

**BEBAUUNGSPLAN GML
NR. 21a
„Wohnen am Gutspark“**



**GEMEINDE
MÜHLENBECKER LAND**

Ortsteil Schönfließ

**Begründung gemäß § 2a BauGB zum Entwurf
(beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)
November 2018**



I.	GEGENSTAND DER PLANUNG	5
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	5
2.	Beschreibung des Plangebietes	8
2.1	Städtebauliche und nutzungsstrukturelle Einbindung / Gebietsentwicklung	8
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	9
2.3	Geltendes Planungsrecht	10
2.4	Verkehrerschließung	10
2.5	Technische Infrastruktur	11
2.6	Denkmalschutz	11
2.7	Geologie	11
2.8	Boden	11
2.9	Klima / Luft	12
2.10	Flora und Fauna	13
2.11	Gehölze innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und im Geltungsbereich von Bebauungsplänen.	15
3.	Planerische Ausgangssituation	15
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	15
3.2	Flächennutzungsplan (FNP)	17
3.3	Landschaftsplan	18
3.4	Lärminderungsplanung, Lärmaktionsplan 2013	20
3.5	Einzelhandelskonzept	23
3.6	Gewidmete Verkehrsfläche	24
4.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	24
4.1	Planerische Vorgeschichte	24
4.2	Planungsalternativen	24
II.	PLANINHALT	25
1.	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	25
2.	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	25
3.	Begründung der Festsetzungen	26
3.1	Art der baulichen Nutzung	26
3.2	Maß der baulichen Nutzung	26
3.3	Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	26
3.4	Weitere Arten der Nutzung	27
3.5	Immissionsschutz	27
3.6	Sonstige Festsetzungen	29
3.7	Örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen	30
3.8	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	30
3.9	Städtebaulicher Vertrag	31
3.10	Flächenbilanz	32
III.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	33
1.	Auswirkungen auf die Umwelt	33
2.	Auswirkungen auf das Gemeinwohl und die Wirtschaft	34
3.	Finanzielle Auswirkungen	35
3.1	Planungskosten	35
3.2	Herstellungs- und Unterhaltungskosten	35

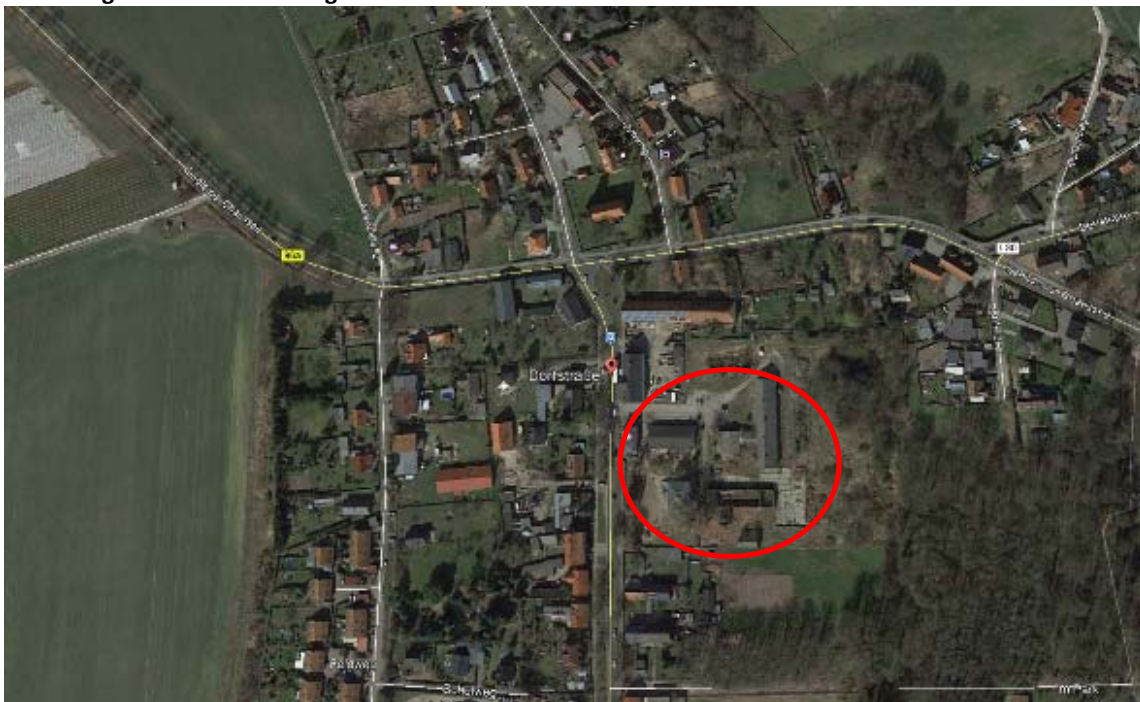
3.3	Grunderwerb	35
IV.	VERFAHREN	36
1.	Aufstellungsbeschluss	36
2.	Frühzeitige Ersatzbeteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (3) BauGB	36
3.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB	36
4.	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	37
5.	Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB	37
V.	RECHTSGRUNDLAGEN	38
VI.	ANLAGEN	39
1.	Textliche Festsetzungen	39
2.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	40
VII.	ANHANG	41
1.	Städtebauliches Konzept	41
2.	Biotoptypenkartierung	42
	Abbildung 1: Luftbild des Plangebietes	5
	Abbildung 2: Städtebauliches Vorkonzept	6
	Abbildung 3: modifizierter städtebaulicher Entwurf	7
	Abbildung 4: Lageplan mit Darstellung des Geltungsbereichs.....	10
	Abbildung 5: Festlegungskarte 1 – Gesamttraum	16
	Abbildung 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan	17
	Abbildung 7: Auszug aus dem Vorentwurf des Flächennutzungsplans der Gemeinde Mühlenbecker Land (Stand:13. September 2016)	18
	Abbildung 8: Auszug aus dem Landschaftsplan	19
	Abbildung 9: Entwicklungskonzept übergeordnete Wegeverbindungen	20
	Abbildung 10: Lärmaktionsplan Mühlenbecker Land (2013), Pegelwerte L_{DEN} Abschnitt Dorfstraße und Bundesstraße B 96a	21
	Abbildung 11: Lärmaktionsplan Mühlenbecker Land (2013), Pegelwerte L_{NIGHT} , Abschnitt Bundesstraße B 96a	22
	Abbildung 12: Lärmaktionsplan Mühlenbecker Land (2013), Pegelwerte L_{NIGHT} Abschnitt Dorfstraße	23
	Abbildung 13: Überlagerung Lärmkartierung Straße, Straßenverkehrslärm Brandenburg 2012 (LfU) mit den überbaubaren Grundstücksflächen (http://maps.brandenburg.de/apps/laerm_strasse_2012/)	28

I. Gegenstand der Planung

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Die Gemeindevertretung Mühlenbecker Land hat am 2. März 2015 den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung Nr. 21 „Gutspark und Wohnen“ gefasst. Aus dem 6,4 Hektar großen Plangebiet, für das ein Bebauungsplanvorentwurf erstellt wurde, soll die Teilfläche „Wohnen am Gutspark“ in einem eigenständigen Bauleitplanverfahren fortgeführt werden. Das Plangebiet liegt im bebauten Bereich des Ortsteils Schönfließ. Bei dem Vorhaben zur Errichtung einer Wohnbebauung handelt es sich um eine Innenentwicklung, auf der Grundlage eines modifizierten städtebaulichen Vorkonzeptes vom Dezember 2014.

Abbildung 1: Luftbild des Plangebietes



Quelle: Google Earth, Zugriff 21.12.2017

Das Plangebiet liegt zentral im Ortsteil Schönfließ an der Dorfstraße. Der Ortsteil Schönfließ bildet einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Das Plangebiet kann aufgrund seiner Lage innerhalb des Siedlungszusammenhangs dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet werden.

Die vorhandene Nutzung im Plangebiet und in der näheren Umgebung entspricht hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung einem Dorfgebiet i.S.v. § 5 BauNVO. In Dorfgebieten sind Wohnungen allgemein zulässig. Die geplante Wohnbebauung in Form von Einzel- und Reihenhäusern wäre in einem Dorfgebiet allgemein zulässig.

Die nähere Umgebung des Plangebietes weist bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung eine große Heterogenität auf. Die Dimensionierung der Baukörper reicht von kleinen Einfamilienhäusern bis hin zu großen Wirtschaftsgebäuden mit einer Länge von bis zu ca. 100 m. Eine gemischte Bebauung von Einzel-

und Reihenhäusern würde sich trotz der heterogenen Vorprägung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung einfügen.

Da jedoch eine Bebauung in zweiter und dritter Reihe in der näheren Umgebung keine Vorbildung findet, würde sich die geplante Bebauung in der vorgesehenen Bebauungstiefe hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche nicht einfügen. Ein entsprechendes Vorhaben wäre daher nach geltendem Baurecht nicht genehmigungsfähig. Die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Realisierung der geplanten Wohnbebauung ist deshalb zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung i.S.v. § 1 (3) BauGB erforderlich.

Abbildung 2: Städtebauliches Vorkonzept



Quelle: BVVG

Aufgrund der Lage des Plangebiets im planungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB kommt die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB in Betracht.

Die Voraussetzungen des § 13a (1) Nr. 1 Satz 2 BauGB werden erfüllt. Die zulässige Grundfläche i. S. v § 16 (2) Nr. 1 BauNVO beträgt deutlich weniger als 20.000 m². Die nächstgelegenen rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 2a Feldweg Süd und Nr. 4 Schönfließ Süd (Festsetzung von Wohnbaugebieten - WA und WR) grenzen nicht an das Plangebiet. Sie wurden weder in einem engen sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang zum Bebauungsplan Nr. 21a aufgestellt.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die Voraussetzung des § 13a (1) Nr. 1 Satz 4 BauGB wird erfüllt.

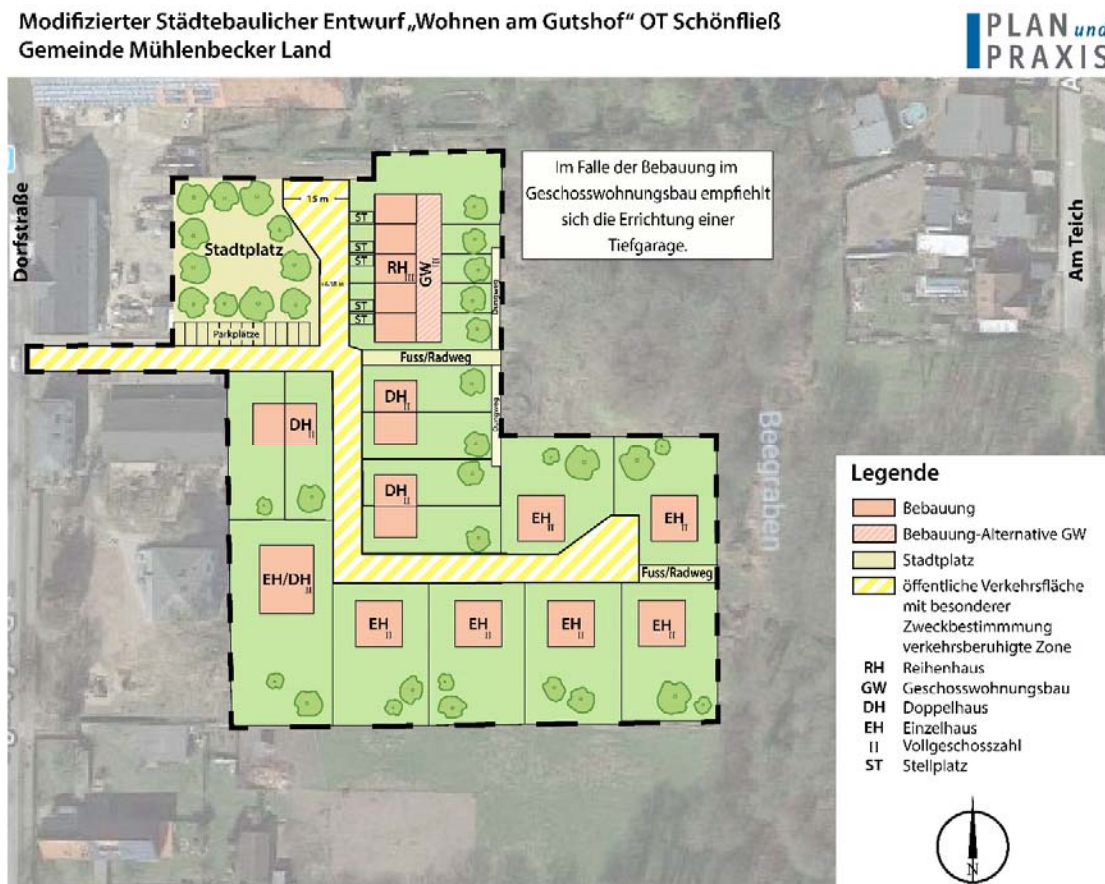
Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete). Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet, das FFH-Gebiet „Tegeler Fließtal“, befindet sich östlich des Plangebiets in mehr als 3 km Entfernung. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte für die Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von

schweren Unfällen nach § 50 Satz des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Die Voraussetzungen des § 13a (1) Nr. 1 Satz 6 BauGB werden ebenfalls erfüllt.

Geplant ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. In dem festzusetzenden Bebauungsplan der Innenentwicklung sollen die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen werden.

Das städtebauliche Vorkonzept aus den Jahr 2014 wurde geringfügig modifiziert, um die Doppellerschließungen am geplanten Stadtplatz zu vermeiden und erkennbare Konflikte mit dem Nachbarn zu reduzieren. Der städtebauliche Entwurf soll zur Schaffung eines öffentlichen Stadtplatzes, im Osten eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung mit Reihenhäusern bzw. optional mit Mehrfamilienhäusern zur Platzbildung und im übrigen Geltungsbereich eine zweigeschossige, offene Wohnbebauung mit Einzel- oder Doppelhäuser ermöglichen. Zugleich wird eine Durchwegung des geplanten Wohngebietes in den angrenzenden Gutspark gesichert.

Abbildung 3: modifizierter städtebaulicher Entwurf



Quelle: Plan und Praxis 2018

Der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB verlangt aufgrund der europarechtlichen Anforderungen an die Umweltprüfung eine Unterrichtung der Öffentlichkeit, wenn auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung verzichtet wird. Da der nationale Gesetzgeber für diesen Verfahrensschritt keine förmlichen Vorgaben geregelt hat, empfiehlt es sich mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbe-

schluss eine vierwöchige Auslegung des Bebauungsplans durchzuführen. Hierdurch tritt keine Verfahrensverlängerung ein, weil für diesen Verfahrensschritt nur ein Bebauungsplanvorentwurf vorliegen muss, der inhaltlich lediglich die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wiedergibt.

Die Vergünstigungen des Bebauungsplans der Innenentwicklung beziehen sich nicht auf gesetzlich geschützte Biotop sowie den Artenschutz. Diese Belange sind grundsätzlich zu prüfen und in die Abwägung einzustellen.

Der Bebauungsplanentwurf orientiert sich an dem bisherigen städtebaulichen Vorkonzept, das hinsichtlich der Erschließung geringfügig modifiziert wurde. Bezüglich der überbaubaren Grundstücksflächen und der Bebauungsdichte soll der aufzustellende Bebauungsplan größere Entwicklungsspielräume mit dem Ziel ermöglichen, innerörtliche Baulandpotentiale im Sinne der Innenentwicklung bestmöglich zu nutzen und angesichts der anhaltenden Wohnungsnachfrage dringend benötigten Wohnraum zu schaffen.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Städtebauliche und nutzungsstrukturelle Einbindung / Gebietsentwicklung

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Schönfließ. Die überörtliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Bundesstraße 96a mit direkter Anbindung an den Berliner Bezirk Pankow und die östliche Innenstadt Berlins sowie über die Dorfstraße mit Anbindung über die Glienicker Chaussee und die Schönfließer Straße an den Berliner Bezirk Reinickendorf.

Die nächstgelegenen Versorgungseinrichtungen befinden sich im Wohnpark Frohe Aue im Südwesten des Ortsteils Schönfließ sowie im Ortsteil Mühlenbeck an der Berliner Straße bzw. Hauptstraße.

Schulstandorte im Umfeld des Plangebiets befinden sich im östlich gelegenen Ortsteil Mühlenbeck (Käthe-Kollwitz-Gesamtschule, Mühlenbecker Oberschule), im Ortsteil Schildow (Europaschule am Fließ) sowie im Berliner Ortsteil Glienicke/Nordbahn (Neues Gymnasium Glienicke). Eine Kita befindet sich unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzend.

In der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich der Gutspark (im Osten) und eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle mit heutiger gewerblicher Nutzung (im Norden). Westlich der Dorfstraße befindet sich dorftypische Wohnbebauung. Im Plangebiet selbst sind Reste der früheren Nutzung in Form von auffälligen landwirtschaftlichen Scheunenanlagen vorhanden.



Zugang zum Plangebiet von der Dorfstraße



Westlich angrenzendes Baudenkmal mit Kita



Nördlich angrenzende Bebauung



Südlicher Teilbereich des Plangebiets



Östlicher Teil des Plangebietes mit Resten der historischen Nutzung als Landwirtschaft



Bebauung nördliche Grenze Geltungsbereichs, landwirtschaftliches Gehöft

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Plangeltungsbereich umfasst eine ca. 1,33 ha große innerörtliche Fläche östlich der „Dorfstraße“.

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich in Eigentum der BVVG Bodenverwertungs- und verwaltungs GmbH, Landesniederlassung Brandenburg/Berlin (Flurstücke 43, 273 und 455 der Flur 1 Gemarkung Schönfließ).

Eine rd. 1.800 m² umfassende Grundstücksfläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Mühlenbecker Land (Flurstücke 36 (tlw.), 40, 257, 272, 448, 454 (tlw.)).

Abbildung 4: Lageplan mit Darstellung des Geltungsbereichs



Quelle: Amtlicher Lageplan

2.3 Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt zentral im Ortsteil Schönfließ an der Dorfstraße. Es handelt sich um einen unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Die geplante Wohnbebauung fügt sich aufgrund der vorgesehenen Bebauungstiefe in zweiter und dritter Baureihe hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche nicht in das nähere Umfeld ein und wäre daher auf Grundlage des § 34 nicht genehmigungsfähig. Zur Realisierung der geplanten Wohnbebauung ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans i.S.v. § 1 (3) BauGB erforderlich.

2.4 Verkehrserschließung

2.4.1 Individualverkehr

Die Gemeinde Mühlenbecker Land grenzt im Süden und Südosten des Gemeindegebiets unmittelbar an die Bundeshauptstadt Berlin an. Der Ortsteil Schönfließ ist durch die Bundesstraße B 96 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Haupteerschließung des Ortsteils erfolgt über den in Bundesstraße B 96a in Richtung Berlin bzw. Birkenwerder sowie über die Dorfstraße in Richtung des Ortsteils Mühlenbeck bzw. nach Glienicke.

Das Plangebiet ist über eine Zufahrt von der Dorfstraße erschlossen. Eine befestigte Zufahrt reicht bis ca. 50 m weit in das Plangebiet hinein. Die Zufahrt wird u. a. für die Erschließung der Kita benötigt, die selbst nicht Bestandteil des Plangebiets ist.

2.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über den S-Bahnhof Schönfließ (S-Bahnlinie 8 mit den Endhaltepunkten Zeuthen und Birkenwerder) gut in den Verkehrsverbund mit Berlin angebunden. Der S-Bahnhof befindet sich in einer fußläufigen Entfernung zum Plangebiet von ca. 1,4 km (19 Fußminuten).

Die Regionalbahnhöfe Gesundbrunnen und Oranienburg sind mit der S-Bahn in ca. 20 bzw. 25 min erreichbar. Die Anbindung an das Fernverkehrsnetz der Deutschen Bahn bzw. an den Berliner Hauptbahnhof erfolgt über die S-Bahnhöfe Friedrichsstraße oder Gesundbrunnen. Über den Ortsteil Zühldorf besteht eine Anbindung an die Regionalbahnlinie RB 27 „Heidekrautbahn“ (Endhaltepunkte Berlin Gesundbrunnen bzw. Berlin-Karow und Groß Schönebeck /Schmachtenhagen).

Nächstgelegener Haltepunkt des Regionalbusnetzes ist der Halt der Linie 809 an der Dorfstraße im unmittelbarer Nähe des Plangebietes.

2.5 Technische Infrastruktur

In der Dorfstraße sind alle notwendigen Medien zur Ver- und Entsorgung des Plangebiets vorhanden und stehen im Rahmen ihrer jeweiligen Leistungskapazität zur Verfügung. Zur Sicherstellung der internen Erschließung erfolgen im Rahmen der Umsetzung der Planung vertragliche Vereinbarungen des Grundstückseigentümers mit den zuständigen Unternehmensträgern.

2.6 Denkmalschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich vollständig innerhalb der Fläche des eingetragenen Bodendenkmals Nr. 70092 - mittelalterlicher und neuzeitlicher Ortskern von Schönfließ; bronzezeitliche Siedlung.

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befinden sich folgende in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragenen Einzeldenkmäler:

- Schönfließ (Gemeinde Mühlenbecker Land), Am Anger 5, Dorfkirche
- Schönfließ (Gemeinde Mühlenbecker Land, Dorfstraße 1, Verwalterhaus des Gutes Schönfließ

2.7 Geologie

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturraums Westbarnim als westliches Teilgebiet der eiszeitlich gebildeten sogenannten Barnim-Hochfläche. Für die Barnim-Hochfläche sind im Wesentlichen mächtige Ablagerungen von bindigen Geschiebeböden – Geschiebelehm und -mergel sowie von Schmelzwassersanden charakteristisch. Im Bereich zwischen den Ortsteilen Schönfließ und Mühlenbeck lagerte sich Geschiebelehm in Form leicht gewellter Flächen ab. Aus den lehmigeren Ablagerungen gingen Braunerden, Fahlerden und Podsol-Braunerden hervor (vgl. Gemeinde Mühlenbecker Land, Landschaftsplan, Begründung Vorentwurf mit Stand vom 13.09.2016).

2.8 Boden¹

Die im Plangebiet vorherrschenden Braunerden, Fahlerden und Podsol, gehören zu den mineralisch geprägten Bodentypen auf trockenen Standorten. In Teilbereichen befindet sich die Bodenbildung noch im Anfangsstadium, an diesen Standorten liegen Regosole vor. Hinsichtlich ihres Aufbaus und ihrer Eigenschaften unterscheiden diese Böden sich nur graduell. Böden mit einem höheren Lehmanteil (vor allem in Schönfließ und Mühlenbeck) haben bessere Puffereigenschaften und werden daher überwiegend

¹ GML, Landschaftsplan - Begründung (Vorentwurf), Stand 13.09.2016

ackerbaulich genutzt. Hinsichtlich der Bodengüte sind diese Böden im Plangebiet als mittlere bis mäßige Böden mit Ackerzahlen zwischen 28 und 33 anzusprechen.

Innerhalb der Siedlungsflächen sind die ursprünglichen Böden 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 und teilweise mit Schadstoffen belastet. Die offenen Böden werden vor allem gärtnerisch genutzt. Gartenböden (Hortisole) entstehen durch langjährige, intensive Gartenkultur mit Düngung, intensiver Bearbeitung und tiefem Umgraben sowie zusätzlicher Wasserversorgung, wodurch die biologische Aktivität stark angeregt wurde und die Bodentiere den Humushorizont allmählich vertiefen konnten.

Versickerungsfähigkeit des Bodens

Charakteristisch für diese sandigen Böden ist eine hohe bis sehr hohe Wasserdurchlässigkeit. Die Standorte zeichnen sich deshalb durch relative Trockenheit aus. Typisch sind außerdem der geringe Nährstoffgehalt und die geringe Pufferkapazität.

Bodenverunreinigungen

Im Fachinformationssystem Altlasten liegen für das Plangebiet keine Informationen zu Bodenbelastungen vor.

2.9 Klima / Luft

Das Plangebiet ist dem Niederungsklima der Landesmitte Brandenburgs zuzuordnen, das sich durch eine Jahressumme der Niederschlagshöhe von 480–540 mm sowie schwach ausgeprägte Jahresgänge von Lufttemperatur und Niederschlag auszeichnet. Die Gemeinde Mühlenbecker Land verfügt über keine eigene Klimamessstation, die nachstehenden Angaben der relevanten Klimagrößen beziehen sich daher 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 der wärmste Monat. Die Jahressumme der Niederschläge liegt bei 578 mm. Dieser Wert liegt somit geringfügig über dem Durchschnitt der Landesmitte Brandenburgs. Die Anzahl der Niederschlagstage pro Jahr liegt im Mittel bei 163 Tagen (vgl. Gemeinde Mühlenbecker Land, Landschaftsplan, Begründung Vorentwurf mit Stand vom 13.09.2016).

Insgesamt ist die lufthygienische Belastung innerhalb des Planungsraumes als gering einzustufen, obgleich die Luft aufgrund der großräumigen Ausbreitung der Luftschadstoffe aus dem Ballungsraum Berlin eine gewisse Hintergrundbelastung aufweist.

Lokale Immissionsbelastungen werden vor allem durch den Kraftfahrzeugverkehr verursacht und können in unmittelbarer Nähe zu den Hauptverkehrsstraßen zu hohen, für den Menschen langfristig gesundheitsschädlichen Schadstoffkonzentrationen führen. Aufgrund der Lage des Plangebiets in der zweiten und dritten Baureihe sind hier jedoch deutlich geringere Emissionen zu erwarten.

Innerhalb des Plangebiets kommt es im Zuge der verkehrlichen Erschließung der Kita zu geringfügigen Emissionen.

2.10 Flora und Fauna

Das Plangebiet ist dem übergeordneten Biototyp der Landwirtschaft und Tierhaltung (12400) zuzuordnen, die Gebäude entsprechend dem Biototyp 12420 Gebäude industrieller Landwirtschaft. Der Anteil an flächenhafter Versiegelung ist hoch. Nach Aufgabe der Nutzung der Stallanlagen sowie der zugehörigen Freiflächen (z.B. Dungplatte und Erschließungsflächen) wurde die Fläche des Plangebietes der Sukzession überlassen.

Unversiegelte Flächen sowie Ritzen zwischen der Versiegelung sind heute überwiegend mit Spontanvegetation bewachsen. Die ruderalen Gras- und Staudenfluren sowie die aufkommenden Gehölze kommen sowohl in den Randbereichen als auch auf brach gefallenem angrenzenden Flächen vor. Gebietsprägend sind neben den blütenreichen Hochstaudenfluren vor allem die mehrstämmigen Eschen-Ahorne und Weiden.

Folgende Biototypen wurden innerhalb der ehemals landwirtschaftlichen Fläche (12400) erfasst:

12420	Gebäude der industriellen Landwirtschaft
12652	Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung
12653	teilversiegelter Weg
12654	versiegelter Weg
12720	Aufschüttungen und Abgrabungen
12740	Lagerflächen
071013	Weidengebüsche gestörter, anthropogener Standorte
0715323	Kleine einschichtige Baumgruppe, überwiegend nicht heimische Baumarten, überwiegend Jungbestände
0715223	sonstige Solitärbäume, nicht heimische Baumarten, überwiegend Jungbestände
0715222	sonstige Solitärbäume, nicht heimische Baumarten, überwiegend mittleres Alter
0514192	Sonstige Staudenfluren feuchter bis nasser Standorte mit spontanem Gehölzbewuchs (10-30%)
032441	<i>Solidago canadensis</i> –Bestände auf ruderalen Standorten, weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%)
032442	<i>Solidago canadensis</i> –Bestände auf ruderalen Standorten, mit Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10-30%)
032491	sonstige ruderale Staudenfluren, weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%)
032101	Landreitgrasfluren, weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%)

Die oben bezeichneten Biototypen kommen meist in einem kleinteiligen Mosaik vor, so dass sie sich nicht flächenscharf voneinander abgrenzen lassen. Entsprechend werden häufig 2 Biototypen für eine Fläche angegeben (z.B. Landreitgrasflur und ruderale Hochstaudenflur).

Für den östlichen Planbereich, eine ältere Brache mit Gehölzaufwuchs sowie mit Staudenfluren feuchter bis nasser Standorte war zu prüfen ob es sich um ein geschütztes Biotop handeln könnte. Hochstaudenfluren feuchter bis nasser Standorte unterliegen als typische Begleitbiotope natürlicher oder naturnaher Stand- und Fließgewässer oder als Auflassungs- und Sukzessionsstadien von Feuchtwiesen und Mooren

dem generellen Schutz nach § 32 BbgNatSchAG, ebenso können Gebüsche feuchter bis nasser Standorte unter gesetzlichem Schutz stehen.

Bei der untersuchten Fläche im Plangebiet treffen jedoch die benannten Kriterien nicht zu, da mindestens 5 besonders typische Pflanzenarten der moore, seggen- oder binsenreichen Nasswiesen oder Röhrichte vorkommen müssen oder besonders typische Arten mindestens 25% der vegetationsbedeckten Fläche einnehmen müssen. Infolge der anthropogenen Vorbelastung (angrenzende Intensivlandwirtschaft mit Dungplatte) sowie des fortgeschrittenen Brachestadiums überwiegen in der Fläche die nitrophilen Störzeiger wie z.B. Brennessel und Kratzbeere. Unter den Gehölzen ist neben den Weiden ein hoher Anteil von Eschen-Ahorn sowie Spitz- und Bergahorn und vereinzelt Kastanie vertreten, so dass die Fläche insgesamt nicht als geschützter Biotop einzustufen ist. Die vorkommenden Biotoptypen haben aufgrund ihrer vergleichsweise guten (kurz- bis mittelfristigen) Wiederherstellbarkeit sowie einer begrenzten Artenvielfalt eine mittlere Wertigkeit für Natur und Landschaft. Die ältere Brache auf feuchtem bis nassen Standort ist strukturreicher und erreicht daher insbesondere für die Avifauna eine höhere Wertigkeit.

Angrenzend an das Plangebiet, an der südwestlichen Grenze steht auf dem Gelände der Kita eine sehr alte Platane deren Krone und Wurzelwerk in das Plangebiet hineinreicht. Daher ist dieser Baum in der Biotoptypenkarte dargestellt (siehe hierzu Kap. VII.2). Der Erhalt der Platane sollte unbedingt im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.

Die meisten Vögel im Untersuchungsgebiet wurden in den Sträuchern und Bäumen im östlichen Plangebiet beobachtet bzw. verhört: Amsel, Fitis, Grasmücken, Meisen, Goldammer, Nachtigall, Singdrossel und Zilpzalp. In dem großen landwirtschaftlichen Gebäude wurden Niststätten von Gebäudebrütern wie dem Hausrotschwanz gefunden. Im Dachstuhl werden Niststätten der Rauchschnalbe vermutet (wurde beim Ein- und Ausfliegen beobachtet).

Die vorgefundenen Arten sind in Brandenburg eher häufig und nach den Roten Listen nicht bedroht. Alle im Plangebiet vorkommenden Arten zählen nicht zu den streng geschützten Arten nach Bundesartenschutzverordnung.

Der Wert des Gebietes aus ornithologischer Sicht besteht in der Artenvielfalt der Vegetation (insbesondere der Stauden und Gehölze) und der Strukturvielfalt in den offeneren Bereichen aus hochwachsenden Stauden, am Boden liegenden und meist überwachsenem Totholz und teilweise vorherrschendem Jungwuchs von Gehölzen (Stockausschläge und Gehölzanflug). Die Vielfalt der Pflanzenarten ist Grundlage für ein auffallend reichhaltiges Insektenvorkommen, das als Nahrungsgrundlage die nachgewiesenen Vogelarten begünstigt. Für die Frei- und Offenbrüter unter den beobachteten Vogelarten (Amsel, Nachtigall, Grasmücken, Fitis) hat der Östliche Teilbereich des Untersuchungsgebiets besonderen Wert, weil es zahlreiche sichere, geschützte und deckungsreiche Möglichkeiten für Neststandorte in der üppigen Vegetation bietet.

Auch im Spätsommer, Herbst und Winter kommt dieser Pflanzenvielfalt eine hohe Bedeutung als Nahrung für Vogelarten zu. Die Samenstände von Brennessel, Goldrute, Beifuß u.a. sowie die Strauch- und Baumfrüchte (u. a. der Eschen-Ahorne) locken dann eine Reihe von Arten aus der weiteren Umgebung als Nahrungsgäste oder Wintergäste an.

Das Gebiet hat Wildnis-Charakter, die flächendeckenden Vegetationsstrukturen sind in ihrer Vielfalt gut ausgebildet und nicht erst in den letzten Jahren entstanden. Seine abgeschiedene, störungsarme Lage ist vor allem auf die fehlende Pflege und Nutzung zurück zu führen. Diese Strukturen bieten den Brutvogelarten Nahrung, Deckung und sichere Neststandorte. Das Gebiet wird selten von Menschen begangen. Ausgeprägte Trampelpfade fehlen. Die bis zu schulterhohen Staudenbestände mit zahlreichen Brennnesselhorsten sowie üppigen Schlingpflanzen laden nicht zum Spaziergang ein. Auch für freilaufende Katzen ist das Plangebiet nicht attraktiv. Die hohen Staudenbereiche verhindern für Katzen die Übersicht im Gelände und Trampelpfade, die ihnen Ausblicke bieten könnten, fehlen.

Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften bei Sanierung oder Abriss und Neubau der Gebäude zum Schutz von Niststätten von Vögeln sowie der Neuanlage von dichten Gehölzflächen auf den künftigen Wohngrundstücken sind negative Auswirkungen auf die Populationen auf Dauer nicht zu erwarten.

2.11 Gehölze innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und im Geltungsbereich von Bebauungsplänen.

Für das Gemeindegebiet wurde eine Gehölzschutzsatzung beschlossen (Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zu Festlegungen von Nachpflanzungen vom 01.06.2017). Sie gilt im Geltungsbereich von Bebauungsplänen und in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen und stellt Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm sowie einzelne, nicht im Verbund stehende Großsträucher ab einer Höhe von 2,5 m und einer Grundfläche von 20 m² unter Schutz. Nicht geschützt werden Obstbäume mit Ausnahme von Walnussbäumen, Esskastanien und Ebereschen. Ebenfalls vom Schutz ausgenommen ist Wald im Sinne des Brandenburgischen Waldgesetzes, es sei denn; er wächst auf Hausgrundstücken und wird nicht zielgerichtet forstwirtschaftlich bewirtschaftet. Vom Erhaltungsgebot für Bäume kann auf Antrag eine Ausnahme erteilt werden, die in der Regel mit einer Verpflichtung zu Ersatzpflanzungen verbunden wird.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

3.1.1 Landesplanung

Im gemeinsamen Landesentwicklungsplan von 2009 (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)) sowie im gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm von 2007 (Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)) der Länder Brandenburg und Berlin werden Ziele und Grundsätze bezüglich der räumlichen Entwicklung des Landes aufgestellt. Für die Bewertung der vorliegenden Planung sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung relevant:

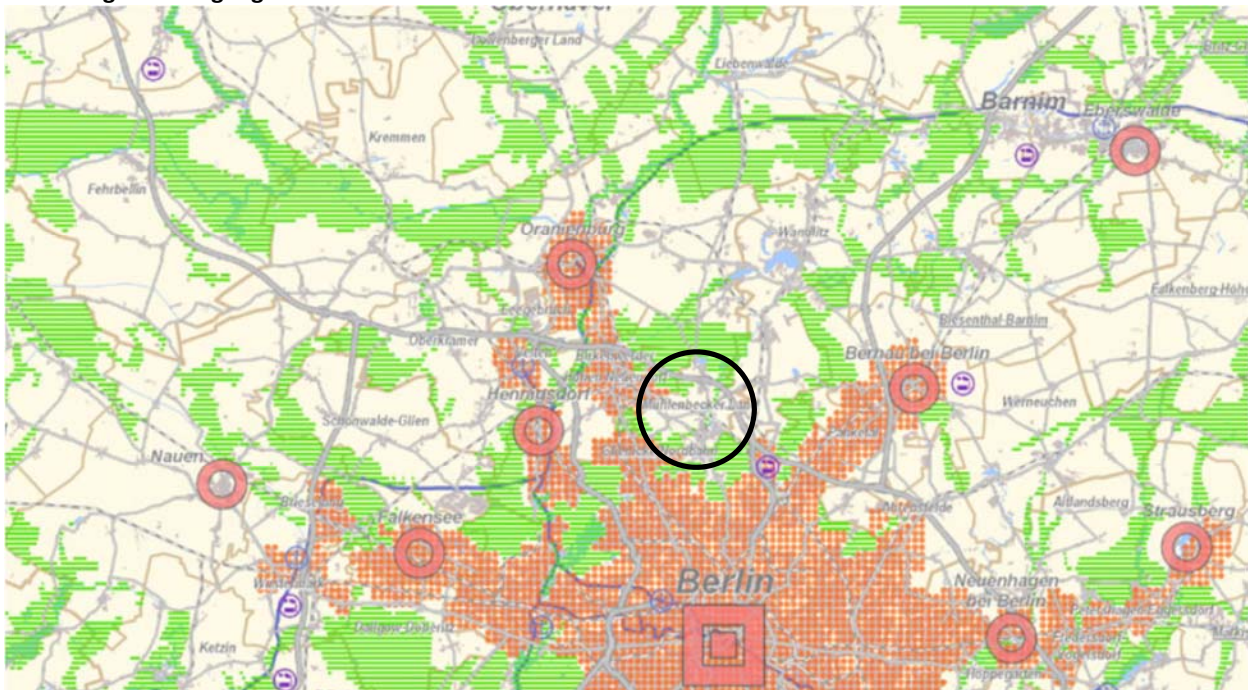
- Grundsätze aus § 5 Abs. 1 - 3 LEPro 2007: vorrangige Siedlungsentwicklung in raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen; Vorrang der Innenentwicklung; Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen;
- Grundsatz 1 Abs. 4 LEP B-B: Sicherung und Entwicklung der ländlichen Räume als Lebensmittelpunkt für die dort lebende Bevölkerung;

- Grundsatz 4.1 LEP B-B: vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur; Konzentration der zusätzlichen Wohnsiedlungsflächenentwicklungen auf siedlungsstrukturell und funktional geeigneten Siedlungsschwerpunkten
- Ziel 4.2 LEP B-B: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete
- Ziel 4.5 LEP B-B: Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen durch Innenentwicklung
- Grundsätze aus § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007: Sicherung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt; Vermeidung der Freirauminanspruchnahme;
- Grundsatz 5.1 Abs. 1 LEP B-B: Freiraumerhalt; Minimierung der Freirauminanspruchnahme bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen.

Nach dem LEP B-B ist die Gemeinde Mühlenbecker Land nicht als Zentraler Ort bestimmt, so dass landesplanerisch die Erweiterung von Wohnsiedlungsflächen begrenzt ist: Sie ist möglich im Gestaltungsraum Siedlung, an dem die Gemeinde Mühlenbecker Land nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B einen sehr geringfügigen Anteil im Südbereich von Schönfließ an der Grenze zu Glienicke /Nordbahn (Bereich Reha-Einrichtung) hat; diese Darstellung ist praktisch ohne Relevanz.

Gemäß Erläuterungen zum Ziel 4.5 steht den Gemeinden darüber hinaus im Rahmen der Innenentwicklung ein zusätzliches Nachverdichtungspotential zur Verfügung. Dies sind u.a. Flächen im Zusammenhang bebauter Ortsteile im Sinne des § 34 (1) BauGB. Die Planungsziele des Bebauungsplans tragen der Innenentwicklung Rechnung und stimmen mit den relevanten Grundsätzen zur Siedlungsentwicklung (vgl. § 5 Abs. 1-3 LEPro 2007 sowie 4.1 LEP B-B) sowie mit dem Ziel 4.2 LEP B-B überein.

Abbildung 5: Festlegungskarte 1 – Gesamttraum



Quelle: Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm Berlin-Brandenburg (LEP B-B)

Der Sicherung und Entwicklung der Naturgüter und der Berücksichtigung der gemäß Grundsatz § 6 Abs. 1 LEPro 2007 sowie dem gebotenen Freiraumerhalt der Grundsätze § 6 Abs. 2 LEPro 2007 und 5.1 LEP B-B ist Rechnung zu tragen. Das Plangebiet liegt außerhalb des landesplanerisch festgelegten Freiraumverbundes (Ziel 5.2 LEP B-B).

3.1.2 Regionalplanung

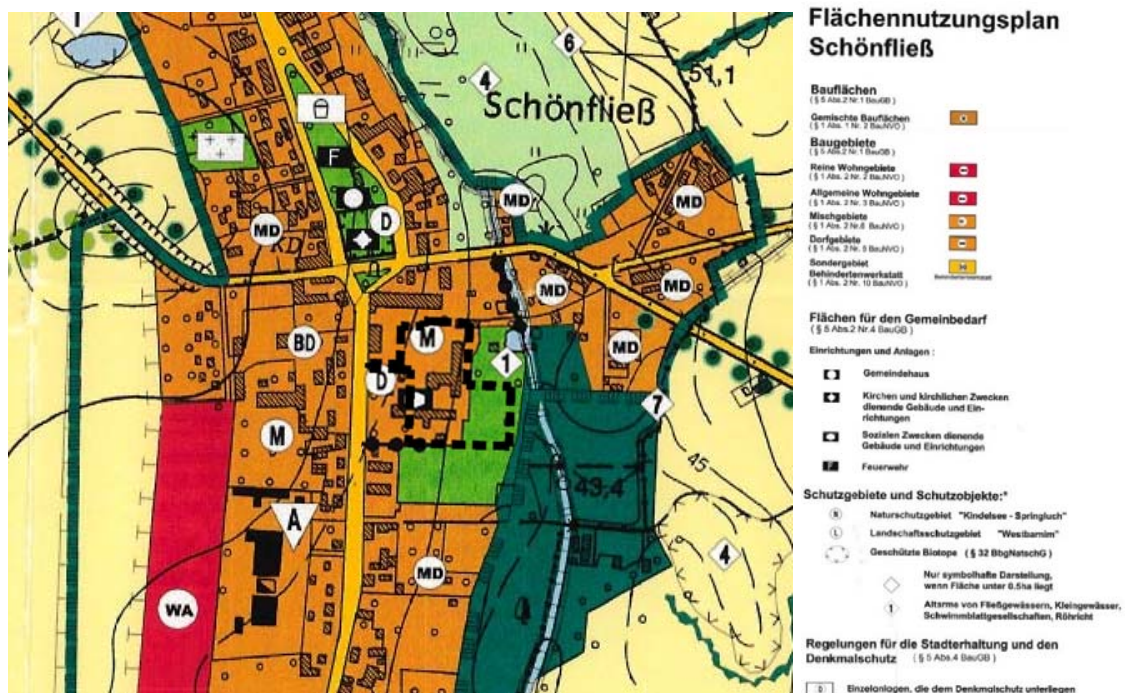
Für die Regionalplanung in der Mühlenbecker Land, Landkreis Oberhavel ist die Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel zuständig. Diese hat bislang keinen Regionalplan aufgestellt. Bestandskräftig sind bereits zwei sachliche Teilpläne über Windenergie (2003) und Rohstoffsicherung (2012), während sich ein weiterer Teilplan „Freiraum und Windenergie“ in Aufstellung befindet (rechtskräftig voraussichtlich 2018). Die Teilpläne treffen entsprechend Aussagen zur räumlichen Verteilung von Windenergieanlagen und Rohstoffabbaugebieten aber auch darüber hinaus zu schützenswerten Natur- und Kulturräumen.

Der geplante Bebauungsplan ist mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Die Gemeinde Mühlenbecker Land entstand 2003 durch den Zusammenschluss der vier ehemals selbstständigen Gemeinden Mühlenbeck, Schildow, Schönfließ und Zühlsdorf. Derzeit gilt noch der Teil-Flächennutzungsplan der damaligen Gemeinde Schönfließ, der mit seiner Bekanntmachung am 18. März 2003 wirksam wurde. Für die Gemeinde Mühlenbecker Land wird derzeit ein neuer Flächennutzungsplan aufgestellt, in dem die bisherigen Teilpläne zusammengeführt werden sollen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan von März 2003 ist das Plangebiet sowie die angrenzenden Grundstücke als gemischte Baufläche dargestellt. Das südwestlich an den geplanten Geltungsbereich angrenzende Gebäude ist als Baudenkmal gesichert. Abbildung 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

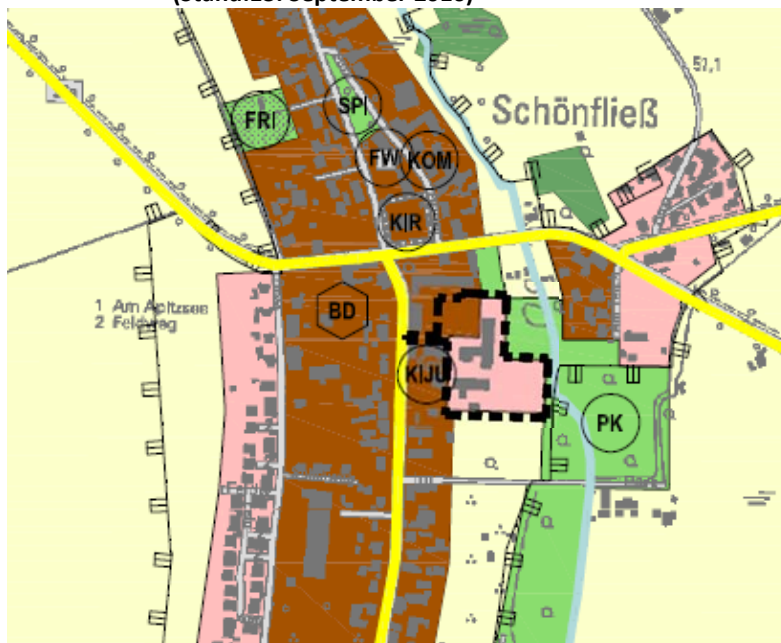


Quelle: Gemeinde Mühlenbecker Land

Die östlich angrenzende unbebaute Fläche ist als Grünfläche, mit einer überlagernden Darstellung als geschütztes Biotop (Fließgewässer, Kleingewässer, Schwimmblattgesellschaften, Röhricht) dargestellt. Die beabsichtigte Planung ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan nicht entwickelbar, da die geplante Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets der Darstellung der Grünfläche im FNP widerspricht.

Hieraus ergibt sich das Erfordernis, den Flächennutzungsplan gemäß den Zielen des Bebauungsplans zu ändern. Künftig sollen im FNP die Flächen als allgemeines Wohngebiet dargestellt werden. Die Voraussetzungen für die Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplans werden auf dem Wege der Berichtigung gemäß § 13a (2) BauGB erfüllt.

Abbildung 7: Auszug aus dem Vorentwurf des Flächennutzungsplans der Gemeinde Mühlenbecker Land (Stand:13. September 2016)



Quelle: Gemeinde Mühlenbecker Land, Vorentwurf zum Flächennutzungsplan (Stand 13. September 2016)

In dem bereits vorliegenden Vorentwurf des Flächennutzungsplans ist die geänderte Darstellung zum Großteil vollzogen worden. Der Vorentwurf stellt das Plangebiet im Westen an der Dorfstraße als „gemischte Baufläche“ und im Osten als Wohnbaufläche dar. Im Zuge der Berichtigung wird abweichend den dem Vorentwurf die Darstellung für das gesamte Plangebiet in allgemeines Wohngebiet geändert.

3.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land liegt als Vorentwurf (13.9.2016) vor. Leitbild und Zielkonzept sehen Schönfließ als märkisches Dorf im Grüngürtel Brandenburg - Berlin für das folgende Prioritäten ausgewiesen sind:

- Erhalt und Entwicklung naturnaher Fließgewässer, einschließlich der Gräben zur Verbesserung des Biotopverbundes
- Anreicherung und Belebung der ausgeräumten Ackerfluren

- Verbesserung der Ortsbildgestaltung und Sicherung der Einheit Dorf / Feldmark
- Förderung des landschaftsverträglichen Tourismus und der Verbesserung der Nutzbarkeit der Landschaft für die Erholung

Abbildung 8: Auszug aus dem Landschaftsplan

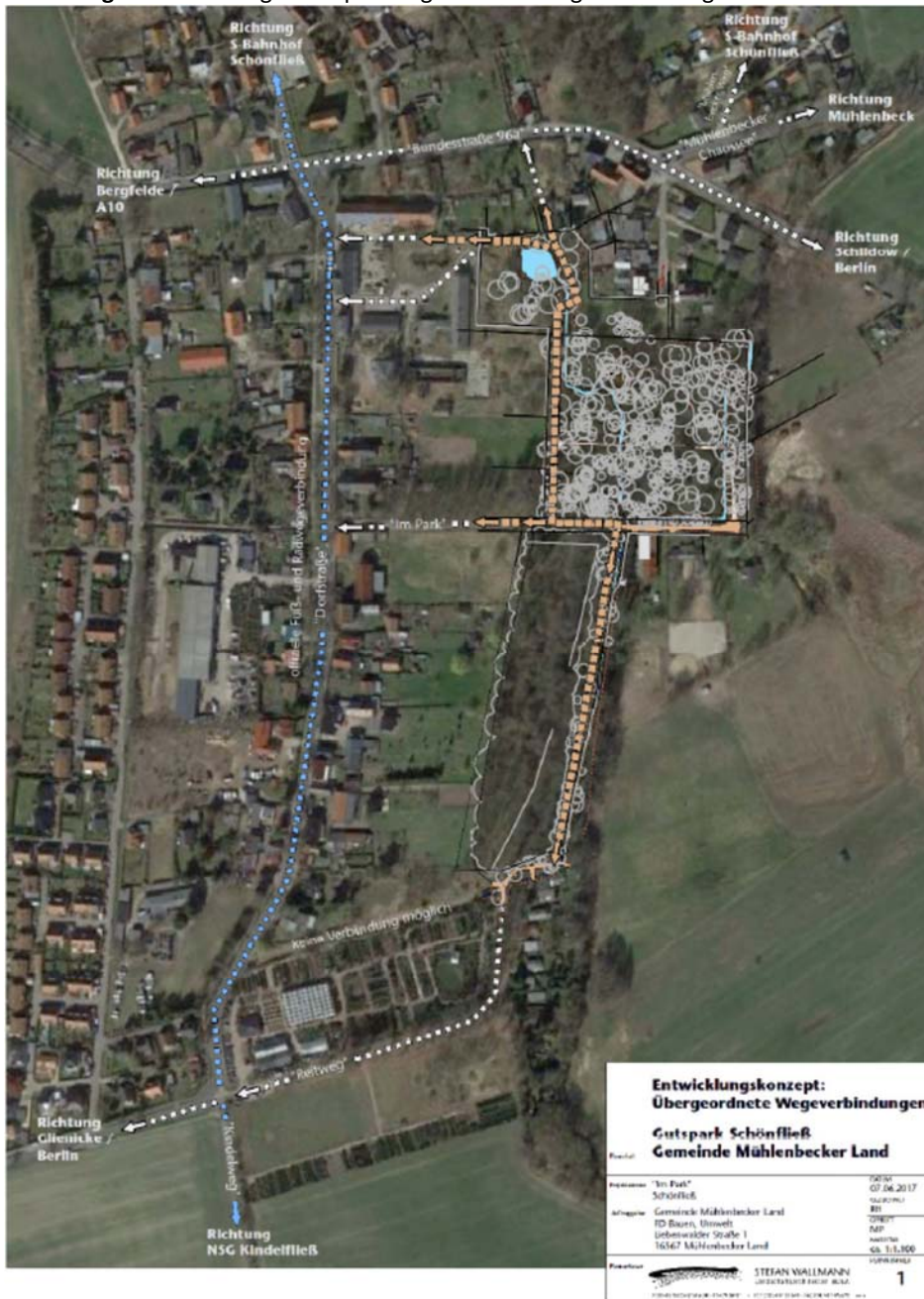


Quelle: Gemeinde Mühlenbecker Land, Gutspark Schönfließ, Entwicklungskonzept, Stand 12/2017

Im Entwicklungskonzept ist der Gutspark als Grünfläche dargestellt, die es in seiner heutigen Gestaltung grundsätzlich zu erhalten und zu qualifizieren gilt. Als Erfordernis bzw. Maßnahmenpaket ist die Durchwegung zu verbessern, verrohrte Grabenabschnitte sollen geöffnet und der Teich renaturiert werden.

Der Landschaftsplan Mühlenbecker Land wird derzeit parallel zum Entwurf des Flächennutzungsplans erarbeitet. Seine Ergebnisse werden im weiteren Verfahren entsprechend § 11 Abs. 3 BNatSchG nach Abwägung mit den anderen öffentlichen und privaten Belangen in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Der Landschaftsplan entfaltet keine eigene Rechtswirkung, Teile seiner Inhalte und Regelungen finden Eingang in den Flächennutzungsplan.

Abbildung 9: Entwicklungskonzept übergeordnete Wegeverbindungen



Quelle: Gemeinde Mühlenbecker Land, Gutspark Schönfließ, Entwicklungskonzept, Stand 12/2017

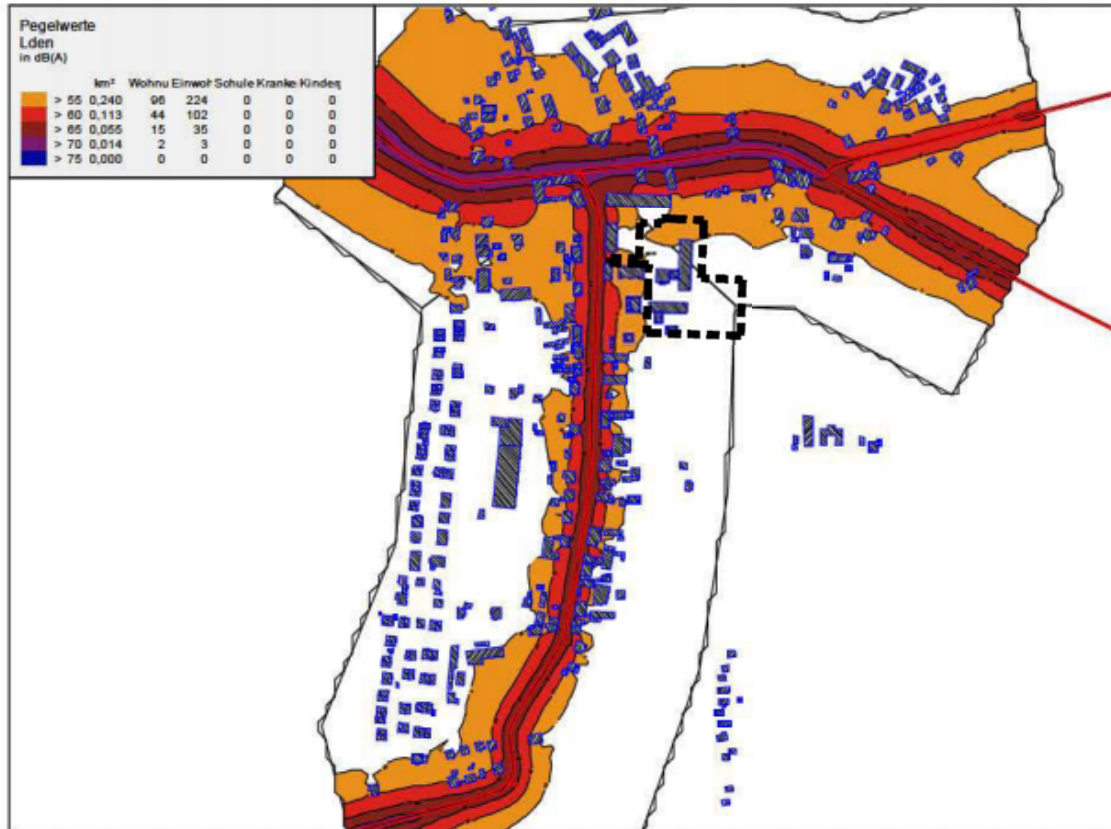
Diesem Ziel dient der Bebauungsplan, indem er zwei mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen in den Gutspark öffentlich sichert.

3.4 Lärminderungsplanung, Lärmaktionsplan 2013

Der Lärmaktionsplan Mühlenbecker Land (Stand 17. Mai 2013) benennt für das Plangebiet keine Lärminderungsmaßnahmen. Nur die unmittelbar an der B 96a liegenden Wohngebäude werden von den 7.700 Pkw/24 Std. der Isophonenklasse 70 - 75 dB(A) zugeordnet.

Abbildung 10: Lärmaktionsplan Mühlenbecker Land (2013), Pegelwerte L_{DEN} Abschnitt Dorfstraße und Bundesstraße B 96a

4.8.6 Ortsteil Schönfließ (Gesamttag)



Quelle: Lärmaktionsplan Mühlenbecker Land (Stand 17. Mai 2013)

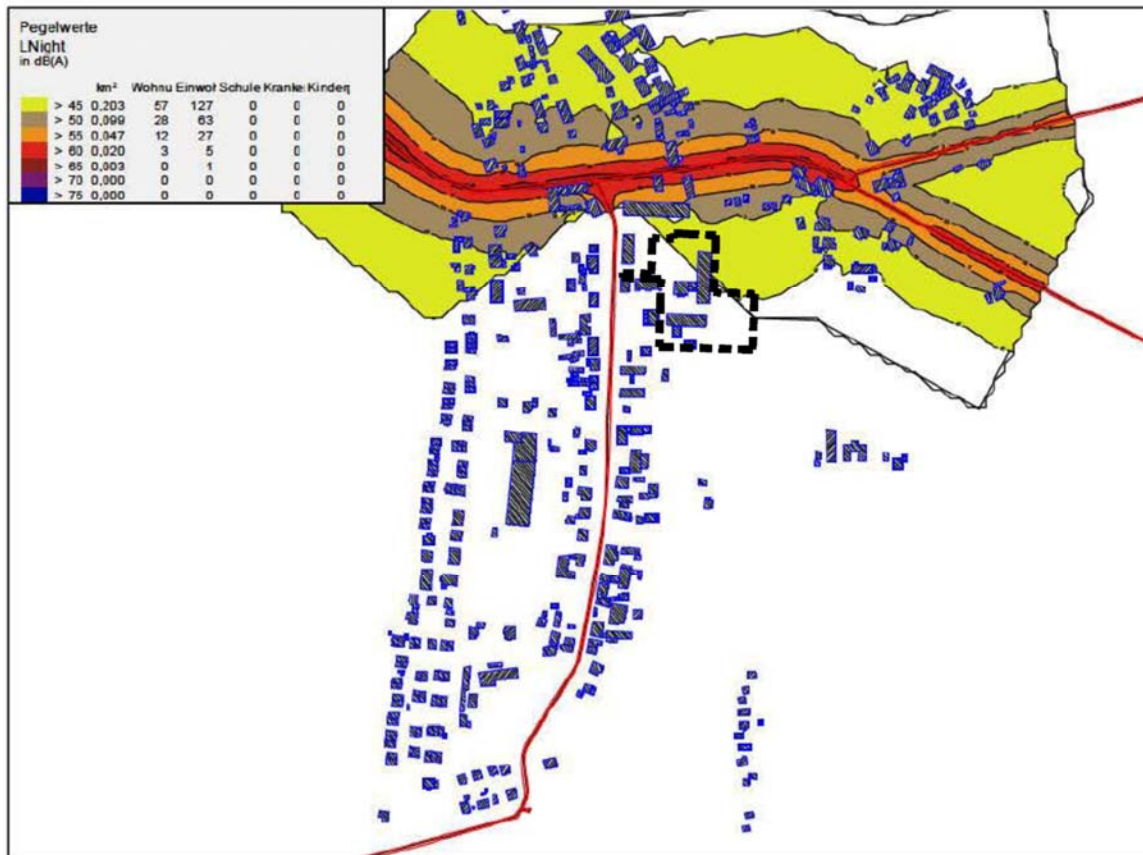
Als Grundlage für die Beurteilung der Lärmvorbelastungen durch die angrenzenden Straßen (Dorfstraße, Bundesstraße B 96a) wurden die im Lärmaktionsplan Mühlenbecker Land mit Stand vom 17. Mai 2013 ermittelten Lärmpegel L_{DEN} und L_{NIGHT} zugrunde gelegt. Die Karten der Lärmaktionsplanung aus dem Jahr 2017 enthalten keine Angaben für die maßgeblichen Straßenabschnitte. Da sich jedoch bei einem Vergleich der Lärmpegel an den Anschlussstellen Bergfelder Chaussee im Nordosten und Mühlenbecker Straße im Südosten eine Abnahme der Lärmpegel im Zeitraum zwischen 2012 und 2017 erkennbar ist, ist zugleich eine Abnahme der Lärmpegel im Bereich des Plangebiets anzunehmen. Die Werte aus den Jahren 2012 sind somit leicht überschätzt. Nach dem Lärmaktionsplan kann die Verkehrslärmvorbelastung durch die B 96a zudem durch Tempo-30-Maßnahmen während der Nacht deutlich reduziert werden.

Für den Tagzeitraum wurden im Lärmaktionsplan Mühlenbecker Land für das Plangebiet Lärmpegel L_{DEN} für einen 24h-Zeitraum prognostiziert, die unterhalb der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A)) liegen. Lediglich auf einer kleinen Teilfläche im Norden wird der Wert von 55 dB(A) geringfügig überschritten. Die Ergebnisse der Lärmaktionsplanung können für den Tageszeitraum jedoch nur bedingt auf die Bauleitplanung übertragen werden, da sich der 24h-Wert L_{DEN} auf einen Zeitraum bezieht, der sowohl des Tageszeitraum als auch die Abend- und Nachtstunden einbezieht (24h-Wert). Dagegen liegt der DIN 18005 ein 16 h-Wert zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr zugrunde. Durch das Lan-

desamt für Umwelt erfolgte daher eine Neuberechnung des Lärmpegels L_{DEN} auf Basis der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke von 7.700 Pkw. Die Berechnung führte zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete im Tageszeitraum eingehalten werden können.

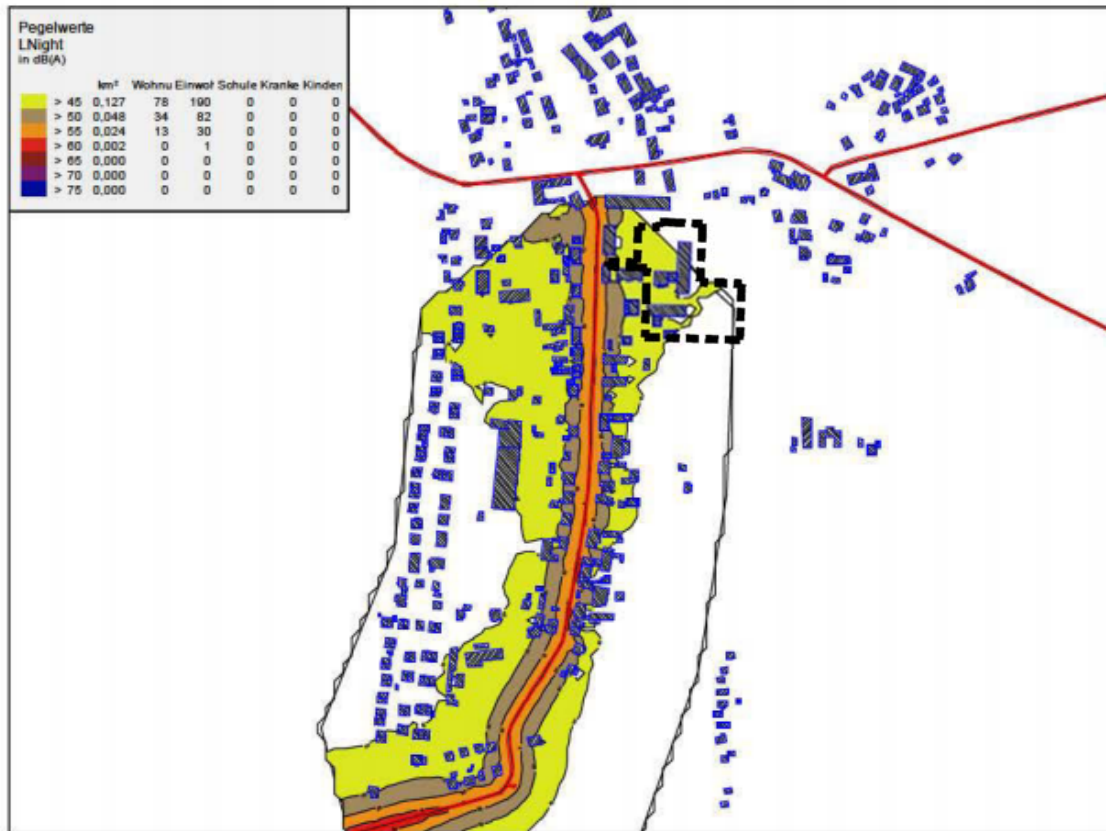
Für den Nachtzeitraum werden im Lärmaktionsplan für das Plangebiet Lärmpegel L_{NIGHT} prognostiziert, die in Teilbereichen die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (45 dB(A)) überschreiten. Der in der Lärmaktionsplanung zu ermittelnde Wert im Nachtzeitraum L_{NIGHT} entspricht in etwa dem Wert nach DIN 18005. Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse sind Festsetzungen zum Schallschutz erforderlich (siehe hierzu Kap. II.3.5).

Abbildung 11: Lärmaktionsplan Mühlenbecker Land (2013), Pegelwerte L_{NIGHT} , Abschnitt Bundesstraße B 96a



Der nördlich angrenzende ehemalige landwirtschaftliche Betrieb wird heute gewerblich genutzt. Der dorftypische Gewerbebetrieb dient als Schallschutzriegel gegenüber der Verkehrslärmbelastung der B 96a und ist selbst vom Störgrad nicht wesentlich störend. Eine Vereinbarkeit der geplanten Wohnnutzung mit dem angrenzenden dorfverträglichen Gewerbebetrieb ist an der Schnittstelle unterschiedlich schutzwürdiger Nutzungen gegeben.

Abbildung 12: Lärmaktionsplan Mühlenbecker Land (2013), Pegelwerte L_{NIGHT} Abschnitt Dorfstraße



Quelle: Lärmaktionsplan Mühlenbecker Land (Stand 17. Mai 2013)

3.5 Einzelhandelskonzept

Nach dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Mühlenbecker Land (Stand 30. September 2016) ist im Ortsteil Schönfließ eine Nahversorgungslage an der Stieleichenstraße.

Die Nahversorgungslage Stieleichenstraße liegt im Ortsteil Schönfließ, am südwestlichen Rand der Gemeinde Mühlenbecker Land. Der Standort grenzt unmittelbar an die Gemarkungsgrenze der Gemeinde Glienecke/Nordbahn. Die Nahversorgungslage ist durch einen Lebensmitteldiscounter Netto Marken-Discount besetzt, im Eingangsbereich befindet sich eine Bäckereifiliale. In Nachbarschaft des Lebensmitteldiscounters ist ein Textildiscountmarkt der Firma Kik-Textilien angesiedelt, der in die Nahversorgungslage mit eingebunden wurde, da unmittelbare Kundenaustauschbeziehungen zwischen den Anbietern bestehen. Der Lebensmittelmarkt tangiert, gemeinsam mit dem Backshop, die Schwelle zur Großflächigkeit (800 m² Verkaufsfläche). Die Nahversorgungslage befindet sich in einer Randlage zum Ortskern des Ortsteils Schönfließ. Die eigenständigen Versorgungsfunktionen ergeben sich durch das Wohngebiet Bieselheide, welches vor etwa 20 Jahren entstanden ist und den Zuzug von Neubürgern gewährleistete. Angrenzend zur Nahversorgungslage befindet sich die Schönfließer Passage, in der ein Getränkemarkt angesiedelt ist. In der Passage sind vorrangig Dienstleistungsanbieter ansässig.

Eine fußläufige Nahversorgung kann für einen Großteil der Einwohner des Wohngebiets gewährleistet werden. Die Nahversorgungslage übernimmt eine Ergänzungsfunktion zu den zentralen Versorgungsbe-

reichen in der Gemeinde Mühlenbecker Land. Aufgrund der geringen Einwohnerzahl des Ortsteils Schönfließ von 2.266 sind die Entwicklungsperspektiven der Nahversorgungslage begrenzt.

3.6 Gewidmete Verkehrsfläche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich derzeit keine öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen. Es ist vorgesehen, eine öffentliche Stichstraße sowie einen Platz im Plangebiet zu errichten. Die Übertragung der Fläche durch den Grundstückseigentümer an die Gemeinde Mühlenbecker Land und eine entsprechende straßenrechtliche Widmung als öffentliche Verkehrsfläche erfolgen im späteren Vollzug der Planung. Die Sicherung der Flächenübertragung bzw. eines alternativ in Frage kommenden Flächentausches erfolgt im weiteren Verfahren durch Übernahme verbindlicher Regelungen in den städtebaulichen Vertrag zwischen Grundstückseigentümer und Gemeinde.

4. Entwicklung der Planungsüberlegungen

4.1 Planerische Vorgeschichte

Die Gemeindevertretung Mühlenbecker Land hat am 2.3.2015 den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung Nr. 21 „Gutspark und Wohnen“ gefasst. Aus dem 6,4 Hektar großen Plangebiet, für das ein Bebauungsplanvorentwurf erstellt wurde, soll die Teilfläche „Wohnen am Gutspark“ in einem eigenständigen Bauleitplanverfahren fortgeführt werden. Aufgrund der großen Nachfrage von Wohnungen in der Gemeinde Mühlenbecker Land und angesichts der zentralen Lage des Grundstücks beabsichtigt der Grundstückseigentümer eine Fortführung der Planungen auf einer deutlich reduzierten Fläche. Das Bauleitplanverfahren für die reduzierte Fläche wird neu eingeleitet und als Bebauungsplan der Innenentwicklung fortgeführt.

4.2 Planungsalternativen

Grundsätzliche Planungsalternativen liegen nicht vor, da sich der Entwurf aus dem Jahr 2014 und die neu entwickelten Planungsvarianten in ihrer planerischen Zielstellung nicht wesentlich unterscheiden.

Gemäß Vorentwurf des neuen Flächennutzungsplans der Gemeinde Mühlenbecker Land ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die künftige Darstellung einer Mischbaufläche in einem untergeordneten nordwestlichen Teil des Plangebiets und im sonstigen Teilgebiet als Wohnbaufläche im vorgesehen.

II. Planinhalt

1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnungen in zentraler Ortslage auf Grundlage eines vorliegenden städtebaulichen Entwurfs geschaffen werden.

Der städtebauliche Entwurf sieht eine aufgelockerte Bebauung des Plangebiets mit zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern vor. Zur städtebaulichen Akzentuierung des geplanten Stadtplatzes im Nordosten des Plangebiets sieht der städtebauliche Entwurf östlich der Platzfläche eine bis zu dreigeschossige Wohnbebauung wahlweise als Reihenhausgruppe oder als Mehrfamilienhaus vor.

Das Plangebiet wird über verkehrsberuhigte Straße mit Wendeanlagen im Osten des Plangebiets und entlang der Ostseite des Platzes erschlossen. In Verlängerung des westlichen Straßenabschnitts sowie der Wendeanlage im Osten sind Geh- und Radwegeverbindungen vorgesehen, über die eine öffentliche Durchwegung des Plangebiets mit Anbindung an den östlich angrenzenden ehemaligen Gutspark hergestellt werden. Der städtebauliche Entwurf wird Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes des Bebauungsplans. Abweichend von der Bezeichnung „Stadtplatz“ im Entwurf wird im Konzept die Bezeichnung „Platz“ verwendet.

Zur Umsetzung dieser Zielstellung ist die Festsetzung von allgemeinem Wohngebiet als Art der baulichen Nutzung vorgesehen. Das Maß der baulichen Nutzung soll durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl in Verbindung mit der maximal zulässigen Zahl von Vollgeschossen bestimmt werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen durch Baufensterfestsetzungen bestimmt werden. Als Bauweise soll die offene Bauweise bzw. Haustypen festgesetzt werden.

Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung innerhalb der Plangebiets (Feinerschließung) und der Versorgung durch Anlagen und Leitungen der technischen Infrastruktur soll die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche und eines Platzes erfolgen. Die Anbindung des Fuß- und Radverkehrs an den Gutspark wird über die Festsetzung von Flächen gesichert, die mit Geh- und Fahrrechten zu belasten sind.

2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

In dem wirksamen Teil-Flächennutzungsplan ist der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplans als Mischbaufläche dargestellt. Die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes ist mit den Entwicklungszielen des Entwurfs zum neuen Flächennutzungsplans ebenso vereinbar wie die Berichtigung des wirksamen FNP im Rahmen des Bebauungsplans der Innenentwicklung.

Da die Fläche des Bebauungsplans nur 1,36 Hektar eines insgesamt großen gemischten Gebietes beträgt und ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt, ist diese Abweichung im Verhältnis zum Ortsteil und zur Größe der gemischten Baufläche sowie unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Zugleich wird aktuell der FNP auch für diesen Standort geändert, dessen Verfahrensabschluss jedoch vor Anfang 2019 nicht abzusehen sind.

3. Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der aufzustellende Bebauungsplan setzt für das Plangebiet als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet i.S.v. § 4 BauNVO fest.

Im allgemeinen Wohngebiet sind alle allgemein zulässigen Nutzungen uneingeschränkt zulässig. Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind aufgrund ihres Flächenbedarfs und ihrer Anforderungen an die Erschließung an diesem Standort im Plangebiet unverträglich.

Textliche Festsetzung 1

Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs. 6 und 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse

Die bauliche Dichte wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO durch die Festsetzung der Grundflächenzahl bestimmt. Hierbei erfolgt auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes eine Differenzierung der Bebauungsdichte im allgemeinen Wohngebiet zwischen der Teilfläche östlich des Platzes im Nordosten des Plangebiets mit einer GRZ von 0,4 und den sonstigen Teilflächen mit einer GRZ von 0,3.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse soll gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 Satz 1 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt werden. Analog zur Regelung der Bebauungsdichte erfolgt eine Höhenstaffelung von maximal drei Vollgeschossen auf der Teilfläche östlich des Platzes auf maximal zwei Vollgeschosse im übrigen Teil des Plangebiets.

Die zulässige Geschossflächenzahl ergibt sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl und der Anzahl der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse.

Die bauliche Dichte und Geschossigkeit der geplanten Wohnbebauung entsprechen dem dörflichen Siedlungscharakter.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Um der baulichen und nutzungsstrukturellen Entwicklung des allgemeinen Wohngebiets auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes ausreichend Optionen zu eröffnen, sollen im aufzustellenden Bebauungsplan Baufenster mit einer Tiefe von mindestens 14,0 m bis maximal 19,0 m festgesetzt werden. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO. Innerhalb der Baufenster wird die offene Bauweise teilweise mit einer Einschränkung von Hausformen erfolgen. Zulässig sind auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser (ED). Innerhalb der nördlichen Teilfläche im Bereich des Platzes wird die offene Bauweise ohne Einschränkung von Hausformen festgesetzt. In diesem Bereich können demnach im Sinne des städ-

tebaulichen Konzeptes sowohl Reihenhäuser (Hausgruppe) als auch Geschosswohnungsbau (großes Einzelhaus mit Gebäudelänge von ca. 40 m) realisiert werden.

Die offene Bauweise entspricht im Wesentlichen dem Bebauungscharakter der näheren Umgebung.

Zur Vermeidung von Eingriffen in den Baumbestand ist das südwestliche Baufenster um 5 m von der westlichen Grundstücksgrenze abgerückt. Hierdurch kann der Erhalt der großkronigen Platane auf dem Grundstück der Kindertagesstätte sichergestellt werden kann.

3.4 Weitere Arten der Nutzung

3.4.1 Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ und „Platz“

Von der Dorfstraße wird eine öffentliche Verkehrsfläche zur Erschließung des Wohngebietes sowie des geplanten Platzes angelegt. Der geplante Platz kann sowohl als öffentlicher Parkplatz sowie als Platz mit Aufenthaltsqualität genutzt werden. Die Erschließungsstraße sowie der Platz werden als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Platz“ und „Verkehrsberuhigter Bereich“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die Übertragung der Fläche durch den Grundstückseigentümer an die Gemeinde Mühlenbecker Land und eine entsprechende straßenrechtliche Widmung als öffentliche Verkehrsfläche erfolgen im späteren Vollzug der Planung. Die Sicherung der Flächenübertragung bzw. eines alternativ in Frage kommenden Flächentausches erfolgt im weiteren Verfahren durch Übernahme verbindlicher Regelungen in den städtebaulichen Vertrag zwischen Grundstückseigentümer und Gemeinde. Das Plangebiet wird an die Dorfstraße angebunden und durch eine neue Stichstraße intern erschlossen.

3.5 Immissionsschutz

Für den Tagzeitraum wurden im Lärmaktionsplan Mühlenbecker Land (Stand 17. Mai 2013) für das Plangebiet Lärmpegel L_{DEN} für einen 24h-Zeitraum prognostiziert, die unterhalb der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A)) liegen. Lediglich auf einer kleinen Teilfläche im Norden wird der Tagwert geringfügig überschritten (siehe hierzu Abbildung 10). Der 24h-Wert L_{DEN} bezieht den Tag-, Abend- und Nachtzeit mit ein (24h-Wert). Die DIN 18005 bezieht sich jedoch auf einen 16 h-Wert zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr. Durch das Landesamt für Umwelt erfolgte daher eine Berechnung auf Basis der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke. Diese ergab am Tag die Einhaltung des Orientierungswertes nach DIN 18005.

Für den Nachtzeitraum werden im Lärmaktionsplan für das Plangebiet ein Lärmpegel prognostiziert, die in Teilbereichen die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (45 dB(A)) überschreiten. Der in der Lärmaktionsplanung zu ermittelnde Wert im Nachtzeitraum L_{NIGHT} entspricht in etwa dem Wert nach DIN 18005. Zur weiteren Beurteilung der Überschreitungen wurde hier zusätzlich auf die online verfügbare Lärmkartierung Straße 2012, Straßenverkehrslärm Brandenburg 2012 des Landesamtes für Umwelt zurückgegriffen und diese mit dem Bebauungsplanentwurf überlagert (siehe nachfolgende Abbildung).

Abbildung 13: Überlagerung Lärmkartierung Straße, Straßenverkehrslärm Brandenburg 2012 (LfU) mit den überbaubaren Grundstücksflächen (http://maps.brandenburg.de/apps/laerm_strasse_2012/)



Auf dem südwestlichen Baufeld (Fläche b) werden ausschließlich entlang der Ostfassade die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete der DIN 18005 eingehalten. Durch Festsetzung zum Immissionschutz nach § 1 Abs. 9 Nr. 24 BauGB soll sichergestellt werden, dass alle auf der Fläche b zulässigen Wohnungen über eine ausreichende Zahl von Aufenthaltsräumen verfügen, in denen mindestens ein Fenster zur Ostfassade (Linie C D) ausgerichtet ist.

An den Fassaden entlang der Plangebäude im nordwestlichen Baufeld (Fläche c) und im nördlichen Bau-
feld (Fläche d) sind die Bedingungen für die Ausrichtung von Aufenthaltsräumen von Wohnungen zu einer „ruhigen Seite“ nicht gegeben. Zur Sicherstellung eines gesunden Nachtschlafes soll daher für diese Bereiche festgesetzt werden, dass in einer ausreichenden Zahl von Aufenthaltsräumen durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

Die in der Lärmaktionsplanung prognostizierten Tag- und Nachtwerte unterschreiten dagegen deutlich die Schwelle für Werte, bei denen der erforderliche Schallschutz an Außenbauteilen nicht mehr allein aufgrund anderer rechtlicher Vorschriften (z. B. aufgrund der Anforderungen der Energieeinsparverordnung) erreicht wird. Davon ist erst auszugehen, wenn der Beurteilungspegel für Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten u. ä. $L_{r,Nacht} \geq 53$ dB(A) beträgt. Auf die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 kann daher verzichtet werden.

Textliche Festsetzung Nr. 2

Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in Gebäuden im allgemeinen Wohngebiet auf der Fläche b mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster zu der Linie C D ausgerichtet sein.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Textliche Festsetzung Nr. 3

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Wohnungen auf den Flächen c und d in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

3.6 Sonstige Festsetzungen

Auf die Einteilung der Verkehrsfläche wird verzichtet. Hierdurch können künftig notwendige Änderungen an der Verkehrsfläche ohne Änderung des aufzustellenden Bebauungsplans vorgenommen werden.

Textliche Festsetzung Nr. 4

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

3.6.1 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen

Zur Sicherstellung der Zugänglichkeit des östlich an das Plangebiet angrenzenden Gutsparkes werden in Verlängerung des verkehrsberuhigten Bereichs Flächen festgesetzt, die mit Gehrechten für die Allgemeinheit und mit Fahrrechten für Radfahrer zu belasten sind.

Textliche Festsetzung Nr. 5

Die Flächen GF 1 und GF 2 sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Fahrrecht zugunsten von Radfahrern zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

3.6.2 Straßenbegrenzungslinie

Eine Darstellung der Straßenbegrenzungslinie ist im Bereich der Dorfstraße nicht möglich, da dort der Geltungsbereich unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche grenzt bzw. mit der Straßenbegrenzungslinie identisch ist. Die Begleitlinie der Straßenbegrenzungslinie wäre unterhalb der Signatur des Geltungsbereiches nicht erkennbar. Im Sinne der Planklarheit wird die Straßenbegrenzungslinie im Bereich der Dorfstraße durch textliche Festsetzung bestimmt.

Textliche Festsetzung Nr. 6

Die Linie zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

3.7 Örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen

Zum Schutz vor Beeinträchtigungen des Ortsbildes sollen örtliche Bauvorschriften auf Grundlage von § 87 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Hierdurch soll sichergestellt werden, dass sich bauliche Anlagen hinsichtlich der Dacheindeckung, der Gestaltung von Anlagen zur Nutzung von Solarthermie und der Photovoltaik sowie bezogen auf die Fassadenfarben in das Ortsbild der näheren Umgebung einfügen. Darüber hinaus soll durch die Festsetzung sichergestellt werden, dass die Umgebung der angrenzenden Einzeldenkmale (ehemaliges Verwalterhaus, Dorfkirche) nicht beeinträchtigt wird.

Festsetzung Nr. 1

Im allgemeinen Wohngebiet sind als Dacheindeckung nur Farbtöne in rot, braun oder rotbraun zulässig. Glänzende, engobierte und glasierte Oberflächen sind unzulässig.

Festsetzung Nr. 2

Im allgemeinen Wohngebiet sind Oberflächen von Anlagen zur Nutzung von Solarthermie und der Photovoltaik matt, nicht glänzend und nicht reflektierend auszubilden.

Festsetzung Nr. 3

Im allgemeinen Wohngebiet ist die Verwendung von grellen Fassadenfarben unzulässig.

3.8 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Stellplatzsatzung

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 25. Oktober 2005 sowie die 1. Änderung zur Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 25. September 2013 zu berücksichtigen. Die Stellplatzsatzung und die 1. Änderung werden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Die gemäß Stellplatzsatzung und 1. Änderung erforderliche Anzahl der Stellplätze ist im Rahmen der Bauantragsstellung nachzuweisen. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans stehen einer Umsetzung der Regelungen der Stellplatzsatzung nicht entgegen. Die notwendigen Stellplätze können auf den Grundstücken untergebracht werden.

Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zu Festlegungen von Nachpflanzungen vom 01. Juni 2017

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zu Festlegungen von Nachpflanzungen vom 1. Juni 2017.

Bodendenkmal

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich vollständig innerhalb der Fläche des eingetragenen Bodendenkmals Nr. 70092 - mittelalterlicher und neuzeitlicher Ortskern von Schönfließ; bronzezeitliche Siedlung.

Hinweise zum Bodendenkmalschutz

Alle Veränderungen von Bodennutzungen wie z.B. eine Tiefenenttrümmerung nach Abbruch vorhandener Bebauung, die Errichtung von baulichen Anlagen, die Anlage und/oder Befestigung von Wegen, Verlegungen von Leitungen, umfangreiche Hecken- und Baumpflanzungen mit Pflanzgruben größer als 50 x 50 x 50 cm usw. bedürfen im Bereich des Bodendenkmals einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG). Sie ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Oberhavel zu beantragen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG) und wird im Benehmen mit der Denkmalfachbehörde erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG).

Ferner sind diese Maßnahmen in der Regel dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); die Erdeingriffe müssen also archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die hier erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde jeweils Näheres festlegen wird, ist ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum zustimmen muss.

Bei Erdarbeiten darüber hinaus unvermutet entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

3.9 Städtebaulicher Vertrag

Im weiteren Verfahren wird zwischen dem Grundstückseigentümer und der Gemeinde Mühlenbecker Land ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Der städtebauliche Vertrag beinhaltet Regelungen zur Herstellung für die notwendigen Erschließungsanlagen, insbesondere zum Ausbau der Erschließungsstraße, der Herstellung der Anbindung an die Dorfstraße, der Herstellung der Anlagen des ruhenden Verkehrs sowie sonstiger erschließungsnotwendiger Nebenanlagen.

Darüber hinaus erfolgen vertragliche Regelungen zur Anlage von Bepflanzungen der Grundstücksfreiflächen. Um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten und Wert auf eine möglichst dichte und artenreiche Vegetation zu legen ist der Anteil von Zierpflanzen gering zu halten. Um dies zu erreichen ist ein hoher Anteil an naturnahen, standortgerechten, einheimischen Gewächsen zu verwenden. Hierbei sind vor allem Gehölze als deckungsreiche Gebüsche sowie Hecken von mindestens zwei Meter Breite

herzustellen. Diese können als ausreichende Nahrungsgrundlage sowie Lebensraum für Vogel- Fledermausfauna sichern bieten

Darüber hinaus werden im städtebaulichen Vertrag Vereinbarungen für Maßnahmen zum Artenschutz getroffen. Im Rahmen der Bauausführung sind Niststeine oder Niststätten für die Rauchschwalbe, den Haussperling und den Hausrotschwanz an den Gebäuden sowie für Blau- und Kohlmeisen an den Gehölzen anzubringen und die Maßnahme hinsichtlich der erforderlichen Anzahl der Niststätten mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

3.10 Flächenbilanz

Geltungsbereich	13.310 m²
Allgemeines Wohngebiet	10.290 m ²
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	3.020 m ²
Davon mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“	1.710 m ²
davon mit der Zweckbestimmung „Platz“	1.310 m ²

III. Auswirkungen der Planung

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Durch das Primat der Konversionsflächenentwicklung im Innenbereich wird die Landschaft in Außenbereichen geschont.

Die entsprechenden Grün- und Pflanzfestsetzungen wahren das Angebot anteilig zur Entwicklung von Flora- und Fauna gegenüber der bestehenden Situation und beeinflussen das Mikroklima positiv.

Grundsätzlich ist es sinnvoll, den Bedarf für eine Wohnnutzung auf einer bereits vorgennutzten, verkehrstechnisch erschlossenen Fläche zu decken. Damit wird eine Nutzung weniger beeinträchtigter Flächen vermieden. Die Fläche des Plangebietes war, wie bereits oben beschrieben, großflächig vorgennutzt.

Eingriffsbetrachtung:

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und wird auf der Grundlage des § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt. Nach § 13a Abs. 2 BauGB gelten Eingriffe, die durch den Bebauungsplan zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit werden keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Bebauungsplan erforderlich. Eine Umweltprüfung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht durchgeführt. Dies entbindet nicht von der Pflicht, nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege in das Bebauungsplanverfahren einzustellen.

Insofern sind folgende naturschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, die auf der Ebene der Zulassung von Vorhaben von den Bauherren zu beachten sind, zu berücksichtigen:

- Vorhandener erhaltenswerter Baumbestand ist weitestgehend in die Gestaltung der Bauvorhaben einzubeziehen
- Es sind vorrangig gebietsheimische Gehölze zu pflanzen
- Im Bereich von Fenster freien Mauern und Fassaden sollten selbstklimmende Rankpflanzen gepflanzt werden
- Flachdächer und Dächer mit geringer Neigung sollten extensiv begrünt werden

Im Bebauungsplan werden oben genannte Begrünungsmaßnahmen jedoch nicht vollständig festgesetzt, da im Plangebiet die Voraussetzungen z.B. für Fassadenbegrünung nicht gegeben sind. Fenster freie Mauern und Fassaden kommen i.d.R. in einem Wohngebiet nicht vor, so dass eine Festsetzung von Fassadenbegrünung ins Leere laufen würde.

Eine Einzelbaumfestsetzung sollte nur bei besonderen Solitärbäumen, die z.B. aufgrund ihrer herausragenden Bedeutung für das Ortsbild als Einzeldenkmal geschützt sind und aufgrund dessen nach Abgang erneut an ihrem Standort zu pflanzen sind erfolgen. Solche herausragenden Solitärbäume gibt es im Geltungsbereich des BP Nr. 21a nicht. Jedoch ist unbedingt die auf dem Nachbargrundstück stehende alte Platane bei der Planung der Neubauten zu beachten (siehe hierzu Kap. II.3.3). Das Einbeziehen der erhaltenswerten Bäume erfolgt auf der Baugenehmigungsebene und ist über die Baumschutzsatzung gewährleistet.

Im Bebauungsplan Nr. 21 a wird mit Ausnahme der nordöstlichen Teilfläche eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Damit wird die heutige Versiegelung im Bereich der ehemaligen Stallanlagen maßgeblich reduziert. Mit der Umnutzung wird sichergestellt, dass die Freiflächen zukünftig als Grünflächen genutzt werden. Nach Brandenburgischem Wassergesetz ist Niederschlagswasser soweit möglich über die belebte Bodenschicht zu versickern

Artenschutz:

Auf der Untersuchungsfläche nisten europäisch geschützte Vogelarten. Um eine Störung oder Tötung von geschützten Arten zu vermeiden, sind die Verbote des BNatSchG § 44 zu beachten.

(1) Es ist verboten,

1. 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,
2. 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,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. (Zugriffsverbote)

Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften bei Sanierung oder Abriss und Neubau der Gebäude zum Schutz von Niststätten von Vögeln und Fledermausquartieren und dem Erhalt bzw. der Vergrößerung der vorhandenen nicht versiegelten Geländebereiche sind negative Auswirkungen auf die Populationen auf Dauer nicht zu erwarten.

Es ist zu empfehlen, die Versiegelung so gering wie möglich zu halten und Wert auf eine möglichst dichte und artenreiche Vegetation zu legen. Die neue Bepflanzung sollte weniger Zierpflanzen als einen hohen Anteil an naturnahen, standortgerechten, einheimischen Gewächsen enthalten. Nur die Kultur einheimischer Vegetation, vor allem Gehölze als deckungsreiche Gebüsche sowie Hecken von mindestens zwei Meter Breite, kann die Nahrungsgrundlage sowie den Lebensraum der Vogel- oder auch Fledermausfauna sichern. Nistmöglichkeiten für Rauchschwalbe, Haussperling, Hausrotschwanz werden in Niststeinen oder Nistkästen an den Gebäuden und für Blau- und Kohlmeisen an Gehölzen angebracht. Zur Bepflanzung der Grundstücke und der Herstellung von Nistmöglichkeiten erfolgt die Aufnahme von verbindlichen Regelungen im städtebaulichen Vertrag.

2. Auswirkungen auf das Gemeinwohl und die Wirtschaft

Durch den Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes einschließlich der erforderlichen Erschließungsanlagen geschaffen.

Die geplante Bebauung mit unterschiedlichen Bauformen wie Einzel- und Doppelhäusern sowie in Teilbereichen mit Reihenhäusern bzw. einem Mehrfamilienhaus entspricht der Nachfrage in der Gemeinde Mühlenbecker Land. Diese konzentriert sich vorrangig auf selbstgenutztes Wohneigentum.

Durch die offene Bauweise bzw. die Beschränkung auf die Haustypen Einzel- und Doppelhaus wird in Verbindung mit der Beschränkung der Bebauungsdichte weitestgehend auf eine GRZ von 0,3 ein durchgrüntes Gebiet mit hoher Wohnqualität gesichert. Die öffentliche Anbindung für den Fuß- und Radverkehr an den Gutspark Schönfließ wird durch die Festsetzung von Flächen gesichert, die mit Geh- und Fahrrechten zu belasten sind.

Durch die Realisierung der geplanten Bebauung wird vorrangig selbstgenutztes Wohneigentum an den Standort Mühlenbecker Land gebunden. Hierdurch wird das entsprechende Steueraufkommen für die Gemeinde langfristig gesichert und die demografische Entwicklung durch größere Attraktivität für junge Familien positiv beeinflusst.

3. Finanzielle Auswirkungen

3.1 Planungskosten

Die Kosten, die sich aus dem Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan einschließlich der gutachterlichen Untersuchungen und externer städtebaulicher Leistungen ergeben werden vom Grundstückseigentümer auf Grundlage einer Kostenvereinbarung getroffen. Für die Gemeinde Mühlenbecker Land entstehen keine direkten Kosten.

3.2 Herstellungs- und Unterhaltungskosten

Bei Umsetzung der Planung werden Kosten für den Ausbau der Erschließungsstraße (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“, des Platzes (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Platz“) und der Herstellung der Anbindung an die Dorfstraße sowie für Stellplätze und sonstige Nebenanlagen anfallen. Der Vollzug der Erschließung, insbesondere die Herstellung der Erschließungsstraße wird zwischen der Gemeinde Mühlenbecker Land und dem Grundstückseigentümer vertraglich geregelt. Auch die Kosten und Folgekosten der Planung und der Erschließung werden in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB bis zum Satzungsbeschluss abschließend geregelt.

3.3 Grunderwerb

Zur Umsetzung der Planung ist ein Ankauf von Flächen im bisherigen Eigentum der Gemeinde in einem Umfang von rd. 1.800 m² durch den Grundstückseigentümer erforderlich. Die Maßnahmen des Grunderwerbs werden in einem gesonderten Erschließungsvertrag geregelt.

IV. Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 10.05.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans GML Nr. 21a „Wohnen am Gutspark“ der Gemeinde Mühlenbecker Land, Ortsteil Schönfließ beschlossen und im Amtsblatt der Gemeinde Mühlenbecker Land, Nr. 3 vom 9.8.2017 bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Ersatzbeteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (3) BauGB

Gemäß § 13a (3) Nr. 2 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten. Im Rahmen der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt der Gemeinde Mühlenbecker vom 8.8.2018 wurde die Öffentlichkeit entsprechend unterrichtet.

Zum Bebauungsplanentwurf Nr. 21a wird die frühzeitige Ersatzbeteiligung nach § 13a (3) BauGB durchgeführt. Die Öffentlichkeit hat die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung im Bauamt der Gemeinde Mühlenbecker Land in der Zeit vom 16.8 - 30.8.2018 zu informieren.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Unterlagen, aus denen sich die Öffentlichkeit zu den allgemeinen Zielen und Zwecken und wesentlichen Auswirkungen unterrichten kann, im Bauamt der Gemeinde Mühlenbecker Land in der Zeit von 16.8 - 30.8.2018 zur Einsicht bereitgehalten werden. Es besteht die Möglichkeit, sich innerhalb dieser Frist zur Planung zu äußern.

3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Stadt Mühlenbecker Land, Ortsteil Schönfließ, vom 31.05.2018 wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange per Schreiben vom 13.09.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 19.10.2018 gebeten. Verspätet eingegangene Stellungnahmen wurden bis einschließlich zum 15. November berücksichtigt.

Es wurden 33 Behörden beteiligt. Davon haben 27 Behörden Stellungnahmen abgegeben. Von 6 Behörden ging keine Stellungnahme ein.

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:

Die Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB geäußerten Anregungen führt zu keiner grundsätzlichen Änderung der Planungsziele des Bebauungsplanentwurfs Nr. 21a „Wohnen am Gutspark“.

In den Bebauungsplanentwurf und die Begründung wurden folgende Festsetzungen/Hinweise aufgenommen:

Zum Schutz vor Verkehrslärm wurden Festsetzungen zum Schallschutz in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Das Bodendenkmal mit der Nr. 70092 „mittelalterlicher und neuzeitlicher Ortskern von Schönfließ sowie bronzezeitliche Siedlung“ wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Ortsbildes sowie des Umgebungsschutzes benachbarter Einzeldenkmäler („Schönfließ (Gemeinde Mühlenbecker Land), Am Anger 5, Dorfkirche“ und „Schönfließ (Gemeinde Mühlenbecker Land, Dorfstraße 1, Verwalterhaus des Gutes Schönfließ“) wurden auf Grundlage der Brandenburgischen Bauordnung gestalterische Festsetzungen zur Farbe der Dacheindeckung, zur Gestaltung von Anlagen der Solarthermie und der Photovoltaik sowie zur Fassadenfarbe aufgenommen.

Es erfolgten redaktionelle Anpassungen im Bebauungsplanentwurf (Planzeichendarstellung, Erläuterungen in der Legende) sowie sonstige redaktionelle Anpassungen in der Begründung.

4. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Der Bebauungsplan wurde im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 19. November 2018 bis einschließlich 21. Dezember 2018 ausgelegt.

5. Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB

Die Gemeindevertretung hat in Ihrer Sitzung am ... gemäß § 10 (1) BauGB den Bebauungsplan mit der Bezeichnung Nr. 21a „Wohnen am Gutspark“ – Beschluss-Nr. ... – als Satzung beschlossen und am ... im Amtsblatt der Gemeinde Mühlenbecker Land ... Jahrgang Nummer ... bekannt gemacht.

V. Rechtsgrundlagen

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

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132 / GVBl. S. 494), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Weiterführende rechtliche Grundlagen

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).

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

Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) sowie 1. Änderung zur Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zur Festlegung von Nachpflanzungen (Gehölzschutzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

VI. Anlagen

1. Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs. 6 und 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO)

Immissionsschutz

2. Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in Gebäuden im allgemeinen Wohngebiet auf der Fläche b mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster zu der Linie C D ausgerichtet sein.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Wohnungen auf den Flächen c und d in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Sonstige Festsetzungen

4. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5. Die Flächen GF 1 und GF 2 sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Fahrrecht zugunsten von Radfahrern zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

6. Die Linie zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegleitlinie

Örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 87 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind als Dacheindeckung nur Farbtöne in rot, braun oder rotbraun zulässig. Glänzende, engobierte und glasierte Oberflächen sind unzulässig.

2. Im allgemeinen Wohngebiet sind Oberflächen von Anlagen zur Nutzung von Solarthermie und der Photovoltaik matt, nicht glänzend und nicht reflektierend auszubilden.

3. Im allgemeinen Wohngebiet ist die Verwendung von grellen Fassadenfarben unzulässig.

2. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung und Beschränkung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 25. Oktober 2005, zuletzt geändert durch die 1. Änderung zur Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 25. September 2013.

2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zu Festlegungen von Nachpflanzungen (Gehölzschutzsatzung) vom 01. Juni 2017.

3. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der Fläche des eingetragenen Bodendenkmals Nr. 70092 - mittelalterlicher und neuzeitlicher Ortskern von Schönfließ; bronzezeitliche Siedlung.

4. Alle Veränderungen von Bodennutzungen wie z.B. eine Tiefenenttrümmerung nach Abbruch vorhandener Bebauung, die Errichtung von baulichen Anlagen, die Anlage und/oder Befestigung von Wegen, Verlegungen von Leitungen, umfangreiche Hecken- und Baumpflanzungen mit Pflanzgruben größer als 50 x 50 x 50 cm usw. bedürfen im Bereich des Bodendenkmals einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG). Sie ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Oberhavel zu beantragen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG) und wird im Benehmen mit der Denkmalfachbehörde erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG).

Ferner sind diese Maßnahmen in der Regel dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); die Erdeingriffe müssen also archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die hier erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde jeweils Näheres festlegen wird, ist ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum zustimmen muss.

5. Bei Erdarbeiten darüber hinaus unvermutet entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

6. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

2. Biotoptypenkartierung

