

**BEBAUUNGSPLAN
OT SCHILDOW GML NR. 20
“Wohnbebauung Schönfließer Straße
- Am Kienluchgraben”**

1. Planänderung

(Planungsmaßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB)



**GEMEINDE
MÜHLENBECKER LAND**

Entwurf
März 2017

Gemeinde Mühlenbecker Land	Liebenwalder Straße 1 16567 Mühlenbecker Land Ortsteil Schildow
Landkreis	Oberhavel
Land	Brandenburg
Planverfasser	Anke Ludewig, Dipl.-Ing. Architektur Ralf Ludewig, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektur Planungsbüro Ludewig GbR Rosa-Luxemburg-Straße 13 16547 Birkenwerder Tel.: 03303-502916 ludewig@planungsbueroludewig.de
Plangrundlage	öbVI Manfred Grieger und Werner Crusius Pappelallee 7, 16321 Bernau Tel: 03338 709489 grieger-crusius@t-online.de



INHALT

Begründung der Änderung des Bebauungsplanes

I	Planungsgegenstand und Planungsziele	3
1.	Lage des Plangebietes	3
1.1	Regionale Einordnung	3
1.2	Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet	4
1.3.	Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes	4
2.	Planungserfordernis, Planungsziele	5
3.	Planverfahren, Umweltprüfung	6
3.1	Rechtliche Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes nach §13a BauGB	6
3.2	Begründung der Änderung des Bebauungsplanes als Planungsmaßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB	7
II.	Planungsvorgaben und fachbezogene Anforderungen	9
1.	Raumordnung und Landesplanung, Regionalplanung	9
1.1	Raumordnung und Landesplanung	9
1.2	Regionalplanung	9
1.3	Flächennutzungsplan, Landschaftsplan	10
III.	Begründung der Änderung des Bebauungsplanes	10
IV.	Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes	11
1.	Auswirkungen auf die kommunalen und auf private Belange	11
2.	Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf Natur und Landschaft, Grünordnung	11
	Rechtliche Grundlagen, Quellen	14

1. Änderung des Bebauungsplanes "Wohnbebauung Schönfließler Straße - Am Kienluchgraben"

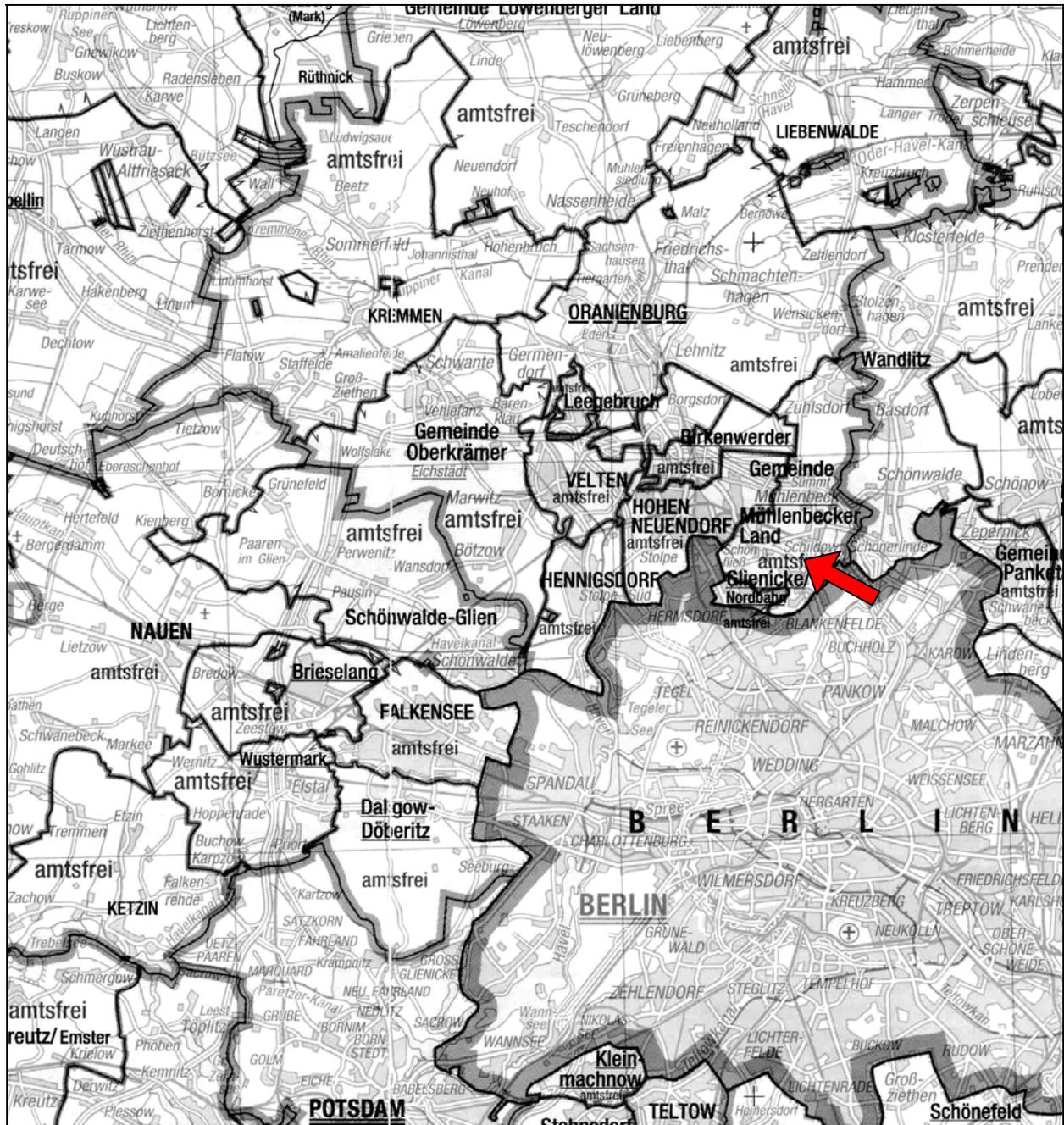
	15
Textliche Festsetzungen gem. §9 BauGB i.V.m. BauNVO und BbgBO mit Änderungen (Entwurf März 2017)	15
Planzeichnung in der bisher rechtskräftigen Fassung vom Januar 2015	17
Planzeichnung in der geänderten Fassung (Entwurf März 2017)	18
Legende	19

Begründung der Änderung des Bebauungsplanes

I. Planungsgegenstand und Planungsziele

I / 1. Lage des Planungsgebietes

I / 1.1 Regionale Einordnung



Darstellung auf der Grundlage von Daten des Landes Brandenburg

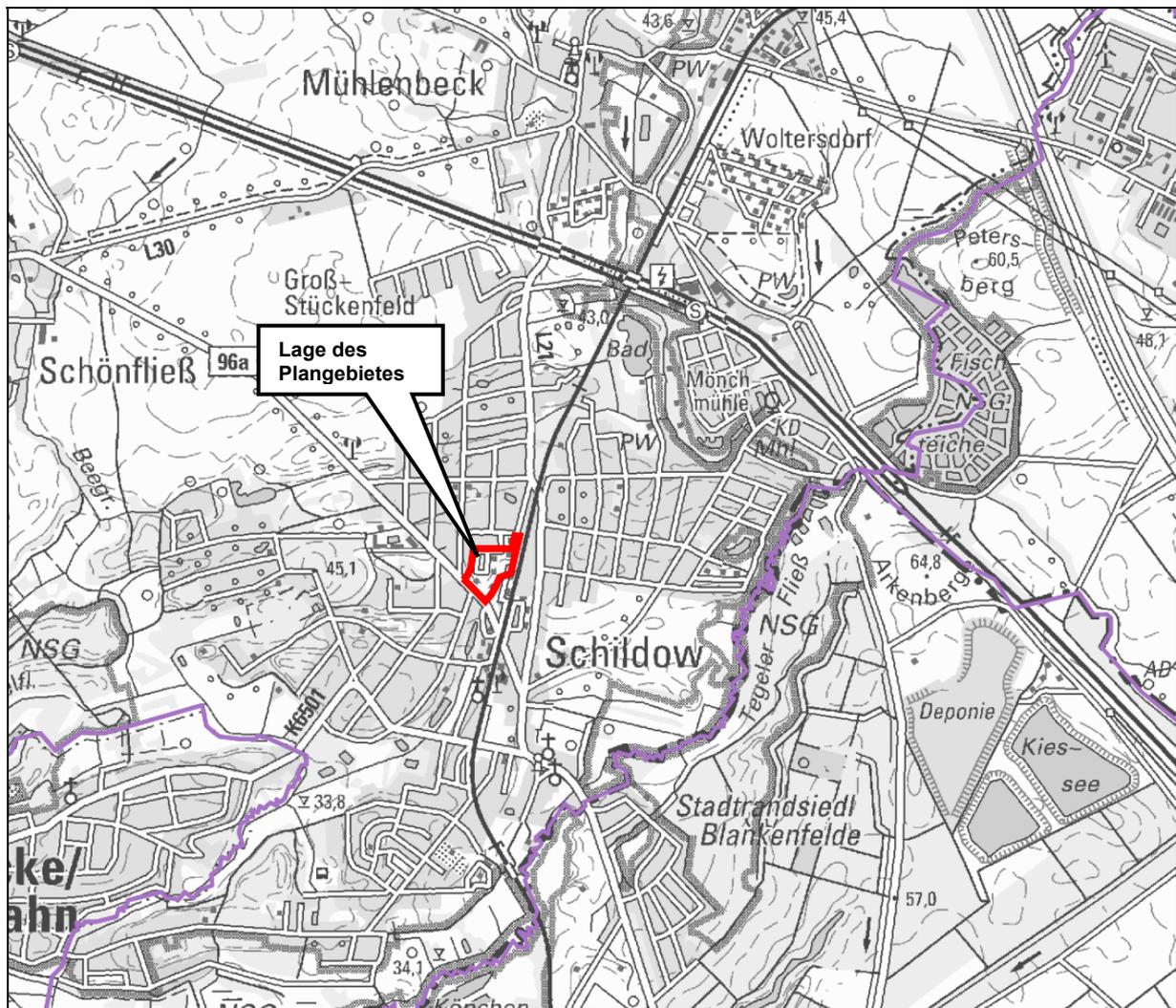
Das Plangebiet liegt im OT Schildow der Gemeinde Mühlenbecker Land, Landkreis Oberhavel, Land Brandenburg, nördlich der Bundeshauptstadt Berlin.

Die Gemeinde Mühlenbecker Land, bestehend aus den Ortsteilen Mühlenbeck, Schildow, Schönfließ und Zühlsdorf, hat ca. 14.500 Einwohner. Ein Anteil von 6.300 EW lebt im OT Schildow. (2013) Die Gemeinde gehört zum Landkreis Oberhavel.

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

I / 1.2 Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet

Das Plangebiet des zu ändernden Bebauungsplanes „Wohnbebauung Schönfließer Straße - Am Kienluchgraben“ liegt im Siedlungsbereich des OT Schildow nördlich der Schönfließer Straße und westlich der Bahnlinie der Heidekrautbahn.



Darstellung auf der Grundlage von Daten des Landes Brandenburg

I / 1.3 Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes

Der geplante Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes GML Nr. 20 Bebauungsplan „Wohnbebauung Schönfließer Straße - Am Kienluchgraben“ umfasst 2 Teilflächen im Südwesten des Plangebietes des Bebauungsplanes, die an die Schönfließer Straße und die Straße Schildower Gärten grenzen. Die Änderungsbereiche umfassen die Flurstücke 354, 355, 356, 357, 358 und 410 (teilweise) der Flur 9 Gemarkung Schildow gemäß Darstellung im beiliegenden Lageplan.

Der geplante Geltungsbereich der 1. Änderung des o. g. Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 0,376 ha.

Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplan GML Nr. 20 “Wohnbebauung Schönfließener Straße - Am Kienluchgraben”, OT Schildow



1 / 2. Planungerfordernis, Planungsziele

Planungsziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes GML Nr.20 "Wohnbebauung Schönfließener Straße - Am Kienluchgraben" ist die Erhöhung der maximal zulässigen Grundflächenzahl von bisher GRZ 0,2 auf GRZ 0,25.

Die Änderung ist erforderlich, um die Errichtung von Mehrfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern im Änderungsbereich einschließlich der hierfür erforderlichen Stellplätze zu erleichtern. Hierdurch trägt die Änderung dem betreffenden Bedarf angemessen Rechnung. Wegen der Lage an der Hauptverkehrsstraße (Bundesstraße B96a) und in der Nähe des Ortszentrums Schildow ist der Änderungsbereich hierfür besonders geeignet.

I./ 3. Planverfahren, Umweltprüfung

I./3.1 Rechtliche Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes nach §13a BauGB

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird wegen der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsgebietes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB als Planungsmaßnahme der Innenentwicklung ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Gemäß **BauGB** wird für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß **§13a BauGB** folgendes geregelt:

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

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

2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen. Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

(2) Im beschleunigten Verfahren

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

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

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

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

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

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

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

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

Gemäß **§1(8) BauGB** gelten die Vorschriften des BauGB für die Aufstellung von Bauleitplänen auch für deren **Änderung**, Ergänzung und Aufhebung.

I./3.2 Begründung der Änderung des Bebauungsplanes als Planungsmaßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB

- **Gemäß § 13a BauGB können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.**

Der geplante Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes GML Nr. 20 „Wohnbebauung Schönfließener Straße - An der Heidekrautbahn - West“ umfasst 2 Teilflächen des o. g. Bebauungsplanes, die sich in einem planungsrechtlich festgesetzten allgemeinen Wohngebiet befinden, welches **innerhalb des Siedlungsgebietes** des OT Schildow liegt. Im Plangebiet des zu ändernden Bebauungsplanes ist die innere Erschließung bereits hergestellt und die Bebauung teilweise realisiert.

Bei der geplanten Erhöhung der Grundflächenzahl GRZ 0,2 auf eine Grundflächenzahl GRZ 0,25 handelt es sich um eine Maßnahme der **Nachverdichtung**.

- **Gemäß §13a(1) Satz 2 Nr. 1 darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird, die insgesamt weniger als 20.000 m² beträgt. Hierbei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.**

Die Größe der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung beträgt im **Plangebiet des Bebauungsplanes GML Nr. 20 Bebauungsplan „Wohnbebauung Schönfließener Straße - Am Kienluchgraben“** bisher:

Größe des Plangebietes:	ca. 3,89 ha
Verkehrsfläche	ca. 0,59 ha
Größe der geplanten Grünfläche:	ca. 0,26 ha
Größe der geplanten Wasserfläche (Kienluchgraben):	ca. 0,07 ha

Größe der geplanten Baugebietsfläche WA 1	ca. 2,20 ha
Geplantes Maß der baulichen Nutzung WA 1:	GRZ 0,2
Geplante Grundfläche gemäß §19(2)BauNVO WA 1:	ca. 2,20 ha x 0,2 = 0,44 ha = 4.400 m ²

Größe der geplanten Baugebietsfläche WA 2	ca. 0,77 ha
Geplantes Maß der baulichen Nutzung WA 2:	GRZ 0,4
Geplante Grundfläche gemäß §19(2)BauNVO WA 2:	ca. 0,77 ha x 0,4 = 3.080 m ² , ca.0,31 ha

Größe der geplanten Baugebietsfläche WA 1 und WA2 gesamt ca. 2,97 ha
Geplante Grundfläche gemäß §19(2)BauNVO WA 1 und WA2 bisher gesamt: ca. 0,75 ha = 7.500 m²

Durch die vorliegende **Änderung des Bebauungsplanes vergrößert sich die geplante Grundfläche baulicher Anlagen wie folgt:**

Größe des Änderungsbereiches: ca. 0,376 ha
 Erhöhung der Grundflächenzahl von bisher GRZ 0,2 auf neu GRZ 0,25, d. h. um GRZ 0,05
Zusätzlich geplante Grundfläche gemäß §19(2)BauNVO: 0,376 ha x 0,05 = 0,019 ha = 190 m²

Summe der geplanten Grundflächen gemäß §19(2)BauNVO bisher und zusätzlich durch vorliegende Bebauungsplanänderung: 7.500 m² + 190 m² = 7.690 m²

Die geplante Grundfläche gemäß §19(2)BauNVO des bisherigen Bebauungsplanes GML Nr. 20 zuzüglich deren Erhöhung durch die vorliegende Bebauungsplanänderung liegt mit 7.690 m² erheblich unterhalb des Schwellenwertes gemäß §13a(1) Satz 2 Nr. 1 von 20.000 m².

Mögliche **kumulierende Wirkungen** mit anderen zeitnah bereits abgeschlossenen oder derzeit laufenden Planungen besteht zu den Bebauungspläne GML Nr. 24 (bereits rechtskräftig) und 25 (in Aufstellung) wie folgt:

Plangebiet	Größe des Plangebietes (ha)	Geplante Grundfläche gemäß §19(2)BauNVO im WA (ha)	Planungsstand Planverfahren
Bebauungsplan GML Nr. 20 „Wohnbebauung Schönfließener Straße - Am Kienluchgraben“ in der Fassung der hier vorliegenden 1. Planänderung	3,89	0,769	Ursprungsplan In Kraft getreten 2015, 1. Planänderung hier vorliegend
Bebauungsplan GML Nr. 24 „Wohnbebauung Schönfließener Straße - An der Heidekrautbahn - West“, OT Schildow	1,06	0,16	In Kraft getreten: Dezember 2016
hier vorliegender Bauungsplan GML Nr. 25 „Wohnbebauung Schönfließener Straße - An der Heidekrautbahn - Ost“, OT Schildow	0,97	0,19	in Aufstellung
gesamt		1,119	

Unter Berücksichtigung der kumulierenden Wirkung der o. g. Bauungspläne wird im Planbereich insgesamt eine Grundfläche gemäß §19(2)BauNVO von **ca. 1,119 ha (11.190 m²)** erreicht. Hierdurch wird der Schwellenwert von 20.000 m² bebauter Grundfläche auch bei gemeinsamer Betrachtung der 3 relevanten Bauungspläne im Planbereich nicht überschritten.

- **Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.**

Für den vorliegenden Änderungsbereich wird durch rechtskräftigen Bauungsplan ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung ist nicht Gegenstand der hier vorliegenden Planänderung. Anlagen und Nutzungen, die auf Grund ihrer erheblichen Auswirkungen einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, sind in Wohngebieten nach der Art der baulichen Nutzung nicht zulässig.

Demnach begründet die vorliegende Bauungsplanänderung **nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.**

- **Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.**

§1(6) Nr. 7b BauGB betrifft folgende Belange:

- b) *die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,*

Das Plangebiet liegt **nicht in einem Natura 2000-Gebiet**. Es befinden sich auch **keine Natura-2000-Gebiete im Einwirkungsbereich** der vorliegenden Planung.

Gemäß §13a(2)3. BauGB soll ein Bauungsplan der Innenentwicklung einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden

Die vorliegende Bauungsplanänderung dient der Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung im Änderungsbereich (allgemeines Wohngebiet) von bisher GRZ 0,2 auf neu GRZ 0,25. Durch diese Erhöhung der Grundflächenzahl soll insbesondere auch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden. Hiermit wird ein Beitrag zur **Deckung des Wohnbedarfs in der Gemeinde** geleistet.

II. Planungsvorgaben und fachbezogene Anforderungen

II / 1. Raumordnung und Landesplanung, Regionalplanung

II / 1.1 Raumordnung und Landesplanung

Rechtliche Grundlagen und Anforderungen der Raumordnung und Landesplanung

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

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235),
- der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27.05.2015 (GVBl. II Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15.05.2009.

Die Gemeinde Mühlenbecker Land ist eine amtsfreie Gemeinde, die zum Mittelbereich Oranienburg gehört. (Z 2.9 LEP B-B). Nach den Festlegungen des LEP B-B ist die Gemeinde Mühlenbecker Land kein Zentraler Ort. Für das Plangebiet enthält der LEP B-B keine zeichnerischen Festlegungen.

Die für die vorliegende Planung relevanten Grundsätze und deren Berücksichtigung in der vorliegenden Planung sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Ziele und Grundsätze der Raumordnung	Berücksichtigung in der vorliegenden Planung
Grundsätze aus § 5 Abs. 1 und 2 LEPro 2007: Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche; Vorrang der Innenentwicklung, dabei Priorität der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen	Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsgebietes des Ortsteiles Schildow. Es umfasst eine Fläche auf der durch rechtskräftigen Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt und einschließlich der Erschließung teilweise realisiert ist.
Grundsatz 4.1 LEP B-B: vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur; Konzentration zusätzlicher Wohnsiedlungsflächenentwicklungen auf siedlungsstrukturell und funktional geeignete Siedlungsschwerpunkte; räumliche Zuordnung und ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung	Die vorliegende Planänderung dient der Nachverdichtung im Siedlungsgebiet durch Erhöhung der Grundflächenzahl von bisher GRZ 0,2 auf neu GRZ 0,25 im Änderungsbereich. Das Plangebiet befindet sich im Nahbereich des Ortszentrums des Ortsteiles Schildow, in dem Einrichtungen der Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen (Verbrauchermarkt, medizinische Praxen, Schule, Hort, Turnhalle, Sportplatz und Sporthalle, Bürgersaal) vorhanden sind.
Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 LEP B-B: Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen innerhalb von Gemeinden mit festgelegtem Gestaltungsraum Siedlung in Siedlungsbereichen außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption dieser Siedlungsbereiche (0,5 ha/ 1000 Einwohner im Zeitraum von 10 Jahren); Grundsätze aus § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007: Sicherung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt; Vermeidung der Freirauminanspruchnahme;	Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich auf eine Teilfläche des bereits in einem rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebietes. Eine zusätzliche Festsetzung von Wohngebietsfläche ist mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht verbunden.
Grundsatz 5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B: Freiraumerhalt; Minimierung der Freirauminanspruchnahme bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen.	Die vorliegende Bebauungsplanänderung verursacht keine Freirauminanspruchnahme.

Auf Grund der vorstehend dargelegten Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung wird davon ausgegangen, dass diese der vorliegenden Planung nicht entgegenstehen.

II / 1.2 Regionalplanung

Rechtliche Grundlagen der Regionalplanung

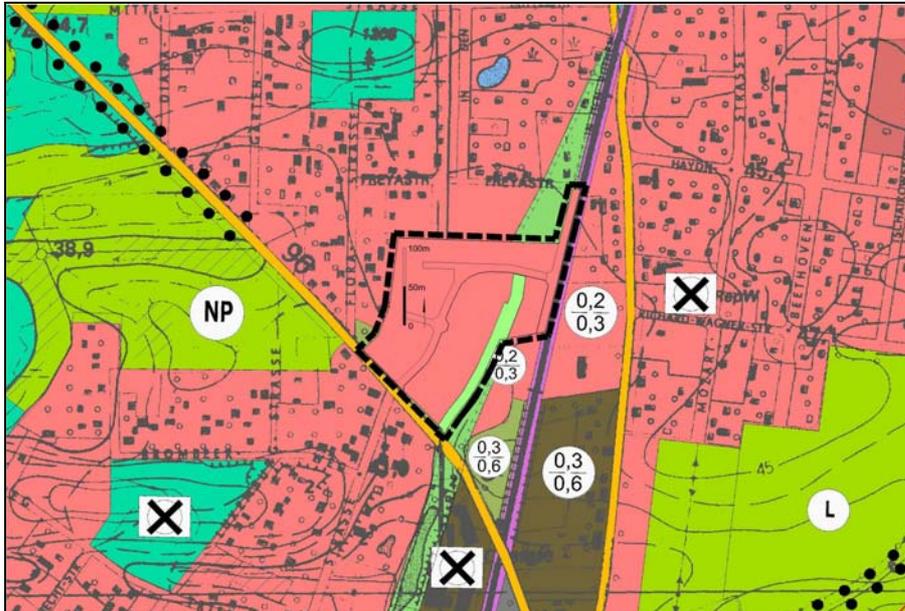
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“ (ReP-Wind) vom 05. März 2003 (im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 36 vom 10.09.2003)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, - Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung / Windenergienutzung“ (ReP-RW) Satzungsbeschluss vom 24. November 2010 und Teilgenehmigung (ohne Windenergie und Vorbehaltsgebiet Nr. 65 „Velten“ vom 14.02.2012)
- Entwurf des Regionalplans Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW) vom 21. April 2015

Berücksichtigung der Anforderungen der Regionalplanung in der vorliegenden Planung

Die o. g. Planungen enthalten in Bezug auf das hier vorliegende Plangebiet keine relevanten Darstellungen. Deshalb wird davon ausgegangen, dass die Ziele und Grundsätze der Regionalplanung dem hier vorliegenden Bebauungsplan nicht entgegenstehen.

II / 1.3 Flächennutzungsplan, Landschaftsplan

Die Darstellung des Flächennutzungsplanes war im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes GML Nr. 20 „Wohnbebauung Schönfließener Straße - Am Kienluchgraben“ wie folgt im Wege der Berichtigung gemäß §13a (2)2. BauNVO angepasst worden:



angepasste Darstellung im Plangebiet

Umgrenzung des Plangebietes

Legende Flächennutzungsplan (Ausschnitt)

I. Darstellungen	
Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)	
	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Grün- und Freiflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)	
	Grünflächen

Der angepasste Flächennutzungsplan stellt im vorliegenden Bebauungsplan-Änderungsbereich ein allgemeines Wohngebiet dar. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt dem entsprechend bereits ein allgemeines Wohngebiet fest. Im Rahmen der vorliegenden Planänderung bleibt als Art der baulichen Nutzung die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes unverändert erhalten. Die Grünfläche entlang des Grabens liegt außerhalb des vorliegenden Änderungsbereiches.

III. Begründung der Änderung des Bebauungsplanes

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes GML Nr.20 „Wohnbebauung Schönfließener Straße - Am Kienluchgraben“ ist die Erhöhung der maximal zulässigen Grundflächenzahl innerhalb des Änderungsbereiches von bisher GRZ 0,2 auf neu GRZ 0,25.

Der geplante Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes GML Nr. 20 Bebauungsplan „Wohnbebauung Schönfließener Straße - Am Kienluchgraben“ umfasst 2 Teilflächen im Südwesten des Plangebietes des Bebauungsplanes, die direkt an die Schönfließener Straße und die Straße Schildower Gärten grenzen und bisher noch nicht bebaut sind.

Wegen der Lage direkt an der Schönfließener Straße (Bundesstraße B96a), die eine Hauptverkehrsstraße ist, ist die erhöhte Grundflächenzahl angemessen. In Bezug auf das Gesamtplangebiet des Bebauungsplanes liegen die Änderungsflächen auch dem Ortszentrum Schildow am nächsten, was die erhöhte Grundflächenzahl an dieser Stelle zusätzlich rechtfertigt.

Im Änderungsbereich sollen durch die Erhöhung der Grundflächenzahl die planerischen Voraussetzungen für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern verbessert werden.

Der Änderungsbereich ist wegen der Lage an der Hauptverkehrsstraße und der Zentrumsnähe hierfür besonders geeignet.

Da die Überschreitung für bauliche Anlagen gemäß §19(4) BauNVO unverändert 50% beträgt, vergrößert sich mit der Erhöhung der GRZ zugleich auch der Spielraum für die Anordnung der erforderlichen Stellplätze auf den Baugrundstücken im Änderungsbereich. Insbesondere bei Mehrfamilienhäusern und Nichtwohnnutzungen besteht in der Regel ein erhöhter Stellplatzbedarf.

Bei einer Grundflächenzahl GRZ 0,25 ergibt sich einschließlich einer zulässigen Überschreitung für bauliche Anlagen gemäß § 19(4) BauNVO insgesamt eine GRZ 0,375.

Nach den bisherigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gehörte der Änderungsbereich zu den Teilflächen „**WA 1**“.

Im Rahmen der hier vorliegenden Änderung sind die beiden Teilflächen des Änderungsbereiches nun in der Planzeichnung als Teilflächen „**WA 1A**“ geplant.

Die geplanten Teilflächen WA 1A unterscheiden sich von den Teilflächen WA 1 ausschließlich durch die Grundflächenzahl, die in den Teilflächen WA 1 GRZ 0,2 und in den Teilflächen WA 1A GRZ 0,25 beträgt. Alle übrigen Festsetzungen gelten unverändert fort.

In den textlichen Festsetzungen wird die geänderte Grundflächenzahl für die Teilflächen WA 1A mit GRZ 0,25 ergänzend festgesetzt.

In den weiteren textlichen Festsetzungen, die für die Teilflächen WA 1 gelten, wird nun auch die Teilfläche WA 1A ergänzt, da mit Ausnahme der veränderten GRZ die bisherigen Festsetzungen der Teilflächen WA 1 auch für die Teilflächen WA 1A unverändert fortgelten.

Die im Änderungsbereich geplante Grundflächenzahl GRZ 0,25 liegt erheblich unterhalb der Obergrenze gemäß §17 BauNVO, die für allgemeine Wohngebiete GRZ 0,4 beträgt. In Verbindung mit der unverändert fortgeltenden Zulässigkeit von maximal 2 Vollgeschossen ergibt sich für den Änderungsbereich eine Geschossflächenzahl GFZ 0,5, die ebenfalls erheblich unterhalb der Obergrenze gemäß §17 BauNVO von GFZ 1,2 liegt.

Die unveränderten Festsetzungen des Bebauungsplanes GML NR. 20 „Wohnbebauung Schönfließener Straße - Am Kienluchgraben“ einschließlich der Begründung vom Januar 2015 gelten unverändert fort. Der genannte Bebauungsplan mit der Begründung kann zu den Sprechzeiten bei der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Mühlenbecker Land eingesehen werden.

Dies betrifft neben allen weiteren Festsetzungen auch die unveränderten Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9(1)24. BauGB).

IV. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes

IV / 1. Auswirkungen auf die kommunalen und auf private Belange

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes wird auf den bisher noch unbebauten Grundstücken im Plangebiet des Bebauungsplanes GML NR. 20 „Wohnbebauung Schönfließener Straße - Am Kienluchgraben“, die direkt an die Schönfließener Straße grenzen, eine begrenzte Nachverdichtung von bisher GRZ 0,2 auf neu GRZ 0,25 ermöglicht. Hierdurch wird im Änderungsbereich die Errichtung von Mehrfamilienwohnhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern einschließlich der zugehörigen notwendigen Stellplätze erleichtert und somit dem betreffenden Bedarf in der Gemeinde Rechnung getragen.

Wegen des geringen Umfangs der Erhöhung der Grundflächenzahl ergeben sich hieraus keine erhebliche nachteiligen städtebaulichen Wirkungen auf das umgebende Siedlungsgebiet.

IV./ 2. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf Natur und Landschaft, Grünordnung

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

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

Die vorliegende Bebauungsplanänderung **dient der Innenentwicklung**. Gemäß **BauGB** wird der **Ausgleich nach dem Naturschutzrecht** für Planungsmaßnahmen der Innenentwicklung gemäß **§13a BauGB** wie folgt geregelt:

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

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

(2) Im beschleunigten Verfahren

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

Die geplante Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauGB für den vorliegend geänderten Bebauungsplan liegt im Plangebiet weit unterhalb des Schwellenwertes von GR 20.000m² (2,0 ha). (sh. hierzu auch unter I /3.)

Insofern gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich nach dem Naturschutzrecht ist deshalb nicht erforderlich.

Durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung sowie durch die unveränderte Festsetzungen einer Grünfläche entlang des Kienluchgrabens trägt der vorliegende Bebauungsplan dem Grundsatz der Vermeidung erheblicher Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft angemessen Rechnung.

Zum Ursprungsbebauungsplan wurde unter I./8. Von dessen Begründung ein Fachbeitrag zum Artenschutz erstellt. Folgende drohende Verstöße gegen Verbote gemäß §44(1) BNatSchG wurden für den Ursprungsbebauungsplan ermittelt, die durch folgende Maßnahmen zu vermeiden sind:

1. Es ist möglich, dass in oder an den Kleingartenlauben Nester nischenbrütender Arten vorhanden sind. Die Beseitigung vorhandener baulicher Anlagen innerhalb der geplanten Wohnbaufläche, die Nistplätze geschützter Brutvogelarten beherbergen könnten, würde zur Zerstörung der Nistplätze und ggf. bei Beseitigung während der Brutzeit zur Tötung der Tiere führen.

Maßnahme (städtebaulicher Vertrag):

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

Falls der Abriss von Gebäuden innerhalb der Brutzeit (01.März bis 30.September) erforderlich ist, sind die betreffenden Gebäude auf Nester abzusuchen. Werden Exemplare geschützter Arten oder deren genutzte Nistplätze gefunden, ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen ist abzustimmen.

2. Die Beseitigung vorhandener Gehölze innerhalb der geplanten Wohnbaufläche, die Nistplätze geschützter Brutvogelarten beherbergen könnten, würde zur Zerstörung der Nistplätze und ggf. bei Beseitigung während der Brutzeit zur Tötung der Tiere führen.

Maßnahme:

- Die Gehölze sind nach der Gehölzschutzsatzung geschützt,

- § 39(5)2. BNatSchG ist zu beachten

3. An den Bäumen im Plangebiet und an einigen Gebäuden befinden sich Nistkästen. Im Zusammenhang mit dem Abriss von Gebäuden oder der erforderlichen Fällung von Bäumen droht deshalb der Verlust der betreffenden Nistplätze.

Maßnahme (städtebaulicher Vertrag):

- Vermeidung der Zerstörung von Nistplätzen von Brutvögeln

Nistkästen, die an abzureißenden Gebäuden oder zu fällenden Bäumen vorhanden sind, sind vor Durchführung der Abriss- oder Fällmaßnahme an anderer geeigneter Stelle im Plangebiet, vorzugsweise an zu erhaltenden Bäumen, anzubringen.

4. Die Errichtung dichter Grundstückseinfriedungen könnte die Wanderung von Amphibien aus dem Bereich Kienluchgraben sowie den Durchschlupf für Kleinsäuger erschweren und so zur Zerschneidung von Lebensräumen führen.

Maßnahmen: Durchlässigkeit von Einfriedungen durch Festsetzung gewährleisten

5. Durch den geplanten Ausbau der Straße in den Ruthen könnten eventuell Störungen von im Bahnbereich (außerhalb des Plangebiets) lebenden Zauneidechse verursacht werden.

Maßnahme (städtebaulicher Vertrag)

- Ausbau der Straße In den Ruthen gemäß der im städtebaulichen Vertrag vereinbarten Erschließungsplanung innerhalb der im Bebauungsplan auf der Fläche des Erschließungsträgers festgesetzten 10m breiten Straßenverkehrsfläche mit nur 5m Breite befestigter Fläche. Gegenüber der bisherigen Wegeführung der Straße in den Ruthen rückt die auszubauende befestigte Wegefläche hierdurch um ca. 28m vom potentiellen Lebensraum der Zauneidechse ab. Es verbleiben beidseits der befestigten Straßenfläche Grünstreifen.

Hierzu wird im Städtebaulichen Vertrag geregelt:

- Biotopaufwertung angrenzend an den Bahnbereich zur Verbesserung der Habitatsituation der Zauneidechse

Im Teilabschnitt der Straße In den Ruthen, der im Plangebiet liegt, sind auf dem in der Erschließungsplanung vorgesehenen Grünstreifen zwischen Bahnböschung und Fahrbahn im besonnten Bereich in 3 Abschnitten von jeweils 10m Länge Totholzhaufen bzw. Baumstämme abzulagern, die dort verrotten sollen und so der Zauneidechse Unterschlupf und Sonnenplätze bieten. In diesen Bereichen ist auf das Aufbringen von Mutterboden und eine Ansaat von Rasen zu verzichten, sodass hier der Untergrund als Rohboden (Sand) belassen wird.

Diese drohenden Verstöße gegen Verbote gemäß §44(1) BNatSchG werden wie folgt vermieden:

Festsetzungen von Maßnahmen im Ursprungsbebauungsplan

Grundstückseinfriedung

- Es wird festgesetzt, dass Grundstückseinfriedungen so herzustellen sind, dass über Gelände Öffnungen als Durchschlupf für Amphibien und Kleinsäuger mit einem lichten Öffnungsmaß von mindestens 10 cm im Durchmesser und einer Anzahl von mindestens 1 Stck. je lfd.m vorhanden sind. Dies kann auch dadurch erreicht werden, dass die Einzäunung einen Abstand von 10 cm zur Geländeoberfläche hat.

Vereinbarung von Maßnahmen im städtebaulichen Vertrag

Biotopaufwertung angrenzend an den Bahnbereich zur Verbesserung der Habitatsituation der Zauneidechse

- Im Teilabschnitt der Straße In den Ruthen, der im Plangebiet liegt, sind auf dem in der Erschließungsplanung vorgesehenen Grünstreifen zwischen Bahnböschung und Fahrbahn im besonnten Bereich in 3 Abschnitten von jeweils 10m Länge Totholzhaufen bzw. Baumstämme abzulagern, die dort verrotten sollen und so der Zauneidechse Unterschlupf und Sonnenplätze bieten. In diesen Bereichen ist auf das Aufbringen von Mutterboden und eine Ansaat von Rasen zu verzichten, sodass hier der Untergrund als Rohboden (Sand) belassen wird.

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

- Falls der Abriss von Gebäuden innerhalb der Brutzeit (01.März bis 30.September) erforderlich ist, sind die betreffenden Gebäude auf Nester abzusuchen. Werden Exemplare geschützter Arten oder deren genutzte Nistplätze gefunden, ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen ist abzustimmen.

Vermeidung der Zerstörung von Nistplätzen von Brutvögeln

- Nistkästen, die an abzureißenden Gebäuden oder zu fällenden Bäumen vorhanden sind, sind vor Durchführung der Abriss- oder Fällmaßnahme an anderer geeigneter Stelle im Plangebiet, vorzugsweise an zu erhaltenden Bäumen, anzubringen.

Bestehende gesetzliche Regelungen

Gehölze

- Es ist verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen (gesetzliche Regelung erfolgt durch §39 (5) 2. BNatSchG).

Von der vorliegend geplanten Erhöhung der Grundflächenzahl GRZ 0,2 auf neu GRZ 0,25 im Änderungsbereich werden die bisher festgesetzten bzw. vertraglich vereinbarten Maßnahmen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen Verbote des §41 BNatSchG nicht berührt. Diese gelten unverändert fort.

Planverfasser der Änderung:
März 2017

Städtebaulicher Teil
Anke Ludewig

Landschaftsplanerischer Teil
Ralf Ludewig

Rechtliche Grundlagen

Rechtliche Grundlagen der Änderung des Bebauungsplanes

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
- Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung des Gesetzes zur Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung und zur Änderung des Landesimmissionsschutzgesetzes vom 19. Mai 2016 i. V. m. Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 14], S.226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 39])
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichen-verordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist

Weiterführende rechtliche Grundlagen

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. November 2015 (BGBl. I S. 2053) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist
- BbgNatSchAG - Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - Brandenburg - Vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3 vom 01.02.2013; ber. 16.05.2013 Nr. 21)
- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG - vom 24.05.2004 (GVBl. Bbg. Nr.9 vom 24. 05. 2004, S. 215)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das durch Artikel 76 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist
- Landesimmissionsschutzgesetz (LImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 1999 (GVBl.I/99, [Nr. 17], S.386), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl.I/14 Nr. 32)
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm) vom Bundeskabinett an 11.08.1998 beschlossene Fassung
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl.I/14 [Nr. 32])
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 320 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist
- Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juli 2009 (GVBl.I/09, [Nr. 15], S.358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Juli 2014 (GVBl.I/14 Nr. 27))
- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27.05.2015 (GVBl. II Nr. 24 vom 02.06.2015), (rückwirkend in Kraft gesetzt zum 15. Mai 2009)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“ (ReP-Wind) vom 05. März 2003 (im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 36 vom 10.09.2003, S. 843)
- Entwurf des Regionalplans Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW) vom 21. April 2015
- Bundesfernstraßengesetz vom 6. August 1953 (BGBl. I S. 903), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Mai 2013 (BGBl. I S. 1388) geändert worden ist
- Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW- / AbfG)
- Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Mühlenbecker Land
- Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zur Festlegung von Nachpflanzungen (Gehölzschutzsatzung) vom 06.12.2016
- Allgemeines Eisenbahngesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 930-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Dezember 2012 (BGBl. I S. 2598) geändert worden ist
- Verordnung über das Naturschutzgebiet „Tegeler Fließtal“ vom 05. September 2002 (GVBl.II/02, [Nr. 29], S.638), geändert durch Verordnung vom 26. Mai 2003 (GVBl.II/03, [Nr. 15], S.329)
- Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Westbarnim" des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 10.07.1998 Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Nr. 20; Teil II-Verordnungen; vom 06.08.1998
- Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist

Quellen

- Flächennutzungsplan des OT Schildow, Gemeinde Mühlenbecker Land
- Landschaftsplan des früheren Amtes Schildow, Archi Noha, Dipl.-Ing. Robert Jentschke
- Angaben zu Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht: Kartendienst des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Landesumweltamt Brandenburg. Kartengrundlage: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

1. Änderung des Bebauungsplanes GML Nr. 20 “Wohnbebauung Schönfließener Straße - Am Kienluchgraben”

Textliche Festsetzungen gem. §9 BauGB i.V.m. BauNVO und BbgBO mit Änderungen

(Entwurf März 2017)

(Die im Rahmen der Änderung erfolgten Ergänzungen der textlichen Festsetzungen sind kursiv und rot geschrieben.)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Baugebietsflächen des **allgemeinen Wohngebietes** gemäß §4 BauNVO WA 1, **WA 1A** und WA 2 wird festgesetzt:

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

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

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

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

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

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

2.1 Grundflächenzahl und Größe der Grundflächen baulicher Anlagen (§9(1)1. BauGB, § 16(2)1. BauGB

Für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Baugebietsflächen des allgemeinen Wohngebietes WA 1 und WA 2 wird festgesetzt:

Grundflächenzahl WA 1 :	GRZ 0,2
<i>Grundflächenzahl WA 1A:</i>	<i>GRZ 0,25</i>
maximale Grundfläche baulicher Anlagen WA 1 und WA 1A :	GR 200 m² je Gebäude
Grundflächenzahl WA 2 :	GRZ 0,4

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

Für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Baugebietsflächen des allgemeinen Wohngebietes WA 1 und WA 2 wird festgesetzt:

Zahl der Vollgeschosse **WA 1 und WA 1A**: **II Vollgeschosse**

Zahl der Vollgeschosse **WA 2**: **I Vollgeschoss**

3. Bauweise (§9(1)2. BauGB, BauNVO)

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

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

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche des allgemeinen Wohngebietes **WA 1 und WA 1A** beträgt die Mindestgrundstücksgröße für Baugrundstücke 600 m².

5. Flächen für Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf

(§9(1)8. BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche des allgemeinen Wohngebietes **WA 2** sind nur Wohngebäude zulässig, die die Anforderungen gemäß §45 BbgBO (barrierefreies Bauen) für alte oder behinderte Menschen erfüllen.

6. Versickerung von Niederschlagswasser (§9(1)14. BauGB)

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

(2) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen ist die oberflächige Versickerung des Niederschlagswassers der zugehörigen Wohnbaugrundstücksflächen zulässig.

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

Grundstückseinfriedungen sind so herzustellen, dass über Gelände Öffnungen als Durchschlupf für Kleintiere mit einem lichten Öffnungsmaß von mindestens 10 cm im Durchmesser und einer Anzahl von mindestens 1 Stck. je 5 lfd.m vorhanden sind. Dies kann auch dadurch erreicht werden, dass die Einzäunung einen Abstand von 10 cm zur fertigen Geländeoberfläche hat.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§9(1).21 BauGB)

(1) Die gemäß Planzeichnung festgesetzte Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte **GFL** ist mit entsprechenden Rechten wie folgt zu belasten:

- Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Wasser- und Bodenverbandes „Schnelle Havel“
- beschränkte persönliche Dienstbarkeit gemäß §65 BbgBO zu Gunsten des Landkreises Oberhavel
- Gehrecht zu Gunsten der Bewohner der Flächen WA2

(2) Die gemäß Planzeichnung festgesetzte Fläche für Geh- und Leitungsrechte **GL** ist mit entsprechenden Rechten wie folgt zu belasten;

- Geh- und Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Mühlenbecker Land

(3) Die gemäß Planzeichnung festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist von Überbauungen freizuhalten.

9. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9(1)24. BauGB)

(1) In dem Bereich von der tatsächlichen Straßengrenze der Schönfließener Straße (Bundesstraße B96a) bis zu einer Tiefe von **15 m** hinter der tatsächlichen Straßengrenze der Schönfließener Straße (Bundesstraße B96a) im **Lärmpegelbereich IV** nach DIN 4109 müssen

- die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, die dem Wohnen dienen, ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R'_{w,res} nach DIN 4109) von mindestens **40 dB** aufweisen,
- die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, die als Büroräume oder ähnliche Arbeitsräume dienen, ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R'_{w,res} nach DIN 4109) von mindestens **35 dB** aufweisen.

In dem Bereich von der tatsächlichen Straßengrenze der Schönfließener Straße (Bundesstraße B96a) ab einer Tiefe von **15m bis** zu einer Tiefe von **21 m** hinter der tatsächlichen Straßengrenze der Schönfließener Straße (Bundesstraße B96a) im **Lärmpegelbereich III** nach DIN 4109 müssen

- die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, die dem Wohnen dienen, ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R'_{w,res} nach DIN 4109) von mindestens **35 dB** aufweisen,
- die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, die als Büroräume oder ähnliche Arbeitsräume dienen, ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R'_{w,res} nach DIN 4109) von mindestens **30 dB** aufweisen.

Ausgenommen von der Festsetzung nach (1) sind Außenwände, die nach Nordost ausgerichtet sind.

(2) In dem Bereich von der tatsächlichen Straßengrenze der Schönfließener Straße (Bundesstraße B96a) bis zu einer Tiefe von **36 m** hinter der tatsächlichen Straßengrenze der Schönfließener Straße (Bundesstraße B96a) sind Aufenthaltsräume, die dem Wohnen dienen und die nur eine Lüftungsmöglichkeit zur lärmzugewandten Seite besitzen, mit einer schalldämmten Lüftungsmöglichkeit auszustatten.

(3) Von diesen Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn in einem späteren Schallgutachten ein anderer Lärmpegelbereich nach DIN 4109 nachgewiesen wird, als in (1) angenommen wurde.

10. Höhenlage der Geländehöhe (§9(3). BauGB)

(1) Aufschüttungen zur Herstellung einer neuen Geländehöhe sind jeweils nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie zwischen der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und den an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraßen zulässig. Hierbei darf die Geländehöhe des höchsten Punktes an der jeweiligen Grenze zwischen der öffentlicher Verkehrsfläche und dem jeweiligen Baugrundstück nicht überschritten werden.

(2) Darüber hinaus sind Aufschüttungen zwischen der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und Nachbargrenzen zulässig, wenn die Geländehöhe, die das Nachbargrundstück am betreffenden Punkt der Nachbargrenze hat, nicht überschritten wird.

II. Nachrichtliche Übernahme gemäß §9(6) BauGB

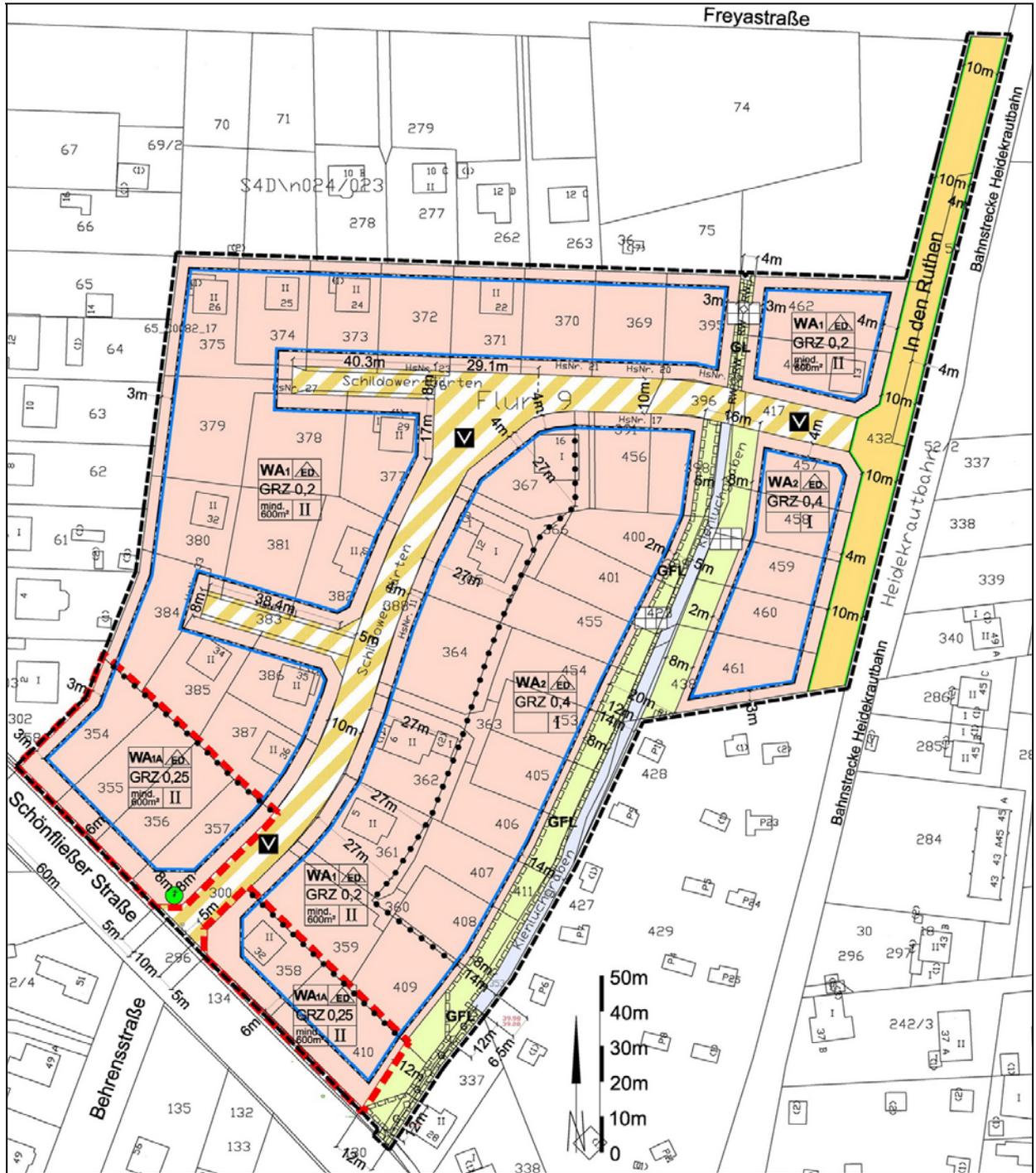
(1) Für das Plangebiet gilt die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Mühlenbecker Land (Stellplatzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

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

Planzeichnung in der bisher rechtskräftigen Fassung vom Januar 2015



Planzeichnung in der geänderten Fassung (Entwurf März 2017)



Legende

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

 allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

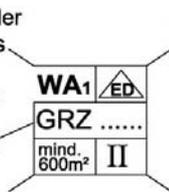
 (§9(1)2. BauGB)
Baugrenze (§23(1)und(3) BauNVO)

Nutzungs-Schablone

Bezeichnung der Teilflächen des allgemeinen Wohngebietes

Grundflächenzahl 0,2; 0,25

Mindestgröße der Baugrundstücke

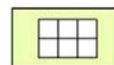


Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

(§9 Abs.1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
 G - verrohrter Graben - Gewässer II.Ordnung
 RW - Regenwasserkanal

Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)

 Private Grünfläche
Zweckbestimmung Wohngarten

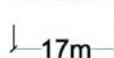
Wasserflächen (§9 Abs.1 Nr.16 BauGB)

 Wasserflächen

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

 Erhaltung von Bäumen
§9 Abs.1 Nr.25 BauGB

Hinweisliche Darstellung

 Bemaßung
Maßangabe in Meter

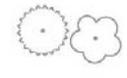
Darstellungen der Plangrundlage

 vorhandene Flurstücksgrenze
vorhandene Flurstücksnummer

 vorhandenes Gebäude

 vorhandene Zäunung

 vorhandene Böschung

 vorh. Baum
mit Angabe Stammumfang / Kronendurchmesser

 vorh. Kanaldeckel
 vorh. Straßenleuchte

 vorh. Geländehöhe
in m über NNH

Verkehrsflächen (§9(1)11. BauGB)

 öffentliche Straßenverkehrsfläche

 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
verkehrsberuhigter Bereich

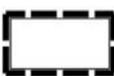
 Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
gemäß textlicher Festsetzung zu belastende Fläche §9(1) Nr.21 BauGB

 mit Geh- und Leitungsrecht gemäß
textlicher Festsetzung zu belastende Fläche §9(1) Nr.21 BauGB

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen,
z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des
Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes GML Nr.20
"Wohnbebauung Schönfließler Straße -
Am Kienluchgraben" (§9(7) BauGB)

 Umgrenzung des Plangebietes der ersten Änderung
des Bebauungsplans GML Nr.20
"Wohnbebauung Schönfließler Straße - Am Kienluchgraben"