

**BEBAUUNGSPLAN GML  
NR. 31  
„Wohnanlage  
Hauptstraße 22“**



**GEMEINDE  
MÜHLENBECKER LAND**

Ortsteil Mühlenbeck

**Planungsträger** Gemeinde Mühlenbecker Land  
Liebenwalder Str. 1  
16567 Mühlenbecker Land  
Ansprechpartner Fachbereich 1: Bauen, Ordnung, Bürgerservice  
Frau Bretall  
Tel.: 033056 - 84121  
E-Mail: Bretall@muehlenbecker-land.de

**Planverfasser** Bebauungsplan  
SR • Stadt- und Regionalplanung, Dipl.-Ing. Sebastian Rhode,  
freischaffender Stadtplaner AKB  
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin  
Tel.: 030 - 2977 6473  
E-Mail: mail@sr-planung.de  
Homepage: www.sr-planung.de  
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Sebastian Rhode  
Dipl.-Ing. Kristian Kortas

Umweltplanung  
Dr.-Ing. Siegfried Bacher, Landschaftsarchitekt AKB  
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin  
Tel.: 030 - 2900 8957  
E-Mail: info@bacher-landschaftsarchitekt.de  
Bearbeitung: Dr.-Ing. Siegfried Bacher  
Dipl.-Ing. (FH) Sabine Herig

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einführung</b>	<b>4</b>
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung	4
1.3 Planverfahren	5
<b>2. Ausgangssituation</b>	<b>6</b>
2.1 Bebauung und Nutzung	6
2.2 Erschließung	6
2.3 Eigentumsverhältnisse	6
2.4 Baulasten	6
2.5 Altlasten	6
<b>3. Planungsbindungen</b>	<b>7</b>
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
3.2 Raumordnung und Landesplanung	7
3.3 Flächennutzungsplanung	8
<b>4. Planungskonzept</b>	<b>9</b>
4.1 Ziele und Zwecke der Planung	9
4.2 Städtebauliches Konzept	9
<b>5. Planinhalt</b>	<b>10</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung	10
5.2 Maß der baulichen Nutzung	10
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Nebenanlagen	11
5.4 Erschließung	12
5.5 Gestaltung und Grünordnung	12
5.6 Immissionsschutz	13
5.7 Flächenübersicht	13
<b>6. Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutz- es und der Landschaftspflege</b>	<b>14</b>
6.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens und der rechtlichen und fachlichen Rahmenbedingungen	14
6.2 Beschreibung und Bewertung des Zustands der Umwelt (Basisszenario) und der Umweltauswirkungen des Vorhabens sowie Darstellung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	20
6.3 Zusätzliche Angaben	32
<b>7. Verfahren</b>	<b>38</b>
<b>Textliche Festsetzungen</b>	<b>39</b>
<b>Quellenverzeichnis</b>	<b>40</b>
<b>Anhang</b>	

# 1. Einführung

## 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich östlich der Hauptstraße im Ortsteil Mühlenbeck der Gemeinde Mühlenbecker Land. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 109/5, 405 und 407 der Flur 4 der Gemarkung Mühlenbeck mit einer Größe von rund 0,72 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch bauliche Anlagen der Telekom mit Sendeturm,
- im Osten durch das Naturschutzgebiet „Tegeler Fließtal“,
- im Süden durch Wohngebäude und
- im Westen durch die Hauptstraße mit dahinterliegender Dorfkirche.

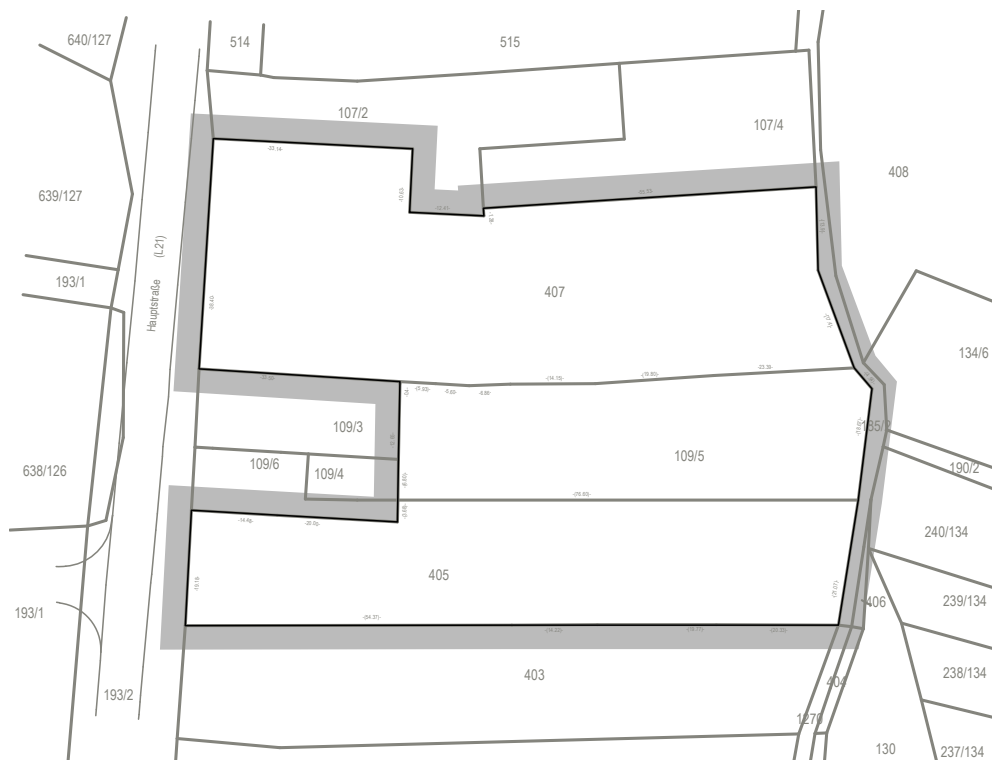


Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich

## 1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Das Plangebiet ist überwiegend geprägt durch Leerstand und verfallene Gebäude. Die Flächen besitzen durch die zentrale Lage ein hohes Entwicklungspotenzial.

Planungsziel ist die Schaffung verschiedener Wohnformen (allgemeines Wohnen, Wohnen für Senioren ohne Betreuungsbedarf, betreutes Wohnen und Pflegeplätze). Über 50 % der Wohnungen werden gemäß § 50 BbgBO barrierefrei gestaltet werden. Die geplanten Nutzungen unterliegen einer erheblichen Nachfrage in der Region.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigten Bauvorhaben zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

### 1.3 Planverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans GML Nr. 31 „Wohnanlage Hauptstr. 22“ dient der Nachverdichtung einer bereits erschlossenen Siedlungsfläche. Der Bebauungsplan soll daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Mit einer Flächengröße des Plangebiets von 0,72 ha und einer überwiegend festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird der maßgebliche Schwellenwert der Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> deutlich unterschritten. Auch die weiteren Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor: Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen darüber hinaus keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete). Es sind bei der Planung keine Maßgaben zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB sowie von der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten (§ 4c BauGB) abgesehen. Im Übrigen gelten im beschleunigten Verfahren mögliche Eingriffe gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgesehen. Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine wichtigen Gründe, die zu einer Verlängerung der Dauer der öffentlichen Auslegung von mindestens 30 Tagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB führen, vor.

## **2. Ausgangssituation**

### **2.1 Bebauung und Nutzung**

Die Flächen im Plangebiet sind baulich geprägt. Die bestehenden, ehemals gewerblich genutzten Gebäude sind überwiegend leerstehend und zum Teil verfallen. Vereinzelt sind im Plangebiet provisorische Großraum-Zelte oder Leichtbau-Hallen vorhanden, die gewerblichen Zwischennutzungen dienen.

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich ein bestehendes Werkstattgebäude, welches derzeit vorwiegend als Motorradwerkstatt genutzt wird.

Die Freiflächen im Plangebiet sind stark versiegelt. Nur am östlichen Rand ist Wildwuchs sowie vereinzelter Baumbestand gegeben.

Weiter östlich, an das Plangebiet anschließend, befindet sich das Naturschutzgebiet „Tegeler Fließtal“, worin sich auch der Flusslauf „Tegeler Fließ“ befindet.

### **2.2 Erschließung**

Es bestehen von der Hauptstraße (Landesstraße 21) zwei Zufahrten, womit das Plangebiet erschlossen wird.

Die Erschließungsanlagen für Trinkwasser, Abwasser, elektrischen Strom usw. sind vorhanden oder können hergestellt werden.

### **2.3 Eigentumsverhältnisse**

Die im räumlichen Geltungsbereich liegende Fläche befindet sich in Privateigentum.

### **2.4 Baulasten**

Gemäß Auskunft der Unteren Bauaufsicht vom Juli 2018 sind für die Flurstücke im Plangebiet sowie auch für das nördlich angrenzende Flurstück 107/2 keine Baulasten eingetragen.

### **2.5 Altlasten**

Im Plangebiet wurde eine Tankstelle betrieben. Ein Tank mit 3.000 Litern Inhalt wurde im März 2003 entleert und gereinigt, so dass eine gefahrenlose Entsorgung ermöglicht wurde. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wird die Altlastenauskunft eingeholt.

### 3. Planungsbindungen

#### 3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Flächen im Plangebiet liegen nahezu vollständig innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richten sich demnach überwiegend nach § 34 BauGB.

#### 3.2 Raumordnung und Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan (LEP B-B) trat am 31. März 2009 in Kraft und legt auf Grundlage des Landesentwicklungsprogramms Grundsätze und Ziele der Raumordnung fest.

Für das Plangebiet werden in der Festlegungskarte des LEP B-Bs keine zeichnerischen Festlegungen getroffen. Das östlich angrenzende Naturschutzgebiet ist mit der Festlegung Freiraumverbund landesplanerisch gesichert. Durch die Planungsabsicht ist eine Beeinträchtigung nicht zu erwarten.

Folgende Ziele und Grundsätze der Landesplanung sind für den Bebauungsplan relevant:

- Grundsatz 1.1 Absatz 4 LEP B-B Entwicklung der ländlichen Räume als Lebensmittelpunkt sowie als Wirtschaftsraum und Erwerbsgrundlage für die dort lebende Bevölkerung;
- Grundsatz 4.1 LEP B-B Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur
- Ziel 4.2 LEP B-B Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen;
- Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 3 LEP B-B Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen in Nicht-Zentralen Orten durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption
- Grundsatz 5.1 Absätze 1 und 2 LEP B-B Freiraumerhalt; Minimierung der Freirauminanspruchnahme bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen.

Laut Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 3 des LEP B-B ist die Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnnutzungen zulässig sein sollen, in Nicht-Zentralen Orten durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoptionen möglich. Die Planungsabsicht entspricht den Kriterien der Innenentwicklung im Sinne des LEP B-B. Das Plangebiet befindet sich nahezu vollständig im Zusammenhang bebauter Ortsteile im Sinne des § 34 Absatz 1 BauGB. Die Fläche ist durch bauliche Vorprägungen und durch die vorhandenen Anschlüsse an die Infrastruktur als Brachflächen baulich entwicklungsfähig. Die Größe dieser Teile liegt deutlich unter zehn Hektar. Die zusätzliche Entwicklungsoption bleibt somit von diesem Bebauungsplan unberührt.

Die Planung ist mit dem Grundsatz zur vorrangigen Innenentwicklung (4.1 und 4.2 LEP B-B) vereinbar. Die Planungsabsicht entspricht den landesplanerischen Kriterien der Innenentwicklung.

Die Grundsätze zur integrierten Freiraumentwicklung (§ 6 Abs. 1 LEPro 2007; 5.1 LEP B-B) werden in dem Maße berücksichtigt, dass bei Umsetzung der Planung Siedlungsflächen innerhalb der Ortslage herangezogen werden und somit unzer-

schnittene Freiraumgebiete im Umfeld erhalten bleiben. Durch die Festsetzung einer GRZ von überwiegend 0,4 bleibt ebenfalls Freiraum innerhalb des Plangebietes erhalten.

### Regionalplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Baubauungsplans befindet sich in der Region Prignitz-Oberhavel. Es liegen folgende Regionalpläne vor:

- Sachlicher Teilregionalplan "Windenergienutzung" (rechtskräftig seit 2003)
- Sachlicher Teilregionalplan "Rohstoffsicherung" (rechtskräftig seit 2003)
- Sachlicher Teilregionalplan "Freiraum und Windenergie" (Entwurf von 2017)

Das Plangebiet liegt außerhalb der Eignungsgebiete für die Windenergienutzung, Vorranggebiete für Freiraum, Vorbehaltsgebiete "Historisch bedeutende Kulturlandschaft" sowie außerhalb der Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete für die Rohstoffsicherung.

Das westlich angrenzende Naturschutzgebiet ist mit der Festlegung „Vorranggebiet Freiraum“ regionalplanerisch gesichert. Durch die Planungsabsicht ist eine Beeinträchtigung dieses Vorranggebietes nicht zu erwarten.

Die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätze der Raumordnung wird im Bebauungsplanverfahren durch die Gemeinsame Landesplanung und die Regionale Planungsgemeinschaft überprüft.

### 3.3 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Mühlenbeck von 2002 stellt für das Plangebiet eine gemischte Baufläche dar (vgl. Abb. 2).

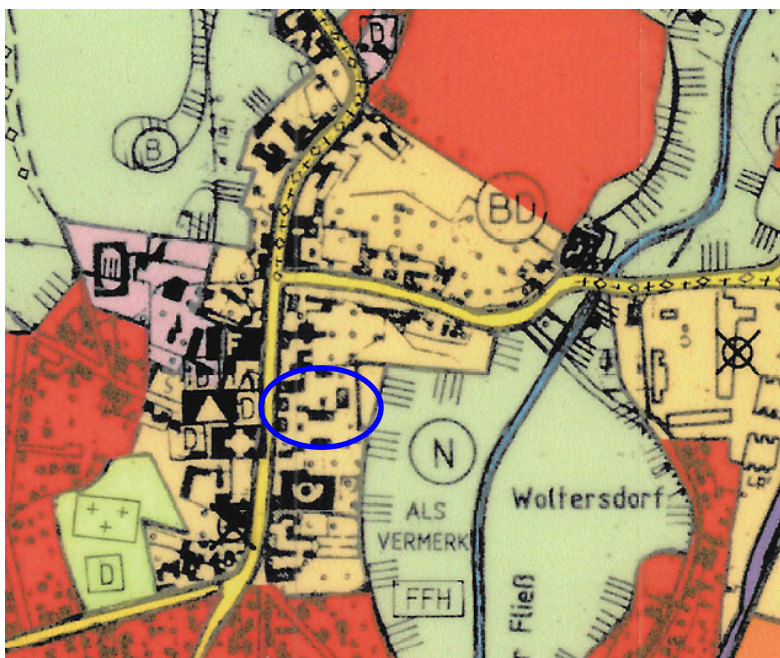


Abb. 2 Flächennutzungsplan (Ausschnitt)



Im Zusammenhang mit den umliegenden gewerblichen Nutzungen ist ein Allgemeines Wohngebiet an dieser Stelle gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

## **4. Planungskonzept**

### **4.1 Ziele und Zwecke der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt die Gemeinde Mühlenbecker Land folgende Planungsziele:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung verschiedener Wohnformen vorrangig für Senioren sowie die Schaffung von Betreuungs- und Pflegeangeboten
- Sicherung der Erschließung
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

### **4.2 Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept sieht eine aufgelockerte Bebauung von Wohngebäuden mit bis zu drei Geschossen und Tiefgarage vor.

Es sollen verschiedener Wohnformen (allgemeines Wohnen in Mehrfamilienhäusern, Wohnen für Senioren ohne Betreuungsbedarf, betreutes Wohnen und Pflegeplätze) geschaffen werden, wobei die Wohnungen vorrangig für Senioren bereitgehalten werden sollen. Über 50 % der Wohnungen werden gemäß § 50 BbgBO barrierefrei gestaltet sein.

Es ist vorgesehen, ein neues Gebäude südlich an das vorhandene Werkstattgebäude, in dem sich zzt. eine Motorradwerkstatt befindet, anzuschließen. In diesem Gebäudekomplex sollen neben Wohnen auch nicht störende, gewerbliche Nutzungen zulässig sein.

Die Gebäude sollen sich architektonisch harmonisch in die Umgebung einfügen.

Das Plangebiet wird an zwei Punkten erschlossen, die erforderlichen Stellplätze werden im Wesentlichen durch eine Tiefgarage abgedeckt.

## 5. Planinhalt

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet unterteilt in die Baugebiete WA-1 bis WA-4 festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen.

Allgemein zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Soziale Infrastruktureinrichtungen (wie KITAS, Spielplätze) sind in allen Wohngebieten planungsrechtlich zulässig. Weiterhin sind gemäß § 13 BauNVO Räume für freiberuflich Tätige und solcher Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig. Ausnahmsweise können im Allgemeinen Wohngebiet zugelassen werden: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen.

Gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO gehören zu den zulässigen Wohngebäuden auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 1 wird die sonst ausnahmsweise Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben und Tankstellen ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe sollen aus städtebaulichen Gründen aufgrund ihrer Flächeninanspruchnahme, Tankstellen aufgrund der von ihnen ausgehenden störenden Wirkungen (Verkehrserzeugung, Lärmentwicklung) nicht zugelassen werden. Für die Zulässigkeit dieser Nutzung stehen andere Flächen in der Gemeinde Mühlenbecker Land zur Verfügung. Die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete bleibt gewahrt.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie durch die Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

#### Grundflächenzahl

Für das Allgemeine Wohngebiet wird gemäß textlicher Festsetzung 2 a) eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ entspricht der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenze von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete. Maßgeblich für die Berechnung der Grundflächenzahl ist das jeweilige Baugrundstück. Es können auch mehrere Grundstücksteile/Baugebiete ein Baugrundstück bilden. Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche **ABCD** ist eine Grundflächenzahl von 1,0 zulässig, um hier das bestehende Werkstattgebäude auch separat als Einzelbaugrundstück vollständig sichern zu können.

Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 % überschritten werden.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2 b) wird bestimmt, dass durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche die zulässige Grundfläche um weiter 50 % also insgesamt bis zu 100 % überschritten werden darf. Es gilt für diese Anlagen somit eine GRZ von 0,8. Damit wird der geplanten Errichtung einer Tiefgarage mit entsprechendem Platzbedarf innerhalb des relativ kleinen Plangebietes Rechnung getragen.

Im Plangebiet verbleiben unversiegelte Freiräume, die das zumindest anteilige Versickern des Regenwassers auf dem Baugrundstück selbst ermöglichen. Durch technische Vorkehrungen der Retention kann das gesamte anfallende Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück versickert werden.

### **Zahl der Vollgeschosse**

Im Bebauungsplan wird die Anzahl der Vollgeschosse zeichnerisch und ergänzend auch textlich festgesetzt.

Im Baugebiet WA-4 sind maximal drei Vollgeschosse plus ein Geschoss für die Tiefgarage, welches aufgrund des unterschiedlichen Geländeneiveaus teilweise oberhalb der Erdoberfläche liegen kann, zulässig. Insbesondere im östlichen Teil des Plangebiets führt das relativ stark abfallende Geländeneiveau dazu, dass das untere Geschoss der geplanten Bebauung in Teilen nahezu vollständig oberhalb der Geländeoberfläche liegen wird. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3 wird in diesem Zusammenhang festgesetzt, dass innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche **MNROP** anstelle der Tiefgarage ein weiteres Vollgeschoss zulässig ist, um das untere freiliegende Geschoss als Wohngeschoss nutzen zu können. Die städtebauliche Gesamtwirkung verändert sich hierdurch nicht, da die Höhe baulicher Anlagen innerhalb des gesamten Baugebietes WA-4 unverändert bleibt.

Im übrigen Teil des Plangebiets sind entsprechend der Planung bzw. des Bestandes ein bis drei Vollgeschosse festgesetzt.

Insgesamt fügen sich die Bauvorhaben in die überwiegend zwei- bis dreigeschossige Umgebung ein. Historisch prägende Gebäude im Ortskern (Kirche, Schule, Postgebäude) werden höhenmäßig nicht überschritten.

### **Höhe baulicher Anlagen**

Im Plangebiet werden unterschiedliche Höhen baulicher Anlagen festgesetzt. Straßenseitig wird die bauliche Höhe unterteilt in Trauf- und Firsthöhe entsprechend der Planung des Neubaus im Baugebiet WA-2 (TH 56,5 m / FH 61,3 m) oder dem bestehenden Werkstattgebäude im Baugebiet WA-1 (TH 53,4 m / FH 56,6 m) festgesetzt.

Im übrigen Bereich des Plangebietes die Oberkante baulicher Anlagen (als maximale Gebäudehöhe ohne Vorgaben zur Traufe oder First) entsprechend der geplanten Bauvorhaben im Baugebiet WA-3 von 52,0 m bzw. im Baugebiet WA-4 von 58,8 m über DHHN 2016 festgesetzt. Dies entspricht einer tatsächlichen Gebäudehöhe von etwa 5,4 m bzw. etwa 12,3 m über Gelände.

Diese Höhen entsprechen der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschossen in den jeweiligen Baugebieten im Verhältnis zum anliegenden Geländeneiveau und mit geringfügigen Spielraum für die Umsetzung der entsprechenden Dachform oder eines Gebäudesockels.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4 gilt die festgesetzte Höhe nicht für technische Dachaufbauten. Unter technische Dachaufbauten sind u. a. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, Schornsteine und Antennen zu verstehen. Die zulässige Höhe solcher Anlagen wird in der Bauausführung gemäß landesbaurechtlicher Regelungen bestimmt.

## **5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Nebenanlagen**

Für das Baugebiet werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen, Baulinie) festgesetzt.

### **Bauweise**

Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise können Gebäude als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden.

Für die Baugebiete WA-1 bis WA-3 ist keine Bauweise festgesetzt, da hier die Bauweise durch die Baukörperausweisungen bestimmt ist. Die einzelnen Baufelder können dabei im Sinne einer geschlossenen Bauweise aneinandergesetzt werden oder es können Abstände zwischen den Gebäuden im Sinne einer offenen Bauweise belassen werden.

### **Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt. Die sich daraus ergebenden Baufenster geben den Rahmen für die künftige hochbauliche Gebäudestellung vor. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO oder Erschließungsflächen dürfen auch außerhalb der Baufenster liegen.

Der nordwestliche Bereich des Plangebiets ist unterteilt in drei Baufenster (Baugebiete WA-1 bis WA-3). Das Baugebiet WA-1 umfasst das bestehende Werkstattgebäude, welches aufgrund seiner ortsbildprägenden Wirkung eigenständig gesichert werden soll. Das Baugebiet WA-2 (westliches Baufenster) bietet Raum für einen Ersatzbau für das dort gelegene, leerstehende Gebäude. Zur Hauptstraße hin wird hier eine Baulinie festgesetzt. Das künftige Gebäude muss sich somit direkt an dieser Baulinie befinden. Im dritten Baufenster (Baugebiet WA-3) soll ein eingeschossiger Flachbau die Verbindung zwischen den beiden Gebäuden sowie einen höhenmäßig abgestuften Übergang zu den weiter östlich gelegenen, geplanten Wohngebäuden bilden.

### **Nebenanlagen**

Zum Schutz des östlich an das Plangebiet angrenzenden Naturschutzgebietes wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt, dass östlich der Linie **QNROS** bauliche Anlagen mit Ausnahmen von Fußwegen und Einfriedungen unzulässig sind.

## **5.4 Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über zwei bestehende Zufahrten von der Hauptstraße (Landesstraße L 21). Die nördliche Zufahrt erschließt den nordwestlichen Gebäudekomplex direkt an der Hauptstraße. Die zweite Zufahrt weiter südlich soll das Bestandsgebäude Hauptstraße Nr. 18 sowie die geplanten Wohngebäude im hinteren Teil des Plangebietes erschließen.

Die erforderlichen privaten Stellplätze werden auf den Baugrundstücken selbst hergestellt. Hierzu ist eine Tiefgarage unterhalb der geplanten Wohngebäude im östlichen Teil des Plangebietes vorgesehen. Für den Fall, dass die Tiefgarage eine Nutzfläche von mehr als 1.000 qm hat, gilt sie als Großgarage und bedarf dann getrennter Fahrbahnen für Zu- und Abfahrten (§ 1 Abs. 9 und § 2 Abs. 4 BbgGStV).

## **5.5 Gestaltung und Grünordnung**

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7 sind bei Gebäuden mit Satteldächern (SD) das oberste Vollgeschoss als Dachgeschoss mit einer Dachneigung von mindestens 30 Grad und höchstens 35 Grad auszubilden. Zudem wird zeichnerisch die Firstrichtung dieser Gebäude festgesetzt. Hierdurch wird das gestalterische Einfügen der geplanten Gebäude in das zum Teil baulich historisch geprägte Umfeld sichergestellt.

Im übrigen Teil des Plangebietes soll gestalterischer Spielraum in Bezug auf die Dachformen ermöglicht werden. Beabsichtigt ist die Umsetzung von begrünten Flachdächern.

Im Bebauungsplan wird bestimmt, dass mindestens 60 % der Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 30 Grad mit einer extensiven Dachbegrünung und freiliegende Dachflächen der Tiefgarage zu mindestens 60 % mit einer intensiven Dachbegrünung zu begrünen sind (textliche Festsetzung Nr. 6). Zudem ist der östliche Abschnitt des Plangebietes freizuhalten von baulichen Anlagen (textliche Festsetzung Nr. 5). Die festgesetzten Maßnahmen kompensieren oder minimieren Eingriffe im Plangebiet. Zudem bleibt ein gewisser Grüncharakter im Gebiet gewahrt und ein grünräumlicher Übergang der künftigen Bebauung zum westlich anliegenden Freiraum erhalten.

### 5.6 Immissionsschutz

Für das Planvorhaben wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet (vgl. Anhang B). Im Ergebnis der Berechnungen wurden Überschreitungen der Prüfwerte des Landes Brandenburgs im westlichen Bereich ermittelt. Zur Minderung der Immissionen im Plangebiet sind die vom Gutachter empfohlenen Maßnahmen im Bebauungsplan als textliche Festsetzung Nr. 8 aufgenommen worden.

### 5.7 Flächenübersicht

Fläche	Bestand in ha (gerundet)	Planung in ha (gerundet)
<b>Geltungsbereich</b>	<b>0,71</b>	
Allgemeines Wohngebiet	0,0	0,71
Werkstatt, Gebäuderuinen, Lager- und Stellplatzflächen	0,71	0,0

## **6. Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

### **6.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens und der rechtlichen und fachlichen Rahmenbedingungen**

#### **6.1.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans und der Inanspruchnahme von Grund und Boden**

Der räumliche Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplans liegt im Ortsteil Mühlenbeck in der Gemeinde Mühlenbecker Land und umfasst eine überwiegend brachliegende Fläche östlich der Hauptstraße. Im räumlichen Geltungsbereich liegen die Flurstücke 109/5, 405 und 407 der Flur 4 der Gemarkung Mühlenbeck mit insgesamt 7,15 ha. Die Flurstücksbezeichnungen basieren auf dem Katasterstand vom Januar 2018.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch bauliche Anlagen der Telekom mit Sendeturm,
- im Osten durch das Naturschutzgebiet und FFH-Gebiet „Tegeler Fließtal“,
- im Süden durch Wohngebäude und
- im Westen durch die Hauptstraße mit dahinterliegender Dorfkirche.

Es ist beabsichtigt, mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden mit bis zu drei Geschossen und Tiefgarage vorrangig für Senioren zu schaffen. Mit einer Bebauung im Ortszentrum von Mühlenbeck soll der Nachfrage nach entsprechenden Angeboten in der Region nachgekommen werden. Gleichzeitig soll für eine geordnete städtebauliche Entwicklung der im Ortszentrum von Mühlenbeck brach liegenden Fläche gesorgt werden.

Es ist vorgesehen, Wohngebäude in aufgelockerter Bauweise zu errichten. Die Gebäude sollen sich architektonisch harmonisch in die Umgebung einfügen. Weiterhin ist geplant, an das vorhandene Werkstattgebäude im nördlichen Teil an der Hauptstraße an ein neues Gebäude anzuschließen. In diesem Gebäudekomplex sind dann neben Wohnen auch nicht störende, gewerbliche Nutzungen vorgesehen.

Das Plangebiet wird an zwei Punkten erschlossen, die nach Stellplatzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land erforderlichen Stellplätze werden im Wesentlichen durch eine Tiefgarage abgedeckt.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 und für die Teilfläche des vorhandenen Werkstattgebäudes eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Des Weiteren ist eine Überschreitung von 50 % für Nebenanlagen möglich. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass die GRZ durch unterirdische Anlagen um 100 % überschritten werden darf, so dass sich für diese Anlagen eine GRZ von 0,8 ergibt. Hierdurch können die nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land nachzuweisenden Stellplätze geschaffen werden.

Das Plangebiet liegt bauplanungsrechtlich überwiegend im Innenbereich. Die Aufstellung des Bebauungsplans GML Nr. 31 „Wohnanlage Hauptstr. 22“ dient der Nachverdichtung einer bereits erschlossenen Siedlungsfläche, die innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB liegt. Der Bebauungsplan soll daher

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

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB sowie von der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten (§ 4c BauGB) abgesehen. Im Übrigen gelten im beschleunigten Verfahren mögliche Eingriffe gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

#### **6.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen bezogen auf den im Bebauungsplan festgelegten Zielen des Umweltschutzes**

Der Umweltbericht muss die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, darstellen (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB). Diese Aussagen werden themenbezogen in den Kapiteln des jeweiligen Umweltbelangs unter dem Punkt „Fachplanerische Ziele und Hinweise“ aufgegriffen. Themenübergreifende Aussagen finden sich in diesem Kapitel.

##### **Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation**

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans GML Nr. 31 „Wohnanlage Hauptstr. 22“ dient mit seinem im räumlichen Geltungsbereich liegenden Baupotential der Nachverdichtung einer günstig erschlossenen Wohnbaufläche. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Nach § 13a BauGB gilt für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 20.000 m<sup>2</sup>, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich in im Zusammenhang bebauten Ortsteilen liegen.

Mit einer Flächengröße des Plangebiets von 0,715 ha sowie der überwiegend festgesetzten GRZ von 0,4 für das geplante Allgemeine Wohngebiet wird der maßgebliche Schwellenwert der zu bebauenden Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> unterschritten. Die in § 13a BauGB genannten Anwendungsvoraussetzungen liegen vor: Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen darüber hinaus keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB sowie von der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten (§ 4c BauGB)

abgesehen. Im Übrigen gelten im beschleunigten Verfahren mögliche Eingriffe gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 wird von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgesehen.

#### **Beurteilung von Eingriffen**

Im beschleunigten Verfahren dieses Bebauungsplans gelten die Eingriffe als im Sinne des § 13 a Abs. 2 Satz 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

#### **Besonderer Artenschutz gem. § 44 BNatSchG**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Verbote des besonderen Artenschutzes gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Diese können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.<sup>1</sup>

##### *Tötungsverbot bzw. Zerstörungsverbot*

Es ist verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).

Es ist verboten, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

##### *Störungsverbot*

Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

##### *Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten*

Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, sie zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 (Bauleitpläne), die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder



Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor. (§ 44 Abs. 5 BNatSchG)

Die Belange des besonderen Artenschutzes wird eine artenschutzrechtliche Potentialanalyse erstellt. Die Ergebnisse sind in den Kapiteln 6.2.1.6 und 6.2.2.6 dargestellt.

### **Baumschutzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land**

Der Geltungsbereich der Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zu Festlegungen von Nachpflanzungen (Gehölzschutzsatzung) vom 8.05.2017 beschränkt sich auf die im Zusammenhang bebauten Ortsteile und den Geltungsbereich der Bebauungspläne der Gemeinde.

Geschützt sind:

- Alle Laub- und Nadelbäume auf öffentlichem und privatem Grund ab einem Stammumfang (StU) von 80 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden sind.
- Für Eichen, Buchen, Ulmen, Linden und Tannen gilt neben dem in Abs. 1 festgelegten Stammumfang von 80 cm ein zusätzlicher Schutzstatus ab einem Stammumfang von 150 cm.
- Alle Bäume, die unabhängig von ihrer Größe oder dem erreichten Stammumfang, die Ersatzpflanzungen nach naturschutzrechtlichen Bestimmungen bzw. im Sinne dieser Satzung darstellen oder aus landeskulturellen Gründen gepflanzt wurden.

Liegt der Kronenansatz unter 1,3 m Höhe, ist der Stammumfang unmittelbar darunter zu messen.

Diese Satzung findet keine Anwendung für:

- Obstbäume mit Ausnahme von Walnüssen, Esskastanien und Ebereschen, Weiden, Pappeln und Fichten
- Wald im Sinne des § 2 des Waldgesetzes Brandenburg
- Bäume und Sträucher in Baumschulen und Gärtnereien, wenn sie zu gewerblichen Zwecken dienen
- Bewirtschaftete Flächen in Kleingartenanlagen
- Abgestorbene Bäume

Als Ersatzpflanzungen ist - bei Vorlage einer Ausnahmegenehmigung von der Gehölzschutzsatzung - die Pflanzung von Laubbäumen mit einem Stammumfang von 14 – 16 cm sowie Nadelbäumen mit einer Mindestgröße von 175 – 200 cm möglich. Bei einem Stammumfang des zu entfernenden Baumes mehr als 130 cm ist für jede weiteren angefangenen 50 cm ein zusätzlicher Baum in der angegebenen Pflanzqualität zu pflanzen. Alternativ können für einen zu pflanzenden Baum auch 2 Obstbäume der in der Anlage 2 zur Gehölzschutzsatzung aufgeführten alten Obstbaumarten gepflanzt werden. Im Einzelfall kann auch die Pflanzung einer geringeren Anzahl von Bäumen mit einem stärkeren Stammumfang genehmigt werden. Des Weiteren kann auch die Pflanzung von 6 m Hecke aus den in Anlage 1 zur Gehölzschutzsatzung aufgeführten Gehölzarten als Ersatzpflanzung anerkannt werden.

### **Landeswaldgesetz**

Wald darf nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde in eine andere Nutzungsart zeitweilig oder dauernd umgewandelt werden. (§ 8 LWaldG). Das Landeswaldgesetz findet für das Plangebiet keine Anwendung, da kein Wald im Sinne des LWaldG vorhanden ist.

### **Räumliche Gesamtplanung**

Der Landesentwicklungsplan (LEP B-B) trat am 31. März 2009 in Kraft und legt auf Grundlage des Landesentwicklungsprogramms Grundsätze und Ziele der Raumordnung fest.

Für das Plangebiet werden in der Festlegungskarte des LEP B-Bs keine zeichnerischen Festlegungen getroffen. Das westlich angrenzende Naturschutzgebiet ist mit der Festlegung Freiraumverbund landesplanerisch gesichert. Durch die Planungsabsicht ist eine Beeinträchtigung nicht zu erwarten.

Folgende Ziele und Grundsätze der Landesplanung sind für den Bebauungsplan relevant:

- Grundsatz 1.1 Absatz 4 LEP B-B Entwicklung der ländlichen Räume als Lebensmittelpunkt sowie als Wirtschaftsraum und Erwerbsgrundlage für die dort lebende Bevölkerung;
- Grundsatz 4.1 LEP B-B Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur
- Ziel 4.2 LEP B-B Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen;
- Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 3 LEP B-B Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen in Nicht-Zentralen Orten durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption
- Grundsatz 5.1 Absätze 1 und 2 LEP B-B Freiraumerhalt; Minimierung der Freirauminanspruchnahme bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen.

Laut Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 3 des LEP B-B ist die Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnnutzungen zulässig sein sollen, in Nicht-Zentralen Orten durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoptionen möglich. Die Planungsabsicht entspricht den Kriterien der Innenentwicklung im Sinne des LEP B-B. Das Plangebiet befindet sich nahezu vollständig im Zusammenhang bebauter Ortsteile im Sinne des § 34 Absatz 1 BauGB. Die Fläche ist durch bauliche Vorprägungen und durch die vorhandenen Anschlüsse an die Infrastruktur als Brachflächen baulich entwicklungsfähig. Die Größe dieser Teile liegt deutlich unter zehn Hektar. Die zusätzliche Entwicklungsoption bleibt somit von diesem Bebauungsplan unberührt.

Die Planung ist mit dem Grundsatz zur vorrangigen Innenentwicklung (4.1 und 4.2 LEP B-B) vereinbar. Die Planungsabsicht entspricht den landesplanerischen Kriterien der Innenentwicklung.

Die Grundsätze zur integrierten Freiraumentwicklung (§ 6 Abs. 1 LEPro 2007; 5.1 LEP B-B) werden in dem Maße berücksichtigt, dass bei Umsetzung der Planung Siedlungsflächen innerhalb der Ortslage herangezogen werden und somit unzerschnittene Freiraumgebiete im Umfeld erhalten bleiben. Durch die Festsetzung einer GRZ von überwiegend 0,4 bleibt ebenfalls Freiraum innerhalb des Plangebietes erhalten.

### **Regionalplanung**

Der räumliche Geltungsbereich des Baubauungsplans befindet sich in der Region Prignitz-Oberhavel. Es liegen folgende Regionalpläne vor:

- Sachlicher Teilregionalplan "Windenergienutzung" (rechtskräftig seit 2003)
- Sachlicher Teilregionalplan "Rohstoffsicherung" (rechtskräftig seit 2003)
- Sachlicher Teilregionalplan "Freiraum und Windenergie" (Entwurf von 2017)

Das Plangebiet liegt außerhalb der Eignungsgebiete für die Windenergienutzung, Vorranggebiete für Freiraum, Vorbehaltsgebiete "Historisch bedeutende Kulturlandschaft" sowie außerhalb der Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete für die Rohstoffsicherung.

Das westlich angrenzende Naturschutzgebiet ist mit der Festlegung „Vorranggebiet Freiraum“ regionalplanerisch gesichert. Durch die Planungsabsicht ist eine Beeinträchtigung dieses Vorranggebietes nicht zu erwarten.

Die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätze der Raumordnung wird im Bebauungsplanverfahren durch die Gemeinsame Landesplanung und die Regionale Planungsgemeinschaft überprüft.

### **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Mühlenbeck von 2002 stellt für das Plangebiet eine gemischte Baufläche dar. Der Flächennutzungsplan befindet sich derzeit in Überarbeitung. Es liegt ein Vorentwurf aus dem Jahr 2016 vor.

Im Zusammenhang mit den umliegenden gewerblichen Nutzungen ist ein Allgemeines Wohngebiet an dieser Stelle gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

### **Landschaftsplanung**

#### Landschaftsrahmenplan

Als Entwicklungsziel wird im Landschaftsrahmenplan die Aufwertung sonstiger Siedlungsbereiche genannt.<sup>2</sup>

#### Landschaftsplan

Für das Plangebiet existiert der Vorentwurf zum Landschaftsplan aus dem Jahr 2016.

Der Landschaftsplan sieht für Siedlungsgebiete folgende Entwicklungsziele vor:

Neubauten sind in Dimensionierung und Gestaltung der umgebenden Bebauung anzupassen

- Versickerung alles anfallenden Niederschlagswassers
- Bodenversiegelung sind, z. B. durch den Einsatz von wasser- und luftdurchlässigen Wegebekleidungen, zu minimieren
- Pflanzung von Straßenbäumen
- Eingrünung des Siedlungsrandes zur Minderung der Landschaftsbildbeeinträchtigung
- weitestgehende Schonung des Baumbestandes, insbesondere von Streuobstwiesen
- naturnahe Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksflächen, ggf. Fassadenbegrünung

Des Weiteren sieht der Landschaftsplan als Entwicklungsziel die Ausnutzung von Nachverdichtungspotentialen im Innenbereich vor, um eine Inanspruchnahme neuer Bauflächen im Außenbereich zu reduzieren. Der Landschaftsplan weist das Plangebiet als Vorrangfläche für die Innenentwicklung aus. Der vorliegende Bebauungsplan trägt diesem Entwicklungsziel Rechnung.

### **Sonstige Fachplanungen**

Im Bereich Mühlenbeck ist ein grundhafter Ausbau der Ortdurchfahrt Mühlenbeck (L 21) geplant. Die Planunterlagen hierzu lagen vom 25.06.2018 – 24.07.2018 aus. Im Bereich des Plangebietes ist die Beseitigung eines Baumes aus der geschützten Allee vorgesehen. Die bestehenden Zufahrten zu den Grundstücken werden in gleicher Lage wiederhergestellt. Weitere planungsrelevante Ziele oder Hinweise anderer Fachplanungen liegen nicht vor.

## **6.2 Beschreibung und Bewertung des Zustands der Umwelt (Basisszenario) und der Umweltauswirkungen des Vorhabens sowie Darstellung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

### **6.2.1 Beschreibung und Bewertung des Zustands der Umwelt (Basisszenario)**

#### **6.2.1.1 Schutzgebiete und geschützte Objekte**

Das dem Plangebiet grenzt unmittelbar an das FFH-Gebiet „Tegeler Fließtal“ DE 3346-304, dass gleichzeitig als NSG „Tegeler Fließtal“ DE 3346-505 geschützt ist. Des Weiteren grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“ (DE 3246-502) unmittelbar an das Plangebiet an.

Gemäß BNatSchG geschützte Tiere und Pflanzen zeigen Kap. 6.2.1.5 und 6.2.1.6. Im Plangebiet sind keine gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotope vorhanden. Die Allee entlang der Hauptstraße ist nach § 29 BNatSchG geschützt.

#### **6.2.1.2 Fläche**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um überwiegend brachliegende Flächen einer ehemaligen LPG. Die Gebäude sind teilweise verfallen. Zum Teil sind auf der Fläche transportable Lagerhallen aufgebaut. Das Plangrundstück ist zum großen Teil durch die vorangegangenen Nutzungen versiegelt und anthropogen überformt.

#### **6.2.1.3 Boden**

Im Bereich der Ortslage Mühlenbeck herrschen Böden aus Sand mit Böden aus Sand über Lehm vor. Es sind überwiegend Braunerden, z. T. lessiviert (= Verlagerung von Tonteilchen durch Sickerwasser) aus Sand über Schmelzwassersand vorzufinden.

Die ursprünglichen Böden sind mehr oder weniger stark versiegelt, verdichtet und in ihrer natürlichen Horizontierung verändert. Große Anteile sind mit Gebäuden überbaut und als Verkehrs- oder sonstige Nutzfläche befestigt. Auch unversiegelte Böden sind oftmals verdichtet.

Das landwirtschaftliche Ertragspotential liegt zwischen 30 und 50, verbreitet auch kleiner als 30. Der Boden besitzt eine geringe Bedeutung.

#### **6.2.1.4 Wasser**

Der größte Teil der Ortslage Mühlenbeck, und damit die Braunerden der Grundmoränenbildung, zeichnen sich durch einen vorherrschend fehlenden Grund- und Stauwassereinfluss aus. Das Grundwasser besitzt eine hohe bis sehr hohe Verschmutzungsempfindlichkeit.

Oberflächengewässer sind nicht im Plangebiet vorhanden. Unmittelbar an das Plangebiet grenzt jedoch auf einer Teilfläche der Mühlenbecker Graben an, der in Richtung Tegeler Fließ entwässert.

Das Plangebiet gehört gemäß der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) zum berichtspflichtigen Grundwasserkörper Obere Havel 3. Der Grundwasserkörper befindet sich

chemisch und quantitativ in einem guten Zustand. Hinsichtlich der Nitratbelastung ist der Zustand als gut zu bewerten. Der unbedeckte Grundwasserleiterkomplex hat insgesamt eine Mächtigkeit von bis zu 3 m. Das Rückhaltevermögen des Grundwasserleiterkomplexes 1 ist gering.

Es wurde gutachterlich festgestellt, dass der Grundwasserspiegel im Plangebiet bei ca. 1,0 m unter Geländeoberkante liegt.<sup>3</sup>

#### **6.2.1.5 Pflanzen und Biotoptypen**

##### **Untersuchungsmethode**

Zur Erfassung des Bestandes wurde am 23.07.2018 eine Begehung durchgeführt. Die im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen werden nachfolgend kurz beschrieben.

##### **Beschreibung des Bestandes**

Im gesamten Plangebiet sind Ruderaffluren mit bereichsweisem Gehölzaufwuchs vorhanden. Ein großer Teil der Flächen ist versiegelt. Auf dem Gelände stehen einzelne z. T. verfallene Gebäude sowie Lagerhallen in Leichtbaubauweise.



*Abb. 1. Nutzung des Plangebietes*





*Abb. 2. Als Motorradwerkstatt genutzter Hof*

Am Rande (außerhalb) des Plangebietes verläuft auf einer Teilfläche der Mühlenbecker Graben, der in seinem weiteren Verlauf in das Tegeler Fließ mündet. Zum Graben hin fällt das Gelände ab. Hier steht ein Weidengebüsch.



*Abb. 3. Weidengebüsch am Mühlenbecker Graben*





Abb. 4. Gebäude ruinen und Ruderalfluren aus überwiegend Brennnessel

Entlang der Hauptstraße steht eine Allee aus Linden und einzelnen Kastanien unterschiedlichen Alters. Die Allee ist nach § 29 BNatSchG geschützt. Nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden. An das Plangebiet grenzt im Norden und Süden Wohnbebauung an. Im Westen verläuft die stark befahrene Landesstraße 21 durch die Ortslage von Mühlenbeck. Das Plangebiet besitzt eine mittlere bis gering ökologische Bedeutung.

**Besonderer Artenschutz gem. § 44 BNatSchG**

Im Plangebiet wurden keine geschützten Pflanzenarten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie festgestellt.

**6.2.1.6 Tiere**

**Beschreibung und Bewertung des Bestands (Artenschutz gem. § 44 BNatSchG)**

*Brutvögel*

Die Untersuchungsfläche ist für das Vorkommen seltener und wertgebender Arten zu wenig strukturiert.

Im Rahmen der durchgeführten Untersuchungen wurden 13 Brutvogelarten mit 16 Revieren festgestellt. Von den nachgewiesenen Arten werden der Girlitz und der Haussperling in einer Vorwarnliste geführt.

Tab. 1: Ergebnis der Brutvogelerfassung

Art	Rote Liste		VSRL Anhang I	BArt-SchV	Status	Brutökologie	Schutz der Niststätte
	BB	D					
Amsel	-	*	-	b	2 BP	Gebüsch, Baum	Brutperiode

Art	Rote Liste		VSRL Anhang I	BArt-SchV	Status	Brutökologie	Schutz der Niststätte
	BB	D					
Blaumeise	-	*	-	b	1 BP	Baumhöhle	Aufgabe des Reviers
Fitis	-	*	-	b	2BP	Boden	Brutperiode
Girlitz	V	*	-	b	1BP	Freibrüter, Baum	Brutperiode
Grünfink	-	*	-	b	1BP	Freibrüter, Baum	Brutperiode
Hausrotschwanz	-	*	-	b	1BP	Gebäude	Aufgabe des Reviers
Haussperling	-	V	-	b	2BP	Gebäude	Aufgabe des Reviers
Kohlmeise	-	*	-	b	2BP	Baumhöhle	Aufgabe des Reviers
Mönchsgrasmücke	-	*	-	b	1BP	Freibrüter	Brutperiode
Rotkehlchen		*	-	b	1BP	Boden, Gebüsch	Brutperiode
Sumpfmehse		*	-	b	1BP	Baumhöhle	Aufgabe des Reviers
Zaunkönig		*	-	b	1BP	Gebüsch	Brutperiode
Zilpzalp		*	-	b	1BP	Boden	Brutperiode

Die Niststätten von Haussperling, Hausrotschwanz, Blaumeise und Kohlmeise sind dauerhaft geschützte Lebensstätten. Dies betrifft 4 Baumhöhlen sowie 3 Nistplätze an Gebäuden. An dem vorhandenen Baumbestand ist insgesamt nur ein geringes Potential an Baumhöhlen vorhanden.

Außerhalb des Plangebietes ist ein Storchenhorst, der von der geplanten Bebauung des Grundstücks nicht tangiert wird.

#### *Fledermäuse*

Die zu bewertende Fläche zeichnet sich durch eine für Fledermäuse günstige Struktur und Vernetzung aus. Gegenüber der Untersuchungsfläche existiert in der Hauptstraße ein Wochenstubenquartiere der Breitflügelfledermaus mit ca. 40 Weibchen. Die Untersuchungsfläche wird zumindest temporär im Süden von nahezu allen Tieren der Wochenstubenkolonie überflogen. Die Breitflügelfledermäuse zunächst für kurze Zeit in den Linden an der Hauptstraße und an der Dorfkirche bevor sie in östlich gelegen Jagdgebiet weiterfliegen. Zu jeder Zeit sind jagende Zwergfledermäuse auf der Planfläche und in der Umgebung zu beobachten. Es ist mit Verstecken einzelner Zwergfledermäuse an den Bestandsgebäuden zu rechnen. Jagende Abendsegler in



großer Höhe haben keinen Bezug zur untersuchten Fläche.

In den allen Beobachtungsnächten konnten Breitflügelfledermäuse beim Flug über das Gelände und bei der frühen Jagd sowie einzelne Zwergfledermäuse und vereinzelt Große Abendsegler nachgewiesen werden.

#### *Reptilien und Amphibien*

Auf Grund der Nähe zum Tegeler Fließ sind Teilbereiche des Gebietes als Landlebensräume für Amphibien geeignet. Das Plangebiet ist als Landlebensraum für Amphibien geeignet. Strukturen, die auf ein Vorkommen der Zauneidechse schließen lassen, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

#### *Sonstige Arten*

Für das Vorkommen von Heldbock und Eremit sind keine geeigneten Strukturen auf der Planfläche vorhanden. Es stehen keine Eichen in genügender Zahl und ausreichenden Alters für den Heldbock auf der Planfläche. Für den Eremiten sind die vorhandenen Baumhöhlen klein, um das erforderliche Mulmvolumen zu bieten.

### **6.2.1.7 Biologische Vielfalt und Biotopverbund**

Die Biologische Vielfalt beinhaltet die Ebenen der Gendiversität, Artendiversität und Ökosystemdiversität<sup>4</sup>.

Das Plangebiet wird durch Lagerflächen, verfallene Gebäude und Ruderalfluren gekennzeichnet. Geschützte Biotope sind nicht vorhanden. Die Bedeutung des Gebietes für den Biotopverbund und die biologische Vielfalt wird als gering bis mittel eingestuft.

### **6.2.1.8 Klima und Luft**

#### **Beschreibung und Bewertung des Bestands**

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich zwischen dem maritimen Westen und dem kontinental geprägten Osten Europas. Kleinräumig betrachtet ist es dem Niederungsklima der Landesmitte Brandenburg zuzuordnen, das sich durch eine Jahressumme der Niederschlagshöhe von 480-540 mm sowie schwach ausgeprägte Jahressumme von Lufttemperatur und Niederschlag auszeichnet.

Da die Gemeinde Mühlenbecker-Land über keine eigene Klimamessstation verfügt, beziehen sich die nachstehenden Angaben der relevanten Klimagrößen auf die nahegelegene Messstation in Oranienburg-Lehnitz. Das Jahresmittel der Lufttemperatur beträgt 8,9°C. Der Januar ist mit durchschnittlich 0,6°C der kälteste, der Juli mit 18,0°C im Mittel der wärmste Monat. Die Jahressumme der Niederschläge liegt bei 578 mm. Die Anzahl der Niederschlagstage pro Jahr liegt im Mittel bei 163 Tagen.

Das Plangebiet besitzt auf Grund des hohen Versiegelungsgrades eine geringe Bedeutung für das Mikroklima.

### **6.2.1.9 Landschaftsbild**

#### **Beschreibung des Bestandes**

Das Plangebiet ist überwiegend durch die vorhandenen Gebäuderuinen und Lagerflächen gekennzeichnet. Es ist vollständig eingezäunt und nicht zugänglich. Es besitzt

daher für das Landschaftsbild sowie für die siedlungsnahe Erholungsnutzung eine geringe Bedeutung. Die verfallenen bzw. sanierungsbedürftigen Gebäude wirken sich negativ auf das Ortsbild aus.

**6.2.1.10 Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Im Plangebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmale sowie sonstige Sachgüter vorhanden.

**6.2.1.11 Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung**

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Landesstraße 21 (Hauptstraße) an. Als Ortsdurchfahrt durch die Ortslage Mühlenbeck ist die Straße stark befahren, so dass Auswirkungen durch Lärmimmissionen für das Plangebiet zu erwarten sind. Im Bebauungsplan wurden Festsetzung zum Schallschutz getroffen, die gesundheitsschädliche Lärmeinwirkungen auf den Mensch ausschließen.

**6.2.1.12 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen**

Wechselwirkungen sind grundsätzlich zwischen allen zu betrachtenden Schutzgütern zu erwarten. Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern nach § 1 Abs. 7i BauGB auch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu berücksichtigen. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkzusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

**6.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

**6.2.2.1 Schutzgebiete und geschützte Objekte**

Das Plangebiet liegt in keinem europarechtlich gesicherten oder nationalen Schutzgebiet. Die Auswirkungen, die von einer geplanten Bebauung des Gebietes ausgehen, gehen nicht über die Grenzen des Plangebietes hinaus, so dass Auswirkungen auf das angrenzende Natura 2000-Gebiet und das Naturschutzgebiet sowie das Landschaftsschutzgebiet nicht zu erwarten sind. Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes sind durch eine Bebauung des Gebietes nicht zu erwarten.

**6.2.2.2 Fläche**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine in großen Teilen brachliegende und ansonsten mit verschiedenen ungeordneten Nutzungen belegte Fläche im Ortszentrum von Mühlenbeck. Durch die vorgesehene Bebauung der Fläche mit senioren gerechten Wohnungen erfolgt eine Nachverdichtung im Innenbereich. Gleichzeitig werden Häuser, die derzeit von älteren Menschen oft alleine bewohnt werden, frei und stehen Familien zur Verfügung. Der vorliegende Bebauungsplan trägt daher zu einer nachhaltigen Flächennutzung bei.

**6.2.2.3 Boden**

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes ist eine Versiegelung von Flächen möglich, die in der nachfolgenden Tabelle dargestellt ist.

*Tab. 3: Bilanzierung der Versiegelung*

Bestand			
Nutzungsart	unversiegelt,	Befestigte Wegeflächen	Gebäude

	natürlicher Boden		
Größe in m <sup>2</sup>	3.640	1.660	2.070
Versiegelungsgrad in %	0	100	100
anrechenbare Versiegelung in m <sup>2</sup>	0	1.660	2.070
anrechenbare Versiegelung der Gesamfläche in m <sup>2</sup>			3.730

Planung				
Nutzungsart	unversiegelt	Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,4	Fläche ABCDA	Überschreitung durch Nebenanlagen
Größe in m <sup>2</sup>	0	6.800	350	6.800
Versiegelungsgrad in %	0	40	100	20
anrechenbare Versiegelung je Nutzungsart in m <sup>2</sup>	0	2.720	350	1.360
anrechenbare Versiegelung der Gesamfläche in m <sup>2</sup>				4.430

<b>Erhöhung der Versiegelung durch die Festsetzungen des Bebauungsplans</b>	<b>700 m<sup>2</sup></b>
---	--------------------------

Insgesamt ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes einschließlich einer zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen eine zusätzliche Versiegelung von ca. 700 m<sup>2</sup> möglich. Die Bodenversiegelung wirkt sich negativ auf das Schutzgut Boden aus. Es ist jedoch davon auszugehen, dass alle Böden im Plangebiet durch die vorangegangenen Nutzungen überformt und verändert sind, so dass die Auswirkungen als gering zu bewerten sind.

#### 6.2.2.4 Wasser

Auswirkungen auf den Umweltbelang Wasser entstehen nur anlagebedingt. Versiegelungen durch Überbauung erhöhen den Direktabfluss nach Niederschlagsereignissen und verringern die Wasserrückhaltefunktion und Grundwasserneubildung. Die um ca. 700 m<sup>2</sup> erhöhte Versiegelung wirkt sich in geringem Umfang negativ hierauf aus.

#### 6.2.2.5 Pflanzen und Biotoptypen

Durch eine Bebauung der Fläche gehen Ruderalfluren von geringer Bedeutung sowie einzelne Bäume verloren. Im Baufeld stehen 2 Weiden mit einem Stammumfang von 3,15 und 3,25 m. Zwei weitere Bäume stehen am Rande des Baufeldes, so dass ein Erhalt dieser Bäume beim Bau einer Tiefgarage auf Grund der zu erwartenden Eingriffe in den Wurzelbereich voraussichtlich ebenfalls nicht möglich ist. Es handelt sich um eine Kastanie mit einem Stammumfang von 1,0 m und eine Linde mit einem

Stammumfang von 0,9 m. Der Verlust der Kastanie sowie der Linde ist nach Gehölzschutzverordnung der Gemeinde Mühlenbecker Land zu kompensieren. Die Weiden fallen nicht unter den Schutz der Gehölzschutzverordnung der Gemeinde Mühlenbecker Land.

#### **6.2.2.6 Tiere**

Für Fledermäuse und Brutvögel ist ein Konfliktpotential in geringem Umfang zu erkennen. Durch eine Bebauung der Fläche werden die Lebensräume geschützter Arten in geringem Maße eingeschränkt. Sicher von der Bebauung betroffen sind die Vorkommen von Gebäudebrütern. Es können ebenfalls einzelne Baumhöhlen verloren gehen.

Für Breitflügelfledermäuse könnte die traditionelle Flugroute zwischen Wochenstabenquartier und Jagdgebiet zerschnitten werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Fläche bereits bebaut ist und zur Hauptstraße hin ein geschlossener Riegel besteht.

Auswirkungen auf möglicherweise am Gewässer lebende Amphibien sind nicht zu warten.

#### **6.2.2.7 Biologische Vielfalt und Biotopverbund**

Die biologische Vielfalt beinhaltet die Ebenen der Gendiversität, Artendiversität und Ökosystemdiversität.

Das Vorhaben hat keine Wirkungen auf die biologische Vielfalt und den Biotopverbund, die über die voran genannten Umweltauswirkungen hinausgehen.

#### **6.2.2.8 Klima und Luft**

Durch die Festsetzung des Bebauungsplanes können weitere Flächen bebaut bzw. versiegelt werden. Hierdurch ist eine Veränderung des Mikroklimas bedingt möglich. Es besteht die Gefahr, dass sich versiegelte Flächen und die Fassaden der Gebäude stärker aufheizen und hierdurch auch die Temperaturen in der Umgebung ansteigen. Dies ist insbesondere an Tagen mit extremen Temperaturen von Bedeutung.

#### **6.2.2.9 Landschaftsbild**

Die Fläche liegt zur Zeit brach und besitzt keine Bedeutung für die siedlungsnahe Erholung. Eine geordnete Bebauung der Fläche, die sich ins Ortsbild einfügt, sowie eine Sanierung der Bestandsgebäude werden sich positiv auf das Ortsbild von Mühlenbeck auswirken.

#### **6.2.2.10 Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ist durch das Vorhaben nicht betroffen.

#### **6.2.2.11 Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung**

Für das Plangebiet ist eine Beeinträchtigung durch Lärmimmissionen durch die Landesstraße 21 zu erwarten. Hierzu sind insbesondere bei den zur Straße ausgerichteten Gebäuden geeignete Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird im Siedlungsbereich von Mühlenbeck neuer Wohnraum insbesondere für ältere Menschen geschaffen. Dies bewirkt auf der anderen Seite, dass in einem gewissen Maße Häuser, die derzeit von diesen Menschen bewohnt werden, frei werden und damit für Familien zur Verfügung stehen. Hiermit wird nach § 1 (5) BauGB den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung im Hinblick auf eine sozial gerechte Bodennutzung Rechnung getragen, da insbesondere Fami-

lien mit mehreren Kindern Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann. Dies ist ein wichtiges Ziel nach § 1 (6) Nr. 2 BauGB

#### **6.2.2.12 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen**

Auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Pflanzen, Tiere, Klima/Luft sind mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahme, verbunden mit zusätzlicher Versiegelung von Flächen, Erhöhung des Oberflächenabflusses sowie Verlust von Biotopen und Lebensräumen zu erwarten. Auf das Schutzgut Landschafts- / Ortsbild wird sich das Vorhaben positiv auswirken. Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Für den Menschen sind positive Auswirkungen durch die Schaffung von Wohnraum für Senioren und Familien zu erwarten. Des Weiteren trägt das Vorhaben zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung bei, in dem vorhandene Potentiale im Siedlungsbereich sowie vorhandene Erschließungsstraßen genutzt werden.

Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen, die erheblich über die in den vorigen Kapiteln beschriebenen Auswirkungen hinausgehen, sind insgesamt nicht zu erwarten.

#### **6.2.3 Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung sowie zur Kompensation festgestellter Umweltauswirkungen**

##### **6.2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung auf Grund des BauGB**

###### Niederschlagswasser im Geltungsbereich versickern

Niederschlagswasser wird nach Maßgabe des Wasserhaushaltsgesetzes im Geltungsbereich versickert. Hierdurch werden die Auswirkungen der zusätzlichen Versiegelung auf die Grundwasserneubildung gemindert. Gleichzeitig dient die Nutzung des Niederschlagswassers zu einem ressourcenschonenden Umgang mit dem Schutzgut Wasser bei.

###### Versiegelung durch wasser- und luftdurchlässigen Aufbau vermeiden (Festsetzung)

Auf allen Baugrundstücken ist die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstige, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig. Hierdurch werden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser gemindert. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m § 87 BbgBO)

###### Naturschutz

Bei der Bepflanzung der Grundstücke sind heimische, standortgerechte und für Insekten attraktive Pflanzenarten zu verwenden.

###### *Extensive Dachbegrünung*

Mindestens 60 % der Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 30 Grad sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu begrünen.

###### *Bepflanzung der Tiefgarage*

Die nicht unterhalb eines Gebäudes liegenden Teile der Tiefgarage müssen zu mindestens 60 % mit einer intensiven Dachbegrünung begrünt werden.

Erhalt einer Grünfläche an der Ostgrenze des Plangebietes

### 6.2.3.2 Vermeidung und Ausgleich aufgrund des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG

Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung von Verbotstatbeständen (vgl. Anhang A). Sie können im Rahmen der Abwägung einer Bauleitplanung nicht überwunden werden<sup>5</sup>.

#### Vermeidungsmaßnahmen

##### Zeitbeschränkung für die Baufeldräumung

Gehölze sind ein potenzieller Brutplatz von Vögeln. Diese Artengruppe und ihre Entwicklungsformen darf nicht zerstört / getötet und während der Fortpflanzungszeit beeinträchtigt werden. Zum Allgemeinen Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen dürfen Gehölze daher nicht zwischen dem 1. März und 30. September entfernt werden (§ 39 BNatSchG).

##### Verwendung heimischer Pflanzenarten

Bei der Bepflanzung der Grundstücke sind heimische, standortgerechte und für Insekten attraktive Bäume und Sträucher entsprechend der Pflanzliste in der Planzeichnung zu bevorzugen. Hierdurch kann die Beeinträchtigung von Jagdhabitaten für Fledermäuse gemindert werden.

#### Ausgleichsmaßnahmen

Zur Kompensation von Beeinträchtigungen von Fledermäusen und Vögeln sind Nisthilfen und Quartiere für Fledermäuse an Bäumen und Gebäuden anzubringen. Insgesamt sind 2 Nistplätze des Haussperlings, 1 Nistplatz von Hausrotschwänzen sowie 4 Nistplätze für Höhlenbrüter zu kompensieren. Des Weiteren sind 5 Tagesquartiere (Einzelquartier, Paarungsquartier) für Fledermäuse zu kompensieren. Der Umfang und die Art der anzubringenden Nisthilfen, Quartiere bzw. Höhlenquartiere sind in den nachfolgenden Tabellen dargestellt.

Für Höhlenbrüter sind folgende Nistkästen zu verwenden:

Tab. 3: Art und Umfang der Nistkästen

Art des Nistkastens	Vogelart	Anzahl
Nistkasten mit ovaler Einfluglochöffnung von 32 x 45mm	Kohlmeise, Blaumeise	2
Nistkasten mit ovaler Einfluglochöffnung von 34 mm		2
Nisthöhle mit Rückzugsmöglichkeit für Fledermäuse und Einfluglochöffnung oval 30 x 45 mm	Kohlmeise, Blaumeise, Gartenrotschwanz, Fledermäuse	4
Nisthöhle mit Rückzugsmöglichkeit für Fledermäuse und Dreilochöffnung 27 mm		4
Kleiberhöhle mit großem Brutraum und kleiner Einfluglochöffnung	Kleiber	4

Für Gebäudebrüter sind folgende Nistkästen zu verwenden:

Art des Nistkastens	Vogelart	Anzahl
Halbhöhle ca. 15 x 29,5 x 15	Hausperling, Hausrotschwanz	4
Mauerseglerkasten	Mauersegler, Hausperling	3

Bei der Auswahl der Nistkästen ist darauf zu achten, dass sie mardersicher sind.

Für Fledermäuse sind an den Gebäuden folgende Ersatzquartiere anzubringen:

Art des Quartiers	Anzahl
Fledermausreihenquartier mit 3 nebeneinanderliegenden Einflugöffnungen	2 x 3
Fledermaus-Einflaufblende mit Rückwand	2
Ganzjahresquartier für Fledermäuse	2

Die einzelnen Höhlen und Quartiere sind im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Anhang A) ausführlich beschrieben.

#### 6.2.4 Ausgleich aufgrund des BauGB

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt wird, gelten die Eingriffe als im Sinne des § 13 a Abs. 2 Satz 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

#### 6.2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der vorliegende Bebauungsplan nutzt die Vorgaben der Baunutzungsverordnung in vollem Umfang aus, um die geplante Nutzung der Fläche umzusetzen. Möglich wäre auch eine Absenkung der GRZ auf 0,3 und eine Reduzierung der Geschossflächenzahl. Hierdurch wäre eine optimale Ausnutzung des Grundstücks nicht möglich. Gleichzeitig würde dies bedeuten, dass die erforderlichen Stellplätze nicht in einer Tiefgarage sondern im Bereich der Freianlagen angelegt werden müssten, so dass eine weitere Versiegelung von Flächen erforderlich wird.

Für das Vorhaben stehen keine geeigneten Standortalternativen im Gemeindegebiet zur Verfügung. Die Verdichtung von Innenentwicklungsflächen ist nur noch sehr eingeschränkt möglich. Die Flächenverfügbarkeit von brachliegenden Grundstücken ist zudem oft nicht gegeben, da private Eigentumsverhältnisse eine Entwicklung meist erschweren. Das Plangebiet ist bereits baulich vorgeprägt und befindet sich im Zentrum des Siedlungsgebietes. Eine Bebauung vermeidet Beeinträchtigungen durch neue Siedlungsflächen im völlig unerschlossenen Freiraum und den zusätzlichen Bau von Erschließungsstraßen. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird im Siedlungsbereich von Mühlenbeck neuer Wohnraum geschaffen, der es insbesondere älteren Menschen ermöglicht in ihrem gewohnten sozialen Umfeld zu bleiben. Hiermit wird nach § 1 (5) BauGB den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung im Hinblick auf eine sozial gerechte Bodennutzung Rechnung getragen.

### **6.2.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei einer Nichtdurchführung der Planung ist eine weitere Bebauung der Fläche nicht möglich. Die Fläche würde weiterhin brach liegen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine nachhaltige Siedlungsentwicklung sind hiermit nicht möglich. Für den Naturhaushalt sind keine positiven Effekte bei einer Nichtdurchführung der Planung zu erwarten.

### **6.2.7 Beschreibung der erheblichen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j**

Nach § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Von der geplanten Bebauung der Fläche gehen keine schädlichen Umweltauswirkungen auf angrenzende schutzbedürftige Nutzungen aus.

## **6.3 Zusätzliche Angaben**

### **6.3.1 Maßnahmen der verwendeten technischen Verfahren und Bewertungsgrundlagen**

#### **6.3.1.1 Untersuchungsraum**

Der Untersuchungsraum ist der Raum, in dem vorhabenbezogene Auswirkungen auf Umweltbelange möglich sind. Der Untersuchungsraum für Schutzgebiete und geschützte Objekte ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans und seine direkte Umgebung. Eine Ausnahme stellen Untersuchungsräume für Natura 2000-Gebiete dar, bei denen sich der Suchraum bis zum nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet erstreckt.

Den Untersuchungsraum für Tiere bilden der Geltungsbereich und seine direkte Umgebung. Für Pflanzen, Boden, Wasser, Menschen, Kulturgütern und sonstige Sachgütern werden keine über den Geltungsbereich hinausgehenden erheblichen Auswirkungen erwartet. Der Geltungsbereich ist somit der Untersuchungsraum.

Weitere Details der Untersuchung werden im entsprechenden Kapitel des Umweltbetrags aufgeführt.

#### **6.3.1.2 Datengrundlage**

Folgende Daten bildeten die Grundlage für die Darstellung der Umweltbelange:

- Geländebegehung
- Biotoptypenkartierung 23.07.2018
- Vermessung
- Landschaftsprogramm
- Landschaftsplan
- Kartendienst zu Schutzgebieten<sup>6</sup>



Erfassungen darüber hinaus sind im jeweiligen Kapitel des Umweltbelangs dargestellt. Die Datengrundlage ist zur Erstellung des Umweltberichtes für alle Schutzgüter ausreichend.

Auf Grund der vorhandenen Biotopstruktur ist jedoch davon auszugehen, dass die Bedeutung der Fläche für anspruchsvollere Arten als gering zu bewerten ist. Auch können bei Beachtung der in Kapitel 6.2.3 genannten Vermeidungsmaßnahmen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden, so dass weiterführende Untersuchungen nicht erforderlich sind.

### 6.3.1.3 Wesentliche Wirkungen

Wirkungen sind aus dem Vorhaben resultierende Effekte, die bei einem Umweltbelang Änderungen im Bestand oder Reaktionen im Verhalten auslösen können (Auswirkungen)<sup>7</sup>. Sie sind die Ursache für Beeinträchtigungen oder positive Entwicklungen der Umweltbelange. Im Folgenden werden nur Wirkungen des Vorhabens behandelt, die sich potenziell erheblich auswirken können (BauGB Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c)). Der Raum, in dem vorhabenbedingte, erhebliche Wirkungen auftreten, definiert die Reichweite der Untersuchungen (Untersuchungsraum)

#### Baubedingte Wirkungen

optische und akustische Reize, Erschütterungen	durch Baupersonal und -maschinen
temporäre Beseitigung extensiver Gras- und Staudenfluren	durch Baufeldräumung und Materiallagerung

#### Anlagebedingte Wirkungen

Versiegelung	durch den Überbau von Boden durch Bauwerke und Verkehrsflächen
dauerhafte Beseitigung von Gehölzen	durch den Überbau oder die Umgestaltung der Bodenoberfläche

#### Betriebsbedingte Wirkungen

vermehrte optische und akustische Reize (Geräusche, Licht, Bewegung)	durch Menschen und Verkehrsaufkommen
--	--------------------------------------

### 6.3.1.4 Bewertung und Kompensation

Die Bewertungsmethode fußt auf den "Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung"<sup>8</sup>. Die Umweltbelange werden in drei Stufen bewertet (Tab. 4, Tab. 5, Tab. 6). Eine spezielle Kompensation kann erforderlich sein, wenn Umweltbelange besonderer Bedeutung erheblich beeinträchtigt werden.

Tab. 4: Wertstufen für Pflanzen und Biotope

Wertstufe	Beschreibung
besondere Bedeutung	wesentliche Relevanz für Arten der Roten Liste mit mindestens dem Status "Vorwarnliste" oder für besonders geschützte Arten
	Schutzgebiete und geschützte Objekte
Allgemeine Bedeutung	keine wesentliche Relevanz für Arten der Roten Liste mit mindes-

	tens dem Status " Vorwarnliste "
keine Bedeutung	keine wesentliche Bedeutung für Arten, z.B. asphaltierte Straßen

Tab. 5: Wertstufen für Tiere und deren Lebensräume

Wertstufe	Beschreibung
besondere Bedeutung	wesentliche Relevanz für Arten der Roten Liste mit mindestens dem Status " Vorwarnliste " oder für besonders geschützte Arten
Allgemeine Bedeutung	keine wesentliche Relevanz für Arten der Roten Liste mit mindestens dem Status " Vorwarnliste " oder besonders geschützte Arten
keine Bedeutung	keine wesentliche Bedeutung für Arten

Tab. 6: Wertstufen für sonstige Umweltbelange

Wertstufe	Beschreibung
besondere Bedeutung	geschützte Bereiche oder Objekte
Allgemeine Bedeutung	keine wesentliche Bedeutung für den Umweltbelang
keine Bedeutung	keine Bedeutung für den Umweltbelang

### 6.3.2 Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB muss die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Hinweise auf unvorhersehbare, erhebliche Umweltwirkungen bestehen nicht. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB. Die Festlegung von artenschutzrechtlichen Maßnahmen erfolgt im städtebaulichen Vertrag.

### 6.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Zentrum des Ortsteils Mühlenbeck, Gemeinde Mühlenbecker Land und hat eine Größe von 0,715 ha. Im Bebauungsplan wird eine GRZ von 0,4 zuzüglich einer Überschreitung von 50 % für Nebenanlagen sowie einer Überschreitung der GRZ von 100 % durch unterirdische Anlagen festgelegt. Hiermit ist eine aufgelockerte mehrgeschossige Bebauung sowie den Bau einer Tiefgarage zu ermöglichen.

Es wurden folgende Umweltbelange betrachtet:

#### Fläche

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme von 0,08 ha möglich. Das geplante Wohngebiet ist an vorhandene Straßen angeschlossen, so dass ein zusätzlicher Bau von Erschließungsstraßen nicht erforderlich ist.

#### Boden

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Böden allgemeiner Bedeutung vorhanden, die durch die vorangegangenen Nutzungen überformt und zum Großen Teil versiegelt sind. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes können 0,08 ha zusätzlich versiegelt werden.

#### Wasser

Das Grundwasser hat im Plangebiet einen Flurabstand von 1,0 m und besitzt ein hohes Gefährdungspotential gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Die zusätzliche Versiegelung hat Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung.

#### Pflanzen und Biotope

Im Plangebiet sind Ruderalfluren und ein Baum- und Gehölzbestand vorhanden. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist der teilweise Verlust dieser Biotopstrukturen verbunden.

#### Tiere

Im Rahmen der durchgeführten Untersuchungen wurden folgende Artengruppen betrachtet:

- Europäische Brutvögel
- Fledermäuse
- Zauneidechse

#### *Europäische Brutvögel*

Das Plangebiet ist als Lebensraum für europäische Brutvögel von mittlerer Bedeutung und weist ein geringes Potential an Baumhöhlen auf. Die vorhandenen Gebäude besitzen eine Eignung für Gebäudebrüter.

#### *Fledermäuse*

Das Plangebiet ist Teil eines großräumigen Jagdreviers für Fledermäuse. Das Gebiet weist geschützte Lebensstätten auf. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verringert sich die Qualität des Jagdreviers. Des Weiteren gehen Gebäudequartiere von Fledermäusen verloren.

#### *Sonstige Arten*

Ein Vorkommen der Zauneidechse oder weiterer geschützter Arten ist nicht zu erwarten.

#### Klima / Luft

Die zusätzliche Versiegelung führt zu einer höheren Verdunstung sowie einer stärkeren Aufheizung von Flächen

#### Landschaftsbild

Das Plangebiet besitzt keine Bedeutung für die siedlungsnahen Erholungsnutzung. Die Entwicklung eines Gebietes mit einer Wohnbebauung hat positive Auswirkungen auf das Siedlungs-/Ortsbild.

#### Kultur und sonstige Sachgüter

Bau- und Bodendenkmale sowie Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

#### Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Das geplante Wohngebiet wird durch den Verkehr auf der Hauptstraße beeinträchtigt.

Durch die Schaffung von Wohnraum für Familien und Senioren wirkt sich die geplante Bebauung positiv auf das Schutzgut Mensch aus.

Sonstige Umweltbelange

Keine wesentlichen Auswirkungen bestehen für die biologische Vielfalt, den Biotopverbund sowie Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- Zeitbeschränkung für die Baufeldräumung nach § 39 BNatSchG
- Versickerung von Niederschlagswasser im Geltungsbereich
- Bau von Nebenanlagen aus wasserdurchlässigen Materialien

Maßnahmen zum Ausgleich

Maßnahmen zum Ausgleich sind nicht erforderlich, da das B-Plan-Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird.

Maßnahmen der Überwachung

Maßnahmen der Überwachung sind nach § 4 c BauGB durch die Gemeinde durchzuführen.

#### 6.3.4 Rechtsgrundlagen

**BauGB** (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

**BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

**BbgBO** (Brandenburgische Bauordnung) i. d. F. vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16, Nr. 14).

**BNatSchG** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.

**BbgNatSchAG** (Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz) vom 21. Januar 2013. GVBl./13 [Nr. 3], geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I 16, [Nr. 5]).

**BNatSchG** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193) geändert worden ist.

**BbgWG** (Brandenburgisches Wassergesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl. I/17, [Nr. 28]).

**Gehölzerlass** (Erlass des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft) vom 9. Oktober 2008. ABI Brandenburg 46 S. 2527.

**LEP B-B** (Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg) vom 31. März 2009 (GVBl. II/09 S. 186).

**PlanZV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

**WHG** (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist.

## **7. Verfahren**

### **7.1 Aufstellungsbeschluss und Billigungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land hat in der Sitzung vom 8. Oktober 2018 die Aufstellung des Bebauungsplans GML Nr. 31 "Wohnanlage Hauptstr. 22" beschlossen. In gleicher Sitzung hat die Gemeindevertretung den Entwurf des Bebauungsplans gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beschlossen.

### **7.2 Beteiligung der Behörden**

Mit Schreiben vom ..... sind ..... Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, an der Bauleitplanung beteiligt worden.

### **7.3 Beteiligung der Öffentlichkeit**

Der Entwurf des Bebauungsplans GML Nr. 31 "Wohnanlage Hauptstr. 22" in der Fassung vom ..... wurde in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegt. Es ist während der öffentlichen Auslegung ..... Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

### **7.4 Satzungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land hat in der Sitzung vom ..... den Bebauungsplan GML Nr. 31 "Wohnanlage Hauptstr. 22" in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

## Textliche Festsetzungen

1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO (Gartenbaubetriebe) und § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §1 Abs. 6 BauNVO)

2. a) Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,4 zulässig. Innerhalb der Fläche **ABCD**A ist eine Grundflächenzahl von 1,0 zulässig.

b) Im Allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche darf zusätzlich eine weitere Überschreitung der GRZ um bis zu 50 vom Hundert stattfinden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 19 Abs. 4 BauNVO)

3. In dem Baugebiet WA-4 ist innerhalb der Fläche MNROPM anstelle der Tiefgarage ein weiteres Vollgeschoss zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

4. Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gilt nicht für technische Dachaufbauten wie Aufzugsüberfahrten, Antennen, Schornsteine und Lüftungsanlagen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

5. Östlich der Linie QNROS sind bauliche Anlagen mit Ausnahmen von Fußwegen und Einfriedungen unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

6. a) Bei der Bepflanzung der Grundstücke sind heimische, standortgerechte und für Insekten attraktive Pflanzenarten zu verwenden.

b) Mindestens 60 % der Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 30 Grad sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu begrünen.

c) Freiliegende Dachflächen der Tiefgarage sind zu mindestens 60 % mit einer intensiven Dachbegrünung zu begrünen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

7. Auf der überbaubaren Grundstücksfläche mit der zeichnerischen Festsetzung Satteldach (SD) ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss mit einer Dachneigung von mindestens 30 Grad und höchstens 35 Grad auszubilden. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

8. a) Wohnungen in Gebäuden westlich der Linie EF dürfen keine Fenster von schutzbedürftigen Räumen aufweisen. In diesen Bereichen sind Festverglasungen, verglaste Wintergärten oder Maßnahmen gleicher Wirkung vorzusehen.

b) Zum Schutz vor Lärm müssen bei Wohnungen in Gebäuden westlich der Linie GH

- die Fenster von mindestens 50 % der schutzbedürftigen Räume an der lärmabgewandten Ostfassade angeordnet sein, oder

- bauliche Maßnahmen realisiert werden, so dass vor den Fenstern von mindestens 50 % der schutzbedürftigen Räume ein Beurteilungspegel / Nacht von  $L_{r,N} < 50$  dB(A) nicht überschritten wird, oder

- schallgedämmte mechanische Lüftungsanlagen eingesetzt werden, so dass die Fenster schutzbedürftiger Räume zur Westfassade nicht zu Lüftungszwecken geöffnet werden müssen, oder

- Maßnahmen gleicher Wirkung vorgesehen werden.

c) Schalldämmung der Fassaden von schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen:

- Westlich der Linie IJ müssen die Fassaden ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß von  $R'_{w,res} \geq 48$  dB aufweisen.

- Zwischen den Linie IJ und KL müssen die Fassaden ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß von  $R'_{w,res} \geq 45$  dB aufweisen.

- Östlich der Linie KL müssen die Fassaden ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß von  $R'_{w,res} \geq 40$  dB aufweisen.

Schalldämmungen von Fassaden von Büroräumen oder ähnlichen Räumen können 5 dB geringere Werte aufweisen.

Es können Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

d) An den lärmabgewandten Ostfassaden geplanter Gebäude, dürfen die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Fassaden gemäß DIN 4109-2 ohne besonderen Nachweis um 5 dB gemindert werden. Bei der Ermittlung der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Fassaden sind die Korrekturwerte KAL gemäß DIN 4109-2 zu berücksichtigen. Die DIN 4109-2 ist in der Bauverwaltung der Gemeinde Mühlenbecker Land einsehbar. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

## Quellenverzeichnis

---

<sup>1</sup> Scharmer, E. & Blessing, M., 2009: Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung. Endfassung. Erstellt im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg.

<sup>2</sup> Landkreis Potsdam-Mittelmark, 2006: Landschaftsrahmenplan.

<sup>3</sup> Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH: Machbarkeitskonzept Regenwasserbewirtschaftung Hauptstr. 22, 16567 Mühlenbeck. Gutachten im Auftrag des Eigentümers. Hoppegarten, 10.05.2013.

<sup>4</sup> Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2011: Richtlinie für die landschaftspflegerische Begleitplanung im Straßenbau (RLBP).

<sup>5</sup> Scharmer, E. & Blessing, M., 2009: Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung. Endfassung. Erstellt im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg.

<sup>6</sup> Kartendienst Brandenburg, Datenabruf vom 25.07.2018

<sup>7</sup> Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2011: Richtlinie für die landschaftspflegerische Begleitplanung im Straßenbau (RLBP).

<sup>8</sup> Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz, 2009: Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung.

## Anhang

---



Anhang A Artenschutzbericht

Anhang B Schallschutzuntersuchung