung bisher nicht einbezogener Teilflächen sowie durch die o. g. Verschiebung geplanter Erschließungs- und Bauflächen wird die **Fläche für Maßnahmen auf Erdniedermoorböden** im vorliegenden Bebauungsplan gegenüber dem bisherigen VEP **um 0,63ha auf 2,87ha** vergrößert. Entsprechend den in der Schutzgebietsverordnung des LSG Westbarnim vorgegebenen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen werden im vorliegenden Bebauungsplan für die so vergrößerte Maßnahmenfläche gliedernde Gehölzpflanzungen, die **Umwandlung von Weide- und Ackerflächen in Feuchtwiesen bzw. Extensivweideflächen** festgesetzt.

Ein weiterer Ausgleich in das Schutzgut Boden wird durch die Pflanzung von mindestens **293 Bäumen** sowie von **Hecken** erreicht, die innerhalb der geplanten Bau- und Erschließungsflächen zu pflanzen sind und zur Belebung der bisher landwirtschaftlich intensiv genutzten Bodenzonen beitragen sollen.

Der vorliegende Bebauungsplan **vermindert** somit gegenüber dem bisherigen VEP den **Eingriff in das Schutzgut Boden** insgesamt erheblich.

10.6.2 Schutzgut Wasser

(zum Bestand sh. auch unter 10.2.2 dieser Begründung)

Auf den für **bauliche Nutzungen und Erschließungsanlagen** vorgesehenen Flächen, die im wesentlichen östlich des Zehnruutenweges liegen, ist das Grundwasser durch **gedeckte Grundwasserleiter** vor eindringenden Schadstoffen weitgehend geschützt. Wegen der Beschränkung der GRZ und der deutlichen Reduzierung der zulässigen Versiegelung gegenüber dem bisherigen VEP (sh. hierzu auch unter Schutzgut Boden) wird durch den vorliegenden Bebauungsplan auch der Eingriff in das Schutzgut Wasser gemindert.

Westlich des Zehnruutenweges sind im Bereich der **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ungeschützte Grundwasserleiter** vorhanden. Hier werden durch die im vorliegenden Bebauungsplan vorgenommene Vergrößerung der Maßnahmenfläche die Eingriffe in das Schutzgut Wasser besser kompensiert, als dies im bisher rechtskräftigen VEP vorgesehen war. Insbesondere die Führung der im bisherigen VEP geplanten Haupterschließung westlich des Rathauses hätte unmittelbar einen dort vorhandenen Grabenbereich tangiert und hydrologisch wertvollen Niedermoorboden zerstört.

Durch die Überarbeitung im nun vorliegenden Bebauungsplan wird der **Eingriff in das Schutzgut Wasser** gegenüber dem bisherigen VEP **wesentlich gemindert**.

Der **Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“** teilte zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 22.10.2007 mit:

durch den oben genannten Bebauungsplan werden Belange unseres Verbandes berührt. Ich bitte daher um Berücksichtigung der nachfolgenden Hinweise und Forderungen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nehmen unmittelbar Einfluss auf die Durchführung der Gewässerunterhaltung am Gaben L 059. Die vorgesehenen Pflanzungen von Sträuchern (M1) sind nur einseitig an den Gräben zulässig. Eine Uferseite ist grundsätzlich zur Durchführung der Gewässerunterhaltung freizuhalten. Die im Bebauungsplanentwurf dargestellten Pflanzabschnitte können in der vorgesehenen Form nicht realisiert werden. Es ist unbedingt erforderlich einen Pflanzplan mit der genauen Festsetzung einzelner Pflanzabschnitte mit unserem Verband abzustimmen. Der geplante Anstau des Grabens L 059 (M2) erscheint problematisch. Die für das Plangebiet gewünschten positiven Auswirkungen führen auf Flächen außerhalb des Plangebietes zu unerwünschten Vernässungen. Zur Bewertung der Auswirkungen ist es daher erforderlich die Staulinien im Graben L 059 und in den Binnengräben östlich und westlich der Liebenwalder Chaussee bis auf Höhe der Feldheimer Straße zu ermitteln. Über einen Lage- und Höhenplan des betroffenen Gebietes sind die Auswirkungen von Wasserstandsanhebungen im Plangebiet auf die Bewirtschaftung der Flächen außerhalb des Plangebietes abzuschätzen. Für die im Zusammenhang mit M2 vorgesehene Entwicklung von Feuchtwiesen (M4) ist das Ergebnis der zu M2 geforderten Voruntersuchungen abzuwarten.

Dieser Hinweis wird berücksichtigt und auf den im Vorentwurf noch vorgesehenen zusätzlichen Anstau der Gräben verzichtet. Das Regenwasser der Straßenverkehrsflächen wird in eine Regenwasserretentionsfläche geleitet, von der aus es in den Bereich des Niedermoorbodens versickern kann. Die geplanten Pflanzbindungsflächen werden so verändert, dass sie den Zugang zur Pflege der Gräben nicht behindern.

10.6.3. Schutzgut Klima / Luft

(zum Bestand sh. auch unter 10.2.3 dieser Begründung)

Durch die geplante Bebauung und Erschließung im Plangebiet wird die Wärmespeicherkapazität auf den Bauflächen erhöht und die Wärmerückstrahlung vergrößert. Die Windgeschwindigkeit wird gemindert. Wegen der festgesetzten geringen Bebauungsdichte und Durchgrünung im Plangebiet wird das Plangebiet jedoch als entlastetes klimatisches Gebiet erhalten. Durch die Bebauung und die festgesetzten Gehölzpflanzungen werden verschattete Bereiche geschaffen, die die Erwärmung bei Sonneneinstrahlung mindern. Die Verringerung der Windgeschwindigkeit vermindert zugleich die Austrocknung des Bodens und die Bodenerosion. Die Temperaturschwankungen zwischen Tag und Nacht fallen wegen der Erhöhung der Speichermasse und Minderung der Windgeschwindigkeit geringer aus.

Die vorliegende Planung bereitet insofern **keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen** auf das **Schutzgut Klima / Luft** vor.

10.6.4 Schutzgut Biotoptypen

(zum Bestand sh. auch unter 10.2.4.1 dieser Begründung)

Die Bau- und Erschließungsflächen im Plangebiet werden gegenwärtig von Biotoptypen mit geringer Wertigkeit eingenommen. Biotope mittlerer Wertigkeit sind im Plangebiet im Bereich der geplanten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorhanden. Bei Umsetzung entsprechender Entwicklungsmaßnahmen besteht hier teilweise das Potenzial zur Entwicklung von Biotopen hoher Wertigkeit, die gemäß § 32 BbgNatSchG geschützte Biotope sind.

Der vorliegende Bebauungsplan verursacht keinen Eingriff in Biotope mittlerer oder hoher Wertigkeit oder in geschützte Biotope. Der Eingriff in Biotope mit geringer Wertigkeit wird gegenüber dem nach bisherigen VEP zulässigen Eingriff verringert.

10.6.5. Schutzgut Flora

(zum Bestand sh. auch unter 10.2.4.2 dieser Begründung)

Im Plangebiet sind keine geschützten Pflanzenarten vorhanden. Der überwiegende Teil des Plangebietes wird durch bisher landwirtschaftlich genutzte Acker- und Weideflächen eingenommen. Die insbesondere im Bereich der Gemeinbedarfsfläche vorhanden Bäume unterliegen der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land, die die Genehmigungsbedürftigkeit im Falle erforderlicher

Fällungen sowie den erforderlichen Ausgleich regelt. Wegen der Verschiebung der im bisherigen VEP westlich des Rathauses geplanten Hauptschließung wird durch den vorliegenden Bebauungsplan der Eingriff in den dort vorhandenen Baumbestand vermieden.

Östlich und südlich des Plangebietes sind Gehölzstrukturen vorhanden, die die Ackerflächen bisher begrenzt haben. Östlich des Plangebietes erstrecken sich diese Gehölzstrukturen über eine Hangkante, die den Übergang zum hier angrenzenden FFH und NSG Tegeler Fließtal bildet. Der bisherige VEP hatte die betreffenden Bereiche als Baugrundstücksflächen ohne Erhaltungsfestsetzung für Bewuchs festgesetzt. Wegen der besonderen landschaftlichen Bedeutung dieser Gehölzstrukturen setzt der Bebauungsplan die betreffenden Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs fest.

Durch die Verringerung der geplanten Bebauungsdichte vergrößert sich gleichzeitig der Anteil der zu begrünenden Flächen im Plangebiet. Die Anzahl der gemäß bisherigem VEP zu pflanzenden Bäume wurde ermittelt und durch die textlichen Festsetzungen (I. / 6.) sichergestellt, dass gemäß Bebauungsplan mindestens die gleiche Anzahl an Bäumen zu pflanzen ist. (sh. hierzu auch unter 10.4ff.. dieser Begründung) Insofern **mindert** der vorliegende Bebauungsplan gegenüber dem bisherigen VEP den **Eingriff in das Schutzgut Flora, so dass kein erheblicher Eingriff in dieses Schutzgut verbleibt.**

10.6.6 Schutzgut Fauna

(zum Bestand sh. auch unter 10.2.4.3 dieser Begründung)

Die weitgehend gehölzfreie Ackerfläche im Plangebiet lässt eine besonders vielfältige Fauna nicht zu. Die unbebaute Fläche des Plangebietes bietet Kleinsäugetern, Vögeln und Insekten gegenwärtig nur geringwertigen Lebensraum. Auf der Ackerbrachfläche sind wegen der direkten Nachbarschaft umgebender Bebauung Wiesenbrüter (Kiebitze, Brachvogel) kaum zu erwarten.

In den aufgewachsenen **Gehölzbeständen** am östlichen und südlichen Rand des Plangebietes ist mit **Vogelnestern** zu rechnen. Die Gehölzbestände werden unter anderem deshalb im vorliegenden Bebauungsplan mit einem **Erhaltungsgebot gesichert.**

In sofern **mindert der vorliegende Bebauungsplan den Eingriff** in das Schutzgut Fauna gegenüber dem bisherigen VEP, sodass sich in Bezug auf das **Schutzgut Fauna** auf Grund der vorliegenden Planung **keine nachteiligen Umweltauswirkungen** ergeben.

(Zu den geschützten Arten sowie Berücksichtigung LSG, FFH und NSG sh. unter den folgenden Punkten.)

10.6.7 Vermeidung möglicher Eingriffe in geschützte Tierarten

Da der vorliegende Bebauungsplan ein wesentlich geringeres Maß der baulichen Nutzung festsetzt und zugleich mehr Festsetzungen für den Erhalt und die Schaffung hochwertiger Lebensräume enthält, als der bisher rechtskräftige VEP, verursacht er im Vergleich zur bisherigen Planungssituation keine nachteiligen Auswirkungen auf geschützte Tierarten.

Dennoch sind die Anforderungen zum Artenschutz zu beachten. Unter 10.2.4.4.2 sind die für das Plangebiet in Betracht kommenden Arten mit Anforderungen bezüglich des Artenschutzes aufgeführt. Insbesondere für geschützte Vögel, Amphibien, Fledermäuse und andere Kleinsäugeter sowie Insekten könnte das Plangebiet teilweise einen geeigneten Lebensraum bieten. Es haben sich jedoch bisher keine Anhaltspunkte für das tatsächliche Vorhandensein von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten dieser Arten im Plangebiet ergeben.

Falls zu einem späteren Zeitpunkt Anhaltspunkte für das Vorhandensein geschützter Arten im Plangebiet bestehen, sind die entsprechenden rechtlichen Anforderungen zu beachten.

Vögel

Insbesondere zur Brutzeit können geschützte Vogelarten im Plangebiet vorhanden sein. Zum Schutz der Vögel im Plangebiet sind die Anforderungen des §34 BbgNatSchG zu beachten. Hier ist folgendes geregelt:

§ 34 Nist-, Brut- und Lebensstätten

Es ist unzulässig,

- 1. Bäume, Gebüsch oder Ufervegetation außerhalb des Waldes in der Zeit vom 15. März bis 15. September abzuschneiden, zu fällen, zu roden oder auf andere Weise zu beseitigen; dies gilt nicht für Formschnitte an Bäumen und Gebüsch,*
- 2. die Bodendecke auf Feldrainen, Böschungen, nicht bewirtschafteten Flächen und an Wegrändern abzubrennen oder mit chemischen Mitteln zu vernichten,*
- 3. Bäume oder Felsen mit Horsten oder Bruthöhlen zu besteigen oder Bäume mit Horsten zu fällen, ...*

Amphibien, Reptilien

Nach Begehung vor Ort wurden keine Herpeten festgestellt. Das Plangebiet ermöglicht jedoch grundsätzlich den Aufenthalt von anspruchslosen Herpeten. Vor dem Beginn von Erdarbeiten ist das Gelände nach Erdkröten abzusuchen. Werden bei Erdarbeiten Erdkröten gefunden, sind diese behutsam in einen sicheren und geeigneten Lebensraum umzusetzen. Ggf. ist die untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen.

Fledermäuse

Nach Begehung vor Ort wurden keine Fledermäuse festgestellt. Das Plangebiet bietet jedoch grundsätzlich teilweise einen geeigneten Lebensraum für einige **Fledermausarten**, die nach dem Bundesartenschutzgesetz besonders geschützte Arten sind. Sofern sich Anhaltspunkte auf Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten besonders geschützter Arten ergeben, ist vor Beginn etwaiger Umbau-, Abriss- oder Sanierungsarbeiten durch einen Sachverständigen eine entsprechende Erfassung erforderlich. Die unteren Naturschutzbehörde sowie des Landesumweltamtes, Abt Naturschutz sind zu informieren, damit diese evtl. erforderliche Maßnahmen festlegen können.

Insbesondere sind folgende Regelungen des §34 BbgNatSchG zu beachten:

§ 34 Nist-, Brut- und Lebensstätten

Es ist unzulässig,

....

3. Bäume oder Felsen mit Horsten oder Bruthöhlen zu besteigen oder Bäume mit Horsten zu fällen,

4. Höhlen, Stollen, Erdkeller oder ähnliche Räumlichkeiten, die als Winterquartier von Fledermäusen dienen, in der Zeit vom 1. Oktober bis 31. März unbefugt aufzusuchen,

Maulwurf

Bei Begehung vor Ort wurden keine Maulwurfshügel festgestellt. Das Plangebiet bietet jedoch grundsätzlich teilweise einen geeigneten Lebensraum für Maulwürfe. Vor dem Beginn von Erdarbeiten ist das Gelände nach Maulwurfshäufen abzusuchen. Erforderlichenfalls ist die untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen. Werden bei Erdarbeiten Maulwürfe gefunden, sind diese behutsam in einen sicheren und geeigneten Lebensraum umzusetzen.

Igel

Bei Begehung vor Ort wurden keine Igel festgestellt. Das Plangebiet bietet jedoch grundsätzlich teilweise einen geeigneten Lebensraum für Igel. Vor dem Beginn von Erdarbeiten ist das Gelände nach Igel abzusuchen. Erforderlichenfalls ist die untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen. Werden bei Bauarbeiten Igel gefunden, sind diese behutsam in einen sicheren und geeigneten Lebensraum umzusetzen.

Eichhörnchen

Bei Begehung vor Ort wurden keine Eichhörnchen festgestellt. Das Plangebiet bietet jedoch grundsätzlich teilweise einen geeigneten Lebensraum für diese Tiere.

Insbesondere sind folgende Regelungen des §34 BbgNatSchG zu beachten:

§ 34 Nist-, Brut- und Lebensstätten

Es ist unzulässig,

1. Bäume, Gebüsch oder Ufervegetation außerhalb des Waldes in der Zeit vom 15. März bis 15. September abzuschneiden, zu fällen, zu roden oder auf andere Weise zu beseitigen; dies gilt nicht für Formschnitte an Bäumen und Gebüsch,

...

3. Bäume oder Felsen mit Horsten oder Bruthöhlen zu besteigen oder Bäume mit Horsten zu fällen, ...

Was für Horste gilt, gilt analog auch für Kobel.

Insekten

Es ist davon auszugehen, dass im Plangebiet verschiedene Insektenarten vorkommen. Da das Plangebiet eine bisher landwirtschaftlich bzw. baulich genutzte Fläche umfasst, wird davon ausgegangen, dass der Lebensraum besonders geschützter Insektenarten durch die vorliegende Planung nicht erheblich beeinträchtigt wird. Da sich in der Umgebung des Plangebietes ebenfalls Gartenflächen befinden und nach Realisierung des Vorhabens wieder gärtnerisch angelegte Bereiche im Plangebiet vorhanden sein werden, wird davon ausgegangen, dass der Lebensraum für Insekten sich durch die vorliegende Planung insgesamt nicht wesentlich verschlechtert.

10.6.7 Schutzgut Landschaftsbild

(zum Bestand sh. auch unter 10.2.5 dieser Begründung)

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird das **Orts- und Landschaftsbild neu gestaltet**. Das Rathaus und der Verwaltungsneubau werden in einen neuen städtebaulichen Zusammenhang gestellt. Mit der geplanten Bebauung verschiebt sich der Schwerpunkt des Ortsteiles in Richtung Rathaus. Die ortsbildprägenden Gehölzstrukturen an den Rändern des Plangebietes bleiben erhalten und werden an den geplanten Siedlungsändern fortgeführt. Wegen der Anpassung der städtebaulichen Planung an die vorhandene Landschafts- und Siedlungsstruktur verbleiben **keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild**.

10.7 Zusammenfassung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Der Bebauungsplan bereitet **Eingriffe in Natur und Landschaft** vor. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird der Eingriff in Natur und Landschaft, der insbesondere durch die geplanten Versiegelungen vorbereitet wird, gegenüber dem bisherigen VEP wesentlich verringert und der Ausgleich durch Vergrößerung der Kompensationsflächen und Qualifizierung der Kompensationsmaßnahmen wesentlich verbessert.

Die bisher zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft getroffenen Festsetzungen des VEP werden sinngemäß in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen und der neuen städtebaulichen Planung angepasst.

Zum Ausgleich des erheblichen Eingriffes in das **Schutzgut Boden** durch geplante Versiegelung, der vorrangig auf Böden geringerer Wertigkeit erfolgt, werden auf einer Fläche mit besonders wertvollem Niedermoorboden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung festgesetzt.

Baum- und Heckenpflanzungen leisten einen weiteren Beitrag zur Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Boden und kommen zugleich dem **Schutzgut Klima/Luft** zu Gute, für das die Planung im Übrigen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen verursacht. Auch auf die **Schutzgüter Flora, Fauna und Landschaftsbild** haben die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Hecken positive Auswirkungen. Das **Landschaftsbild** wird durch die vorliegende Planung insgesamt landschaftsgerecht neu gestaltet und insofern nicht beeinträchtigt.

Der Ausgleich des Eingriffes in das **Schutzgut Wasser** erfolgt durch den verbesserten Schutz von Niedermoorboden sowie durch Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet.

Zur Vermeidung von Eingriffen in die **Schutzgüter Flora, Fauna und Landschaftsbild** werden vorhandene Gehölzstrukturen, die das Plangebiet im Süden und insbesondere im Osten im Bereich einer Hangkante zum Tegeler Fließtal hin begrenzen, als zu erhalten festgesetzt.

10.8 Zuordnung der geplanten Maßnahmen zum Ausgleich nach dem Naturschutzrecht zu den geplanten Eingriffen

Der **Landkreis Oberhavel** teilte die **Belange der unteren Naturschutzbehörde** mit Schreiben vom 30.10.2007 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wie folgt mit:

*Bindung der Kompensationsmaßnahmen M 1 – M 4 und der Anpflanzung von Bäumen an die Fertigstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen sowie Festlegung einer 2-Jahres-Frist (Festsetzung 6)
Die Maßnahmen sollen entsprechend den Festsetzungen spätestens 2 Jahre nach dem Eingriff umgesetzt werden. Des Weiteren wird die Durchführung z. T. an die Fertigstellung der Erschließungsanlagen gebunden. Rechtsgrundlagen: §§ 1a BauGB, § 21 BNatSchG*

Möglichkeiten der Überwindung:

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen ist grundsätzlich zeitnah zum Eingriff erforderlich und daher spätestens in der Vegetationsperiode durchzuführen, die auf den Eingriff folgt. Eine Bindung der Umsetzung der Kompensationsmaßnahme an die Fertigstellung der Erschließungsanlagen bedeutet, dass die Maßnahmen erheblich später als erforderlich umgesetzt werden. Die Festsetzungen sind hinreichend konkret zu formulieren. Darüber hinaus ist bezüglich der Vollziehbarkeit der Festsetzungen zu prüfen, ob und wie die Kompensationsmaßnahmen den Eingriffen entsprechend zuzuordnen sind.

Zur Berücksichtigung des Hinweises wurde die Festsetzung des 2-Jahres-Zeitraumes für die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen im Entwurf auf 1 Jahr verkürzt. Im Folgenden werden die Kompensationsmaßnahmen den Eingriffen zugeordnet. Da die Maßnahmen auf dem bisherigen VEP basieren und gegenüber dem VEP der Eingriff verringert und der Ausgleich vergrößert wurde, erfolgt keine quantitative sondern lediglich eine qualitative Zuordnung der Maßnahmen.

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahme ist dem Fachbereich Bauordnung und Kataster sowie der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel anzuzeigen.

Kompensationsmaßnahme gemäß Festsetzung des Bebauungsplanes	Eingriffe in Natur und Landschaft, die verursacht werden durch
<p>(1) Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Teilflächen zu realisieren:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Innerhalb der in der Planzeichnung mit M1 gekennzeichneten Flächen ist je 1m² dieser Fläche ein standortgerechter einheimischer freiwachsender Strauch zu pflanzen. - Das auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist, soweit eine Versickerung im öffentlichen Straßenraum nicht möglich ist, in die Fläche M2 zur Entwicklung einer Feuchtwiese einzuleiten. - Innerhalb der in der Planzeichnung mit M3 gekennzeichneten Flächen ist Dauergrünland anzulegen und 1 mal pro Jahr ab 1. August zu mähen. <p>Die in diesem Absatz festgesetzten Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen im Plangebiet zu realisieren.</p>	<p>Inanspruchnahme von bisher unversiegelter Ackerfläche für die Erschließung des Plangebietes sowie für den damit verbundenen Entzug des Plangebietes insgesamt aus der bisherigen Freiraumnutzung</p>
<p>(2) Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern ist je 1m² dieser Fläche ein standortgerechter einheimische freiwachsender Strauch zu pflanzen.</p> <p>Auf den Grundstücksflächen, für die das Anpflanzen von Sträuchern festgesetzt ist, ist entlang der jeweiligen Grundstücksgrenze eine 2m breite Hecke aus je 1 standortgerechten einheimischen freiwachsenden Strauch je 1m² zu pflanzen.</p> <p>Die in diesem Absatz festgesetzten Pflanzungen haben spätestens 1 Jahre nach Fertigstellung der ersten baulichen Anlage auf dem betreffenden Grundstück zu erfolgen. Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.</p>	<p>Heranrücken baulicher Nutzungen an den Landschaftsraum durch Errichtung baulicher Anlagen auf den äußeren Baugrundstücken.</p>

<p>(3) Auf den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet ist spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der ersten baulichen Anlage auf dem betreffenden Grundstück je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Sofern Gehölzpflanzungen gemäß (2) festgesetzt sind, sind die betreffenden Pflanzbindungsflächen nicht auf die für die Ermittlung dieser Baumanzahl maßgebliche Grundstücksfläche anzurechnen.</p>	<p>Errichtung baulicher Anlagen auf den Baugrundstücken</p>
<p>(4) Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind 120 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die in diesem Absatz festgesetzten Pflanzungen haben spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der übrigen Erschließungsanlagen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche zu erfolgen. Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.</p>	<p>Herstellung der Erschließungsanlagen</p>

Hinweis zum Baumschutz

Das Beseitigen von Bäumen, die der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land unterliegen, ihre wesentliche Veränderung oder andere Maßnahmen, die zu ihrer Beeinträchtigung führen können, bedürfen der Genehmigung durch die Gemeinde.

11. Vereinbarkeit des Bebauungsplanes mit dem LSG Westbarnim

Der **Landkreis Oberhavel** teilte die **Belange der unteren Naturschutzbehörde** mit Schreiben vom 30.10.2007 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wie folgt mit:

*Lage eines Teilgebietes des Geltungsbereiches im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Westbarnim“
In den Geltungsbereich wurden Flächen einbezogen, die im LSG liegen.*

Rechtsgrundlagen: §§ 19, 22, 72 BbgNatSchG, LSG-Verordnung

Möglichkeiten der Überwindung:

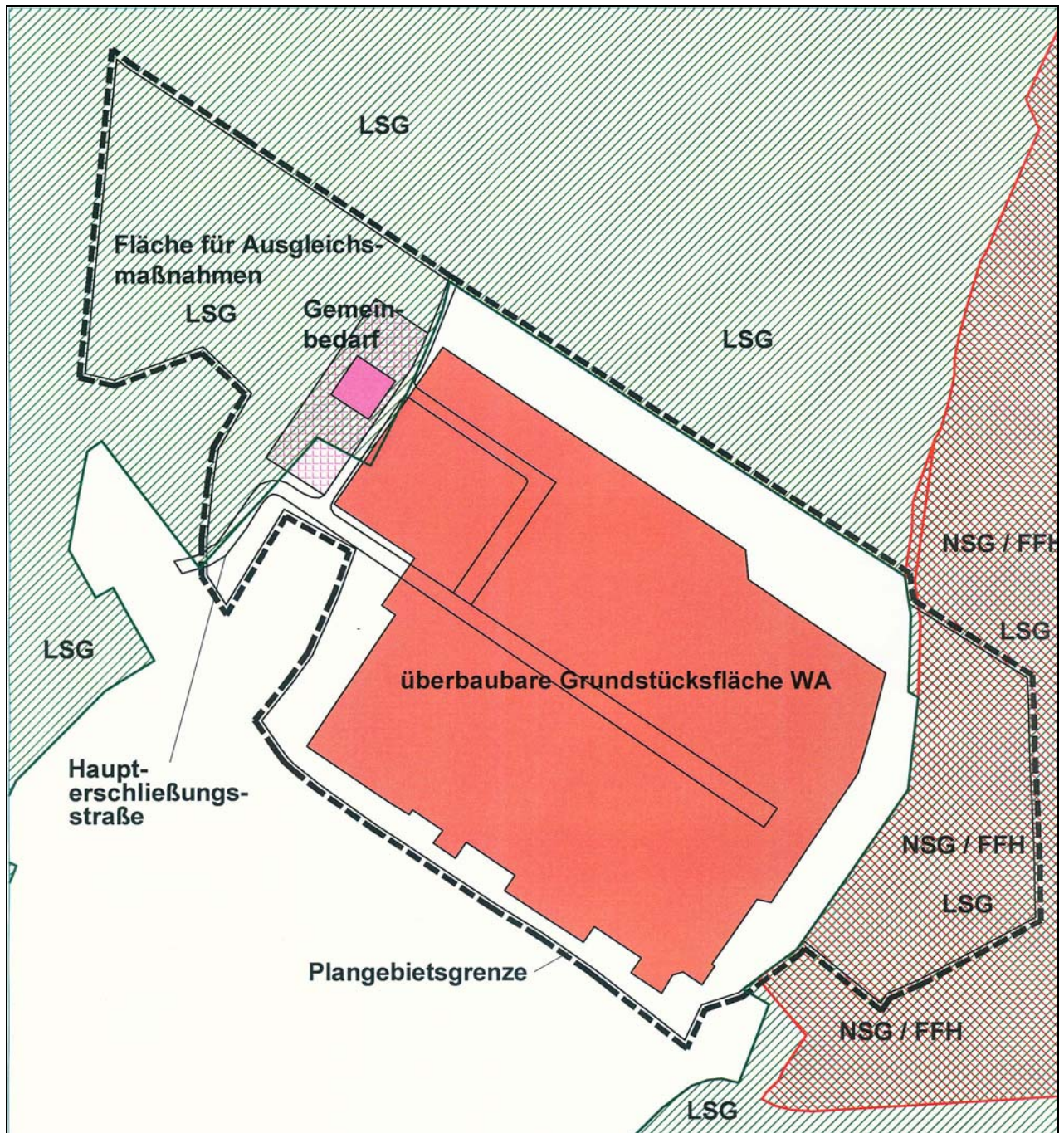
Es ist eine Entscheidung des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz als Ordnungsgeber einzuholen, ob ein Ausgliederungsverfahren geführt werden muss.

Die Entscheidung des (damaligen) Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 04.03.1998 bezog sich auf den Vorhaben- und Erschließungsplan „Gartenstadt Mühlenbeck“, darüber hinaus wurde der Geltungsbereich geändert.

Eine Anfrage zur Vereinbarkeit der Festsetzungen des Bebauungsplanes mit den Schutzziele des LSG „Westbarnim“ wird an die zuständige Fachbehörde gestellt. (sh. hierzu auch im folgenden Abschnitt unter 11.1 Schutzziele und Planinhalte im LSG)

11.1 Schutzziele und Planinhalte im LSG

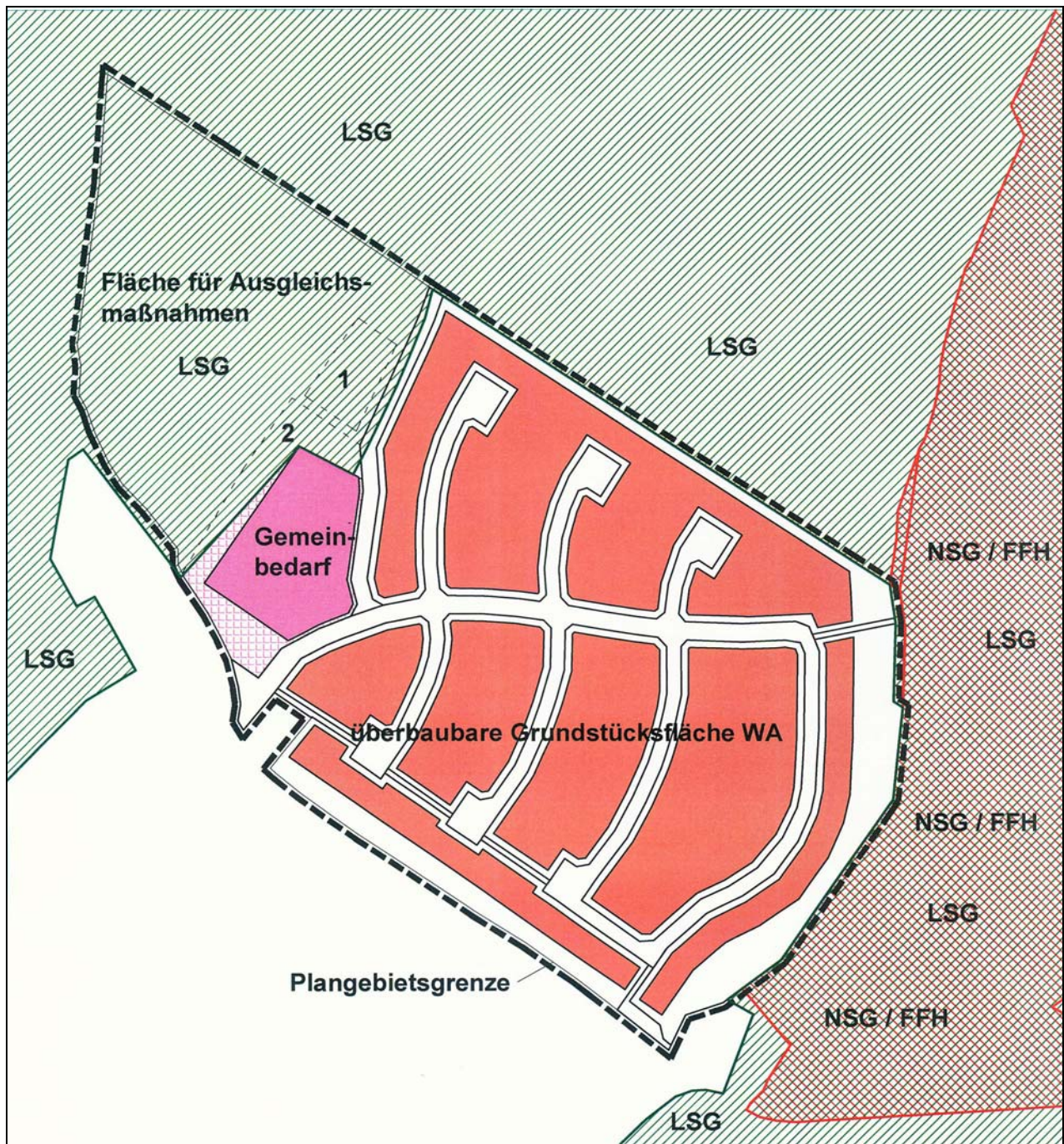
Prinziphafte Darstellung der Erschließung und der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß bisher rechtskräftigem VEP



Der Geltungsbereich des bisher rechtskräftigen VEP schließt im Nordwesten weniger Ausgleichsflächen im LSG ein als der hier vorliegende B-Plan. Allerdings setzt der VEP Bauflächen für den Gemeinbedarf sowie Straßenverkehrsflächen (Hauptzufahrt zum Plangebiet) innerhalb des LSG fest.

Im Osten schließt der rechtskräftige VEP Flächen des NSG / FFH ein. Der Schutz der Hangkante am Rande der Schutzgebiete war nicht thematisiert. Bauliche Nebenanlagen, die Beseitigung der Gehölzstrukturen an der Böschung sowie Aufschüttungen und Abgrabungen wären nach bisher rechtskräftigem VEP unmittelbar angrenzend an die Schutzgebiete möglich.

Prinziphafte Darstellung der Erschließung und der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß vorliegendem Bebauungsplan



Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes schließt im Westen des Plangebietes Flächen für Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des LSG ein. Innerhalb dieser Fläche ist auf der Teilfläche (1) die Einleitung von vorgereinigtem Niederschlagswasser von den Straßenverkehrsflächen des Plangebietes zur Wasseranreicherung der vorhandenen Niedermoorböden geplant. Ebenfalls innerhalb des LSG liegt eine geplante Grünfläche Parkanlage (2), die einen Übergang von der baulich genutzten Gemeinbedarfsfläche (außerhalb LSG) zum Landschaftsraum schafft. Da im Bereich der nun geplanten Grünfläche und Fläche für die Regenwassereinleitung im bisher rechtskräftigen VEP Bauflächen und Straßenverkehrsflächen festgesetzt sind, wird davon ausgegangen, dass durch den vorliegenden Bebauungsplan der geplante Eingriff in das LSG wesentlich gemindert wird. Die zusätzlich einbezogene Fläche im Westen des Plangebietes dient ausschließlich Maßnahmen zur Verwirklichung der Entwicklungsziele gemäß der Schutzgebietsverordnung des LSG.

Östlich, nördlich und westlich angrenzend an das Plangebiet sowie innerhalb der geplanten Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und der öffentlichen Grünfläche Parkanlage befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Westbarnim.

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

In der Schutzgebietsverordnung heißt es auszugsweise:

§ 2 Schutzgegenstand

(1) Das Landschaftsschutzgebiet hat eine Größe von rund 16.801 Hektar. Es umfasst große Teile des Westbarnim sowie im Westen Teile der Zehdenick-Spandauer Havelniederung.

Das Landschaftsschutzgebiet liegt in folgenden Gemarkungen:

Landkreis Barnim: Basdorf, Bernau, Lanke, Schönow, Schönerlinde, Schönwalde, Stolzenhagen, Wandlitz, Zepernick.

Landkreis Oberhavel: Bergfelde, Birkenwerder, Borgsdorf, Glienicke, Hohen Neuendorf, Mühlenbeck, Oranienburg, Lehnitz, Schildow, Schönfließ, Schmachtenhagen, Wensickendorf, Zühlsdorf.

§ 3 Schutzzweck

Schutzzweck ist

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

§ 4 Verbote, Genehmigungsvorbehalte

(1) Vorbehaltlich der nach § 5 dieser Verordnung zulässigen Handlungen sind in dem Landschaftsschutzgebiet gemäß § 22 Abs. 3 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes folgende Handlungen verboten:

1. Trockenrasen, Zwergstrauchheiden, insbesondere in ihrer regionaltypischen Ausprägung als trockene Sandheiden, und Binnendünen nachteilig zu verändern, zu beschädigen oder zu zerstören;
2. Niedermoorstandorte umzubrechen oder in anderer Weise zu beeinträchtigen;
3. Kleingewässer nachteilig zu verändern, zu beschädigen oder zu zerstören;
4. Bäume außerhalb des Waldes, Hecken, Alleen, Streuobstbestände, Gebüsche, Feld- oder Ufergehölze oder Ufervegetation sowie Findlinge oder Lesesteinhaufen zu beschädigen oder zu beseitigen. Dies betrifft nicht die Anlage und Erweiterung von Lesesteinhaufen.

(2) Sonstige Handlungen, die geeignet sind, den Charakter des Gebietes zu verändern, den Naturhaushalt zu schädigen, das Landschaftsbild zu beeinträchtigen oder sonst dem besonderen Schutzzweck zuwiderzulaufen, bedürfen der Genehmigung. Der Genehmigung bedarf insbesondere, wer beabsichtigt,

1. bauliche Anlagen, die einer öffentlich-rechtlichen Zulassung oder Anzeige bedürfen, zu errichten oder wesentlich zu verändern;

2. Bodenbestandteile abzubauen, die Bodengestalt zu verändern, Böden zu verfestigen, zu versiegeln oder zu unreinigen;
3. Plakate oder Werbeanlagen aufzustellen oder anzubringen, ausgenommen zur saisonalen Direktvermarktung landwirtschaftlicher Produkte;
4. Veranstaltungen mit motorbetriebenen Fahrzeugen durchzuführen;
5. außerhalb der für den öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßen und Wege, der nach öffentlichem Straßenrecht gekennzeichneten Reitwege sowie der aufgrund von § 20 Abs. 3 des Landeswaldgesetzes gekennzeichneten Reitwege zu reiten;
6. außerhalb öffentlich-rechtlich zugelassener und gekennzeichneter Plätze sowie von Hausgärten Wohnwagen aufzustellen oder offene Feuerstätten zu errichten oder zu betreiben;
7. Grünland in eine andere Nutzungsart zu überführen;
8. außerhalb des Waldes standortfremde oder landschaftsuntypische Gehölzpflanzungen vorzunehmen;
9. Röhrichte außerhalb der Wege zu betreten oder zu befahren.

(3) Die Genehmigung nach Absatz 2 ist, unbeschadet anderer Rechtsvorschriften, auf Antrag von der unteren Naturschutzbehörde zu erteilen, wenn die beabsichtigte Handlung den Charakter des Gebietes nicht verändert und dem besonderen Schutzzweck nicht oder nur unerheblich zuwiderläuft. Die Genehmigung kann mit Nebenbestimmungen versehen werden.

§ 5 Zulässige Handlungen

(1) Entgegen § 4 dieser Verordnung bleiben zulässig:

1. die im Sinne des § 11 Abs. 2 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bodennutzung auf den rechtmäßig dafür genutzten Flächen mit der Maßgabe, dass
 - a. § 4 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 4 sowie § 4 Abs. 2 Nr. 7 und 8 gelten,
 - b. § 4 Abs. 1 Nr. 2 gilt, wobei eine Bewirtschaftung von Niedermooren entsprechend den Moortypen (Norm-, Mulm-, Erdniedermoor) ausgenommen ist. Dabei ist eine weitere Degradierung des Moorkörpers weitestgehend auszuschließen;
2. die im Sinne des § 11 Abs. 3 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes ordnungsgemäße forstwirtschaftliche Bodennutzung auf den rechtmäßig dafür genutzten Flächen mit der Maßgabe, dass
 - a. Höhlenbäume erhalten bleiben,
 - b. § 4 Abs. 1 Nr. 1 gilt;
 3. für den Bereich der Jagd:
 - a. die rechtmäßige Ausübung der Jagd,
 - b. die Errichtung von Ansitzleitern und Kanzeln, soweit das charakteristische Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird und für diese nur Materialien verwendet werden, die sich in das Landschaftsbild einfügen;
 4. die im Sinne des § 11 Abs. 4 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes in Verbindung mit § 1 Abs. 1 und 2 des Fischereigesetzes für das Land Brandenburg ordnungsgemäße fischereiwirtschaftliche Flächennutzung sowie die Angelfischerei auf den rechtmäßig dafür genutzten Flächen mit der Maßgabe, dass
 - a. § 4 Abs. 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 Nr. 9 für die Angelfischerei gelten,
 - b. Fanggeräte und Fangmittel so einzusetzen und auszustatten sind, dass ein Einschwimmen und eine Gefährdung des Fischotters weitgehend ausgeschlossen ist;
 5. die ordnungsgemäße Unterhaltung der Gewässer im Benehmen mit der unteren Naturschutzbehörde mit der Maßgabe, dass
 - a. Maßnahmen zeitlich und räumlich derart durchzuführen sind, dass ein vielfältiger und standortgerechter Pflanzen- und Tierbestand erhalten bleibt oder sich neu entwickeln kann,
 - b. bei erforderlichen Wasserbaumaßnahmen möglichst natürliche Baustoffe und ingenieurbioologische Methoden verwendet werden,
 - c. keine Pflanzenschutzmittel verwendet werden. Der Herstellung des Benehmens bedarf es nicht, soweit es sich um unaufschiebbare Maßnahmen handelt;
 6. nach Inkrafttreten dieser Verordnung im Benehmen mit der unteren Naturschutzbehörde wasserrechtlich zugelassene Gewässerbenutzungen;
 7. die ordnungsgemäße Unterhaltung der rechtmäßig bestehenden Anlagen einschließlich der dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßen und Wege im Benehmen mit der unteren Naturschutzbehörde. Der Herstellung des Benehmens bedarf es nicht, soweit es sich um unaufschiebbare Maßnahmen handelt;
 8. die Nachrüstung bestehender landwirtschaftlicher Anlagen, soweit sie nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz bis zum 30. Juni 1999 erforderlich ist;
 9. Handlungen nach § 4 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 Nr. 8 in rechtmäßig bestehenden Gärten, Baumschulen, Friedhöfen, Park- und Gartenanlagen;
 10. die sonstigen bei Inkrafttreten dieser Verordnung aufgrund behördlicher Einzelfallentscheidung rechtmäßig ausgeübten Nutzungen und Befugnisse in der bisherigen Art und im bisherigen Umfang;
 11. Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen, die von der zuständigen Naturschutzbehörde angeordnet worden sind;
 12. Maßnahmen zur Untersuchung von Altlast-Verdachtsflächen und Maßnahmen der Altlastensanierung im Benehmen mit der unteren Naturschutzbehörde. Der Herstellung des Benehmens bedarf es nicht, soweit es sich um unaufschiebbare Maßnahmen handelt;
 13. behördlich angeordnete oder zugelassene Beschilderungen;
 14. das einmal jährlich im Bereich der Kolonie Briese (Gemarkung Birkenwerder) stattfindende Briesefest;
 15. die Nutzung der Flächen des Truppenübungsplatzes "Lehnitz", die ausschließlich oder überwiegend den Zwecken der Landesverteidigung dienen, gemäß § 38 Abs. 1 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes;
 16. Maßnahmen der Modernisierung, Instandsetzung sowie der notwendigen Anpassung der Infrastruktur an umweltgesetzliche Erfordernisse auf räumlich abgegrenzten landwirtschaftlichen Betriebsstandorten, die als solche im Liegenschaftskataster bezeichnet sind. Soweit diese Maßnahmen eine Errichtung bzw. Erweiterung von Baukörpern, die einer öffentlich-rechtlichen Genehmigung oder Anzeige bedürfen, darstellen, ist das Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

(2) Die in § 4 Abs. 2 Nr. 9 dieser Verordnung für das Befahren und Betreten des Landschaftsschutzgebietes enthaltenen Einschränkungen gelten nicht für die Dienstkräfte der Naturschutzbehörden, die zuständigen Naturschutzhelfer und sonstige von den Naturschutzbehörden beauftragte Personen sowie für Dienstkräfte und beauftragte Personen anderer zuständiger Behörden und Einrichtungen, soweit diese in Wahrnehmung ihrer gesetzlichen Aufgaben handeln. Der Genehmigungsvorbehalt nach § 19 Abs. 3 des Landeswaldgesetzes bleibt unberührt.

§ 6 Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen

Es werden folgende Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen als Zielvorgaben festgelegt:

1. die Anlage und Pflege von Hecken, Obstreihen, Streuobstflächen, Alleen, Kopfweiden, Lesesteinhaufen, Wald-rändern, Feldrainen, Flurholzinseln, Solitärbäumen und anderer Strukturelemente der Landschaft soll gefördert werden;
2. die Entwicklung eines Verbundsystems potentiell-natürlicher Waldgesellschaften (Naturwälder) für die wissen-schaftliche Arbeit der Forstlichen Forschungsanstalt Eberswalde ist nach Möglichkeit anzustreben;
3. zur Erhaltung und Entwicklung der Moore und Feuchtwiesen soll die Bewahrung und nach Möglichkeit Hebung des Grundwasserstandes für die Bereiche Tegeler Fließtal, Briesetal, Bieselfieß- und Kindelfließtal angestrebt werden;
4. die Erhaltung und Wiederherstellung der artenreichen Feuchtwiesen durch Pflege der Grünlandstandorte, insbesondere durch Entbuschungen, Mahd bzw. Weide;
5. die Erhaltung und Wiederherstellung naturnaher Offenflächen nährstoffarmer Standorte wie Trockenrasen, Sand-heiden und Sandfluren ist nach Möglichkeit anzustreben;
6. störungsempfindliche Lebensgemeinschaften und Arten mit großen Arealansprüchen sollen vor Beunruhigung je-der Art geschützt werden; zu diesem Zweck sind Wegführungen, falls erforderlich, zu verändern;
7. für die naturverträgliche Erholung soll als geeignete Lenkungsmaßnahme ein Netz von Rad-, Wander- und Reit-wegen, nach Möglichkeit unter Erhaltung der das Landschaftsbild prägenden Pflasterstraßen entwickelt werden;
8. Freileitungen sollen aus landschaftsästhetischen Gründen und aus Gründen des Vogelschutzes möglichst gesi-chert oder durch unterirdische Leitungen ersetzt werden;
9. die naturraumtypische Baumartenzusammensetzung ist zu erhalten bzw. unter möglichst weitgehender Ausschöp-fung der Naturverjüngung zu entwickeln;
10. die fischereiliche Bewirtschaftung ist nach Möglichkeit auf ein naturnahes Artenspektrum und gewässerverträgli-che Populationsstärken unter Anwendung von Verfahren, die eine Eutrophierung der Gewässer möglichst ausschließen, auszurichten;
11. Gewässerunterhaltungsmaßnahmen sind zeitlich - möglichst nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September eines Jahres - und räumlich derart durchzuführen, dass ein vielfältiger und standortgerechter Pflanzen- und Tierbestand er-halten bleibt oder sich neu entwickeln kann;
12. Entwicklung der Summter Waldbrandfläche von 1992 durch Renaturierung der Waldmoore, Einbeziehung natürli-cher Sukzessionsabläufe auf Teilflächen unter fachlicher Begleitung.

§ 7 Befreiungen

Von den Verboten dieser Verordnung kann die untere Naturschutzbehörde auf Antrag gemäß § 72 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes Befreiung gewähren. Dies gilt auch in Falle der Versagung einer Genehmigung nach § 4 Abs. 2 und 3.

Innerhalb des Schutzgebietes sind im vorliegenden Bebauungsplan Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie öffentliche Grünfläche Parkanlage festgesetzt.

Die im Bebauungsplan unter I./ 6(1) textlich festgesetzten Maßnahmen entsprechen inhaltlich den Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen gemäß §6 der vorstehenden Schutzgebietsverordnung (sh. hierzu auch unter 10.4. Begründung der Übernahme oder Nichtübernahme der Festsetzungen zum Ausgleich des Ein-griffes in Natur und Landschaft aus dem bisherigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) in den hier vorliegenden Bebauungsplan).

Die betreffenden Flächen waren auch bisher weitgehend gemäß VEP als Maßnahmenfläche mit überla-gernder Festsetzung als Grünfläche vorgesehen. Ein Teil der Wiesen- und Grabenfläche, der bisher au-ßerhalb des VEP lag, wurde wegen des unmittelbaren naturräumlichen Zusammenhangs im vorliegenden Bebauungsplan mit in die Maßnahmenfläche einbezogen. (sh. hierzu auch 1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes und 10.2.1 Bisher zulässige Nutzungen im Plangebiet)

Weitere Teilflächen, die nach der heute vorliegenden LSG Grenze innerhalb des LSG liegen, waren im bisherigen VEP als Bauflächen für den Gemeinbedarf bzw. als Straßerverkehrsflächen festgesetzt. Im vor-liegenden Bebauungsplan wurde das städtebauliche Konzept durch Verlagerung der Haupteinschließung und Verschiebung der geplanten Bauflächen so verändert, dass diese Flächen nun nicht mehr im LSG liegen. Die betreffenden Flächen wurden mit Ausnahme einer kleinen Grünfläche Parkanlage, die den Übergang von der nun geplanten Gemeinbedarfsfläche zum Landschaftsraum bilden soll, der Maßnah-menfläche zugeschlagen.

11.2 Vermeidung von Beeinträchtigungen Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst ebenso wie der vorangegangene VEP Flächen, die innerhalb des LSG Westbarnim liegen. Gemäß heutiger Grenzziehung des LSG liegen Flächen, die im bisher rechtskräf-tigen VEP als Bau- bzw. Erschließungsflächen festgesetzt sind, innerhalb des LSG. Darüber hinaus sind im LSG die Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Land-schaft festgesetzt. Maßnahmen hierfür waren im VEP nicht festgesetzt worden.

Im Bebauungsplan wurde das städtebauliche Konzept so überarbeitet, dass nun keine Bau- oder Erschließungsflächen mehr innerhalb des LSG liegen. Als Übergang zwischen den geplanten Flächen für den Gemeinbedarf und den Maßnahmenflächen wurde innerhalb des LSG eine öffentliche Grünfläche Parkanlage festgesetzt.

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die im LSG liegen, wurden vergrößert und als eigenständige Nutzung (ohne Überlagerung mit der Festsetzung „Grünfläche“) festgesetzt. Da die festgesetzten Entwicklungsmaßnahmen den Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen entsprechen, die unter §6 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Westbarnim aufgeführt sind, wird davon ausgegangen, dass sich hieraus **keine nachteiligen Auswirkungen auf das LSG** ergeben. (sh. auch unter 10.4.ff. dieser Begründung)

Maßnahme	Festsetzung	entsprechende Maßnahmen gemäß §6 der Schutzgebietsverordnung des LSG „Westbarnim
M1	Innerhalb der in der Planzeichnung mit M1 gekennzeichneten Flächen ist je 1m ² dieser Fläche ein standortgerechter einheimischer freiwachsender Strauch zu pflanzen.	- die Anlage und Pflege von Hecken, Obstreihen, Streuobstflächen, Alleen, Kopfweiden, Lesesteinhaufen, Waldrändern, Feldrainen, Flurholzinseln, Solitäräumen und anderer Strukturelemente der Landschaft soll gefördert werden;
M2	Das auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist, soweit eine Versickerung im öffentlichen Straßenraum nicht möglich ist, in die Fläche M2 zur Entwicklung einer Feuchtwiese einzuleiten.	- zur Erhaltung und Entwicklung der Moore und Feuchtwiesen soll die Bewahrung und nach Möglichkeit Hebung des Grundwasserstandes angestrebt werden
M3	Innerhalb der in der Planzeichnung mit M3 gekennzeichneten Flächen ist Dauergrünland anzulegen und 1 mal pro Jahr ab 1. August zu mähen.	- die Erhaltung und Wiederherstellung der artreichen Feuchtwiesen durch Pflege der Grünlandstandorte, insbesondere durch Entbuschungen, Mahd bzw. Weide;

12. Verträglichkeit des Bebauungsplanes mit den Erhaltungszielen des FFH Tegeler Fließtal

Der **Landkreis Oberhavel** teilte die **Belange der unteren Naturschutzbehörde** mit Schreiben vom 30.10.2007 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wie folgt mit:

2.1.2 FFH-Gebiet „Tegeler Fließtal“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt an seinem süd-östlichen Rand direkt an das FFH-Gebiet „Tegeler Fließtal“, welches gleichzeitig als Naturschutzgebiet ausgewiesen ist. Unmittelbar an dieser Linie verläuft die Baugrenze. Gleichzeitig fällt das Gelände zum Tegeler Fließ hin ab, Aufschüttungen sind für diesen Bereich nicht ausgeschlossen worden. Es sind Aussagen zur Verträglichkeit des Bebauungsplan-Entwurfs mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes erforderlich.

Rechtsgrundlagen: §§ 26 c, 26 d BbgNatSchG, § 35 BNatSchG, §§ 1, 1 a BauGB

Möglichkeiten der Überwindung: Durchführung der erforderlichen Prüfung und ggf. Festsetzung von Maßnahmen.

Entgegen der Aussage in dieser Stellungnahme verläuft die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze nicht unmittelbar an der Grenze des FFH und NSG (siehe auch S.48/49). Vielmehr unterscheidet sich der vorliegende Bebauungsplan vom bisher rechtskräftigen VEP dadurch, dass der Abstand der festgesetzten Baugrenze soweit vergrößert wurde, dass der vorhandene Böschungsbereich von Bebauung frei bleibt. Hierdurch vergrößert sich gegenüber dem VEP der Abstand zwischen Baugrenze und Schutzgebietsgrenze, je nach Böschungsverlauf auf eine Breite von 11m bis 25m. Dies ermöglicht, ebenfalls abweichend vom bisherigen VEP, die Festsetzung zum Erhalt der im Böschungsbereich vorhandenen Gehölzstrukturen. Die Errichtung von Nebenanlagen und die Herstellung von Aufschüttungen und Abgrabungen wurden in diesem Bereich ebenfalls bereits im Vorentwurf des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Vergleichbare Festsetzungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des FFH und NSG sind im bisher rechtskräftigen VEP nicht enthalten. Die Teilfläche des bisherigen VEP, die innerhalb des FFH und NSG liegt, wurde nicht in den vorliegenden Bebauungsplan einbezogen.

Im Einzelnen stellt sich die Verträglichkeit der vorliegenden Planung mit den Erhaltungszielen des FFH wie folgt dar:

12.1 Schutzziele im FFH Tegeler Fließtal

Das **FFH -Gebiet Tegeler Fließtal**" (Schutzgebiet nach der Floren-, Faunen-, Habitatrichtlinie der Europäischen Union Natura 2000, FFH Gebietsnr.: DE 3346-304;) grenzt östlich an das Plangebiet.

Es handelt sich um ein gemeldetes Gebiet gemäß der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen.

Gemäß dem **Standard - Datenbogen** für besondere Schutzgebiete (BSG) und Gebiete, die als Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung in Frage kommen (GGB) (Stand 20.02.2006) werden zum FFH-Gebiet „Tegeler Fließtal“ folgende Angaben gemacht:

Arten gemäß Anhang II der Richtlinie 92/43/EWG:

- Säugetiere: *Lutra lutra*
- Amphibien und Reptilien: *Bombina bombina, Triturus cristatus*
- Fische: *Rhodeus sericeus amarus*

Allgemeine Gebietsmerkmale:

- Binnengewässer (stehend und fließend)
- Moore, Sümpfe, Uferbewuchs
- Heide, Gestrüpp, Macchia, Garrigue, Phrygana
- Feuchtes und mesophiles Grünland
- Anderes Ackerland
- Laubwald
- Nadelwald
- Mischwald

Andere Gebietsmerkmale:

- naturnaher, 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.

Dokumentation

- Terrestrische Biotoptypenkartierung in Großschutzgebieten; CIR - Luftbildkartierung (Bildmaterial 1991 - 1994); Kurzdokument zum Gebiet DE-3346-304

Management des Gebiets

- Landesanstalt für Großschutzgebiete, Naturparkverwaltung Barnim

Gebietsmanagement und maßgebliche Pläne:

- Vorstudie zum Pflege- und Entwicklungsplan in Bearbeitung

12.2 Vermeidung von Beeinträchtigungen des angrenzenden FFH und NSG Tegeler Fließtal

Das FFH und NSG Tegeler Fließtal grenzt östlich an das Plangebiet. Im Übergangsbereich zu den Schutzgebieten befindet sich eine mit Gehölzstrukturen und Ruderalfluren bewachsene Hangkante. (sh. Biotoptypenkartierung unter 10.2.4.1 dieser Begründung). Die Böschung der Hangkante ist teilweise durch Aufschüttungen entstanden. Sie bildet jedoch dennoch mit ihren Gehölzstrukturen einen Übergangsbereich zu den Schutzgebieten. Um im vorliegenden Bebauungsplan Beeinträchtigung des angrenzenden NSG und FFH-Gebietes zu vermeiden, werden die Gehölzstrukturen im Bereich der Hangkante als zu erhalten festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wurde so festgesetzt, dass sie die Hangkante nicht überschreitet. Durch textliche Festsetzung (I./3.(3)) wurde bestimmt, dass auch die Errichtung von Nebenanlagen, Carports und Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig ist.

Hierdurch wird der Schutz der angrenzenden Schutzgebiete (NSG und FFH) gegenüber dem bisherigen VEP wesentlich verbessert. Es wird davon ausgegangen, dass die vorliegende Planung **keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das NSG und FFH Tegeler Fließtal** hat.

Die Minderung möglicher nachteiliger Auswirkungen auf das FFH und NSG ergibt sich auf Grund des vorliegenden Bebauungsplanes im Vergleich zum bisher rechtskräftigen VEP wie folgt:

- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Der **bisherige Vorhaben- und Erschließungsplan** hatte eine abweichende Bauweise festgesetzt, die auch Baukörperlängen von mehr als 50m Länge zuließ. Geplant waren lang gestreckte Baukörper für Nutzungen durch Gewerbe (Einzelhandel, Dienstleistungen) sowie für Geschosswohnungsbau und Reihenhäuser. Neben Einzel- und Doppelhäusern waren auch Hausgruppen vorgesehen.

Entsprechend der nun geplanten geringeren Nutzungsdichte im **allgemeinen Wohngebiet (WA)** ist die Festsetzung von größeren Baukörpern, als sie in der offenen Bauweise zulässig sind, nicht mehr erforderlich und unterbleibt deshalb. Die Festsetzung der **offenen Bauweise** sichert eine kleinteilige Bebauung und dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Die Festsetzung von **Einzel- und Doppelhäusern** entspricht insbesondere dem Bedarf an selbst genutztem Wohneigentum mit zugehörigem großzügigem privatem Gartenbereich. Hausgruppen (z. B. Reihenhäuser) entsprechen wegen der damit verbundenen höheren Nutzungsdichte und den geringen Grünanteilen in den Gartenbereichen nicht der angestrebten lockeren Siedlungsentwicklung im Plangebiet.

Im gesamten Plangebiet wurde festgesetzt, dass die Errichtung von **Nebenanlagen, Carports und Garagen** mit Ausnahme der zur Erschließung und Einfriedung erforderlichen baulichen Anlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig ist. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass die jeweils zum Landschaftsraum hin orientierten Grundstücksteile sowie die städtebaulich besonders wirksamen Vorgartenzonen von den betreffenden baulichen Nutzungen frei bleiben. Gemäß §7 BbgBO sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke zu bepflanzen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Somit wird durch die o. g. Festsetzung die Entstehung von Gartenzonen auf den Baugrundstücken erreicht, die einen Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum hin schaffen. Dies ist insbesondere wegen der Lage des Plangebietes angrenzend an Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht (LSG, NSG, FFH) von Bedeutung. Zugleich werden grün geprägte Vorgartenzonen gesichert, die dem für die Gemeinde typischen Siedlungsbild entsprechen und zur hohen Wohnqualität im Plangebiet beitragen.

- Aufschüttungen zur Herstellung einer neuen Geländehöhe

Auf den Grundstücksteilen, die jeweils hinter den überbaubaren Grundstücksflächen zum Landschaftsraum hin liegen, wurden Aufschüttungen ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes zu vermeiden. Dies ist insbesondere zum Schutz des angrenzenden LSG, FFH und NSG von Bedeutung.

- Mindestgrundstücksgröße

Die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 500 m² dient der Sicherung des städtebaulichen Zieles, ein Baugebiet mit geringer Verdichtung zu schaffen.

Der bisherige Vorhaben- und Erschließungsplan hatte im Plangebiet etwa doppelt so viele Wohnungen und zusätzlich in erheblichem Umfang gewerbliche Flächen für Handel und Dienstleistungen vorgesehen. Insbesondere im Zusammenhang mit den geplanten Reihenhäusern (Hausgruppen) wären nach dem bisherigen VEP auch Grundstücksgrößen von 200m² und weniger zulässig gewesen. Derart geringe Grundstücksgrößen entsprechen jedoch nicht dem ortsüblichen Siedlungscharakter und gewährleisten nicht die Wohnqualität, die für das Gemeindegebiet typisch ist. Eine ortsübliche Durchgrünung des Wohngebietes ist dann kaum noch realisierbar. Deshalb wurde die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße, abweichend vom bisherigen VEP, in den Bebauungsplan aufgenommen.

- Eingriff in Natur und Landschaft

Der vorliegende Bebauungsplan verringert den Eingriff in Natur und Landschaft gegenüber dem bisherigen VEP wesentlich. Die für Bau- und Straßenverkehrsflächen in Anspruch zu nehmenden Grundstücksflächen verringern sich um 0,37ha. Die auf diesen Flächen zulässige Versiegelung wird sogar um -1,168 ha geringer. Da die Anzahl der Wohnungen von bisher 250 auf nun ca. 123 halbiert wird und Bauflächen für gewerbliche Nutzungen ganz entfallen, wird auch der Stellplatzbedarf und der Individuelle Kraftfahrzeugverkehr im Plangebiet geringer.

- Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Die bisher zum Ausgleich getroffenen Festsetzungen werden analog in den Bebauungsplan übernommen, soweit sie auf das überarbeitete Gesamtkonzept übertragbar sind. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird um die bisher gemäß VEP ausgenommenen Wiesen- und Grabenflächen ergänzt, da hier ein unmittelbarer naturräumlicher Zusammenhang gegeben ist. Zugleich entfallen die im VEP vorgesehenen Bau- und Erschließungsflächen, die nach heutiger Grenzziehung im LSG liegen. Die betreffenden Flächen werden ebenfalls der Maßnahmenfläche zugeschlagen bzw. als öffentliche Grünfläche Parkanlage dargestellt. Hierdurch vergrößert sich die Ausgleichsfläche um ca. 0,63 ha.

Wegen der Lage des Plangebietes angrenzend an ein NSG, FFH und LSG sowie die Lage der Ausgleichsflächen im LSG wird die Vergrößerung des Ausgleiches gegenüber dem bisherigen VEP bei gleichzeitiger Verringerung des Eingriffes als angemessen erachtet.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte die **Belange der unteren Naturschutzbehörde** zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 28.02.2008 hierzu wie folgt mit:

Der Verlauf der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist identisch mit der Abgrenzung des LSG „Westbarnim“, des NSG „Tegeler Fließtal“ und des FFH- Gebiets „Tegeler Fließtal“. Nach Darlegung des Begründungstextes (vgl. S. 52) besteht zur festgesetzten Bebauungsgrenze ein Abstand zwischen 11 – 25 m. Dieser Streifen wurde als „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt, d. h. die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass diese zum Schutz des FFH und NSG getroffene Maßnahme durch den umfangreichen Gehölzbestand auf bestimmten Baugrundstücken eine Einschränkung der zur Verfügung stehenden nutzbaren Gartenfläche zur Folge hat.

Für das NSG „Tegeler Fließtal“ und des FFH- Gebiets „Tegeler Fließtal“ besteht ein Hineinwirkungsverbot, das durch die vorliegende Planung zu berücksichtigen ist.

Umweltprüfung

Rechtliche Grundlage der Umweltprüfung und Einbindung in das Planverfahren

Gemäß §2(4) BauGB wird im Zusammenhang mit der Aufstellung von Bebauungsplänen für die Belange des Umweltschutzes nach §1(6)7. und §1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht wird gemäß §2a BauGB als gesonderter Teil Bestandteil der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet.

Gemäß §1(6) BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen:

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
 - a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
 - b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
 - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
 - d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
 - e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
 - f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
 - g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
 - h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
 - i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d

Gemäß Anlage zu §2(4) und §2a BauGB soll der Umweltbericht folgende Angaben enthalten:

1. eine Einleitung mit folgenden Angaben

- a) Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Planes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben, und
- b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden,

2. eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 (4) Satz 1 ermittelt wurden, mit Angaben der

- a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden,
- b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung
- c) geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen und
- d) in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplanes zu berücksichtigen sind,

3. folgende zusätzliche Angaben:

- a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse,
- b) Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt und
- c) allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage.

Im Zusammenhang mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt sein kann, wurden diese gemäß §4(1) BauGB auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach §2(4) BauGB aufgefordert.

Der Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde unter Verwendung der hier erhaltenen Informationen erstellt.

Umweltbericht nach §2(4) und §2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

U1. Einleitung

U1.a) Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Planes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 5b „Teilbereich Gartenstadt Mühlenbeck“ liegt in der Gemeinde Mühlenbecker Land, nördlich des Ortskernes von Mühlenbeck, nordöstlich der Liebenwalder Chaussee / Hauptstraße (L21). Es umfasst den Bereich des Rathauses und der zugehörigen Nebenanlagen und Stellplätze, ein vorhandenes Wohngrundstück sowie Flächen für die Landwirtschaft einschließlich der zugehörigen Entwässerungsgräben.

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen den Bereich des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) Nr. 5 „Gartenstadt Mühlenbeck“. Im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes liegen Teilflächen der Fluren 2 und 4 mit einer Gesamtgröße von ca. 12,78 ha.

Ziel und Zweck des vorliegenden Bebauungsplanes sind die Anpassung der städtebaulichen Planung an den heutigen Bedarf und an die heutigen kommunalen Entwicklungsziele. Dem entsprechend soll die Anzahl der geplanten Wohnungen von bisher 250 auf ca. 123 halbiert werden, zusätzliche gewerbliche Flächen, die im VEP bisher für Handelseinrichtungen vorgesehen waren, entfallen. Die zusätzliche Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 500m² und die Überarbeitung des Erschließungskonzeptes bereiten die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes mit starker Durchgrünung vor, das insbesondere gute Voraussetzungen für die Bildung von Wohneigentum im Einfamilienhausbereich bietet. Zugleich wird der vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft gegenüber dem bisherigen VEP erheblich gemindert. Hierdurch wird der Lage des Plangebietes angrenzend an ein LSG, NSG und FFH sowie dem teilweisen Hineinragen des LSG in das Plangebiet (Flächen für Kompensationsmaßnahmen, öffentliche Grünfläche Parkanlage) Rechnung getragen.

Für die Gemeinbedarfsfläche, die nun einschließlich des bebauten Rathausbereiches in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen wird, wird ein Nutzungsspektrum eines Gemeindezentrums festgesetzt, das neben Anlagen der Verwaltung auch die Errichtung eines Bürgersaales, von Einrichtungen für Nutzergruppen und Vereine sowie einer Kita ermöglicht. So kann auf den zukünftigen kommunalen Bedarf flexibel reagiert werden.

1.b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

U1.b) 1. Raumordnung und Landesplanung, Regionalplanung

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

- der Verordnung über den gemeinsamen Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg -Berlin (LEP eV) vom 2. März 1998 (GVBl.II S. 186) sowie
- dem Entwurf des Regionalplanes Prignitz-Oberhavel (ReP) vom 26. Juli 2000.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß LEP eV überwiegend der Raumkategorie „Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz“ zugeordnet. Gemäß Ziel 2,1.2 LEP eV kann Siedlungserweiterung hier nur ausnahmsweise zugelassen werden, soweit sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen, der Bedarf begründet ist und die Erschließung gesichert ist.

Die vorliegende Planung führt zur Reduzierung der gemäß bisherigem rechtskräftigen VEP zulässigen baulichen Nutzungen, insbesondere der Halbierung der Anzahl der geplanten Wohnungen von bisher 250 auf ca. 123. Durch die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 500m² und die entsprechende Überarbeitung des Erschließungskonzeptes wird die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes mit hoher Wohnqualität und ortsüblich starker Durchgrünung vorbereitet. Die Entwicklungsmöglichkeiten auf der Gemeinbedarfsfläche um das Rathaus werden durch Festsetzung des Nutzungsspektrums eines Gemeindezentrums flexibler gestaltet.

Die geplante Siedlungserweiterung dient auch der städtebaulichen Einbindung des Rathausbereiches in den Siedlungszusammenhang und der Stärkung des Ortskernes von Mühlenbeck. Der Bedarf, insbesondere an selbst genutztem Wohneigentum, ergibt sich aus dem stetigen Zuzug in das Gemeindegebiet der Gemeinde Mühlenbecker Land.

Die Überbauung der zwischenzeitlich festgelegten Grenzen des LSG Westbarnim, die sich aus dem bisherigen VEP ergeben hätte, ist im vorliegenden Bebauungsplan nicht mehr vorgesehen, sodass sich hieraus kein Konflikt mehr zu den Vorschriften des LSG ergibt.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird gegenüber dem bestehenden VEP wesentlich gemindert, der Ausgleich jedoch beibehalten und sogar erweitert.

Insofern wird davon ausgegangen, dass die Überplanung des bisherigen VEP durch den nun vorliegenden Bebauungsplan mit den Zielen und Erfordernissen der Raumordnung und der Regionalplanung vereinbar ist.

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung Brandenburg-Berlin** teilte zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 22.10.2007 mit:

die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gartenstadt Mühlenbeck“ haben wir der Gemeinde Mühlenbecker Land mit Schreiben vom 18.07.2005 bereits mitgeteilt. Zu einer veränderten Planungsabsicht (Reduzierung der Anzahl der geplanten WE um 20%) nahmen wir mit Schreiben vom 14.11.2005 erneut Stellung.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 5b sieht nun gegenüber den früheren Planungen und der rechtsgültigen Fassung des VEP Nr. 5 „Gartenstadt - Wohnen am Tegeler Fließ“ eine Änderung des Geltungsbereichs sowie eine deutliche Reduzierung der Zahl der geplanten Wohneinheiten (von 250 im Geschosswohnungsbau auf 123 Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser) vor.

Die Inhalte unserer o.g. Stellungnahmen behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Gegenüber der vorliegenden Planungsabsicht werden von Seiten der Landesplanung keine Bedenken vorgebracht.

Wir weisen jedoch darauf hin, dass mit dem Entwurf des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 21.08.2007 nunmehr in Aufstellung befindliche Ziele als sonstige Erfordernisse der Raumordnung vorliegen. Die Festlegungskarte 1 zum Entwurf des LEP B-B enthält für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine flächenbezogenen Festlegungen. Gem. Ziel 4.5 Abs.1 Nr. 3 des LEP B-B-Entwurfs soll die Entwicklung von Siedlungsflächen in Nicht-Zentralen Orten nur im Rahmen des Eigenbedarfs möglich sein. Definiert ist der Eigenbedarf gem. Ziel 4.5 Abs. 2 als Entwicklungsoption von 0,5 ha pro 1000 Einwohner für einen Zeitraum von 10 Jahren. Bis zum Inkrafttreten des LEP B-B bleiben die Ziele aus dem LEP eV bzw. LEPro weiterhin verbindlich.

Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden von Seiten der Raumordnung keine Anforderungen erhoben, auch liegen keine planungs- und umweltrelevanten Informationen vor, die wir Ihnen zur Verfügung stellen könnten.

Die **Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel** teilte zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 01.11.2007 mit:

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

- Satzung über den Regionalplan I (ReP I) Prignitz-Oberhavel Zentrale Orte/Gemeindefunktionen vom 04. März 1998 (im Amtlichen Anzeiger des Amtsblattes Nr. 14 vom 16.04.1998)*
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“ (ReP-Wind) vom 05. März 2003 (im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 36 vom 10.09.2003)*
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel (ReP-Entwurf), Entwurf: Stand 26. Juli 2000*
- Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung und Rohstoffsicherung“ (ReP-RW), Entwurf vom 27.02.2007.*

*Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 5b „Teilbereich Gartenstadt Mühlenbeck“ der Gemeinde Mühlenbecker Land ist mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel **vereinbar**.*

Begründung: *Der Bebauungsplan hat die Entwicklung einer ca. 12,9 ha großen Fläche nördlich der Ortslage Mühlenbeck als allgemeines Wohngebiet bzw. Gemeinbedarfsfläche zum Inhalt. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 123 Wohneinheiten als zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser sowie eines Bürgerzentrums geschaffen werden. Gegenüber dem rechtskräftigen Vorhaben und Erschließungsplan wird die Zahl der Wohneinheiten erheblich reduziert. Gleichzeitig wird die Bauweise dergestalt geändert, dass nun eine kleinteiligere und weniger verdichtete Siedlungsstruktur angestrebt wird.*

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 „Gartenstadt Mühlenbeck“ wurde seinerzeit zwischen der Gemeinde Mühlenbeck, dem Amt Schildow, der gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg und der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel abgestimmt (22.01.1999). Als Ergebnis fand eine deutliche Reduzierung von Wohnbauflächen an anderer Stel-

le im Flächennutzungsplan der Gemeinde Mühlenbeck statt. Die von der Regionalen Planungsgemeinschaft geäußerten Bedenken zu der Planabsicht trafen danach nicht mehr zu bzw. wurden zurückgestellt. Die Vereinbarkeit des VEP Nr. 5 „Gartenstadt Mühlenbeck“ mit den Erfordernissen der Raumordnung wurde auch durch Regionale Planungsgemeinschaft festgestellt (22.02.1999). Auf Grund dessen fand die Planabsicht Eingang in den integrierten Regionalplan-Entwurf aus dem Jahr 2000.

Entsprechend ist der überwiegende Teil des Geltungsbereiches des VEP Nr. 5 „Gartenstadt Mühlenbeck“ derzeit Bestandteil der im Regionalplan-Entwurf festgelegten allgemeinen Siedlungsfläche. Insofern erfüllt die erneute Planabsicht für dieses Gebiet grundsätzlich das Ziel, dass sich die Siedlungsentwicklung innerhalb der dargestellten Siedlungsbereiche zu vollziehen hat (vgl. 3.4.0.1 ReP-Entwurf).

Problematisch ist die bereits vielfache Überschreitung des Orientierungswertes für die Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Mühlenbecker Land. Als raumverträglich wurde ein Bevölkerungszuwachs von 10 % gegenüber dem Stand von 1990 angesehen (vgl. 3.5.2.4 ReP-Entwurf). Tatsächlich hat sich die Bevölkerung in der Gemeinde Mühlenbecker Land mittlerweile mehr als verdoppelt. Dies ohne dass der in Rede stehende Bebauungsplan bisher umgesetzt worden wäre. Gleichwohl ist in Rechnung zu stellen, dass die seinerzeit abgestimmten Anforderungen an den VEP erfüllt worden sind. Die weitere Siedlungsentwicklung vollzog sich weitgehend im Rahmen der Innenentwicklung weitere relevante Entwicklungen im Außenbereich fanden nicht statt. Formal werden die angestrebten Wohneinheiten einer allerdings offensichtlich nicht umsetzungsfähigen Planung nun deutlich reduziert. Vor diesem Hintergrund gilt die Planungsabsicht weiterhin als abgestimmt.“

U1.b) 2. Flächennutzungsplan, Landschaftsplan

Der **Flächennutzungsplan** stellt im Plangebiet auf den für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen Wohnbaufläche und im Bereich des vorhandenen Rathauses eine Baufläche für den Gemeinbedarf (öffentliche Verwaltung) dar.

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt und nimmt die Festsetzungen des bisherigen VEP zur Art der baulichen Nutzung inhaltlich auf. (sh. auch Begründung 6.1)

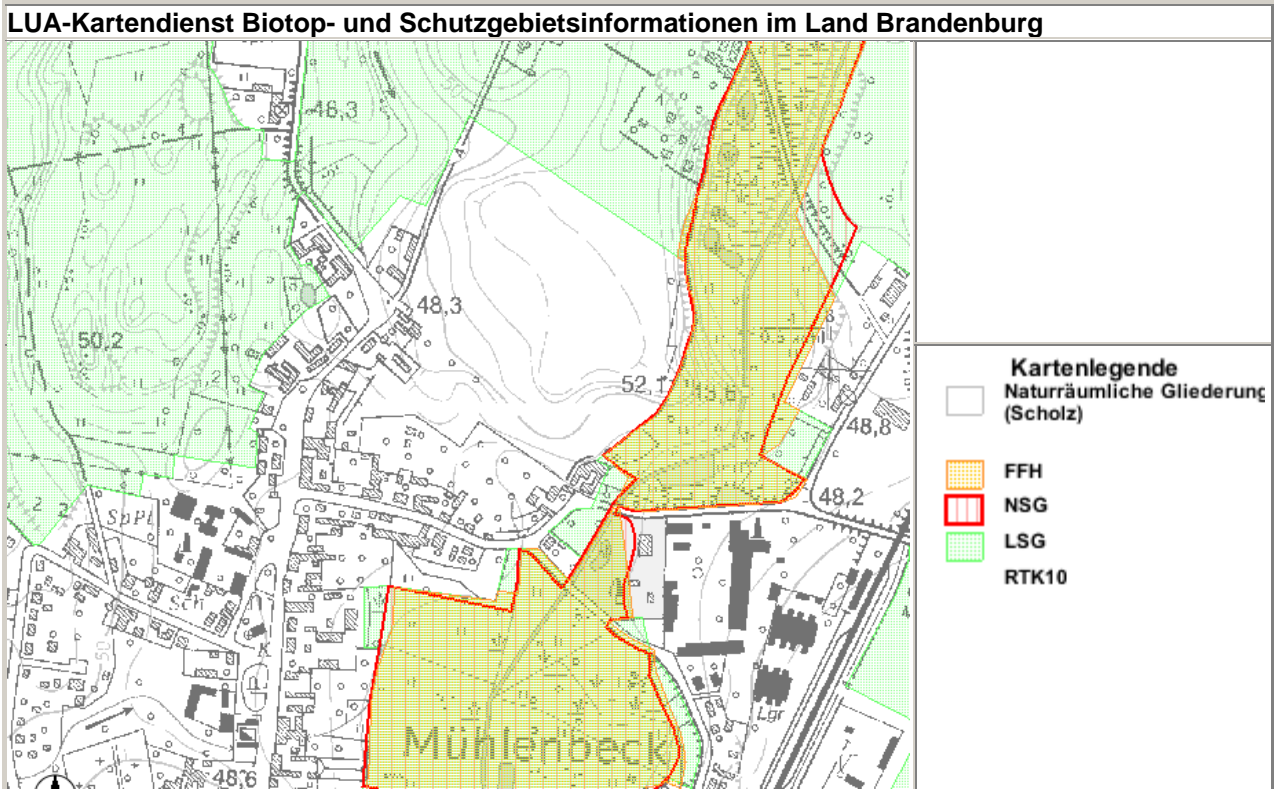
Die Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die im FNP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, war im Wesentlichen bereits im bisherigen FNP als Maßnahmenfläche (dort in Überlagerung mit der Darstellung als Grünfläche) festgesetzt. Dem entsprechend wird die betreffende Fläche nicht erst durch den vorliegenden Bebauungsplan der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

Die im Bebauungsplan gegenüber dem VEP zusätzlich neu einbezogene Maßnahmenfläche ist von der bisher festgesetzten Kompensationsfläche umgeben und umfasst zum Teil Grabenbereiche, die nicht landwirtschaftlich nutzbar sind. Hierdurch war auch die ergänzte Fläche für die landwirtschaftliche Nutzung nur von geringer Bedeutung.

Da die Flächen für die Landwirtschaft im Gemeindegebiet insgesamt sehr groß sind und die Kompensationsflächen aus den vorstehenden Gründen bereits durch bisherige Festsetzung im VEP der landwirtschaftlichen Nutzung weitgehend entzogen waren und ihre Festsetzung im Bebauungsplan insofern keine erheblichen Auswirkungen auf die Ausstattung des Gemeindegebietes mit Landwirtschaftsflächen hat, wird davon ausgegangen, dass der vorliegende Bebauungsplan auch in Bezug auf die festgesetzten Maßnahmenflächen aus dem FNP entwickelt ist.

U1.b) 3. Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

U1.b) 3.1 Übersicht



Das gesamte Plangebiet liegt im **Naturpark Barnim**. Das Plangebiet liegt nicht in einem **Naturschutzgebiet, Nationalpark, Biosphärenreservat**. Im Plangebiet sind keine **geschützten Biotop, Naturdenkmale oder geschützten Landschaftsbestandteile** vorhanden. Das Plangebiet liegt nicht in einem **Vogelschutzgebiet** oder in einem Gebiet, das nach der **Floren-Faunen-Habitat-Richtlinie** der Europäischen Union geschützt ist.

Die zur **baulichen Nutzung** sowie für die **Erschließung** geplanten Flächen des Plangebietes liegen **nicht** in einem **Landschaftsschutzgebiet**.

Folgende Schutzgebiete grenzen unmittelbar an das Plangebiet bzw. überdecken Teilflächen des Plangebietes:

- **Landschaftsschutzgebiet "Westbarnim"**: östlich nördlich und westlich angrenzend sowie innerhalb der geplanten Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und einer öffentlichen Grünfläche (Parkanlage)

Naturschutzgebiet "Tegeler Fließtal": östlich angrenzend

FFH "Tegeler Fließtal" östlich angrenzend:
(Schutzgebiet nach der Floren-, Faunen-, Habitat-Richtlinie der Europäischen Union)

U1.b) 3.2 Naturpark Barnim (§26 BbgNatSchG)

Die Überplanung des bisherigen VEP durch den vorliegenden Bebauungsplan steht den Schutz- und Entwicklungszielen des Naturparks Barnim nicht entgegen, da eine ortsübliche Bebauung mit starker Durchgrünung gesichert wird und die Voraussetzungen für die Weiterentwicklung der Bauflächen für den Gemeinbedarf geschaffen werden. Der vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft wird gemindert und die Flächen für den Schutz, die Pflege und die Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb des LSG werden erweitert.

Geschützte oder besonders wertvolle Biotop werden nicht in Anspruch genommen.

U1.b) 3.3 Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“

Östlich, nördlich und westlich angrenzend an das Plangebiet sowie innerhalb der geplanten Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und der öffentlichen Grünfläche Parkanlage befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Westbarnim.

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

In der Schutzgebietsverordnung heißt es auszugsweise:

§ 2 Schutzgegenstand

(1) Das Landschaftsschutzgebiet hat eine Größe von rund 16.801 Hektar. Es umfasst große Teile des Westbarnim sowie im Westen Teile der Zehdenick-Spandauer Havelniederung.

Das Landschaftsschutzgebiet liegt in folgenden Gemarkungen:

Landkreis Barnim: Basdorf, Bernau, Lanke, Schönow, Schönerlinde, Schönwalde, Stolzenhagen, Wandlitz, Zepernick.

Landkreis Oberhavel: Bergfelde, Birkenwerder, Borgsdorf, Glienicke, Hohen Neuendorf, Mühlenbeck, Oranienburg, Lehnitz, Schildow, Schönfließ, Schmachtenhagen, Wensickendorf, Zühlsdorf.

§ 3 Schutzzweck

Schutzzweck ist

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

§ 4 Verbote, Genehmigungsvorbehalte

(1) Vorbehaltlich der nach § 5 dieser Verordnung zulässigen Handlungen sind in dem Landschaftsschutzgebiet gemäß § 22 Abs. 3 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes folgende Handlungen verboten:

5. Trockenrasen, Zwergstrauchheiden, insbesondere in ihrer regionaltypischen Ausprägung als trockene Sandheiden, und Binnendünen nachteilig zu verändern, zu beschädigen oder zu zerstören;
6. Niedermoorstandorte umzubrechen oder in anderer Weise zu beeinträchtigen;
7. Kleingewässer nachteilig zu verändern, zu beschädigen oder zu zerstören;
8. Bäume außerhalb des Waldes, Hecken, Allees, Streuobstbestände, Gebüsche, Feld- oder Ufergehölze oder Ufervegetation sowie Findlinge oder Lesesteinhaufen zu beschädigen oder zu beseitigen. Dies betrifft nicht die Anlage und Erweiterung von Lesesteinhaufen.

(2) Sonstige Handlungen, die geeignet sind, den Charakter des Gebietes zu verändern, den Naturhaushalt zu schädigen, das Landschaftsbild zu beeinträchtigen oder sonst dem besonderen Schutzzweck zuwiderzulaufen, bedürfen der Genehmigung. Der Genehmigung bedarf insbesondere, wer beabsichtigt,

10. bauliche Anlagen, die einer öffentlich-rechtlichen Zulassung oder Anzeige bedürfen, zu errichten oder wesentlich zu verändern;
11. Bodenbestandteile abzubauen, die Bodengestalt zu verändern, Böden zu verfestigen, zu versiegeln oder zu verunreinigen;
12. Plakate oder Werbeanlagen aufzustellen oder anzubringen, ausgenommen zur saisonalen Direktvermarktung landwirtschaftlicher Produkte;
13. Veranstaltungen mit motorbetriebenen Fahrzeugen durchzuführen;
14. außerhalb der für den öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßen und Wege, der nach öffentlichem Straßenrecht gekennzeichneten Reitwege sowie der aufgrund von § 20 Abs. 3 des Landeswaldgesetzes gekennzeichneten Reitwege zu reiten;
15. außerhalb öffentlich-rechtlich zugelassener und gekennzeichnete Plätze sowie von Hausgärten Wohnwagen aufzustellen oder offene Feuerstätten zu errichten oder zu betreiben;
16. Grünland in eine andere Nutzungsart zu überführen;
17. außerhalb des Waldes standortfremde oder landschaftsuntypische Gehölzpflanzungen vorzunehmen;
18. Röhrichte außerhalb der Wege zu betreten oder zu befahren.

(3) Die Genehmigung nach Absatz 2 ist, unbeschadet anderer Rechtsvorschriften, auf Antrag von der unteren Naturschutzbehörde zu erteilen, wenn die beabsichtigte Handlung den Charakter des Gebietes nicht verändert und dem besonderen Schutzzweck nicht oder nur unerheblich zuwiderläuft. Die Genehmigung kann mit Nebenbestimmungen versehen werden.

§ 5 Zulässige Handlungen

(1) Entgegen § 4 dieser Verordnung bleiben zulässig:

17. die im Sinne des § 11 Abs. 2 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bodennutzung auf den rechtmäßig dafür genutzten Flächen mit der Maßgabe, dass
 - a. § 4 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 4 sowie § 4 Abs. 2 Nr. 7 und 8 gelten,
 - b. § 4 Abs. 1 Nr. 2 gilt, wobei eine Bewirtschaftung von Niedermooren entsprechend den Moortypen (Norm-, Mulm-, Erdniedermoor) ausgenommen ist. Dabei ist eine weitere Degradierung des Moorkörpers weitestgehend auszuschließen;
18. die im Sinne des § 11 Abs. 3 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes ordnungsgemäße forstwirtschaftliche Bodennutzung auf den rechtmäßig dafür genutzten Flächen mit der Maßgabe, dass
 - a. Höhlenbäume erhalten bleiben,
 - b. § 4 Abs. 1 Nr. 1 gilt;
19. für den Bereich der Jagd:
 - a. die rechtmäßige Ausübung der Jagd,
 - b. die Errichtung von Ansitzleitern und Kanzeln, soweit das charakteristische Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird und für diese nur Materialien verwendet werden, die sich in das Landschaftsbild einfügen;
20. die im Sinne des § 11 Abs. 4 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes in Verbindung mit § 1 Abs. 1 und 2 des Fischereigesetzes für das Land Brandenburg ordnungsgemäße fischereiwirtschaftliche Flächennutzung sowie die Angelfischerei auf den rechtmäßig dafür genutzten Flächen mit der Maßgabe, dass
 - a. § 4 Abs. 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 Nr. 9 für die Angelfischerei gelten,
 - b. Fanggeräte und Fangmittel so einzusetzen und auszustatten sind, dass ein Einschwimmen und eine Gefährdung des Fischotters weitgehend ausgeschlossen ist;
21. die ordnungsgemäße Unterhaltung der Gewässer im Benehmen mit der unteren Naturschutzbehörde mit der Maßgabe, dass
 - a. Maßnahmen zeitlich und räumlich derart durchzuführen sind, dass ein vielfältiger und standortgerechter Pflanzen- und Tierbestand erhalten bleibt oder sich neu entwickeln kann,
 - b. bei erforderlichen Wasserbaumaßnahmen möglichst natürliche Baustoffe und ingenieurbioologische Methoden verwendet werden,
 - c. keine Pflanzenschutzmittel verwendet werden. Der Herstellung des Benehmens bedarf es nicht, soweit es sich um unaufschiebbare Maßnahmen handelt;
22. nach Inkrafttreten dieser Verordnung im Benehmen mit der unteren Naturschutzbehörde wasserrechtlich zugelassene Gewässerbenutzungen;
23. die ordnungsgemäße Unterhaltung der rechtmäßig bestehenden Anlagen einschließlich der dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßen und Wege im Benehmen mit der unteren Naturschutzbehörde. Der Herstellung des Benehmens bedarf es nicht, soweit es sich um unaufschiebbare Maßnahmen handelt;
24. die Nachrüstung bestehender landwirtschaftlicher Anlagen, soweit sie nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz bis zum 30. Juni 1999 erforderlich ist;
25. Handlungen nach § 4 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 Nr. 8 in rechtmäßig bestehenden Gärten, Baumschulen, Friedhöfen, Park- und Gartenanlagen;
26. die sonstigen bei Inkrafttreten dieser Verordnung aufgrund behördlicher Einzelfallentscheidung rechtmäßig ausgeübten Nutzungen und Befugnisse in der bisherigen Art und im bisherigen Umfang;
27. Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen, die von der zuständigen Naturschutzbehörde angeordnet worden sind;
28. Maßnahmen zur Untersuchung von Altlast-Verdachtsflächen und Maßnahmen der Altlastensanierung im Benehmen mit der unteren Naturschutzbehörde. Der Herstellung des Benehmens bedarf es nicht, soweit es sich um unaufschiebbare Maßnahmen handelt;
29. behördlich angeordnete oder zugelassene Beschilderungen;
30. das einmal jährlich im Bereich der Kolonie Briese (Gemarkung Birkenwerder) stattfindende Briesefest;
31. die Nutzung der Flächen des Truppenübungsplatzes "Lehnitz", die ausschließlich oder überwiegend den Zwecken der Landesverteidigung dienen, gemäß § 38 Abs. 1 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes;
32. Maßnahmen der Modernisierung, Instandsetzung sowie der notwendigen Anpassung der Infrastruktur an umweltgesetzliche Erfordernisse auf räumlich abgegrenzten landwirtschaftlichen Betriebsstandorten, die als solche im Liegenchaftskataster bezeichnet sind. Soweit diese Maßnahmen eine Errichtung bzw. Erweiterung von Baukörpern, die einer öffentlich-rechtlichen Genehmigung oder Anzeige bedürfen, darstellen, ist das Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

(2) Die in § 4 Abs. 2 Nr. 9 dieser Verordnung für das Befahren und Betreten des Landschaftsschutzgebietes enthaltenen Einschränkungen gelten nicht für die Dienstkräfte der Naturschutzbehörden, die zuständigen Naturschutz Helfer und sonstige

von den Naturschutzbehörden beauftragte Personen sowie für Dienstkräfte und beauftragte Personen anderer zuständiger Behörden und Einrichtungen, soweit diese in Wahrnehmung ihrer gesetzlichen Aufgaben handeln. Der Genehmigungsvorbehalt nach § 19 Abs. 3 des Landeswaldgesetzes bleibt unberührt.

§ 6 Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen

Es werden folgende Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen als Zielvorgaben festgelegt:

13. die Anlage und Pflege von Hecken, Obstreihen, Streuobstflächen, Alleen, Kopfweiden, Lesesteinhaufen, Waldrändern, Feldrainen, Flurholzinseln, Solitärbäumen und anderer Strukturelemente der Landschaft soll gefördert werden;
14. die Entwicklung eines Verbundsystems potentiell-natürlicher Waldgesellschaften (Naturwälder) für die wissenschaftliche Arbeit der Forstlichen Forschungsanstalt Eberswalde ist nach Möglichkeit anzustreben;
15. zur Erhaltung und Entwicklung der Moore und Feuchtwiesen soll die Bewahrung und nach Möglichkeit Hebung des Grundwasserstandes für die Bereiche Tegeler Fließtal, Briesetal, Bieselfieß- und Kindelfließtal angestrebt werden;
16. die Erhaltung und Wiederherstellung der artenreichen Feuchtwiesen durch Pflege der Grünlandstandorte, insbesondere durch Entbuschungen, Mahd bzw. Weide;
17. die Erhaltung und Wiederherstellung naturnaher Offenflächen nährstoffarmer Standorte wie Trockenrasen, Sandheiden und Sandfluren ist nach Möglichkeit anzustreben;
18. störungsempfindliche Lebensgemeinschaften und Arten mit großen Arealansprüchen sollen vor Beunruhigung jeder Art geschützt werden; zu diesem Zweck sind Wegführungen, falls erforderlich, zu verändern;
19. für die naturverträgliche Erholung soll als geeignete Lenkungsmaßnahme ein Netz von Rad-, Wander- und Reitwegen, nach Möglichkeit unter Erhaltung der das Landschaftsbild prägenden Pflasterstraßen entwickelt werden;
20. Freileitungen sollen aus landschaftsästhetischen Gründen und aus Gründen des Vogelschutzes möglichst geschert oder durch unterirdische Leitungen ersetzt werden;
21. die naturraumtypische Baumartenzusammensetzung ist zu erhalten bzw. unter möglichst weitgehender Ausschöpfung der Naturverjüngung zu entwickeln;
22. die fischereiliche Bewirtschaftung ist nach Möglichkeit auf ein naturnahes Artenspektrum und gewässerverträgliche Populationsstärken unter Anwendung von Verfahren, die eine Eutrophierung der Gewässer möglichst ausschließen, auszurichten;
23. Gewässerunterhaltungsmaßnahmen sind zeitlich - möglichst nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September eines Jahres - und räumlich derart durchzuführen, dass ein vielfältiger und standortgerechter Pflanzen- und Tierbestand erhalten bleibt oder sich neu entwickeln kann;
24. Entwicklung der Summter Waldbrandfläche von 1992 durch Renaturierung der Waldmoore, Einbeziehung natürlicher Sukzessionsabläufe auf Teilflächen unter fachlicher Begleitung.

§ 7 Befreiungen

Von den Verboten dieser Verordnung kann die untere Naturschutzbehörde auf Antrag gemäß § 72 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes Befreiung gewähren. Dies gilt auch im Falle der Versagung einer Genehmigung nach § 4 Abs. 2 und 3.

Innerhalb des Schutzgebietes sind im vorliegenden Bebauungsplan Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie öffentliche Grünfläche Parkanlage festgesetzt. Die im Bebauungsplan unter I./ 6(1) textlich festgesetzten Maßnahmen entsprechen inhaltlich den Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen gemäß §6 der vorstehenden Schutzgebietsverordnung (sh. hierzu auch unter 10.4ff. Begründung der Übernahme oder Nichtübernahme der Festsetzungen zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft aus dem bisherigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) in den hier vorliegenden Bebauungsplan).

Die betreffenden Flächen waren auch bisher weitgehend gemäß VEP als Maßnahmenfläche mit überlagernder Festsetzung als Grünfläche vorgesehen. Ein Teil der Wiesen- und Grabenfläche, der bisher außerhalb des VEP lag, wurde wegen des unmittelbaren naturräumlichen Zusammenhangs im vorliegenden Bebauungsplan mit in die Maßnahmenfläche einbezogen. (sh. hierzu auch 1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes und 10.2.1 Bisher zulässige Nutzungen im Plangebiet)

Weitere Teilflächen, die nach der heute vorliegenden LSG Grenze innerhalb des LSG liegen, waren im bisherigen VEP als Bauflächen für den Gemeinbedarf bzw. als Straßeverkehrsflächen festgesetzt. Im vorliegenden Bebauungsplan wurde das städtebauliche Konzept durch Verlagerung der Haupteinschließung und Verschiebung der geplanten Bauflächen so verändert, dass diese Flächen nun nicht mehr im LSG liegen. Die betreffenden Flächen wurden mit Ausnahme einer kleinen Grünfläche Parkanlage, die den Übergang von der nun geplanten Gemeinbedarfsfläche zum Landschaftsraum bilden soll, der Maßnahmenfläche zugeschlagen.

U1.b) 3.4 FFH Tegeler Fließtal

Das **FFH -Gebiet Tegeler Fließtal**" (Schutzgebiet nach der Floren-, Faunen-, Habitatrichtlinie der Europäischen Union Natura 2000, FFH Gebietsnr.: DE 3346-304;) grenzt östlich an das Plangebiet.

Es handelt sich um ein gemeldetes Gebiet gemäß der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen.

Gemäß dem **Standard - Datenbogen** für besondere Schutzgebiete (Bsg) und Gebiete, die als Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung in Frage kommen (GGB) (Stand 20.02.2006) werden zum FFH-Gebiet „Tegeler Fließtal“ folgende Angaben gemacht:

Arten gemäß Anhang II der Richtlinie 92/43/EWG:
- Säugetiere: *Lutra lutra*

- Amphibien und Reptilien: *Bombina bombina*, *Triturus cristatus*
- Fische: *Rhodeus sericeus amarus*

Allgemeine Gebietsmerkmale:

- Binnengewässer (stehend und fließend)
- Moore, Sümpfe, Uferbewuchs
- Heide, Gestrüpp, Macchia, Garrigue, Phrygana
- Feuchtes und mesophiles Grünland
- Anderes Ackerland
- Laubwald
- Nadelwald
- Mischwald

Andere Gebietsmerkmale:

- naturnaher, 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.

Dokumentation

- Terrestrische Biotoptypenkartierung in Großschutzgebieten; CIR - Luftbildkartierung (Bildmaterial 1991 - 1994); Kurzdokument zum Gebiet DE-3346-304

Management des Gebiets

- Landesanstalt für Großschutzgebiete, Naturparkverwaltung Barnim

Gebietsmanagement und maßgebliche Pläne:

- Vorstudie zum Pflege- und Entwicklungsplan in Bearbeitung

U1.b) 3.5 NSG Tegeler Fließtal

Das Naturschutzgebiet "Tegeler Fließtal" grenzt östlich an das Plangebiet.

Die Verordnung über das Naturschutzgebiet "Tegeler Fließtal" des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung Brandenburg vom 05.09.2002 ist im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Nr. 29; Teil II-Verordnungen vom 05.12.2002 bekannt gemacht worden und am 12.06.2006 in Kraft getreten.

In der Schutzgebietsverordnung heißt es auszugsweise:

§ 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, Röhrliche, 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 (*Centaurium erythraea*), Sand-Strohblume (*Helichrysum arenarium*), 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*, Pfeifengras-Wiesen auf kalkreichem Boden und Lehm Boden (*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.

§ 5 Zulässige Handlungen

(1) Ausgenommen von den Verboten des § 4 bleiben folgende Handlungen:

1. die im Sinne des § 11 Abs. 2 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bodennutzung in der bisherigen Art und im bisherigen Umfang auf den bisher rechtmäßig dafür genutzten Flächen mit der Maßgabe, dass
 - a) der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln auf Grünland untersagt bleibt,
 - b) Grünland als Wiese oder Weide mit einer Besatzdichte im Jahresmittel von maximal 1,4 Großvieheinheiten (GVE) pro Hektar oder dem entsprechenden Äquivalent an Dünger genutzt wird, ohne chemisch-synthetischen Stickstoff einzusetzen,
 - c) Walzen und Schleppen von Grünland nur bis zum 31. März eines Jahres zulässig sind sowie eine Nutzung nicht vor dem 16. Juni eines Jahres erfolgt,
 - d) Gewässerufer bei Beweidung auszuzäunen sind und eine Düngung an Gewässeruferrand und Gräben in einem Abstand von bis zu fünf Metern von der Mittelwasserlinie unzulässig ist,
 - e) § 4 Abs. 2 Nr. 23 gilt;
2. die im Sinne des § 11 Abs. 3 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes ordnungsgemäße forstwirtschaftliche Bodennutzung in der bisherigen Art und im bisherigen Umfang auf den bisher rechtmäßig dafür genutzten Flächen mit der Maßgabe, dass
 - a) die in § 3 Abs. 2 Nr. 2 genannten Waldgesellschaften erhalten werden,
 - b) nur Baumarten der potenziell natürlichen Vegetation eingebracht werden dürfen,
 - c) ein Totholzanteil von etwa fünf Prozent und ein Altholzanteil von etwa zehn Prozent vom bestehenden Bestandesvorrat gemessen ab dem Baumholzstadium zu gewährleisten ist,
 - d) der Bruchwald am Tegeler Fließ beidseitig in einem Bereich von zehn Metern gemessen von der Mittelwasserlinie nicht genutzt wird,
 - e) § 4 Abs. 2 Nr. 16 und 22 gilt;
3. die im Sinne des § 11 Abs. 4 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes in Verbindung mit § 1 Abs. 1 und 2 des Fischereigesetzes für das Land Brandenburg ordnungsgemäße fischereiwirtschaftliche Flächennutzung in der bisherigen Art und im bisherigen Umfang auf den bisher rechtmäßig dafür genutzten Flächen mit der Maßgabe, dass
 - a) Fanggeräte und Fangmittel so einzusetzen oder auszustatten sind, dass ein Einschwimmen und eine Gefährdung des Fischotters weitgehend ausgeschlossen ist,
 - b) eine Zufütterung außerhalb der Fischteiche unzulässig ist;
4. die rechtmäßige Ausübung der Angelfischerei am Mühlenbecker See, am Tonstich Mühlenbeck, am Tegeler Fließ nördlich der Autobahn A 10 in einem Fließabschnitt von 300 Metern und an den übrigen Gewässern im Bereich von Brückenbauwerken mit der Maßgabe, dass § 4 Abs. 2 Nr. 18 gilt;

5. für den Bereich der Jagd:

- a) die rechtmäßige Ausübung der Jagd mit der Maßgabe, dass sie in der Zeit vom 1. März bis 30. Juni eines Jahres ausschließlich vom Ansitz erfolgt,
- b) die Anlage von Kirtungen außerhalb von geschützten Biotopen und eines auf einer Breite von 20 Metern gemessenen Streifens entlang der Uferlinie von Gewässern,
- c) die Errichtung ortsunveränderlicher jagdlicher Einrichtungen mit Zustimmung der zuständigen unteren Naturschutzbehörde. Die Zustimmung ist zu erteilen, wenn der Schutzzweck nicht beeinträchtigt wird. Transportable und mobile Ansitzeinrichtungen sind der zuständigen unteren Naturschutzbehörde vor der Errichtung anzuzeigen. Die zuständige untere Naturschutzbehörde kann in begründeten Einzelfällen das Aufstellen verbieten. Die Entscheidung hierüber soll unverzüglich erfolgen. Im Übrigen gilt § 4 Abs. 1 Nr. 19, insbesondere bleibt die Anlage von Ansaatwildwiesen und Wildäckern verboten;
6. das nichtgewerbliche Sammeln von Pilzen und Waldfrüchten nach dem 1. Juli eines jeden Kalenderjahres;
7. die im Sinne des § 10 des Brandenburgischen Straßengesetzes ordnungsgemäße Unterhaltung der dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßen und Wege, die im Sinne des § 78 des Brandenburgischen Wassergesetzes ordnungsgemäße Unterhaltung der Gewässer sowie die ordnungsgemäße Unterhaltung sonstiger rechtmäßig bestehender Anlagen jeweils im Einvernehmen mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde;
8. die sonstigen bei In-Kraft-Treten dieser Verordnung auf Grund behördlicher Einzelfallentscheidung rechtmäßig ausgeübten Nutzungen und Befugnisse in der bisherigen Art und im bisherigen Umfang;
9. Maßnahmen zur Untersuchung von Altlastenverdachtsflächen und Verdachtsflächen sowie Maßnahmen der Altlastensanierung und der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz sowie Maßnahmen der Munitionsräumung im Einvernehmen mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde;
10. Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen, die von der zuständigen unteren Naturschutzbehörde angeordnet worden sind;
11. behördliche sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Beschilderungen, soweit sie auf den Schutzzweck des Gebietes hinweisen oder als hoheitliche Kennzeichnungen, Orts- oder Verkehrshinweise, Wegemarkierungen oder Warntafeln dienen;
12. Maßnahmen, die der Abwehr einer unmittelbar drohenden Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung dienen. Die zuständige untere Naturschutzbehörde ist über die getroffenen Maßnahmen unverzüglich zu unterrichten. Sie kann nachträglich ergänzende Anordnungen zur Vereinbarkeit mit dem Schutzzweck treffen.

(2) Die in § 4 für das Betreten und Befahren des Naturschutzgebietes enthaltenen Einschränkungen gelten nicht für die Dienstkräfte der Naturschutzbehörden, die zuständigen Naturschutzhelfer und sonstige von den Naturschutzbehörden beauftragte Personen sowie für Dienstkräfte und beauftragte Personen anderer zuständiger Behörden und Einrichtungen, soweit diese in Wahrnehmung ihrer gesetzlichen Aufgaben handeln. Der Genehmigungsvorbehalt nach § 19 Abs. 3 Satz 2 des Landeswaldgesetzes bleibt unberührt.

§ 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.

U1.b) 4. Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes befindet sich **ein Baudenkmal**.

Der **Brandenburgische Landesbetrieb für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Denkmalpflege**, teilte mit Schreiben vom 02.11.2007 zum Plangebiet mit:

das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Denkmalpflege, nimmt als Träger öffentlicher Belange gem. § 1 Abs. 5 Ziff. 5 BauGB unter Hinweis auf das BbgDSchG vom 24.05.2004 als zuständige Denkmalfachbehörde wie folgt Stellung:

1. Folgende Belange sind in der Planung zu berücksichtigen: Im Planungsgebiet (Liebenwalder Str. 1) befindet sich das denkmalgeschützte Rathaus. Im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung darf das Denkmal in seiner Wirkung nicht beeinträchtigt werden.

2. Hinweis

Die Fortschreibung der Denkmalliste (§ 3 BbgDSchG) wird von diesem Vorhaben nicht berührt.

Der vorliegende Bebauungsplan bereitet keine Beeinträchtigung des denkmalgeschützten Rathauses vor.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind **keine Bodendenkmale** bekannt.

Der **Brandenburgische Landesbetrieb für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege/ Archäologisches Landesmuseum**, teilte mit Schreiben vom 18.10.2007 zum Plangebiet mit:

gegen die vorliegende Planung bestehen aus Sicht des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseums, Abt. Bodendenkmalpflege, keine grundsätzlichen Bedenken. Da mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, machen wir auf folgende Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) - vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) aufmerksam:

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. a. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, Forstweg 1, Haus 4, 14656 Brieselang (Tel. 033232/36940; Fax 033232/36941) und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.

U1.b) 5. Immissionsschutz

U1.b) 5.1. Lärm

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

im allgemeinen Wohngebiet:	55 dB am Tag 45 - 40 dB in der Nacht
im Mischgebiet: (als Orientierung für Gemeinbedarf)	60 dB am Tag 50 - 45 dB in der Nacht

Im östlichen Teil des Plangebietes wird ein **allgemeines Wohngebiet** festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet sind neben dem Wohnen auch ergänzende Nutzungen zulässig, sofern diese keine gebietsuntypischen Störungen verursachen oder solchen ausgesetzt sind. (§15 BauNVO).

Konflikte mit der benachbarten vorhandenen bzw. geplanten Wohnnutzung sowie mit dem übrigen Siedlungsbereich sind hieraus nicht zu erwarten.

Im Norden grenzt das festgesetzte Wohngebiet an Flächen für die Landwirtschaft, die als Ackerflächen genutzt werden. Hier ist zeitweise mit dem Auftreten landwirtschaftstypischer Gerüche und Geräusche oder Stäube zu rechnen, die im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Ackerflächen entstehen. Saisonbedingt können diese Beeinträchtigungen auch in den Ruhezeiten sowie an Sonn- und Feiertagen entstehen. Diese Beeinträchtigungen sind in angemessenem Umfang als für den ländlichen Raum typisch hinzunehmen.

Im Bebauungsplan ist die Festsetzung einer Pflanzbindung für eine Hecke entlang der betreffenden Plangebietsgrenze geplant, die neben dem ökologischen Ausgleich auch der Abschirmung der Wohnnutzung gegenüber der landwirtschaftlichen Fläche dient. Hierdurch kann insbesondere eine Staubbinding erreicht werden.

Im Bereich des Rathauses und auf der nördlich angrenzenden Fläche wird eine **Baufläche für den Gemeinbedarf** mit der Zweckbestimmung Gemeindezentrum festgesetzt. Unter Berücksichtigung der stetig wachsenden Einwohnerzahl der Gemeinde Mühlenbecker Land und des Erfordernisses der ständigen Anpassung der kommunalen Gemeinbedarfseinrichtungen an den sich wandelnden Bedarf soll ein angemessener Entwicklungsspielraum für die zukünftige Nutzung der zentral gelegenen Gemeinbedarfsfläche gewährleistet werden. Neben Anlagen für die öffentliche Verwaltung sollen auch sozialen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zulässig sein, sodass z. B. neben den Gebäuden der Gemeindeverwaltung ein Bürgersaal und / oder eine Kita errichtet werden könnten. Auch weitere Nutzungen wie z. B. Einrichtungen oder Räume für Senioren oder für Vereine wären möglich. Die Errichtung einer Kita war in diesem Bereich auch im bisherigen VEP vorgesehen. Im Einzelfall ist im Baugenehmigungsverfahren gemäß §15 BauNVO zu gewährleisten, dass von den Nutzungen auf der Fläche für den Gemeinbedarf für die angrenzenden Wohngebiete (innerhalb und außerhalb des Plangebietes) keine erheblichen Beeinträchtigungen ausgehen. Dies könnte insbesondere bei der Errichtung kommunaler Veranstaltungsstätten,

wie z. B. einem Jugendklub der Fall sein. Um zukünftig Immissionsschutzkonflikte mit den Nutzungen des benachbarten Wohngebietes zu vermeiden, wurde in die Festsetzung der zulässigen Nutzungen der Gemeinbedarfsfläche die einschränkende Bedingung aufgenommen, dass die hier zulässigen Nutzungen das Wohnen nicht wesentlich stören dürfen. Damit bestehen hier immissionsschutzrechtliche Anforderungen, die mit denen des Mischgebietes gemäß §6 BauNVO vergleichbar sind. Da im vergleichsweise herangezogenen Mischgebiet auch Wohnnutzungen zulässig sind und darüber hinaus im vorliegenden Planbereich die Wohnnutzungen an die Gemeinbedarfsfläche nicht unmittelbar angrenzen sondern jeweils durch Straßenverkehrsflächen von dieser getrennt sind, wird davon ausgegangen, dass erhebliche Immissionsbelastungen für umgebende Wohnnutzungen durch die innerhalb der Gemeinbedarfsfläche zulässigen Nutzungen nicht verursacht werden, auch wenn das Spektrum der zulässigen Nutzungen auf der Fläche für den Gemeinbedarf aus o. g. Gründen weit gefasst wurde.

Das **Landesumweltamt Brandenburg, Regionalabteilung West, TR 2 Neuruppin, RW4** teilte zu den Belangen des Immissionsschutzes folgendes mit:

Im Südwesten des Planungsgebietes rückt das Wohngebiet bis auf 40 m an die L21 heran. Obwohl eine exakte Lärmberechnung anhand der Karten und auf Grund fehlender aktueller Daten nicht möglich ist, lässt sich demnach abschätzen, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005 überschritten werden. Zur genauen Abklärung der Problematik sollte daher ein Sachverständiger eingeschaltet werden. Bei Übersendung der aktuellen Verkehrszahlen und maßstabsgerechter Karten könnte auch durch das LUA eine genauere Abschätzung der Situation erfolgen.

Nach Mitteilung der Verkehrszahlen der Landesstraße L21 teilte das **Landesumweltamt Brandenburg, Regionalabteilung West, TR 2 Neuruppin, RW4** mit Schreiben vom 20.11.2007 mit:

In den beiden südwestlich am nächsten der Straße liegenden Baugebieten wird der Orientierungswert nach DIN 18005 bis zu einer Tiefe von ca. 50 m überschritten. Bis zu dieser Tiefe sollten Schlafräume (dazu gehören auch Kinderzimmer) auf der von der Straße abgewandten Seite angeordnet werden oder zumindest eine Lüftungsmöglichkeit dorthin besitzen. Falls dies nicht möglich ist, ist eine schalldämmende Lüftungseinrichtung - z.B. Schalldämmlüfter - vorzusehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Eine entsprechende Festsetzung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

U1.b) 5.2 Hinweis zur Heizung

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.

U1.b) 6. Trinkwasserschutz, Gewässerschutz

Die Baugrundstücksflächen und Straßenverkehrsflächen im Plangebiet liegen **nicht** innerhalb einer **Trinkwasserschutzzone**.

Grundsätzlich bedürfen Benutzungen von Gewässern (z.B. Entnahme von Grund- bzw. Oberflächenwasser, Abwassereinleitung / Regenwassereinleitung, Grundwasserabsenkungen) der behördlichen Erlaubnis. 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 diesen Stoffen, insbesondere die §§19g-I WHG, sowie §20 BbgWG einzuhalten. Die Trink- und Abwassererschließung des Gebietes ist in Abstimmung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen der Gemeinde zu realisieren. Sämtliche Arbeiten sind so auszuführen, dass der Boden, das Grund- und Oberflächenwasser nicht verunreinigt werden.

Rechtsgrundlagen: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes –Wasserhaushaltsgesetz (WHG); Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG)

U1.b) 7. Bodenverunreinigungen, Altlastenverdacht

Für das Plangebiet ist nach dem Kenntnisstand der Gemeinde Mühlenbecker Land ein **Altlastenverdacht nicht** ersichtlich.

Der **Langkreis Oberhavel** gab bezüglich der **Belange der unteren Bodenschutz- und Abfallbehörde** mit Schreiben vom 30.10.2007 folgenden Hinweis zum Vorentwurf des Bebauungsplanes:

Die o. g. Fläche ist im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel nicht registriert. Ein Altlastenverdacht liegt nicht vor.

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

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

U.1b) 8. Munitionsbergung

Der **Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst** teilte mit Schreiben vom 12.10.2007 zum Plangebiet 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 der Grundstücksfläche nach Kampfmitteln als Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit.“

U1.b) 9. Eingriff nach dem Naturschutzrecht

Gemäß §1a(3) Satz 1 BauGB sind die voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in §1(6)7.a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach §1(1)7. BauGB zu berücksichtigen.

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

Im bisherigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) sind Festsetzungen zum Ausgleich des Eingriffes nach dem Naturschutzrecht enthalten, die der VEP bei seiner Realisierung verursacht hätte.

Im Rahmen eines grünordnerischen Fachbeitrages wurde unter Punkt 10. dieser Begründung der bisher zulässige Eingriff gemäß VEP dem zulässigen Eingriff gemäß dem vorliegenden Bebauungsplan gegenübergestellt und die Übernahme der Kompensationsmaßnahmen aus dem bisherigen VEP in den Bebauungsplan begründet. Zugleich wurde der Zustand von Natur und Landschaft nochmals erfasst und in dieser Begründung dargestellt.

Im Ergebnis wurde folgendes festgestellt:

Der vorliegende Bebauungsplan verringert den Eingriff in Natur und Landschaft gegenüber dem bisherigen VEP wesentlich. Die für Bau- und Straßenverkehrsflächen in Anspruch zu nehmenden Grundstücksflächen verringern sich um 0,37ha. Die auf diesen Flächen zulässige Versiegelung wird sogar um 1,168 ha geringer. Da die Anzahl der Wohnungen von bisher 250 auf nun ca. 123 halbiert wird und Bauflächen für gewerbliche Nutzungen ganz entfallen, wird auch der Stellplatzbedarf und der Individuelle Kraftfahrzeugverkehr im Plangebiet geringer.

Die bisher im VEP zum Ausgleich getroffenen Festsetzungen werden analog in den Bebauungsplan übernommen, soweit sie auf das überarbeitete Gesamtkonzept übertragbar sind. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird um die bisher gemäß VEP ausgenommenen Wiesen- und Grabenflächen ergänzt, da hier ein unmittelbarer naturräumlicher Zusammenhang gegeben ist. Zugleich entfallen die im VEP vorgesehenen Bau- und Erschließungsflächen,

menhang gegeben ist. Zugleich entfallen die im VEP vorgesehenen Bau- und Erschließungsflächen, die nach heutiger Grenzziehung im LSG liegen. Die betreffenden Flächen werden ebenfalls der Maßnahmenfläche zugeschlagen bzw. als öffentliche Grünfläche Parkanlage dargestellt. Hierdurch vergrößert sich die Ausgleichsfläche um ca. 0,63 ha.

Wegen der Lage des Plangebietes angrenzend an ein NSG, FFH und LSG sowie der Lage der Ausgleichsflächen im LSG wird die Vergrößerung des Ausgleiches gegenüber dem bisherigen VEP bei gleichzeitiger Verringerung des Eingriffes als angemessen erachtet.

U1.b) 10 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden gemäß §1a(2) BauGB

Gemäß §1a(2) BauGB sind bei der Aufstellung (bzw. Änderung, vergl. §1(8) BauGB) von Bauleitplänen folgende ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz zu beachten:

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt diese Anforderung durch Überplanung eines Plangebietes, für das bereits ein rechtskräftiger Bauleitplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) existiert. Im Rahmen der Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes wurde das heutige gemeindliche Planungsziel zur Schaffung eines Baugebietes mit verringerter Bebauungsdichte umgesetzt, um die ortsübliche Wohnqualität auch in diesem Plangebiet zu gewährleisten. Zugleich wurde ein effizientes Erschließungssystem gewählt, welches eine Grundstücksbildung ermöglicht, die in diesem Rahmen eine gute Ausnutzbarkeit des Erschließungsgebietes ermöglicht. Die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße und GRZ gewährleisten die ortsübliche Durchgrünung des Baugebietes, zugleich stehen sie jedoch dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden im geplanten Baugebiet nicht entgegen.

U2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 (4) Satz 1 ermittelt wurden

U2.a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen den Geltungsbereich des rechtskräftigen VEP „Gartenstadt Mühlenbeck“. Bisher wurde die Planung jedoch noch nicht realisiert, sodass sich nach der tatsächlichen vorhandenen Nutzung im Plangebiet die bebauten Flächen des Rathauses und eines Einfamilienhauses sowie Ackerflächen und Wiesenflächen mit Meliorationsgräben befinden.

Der bisher rechtskräftige VEP hatte erhebliche Umweltauswirkungen vorbereitet und zum Ausgleich hierfür Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.

Der vorliegende Bebauungsplan verringert die nachteiligen Umweltauswirkungen gegenüber dem bisherigen VEP und vergrößert gleichzeitig die Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich nach dem Naturschutzrecht.

U2.a) 1. Schutzgut Boden

(zum Bestand sh. auch unter 10.2.2 dieser Begründung)

Innerhalb der für die **Bebauung und Erschließung** vorgesehenen Flächen ist überwiegend **Braunerde aus Sand über Schmelzwassersand oder Fahlerde aus Sand über Lehm** vorhanden. Auf diesen Flächen ist ein **Eingriff in das Schutzgut Boden durch Versiegelung** geplant. Insgesamt bereitet der Bebauungsplan eine Versiegelung von 4,552ha vor. Gegenüber dem bisher rechtskräftigen VEP verringert sich durch die vorliegende Planung die maximal mögliche Versiegelung um 1,168 ha.

Durch die Änderung des Erschließungskonzeptes und die Verschiebung der geplanten Bauflächen gegenüber dem bisherigen VEP wird die Inanspruchnahme von wertvollen **Niedermoorböden** (westlich des Zehnruutenweges) auf einer Fläche 0,37 ha vermieden. (sh. hierzu auch 10.3). Auf einer bisher zur Bebau-

ung vorgesehen Teilfläche ist nun die Anlage einer Regenwasserretentionsfläche geplant, die der Verbesserung des Wasserdargebotes im Bereich des Niedermoorbodens dient.

Zum **Ausgleich des Eingriffes in das Schutzgut Boden** hatte der VEP im Plangebiet bisher 2,24 ha Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, überlagernd mit der Festsetzung als Grünfläche, festgesetzt. Die Festsetzung von Maßnahmen war bisher unterblieben. Diese Flächen befinden sich westlich des Zehnruutenweges. Hier sind **meliorierte Weideflächen** vorhanden. Der Boden besteht hier aus **Erdniedermoorboden aus Torf, überwiegend über Flusssand**. Durch die Ergänzung bisher nicht einbezogener Teilflächen sowie durch die o. g. Verschiebung geplanter Erschließungs- und Bauflächen wird die **Fläche für Maßnahmen auf Erdniedermoorböden** im vorliegenden Bebauungsplan gegenüber dem bisherigen VEP **um 0,63ha auf 2,87ha** vergrößert. Entsprechend den in der Schutzgebietsverordnung des LSG Westbarnim vorgegebenen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen werden im vorliegenden Bebauungsplan für die so vergrößerte Maßnahmenfläche gliedernde Gehölzpflanzungen, die **Umwandlung von Weide- und Ackerflächen in Feuchtwiesen bzw. Extensivweideflächen** festgesetzt.

Ein weiterer Ausgleich in das Schutzgut Boden wird durch die Pflanzung von mindestens **293 Bäumen** sowie von **Hecken** erreicht, die innerhalb der geplanten Bau- und Erschließungsflächen zu pflanzen sind und zur Belebung der bisher landwirtschaftlich intensiv genutzten Bodenzonen beitragen sollen.

Der vorliegende Bebauungsplan **vermindert** somit gegenüber dem bisherigen VEP den **Eingriff in das Schutzgut Boden** insgesamt erheblich.

U2.a) 2. Schutzgut Wasser

(zum Bestand sh. auch unter 10.2.2 dieser Begründung)

Auf den für **bauliche Nutzungen und Erschließungsanlagen** vorgesehenen Flächen, die im wesentlichen östlich des Zehnruutenweges liegen, ist das Grundwasser durch **gedeckte Grundwasserleiter** vor eindringenden Schadstoffen weitgehend geschützt. Wegen der Beschränkung der GRZ und der deutlichen Reduzierung der zulässigen Versiegelung gegenüber dem bisherigen VEP (sh. hierzu auch unter Schutzgut Boden) wird durch den vorliegenden Bebauungsplan auch der Eingriff in das Schutzgut Wasser gemindert.

Westlich des Zehnruutenweges sind im Bereich der **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ungeschützte Grundwasserleiter** vorhanden. Hier werden durch die im vorliegenden Bebauungsplan vorgenommene Vergrößerung der Maßnahmenfläche die Eingriffe in das Schutzgut Wasser besser kompensiert, als dies im bisher rechtskräftigen VEP vorgesehen war. Insbesondere die Führung der im bisherigen VEP geplanten Haupterschließung westlich des Rathauses hätte unmittelbar einen dort vorhandenen Grabenbereich tangiert und hydrologisch wertvollen Niedermoorboden zerstört.

Durch die Überarbeitung im nun vorliegenden Bebauungsplan wird der **Eingriff in das Schutzgut Wasser** gegenüber dem bisherigen VEP **wesentlich gemindert**.

Der **Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“** teilte zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 22.10.2007 mit:

durch den oben genannten Bebauungsplan werden Belange unseres Verbandes berührt. Ich bitte daher um Berücksichtigung der nachfolgenden Hinweise und Forderungen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nehmen unmittelbar Einfluss auf die Durchführung der Gewässerunterhaltung am Gaben L 059.

Die vorgesehenen Pflanzungen von Sträuchern (M1) sind nur einseitig an den Gräben zulässig.

Eine Uferseite ist grundsätzlich zur Durchführung der Gewässerunterhaltung freizuhalten.

Die im Bebauungsplanentwurf dargestellten Pflanzabschnitte können in der vorgesehenen Form nicht realisiert werden. Es ist unbedingt erforderlich einen Pflanzplan mit der genauen Festsetzungen einzelner Pflanzabschnitte mit unserem Verband abzustimmen.

Der geplante Anstau des Grabens L 059 (M2) erscheint problematisch. Die für das Plangebiet gewünschten positiven Auswirkungen führen auf Flächen außerhalb des Plangebietes zu unerwünschten Vernässungen. Zur Bewertung der Auswirkungen ist es daher erforderlich die Staulinien im Graben L 059 und in den Binnengräben östlich und westlich der Liebenwalder Chaussee bis auf Höhe der Feldheimer Straße zu ermitteln. Über einen Lage- und Höhenplan des betroffenen Gebietes sind die Auswirkungen von Wasserstandsanhebungen im Plangebiet auf die Bewirtschaftung der Flächen außerhalb des Plangebietes abzuschätzen.

Für die im Zusammenhang mit M2 vorgesehene Entwicklung von Feuchtwiesen (M4) ist das Ergebnis der zu M2 geforderten Voruntersuchungen abzuwarten.

Dieser Hinweis wird berücksichtigt und auf den im Vorentwurf noch vorgesehenen zusätzlichen Anstau der Gräben verzichtet. Das Regenwasser der Straßenverkehrsflächen wird in eine Regenwasserretentionsfläche geleitet, von der aus es in den Bereich des Niedermoorbodens versickern kann. Die geplanten Pflanzbindungsflächen werden so verändert, dass sie den Zugang zur Pflege der Gräben nicht behindern.

U2.a) 3. Schutzgut Klima / Luft

(zum Bestand sh. auch unter 10.2.3 dieser Begründung)

Durch die geplante Bebauung und Erschließung im Plangebiet wird die Wärmespeicherkapazität auf den Bauflächen erhöht und die Wärmerückstrahlung vergrößert. Die Windgeschwindigkeit wird gemindert. Wegen der festgesetzten geringen Bebauungsdichte und Durchgrünung im Plangebiet wird das Plangebiet jedoch als entlastetes klimatisches Gebiet erhalten. Durch die Bebauung und die festgesetzten Gehölzpflanzungen werden verschattete Bereiche geschaffen, die die Erwärmung bei Sonneneinstrahlung mindern. Die Verringerung der Windgeschwindigkeit vermindert zugleich die Austrocknung des Bodens und die Bodenerosion. Die Temperaturschwankungen zwischen Tag und Nacht fallen wegen der Erhöhung der Speichermasse und Minderung der Windgeschwindigkeit geringer aus.

Die vorliegende Planung bereitet insofern **keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen** auf das **Schutzgut Klima / Luft** vor.

U2.a) 4. Schutzgut Biotoptypen

(zum Bestand sh. auch unter 10.2.4.3 dieser Begründung)

Die Bau- und Erschließungsflächen im Plangebiet werden gegenwärtig von Biotoptypen mit geringer Wertigkeit eingenommen. Biotope mittlerer Wertigkeit sind im Plangebiet im Bereich der geplanten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorhanden. Bei Umsetzung entsprechender Entwicklungsmaßnahmen besteht hier teilweise das Potenzial zur Entwicklung von Biotopen hoher Wertigkeit, die gemäß § 32 BbgNatSchG geschützte Biotope sind.

Der vorliegende Bebauungsplan verursacht keinen Eingriff in Biotope mittlerer oder hoher Wertigkeit oder in geschützte Biotope. Der Eingriff in Biotope mit geringer Wertigkeit wird gegenüber dem nach bisherigen VEP zulässigen Eingriff verringert.

U2.a) 5. Schutzgut Flora

(zum Bestand sh. auch unter 10.2.4.1 dieser Begründung)

Im Plangebiet sind keine geschützten Pflanzenarten vorhanden. Der überwiegende Teil des Plangebietes wird durch bisher landwirtschaftlich genutzte Acker- und Weideflächen eingenommen.

Die insbesondere im Bereich der Gemeinbedarfsfläche vorhandenen Bäume unterliegen der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land, die die Genehmigungsbedürftigkeit im Falle erforderlicher Fällungen sowie den erforderlichen Ausgleich regelt. Wegen der Verschiebung der im bisherigen VEP westlich des Rathauses geplanten Haupterschließung wird durch den vorliegenden Bebauungsplan der Eingriff in den dort vorhandenen Baumbestand vermieden.

Östlich und südlich des Plangebietes sind Gehölzstrukturen vorhanden, die die Ackerflächen bisher begrenzt haben. Östlich des Plangebietes erstrecken sich diese Gehölzstrukturen über eine Hangkante, die den Übergang zum hier angrenzenden FFH und NSG Tegeler Fließtal bildet. Der bisherige VEP hatte die betreffenden Bereiche als Baugrundstücksflächen ohne Erhaltungsfestsetzung für Bewuchs festgesetzt. Wegen der besonderen landschaftlichen Bedeutung dieser Gehölzstrukturen setzt der Bebauungsplan die betreffenden Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs fest.

Durch die Verringerung der geplanten Bebauungsdichte vergrößert sich gleichzeitig der Anteil der zu begrünenden Flächen im Plangebiet. Die Anzahl der gemäß bisherigem VEP zu pflanzenden Bäume wurde ermittelt und durch die textlichen Festsetzungen (I. / 6.) sichergestellt, dass gemäß Bebauungsplan mindestens die gleiche Anzahl an Bäumen zu pflanzen ist. (sh. hierzu auch unter 10.4ff.. dieser Begründung)

Insofern **mindert** der vorliegende Bebauungsplan gegenüber dem bisherigen VEP den **Eingriff in das Schutzgut Flora**, sodass **kein erheblicher Eingriff in dieses Schutzgut verbleibt**.

U2.a) 6 Schutzgut Fauna, geschützte Arten (zum Bestand sh. auch unter 10.2.4.2 dieser Begründung)

Die weitgehend gehölzfreie Ackerfläche im Plangebiet lässt eine besonders vielfältige Fauna nicht zu. Die unbebaute Fläche des Plangebietes bietet Kleinsäufern, Vögeln und Insekten gegenwärtig nur geringwertigen Lebensraum. Auf der Ackerbrachfläche sind wegen der direkten Nachbarschaft umgebender Bebauung Wiesenbrüter (Kiebitze, Brachvogel) nicht zu erwarten.

In den aufgewachsenen **Gehölzbeständen** am östlichen und südlichen Rand des Plangebietes ist mit **Vogelnestern** zu rechnen. Die Gehölzbestände werden unter anderem deshalb im vorliegenden Bebauungsplan mit einem **Erhaltungsgebot gesichert**.

In sofern **mindert der vorliegende Bebauungsplan den Eingriff** in das Schutzgut Fauna gegenüber dem bisherigen VEP, sodass sich in Bezug auf das **Schutzgut Fauna** auf Grund der vorliegenden Planung **keine nachteiligen Umweltauswirkungen** ergeben.

(Zu den geschützten Arten des FFH und LSG Tegeler Fließtal sh. unter den folgenden Punkten.)

Geschützte Arten

Da der vorliegende Bebauungsplan ein wesentlich geringeres Maß der baulichen Nutzung festsetzt und zugleich mehr Festsetzungen für den Erhalt und die Schaffung hochwertiger Lebensräume enthält, als der bisher rechtskräftige VEP, verursacht er im Vergleich zur bisherigen Planungssituation keine nachteiligen Auswirkungen auf geschützte Tierarten.

Dennoch sind die Anforderungen zum Artenschutz zu beachten. Unter 10.2.4.4.2 sind die für das Plangebiet in Betracht kommenden Arten mit Anforderungen bezüglich des Artenschutzes aufgeführt. Insbesondere für geschützte Vögel, Amphibien, Fledermäuse und andere Kleinsäuger sowie Insekten könnte das Plangebiet teilweise einen geeigneten Lebensraum bieten. Es haben sich jedoch bisher keine Anhaltspunkte für das tatsächliche Vorhandensein von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten dieser Arten im Plangebiet ergeben.

Falls zu einem späteren Zeitpunkt Anhaltspunkte für das Vorhandensein geschützter Arten im Plangebiet bestehen, sind die entsprechenden rechtlichen Anforderungen zu beachten.

U2.a) 7. Schutzgut Landschaftsbild (zum Bestand sh. auch unter 10.2.5 dieser Begründung)

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird das **Orts- und Landschaftsbild neu gestaltet**. Das Rathaus und der Verwaltungsneubau werden in einen neuen städtebaulichen Zusammenhang gestellt. Mit der geplanten Bebauung verschiebt sich der Schwerpunkt des Ortsteiles in Richtung Rathaus. Die ortsbildprägenden Gehölzstrukturen an den Rändern des Plangebietes bleiben erhalten und werden an den geplanten Siedlungsrändern fortgeführt. Wegen der Anpassung der städtebaulichen Planung an die vorhandene Landschafts- und Siedlungsstruktur verbleiben **keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild**.

U2.a)8. Mögliche Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebietes „Westbarnim“

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst ebenso wie der vorangegangene VEP Flächen, die innerhalb des LSG Westbarnim liegen. Gemäß heutiger Grenzziehung des LSG liegen Flächen, die im bisher rechtskräftigen VEP als Bau- bzw. Erschließungsflächen festgesetzt sind, innerhalb des LSG. Darüber hinaus sind im LSG die Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Maßnahmen hierfür waren im VEP nicht festgesetzt worden.

Im Bebauungsplan wurde das städtebauliche Konzept so überarbeitet, dass nun keine Bau- oder Erschließungsflächen mehr innerhalb des LSG liegen. Als Übergang zwischen den geplanten Flächen für den Gemeinbedarf und den Maßnahmenflächen wurde innerhalb des LSG eine öffentliche Grünfläche Parkanlage festgesetzt.

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die im LSG liegen, wurden vergrößert und als eigenständige Nutzung (ohne Überlagerung mit der Festsetzung „Grünfläche“) festgesetzt. Da die festgesetzten Entwicklungsmaßnahmen den Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen entsprechen, die unter §6 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Westbarnim aufgeführt sind, wird davon ausgegangen, dass sich hieraus **keine nachteiligen Auswirkungen auf das LSG** ergeben. (sh. auch unter 10.4ff. dieser Begründung)

U2.a)9. Mögliche Beeinträchtigungen des angrenzenden FFH und NSG „Tegeler Fließtal“

Das FFH und NSG „Tegeler Fließtal“ grenzt östlich an Plangebiet. Im Übergangsbereich zu den Schutzgebieten befindet sich eine mit Gehölzstrukturen und Ruderalfluren bewachsene Hangkante. (sh. Biotoptypenkartierung unter 10.2.4.3 dieser Begründung). Die Böschung der Hangkante ist teilweise durch Aufschüttungen entstanden. Sie bildet jedoch dennoch mit ihren Gehölzstrukturen einen Übergangsbereich zu den Schutzgebieten. Um im vorliegenden Bebauungsplan Beeinträchtigung des angrenzenden NSG und FFH-Gebietes zu vermeiden, werden die Gehölzstrukturen im Bereich der Hangkante als zu erhalten festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wurde so festgesetzt, dass sie die Hangkante nicht überschreitet. Durch textliche Festsetzung (I./3.(3)) wurde bestimmt, dass auch die Errichtung von Nebenanlagen, Carports und Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig ist.

Hierdurch wird der Schutz der angrenzenden Schutzgebiete (NSG und FFH) gegenüber dem bisherigen VEP wesentlich verbessert. Es wird davon ausgegangen, dass die vorliegende Planung **keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das NSG und FFH „Tegeler Fließtal“** hat.

U2.a)10. Mögliche Beeinträchtigungen durch erhebliche Immissionsbelastungen (Schutzgut Mensch)

Im östlichen Teil des Plangebietes wird ein **allgemeines Wohngebiet** festgesetzt. Konflikte mit der benachbarten vorhandenen bzw. geplanten Wohnnutzung sowie mit dem übrigen Siedlungsbereich sind hieraus nicht zu erwarten.

Im Norden grenzt das festgesetzte Wohngebiet an Flächen für die Landwirtschaft, die als Ackerflächen genutzt werden. Hier ist zeitweise mit dem Auftreten landwirtschaftstypischer Gerüche und Geräusche oder Stäube zu rechnen, die im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Ackerflächen entstehen. Saisonbedingt können diese Beeinträchtigungen auch in den Ruhezeiten sowie an Sonn- und Feiertagen entstehen. Diese Beeinträchtigungen sind in angemessenem Umfang als für den ländlichen Raum typisch hinzunehmen.

Im Bebauungsplan ist die Festsetzung einer Pflanzbindung für eine Hecke entlang der betreffenden Plangebietsgrenze geplant, die neben dem ökologischen Ausgleich auch der Abschirmung der Wohnnutzung gegenüber der landwirtschaftlichen Fläche dient. Hierdurch kann insbesondere eine Staubbinding erreicht werden.

Im Bereich des Rathauses und auf der nördlich angrenzenden Fläche wird eine **Baufläche für den Gemeinbedarf** mit der Zweckbestimmung Gemeindezentrum festgesetzt. Unter Berücksichtigung der stetig wachsenden Einwohnerzahl der Gemeinde Mühlenbecker Land und des Erfordernisses der ständigen Anpassung der kommunalen Gemeinbedarfseinrichtungen an den sich wandelnden Gemeinbedarf soll ein angemessener Entwicklungsspielraum für die zukünftige Nutzung der zentral gelegenen Gemeinbedarfsfläche gewährleistet werden. Neben Anlagen für die öffentliche Verwaltung sollen auch sozialen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zulässig sein, sodass z. B. neben den Gebäuden der Gemeindeverwaltung ein Bürgersaal und / oder eine Kita errichtet werden könnten. Auch weitere Nutzungen wie z. B. Einrichtungen oder Räume für Senioren oder für Vereine wären möglich. Die Errichtung einer Kita war in diesem Bereich auch im bisherigen VEP vorgesehen. Im Einzelfall ist im Baugenehmigungsverfahren gemäß §15 BauNVO zu gewährleisten, dass von den Nutzungen auf der Fläche für den Gemeinbedarf für die angrenzenden Wohngebiete (innerhalb und außerhalb des Plangebietes) keine erheblichen Beeinträchtigungen ausgehen. Dies könnte insbesondere bei der Errichtung kommunaler Veranstaltungsstätten, wie z. B. einem Jugendklub der Fall sein. Um zukünftig Immissionsschutzkonflikte mit den Nutzungen des benachbarten Wohngebietes zu vermeiden, wurde in die Festsetzung der zulässigen Nutzungen der Gemeinbedarfsfläche die einschränkende Bedingung aufgenommen, dass die hier zulässigen Nutzungen das Wohnen nicht wesentlich stören dürfen. Damit bestehen hier immissionsschutzrechtliche Anforderungen, die mit denen des Mischgebietes gemäß §6 BauNVO vergleichbar sind. Da im vergleichsweise herangezogenen Mischgebiet auch Wohnnutzungen zulässig sind und darüber hinaus im vorliegenden Planbereich die Wohnnutzungen an die Gemeinbedarfsfläche nicht unmittelbar angrenzen, sondern jeweils durch Straßenverkehrsflächen von dieser getrennt sind, wird davon ausgegangen, dass erhebliche Immissionsbelastungen für umgebende Wohnnutzungen durch die innerhalb der Gemeinbedarfsfläche zulässigen Nutzungen nicht verursacht werden, auch wenn das Spektrum der zulässigen Nutzungen auf der Fläche für den Gemeinbedarf aus o. g. Gründen weit gefasst wurde.

Unter den genannten Voraussetzungen ist **nicht mit Beeinträchtigungen durch erhebliche Immissionsbelastungen zu rechnen.**

U2.a)11. Mögliche Beeinträchtigungen durch Entzug von Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung (Schutzgut Mensch)

Der **Landkreis Oberhavel** gab bezüglich der **Belange des FD Landwirtschaft** mit Schreiben vom 30.10.2007 folgenden Hinweis zum Vorentwurf des Bebauungsplanes:

Das Plangebiet ist Bestandteil eines bereits genehmigten VE-Planes und im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Mit den Änderungen ist eine wesentliche Vergrößerung der Baugrundstücke verbunden und ein erheblicher Teil der Fläche soll der Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dienen. Auch wenn Mühlenbeck einem Gebiet zuzurechnen ist, in dem ein erheblicher Einwohnerzuwachs zu verzeichnen ist und sich daraus hohe Anforderungen an die Bereitstellung von anspruchsvollem Wohnbauland ergeben, so ist doch zwischen diesen Ansprüchen und dem Erfordernis der Erhaltung der landwirtschaftlich nutzbaren Fläche in größtmöglichem Umfang abzuwägen. Gerade bei der Bemessung der Grundstücksgrößen und bei der Festlegung der Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollte dieses Planungsziel nicht unberücksichtigt bleiben.

Im Plangebiet sind östlich des Zehnruutenweges Ackerflächen vorhanden, die mit einer Bodenzahl, die überwiegend unter 30, teilweise auch zwischen 30 und 50 liegt, ein verhältnismäßig geringes Ertragspotenzial aufweisen. Westlich des Zehnruutenweges liegt die Bodenzahl vorherrschend zwischen 30 und 50 und das Ertragspotenzial somit im mittleren bis unteren Bereich.

Gegenwärtig wird die bisher nicht baulich genutzte Fläche des Plangebietes noch landwirtschaftlich genutzt.

Die Fläche des Plangebietes ist gemäß dem bisher rechtskräftigen VEP bereits im Wesentlichen durch die Festsetzung von Bau- und Straßenverkehrsflächen sowie von Flächen für Kompensationsmaßnahmen nach dem Naturschutzrecht der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

Die im Bebauungsplan gegenüber dem VEP zusätzlich zu Lasten der Landwirtschaftsfläche neu einbezogene Maßnahmenfläche ist nur von geringer Größe und ist von der bisher festgesetzten Kompensationsfläche umgeben. Sie umfasst zum Teil Grabenbereiche, die nicht landwirtschaftlich nutzbar sind. Hierdurch war auch diese ergänzte Fläche für die landwirtschaftliche Nutzung bisher nur von geringer Bedeutung.

Aus den vorstehenden Gründen wird davon ausgegangen, dass der vorliegende Bebauungsplan **keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft** hat.

U2.b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Bei **Durchführung der Planung** werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte Entwicklung des Plangebietes geschaffen, die an den vorhandenen Siedlungs- und Landschaftscharakter aufnimmt. Die Zahl der zu errichtenden Wohnungen wird gegenüber dem bisherigen VEP von ca. 250 auf ca. 123 halbiert und Flächen für zusätzliche gewerbliche Nutzungen, insbesondere für Einzelhandel, entfallen. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird gegenüber dem bisherigen VEP erheblich gemindert und der Ausgleich nach dem Naturschutzrecht verbessert. Mit seinem Inkrafttreten überlagert der vorliegende Bebauungsplan den bisherigen rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan.

Bei **Nichtdurchführung der Planung** bleibt der bisherige Vorhaben- und Erschließungsplan bestehen.

U2.c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Der vorliegende Bebauungsplan verursacht gegenüber dem rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan keine neuen erheblicheren nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.

Die bisher zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft getroffenen Festsetzungen des VEP werden sinngemäß in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen und der neuen städtebaulichen Planung angepasst. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird der Eingriff in Natur und Landschaft, der insbesondere durch die geplanten Versiegelungen vorbereitet wird, wesentlich verringert und der Ausgleich durch Vergrößerung der Kompensationsflächen und Qualifizierung der Kompensationsmaßnahmen wesentlich verbessert.

Zum Ausgleich des erheblichen Eingriffes in das Schutzgut Boden durch geplante Versiegelung, der vorrangig auf Böden geringerer Wertigkeit erfolgt, werden auf einer Fläche mit besonders wertvollem Niedermoorboden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung festgesetzt.

Baum- und Heckenpflanzungen leisten einen weiteren Beitrag zur Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Boden und kommen zugleich dem Schutzgut Klima/Luft zu Gute, für das die Planung im Übrigen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen verursacht. Auch auf die Schutzgüter Flora, Fauna und Landschaftsbild haben die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Hecken positive Auswirkungen. Das Landschaftsbild wird durch die vorliegende Planung insgesamt landschaftsgerecht neu gestaltet und insofern nicht beeinträchtigt.

Der Ausgleich des Eingriffes in das Schutzgut Wasser erfolgt durch den verbesserten Schutz von Niedermoorboden, durch Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet.

Zur Vermeidung von Eingriffen in die Schutzgüter Flora, Fauna und Landschaftsbild werden vorhandene Gehölzstrukturen, die das Plangebiet im Süden und insbesondere im Osten im Bereich einer Hangkante zum Tegeler Fließtal hin begrenzen, als zu erhalten festgesetzt.

U2.d) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplanes zu berücksichtigen sind

Als Planungsalternative kommt der Verzicht auf die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes (Null-Variante) in Betracht. Dies hätte zur Folge, dass der bisherige VEP fortbestehen würde. Diese Alternative wurde aus folgenden Gründen nicht gewählt:

- Der bisherige VEP entspricht nicht dem heutigen Bedarf und den gemeindlichen Planungszielen, die auf die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes mit lockerer Bebauung und guten Voraussetzungen für die Schaffung von Wohneigentum in Form von Einfamilienhäusern geprägt sind. Die Festsetzungen für die Bauflächen für den Gemeinbedarf beschränken sich bisher auf eine Kita und berücksichtigen nicht den ebenfalls weiterentwickelten Bedarf auf diesem Gebiet.

- Die hohe Bebauungsdichte des bisherigen VEP ist mit erheblichem Verkehrsaufkommen und mit größeren Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Insbesondere die Anbindung der Erschließungsstraße westlich des Rathauses tangiert das LSG und beeinträchtigt den hier vorhandenen wertvollen Niedermoorboden. Die Grenzen des LSG Westbarnim würden teilweise durch Verkehrs- und Bauflächen überbaut werden.

- Bei bedarfsgerechter Verringerung der Bebauungsdichte und somit der Wohnungszahl von ca. 250 auf ca. 123 besteht auch kein Bedarf mehr für die Entwicklung größerer Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet, wie der VEP dies bisher vorgesehen hat. Deshalb ist die zusätzliche Festsetzung von entsprechenden Flächen im Plangebiet nicht mehr erforderlich. Vielmehr sollen die Bewohner des Plangebietes durch ihre Kaufkraft den nahegelegenen Angerbereich von Mühlenbeck stärken.

U3. Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht

U3.a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Bei der vorliegenden Umweltprüfung wurden die bisher bekannten Gesetze, Bestimmungen und Verordnungen berücksichtigt. Folgende Planungen und Gutachten wurden herangezogen:

- Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 Mühlenbeck „Gartenstadt Mühlenbeck“, Gemeinde Mühlenbecker Land, Architekturbüro KKG Kempf, Kempfchen, Güldenbergsche Planungsgesellschaft mbH, Berlin, 02.05.2002
- Flächennutzungsplan des OT Mühlenbeck, Gemeinde Mühlenbecker Land
- Landschaftsplan des OT Mühlenbeck, Gemeinde Mühlenbecker Land
- der Verordnung über den gemeinsamen Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg -Berlin (LEP eV) vom 2. März 1998 (GVBl.II S. 186) sowie
- dem Entwurf des Regionalplanes Prignitz-Oberhavel (ReP) vom 26. Juli 2000.

Bei der Zusammenstellung der Angaben traten keine Schwierigkeiten auf.

U.3b) Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt

Die **Überwachung** der Einhaltung der bauplanungsrechtlichen Festsetzung erfolgt durch die Gemeinde in Zusammenwirken mit dem Bauordnungsamt und der Unteren Naturschutzbehörde. Zuständige Ordnungsbehörde für genehmigungsfreie Vorhaben ist die Gemeinde.

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes (Gehölzpflanzungen, Baumpflanzungen), wird durch die Gemeinde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde überwacht.

Ein darüber hinausgehender Monitoringbedarf ist aus der vorliegenden Planung nicht erkennbar.

U.3c) Zusammenfassung

Das **Plangebiet** des Bebauungsplanes Nr. 5b „Teilbereich Gartenstadt Mühlenbeck“ liegt in der Gemeinde Mühlenbecker Land, nördlich des Ortskernes von Mühlenbeck, nordöstlich der Liebenwalder Chaussee / Hauptstraße (L21). Es umfasst den Bereich des Rathauses und der zugehörigen Nebenanlagen und Stellplätze, ein vorhandenes Wohngrundstück sowie Flächen für die Landwirtschaft einschließlich der zugehörigen Entwässerungsgräben. Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen den Bereich des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) Nr. 5 „Gartenstadt Mühlenbeck“. Im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes liegen Teilflächen der Fluren 2 und 4 mit einer Gesamtgröße von ca. 12,78 ha.

Ziel und Zweck des vorliegenden Bebauungsplanes sind die Anpassung der städtebaulichen Planung an den heutigen Bedarf und an die heutigen kommunalen Entwicklungsziele. Die vorliegende Planung führt zur Reduzierung der gemäß bisherigem rechtskräftigen VEP zulässigen baulichen Nutzungen, insbesondere der Halbierung der Anzahl der geplanten Wohnungen von bisher 250 auf ca. 123. Durch die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 500m² und die entsprechende Überarbeitung des Erschließungskonzeptes wird die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes mit hoher Wohnqualität und ortsüblich starker Durchgrünung vorbereitet. Die Entwicklungsmöglichkeiten auf der Gemeinbedarfsfläche um das Rathaus werden durch Festsetzung des Nutzungsspektrums eines Gemeindezentrums flexibler gestaltet.

Die geplante Siedlungserweiterung dient auch der städtebaulichen Einbindung des Rathausbereiches in den Siedlungszusammenhang und der Stärkung des Ortskernes von Mühlenbeck. Der Bedarf, insbesondere an selbst genutztem Wohneigentum, ergibt sich aus dem stetigen Zuzug in das Gemeindegebiet der Gemeinde Mühlenbecker Land.

Das gesamte Plangebiet liegt im **Naturpark Barnim**. Die Überplanung des bisherigen VEP durch den vorliegenden Bebauungsplan steht den Schutz- und Entwicklungszielen des Naturparks Barnim nicht entgegen, da eine ortsübliche Bebauung mit starker Durchgrünung gesichert wird und die Voraussetzungen für die Weiterentwicklung der Bauflächen für den Gemeinbedarf geschaffen werden.

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Naturschutzgebiet, Nationalpark, Biosphärenreservat**. Im Plangebiet sind keine **geschützten Biotope, Naturdenkmale oder geschützten Landschaftsbestandteile** vorhanden. Das Plangebiet liegt nicht in einem **Vogelschutzgebiet** oder in einem Gebiet, das nach der **Floren-Faunen-Habitat-Richtlinie** der Europäischen Union geschützt ist.

Die **zur baulichen Nutzung sowie für die Erschließung geplanten Flächen** des Plangebietes liegen **nicht** in einem **Landschaftsschutzgebiet**.

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst ebenso wie der vorangegangene VEP Flächen, die innerhalb des **LSG Westbarnim** liegen. Gemäß heutiger Grenzziehung des LSG liegen Flächen, die im bisher rechtskräftigen VEP als Bau- bzw. Erschließungsflächen festgesetzt sind, innerhalb des LSG. Darüber hinaus sind im LSG die Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Maßnahmen hierfür waren im VEP nicht festgesetzt worden.

Im Bebauungsplan wurde das städtebauliche Konzept so überarbeitet, dass nun keine Bau- oder Erschließungsflächen mehr innerhalb des LSG liegen. Als Übergang zwischen den geplanten Flächen für den Gemeinbedarf und den Maßnahmenflächen wurde innerhalb des LSG eine öffentliche Grünfläche Parkanlage festgesetzt.

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die im LSG liegen, wurden vergrößert und als eigenständige Nutzung (ohne Überlagerung mit der Festsetzung „Grünfläche“) festgesetzt. Da die festgesetzten Entwicklungsmaßnahmen den Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen entsprechen, die unter §6 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Westbarnim aufgeführt sind, wird davon ausgegangen, dass sich hieraus **keine nachteiligen Auswirkungen auf das LSG** ergeben.

Das Plangebiet **grenzt unmittelbar an das FFH-Gebiet** und an das **NSG Tegeler Fließtal**.

Das FFH und NSG Tegeler Fließtal grenzt östlich an Plangebiet. Im Übergangsbereich zu den Schutzgebieten befindet sich eine mit Gehölzstrukturen und Ruderalfluren bewachsene Hangkante. Die Böschung der Hangkante ist teilweise durch Aufschüttungen entstanden. Sie bildet jedoch dennoch mit ihren Gehölzstrukturen einen Übergangsbereich zu den Schutzgebieten. Um im vorliegenden Bebauungsplan Beeinträchtigungen des angrenzenden NSG und FFH-Gebietes zu vermeiden, werden die Gehölzstrukturen im Bereich der Hangkante als zu erhalten festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird so festgesetzt, dass sie die Hangkante nicht überschreitet. Durch textliche Festsetzung (1./3.(3)) wird bestimmt, dass auch die Errichtung von Nebenanlagen, Carports und Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig ist.

Hierdurch wird der Schutz der angrenzenden Schutzgebiete (NSG und FFH) gegenüber dem bisherigen VEP wesentlich verbessert. Es wird davon ausgegangen, dass die vorliegende Planung **keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das NSG und FFH Tegeler Fließtal** hat.

Der Bebauungsplan bereitet **Eingriffe in Natur und Landschaft** vor. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird der Eingriff in Natur und Landschaft, der insbesondere durch die geplanten Versiegelungen vorbereitet wird, gegenüber dem bisherigen VEP wesentlich verringert und der Ausgleich durch Vergrößerung der Kompensationsflächen und Qualifizierung der Kompensationsmaßnahmen wesentlich verbessert.

Die bisher zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft getroffenen Festsetzungen des VEP werden sinngemäß in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen und der neuen städtebaulichen Planung angepasst.

Zum Ausgleich des erheblichen Eingriffes in das **Schutzgut Boden** durch geplante Versiegelung, der vorrangig auf Böden geringerer Wertigkeit erfolgt, werden auf einer Fläche mit besonders wertvollem Niedermoorboden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung festgesetzt.

Baum- und Heckenpflanzungen leisten einen weiteren Beitrag zur Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Boden und kommen zugleich dem **Schutzgut Klima/Luft** zu Gute, für das die Planung im Übrigen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen verursacht. Auch auf die **Schutzgüter Flora, Fauna und Landschaftsbild** haben die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Hecken positive Auswirkungen. Das **Landschaftsbild** wird durch die vorliegende Planung insgesamt landschaftsgerecht neu gestaltet und insofern nicht beeinträchtigt.

Der Ausgleich des Eingriffes in das **Schutzgut Wasser** erfolgt durch den verbesserten Schutz von Niedermoorboden sowie durch Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet.

Zur Vermeidung von Eingriffen in die **Schutzgüter Flora, Fauna und Landschaftsbild** werden vorhandene Gehölzstrukturen, die das Plangebiet im Süden und insbesondere im Osten im Bereich einer Hangkante zum Tegeler Fließtal hin begrenzen, als zu erhalten festgesetzt.

Planungsrelevante Konflikte in Bezug auf den **Immissionsschutz (Schutzgut Mensch)** haben sich im Rahmen der Umweltprüfung nicht ergeben. Bezüglich des Verkehrslärm der angrenzenden Landesstraße L30 wird davon ausgegangen, dass der Abstand der geplanten Wohnbebauung von der Landesstraße sowie die schalldämmende Wirkung der Außenbauwerksteile, die zur Einhaltung der Anforderungen zum Wärmeschutz erforderlich sind, erhebliche nachteilige Auswirkungen vermeiden.

Landwirtschaftstypische Gerüche und Geräusche auf der dem Wohnen benachbarten Ackerfläche sind im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen. Die Festsetzung einer Hecke an der betreffenden Plangebietsgrenze soll zur Sichtabschirmung und Staubbindung beitragen.

Die innerhalb der Gemeinbedarfsfläche zulässigen Nutzungen dürfen gemäß textlicher Festsetzung das Wohnen nicht wesentlich stören. Hierdurch ist gewährleistet, dass die vorhandenen und gemäß Bebauungsplan zulässigen Wohnnutzungen in der Umgebung der Gemeinbedarfsfläche nicht unzumutbaren Lärmbelastungen ausgesetzt werden.

Der vorliegende Bebauungsplan überplant Flächen, die gegenwärtig **landwirtschaftlich** genutzt sind.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen **auf die Belange der Landwirtschaft (Schutzgut Mensch)** werden hierdurch jedoch nicht erwartet, da die betreffenden Flächen bereits durch den bisherigen rechtskräftigen VEP der landwirtschaftlichen Nutzung formal weitgehend entzogen sind und das landwirtschaftliche Ertragspotenzial zudem gering ist.

Weitere erhebliche Umweltauswirkungen, die durch das geplante Vorhaben verursacht werden können, sind nicht erkennbar.

Mai 2008

Planverfasser
A. Ludewig

Grünordnung
R. Ludewig

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 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- 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) vom 16.07.2003, (GVBl. I, vom 21.07.2003, S. 210) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl. I/06, (Nr. 07), S. 74, 75)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Weiterführende rechtliche Grundlagen

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.6.2004 (BGBl. I S. 1359) m.W.v. 20.7.2004)
- Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. Dezember 2007 (BGBl. I S. 2873; 2008, 47)
- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) vom 26.05.2004 (GVBl. I, S.350)
- 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)
- Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land, in Kraft getreten am 01.07.2007
- Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 25.10.2005

Quellennachweis

- Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 Mühlenbeck „Gartenstadt Mühlenbeck“, Gemeinde Mühlenbecker Land, Architekturbüro KKG Kempf, Kempfchen, Güldenberg Planungsgesellschaft mbH, Berlin, 02.05.2002
- Flächennutzungsplan des OT Mühlenbeck, Gemeinde Mühlenbecker Land
- Landschaftsplan des OT Mühlenbeck, Gemeinde Mühlenbecker Land
- der Verordnung über den gemeinsamen Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg -Berlin (LEP eV) vom 2, März 1998 (GVBl.II S. 186) sowie
- der Entwurf des Regionalplanes Prignitz-Oberhavel (ReP) vom 26. Juli 2000.

Bebauungsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land Nr. 5b „Teilbereich Gartenstadt Mühlenbeck“ Textliche Festsetzungen gem. §9 BauGB i.V.m. BauNVO

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Allgemeine Wohngebiet - WA - gem. §4 BauNVO

Für die gemäß Planzeichnung als Allgemeines Wohngebiet - WA - festgesetzten Flächen wird festgesetzt:

(1) Allgemein zulässig sind Nutzungen nach §4(2) BauNVO. Das sind:

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

(2) Gem. §1(6) BauNVO wird bestimmt, dass die Ausnahmen nach §4(3)4. BauNVO (Gartenbaubetriebe) und nach §4(3)5. BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

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

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

1.2 Fläche für den Gemeinbedarf

Für die gemäß Planzeichnung als Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Bürgerzentrum, festgesetzten Flächen wird festgesetzt:

Zulässig ist die Errichtung von Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke sowie von Anlagen für Verwaltung, sofern sie das Wohnen nicht wesentlich stören.

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

2.1 Grundflächenzahl (§9(1)1. BauGB, §16(2)1. BauNVO und §19(4) Satz 3 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet: Grundflächenzahl GRZ 0,25
Fläche für den Gemeinbedarf Grundflächenzahl GRZ 0,6

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

Allgemeines Wohngebiet: maximal zwei Vollgeschosse
Fläche für den Gemeinbedarf maximal drei Vollgeschosse

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§9(1)2. BauGB)

(1) Für alle Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine offene Bauweise gemäß §22(2) BauNVO festgesetzt.

(2) Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

(3) Nebenanlagen, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind notwendige Grundstückszuwegungen und -zufahrten, Aufstellplätze für Abfall- und Recyclingbehälter, Anlagen der Ver- und Entsorgung sowie Grundstückseinfriedungen.

4. Aufschüttungen zur Herstellung einer neuen Geländehöhe (§9(1) BauGB i.V.m. §9(3) BauGB)

Aufschüttungen zur Herstellung einer neuen Geländehöhe sind auf den Baugrundstücken nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der Fläche zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und festgesetzter Verkehrsfläche und nur maximal bis zur Höhenlage der jeweils angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.

5. Mindestgrundstücksgröße (§9(1)3. BauGB)

Als Mindestgröße der Baugrundstücke werden 500 m² festgesetzt.

6. Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a(3) BauGB (§9(1)20. und 25.a) und b)BauGB)

(1) Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Teilflächen zu realisieren:

- Innerhalb der in der Planzeichnung mit **M1** gekennzeichneten Flächen ist je 1m² dieser Fläche ein standortgerechter einheimischer freiwachsender Strauch zu pflanzen.
- Das auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist, soweit eine Versickerung im öffentlichen Straßenraum nicht möglich ist, vorzugsweise in die Fläche **M2** zur Entwicklung einer Feuchtwiese einzuleiten.
- Innerhalb der in der Planzeichnung mit **M3** gekennzeichneten Flächen ist Dauergrünland anzulegen und 1 mal pro Jahr ab 1. August zu mähen.

Die in diesem Absatz festgesetzten Maßnahmen sind spätestens 1 Jahre nach Fertigstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen im Plangebiet zu realisieren.

(2) Innerhalb der Fläche gemäß §9(1)25.a) und b) BauGB ist je 1m² dieser Fläche ein standortgerechter einheimischer freiwachsender Strauch zu pflanzen bzw. zu erhalten.

Auf den Grundstücksflächen, für die das Anpflanzen von Sträuchern festgesetzt ist, ist entlang der jeweiligen Grundstücksgrenze eine 2m breite Hecke aus je 1 standortgerechten einheimischen freiwachsenden Strauch je 1m² zu pflanzen.

Die in diesem Absatz festgesetzten Pflanzungen haben spätestens 1 Jahre nach Fertigstellung der ersten baulichen Anlage auf dem betreffenden Grundstück zu erfolgen. Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

(3) Auf den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet ist spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der ersten baulichen Anlage auf dem betreffenden Grundstück je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Sofern Gehölzpflanzungen oder -erhaltungen gemäß (2) festgesetzt sind, sind die betreffenden Pflanzbindungsflächen (gemäß §9(1)25 a) und b) BauGB) nicht auf die für die Ermittlung dieser Baumanzahl maßgebliche Grundstücksfläche anzurechnen.

(4) Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind 120 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

Die Pflanzungen haben spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der übrigen Erschließungsanlagen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche zu erfolgen. Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

7. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§9(1)24. BauGB)

In dem Bereich von der tatsächlichen Straßengrenze der Landesstraße L21 bis zu einer Tiefe von 50m hinter der tatsächlichen Straßengrenze der Landesstraße L21 sind Aufenthaltsräume, die dem Wohnen dienen und die nur eine Lüftungsmöglichkeit zur lärmzugewandten Seite besitzen, mit einer schalldämmten Lüftungsmöglichkeit auszustatten.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§81 BbgBO)

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

Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen (§81(1)1. BbgBO)

Für Grundstückseinfriedungen, die unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, wird festgesetzt:

- maximale Höhe 1,20m über der Höhenlage der jeweils angrenzenden Verkehrsfläche
- zulässig sind nur Zäune aus Holz oder Metall mit oder ohne Sockel oder Pfeiler aus Mauerwerk, Werkstein oder Beton;
- Mauern oder andere blickdichte Grundstückseinfriedungen sind unzulässig, Hecken als Grundstückseinfriedung oder Hinterpflanzung von Zäunen sind zulässig.

Legende

Art der baulichen Nutzung §9(1)1. BauGB



Allgemeines Wohngebiet §4 BauNVO

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

GRZ 0,25 ; 0,6 Grundflächenzahl §16(2)1.BauNVO
II III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß §16(2)3. BauNVO

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche §9(1)2. BauGB

o offene Bauweise §22(1)u.(2)BauNVO



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig §22(2)BauNVO

 Baugrenze (§23(1)und(3) BauNVO)

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf §9(1)Nr.5 BauGB



Flächen für den Gemeinbedarf
 Zweckbestimmung Bürgerzentrum

Verkehrsflächen (§9(1)11. BauGB)



Straßenverkehrsfläche

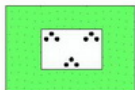


Straßenbegrenzungslinie
 Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Zweckbestimmung Fußgängerbereich

Grünflächen (§9(1)15. BauGB)



öffentliche Grünfläche
 Zweckbestimmung Parkanlage

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9(1)20, 25. BauGB)



Flächen für Maßnahmen
 zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
 von Natur und Landschaft (§9(1),20 BauGB)



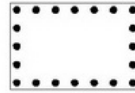
Bezeichnung der Maßnahme (Textfestsetzung)



Anpflanzen von Sträuchern
 (§9(1)25.BauGB)

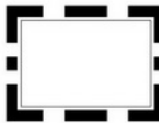


Umgrenzung von Flächen zum
 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und
 sonstigen Bepflanzungen (§9(1)25.a BauGB)

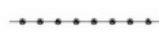


Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für
 Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen,
 Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 (§9(1)25.b BauGB)

Sonstige Planzeichen



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 §16(5) BauNVO

Nachrichtliche Übernahme §9Abs.6 BauGB



Umgrenzung von Schutzgebieten und
 Schutzobjekten im Sinne des Natur-
 schutzrechts §9(6) BauGB)
 Landschaftsschutzgebiet



Umgrenzung von Schutzgebieten und
 Schutzobjekten im Sinne des Natur-
 schutzrechts §9(6) BauGB)
 Naturschutzgebiet

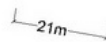


Umgrenzung von Schutzgebieten und
 Schutzobjekten im Sinne des Natur-
 schutzrechts §9(6) BauGB)
 Europäisches Schutzgebiet nach der
 Floren-Faunen-Habitat-Richtlinie FFH



Einzelanlage (unbewegliche Kulturdenkmale),
 die dem Denkmalschutz unterliegen

Hinweisliche Darstellung



Maßangabe in Meter

Darstellungen der Plangrundlage



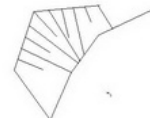
vorhandene Flurstücksgrenze



vorhandene Flurstücksnummer



vorhandenes Gebäude



vorhandene Böschung

vorhandene Geländehöhe m über NHN

Planzeichnung Bebauungsplan



Städtebaulicher Entwurf

