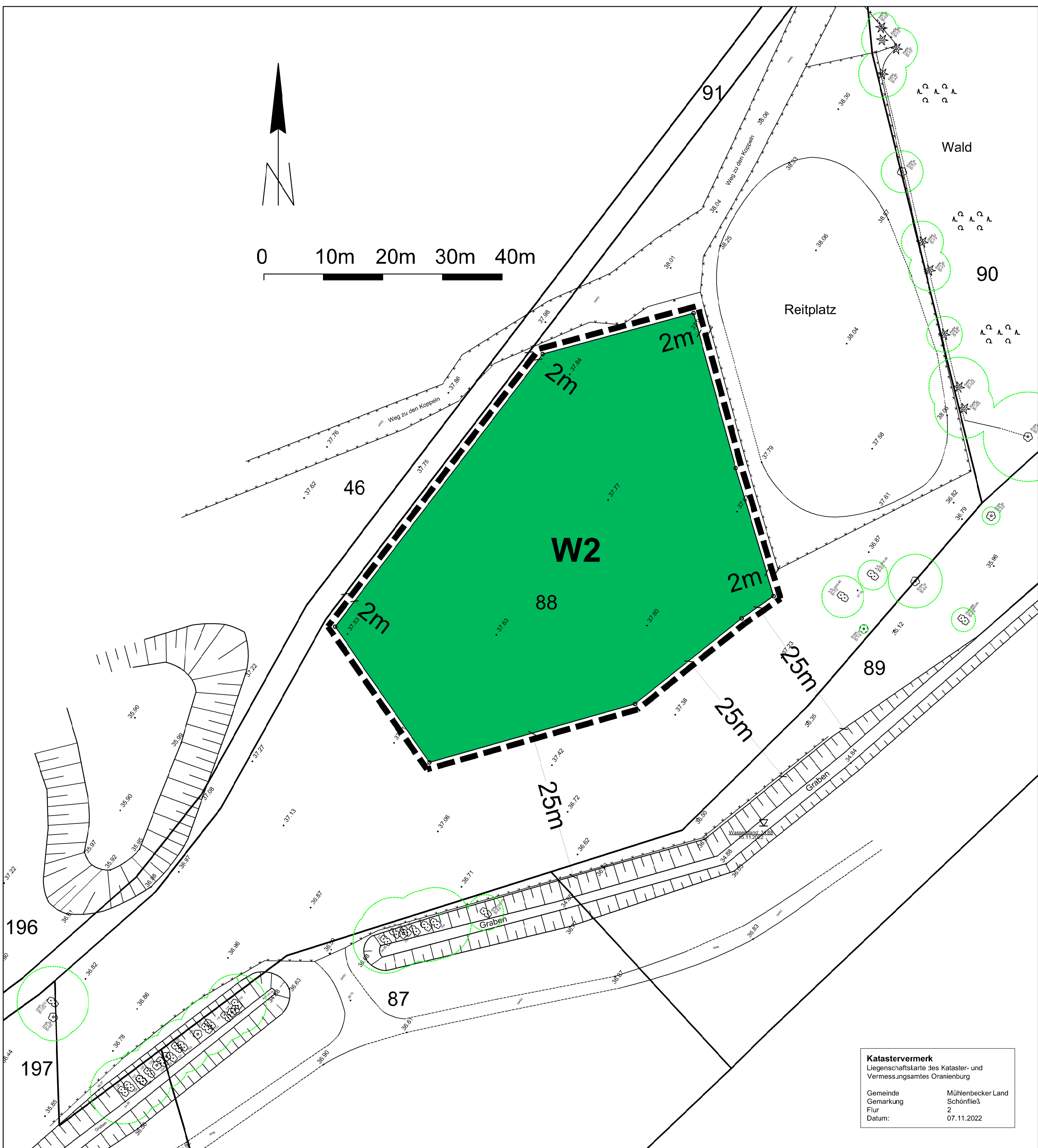


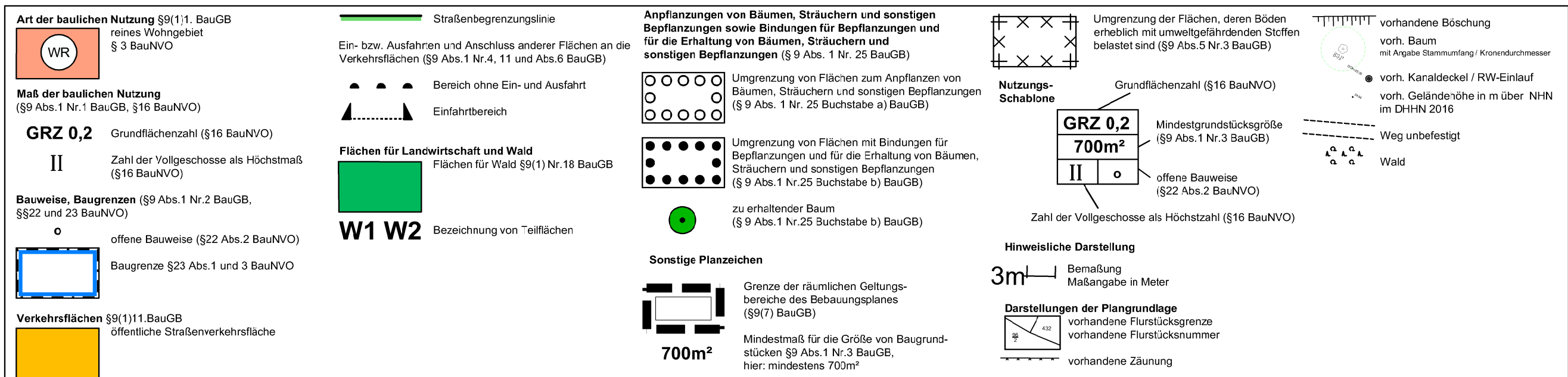
Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl./18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl./21, [Nr. 5])
- Planzeichnungsverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

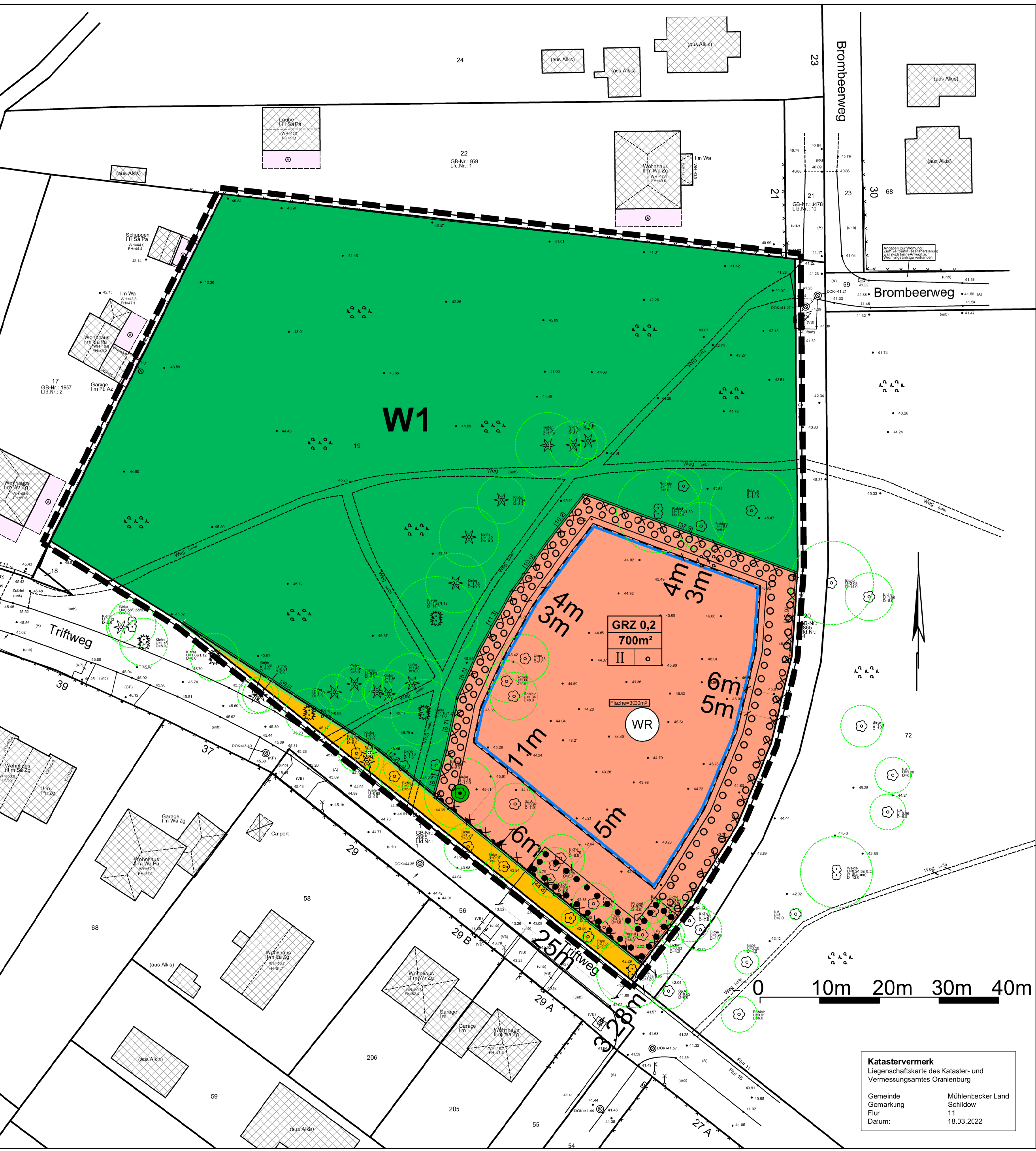
Planzeichnung M 1:500 - Teilfläche 2 - OT Schönfließ westlich Kindelweg



Planzeichenerklärung



Planzeichnung M 1:500 - Teilfläche 1 - OT Schildow nördlich Triftweg



Textliche Festsetzungen (1) gem. §9 BauGB i.V.m. BauNVO, BbgBO und §8 Abs.2 LwaldG

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Reines Wohngebiet gemäß §3 BauNVO

Für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Baugebietsflächen des **reinen Wohngebietes WR** gemäß §3 BauNVO wird festgesetzt:

- (1) Allgemein zulässig sind Nutzungen nach §3 Abs. 2 BauNVO. Das sind:
 1. Wohngebäude,
 2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

- (2) Gem. §1 Abs. 6 BauNVO wird bestimmt, dass folgende Ausnahme nach §3 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:
 1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 BauGB, BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO)

Für die gemäß Planzeichnung festgesetzte Baugebietsfläche des reinen Wohngebietes WR wird festgesetzt:
Grundflächenzahl: GRZ 0,2

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

Für die gemäß Planzeichnung festgesetzte Baugebietsfläche des reinen Wohngebietes WR wird festgesetzt:
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: II

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §16 Abs.2 Nr.4 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen wird für das in der Planzeichnung festgesetzte reine Wohngebiet mit maximal 53,0 m über NNH im DHHN 2016 festgesetzt.
Durch technische Anlagen (z. B. Ab- oder Zulufröhre, Schornstein, Antennen) oder durch Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien (z. Solarthermieanlagen, Photovoltaikanlagen) darf diese Höhe um maximal 1,5 m überschritten werden.

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

- (1) In der gemäß Planzeichnung festgesetzten Baugebietsfläche des reinen Wohngebietes WR wird eine offene Bauweise gemäß §22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- (2) Garagen einschließlich Carports sowie Nebenanlagen, die Gebäude sind, sind im Bereich von 5m Tiefe ab der Straßenbegrenzungslinie des Triftweges unzulässig. (§14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

4. Mindestgrundstücksgröße (§9 Abs.1 Nr.3 BauGB, BauNVO)

Es wird eine Mindestgrundstücksgröße für Baugrundstücke von 700 m² festgesetzt.

5. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In dem in der Planzeichnung festgesetzten reinen Wohngebiet ist höchstens eine Wohnung je Wohngebäude zulässig. Ausnahmsweise kann eine zweite Wohnung zugelassen werden, wenn sie höchstens ein Drittel der Geschossfläche des Wohngebäudes einnimmt.

6. Versicherung von Niederschlagswasser (§9 Abs.1 Nr.14. BauGB)

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

Textliche Festsetzungen (2) gem. §9 BauGB i.V.m. BauNVO, BbgBO und §8 Abs.2 LwaldG

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB i. V. m. §1a Abs.3 BauGB)

7.1 Flächige Gehölzplantzungen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen (§9 Abs.1 Nr. 25.a) BauGB

Als Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch Versiegelung im Plangebiet ist innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen gemäß §9 Abs.1 Nr. 25.a) BauGB eine dichte Gehölz- und Strauchpflanzung zu entwickeln.
Hierzu sind zu pflanzen:
- je 1m² der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen gemäß §9 Abs.1 Nr. 25.a) BauGB ein Stück standortgerechter gebietsheimischer Strauch
Die festgesetzten Anpflanzungen haben spätestens innerhalb eines Jahres nach Beginn des Eingriffs zu erfolgen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

7.2 Erhalt von Bäumen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Erhalt (§9 Abs.1 Nr. 25.b) BauGB

Zur Vermeidung von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft sind innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Erhalt gemäß §9 Abs.1 Nr. 25.b) BauGB heimische standortgerechte Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 30cm, gemessen in 1,3m Höhe, zu erhalten.

7.3 Wasserdurchlässige Befestigungsaufbauten (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Innerhalb des geplanten reinen Wohngebietes sind für Grundstückszufahrten und Stellplätze Befestigungen nur mit einem dauerhaft wasser- und luftdurchlässigen Aufbau zulässig.

7.4 Durchschlupffähige Einfriedungen (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Im Plangebiet sind Einfriedungen so herzustellen, dass über Gefälle Öffnungen als Durchschlupf für Reptilien, Amphibien und Kleinsäuger mit einem lichten Öffnungsmaß von mindestens 10cm im Durchmesser und einer Anzahl von mindestens 1 Stck. je lfd. m vorhanden sind.

8. Maßnahmen zum Ausgleich für die Inanspruchnahme von Wald (§8 Abs.2 LwaldG)

8.1 Herstellung einer abgestuften Waldrandpflanzung sowie Entwicklung naturnaher Waldgesellschaften auf der Fläche W1 (Gemarkung Schildow, Flur 11, Flurstück 19 teilw.)

Zur naturschutz- und forstrechtlichen Kompensation der nachteiligen Wirkungen der Umwandlung bisheriger Waldfläche im Plangebiet in reines Wohngebiet sowie öffentliche Straßenverkehrsfläche ist der in der Planzeichnung festgesetzte Wald auf der Fläche **W1** mit Ausnahme der Waldwege wie folgt zu unterpflanzen:
- je 25 m² der betreffenden Waldfläche Pflanzung von 1 Laubbaum (Forstbaumschulware) trockenverträglicher Arten wie Stieleiche, Hainbuche, Winterlinde sowie
- angrenzend an die Fläche des geplanten reinen Wohngebietes in einer Breite von 3m:
je 1,5 m² der beplantenden Fläche Pflanzung eines Strauches heimischer standortgerechter Arten (wie Hasel, Eingriff, Weißdorn, Faulbaum, Purpier-Kreuzdorn, Blutrucker Hartriegel und Hundrose)
Die Anpflanzungen innerhalb des Waldes sind mit einem Verbisschutz zu umgeben.

8.2 Aufferstung auf der Fläche W2 (Gemarkung Schönfließ, Flur 2, Flurstück 88 teilw.)

Zur naturschutz- und forstrechtlichen Kompensation der nachteiligen Wirkungen der Umwandlung bisheriger Waldfläche im Plangebiet in reines Wohngebiet sowie öffentliche Straßenverkehrsfläche ist der in der Planzeichnung festgesetzte Wald auf der Fläche **W2** wie folgt als Wald anzupflanzen:
- je 9 m² der betreffenden Waldfläche Pflanzung von 1 Baum (Forstbaumschulware) trockenverträglicher Arten wie Stieleiche, Hainbuche, Winterlinde

II. Örtliche Bauvorschriften gemäß §87 Abs.1 BbgBO

(1) Straßenseitige Grundstückeinfriedungen sind im Plangebiet nur mit einem Öffnungsanteil von mindestens 50% der Ansichtfläche zulässig. Hecken als Grundstückeinfriedungen sind zulässig.

(2) Die Anlage von Schottergärten ist im Plangebiet unzulässig.

III. Kennzeichnungen gemäß §9 Abs.5 BauGB

Die geplante Fläche des reinen Wohngebietes ist im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel (ALKAT OHV) unter der Nummer 033665 2538 als Altablagierung (Betriebszeit 1975-1980, Erdaushub, Bauschutt, Hausmüll) registriert.

IV. Nachrichtliche Übernahme gemäß §9 Abs.6 BauGB

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

(2) Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Mühlenbecker Land (Baumschutzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

(3) Die Teilfläche 2 des Plangebietes liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Westbamm.

(4) Die Teilflächen 1 und 2 des Plangebietes liegen innerhalb des Naturparks Barnim.

V. Hinweise zum Artenschutz

Vorsorgliche Maßnahmen Artenschutz (Avifauna, Fledermäuse) auf der Teilfläche 1 des Plangebietes

- Sollten Eingriffe in Gehölzbestände erforderlich werden, sind die zu beseitigenden Gehölze zuvor erneut durch eine fachkundige Person zu begutachten und auf das Vorkommen geschützter Arten (Avifauna, Fledermäuse) zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.
Sollten Fortpflanzungsstätten (Avifauna) oder Rückzugsräume (Sommerquartiere Fledermäuse) geschützter Arten in den betroffenen Gehölzen festgestellt werden, sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Verstößen gegen Verbote des § 44 BNatSchG festzulegen.

Vorsorgliche Maßnahmen Artenschutz (Avifauna) auf der Teilfläche 2 des Plangebietes

- Sollten in der Teilfläche 2 des Plangebietes Eingriffe in die Vegetation / Flächenbruch während der Brutzeiten der Bodenbrüter (ab Anfang März und endet bis Anfang September) erforderlich werden, sind die betreffenden Flächen zuvor erneut durch eine fachkundige Person zu begutachten und auf das Vorkommen geschützter Arten (Avifauna) zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.
Sollten Fortpflanzungsstätten geschützter Arten in den betroffenen Flächen festgestellt werden, sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Verstößen gegen Verbote des § 44 BNatSchG festzulegen.

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindeveterversammlung der Gemeinde Mühlenbecker Land hatte auf ihrer öffentlichen Sitzung am 25.04.2022 und am 20.02.2023 für das Plangebiet gemäß §2(1) BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 51 „Wohnbebauung und Wald nördlich Triftweg OT Schildow, Aufwertung am Reiterhof Kindelweg OT Schönfließ“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde gemäß §1(4) BauGB beteiligt.

- Gemeinde Mühlenbecker Land, den (Siegel) Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3(1) Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom bis einschließlich erfolgt.

- Ergänzend wurden die Unterlagen für die Dauer der öffentlichen Auslegung auf der Internetseite der Gemeinde Mühlenbecker Land unter: <https://www.muehlenbecker-land.de/de/baunutzungsverordnungsplanung/planungsaufgaben/planungsaufgaben/planungsaufgaben> eingestellt. Weiterhin wurden die Unterlagen über das zentrale Internetportal des Landes Brandenburgs unter Bauleitplanung <http://bbp.brandenburg.de/> oder <https://www.vuv-verbund.de/bb> zugänglich gemacht.

- Gemeinde Mühlenbecker Land, den (Siegel) Der Bürgermeister

4. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurde gemäß §4(1) Satz 1 BauGB mit Anschriften von durchgeführt. Zugleich wurde zur Aufklärung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach §2(4) BauGB aufgefordert.

- Gemeinde Mühlenbecker Land, den (Siegel) Der Bürgermeister

5. Die Gemeindeveterversammlung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom mit Begründung einschließlich Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

- Gemeinde Mühlenbecker Land, den (Siegel) Der Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom mit Begründung einschließlich Umweltbericht sowie die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlich bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom bis zum zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3(2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Angabe der Art der verfügbaren Umweltinformationen und dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht festgelegt abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, ortsüblich bekannt gemacht worden. Ergänzend wurden der Inhalt der öffentlichen Bekanntmachung sowie die Unterlagen für die Dauer der öffentlichen Auslegung auf der Internetseite der Gemeinde Mühlenbecker Land unter: <https://www.muehlenbecker-land.de/de/baunutzungsverordnungsplanung/planungsaufgaben/planungsaufgaben/planungsaufgaben> eingestellt. Weiterhin wurden die Unterlagen über das zentrale Internetportal des Landes Brandenburgs unter Bauleitplanung <http://bbp.brandenburg.de/> oder <https://www.vuv-verbund.de/bb> zugänglich gemacht.

- Gemeinde Mühlenbecker Land, den (Siegel) Der Bürgermeister

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. §4(2) BauGB zum Planentwurf und zur Begründung einschließlich Umweltbericht beteiligt worden. Sie wurden mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Zugleich wurden sie gemäß §3(2) BauGB von der Offertage informiert.

- Gemeinde Mühlenbecker Land, den (Siegel) Der Bürgermeister

8. Die Gemeindeveterversammlung hat die öffentlichen und privaten Belange am geprüft und gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

- Gemeinde Mühlenbecker Land, den (Siegel) Der Bürgermeister

9. Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters von und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile gemeinrechtlich eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist eindeutig möglich.

- Hohen Neundorf, den Unterschrift und Siegelabdruck des zugelassenen Vermessers

10. Der Bebauungsplan in der Fassung vom bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wurde am von der Gemeindeveterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht vom zum Bebauungsplan wurde geteilt.

- Gemeinde Mühlenbecker Land, den (Siegel) Der Bürgermeister

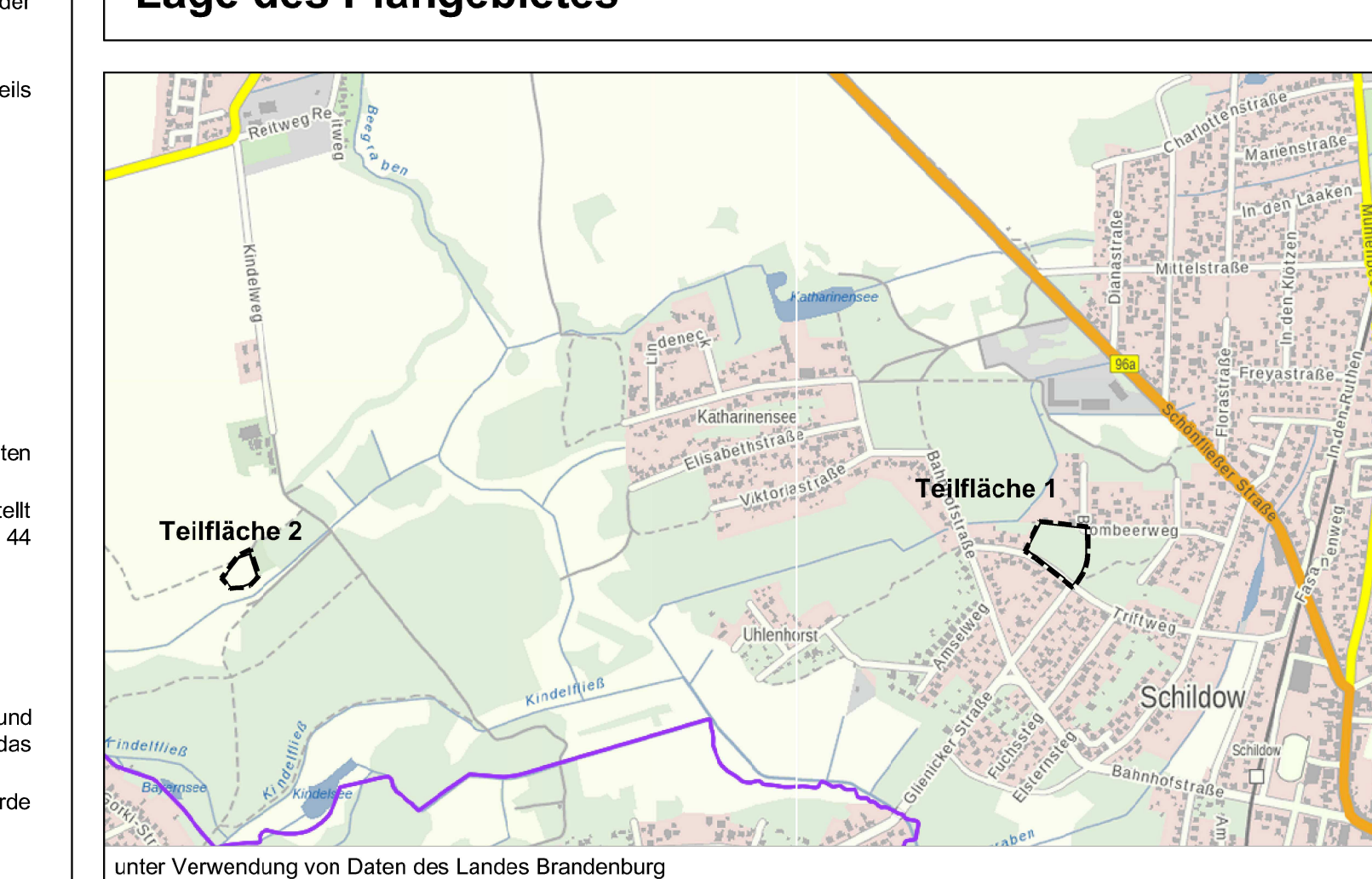
11. **Ausfertigungsmerk:** Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans einschließlich der textlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindeveterversammlung vom übereinstimmen.

- Ausgefertigt den (Unterschrift Hauptverwaltungsbeamter)

12. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach §10a BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt der Gemeinde Mühlenbecker Land ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

- Gemeinde Mühlenbecker Land, den (Siegel) Der Bürgermeister

Lage des Plangebietes



Bebauungsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land GML Nr. 51 "Wohnbebauung und Wald nördlich Triftweg OT Schildow, Aufwertung am Reiterhof Kindelweg OT Schönfließ" gemäß §9 BauGB i.V.m. BauNVO, BbgBO und §8 Abs.2 LwaldG

Vorentwurf Januar 2023

Planverfasser: Dipl.-Ing. Anke Ludewig, - Architektin - Mitglied der Brandenburgischen Architektenkammer

Planungsbüro Ludewig Rosa-Luxemburg-Straße 13
16547 Birkenwerder, Tel. 03303 502916
e-mail ludewig@planungsbueroludewig.de

Planungsbüro Ludewig