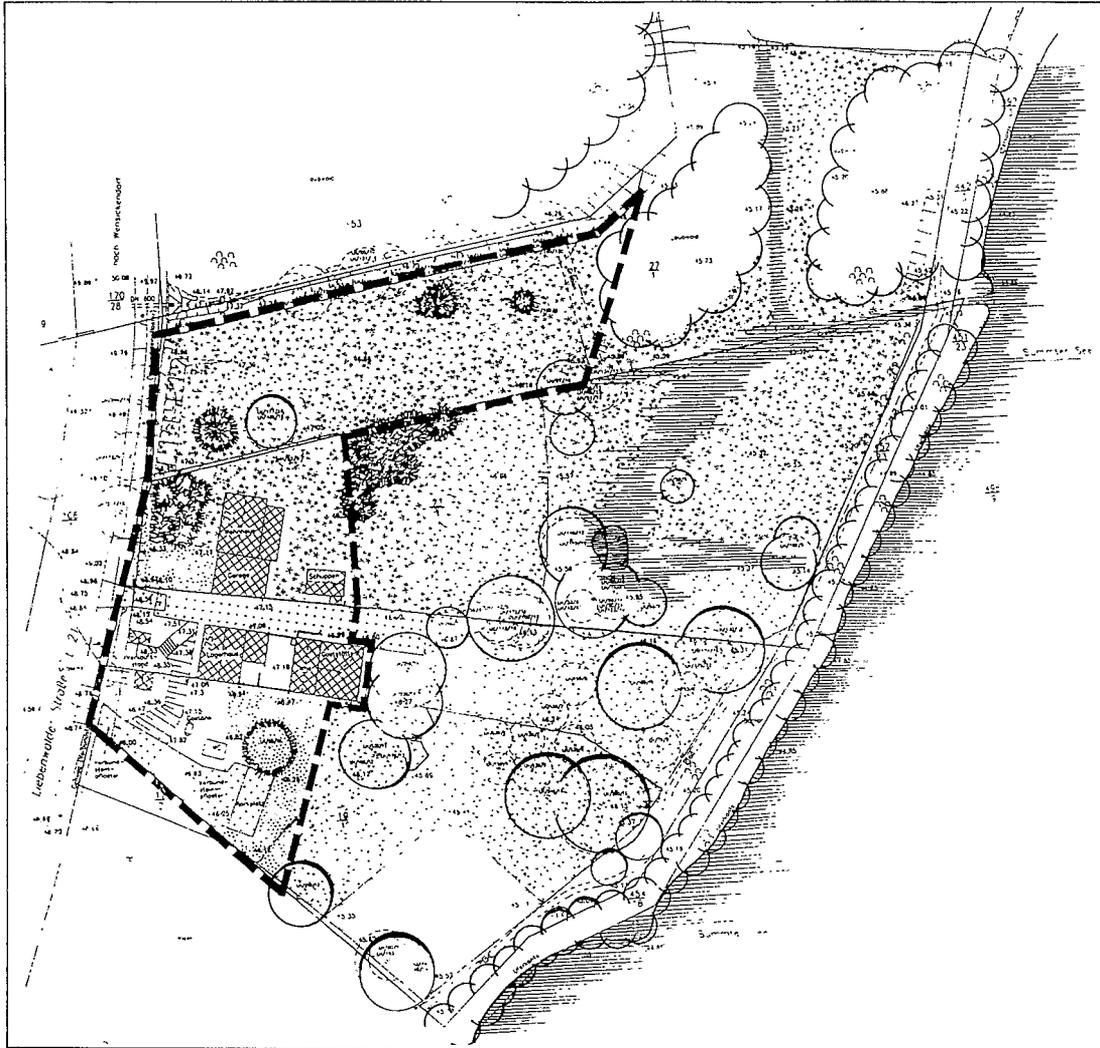


BEBAUUNGSPLAN „AM SUMMTER SEE“ GEMEINDE MÜHLENBECKER LAND, OT MÜHLENBECK; GEMEINDETEIL SUMMT

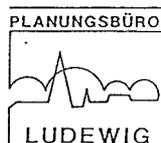


Begründung,
textliche Festsetzungen,
Planzeichnung

SATZUNG

März 2004

mit Einarbeitung der Maßgaben und Auflagen aus dem Prüfvermerk des Bauordnungs-
und Planungsamtes Oranienburg gemäß Beitrittsbeschluss vom 07.12.2004
(Die geänderten bzw. ergänzten Textteile sind kursiv und gestrichelt unterstrichen dargestellt)



Prüf. Maßg.
02-2005

**BEBAUUNGSPLAN „AM SUMMTER SEE“
GEMEINDE MÜHLENBECKER LAND, OT MÜHLENBECK**

planende Gemeinde: Gemeinde Mühlenbecker Land
Liebenwalder Str. 1
16567 Mühlenbeck

Plangrundlage: vermessener Lageplan
ÖbVI Dipl.-Ing. Heinrich Pavonet,
Koblenzer Str. 15-17
16515 Oranienburg)

Planverfasser: Dipl.-Ing. Anke Ludewig, - Architektin -
Mitglied der Brandenburgischen Architektenkammer,
BA 1232-91-1-A

Grünordnung: Dipl. -Ing. Ralf Ludewig, - Landschaftsarchitekt -
Mitglied der Brandenburgischen Architektenkammer,
BA 1320-91-1-L

Planungsbüro Ludewig,
Rosa-Luxemburg-Straße 13
16547 Birkenwerder
Tel.: 03303 502916
Fax: 03303 502917

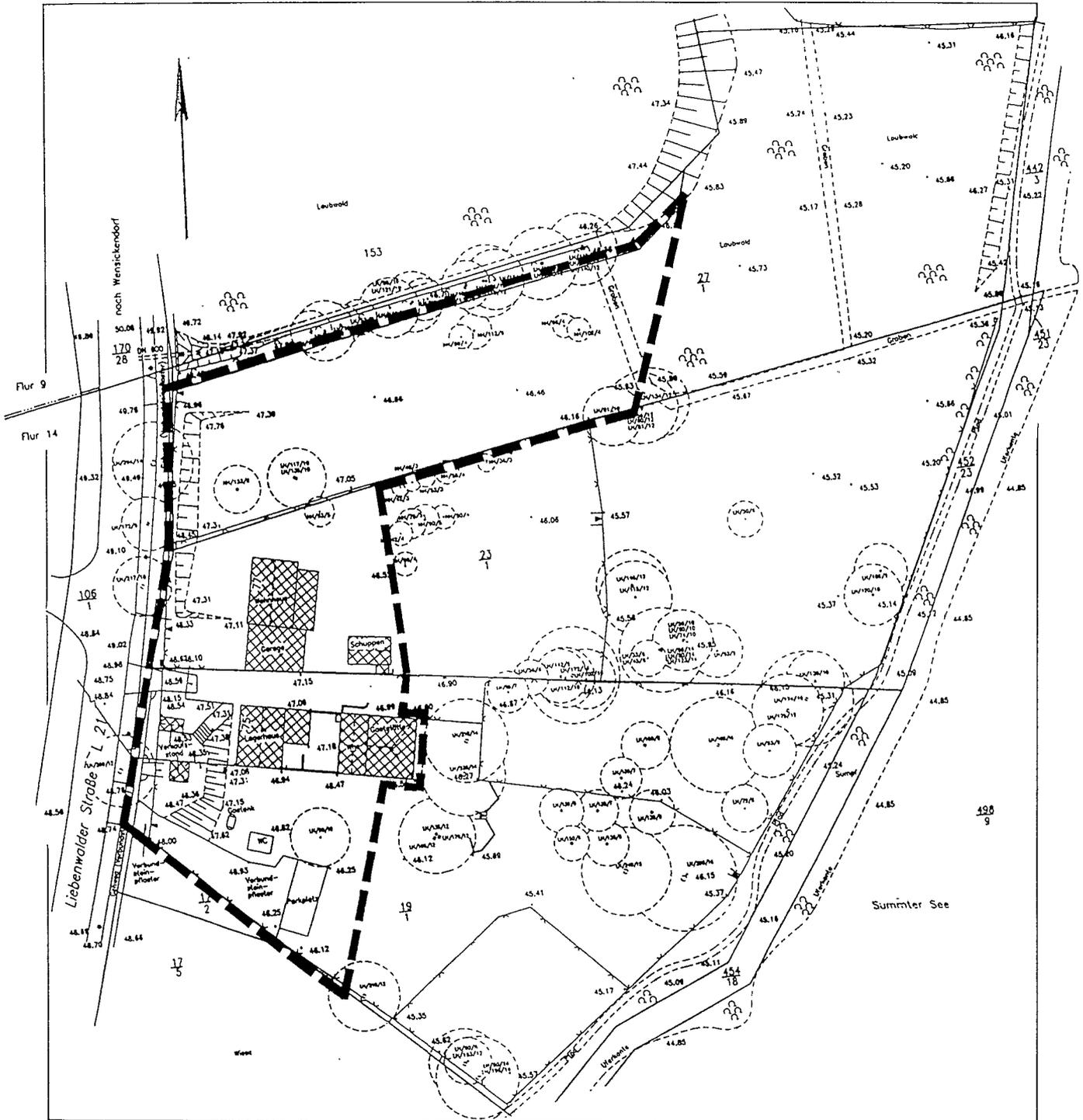
Planungsphase: Satzung

Planungsstand: März 2004
mit Einarbeitung der Maßgaben und Auflagen aus dem Prüfvermerk des
Bauordnungs- und Planungsamtes Oranienburg gemäß Beitrittsbeschluss
vom 07.12.2004 (*Die geänderten bzw. ergänzten Textteile sind kursiv und
gestrichelt unterstrichen dargestellt*)

Begründung

1.	Lage des Plangebietes	3
1.1	Lage des Plangebietes des Bebauungsplanes im Gemeindegebiet	3
1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
2.	Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes - Ziel und Zweck der Planung -	5
3.	Plangrundlage	5
4.	Geltendes Recht und übergeordnete Planung	5
4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
4.2	Regionalplanung	5
4.3	Flächennutzungsplan	6
4.4	Landschaftsplan	6
4.5	Bisher geltendes Recht im Plangebiet	6
4.6	Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	6
4.7	Trinkwasserschutz	7
4.8	Denkmalschutz und Bodendenkmalschutz	7
4.9	Bergrecht	7
5.	Städtebauliche Kennwerte	8
6.	Art der baulichen Nutzung	8
7.	Maß der baulichen Nutzung	9
7.1	Grundflächenzahl	9
7.2	Geschossflächenzahl	9
7.3	Zahl der Vollgeschosse	9
8.	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	10
8.1	Bauweise	10
8.2	Überbaubare Grundstücksfläche	10
9.	Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude	11
10.	Erschließung	11
11.	Ver- und Entsorgung	11
12.	Pflanzbindungen	14
13.	Gestalterische Festsetzungen	15
14.	Grünordnung	16
14.1	Vorbemerkungen	16
14.2	Bestandserfassung	16
14.2.1	Landschaftliche Einordnung / Geomorphologie	16
14.2.2	Geologie und Böden	17
14.2.3	Hydrologie	17
14.2.4	Klima, Lufthygiene	17

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Das Plangebiet umfasst die im beiliegenden Lageplan (Anlage) dargestellte Teilfläche der Flur 14 der Gemarkung Mühlenbeck (Flurstücke 19/1, 23/1, 27/1, alle teilw.) und hat eine Größe von ca. 0,5 ha.

Es ist teilweise mit Wohngebäuden, Nebengebäuden sowie mit einer Gaststätte und einem Imbiss bebaut. Das Plangebiet grenzt im Westen unmittelbar an die Liebenwalder Straße und ist durch diese erschlossen.

Im Norden schließt sich eine waldartig bestockte Fläche an. Östlich des Plangebietes liegen die zu den Plangebietsgrundstücken gehörenden Gartenbereiche.

2 Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes - Ziel und Zweck der Planung -

Gemäß Aufstellungsbeschluss werden folgende Planungsziele für den vorliegenden Bebauungsplan angestrebt:

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes soll im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die vorhandenen Wohngebäude und die gastronomische Nutzung im Plangebiet sollen weiterhin zulässig sein. Das Maß der baulichen Nutzung soll auf eine Grundflächenzahl GRZ 0,25 begrenzt werden. Ein Vollgeschoss und ein weiteres Vollgeschoss als Dachgeschoss sollen zulässig sein. Es soll maximal eine Wohnung je Wohngebäude zuzüglich einer Einliegerwohnung zulässig sein.

Die überbaubare Grundstücksfläche soll so festgesetzt werden, dass eine Vorgartenzone von 5 m von Neubebauung frei bleibt und ein Mindestabstand des Baufeldes von 50m zur Uferlinie des Summter Sees eingehalten wird.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Sicherung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet.

Sofern ein Eingriff in Boden, Natur und Landschaft erfolgt, soll dieser, soweit möglich und angemessen, im Plangebiet ausgeglichen werden.

3 Plangrundlage

Die Planzeichnung wurde auf einer aktuellen Plangrundlage, die durch einen amtlich bestellten Vermessungsingenieur erstellt worden war, angefertigt. Die Geländehöhen entsprechen dem aktuellen Höhen Bezugssystem DHHN 92 und sind somit über NHN angegeben.

4. Geltendes Recht und übergeordnete Planung

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der **gemeinsame Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin**, der mit der Bekanntmachung der diesbezüglichen Verordnung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg vom 20.03.1998 rechtskräftig wurde, stellt für das Plangebiet die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung dar.

Das Plangebiet ist hier als Siedlungsfläche dargestellt.

Mit Schreiben vom 07.08.2002 und 05.05.2003 stimmte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung dem vorliegenden Bebauungsplan zu.

4.2 Regionalplanung

Für die ehemals selbständige Gemeinde Mühlenbeck, heute OT der Gemeinde Mühlenbecker Land, ist die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz / Oberhavel Träger der Regionalplanung. Der Regionalplan I (ReP I) Zentrale Orte / Gemeindefunktionen in der Fassung vom 4. März 1998, Bekanntmachung der Regionalen Planungsgemein-

schaft Prignitz-Oberhavel vom 14. März 1998, weist die ehemals selbständige Gemeinde Mühlenbeck als Selbstversorgerort aus. Der gegenwärtig vorliegende Entwurf des Regionalplanes Prignitz - Oberhavel, Stand 26. Juli 2000, (der alle Teilpläne zusammenfasst) nimmt diese Darstellung auf.

Mit Schreiben vom 24.09.2003 teilte die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel mit, dass das Vorhaben mit den Zielen, Grundsätzen, bzw. mit den in Aufstellung befindlichen Zielen und sonstigen Erfordernissen der Regionalplanung vereinbar ist. Hier heißt es weiter: "Das Plangebiet befindet sich innerhalb der allgemeinen Siedlungsfläche des Regionalplanentwurfes und entspricht damit der Innenentwicklung der Gemeinden. (vgl. 3.4.0.1 ReP-Entwurf). Die beabsichtigten Festsetzungen sichern die gewachsene Siedlungsstruktur und Ortstypik (vgl. 2.1 (19) ReP I)."

4. 3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der ehemals selbständigen Gemeinde Mühlenbeck, heute OT der Gemeinde Mühlenbecker Land, stellt im Plangebiet Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan wird gemäß §8 (2) BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

4. 4. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan enthält gleiche Darstellungen des Plangebietes wie der vorgenannte Flächennutzungsplan.

4.5. Bisher geltendes Recht im Plangebiet

Für das Plangebiet wurde bisher kein verbindlicher Bauleitplan aufgestellt.

4.6 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Das Plangebiet ist im Norden, Osten und Süden vom Landschaftsschutzgebiet "Westbarnim" (Verordnung vom 10.07.1998) umgeben. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes verläuft durch das Gebäude der vorhandenen Gaststätte (auf dem Flurstück 19/1), die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt. Ein vollständig überbauter Flächenanteil des Plangebietes von 50 m² liegt demnach innerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

Das Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung wurde hierzu beteiligt. Mit Schreiben vom 28.11.2003 teilte die Behörde mit, dass der Entwurf des Bebauungsplanes im Überschneidungsbereich (Teilfläche 19/1, Flur 14, Gemarkung Mühlenbeck) mit dem LSG „Westbarnim“ vereinbar ist. Ein weiteres Verfahren ist demnach nicht erforderlich.

Die Fläche des Plangebietes des vorliegenden Bebauungsplanes liegt im übrigen nicht im Geltungsbereich eines Schutzgebietes nach dem Naturschutzrecht, einem Landschaftspark oder einem Schutzgebiet nach der Floren-Faunen-Habitat-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie der EU. Es sind keine geschützten Biotope nach §32 BbgNatschG vorhanden.

4.7 Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone.

Es gelten die allgemeinen wasserrechtlichen Bestimmungen und Anforderungen.

Der Schutz von Menge und Güte des Grundwassers durch Erhalt, Erneuerung und Sicherung ist zu gewährleisten.

Wasserrechtliche Entscheidungen für das Einleiten von Abwasser und Niederschlagswasser in ein Gewässer, die Entnahme von Wasser, bzw. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. verschmutztes Niederschlagswasser von Parkplätzen) sind bei den zuständigen Wasserbehörden auf der Grundlage des WHG und des BbgWG einzuholen.

4.8 Denkmalschutz und Bodendenkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Baudenkmale.

Bodendenkmale sind bisher nicht bekannt.

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt sind folgende Festlegungen des "Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg" vom 22. Juli 1991 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Nr. 20 vom 8. August 1991, Seite 311) einzuhalten:

- Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Bodenverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege (Tel. 033232/36940) oder der unteren Denkmalschutzbehörde (Tel: 03301 / 601351) anzuzeigen (BbgDSchG § 19(1) und (2)).
- Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind für mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (BbgDSchG §19(3)).
- Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig (BbgDSchG §19(4), §20)

Die Bauausführenden sind über diese Festlegungen zu belehren.

Bewegliche Bodendenkmale, die herrenlos sind oder die solange verborgen gewesen sind, daß ihr Eigentümer nicht mehr zu ermitteln ist, werden mit der Entdeckung Eigentum des Landes (BbgDSchG § 20).

Werden archäologische Dokumentationen notwendig, so trägt der Veranlasser der Baumaßnahme nach Maßgabe § 12 BbgDSchG dafür die Verantwortung und die dabei entstehenden Kosten, soweit ihm dies zumutbar ist.

4.9 Bergrecht

Im Bereich des Plangebietes werden keine Flächen durch endgültig stillgelegten Bergbau beansprucht. Im angegebenen Bereich existieren derzeit keine Bergbaubeschränkungsberechtigungen gem. §§7 bis 9 Bundesberggesetz (BbergG) zur Aufsuchung bzw. Gewinnung fester Bodenschätze und es wurde kein Baubeschränkungsgebiet gem. §§107bis 109 BbergG festgestellt.

5. Städtebauliche Kennwerte

Für den Bestand und die vorliegende Planung wurden folgende städtebauliche Kennwerte ermittelt:

Gesamtfläche des Bebauungsplanes		ca. 0,50 ha
	Allgemeines Wohngebiet	private Grünfläche Garten
Bestand	0,3 ha	0,2 ha
Planung	0,5 ha	0,0 ha
Bilanz	+ 0,2 ha	- 0,2 ha

6. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, da dies dem vorhandenen Gebietscharakter entspricht. Neben der Wohnnutzung ist eine Gaststätte mit Imbiss vorhanden.

Eine Gaststätte mit Imbiss ist im allgemeinen Wohngebiet zulässig, wenn sie gebietsversorgend ist, d.h. wenn sie von den Anwohnern im Wohngebiet mehr als nur gelegentlich in Anspruch genommen wird. Da der Standort der Gaststätte mit Imbiss im Plangebiet auch bisher gemäß §4 BauNVO (allgemeines Wohngebiet) zu beurteilen war, ändert sich durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung der Zulässigkeitsstatus der Gaststätte mit Imbiss nicht.

Im allgemeinen Wohngebiet sind neben dem Wohnen alle das Wohnen ergänzenden Funktionen zulässig. Planungserhebliche Konflikte mit umgebenden Nutzung sind hieraus nicht ersichtlich, da das benachbarte Siedlungsgebiet ebenfalls durch Wohn- und Erholungsnutzungen geprägt ist.

Tankstellen werden als nicht zulässig ausgeschlossen, da sie die vorhandene und geplante Wohnnutzung beeinträchtigen könnten und mit dem Ortsbild- und Landschaftsbild des Gebietes angrenzend an den Landschaftsraum des Summter Sees (LSG) nicht vereinbar sind.

Wegen der Beschränkung der GRZ und GFZ i.V.m. der Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse sind sehr große bauliche Anlagen wie größere Gaststätten, Hotels, Läden, Verwaltungen oder sportliche Einrichtungen, von denen gebietsuntypische Störungen ausgehen könnten, kaum realisierbar.

Da auch durch das geringe Maß der baulichen Nutzung der vorhandene Gebietscharakter nochmals unterstrichen wird, schließen sich gemäß §15 BauNVO alle eventuell oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ebenfalls aus, die für ihre Zulässigkeit eines erhöhten Geräuschgrundpegels bedürften, wie er in dichter bebauten Gebieten mitunter vorhanden ist.

Gebietsversorgende Schank- und Speisewirtschaften entsprechen grundsätzlich dem Charakter des Allgemeinen Wohngebietes. Hiervon eventuell ausgehende Beeinträchtigungen sind hinzunehmen, wenn sie nicht gebietsuntypisch sind.

7. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung blieb bezüglich der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) unter den Obergrenzen von §17(1) BauNVO und sichert im Zusammenhang mit der festgesetzten Bauweise und Geschossigkeit die geplante lockere Bebauung mit der ortsüblich starken Durchgrünung.

7.1 Grundflächenzahl

Die GRZ 0,25 ermöglicht 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 ortsübliche lockere Bebauung mit starker Durchgrünung im Plangebiet gesichert werden.

Die festgesetzte GRZ bezieht sich auf die Teile der Grundstücke, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und somit im Bauland liegen. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass zu den Baugrundstücken jeweils noch die Gartenbereiche gehören, die im Landschaftsschutzgebiet außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen, ergibt sich, bezogen auf die jeweiligen Nutzungseinheiten (gesamte Flurstücke) ein sehr geringes Maß der baulichen Nutzung.

Die festgesetzte GRZ berücksichtigt auch das vorhandene Maß der Überbauung, insbesondere auf dem Grundstück der Gaststätte mit Imbiss (Flurstück 19/1 teilweise). (sh. auch unter Grünordnung)

Gemäß §19(4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen für Garagen, Carports und Nebenanlagen um bis zu 50% überschritten werden.

7.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl 0,5 ergibt sich aus der GRZ 0,25 und der Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen. Um sicherzustellen, dass das zweite Vollgeschoss als Dachgeschoss zu gestalten ist, wurden die maximal zulässige Drempehhöhe und die Dachneigung festgesetzt. (sh. auch unter „gestalterische Festsetzungen“)

7.3 Zahl der Vollgeschosse

Der Charakter des Plangebietes wird durch eine Bebauung mit Erd- und Dachgeschoss geprägt. Um diesen Charakter zu erhalten und eine Nutzung des Dachraumes als Vollgeschoss zu ermöglichen, werden maximal 2 Vollgeschosse als zulässig festgesetzt, von denen das zweite als Dachgeschoss zu gestalten ist. Hierdurch wird ein angemessener Entwicklungsspielraum für die zweckentsprechende Nutzbarkeit der Baugrundstücke ermöglicht.

Nach der seit dem 01.09.2003 geltenden Fassung der BbgBO ist jedes Dachgeschoss, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, ein Vollgeschoss.
(Zur Gestaltung des Dachraumes sh. auch unter gestalterische Festsetzungen.)

8. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

8.1 Bauweise

Die Festsetzung der offenen Bauweise sichert eine kleinteilige Bebauung und dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.

Da nur Einzelhäuser zulässig sind und zudem die überbaubare Grundstücksfläche und die zulässige GRZ beschränkt sind, wird die ortsübliche lockere Bebauung für das Plangebiet gesichert.

8.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Das Baufeld wird mit einem Abstand von 5m zur tatsächlichen Straßengrenze der Liebenwalder Straße festgesetzt.

Hierdurch verbleibt eine ausreichend große Fläche für die ortsübliche Vorgartenzone. Zugleich wird der hier vorhandenen Böschung Rechnung getragen. Das Baufeld schließt in seiner Tiefe die vorhandenen Gebäude ein. Da das vorhandene Gebäude der Gaststätte zum Teil im Landschaftsschutzgebiet liegt, schließt das Baufeld mit der Grundfläche dieses Gebäudes auch einen Teil des Landschaftsschutzgebietes (ca. 50 m²) ein. Das Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung wurde hierzu beteiligt. Mit Schreiben vom 28.11.2003 teilte die Behörde mit, dass der Entwurf des Bebauungsplanes im Überschneidungsbereich (Teilfläche 19/1, Flur 14, Gemarkung Mühlenbeck) mit dem LSG „Westbarnim“ vereinbar ist. Ein weiteres Verfahren ist demnach nicht erforderlich.

Auf dem gegenwärtig unbebauten Grundstück 27/1 wird das Baufeld bis zu einer Tiefe von 50m (gemessen an der nördlichen Baufeldgrenze) geführt. Damit kann die Erreichbarkeit von Hauptgebäuden durch Rettungsmittel der Feuerwehr von der Liebenwalder Straße aus gewährleistet werden (vergl. §5 BbgBO).

Nördlich des Plangebietes befindet sich eine Waldfläche, die durch einen Graben vom Plangebiet getrennt ist. Der Wald ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes und darf durch die Nutzungen im Plangebiet nicht beeinträchtigt werden. Bezüglich des Schutzes des Waldes ist das Landeswaldgesetz des Landes Brandenburg zu beachten.

Zu der zum Wald gelegenen Grundstücksgrenze wird das Baufeld mit einem Abstand von 3m festgesetzt.

Für notwendige Feuerungsanlagen im Abstand von weniger als 100m zum Wald sind gemäß §26, Abs.5 LWaldG Feuerstättengenehmigungen bei der unteren Forstbehörde einzuholen.

Die erforderlichen Mindestabstände für Wald gegenüber Nachbargrundstücken regelt §13 LWaldG. Eine Bestimmung über einen Mindestabstand für bauliche Nutzungen, die an Waldflächen heranrücken, ist im LWaldG nicht enthalten. Die unmittelbare Nachbarschaft von Wald und Wohnbaugrundstücken ist im Gemeindegebiet an mehreren Stellen vorhanden. Auch Baumbestand, der nicht unmittelbar zu Waldbeständen gehört, befindet sich in unmittelbarer Nähe oder direkt auf den Baugrundstücken. Auf die Mög-

lichkeit der Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen durch den vorhandenen Waldbestand (z. B. herabfallendes Laub, Zweige, Früchte, Windbruch) wird verwiesen.

9. Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude

Der Ortsteil Summt ist neben den vorhandenen Erholungsnutzungen durch Einfamilienwohnhäuser geprägt. Durch die hieraus entstandenen stabilen Nachbarschaftsverhältnisse hat sich über lange Zeit ein harmonisches Sozialgefüge entwickelt.

Um eine ortsunübliche Wohndichte einschließlich der mit dem ortsunüblichen Mietwohnungsbau verbundenen sozialen Umstrukturierung zu verhindern, wird die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude beschränkt. Bei zwei Wohnungen je Wohnhaus ist die Aufnahme pflegebedürftiger Angehöriger bzw. das generationsübergreifende Wohnen in einem Haus noch möglich, sodass sich aus der Festsetzung keine sozialen Härten ergeben.

10. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Landesstraße 21 (Liebenwalder Straße).

Die Straße ist im Bereich des Plangebietes mit einem Gehweg ausgebaut und stellt eine ausreichende Erschließung dar. Weitere Erschließungsflächen sind nicht erforderlich. Da der Bebauungsplan keine Verkehrsflächen festsetzt, ist er insofern ein einfacher Bebauungsplan gemäß §30(3) BauGB.

Das Brandenburgische Straßenbauamt Eberswalde teilte als Träger der Straßenbaulast mit Schreiben vom 06.10.2003 hierzu mit, dass für die Realisierung des Vorhabens, mit den Anbindungen, die Ausführungsplanung in 3-facher Ausfertigung rechtzeitig vor Baubeginn beim Straßenbauamt einzureichen ist. Die Ausführungsplanung hat auf der Grundlage der RAS-K-1, der RSTO 2001, der RAS-Ew sowie des GD-Leitfadens 2001 zu erfolgen. Unter Beachtung der o. g. Hinweise stimmte das Straßenbaumamt dem Bebauungsplan zu.

11. Ver- und Entsorgung

Für das Plangebiet sind Anschlussmöglichkeiten an die öffentlichen Netze von Strom, Wasser und Abwasser über die Liebenwalder Straße vorhanden. Anträge für Anschlüsse sind rechtzeitig bei den zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen zu stellen. Vor Baubeginn oder beabsichtigten Pflanzungen ist die Lage vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen festzustellen und entsprechend zu berücksichtigen.

Regenentwässerung

Das Regenwasser, welches auf den befestigten Flächen anfällt, ist gemäß den geltenden wasserrechtlichen Bestimmungen im Plangebiet großflächig zu versickern.

Energieversorgung

Die E.DIS Aktiengesellschaft Regionalzentrum Hennigsdorf stimmte dem Vorhaben mit Schreiben vom 02.10.2003 grundsätzlich zu und teilte weiter mit:

"Im Rahmen der beabsichtigten Planungsziele bestätigen wir die Aussage zur stromtechnischen Erschließbarkeit der Wohnflächen und möchten die Gelegenheit gleich nutzen um den späteren Erschließungsträger/Bauherrn auf folgende, uns wichtige Punkte, hinzuweisen:

- Prüfung des vorhandenen Ortsnetzes auf Beeinträchtigung durch geplante Bautätigkeit. (Wichtig auch für Überbauungen durch Straßenbefestigungsarbeiten und Baustellenzufahrten, Baumpflanzungen: Anlegen von Entwässerungsmulden, etc.)
- Schutz / Höhenkorrektur / Umverlegung vorhandener Versorgungsleitungen nach Beantragung durch den Erschließungsträger (Bauherr / Investor / Gemeinde)
- Auf- / Ausbau des Versorgungsnetzes zur Erschließung des Neukunden. Ggf. kann es erforderlich werden, eine weitere Trafostation zu errichten.

Von E.DIS sind in o.g. B-Plangebiet derzeit keine planmäßigen Arbeiten vorgesehen.

Rechtsgrundlage:

- Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Elektrizitätsversorgung von Tarifkunden (AVBEltV), Bundesgesetzblatt Nr. 29/1979, Teil I
- Technische Anschlussbedingungen (TAB)
- Mitbenutzungsrechte an Grundstücken und Bauwerken für Energiefortleitungsanlagen gemäß, Artikel 9, Anlage II des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 zwischen der Bundesrepublik Deutschland und der DDR, die Vereinbarung vom 18.09.1990 und Übergangsregelungen lt. Kapitel V, Sachgebiet 0., Abschnitt 111, Ziffer 4, Buchstabe b der Anlage II
- Bei Erstellung von Grünordnungsplänen sind die Vorschriften DIN 18920, DIN 1998 und ZTV Baum zu beachten und einzuhalten.

Da Energieanlagen nicht überbaut werden dürfen, sind eventuelle Umverlegungs- bzw. Schutzmaßnahmen rechtzeitig mit uns abzustimmen (siehe auch Merkblatt "Kabelschutzanweisung"). Sind Kabel aus Trassen zu entfernen, so sind die entstehenden Kosten durch den Verursacher zu tragen. Diesbezügliche Einzelheiten sind mit uns vertraglich zu vereinbaren. Dieser Verfahrensweg ist auch dann notwendig, wenn zur Zeit unbefestigte Straßen und Gehwege ausgebaut, verändert bzw. befestigt werden sollen.

Die aktuelle Lage unserer Versorgungsleitungen ist rechtzeitig bei unserem Meisterbereich im Regionalzentrum Hennigsdorf, Telefon 033 02 1 88 74 - 260 zu erfragen. Aussagen zum Bestand, sowie Planungen für 110-kV-Freileitungen und erdverlegte Fernwirk-1 Fernmeldeleitungen sind in unserem technischen Büro, Abt. NNS-W Telefon 0331 1 234-2773 zu bekommen.

Beim Konzipieren von Straßen und Wegen ist zu beachten, dass wir im öffentlichen Gelände Trassen für die Verlegung von MS-Kabel benötigen.

Werden keine Gehwege vorgesehen, sind zwischen Straßenkante und Grundstücksgrenzen/ Zäune entsprechende unbefestigte Freistreifen ohne Baumbepflanzung vorzusehen. Eine Kabeltrassenführung unter Straßen, unterhalb befestigter überfahrbarer Mischverkehrsflächen sowie Entwässerungsmulden ist nicht möglich."

Erdgasversorgung

Die EMB Erdgas Mark Brandenburg GmbH teilte mit Schreiben vom 24.10.2003 mit, dass durch das Vorhaben Leitungen und Anlagen der EMB berührt werden. In dem der Stellungnahme beiliegenden Plan waren Versorgungsleitungen der EMB entlang der Liebenwalder Straße sowie ein Hausanschluss an einem vorhandenen Gebäude im Plangebiet dargestellt.

Vor Baubeginn ist eine Vororteinweisung erforderlich. Im Bereich der Gasleitungen ist Handschachtung gefordert. Innerhalb des Schutzstreifens der Leitungen ist eine Überbauung sowie die Bepflanzung mit tiefwurzelnden Gewächsen nicht zulässig.

Telekommunikation

Deutsche Telekom AG, T-Com, Technik teilte mit Schreiben vom: 23.09.2003 mit, dass sich im Plangebiet Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Deutschen Telekom AG befinden. In dem der Stellungnahme beiliegenden Plan waren Telekommunikationsleitungen entlang der Liebenwalder Straße sowie Hausanschlüsse der vorhandenen Gebäude im Plangebiet dargestellt.

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe unserer Tk-Linien ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom Bezirksbüro Netze 27, Martin- Ebell-Str.15, 16816 Neuruppin (Besucheranschrift), Tel.: (0331) 666-7160 in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen u. die Bauausführenden immer die "Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom AG bei Arbeiten anderer (Kabelschutzanweisung)" beachten, um Schäden am Eigentum der Deutschen Telekom zu vermeiden.

Zur eventuellen Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude wird ein Anschluss an das vorhandene Telekommunikationsnetz bzw. die Verlegung neuer Tk-Linien erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Technik Niederlassung Potsdam, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf (Postanschrift), so früh wie möglich – mögso früh wie möglich – möglichst schriftlich angezeigt werden.

Trinkwasserversorgung (Stellungnahme des Landkreises Oberhavel vom 21.10.2003)

"Entsprechend Trinkwasserverordnung 2001 ist die Inbetriebnahme von Rohrnetzerweiterungen spätestens 4 Wochen vor Inbetriebnahme beim Gesundheitsamt anzuzeigen.

Wasserversorgungsleitungen einschließlich des dazugehörigen Leitungsnetzes, aus denen auf festen Leitungswegen an Anschlussnehmer Wasser für den menschlichen Gebrauch abgegeben wird, unterliegen der Untersuchungspflicht.

Das Wasser ist mikrobiologisch untersuchen zu lassen.

Die Untersuchung hat in einer von der obersten Landesgesundheitsbehörde zugelassenen Untersuchungsstelle zu erfolgen.

Eine Kopie der Niederschrift des Untersuchungsergebnisses ist vor Inbetriebnahme der Netzerneuerung/ -erweiterung innerhalb von 2 Wochen nach dem Zeitpunkt der Untersuchung dem Gesundheitsamt zu übersenden." (Rechtsgrundlage: Trinkwasserverordnung 2001)

Löschwasserversorgung (Stellungnahme des Landkreises Oberhavel vom 21.10.2003)
"Die Löschwasserversorgung ist entsprechend des Brandschutzgesetzes vom 09.03.1994 des Landes Brandenburg unter Berücksichtigung des Regelwerkes "Wasserversorgung" Rohrnetz / Löschwasser, Arbeitsblatt 405, zu gewährleisten.
Für die Gewährleistung einer schnellen und intensiven Brandbekämpfung sind mindestens 48 m³ Löschwasser pro Stunde für die Dauer von mindestens 2 Stunden nachzuweisen. Die Löschwasserentnahmestellen sollten untereinander nicht mehr als 100 bis 120m entfernt sein. Die Entfernung der Löschwasserentnahmestellen zum Objekt sollte 300m nicht überschreiten."

Graben

Der Wasser- und Bodenverband "Schnelle Havel" wies in seiner Stellungnahme vom 18.09.2003 auf Folgendes hin:

"Im nördlichen Bereich des Plangebietes verläuft ein kleinerer Entwässerungsgraben. Soweit Einzäunungen des Plangebietes in diesem Bereich vorgesehen werden, sind diese so anzuordnen, dass der Graben außerhalb der Einzäunung verbleibt."

12. Pflanzbindungen

Die Pflanzbindungen innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie die weiteren Pflanzbindungen auf dem Flurstück 27/1 dienen dem Ausgleich des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft, den der Bebauungsplan auf demselben Grundstück vorbereitet. Damit wird unmittelbar dem Verursacherprinzip entsprochen. Die **festgesetzte Pflanzbindungsfläche** hat eine Größe von ca. 600 m². Bei einem hochstämmigen Obstbaum je 66 m² bebauter Grundfläche (790:66=12) sind auf dieser Fläche 12 Obstbäume zu pflanzen.

Die Festsetzung zur **Pflanzbindung auf den übrigen Grundstücksflächen** bezieht sich beim Flurstück 27/1 ebenfalls auf die bebauten Grundflächen.

Bei 1 Obstbaum je 263m² bebauter Grundfläche ergeben sich hieraus nochmals (790:3=3) 3 zu pflanzende Obstbäume. Damit sind somit auf der Teilfläche des Flurstückes 27/1 insgesamt 15 Obstbäume als Ausgleich für den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft zu pflanzen.

Die Bewertung des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft erfolgt unter Punkt 14 Grünordnung.

Die festgesetzten Pflanzbindungen auf den übrigen Grundstücksflächen dienen der Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes. Die Festsetzung trägt der Lage des Plangebietes unmittelbar am Landschaftsschutzgebiet Rechnung. Die Obstbäume sind Bestandteil einer typischen Gartengestaltung und sollen zukünftig den Charakter des Siedlungsteiles prägen.

In Abhängigkeit von der Grundstücksgröße ergibt sich hiernach die Zahl der zu pflanzenden Obstbäume wie folgt:

anzurechnende Grundstücksgröße 500m ² bis <u>unter</u> 1.000 m ² :	1 Obstbaum
anzurechnende Grundstücksgröße 1.000m ² bis <u>unter</u> 1.500 m ² :	2 Obstbäume
anzurechnende Grundstücksgröße 1.500m ² bis <u>unter</u> 2.000 m ² :	3 Obstbäume

u.s.w.

Damit ist eine zweckentsprechende Nutzbarkeit der Baugrundstücke trotz Pflanzbindung gegeben. Vorhandene Bäume werden auf die Anzahl angerechnet, da auch durch ihren Erhalt das angestrebte städtebauliche Ziel erreicht werden kann. Auf den Grundstücken, auf denen die Festsetzung nicht dem ökologischen Ausgleich sondern dem Schutz und der Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes dient, sind bereits ausreichend viele Bäume vorhanden. Da auch mit dem Erhalt des entsprechenden Baumbestandes die Pflanzbindung erfüllt werden kann, ist der Eingriff in das private Eigentum hier gering. Aufgrund der Lage des Plangebietes unmittelbar am Landschaftsschutzgebiet und durch die Ortsrandlage ist die Festsetzung angemessen.

13. Gestalterische Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden getroffen, sofern dies für den Erhalt und Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, das durch den Gartensiedlungscharakter, ein geringes Gesamtmaß der Versiegelung und kleinteilige Bebauung mit geringer Bebauungsdichte geprägt ist, erforderlich ist.

Für die Gebäude betrifft dies insbesondere die Dachform und -neigung.

Es wurde ein Spielraum von Dachformen und Neigungen festgesetzt, der der Typik der märkischen Siedlungsgebiete entspricht.

Zugleich bestimmen die festgesetzte Dachgeometrie, das zulässige zweite Vollgeschoss im Dach soweit, dass die städtebauliche Wirkung als Dachgeschoss gewährleistet wird. Damit wird sichergestellt, dass sich die geplante Bebauung in das umgebende Siedlungs- und Landschaftsbild einfügt, das durch Gebäude mit einem Erdgeschoss und zum Teil einem zusätzlichen Dachgeschoss geprägt ist.

Für Gebäude mit nur einem Vollgeschoss wurde die Dachneigung und Gestaltung nicht festgesetzt, da von eingeschossigen Gebäuden ohne Vollgeschoss im Dachraum wegen ihrer geringen Höhe keine erheblich nachteiligen städtebaulichen Wirkungen auf die Umgebung ausgehen können. Vergleichbare eingeschossige Baukörper mit geringen Dachneigungen sind in der näheren Umgebung des Plangebietes sowie im Plangebiet selbst bereits vorhanden.

14. Grünordnung

14.1 Vorbemerkungen

Nach §21 BNatSchG ist in der Bauleitplanung über Festsetzungen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zur ersatzweisen Kompensation von Beeinträchtigungen, die von dem vom Bauleitplan ermöglichten Eingriff in Natur und Landschaft ausgehen, abwägend zu entscheiden.

Gemäß dem BbgNatSchG i.V.m. dem Gesetz zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18. Dezember 1997 (GVBl.I S. 124) ist im Falle der Aufstellung eines Bebauungsplanes ein Grünordnungsplan für die Beurteilung des Eingriffes in Natur und Landschaft und der erforderlichen Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht mehr zwingend erforderlich.

Die Darlegung bezüglich des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft sowie der Ausgleichsmaßnahmen durch die vorliegende Bebauungsplanung erfolgt im Rahmen dieser Begründung.

Der Ausgleich ist zeitnah zum tatsächlichen Eingriff in Natur und Landschaft durchzuführen.

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen ist dem Bauordnungsamt und der uNB des Landkreises Oberhavel anzuzeigen. Gem. §16 BbgNatschG werden die Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Eingriffs- und Kompensationskataster (EKIS) erfasst.

14.2 Bestandserfassung

14.2.1 Landschaftliche Einordnung / Geomorphologie

Das Plangebiet befindet sich im Westteil der Barnim-Grundmoränenfläche im Übergangsbereich von einer die Grundmoräne überdeckenden Dünenfläche zur verlandeten Uferniederung eines ehemaligen Toteisblocks (Summter See).

Das Gelände fällt von der als Damm aufgeschütteten Liebenwalder Chaussee nach Osten, zum See hin, sanft ab.

Nördlich des Plangebietes erstreckt sich eine mischwaldbestockte Düne von West nach Ost, die ca. 40m vor dem See in einer ca. 2m hohen Hangböschung endet.

Östlich des Plangebietes befinden sich die ehemaligen Uferwiesen, die teilweise von Erlenaufwuchs, teilweise (im Umfeld der Gaststätte) von Großbäumen Kastanien, Linden, Spitzahorn und Birken bewachsen sind. Die einst biotopvielfältigen Uferwiesen sind nicht mehr bewirtschaftet und sukzessieren nun zu nährstoffreichen frischen Laubwaldbeständen. Gegenwärtig ist der nährstoffreiche humose Boden von Brennessel- und Goldrutenfluren überwachsen. Der eigentliche Uferstreifen scheint in seiner gegenwärtigen Situation nicht durch Verlandung entstanden zu sein. Es fehlen Röhricht und Erlenbruch, wenngleich sich auch im direkten Uferbereich ein 5 bis 10m breiter Saum aus Erlenbäumen befindet. Direkt neben diesem Gehölzsaum führt ein schmaler Uferweg, der Bestandteil eines um den Summter See führenden Wanderweges ist.

Südlich des Plangebietes erstrecken sich zwischen der Landstraße und dem Seeufer nur noch die Niederungsbereiche sofern sie nicht für Parkplätze aufgeschüttet wurden.

Westlich der Liebenwalder Chaussee befinden sich auf einer Dünenfläche die Siedlungsflächen des Ortsteiles Summt.

14.2.2 Geologie und Böden

Das Plangebiet ist überwiegend eben und liegt ca. 47m ü.NHN. Im Bereich des Flurstückes 27/1 und im nördlichen Teil des Flurstückes 23/1 ist zur Liebenwalder Straße hin eine Böschung vorhanden. Im Bereich der vorhandenen Grundstückszufahrten ist das Gelände jedoch nahezu eben, sodass die Erschließung der Grundstücke problemlos möglich ist.

Das Plangebiet ist durch leicht gelagerte Feinsande geprägt. Nur in den oberen 30cm ist der podsolige Boden humos.

Der **Boden**, ein nur wenig lehmiger Sandboden, gehört mit einer Ackerzahl von unter 30 zu den ärmsten Böden der Region.

14.2.3 Hydrologie

Das Plangebiet entwässert in Richtung Summter See, d.h. nach Ost. Der unbedeckte Grundwasserabstand beträgt zwischen 3m (im Westteil des Plangebietes) und 1m (im Ostteil des Plangebietes). Der Geschütztheitsgrad des Grundwassers ist gering. Die Grundwasserfließrichtung im 2.Grundwasserleiter ist allerdings eher Süd bis Südwest.

14.2.4 Klima, Lufthygiene

Klimatisch ist Mühlenbeck 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 550 mm.

Das Plangebiet befindet sich in einem kleinklimatisch entlasteten Gebiet. Es ist umgeben von gering bebauten Bereichen und wird vor allem aus Westen von Frischluft durchzogen.

14.2.5 Biotope und Arten

Im Plangebiet kommen keine in Brandenburg seltenen, gefährdeten oder besonders geschützten Biotoptypen vor. Im Rahmen der Bestandserfassung wurden keine Anzeichen für ein Vorkommen von wildlebenden Tierarten beobachtet, die nicht regelmäßig zum Inventar der kartierten Biotoptypen gehören.

14.2.6 Analyse der vorhandenen baulichen Nutzungen und der Biotoptypen auf den einzelnen Grundstücken im Plangebiet

Flurstück 27/1 (Norden des Plangebietes)

Der im Plangebiet befindliche westliche Teil des Flurstücks 27/1 ist unbebaut und unversiegelt. Bis nach 1990 befand sich hier ein Wohnhaus.

Nur wenige Bäume, 4 Rotfichten und eine Birke stehen auf der Fläche. Die Fläche ist ein früheres Wohnbaugrundstück, das heute den Charakter einer aufgelassene Gartennutzung hat und mittlerweile von nitrophiler Ruderalflur (**10121 Dörfliche Ruderalflur**) bewachsen ist.

Während im trockeneren Westteil des Grundstücks Calamagrostisbestände überwiegen, finden sich im Ostteil des Grundstücks vor allem dichte Goldruten- und Brenneselbestände.

Das Gelände fällt von West nach Ost um ca. 1m. Der Boden ist trocken und sandig. Von der nördlich des Grundstücks angrenzenden waldbestockten Düne ist es durch einen künstlichen Graben getrennt, der westlich der Liebenwalder Straße befindliche Flächen und die Straße selbst entwässern soll. Der Graben selbst (außerhalb des Plangebietes) führt jedoch nur westlich und in den ersten 20m östlich der Straße Wasser und versiegt dann (Anfang April 2003). Erst 20m östlich des Plangebietes ist der Grundwassereinfluss wieder spürbar.

Der östlich des Plangebietes befindliche Erlenwald deutet auf permanent hohen Grundwasserstand hin. Der Erlenwald selbst ist jedoch kein Erlenbruch, was darauf schließen lässt, dass er an Stelle aufgelassener Uferwiesen aufgewachsen ist. Auch der östlich des Plangebietes direkt am Ufer befindliche Erlensaum ist offensichtlich nicht durch Verlandung des Seeufers, sondern durch Bewuchs einstiger Uferwiesen entstanden. Erlenbruchartige Krautschicht fehlt.

Bilanz:

2125m² dörfliche Ruderalflur

2125m² Summe

Versiegelung vorhanden 0%

Flurstück 23/1 (Mitte des Plangebietes)

Flurstück 23/1 ist mit einem Wohnhaus, einer angebauten Doppelgarage und einem Schuppen bebaut und im übrigen weitgehend unversiegelt. Im Vorgarten beginnen Zierkoniferen dicht aufzuwachsen. Gleiches gilt für den gebäudenahen Bereich an der nördlichen Grundstücksgrenze. Hier finden sich einzelne Rotfichten, die bereits unter die BaumschutzVO fallen. Die Grundstücksteile östlich des Gebäudes sind früher als Wiese mit vereinzelt Obstbäumen genutzt worden, heute sind sie nach Bbg. Kartierungsschlüssel als **10121 Dörfliche Ruderalflur** anzusprechen. Das Gelände fällt nach Ost hin ab. Erst 45m östlich der Plangebietsgrenze ist direkter Grundwassereinfluss spürbar. Hier befindet sich auch ein Kleingewässer (geschütztes Biotop).

Bilanz:

235 m² überbaut

120 m² Zufahrt Rasen

150 m² Koniferenpflanzung

478 m² dörfliche Ruderalflur

983.m² Summe

Versiegelung 24%

Flurstück 19/1 (Süden des Plangebietes)

Flurstück 19/1 im Süden des Plangebietes ist stark überbaut.

Am Nordrand des Grundstücks führt eine teilversiegelte vegetationsfreie Zufahrt (252m²) zu den hinteren Grundstücksteilen, die außerhalb des Plangebietes liegen.

Der Gebäudekomplex von 10m x 30m ist vollständig überbaut mit einem Lagergebäude, einem als Gaststätte genutzten Gebäude und einem kleinen dazwischenliegenden Hof (300m²).

Eine 315m² große Fläche entlang der Straße ist erheblich aufgeschüttet und zu großen Teilen mit Imbissgebäuden und Überdachungen überbaut.

Am Südrand des Plangebietes führt eine mit Verbundpflaster versiegelte Zufahrt zu den zum Grundstück gehörigen Stellplätzen, die ebenfalls gepflastert und damit weitgehend versiegelt sind.

Der im Südosten des Plangebietes befindliche Teil des Flurstücks 19/1 und die angrenzenden Grundstücksteile sind als Wiese angelegt, bepflanzt oder mit diversen Garten-Einbauten überbaut. In diesem Grundstücksteil stehen einige große und landschaftlich wirksame Laubbäume, innerhalb des Plangebietes jedoch nur eine große Rotkiefer.

Bilanz:

124 m ² Gaststätte und Whs	durch Gebäude überbaut	
100 m ² Lager und Anbau	durch Gebäude überbaut	
150 m ² Imbiss	durch Gebäude überbaut	
60 m ² Stellplätze	gepflasterte und versiegelte Flächen	
217 m ² Zufahrt Südseite	gepflasterte und versiegelte Flächen	
250 m ² Zufahrt Nordseite	teilversiegelte Fläche (50% angerechnet)	
<u>773 m² Rasen / Ziergehölze</u>	<u>unversiegelt</u>	
1674 m ² Summe		Versiegelung 46%

GRZ Hauptgebäude: 0,13

Versiegelungsbilanz Plangebiet vorhanden gesamt:

1011 m ² Gesamtfläche Versiegelung	
4782 m ² Gesamtfläche Plangebiet	Versiegelung 21%

14.2.7 Biotoptypenkartierung



14.2.8 Baumschutz

Die im Plangebiet vorhandenen Bäume unterliegen der Baumschutzverordnung. Das Beseitigen von Bäumen mit einem Stammumfang von 30 cm in 1,30m Höhe, ihre wesentliche Veränderung oder andere Maßnahmen, die zu ihrer Beeinträchtigung führen können, bedürfen der Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde. Gegebenenfalls ist Ausgleich nach der Baumschutzverordnung zu leisten. Für Obstbäume gilt die Baumschutzverordnung nicht. (zu Obstbäumen sh. unter Pflanzbindungen)

14.2.9 Landschaftsbild

Die Beurteilung des Landschaftsbildes erfolgt anhand folgender Kriterien (AUHAGEN 1994) :

- Erkennbarkeit des Naturraumes
- Gliederung des Siedlungskörpers
- Landschaftstypische und / oder gestalterisch wertvolle Einzelelemente
- Identitätsstiftende oder großräumige Sichtbeziehungen

Das Plangebiet befindet sich im Weichbild des Siedlungsbereiches. Das zu erwartende Landschaftsbild wäre durch die weitere Entwicklung der baulichen Nutzungen auf den bereits bebauten Grundstücken sowie durch eine eventuelle Gartennutzung auf dem Flurstück 27/1 (teilw) geprägt worden. Das Plangebiet ist von 3 Seiten von Grünräumen umgeben und von der 4. Seite grenzt es an eine Straße mit gegenüberliegender Siedlungsbebauung. Es ist zur umgebenden Landschaft hin nach Süd und Ost teilweise wirksam.

Die vorhandene ein- bis zweigeschossige Bebauung, fügt sich gut in das Landschaftsbild ein, wenn

- eine ausreichende Vorgartenzone freigehalten wird,
- ein ausreichend großer Grundstücksanteil unbebaut bleibt und begrünt ist,
- Hochstämmige einheimische standortgerechte Bäume die Gebäude einfassen

Die teilweise vorhandene Eingrünung durch hochstämmige Obstbäume sollte weiterentwickelt werden, da hierdurch für den kleinen Siedlungsteil des Plangebietes eine ortsübliche Grüngestaltung mit Gartencharakter gesichert wird.

Ein zweites Vollgeschoss sollte nur dann zugelassen werden, wenn es als Dachgeschoss gestaltet wird. Für diese dann entsprechend größeren Dachgeschosse sind gestalterische Festsetzungen zu treffen, die eine Ausführung des zweiten Vollgeschosses im Dachraum sichern.

Für eingeschossige Gebäude sind derartige Festsetzungen nicht erforderlich, da sie eine geringere Höhe haben und ihre städtebauliche Wirkung, insbesondere zum Landschaftsraum hin, geringer ist. Im Plangebiet und dessen Umgebung sind bereits eingeschossige Gebäude mit geringen Dachneigungen vorhanden, so dass eine ortsübliche Bebauung ausschließlich mit Steildächern nicht abgeleitet werden kann.

14.3 Ermittlung des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft, der durch den Bebauungsplan neu vorbereitet wird

Ein auszugleichender Eingriff im Sinne des Naturschutzrechtes erfolgt im Plangebiet nur auf dem Flurstück 27/1 (teilweise). Auf den übrigen Grundstücken ist bereits eine entsprechende bauliche Nutzung vorhanden bzw. zulässig.

Das Flurstück 27/1 (teilweise) war früher bereits durch eine Wohnbebauung genutzt worden. Nach dem Abriss des Gebäudes, das sich im rückwärtigen Grundstücksteil befand, hat das Grundstück den Charakter eines Gartens mit aufgelassener Nutzung. Geht man von einer gegenwärtig zulässigen Nutzung als Garten aus, so wäre neben der saisonalen gärtnerischen Bewirtschaftung höchstens die Errichtung eines Geräteschuppens oder einer Gartenlaube mit geringer Grundfläche zulässig. Im Verhältnis dazu stellt die gemäß Bebauungsplan nun zulässige Nutzung als Baugrundstück in einem Allgemeinen Wohngebiet eine Vergrößerung des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft dar.

Neben der ganzjährigen Nutzung des Grundstückes durch Menschen stellt vor allem die nun zulässige Bebauung einen ökologischen Eingriff dar. Neben der möglichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ergibt sich der Eingriff hier vor allem auch aus der zulässigen größeren Versiegelung.

Ermittlung der maximal möglichen Versiegelung auf dem Flurstück 27/1

	Allgemeines Wohngebiet	Garten	Gesamt
Bestand	0,00 ha	0,21 ha	0,21 ha
Planung	0,21 ha	0,00 ha	0,21 ha
Bilanz	+ 0,21 ha	- 0,21 ha	*/-0
max. mögliche Versiegelung	0,21 x 0,375* = 0,079 ha = 790 m ²	0,21 x 0,05** = 0,105 ha = 105 m ²	685 m²

* bei GRZ 0,25 + 50% Überschreitung für Nebenanlagen gem. §19(4)BauNVO = GRZ 0,375

** für die Gartennutzung wurde von der Möglichkeit ausgegangen, eine Gartenlaube, einen Geräteschuppen, ein Gewächshaus, einen Sitzplatz u. ä. zu errichten.

maximal zusätzlich zu versiegelnde Fläche 685 m²

Ermittlung der Gartenfläche, die nicht neu überbaut werden darf:

$$2.100 \text{ m}^2 - 685 \text{ m}^2 = 1.415 \text{ m}^2$$

davon Fläche zum Anpflanzen von Obstbäumen 600 m²

14.4 Bewertung des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft,

Der Eingriff in Boden, Natur und Landschaft, den die vorliegende Bauleitplanung vorbereitet, ergibt sich daraus, dass eine Teilfläche im Plangebiet (Flurst. 27/1 teilw.), die gegenwärtig lediglich als Garten nutzbar ist, nun einer Nutzung als Wohngebietsfläche zugeführt wird. Dabei bleibt außer acht, dass bis zum Abriss des auf dem Grundstück

vorhanden gewesenen Wohnhauses (ca. 1993) bereits schon einmal eine Wohnbau-
nutzung zulässig gewesen war.

Zu bewerten ist der durch die Bauleitplanung zusätzlich zulässig gewordene Eingriff.

Qualitativ ergibt sich durch die größere Nutzungsintensität der Fläche, insbesondere durch bisher nicht zulässige bauliche Nutzung, ein vergrößerter Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Flora, Fauna sowie Orts- und Landschaftsbild.

Quantifiziert wird der Eingriff durch das zulässige Maß der baulichen Nutzung, das mit einer GRZ 0,25 festgesetzt wird. Gemäß §19(4) BauNVO ergibt sich eine zulässige Überschreitung der GRZ für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen, die bei der Beurteilung des vorbereiteten ökologischen Eingriffes mit zu berücksichtigen ist. Auch im Zusammenhang mit der bisherigen zulässigen Gartennutzung war in gewissem Umfang die Errichtung hierzu gehöriger baulicher Anlagen möglich. Zugleich war das regelmäßige Umbrechen des Bodens zulässig, was kurzzeitig zur Beseitigung der vorhandenen Vegetation geführt hätte. Die Fläche hätte mit einer beschränkten Artenvielfalt von Kulturpflanzen bestellt werden können, was eine geringe Diversität zur Folge hat.

Das Aufbringen von Pflanzenschutz- und Düngemitteln stellte weitere bisher zulässige Eingriffe dar. Diese Tatsache mindert den durch die Bauleitplanung zusätzlich verursachten Eingriff.

14.5 Flächen- und schutzgutbezogene Eingriffsbewertung

Schutzgut	Art des Eingriffs / der Auswirkung	Betroffene Fläche	Maßnahmenbeschreibung Vermeidung / Minimierung / Ausgleich
Boden	Verlust an Offenfläche durch Überbauung mit Gebäuden und Oberflächenbefestigungen	max.685 m ²	M – durch Festsetzung der GRZ 0,25 (zuzüglich 50% Überschreitung gemäß §19(4) BauNVO verbleibt ein Anteil von 1.415 m ² Gartenfläche, auf dem eine zusätzlichen Bebauung durch den Bebauungsplan nicht ermöglicht wird M – durch Festsetzung von Baugrenzen, offener Bauweise, nur EH A – Festsetzung von ca. 600 m ² Pflanzbindungsfläche Obstgarten
	Belastung der Flächen (gesamt) durch Befahren, Lagerung, Baubetrieb während der Errichtung der Anlage	max 2.100 m ²	V – Schutz der ökologischen Ausgleichsflächen in der Bauphase M – durch Sicherung und Schutz des Oberbodens während der Bauzeit in Mieten
+Wasser/ Grundwasser	Verlust an versickerungsfähiger Fläche durch Bebauung (Gebäude, Oberflächenbefestigungen)	max 685 m ²	M – durch Festsetzung der GRZ verbleibt ein ausreichend großer Flächenanteil zur Regenwasserversickerung auf dem Baugrundstücken A – durch Einleitung der Dachwässer auf bewachsene unversiegelte Flächen auf dem Baugrundstück A – Verbesserung der Wasserrückhaltung durch Pflanzungen von Obstbäumen
Biotop- und Arten- schutz	Schädigung der Biotope durch Überfahren, Lagerung von Baustoffen, oder fahrlässigen Umgang mit Schmier- und Treibstoffen während der Bauphase	max.2.100 m ²	V - Sicherung der nicht zwingend zum Bauen benötigten Flächen durch Bauzäune V - Sicherung der geplanten Pflanzbindungsflächen und des geplanten Waldes durch Zäunung während der Bauphase M – Flächenausweisung für Baustelleneinrichtungen und Baustofflager M – Rücksichtnahmegebote in den Ausschreibungsunterlagen
	Störung der Fauna und Flora durch betriebsbedingte Wohnnutzung	max.2.100 m ²	V – durch geringe Nutzungsdichte M – durch Festsetzung von Pflanzbindungsflächen A – durch Schaffung neuer Biotope und Erhöhung der Biotopdiversität durch Pflanzbindungen für Obstbäume
	Verlust an Lebensräumen für Pflanzen und Tiere durch Bebauung und Oberflächenbefestigungen	max. 685 m ²	V – durch geringe Nutzungsdichte M – durch Festsetzung von Pflanzbindungsflächen A – durch Schaffung hoher Biotopdiversität (Obstgarten)

Klima/ Luft	mögliche Veränderung der kleinklimatischen Verhältnisse (Erhöhung der Wärmespeicherkapazität)	max. 685 m ²	V – durch Festsetzung geringer möglicher Versiegelung durch geringe GRZ A – Verschattung und Feuchtespeicherung durch Baumpflanzungen
	Voraussichtliche Veränderung der Luftaustauschverhältnisse bzw. Luftfeuchte	max. 685 m ²	V – durch Festsetzung geringer möglicher Versiegelung durch geringe GRZ M – Verschattung und Feuchtespeicherung durch Baumpflanzungen
Land-schaftsbild	Heranrücken der Wohnbebauung an den Landschaftsraum	Gesamt	V – nicht möglich, Eingriff jedoch sehr gering M – Ausbildung einer siedlungstypischen Eingrünung durch Pflanzbindung für Obstbäume
	Störung des Landschaftsbildes durch Haupt- und Nebengebäude	max. 685 m ²	A – Festsetzung von Pflanzbindungen zur Eingrünung, Beschränkung der GRZ, der Zahl der Vollgeschosse i. V. m. Festsetzung der Dachform, Drempehhöhe und Dachneigung ab dem 2. Vollgeschoss

14.6 Zusammenfassende Eingriffsbilanzierung

Der auszugleichende Eingriff in Boden, Natur und Landschaft auf dem Flurstück 27/1 (teilweise) ergibt sich aus der Wiederherstellung der Zulässigkeit einer nach 1990 aufgegebenen Wohnnutzung im Unterschied zur gegenwärtig zulässigen Gartennutzung.

Durch die geplante Wohnbaunutzung wird durch den Bebauungsplan auf dem 2.100 m² großen Grundstücksteil eine Bebauung und Versiegelung durch Haupt- und Nebenanlagen von **685m²** neu zulässig. Zum Ausgleich wird ein Flächenanteil von **ca. 600 m²** als Fläche zum Anpflanzen von Obstbäumen festgesetzt. Bei 1 Obstbaum je 50m² dieser Fläche sind hier 12 Obstbäume (Hochstamm) zu pflanzen. Zusätzlich wird durch Pflanzbindung bestimmt, dass außerhalb der Pflanzbindungsfläche auf den verbleibenden Grundstücksflächen 3 Stck. Obstbäume (1 Obstbaum je 500 m²) zu pflanzen sind. Durch die Pflanzung von insgesamt **15 Obstbäumen** wird die **Gartenfläche mit einer Gesamtgröße von 1.415 m² aufgewertet**. Neben der siedlungstypischen Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes haben die Obstbäume positive Auswirkungen als Nahrungshabitat für Insekten, Vögel und Kleinsäuger. Sie tragen zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation sowie zur Verbesserung der Wasserhaltung und Belebung der Oberbodenschichten bei.

Durch die festgesetzte GRZ und das festgesetzte Baufeld wird die zukünftige bauliche Nutzung beschränkt, um den Eingriff zu mindern. Die Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse i. V. m. den gestalterischen Festsetzungen für das zweite Vollgeschoss als Dachgeschoss trägt ebenfalls zur Minderung des Eingriffes in die betroffenen Schutzgüter bei.

Der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild, in Flora und Fauna und in das Kleinklima kann so vollständig kompensiert werden.

Bezüglich des Schutzgutes Wasser ist der Eingriff insofern ausgleichbar, als dass auf den Grundstücken im Plangebiet eine ausreichend große Fläche für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers verbleibt.

Mit der Festsetzung einer GRZ wird vor allem der maximal mögliche Eingriff in das Schutzgut Boden begrenzt. Neben der zulässigen maximal zu versiegelnden Fläche bestimmt die GRZ auch die mindestens von Versiegelung freizuhalten Fläche. Sie dient somit dem Schutz des Bodens.

Die festgesetzten Flächen für Pflanzbindung (Obstgarten) sichern langfristig ungestörte Bodenbereiche, die gegenüber der bisher zulässigen Nutzung (Garten ohne Festsetzungen) eine Verbesserung der ökologischen Qualität darstellen. Insofern wird davon ausgegangen, dass der zusätzlich durch den Bebauungsplan verursachte Eingriff in das Schutzgut Boden ebenfalls als weitgehend ausgeglichen angesehen werden kann.

Der Eingriff in Natur und Landschaft kann bei Realisierung der genannten Maßnahmen im Sinne des BundesNaturschutzgesetzes im Plangebiet ausgeglichen werden.

Da sich die Ausgleichsfläche auf dem Eingriffsgrundstück befindet, ist die Vollziehbarkeit des ökologischen Ausgleiches gegeben und das Verursacherprinzip gewahrt.

Eingriffs- und Kompensationsflächenkataster

Die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen sind, sofern nichts anderes bestimmt ist, unverzüglich nach Erreichen des geplanten Endausbauszustandes umzusetzen. Die Umsetzung der Maßnahme ist dem Bauordnungsamt und der UNB des Landkreises Oberhavel anzuzeigen.

Gern. § 16 BbgNatSchG werden die Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Eingriffs- und Kompensationsflächenkataster (EKIS) erfasst.

Die Flächen, auf denen diese Maßnahmen festgesetzt werden, sind unverzüglich nach der Plangenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel, Poststraße 1, 16515 Oranienburg sowie dem Landesumweltamt, Abt. Naturschutz, Berliner Str. 21-25, 14467 Potsdam schriftlich mitzuteilen. Dazu ist der beiliegende Erfassungsbogen zu nutzen. Lagepläne im Maßstab 1:10.000 sind beizufügen. Der Erfassungsbogen ist zusammen mit dem Genehmigungsbescheid der UNB und dem LUA zuzusenden. Sollten sich im weiteren Verlauf Änderungen der Kompensationsmaßnahme ergeben, sind auch diese der UNB und dem LUA anzuzeigen. (Stellungnahme des Landkreises Oberhavel vom 21.10.2003)

15. Umweltverträglichkeitsprüfung

Im Rahmen der Vorbereitung des Bebauungsplanes wurde untersucht, ob nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, geändert durch das "Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und der weiteren EG-Richtlinien zum Umweltschutz" vom 27.07.2001, eine Umweltverträglichkeitsprüfung und entsprechend §2a BauGB, geändert am 27.07.2001 ein Umweltbericht erforderlich ist. Da die Grundfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Sinne des §19 Abs. 2 BauNVO unterhalb des Schwellenwertes gem. Nr.18.7.2 der Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben liegt, sind weder eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles noch ein Umweltbericht erforderlich.

1. Nach außen abschließende Bauteile (Wände, Fenster, Türen, Dächer etc.) sind so auszuführen, dass das resultierende, bewertete Schalldämmmaß in dem Bereich vom Straßenrand bis 25m einen Wert von 35 dB (A) entspricht.
2. Ruheräume (dazu gehören auch Kinderzimmer) sollten auf der von der L21 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).

Zur Berücksichtigung der Hinweise war zu folgender geänderter Festsetzung eine Beteiligung der berührten TÖB und berührten Bürger erfolgt:

„6. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

(§9(1)24.BauGB)

In dem Bereich von der tatsächlichen Straßengrenze der Liebenwalder Straße (L 21) bis zu einer Tiefe von 20 m hinter der tatsächlichen Straßengrenze der Liebenwalder Straße (L 21) wird für Aufenthaltsräume, die dem Schlafen oder als Kinderzimmer dienen, folgendes festgesetzt:

1. Für nach außen abschließende Bauteile (Wände, Fenster, Türen, Dächer) wird ein resultierendes, bewertetes Schalldämmmaß von 35 dB(A) festgesetzt.
2. Ruheräume, die nur eine Lüftungsmöglichkeit zur lärmzugewandten Seite besitzen, sind mit einer schalldämmenden Lüftungsmöglichkeit auszustatten.“

Das Amt für Immissionsschutz hatte die Festsetzung mit einem Abstand von 25m vom Straßenrand formuliert. Bei der Festsetzung (bis 20m hinter der tatsächlichen Straßengrenze) wurde berücksichtigt, dass zwischen dem Straßenrand und der tatsächlichen Straßengrenze noch der Gehwegbereich mit Baumstreifen mit einer Gesamtbreite von 5m liegt.

Die Anordnung der Ruheräume auf der lärmabgewandten Seite wurde nicht festgesetzt, um die Freiheit der Grundrissgestaltung nicht übermäßig einzuschränken. Da die lärmabgewandte Gartenseite (Ostseite) die Seeseite ist, liegt die Anordnung der Wohnzimmer auf dieser Seite nahe. Deshalb soll die Anordnung von Schlaf- und Kinderzimmern auf der lärmzugewandten Westseite nicht ausgeschlossen werden. Die Gewährleistung der Schlafruhe ist auch durch schalldämmte Lüftungsmöglichkeiten erreichbar.

Die gesamten Hinweise des Amtes für Immissionsschutz werden, soweit sie nicht festgesetzt werden, als Empfehlung in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen.

Das Amt für Immissionsschutz sowie die berührten Bürger haben der vorstehenden Ergänzung der Festsetzungen mit Begründung zugestimmt, bzw. hierzu keine Hinweise gegeben.

Zwischenzeitlich hat sich die Rechtsauffassung durchgesetzt, dass die Begriffe „Ruheräume“ sowie „Aufenthaltsräume, die dem Schlafen oder als Kinderzimmer dienen“ planungsrechtlich zu unbestimmt sind und deshalb nicht in einer Festsetzung verwendet werden dürfen.

Deshalb werden sie durch die Bezeichnung „Aufenthaltsräume, die dem Wohnen dienen“ ersetzt.

Die Festsetzung bezieht sich dennoch vorrangig auf Räume mit hohem Ruhebedarf wie Schlafräume oder Kinderzimmer und nicht z. B. auf Küchen. Dem ungestörten Schlafen kommt mit Blick auf die besondere Schutzwürdigkeit der Gesundheit eine besondere Bedeutung zu. Räume, die nicht dem Schlafen dienen, können erforderlichenfalls durch eine Stoßlüftung ausreichend gelüftet werden, sodass der Einbau schallgedämmter Lüftungsmöglichkeiten hier nicht unbedingt erforderlich ist. Da die Begriffe „Schlafräume“, „Kinderzimmer“ oder „Ruhebereiche“ planungsrechtlich zu unbestimmt sind, wird die Festsetzung für „Aufenthaltsräume, die dem Wohnen dienen“, getroffen

Hinweis Gem. §8 Abs. 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.

19. Öffentlicher Personennahverkehr

Im Bereich der Liebenwalder Straße ist ein Anschluss an das Regionalbusnetz vorhanden. Über den Regionalbus besteht Anschluss an die Bahnhöfe des Regionalbahnnetzes und an das Netz der Berliner S-Bahn.

20. Abfallentsorgung

Für die Beseitigung der Abfälle aus privaten Haushalten und anderen Herkunftsbereichen ist gem. §3 (1) des Brandenburgischen Abfallgesetzes (BbgAbfG) vom 06.06.1997 der Landkreis Oberhavel als öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger zuständig.

Die Tonnen für die Abfallbeseitigung bzw. für das Recycling werden auf den jeweiligen Baugrundstücken aufgestellt. Zum Entsorgungszeitpunkt werden die zu entleerenden Abfallbehälter bzw. Recyclingbehälter durch die jeweiligen Grundstücksnutzer an der Liebenwalder Straße aufgestellt. Hier kann das jeweilige Entsorgungsfahrzeug die Tonnen automatisch aufnehmen und entleeren. Die Tonnen werden nach erfolgter Entleerung durch die Grundstücksnutzer wieder auf die betreffenden Grundstücke gebracht.

21. Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich in verschiedenem privatem Besitz.

22. Auswirkungen des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplanes hat nur geringe städtebauliche Auswirkungen, da die Fläche des Plangebietes überwiegend bereits entsprechend baulich genutzt ist und der gegenwärtig unbebaute Teil bis vor einigen Jahren eine entsprechende Bebauung aufwies.

Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzung für eine geordnete Entwicklung im Plangebiet und für die Fortführung bzw. Wiederaufnahme und Entwicklung der bisherigen Nutzungen unter angemessener Beachtung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes.

Der Bebauungsplan sichert eine locker Bebauung mit geringer Bebauungsdichte und sichert die Eingrünung des am Landschaftsschutzgebietes gelegenen Siedlungsteiles durch Obstbäume. Im übrigen beläßt der Bebauungsplan einen angemessenen Gestaltungsspielraum für die zweckentsprechende Nutzung der Grundstücke.

Da die Erschließung durch die Liebenwalder Straße bereits gegeben ist, trifft der Bebauungsplan hierzu keine zusätzlichen Festsetzungen.

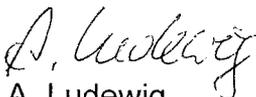
Der Eingriff in Boden, Natur und Landschaft, der durch den Bebauungsplan zusätzlich verursacht wird, wird innerhalb des Plangebietes soweit als möglich minimiert und im übrigen ausgeglichen.

Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzung für die Zulässigkeit von 2 Einzelwohnhäusern auf dem Flurstück 27/1, die zuvor bauplanungsrechtlich nicht zulässig waren. Hieraus ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur und die allgemeine Daseinsvorsorge in der Gemeinde.

Birkenwerder, März 2004

mit Einarbeitung der Maßgaben und Auflagen aus dem Prüfvermerk des Bauordnungs- und Planungsamtes Oranienburg gemäß Beitrittsbeschluss vom 07.12.2004

(Die geänderten bzw. ergänzten Textteile sind kursiv und gestrichelt unterstrichen dargestellt)



A. Ludewig
Planverfasserin



R. Ludewig
Grünordnung

Rechtliche Grundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes

- §244(2) Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) m.W.v. 20.7.2004
- i. V. m. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 IS. 137), zuletzt geändert durch Art. 4, Abs. 10 des Gesetzes vom 5.5.2004 (BGBl. I S. 718).
- 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)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO 90) vom 18.12.1990

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. JG 2002 Teil I, Nr. 22 vom 03. April 2002), Gesetz vom 24.6.2004 (BGBl. I S. 1359) m.W.v. 20.7.2004)
- 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)
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20.04.2004 (GVBl. I Nr. 6 vom 21.04.2004, S. 137)

**BEBAUUNGSPLAN DER „AM SUMMTER SEE“
GEMEINDE MÜHLENBECKER LAND, OT MÜHLENBECK; SUMMT**
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB i. V. m. BauNVO und §81 BbgBO)

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9(1) BauGB und BauNVO)

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

(1) Allgemeines Wohngebiet - WA - gem. §4 BauNVO

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 störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

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

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

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

2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl
(1) Als Höchstmaß werden festgesetzt:

Grundflächenzahl	GRZ 0,25
Geschossflächenzahl	GFZ 0,5

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Im gesamten Plangebiet sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

3. Bauweise (§9(1)2 BauGB, BauNVO)

Für das gesamte Planungsgebiet wird eine offene Bauweise entsprechend §22(2) BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9(1) 6. BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnung zulässig.

5. Pflanzgebote (§9(1)20 und 25. a) BauGB)

Je 66 m² bebauter Grundfläche auf dem Flurstück 27/1 ist innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ein Obstbaum - Hochstamm zu pflanzen. Die sich ergebende Anzahl der Bäume ist jeweils auf ganze Zahlen auf- bzw. abzurunden.

Auf dem Flurstück 27/1 ist je 263 m² bebaute Grundfläche 1 Baum außerhalb der Maßnahmenfläche auf der Baugrundstücksfläche des Flurstückes 27/1 zu pflanzen. Die sich ergebende Anzahl der Bäume ist jeweils auf ganze Zahlen auf- oder abzurunden.

Auf den übrigen Baugrundstücksflächen im Plangebiet ist je vollendete 500 m² dieser übrigen Baugrundstücksflächen ein Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen. Vorhandene Bäume werden auf die Anzahl angerechnet.

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

In dem Bereich von der tatsächlichen Straßengrenze der Liebenwalder Straße (L 21) bis zu einer Tiefe von 20 m hinter der tatsächlichen Straßengrenze der Liebenwalder Straße (L 21) wird für Aufenthaltsräume, die dem Wohnen dienen, folgendes festgesetzt:

1. Für nach außen abschließende Bauteile (Wände, Fenster, Türen, Dächer) wird ein resultierendes, bewertetes Schalldämmmaß von 35 dB(A) festgesetzt.
2. Aufenthaltsräume, die dem Wohnen dienen, die nur eine Lüftungsmöglichkeit zur lärmzugewandten Seite besitzen, sind mit einer schalldämmenden Lüftungsmöglichkeit auszustatten.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§81 BbgBO)

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

(1) Das zweite Vollgeschoss ist im Dachraum auszubilden.

(2) Für Gebäude mit mehr als einem Vollgeschoss gilt mit Ausnahme untergeordneter Dachteile (z. B. Gauben, Eingangsüberdachungen):

1. Dachform: nur Steildach als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt- oder Mansarddach

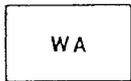
2. Dachneigung mit Ausnahme von Mansarddächern: nur 35°- 46°

3. Dachneigungen für Mansarddächer: Oberdach nur 25°- 40°
Unterdach nur 55°- 65°

4. Drepel sind nur bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig. Die Drepelhöhe ist die Höhe zwischen Oberkante fertiger Fußboden des Dachgeschosses und dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand.

LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9(1)1. BauGB)

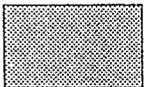


ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§9(1)1. BauGB, § 4 BauNVO)

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§9(1)2. BauGB)

— · — · — · — BAUGRENZE (§9(1)2. BauGB, §23(1)und(3) BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN (§9(1)11. BauGB)



STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

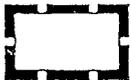
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§9(1)20. BauGB)



FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§9(1)20. BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§9(7) BauGB)

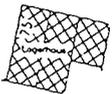
DARSTELLUNGEN DER PLANGRUNDLAGE



VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZE

19

VORHANDENE FLURSTÜCKSNUMMER



VORHANDENES GEBÄUDE



VORHANDENER BAUM

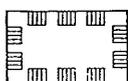


VORHANDENER ZAUN

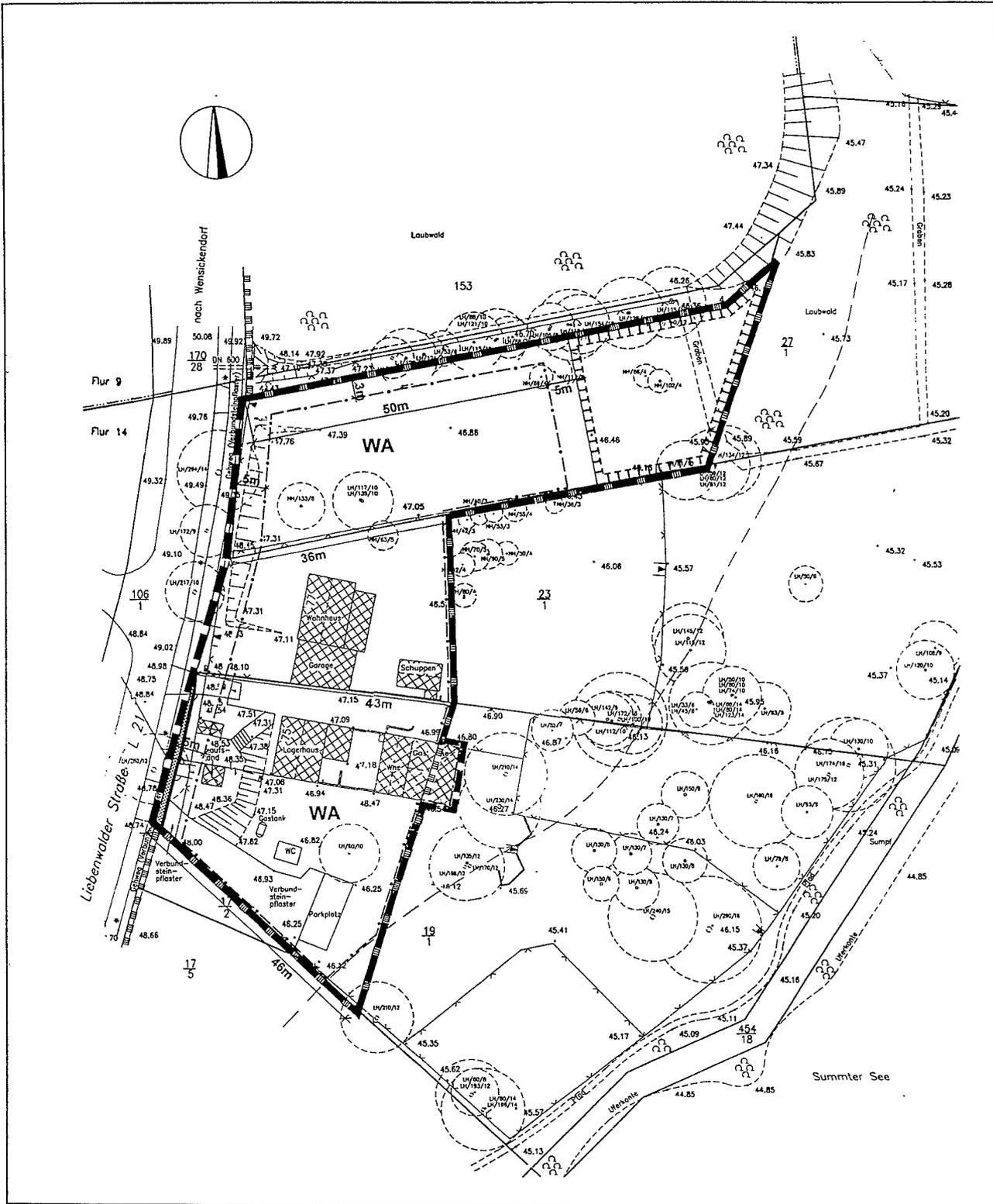
45.53

VORHANDENE GELÄNDEHÖHE ÜBER NHN (BEZUGSSYSTEM DHHN 92)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME §9(6) BauGB



GRENZE DES LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIETES „WESTBARNIM“

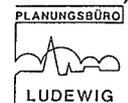


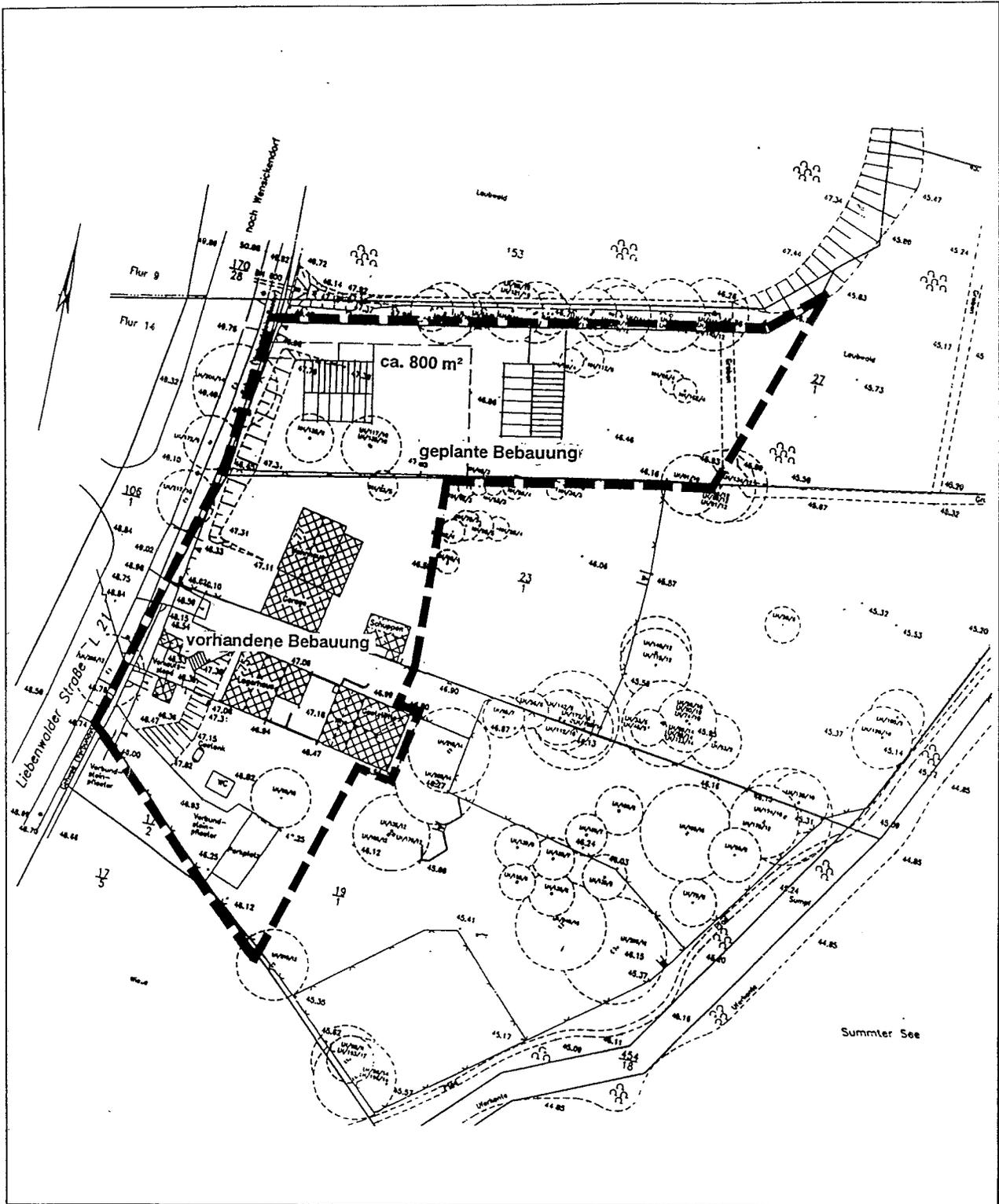
BEBAUUNGSPLAN „AM SUMMTER SEE“ GEMEINDE MÜHLENBECKER LAND
Landkreis Oberhavel, Land Brandenburg

SATZUNG März 2004 Planzeichnung M 1 : 1.000

mit Einarbeitung der Maßgaben und Auflagen aus dem Prüfvermerk des Bauordnungs- und Planungsamtes Oranienburg gemäß Beitrittsbeschluss vom 07.12.2004

Plangrundlage: vermessener Lageplan (ÖbV Dipl.-Ing. Pavonet, Koblenzer Str. 15-17, 16515 Oranienburg, Tel: 03301 56630)
 Planverfasser: Dipl.-Ing. Anke Ludewig, -Architektin- BA 1232-91-1-A
 Grünordnung: Dipl.-Ing. Ralf Ludewig, -Landschaftsarchitekt - BA 1320-91-1-L
 Planungsbüro Ludewig, Rosa-Luxemburg-Straße 13, 16547 Birkenwerder, Tel.: 03303-502916





BEBAUUNGSPLAN „AM SUMMTER SEE“ GEMEINDE MÜHLENBECKER LAND

Landkreis Oberhavel, Land Brandenburg

STÄDTEBAULICHER ENTWURF 05.05.2003

M 1 : 1.000

Planverfasser: Dipl.-Ing. Anke Ludewig, -Architektin-
Mitglied der Brandenburgischen Architektenkammer, BA 1232-91-1-A

Grünordnung: Dipl.-Ing. Ralf Ludewig, -Landschaftsarchitekt -
Mitglied der Brandenburgischen Architektenkammer, BA 1320-91-1-L
Planungsbüro Ludewig, Tel./Fax: 03303-502916

