

# BEBAUUNGSPLAN Nr. 18 DER GEMEINDE MÜHLENBECKER LAND, OT SCHILDOW

## “ORTSZENTRUM SCHILDOW“ (Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB)



### Satzung

Begründung  
Festsetzungen  
Anlagen

Planungsbüro



Ludewig

Juni 2009

(Mit Einarbeitung der Hinweise der höheren Verwaltungsbehörde gemäß Prüfvermerk  
AZ 21/61.7/04068-09-39 vom 15.07.2009.

*Ergänzungen sind kursiv und punktiert unterstrichen dargestellt.  
Streichungen sind kursiv und durchgestrichen dargestellt.)*

Gemeinde Mühlenbecker Land	Liebenwalder Straße 1 16567 Mühlenbecker Land Ortsteil Schildow
Landkreis	Oberhavel
Land	Brandenburg
Planverfasser Grünordnung	Dipl.-Ing. Anke Ludewig, - Architektin - Dipl.-Ing. Ralf Ludewig, - Landschaftsarchitekt - Planungsbüro Ludewig Rosa-Luxemburg-Straße 13 16547 Birkenwerder Tel.: 03303-502916, Fax 03303-502917 ludewig@planungsbueroludewig.de
<b>Plangrundlage:</b>	ÖbVI Schech, Oranienburg

## INHALT

### Begründung des Bebauungsplanes

<b>I</b>	<b>Planungsgegenstand und Planungsziele</b>	<b>4</b>
1.	Lage des Plangebietes	4
1.1	Regionale Einordnung	4
1.2	Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet	5
1.3.	Untersuchungsbereich und Geltungsbereich des Bebauungsplanes	6
1.3.1	Untersuchungsbereich des Bebauungsplanes gemäß Aufstellungsbeschluss	6
1.3.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	7
2.	Planungsziele, Planverfahren	8
3.	Bestand im Untersuchungsgebiet und in dessen Umgebung	9
3.1	Die Bebauung im Untersuchungsgebiet	9
3.2	Die Bebauung in der Umgebung des Untersuchungsgebietes	11
4	Verkehrerschließung	14
4.1	Straßenseitige Erschließung	14
4.2	Bahnanschluss	14
5.	Ver- und Entsorgung	15
6.	Geologie, Hydrologie	17
6.1	Geologie	17
6.2	Hydrologie	17
7.	Bodenverunreinigungen, Altlastenverdacht	17
8.	Trinkwasserschutz, Gewässerschutz	18
9.	Kampfmittelbelastung	18
10.	Berücksichtigung der benachbarten Bahnstrecke	18
11.	Natur- und Landschaft	22
11.1	Flora	22
11.2	Fauna	24
12.	Potenzialanalyse und Erfassung zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Belange	24
12.0	Vorbemerkungen	24
12.1.	Bearbeitungsumfang zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im Bebauungsplanverfahren nach §13a BauGB	25
12.2.	Verdachtsprüfung	27
12.2.1	Aufgabenstellung	27
12.2.2	Umfang, Zeitraum und Methodik der Erfassung	28

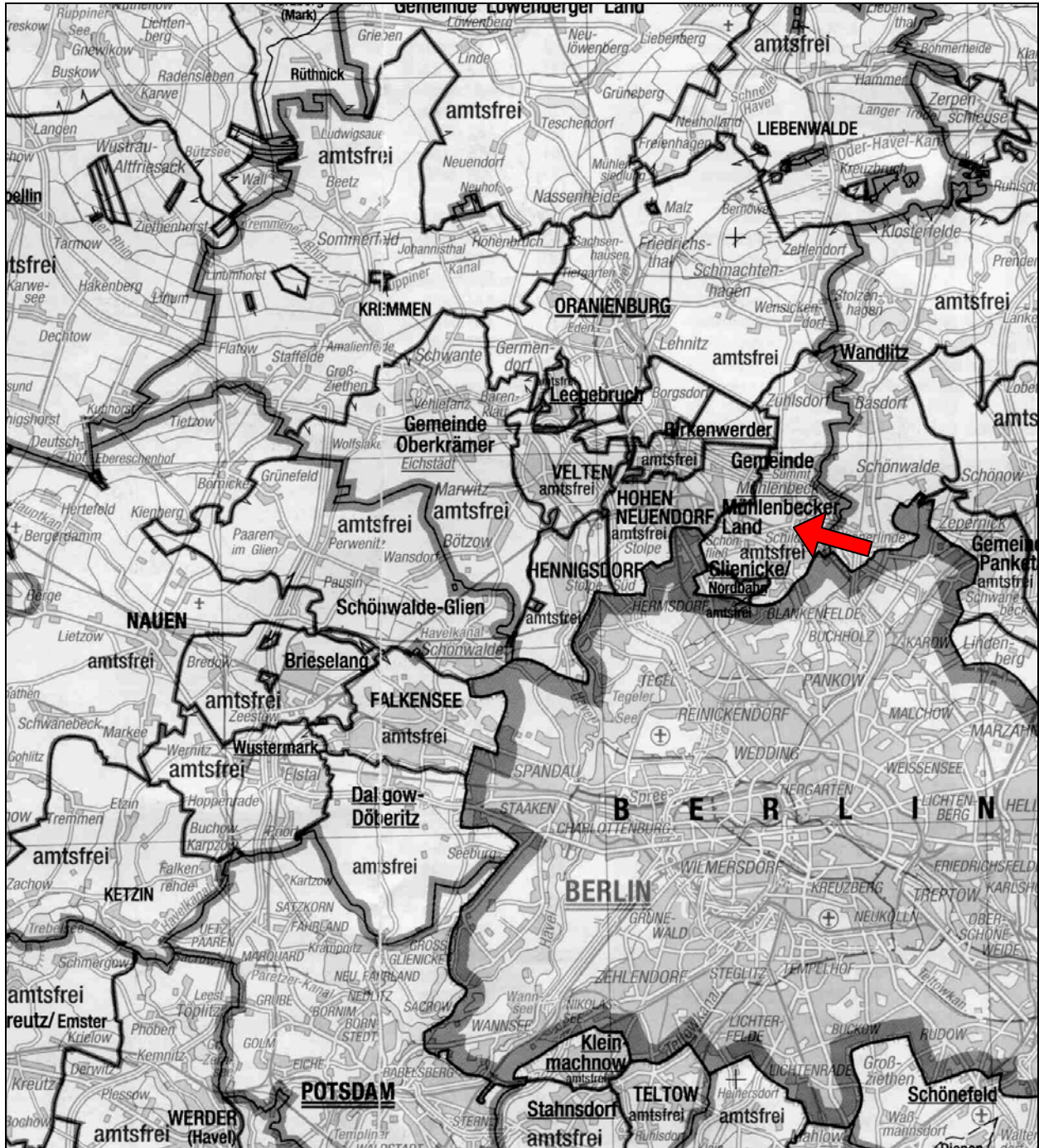
12.2.2.1	Fledermäuse	28
12.2.2.2	Vögel	28
12.2.2.3	Reptilien	28
12.2.2.4	Witterungsbedingungen der Erfassung	28
12.2.3	Tabellarische Übersicht der erfassten Arten mit Angabe des Schutzstatus	29
12.2.4	Beobachtungsergebnisse	31
12.2.4.1	Fledermäuse	31
12.2.4.1.1	Jagdflugbeobachtungen und Kontrolle möglicher Sommer- und Winterquartiere des Plangebietes bezüglich des Vorkommens ganzjährig geschützter Lebensstätten	31
12.2.4.1.2	Bedeutung des Plangebietes	31
12.2.4.2	Vögel	31
12.2.4.2.1	Artenbestand, ganzjährig geschützte Lebensstätten	31
12.2.4.2.2	Bedeutung des Plangebietes	32
12.2.4.3	Reptilien	32
12.2.4.3.1	Artenbestand, ganzjährig geschützte Lebensstätten	32
12.2.4.3.2	Bedeutung des Plangebietes	32
12.3.	Ergebnis der Prüfung des Verdachtes auf Verstoß gegen §42 (1) BNatSchG, Ableitung der erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung	32
<b>II</b>	<b>Planungsvorgaben und fachbezogene Anforderungen</b>	<b>33</b>
1.	Raumordnung und Landesplanung	33
2.	Regionalplanung	34
3.	Flächennutzungsplan, Landschaftsplan, Anpassung des FNP nach §13a(2)2. BauGB	35
4.	Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht	38
5.	Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege	39
6.	Immissionsschutz	39
6.1	Immissionsrichtwerte	39
6.2	Schutz sensibler Nutzungen vor den Immissionen der geplanten Sportanlage einschließlich Bolzplatz	40
6.2.1	Immissionsorte	40
6.2.2	Immissionsschutzrechtliche Anforderungen an die geplanten Sportanlagen	41
6.2.3	Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes bei der geplanten Sportanlage	42
6.3	Verkehrslärm	43
6.3.1	Straßenverkehr	43
6.3.2	Bahnverkehr	44
6.4	Hinweis zur Heizung	44
7.	Bisher geltendes Recht	45
<b>III</b>	<b>Planungskonzept- Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>	<b>45</b>
1.	Erläuterung des Planungskonzeptes	45
2.	Geplante Art der baulichen Nutzung	46
2.1	Mischgebiet	46
2.2	Festsetzungen der Fläche für Sportanlagen	46
3.	Geplantes Maß der baulichen Nutzung	46
3.1	Grundflächenzahl, Grundfläche baulicher Anlagen	46
3.2	Zahl der Vollgeschosse, Festsetzungen zur Dachgestaltung	46
4.	Geplante Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	47
5.	Geplante Erschließung	47
6.	Ruhender Verkehr	48
7.	Bestandsschutz	49
8.	Städtebauliche Kennwerte Planung	49
<b>IV.</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplanes</b>	<b>49</b>
1.	Auswirkungen auf die kommunale und private Belange	49
2.	Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Grünordnung	50
3.	Planverfahren, Umweltprüfung	50
	<b>Rechtliche Grundlagen</b>	<b>52</b>
<b>Bebauungsplan Nr. 18 "Ortszentrum Schildow"</b>		<b>53</b>
	Textliche Festsetzungen	53
	Planzeichnung (Verkleinerung)	55

## Begründung des Bebauungsplanes

### I. Planungsgegenstand und Planungsziele

#### I / 1. Lage des Planungsgebietes

##### I / 1.1 Regionale Einordnung



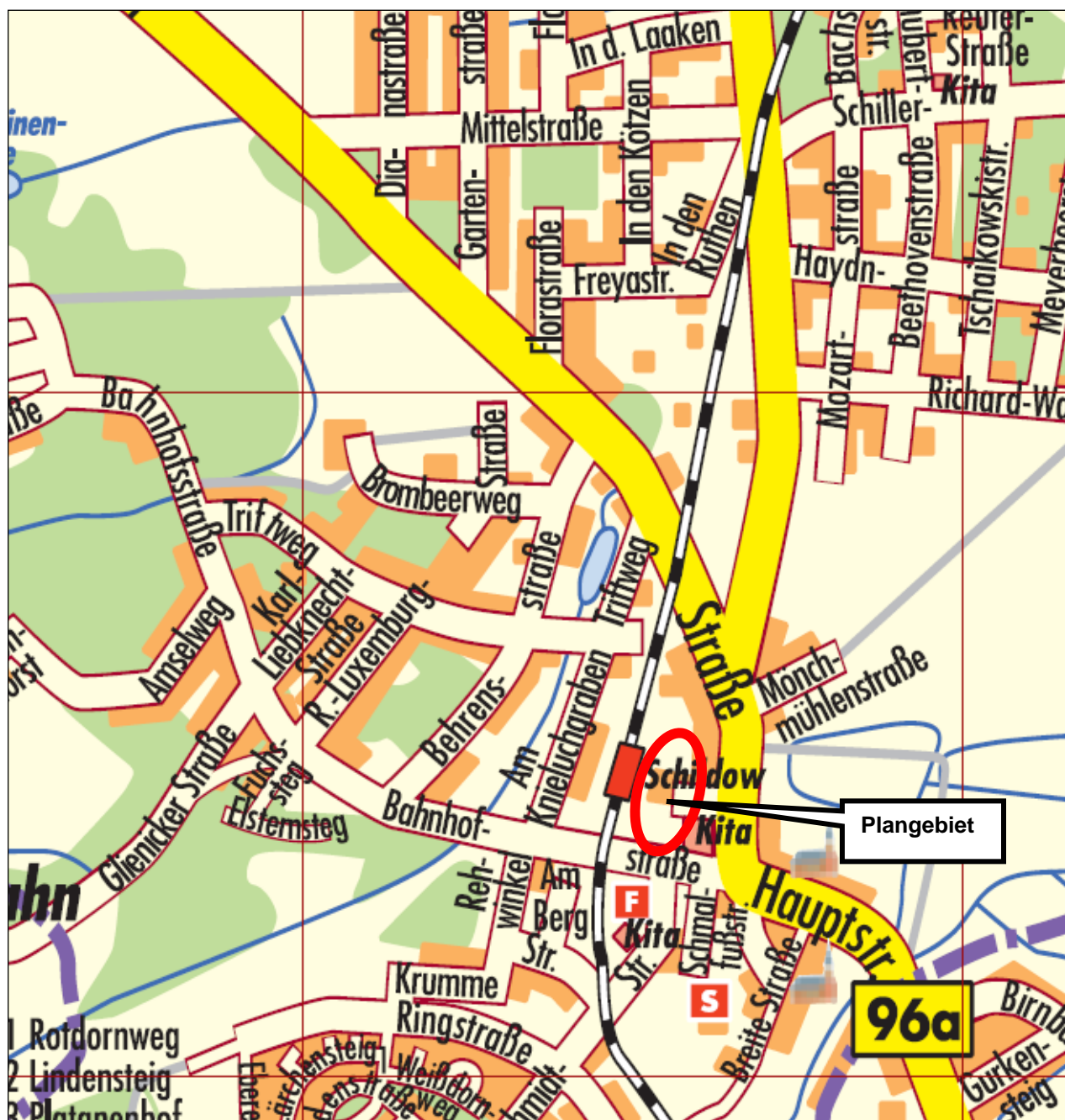
Das Plangebiet liegt im OT Schildow der Gemeinde Mühlenbecker Land, Landkreis Oberhavel, Land Brandenburg, nördlich der Bundeshauptstadt Berlin.

Die Gemeinde Mühlenbecker Land, bestehend aus den Ortsteilen Mühlenbeck, Schildow, Schönfließ und Zühlsdorf, hat ca. 13.000 Einwohner. Ein Anteil von 6.000 EW lebt im OT Schildow. Die Gemeinde gehört zum Landkreis Oberhavel.

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

## I / 1.2 Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes „Ortszentrum Schildow“ liegt innerhalb der bebauten Ortslage im OT Schildow nördlich der Bahnhofstraße und östlich der Heidekrautbahn.



Südlich des Plangebietes befinden sich die Grundschule (Europaschule) sowie weitere Gemeinbedarfseinrichtungen.

Südlich und östlich des Plangebietes befinden sich an der Bahnhofstraße und in der Hauptstraße in einem Mischgebiet Einzelhandelseinrichtungen, insbesondere für Waren des täglichen Bedarfes, in Form von Verbrauchermärkten und kleinen Läden sowie Dienstleistungseinrichtungen. Südöstlich des Plangebietes ist in diesem Mischgebiet eine Kita vorhanden.

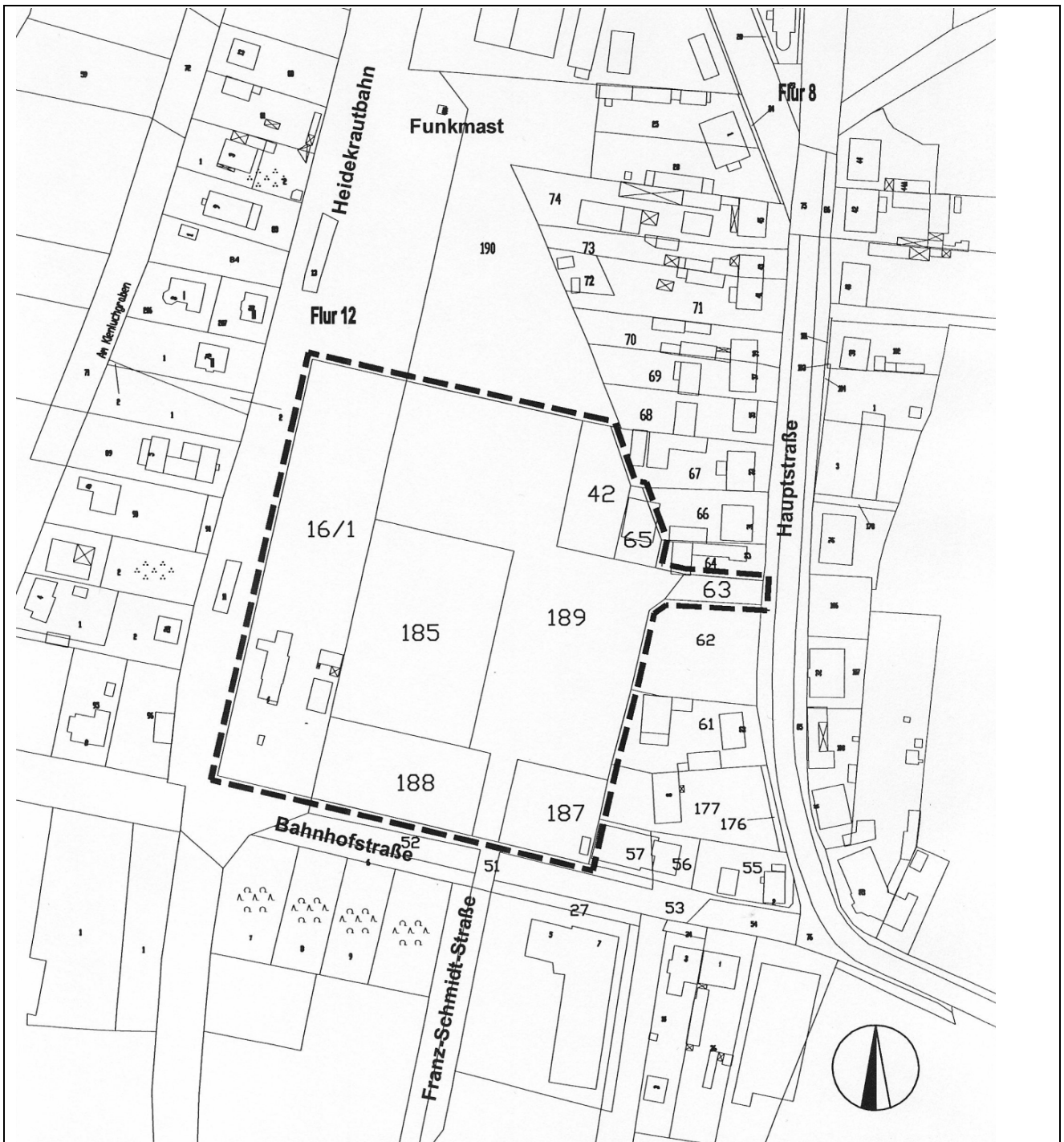
Westlich des Plangebietes grenzt hinter der Bahnlinie der Heidekrautbahn ein Wohngebiet an. Nördlich des Plangebietes schließt sich an eine Brachfläche der Standort eines geplanten Senioren- Wohn- und Pflegeheimes an.

## I / 1.3 Untersuchungsbereich und Geltungsbereich des Bebauungsplanes

### I. 1.3.1 Untersuchungsbereich des Bebauungsplanes gemäß Aufstellungsbeschluss

Das Untersuchungsgebiet des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 63, 185, 187, 188, 189, 16/1 (teilw.) 42 der Flur 12 der Gemarkung Schildow mit einer Größe von ca. 2,1 ha, für welche der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst worden war.

Der Untersuchungsbereich wird im Süden durch die Bahnhofstraße begrenzt. Im Westen grenzt er an die Gleisanlagen der Heidekrautbahn und im Norden an die südliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 190. Im Osten grenzen die rückwärtigen Grundstücksteile der Baugrundstücke an der Hauptstraße an das Plangebiet. Hier hat das Plangebiet über das Flurstück 63 Anschluss an den öffentlichen Straßenraum der Hauptstraße. Der Untersuchungsbereich ist im beiliegenden Auszug aus der Liegenschaftskarte dargestellt.



Der Untersuchungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Fläche eines früheren Sportplatzes, die Fläche eines früheren Haltepunktes der Heidekrautbahn einschließlich denkmalgeschütztem Bahnhofsgebäude und Lagerfläche für den Güterverkehr der Heidekrautbahn sowie angrenzende Brachflächen.

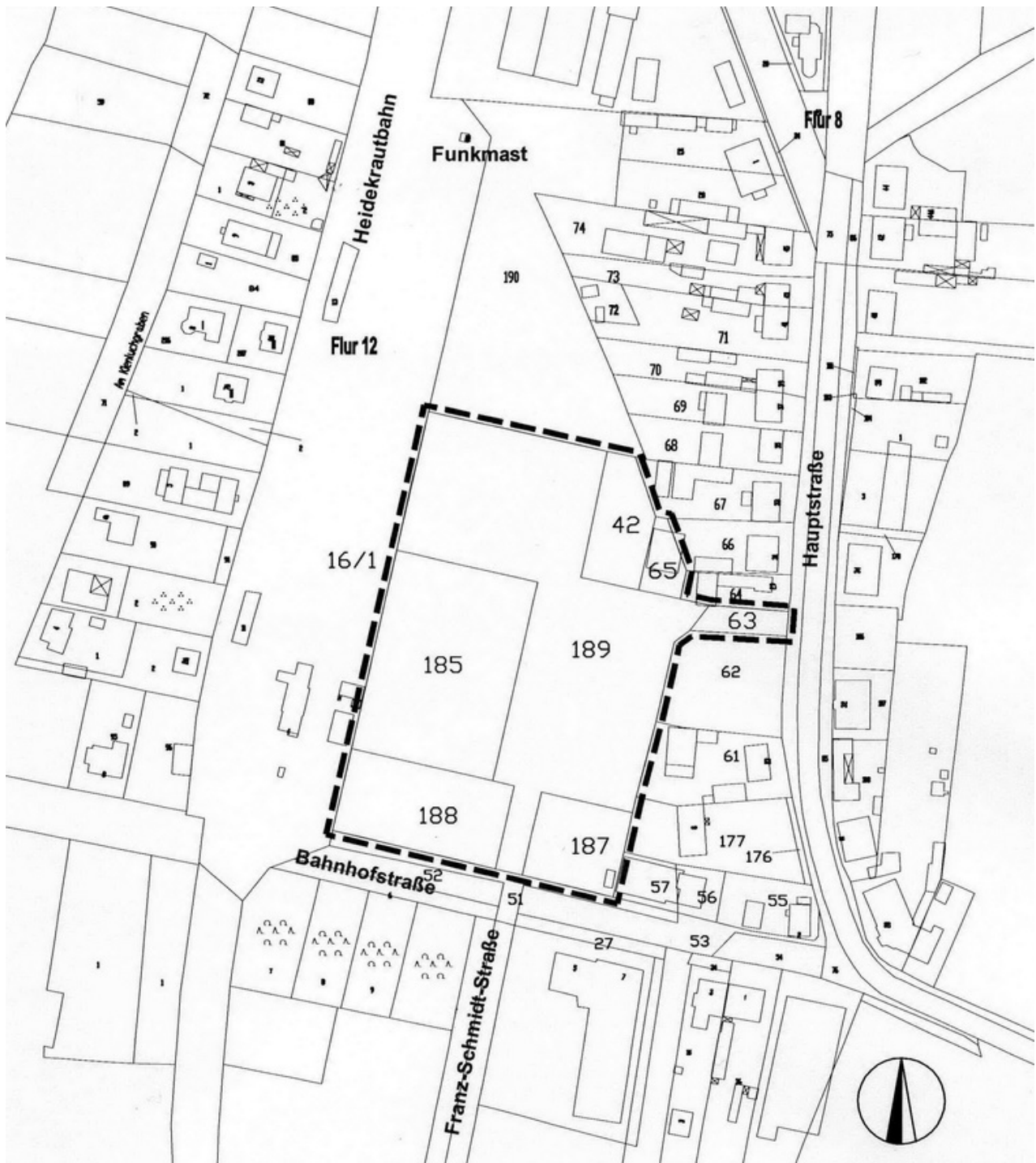
### I. 1.3.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes hatte die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung** mit Schreiben vom 28.04.2009 mitgeteilt,

*„dass ein Teil der geplanten Bebauungsfläche den planungsrechtlichen Status einer planfestgestellten Eisenbahnfläche besitzt. Es handelt sich dabei um das Flurstück 16/1. Eine jetzt beabsichtigte Überplanung dieser Flächen ist somit nicht zulässig. Die Planfeststellungsbehörde für diese Fläche ist das Landesamt für Bauen und Verkehr, Brandenburg, Lindenallee 51, 15366 Hoppegarten.“*

Im Ergebnis der Abwägung wurde deshalb die betreffende Fläche, die bahnfestgestellte Eisenbahnfläche ist und somit nicht der kommunalen Planungshoheit unterliegt, aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgenommen. Die Größe des Plangebietes beträgt nun ca. **1,6 ha**.

Zur Realisierung der durch die Gemeinde geplanten Sportanlage ist die betreffende Fläche nicht zwingend erforderlich. Der entsprechend reduzierte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nachfolgend dargestellt.



## **I / 2. Planungsziele, Planverfahren**

Im Zentrumsbereich des OT Schildow befinden sich zwischen dem früheren Haltepunkt der Heidekrautbahn und der Bebauung an der Hauptstraße die Flächen des früheren Güterbahnhofs und Sportplatzes, die seit vielen Jahren untergenutzt bzw. ungenutzt sind.

Zwischenzeitlich haben sich im Zentrumsbereich des OT Schildow in der Umgebung des Plangebietes Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe entwickelt, die der Deckung des Bedarfes zur Versorgung des OT Schildow mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfes dienen.

Wegen der weitgehenden Nutzungsauffassung im Plangebiet besteht hier ein städtebaulicher Missstand. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf dieser Fläche zu sichern und zugleich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung dringend benötigter Sportanlagen zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Südlich des Plangebietes befindet sich der Schulstandort der Grundschule Schildow (Europaschule) Außer einer ~~kleinen Gymnastikhalle Kleinturnhalle (KT.30)~~ fehlen an diesem Schulstandort Gebäude und Anlagen für den Sportunterricht bzw. für das Sportangebot im Rahmen der Ganztagschule vollständig. Im Bereich der Schule sind keine Freiflächen vorhanden, auf denen die notwendigen Sportanlagen errichtet werden könnten. Im OT Schildow sind darüber hinaus auch keine Sportanlagen für den Vereinssport oder öffentliche Ballspielplätze (Bolzplätze) vorhanden.

Deshalb sollen auf der Fläche des Plangebietes die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des Bedarfes an Sportanlagen geschaffen werden. Zugleich soll an der Bahnhofstraße in einem festzusetzenden Mischgebiet die bauliche Weiterentwicklung der straßenbegleitenden Bebauungsstruktur des Zentrumsbereiches des OT Schildow ermöglicht werden.

Da der Bebauungsplan keine Verkehrsflächen festsetzen wird, handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß §30(3) BauGB.

### **Im Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan werden Ziel und Zweck der Planung wie folgt benannt:**

Gemäß Beschlussantrag der Abgeordneten Gerhard Peter, Günter Pioch, Günter Halle und Andreas Becker vom 08.02.2008 werden für den aufzustellenden Bebauungsplan folgende Planungsziele angestrebt:

Errichtung eines Sportplatzes zur öffentlichen Nutzung, zur Nutzung durch die Europa-Schule und zur Nutzung durch Vereine. Es sind dabei vorzusehen: Flächen für

- ein Kleinspielfeld (Schulsportplatz)
- Kleinstspielflächen (Freizeitspiel- und Sportplatz)
- Laufbahn, Weit- und Hochsprunganlagen
- ein Gebäude zur sportlichen Betätigung (2-Feld-Sporthalle o.ä.)
- die innere Erschließung, Stellplätze
- Baufenster entlang der Bahnhofstraße für die Gestaltung des offenen Ortszentrums mit Grünflächen, Stellflächen, Gebäuden

### **Gemäß Aufstellungsbeschluss ist das Planverfahren wie folgt vorgesehen:**

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

#### Umweltprüfung

Gemäß §13a wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt.

#### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet bisher als gemischte Baufläche bzw. als Wohnbaufläche dar. Da der aufzustellende Bebauungsplan von der bisherigen Darstellung des Flächennutzungsplanes abweicht, ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß §13a(2)BauGB anzupassen. Die Darstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes wird in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen.

#### Grünordnung

Gemäß §13(2)4. BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demnach ist ein Ausgleich des Eingriffes nach dem Naturschutzrecht nicht erforderlich. Gemäß §1(6)7. BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, dennoch zu berücksichtigen. Die Berücksichtigung dieser Belange erfolgt im Rahmen der Planbegründung des Bebauungsplanes.



## I / 3. Bestand im Untersuchungsgebiet und in dessen Umgebung

### 3.1 Die Bebauung im Untersuchungsgebiet

Der Untersuchungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Fläche eines früheren Sportplatzes, die Fläche eines früheren Haltepunktes der Heidekrautbahn einschließlich denkmalgeschütztem Bahnhofsgebäude und Lagerfläche für den Güterverkehr der Heidekrautbahn sowie angrenzende Brachflächen.



Luftbild mit Kennzeichnung der Lage des Untersuchungsgebietes

Das Untersuchungsgebiet des Bebauungsplanes „Ortszentrum Schildow“ liegt innerhalb der bebauten Ortslage im OT Schildow nördlich der Bahnhofstraße und östlich der Heidekrautbahn.

Südlich des Plangebietes befinden sich die Grundschule (Europaschule) sowie weitere Gemeinbedarfseinrichtungen.

Südlich und östlich des Untersuchungsgebietes befinden sich an der Bahnhofstraße und in der Hauptstraße in einem Mischgebiet Einzelhandelseinrichtungen, insbesondere für Waren des täglichen Bedarfes, in Form von Verbrauchermärkten und kleinen Läden sowie Dienstleistungseinrichtungen. Südöstlich des Plangebietes ist in diesem Mischgebiet eine Kita vorhanden.

Westlich des Untersuchungsgebietes grenzt hinter der Bahnlinie die Heidekrautbahn ein Wohngebiet an. Nördlich des Untersuchungsgebietes schließt sich an eine Brachfläche der Standort eines geplanten Senioren-Wohn- und Pflegeheimes an.

### Parkplatz an der Bahnhofstraße



Nördlich der Bahnhofstraße befindet sich eine Fläche, die gelegentlich als Parkplatz genutzt wird und stark zerfahren ist.

### Sportplatz

Im Plangebiet ist ein Sportplatz vorhanden, der wegen seines schlechten Zustandes und fehlender Nebenanlagen jedoch zur Zeit kaum genutzt wird.



Blick Richtung Ost (Richtung Hauptstraße)



Blick Richtung Südost Richtung Hauptstraße



Blick Richtung Südwest, Richtung Bahnhofsgebäude

## Bahnhof

Im Bereich des Bahnhofes befinden sich das denkmalgeschützte Bahnhofsgebäude sowie mehrere Nebengebäude, eine befestigte Ladestraße und betonierte Lagerflächen. Teilflächen werden gärtnerisch genutzt. Das Bahnhofsgebäude dient heute als Lager- und Gewerbegebäude für Gebrauchsgüter, das Obergeschoss wird als Wohnung genutzt.



Blick in die Ladestraße von Süd; das Ziegelgebäude links ist das denkmalgeschützte Bahnhofsgebäude. Die Ladestraße ist keine Gemeindestraße im Sinne des Landesstraßengesetzes.



Bahnhofsgebäude von Ost (vom Sportplatz aus)



Bahnhofsgebäude von West

## 3.2 Die Bebauung in der Umgebung des Untersuchungsgebietes

### Mischgebiet an der Hauptstraße

Östlich angrenzend an den Standort des früheren und des geplanten Sportplatzes befindet sich entlang der Hauptstraße eine gemischte Bebauung aus Einzelhandel und Dienstleistungen sowie einigen Wohnnutzungen. Wegen der Verkehrslärmbelastung der Hauptstraße (B96a) ist der Schutz der nach West gerichteten straßenabgewandten Grundstücksteile vor zusätzlichen Lärmbelastungen von besonderer Bedeutung.



Blick vom Plangebiet Richtung Ost zur Bebauung an der Hauptstraße



Blick vom Plangebiet Richtung Ost zur Bebauung an der Hauptstraße



Südöstlich des Plangebietes befindet sich innerhalb des Mischgebietes an der Hauptstraße eine Kita.

### Gärtnerei



An der Bahnhofstraße grenzt östlich an das Plangebiet eine Gärtnerei.

## Verbrauchermärkte



Südöstlich gegenüber dem Plangebiet sind an der Bahnhofstraße, bzw. an der Einmündung zur Hauptstraße 2 Verbrauchermärkte für Waren des täglichen Bedarfs vorhanden.

## Schule



Südlich des Plangebietes befinden sich das Feuerwehrgebäude mit Gemeindesaal, der Jugendclub und der Schulstandort der Grundschule Schildow (Europaschule). Außer einer ~~kleinen~~ *Gymnastikhalle Kleinturnhalle (KT 30)* fehlen an diesem Schulstandort Gebäude und Anlagen für den Sportunterricht bzw. für das Sportangebot im Rahmen der Ganztagschule vollständig. Im Bereich der Schule sind keine Freiflächen vorhanden, auf denen die notwendigen Sportanlagen errichtet werden könnten. Im OT Schildow sind darüber hinaus auch keine Sportanlagen für den Vereinssport oder öffentliche Ballspielplätze (Bolzplätze) vorhanden.

## I / 4. Verkehrserschließung

### I / 4.1 Straßenseitige Erschließung

Das Untersuchungsgebiet ist über die Bahnhofstraße (Kreisstraße K6501) erschlossen. Darüber hinaus besteht eine Anbindung an die Hauptstraße, die eine Bundesstraße ist (B96a).



Blick in die Bahnhofstraße nach Ost, im Vordergrund die Einfahrt in die Ladestraße des Bahnhofs

### I / 4.2 Bahnanschluss



Auf der Westseite des Untersuchungsgebietes grenzt die Bahnlinie der Heidekrautbahn mit dem früheren Haltepunkt Schildow an. Hier befindet sich auch der frühere Güterbahnhof Schildow. Die Bahnlinie ist planfestgestellt und in Nutzung, der Haltepunkt und der Güterbahnhof werden gegenwärtig nicht genutzt.

(Zur Berücksichtigung der Belange der dem Plangebiet benachbarten Bahnstrecke sh. auch unter I./10.)

## **I / 5. Ver- und Entsorgung**

Anschlussmöglichkeiten an die zentralen Ver- und Entsorgungsnetze für Frischwasser, Schmutzwasser und Elektroenergie bestehen von der Bahnhofstraße und von der Hauptstraße aus.

Zum Schutz der im Plangebiet vorhandenen Leitungen ist bei Bauarbeiten eine Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern und erforderlichenfalls eine Vororteinweisung zu sichern.

Der **Zweckverband Fließtal** teilte mit Schreiben vom 26.03.2009 zum Entwurf des Bebauungsplanes Folgendes mit:

*„zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Mühlenbecker Land (OT Schildow) bestehen seitens des Zweckverbandes „Fließtal“ keine Einwände.*

*Ein Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation ist in der Bahnhofstraße vorhanden. Ein weiterer Anschluss an die Kanalisation ist in der Hauptstraße möglich.“*

Die **Wasser Nord GmbH Co & KG** teilte mit Schreiben vom 24.03.2009 zum Entwurf des Bebauungsplanes Folgendes mit:

*„im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Mühlenbecker Land „Ortszentrum Schildow“/ OT Schildow ist die Trinkwasserversorgung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz gesichert. Belange der Wasser Nord werden durch den Bebauungsplan Nr. 18 nicht berührt.“*

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 24.04.2009 zum Entwurf des Bebauungsplanes die Belange des **FB Gesundheit und Verbraucherschutz** wie folgt mit:

*„Bei Leitungserweiterungen sowie Inbetriebnahme von Wasserversorgungsanlagen besteht nach der Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasser-Verordnung - TrinkwV 2001) vom 21. Mai 2001 (BGBl Teil I Nr. 24 S. 959) eine Anzeigepflicht beim FB Gesundheit und Verbraucherschutz und eine Untersuchungspflicht. (A)“*

Die **E.ON edis AG** teilte mit Schreiben vom 06.04.2009 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

*„wie bedanken uns für die Beteiligung an o. g. Planverfahren, bestätigen das Vorhandensein von Leitungen unserer Rechtsträgerschaft an/im Plangebiet und stimmen der Berücksichtigung unserer Belange gemäß Punkt / . / 5. Ver- und Entsorgung (Seite 13) zu. Unter Kenntnisnahme von Punkt /// /5. Geplante Erschließung halten wir die Schaffung einer bedarfsgerechten elektrotechnische Versorgung für geplanten Freiflächen und Funktionsgebäude für möglich.*

*Bei Planung, Errichten und Betreiben einer Straßen-, Wege- und Platzbeleuchtung (Flutlichtanlage) stehen wir für Angebot(e) gern zur Verfügung.“*

*Anlagen: Bestandsplanauszug 4/2009, Merkblatt zum Kabelschutz*

Im Lageplan, der der Stellungnahme beiliegt, waren Versorgungsleitungen und Anlagen des Unternehmens im Bereich der Bahnhofstraße, der Ladestraße und im östlichen Teil des Plangebietes von der Bahnhofstraße bis zur Hauptstraße dargestellt.

Im Zusammenhang mit der Realisierung von Vorhaben sind die in der Stellungnahme und in den Kabelschutzanweisungen des Unternehmens gegebenen Hinweise zu beachten. Der Lageplan sowie die das Merkblatt zum Kabelschutz, die der Stellungnahme beiliegen, können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Die **WGI GmbH** teilte mit Schreiben vom 06.04.2009 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

*„die WGI GmbH (nachfolgend WGI) genannt, wurde von der Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg GmbH & Co. KG (nachfolgend MBB genannt), beauftragt, Ihre Leitungsanfrage zu prüfen und handelt namens und im Auftrag der NBB. Die NBB handelt namens und im Auftrag der GASAG Berliner Gaswerke AG, der EMB Erdgas Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Beizig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH und der HSW Havelländische Stadtwerke GmbH.*

*Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigelegten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus darf aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, auf eine Angabe zur Überdeckung nicht vertraut werden. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen o. a.) festzustellen.*

*Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.*

*Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.*

*Im Zusammenhang mit der Realisierung des o.a. Bebauungsplanes bestehen seitens MBB zur Zeit keine Planungen.*

*Sofern im Rahmen des Abrisses von baulichen Anlagen die Trennung von Leitungen notwendig wird, bitten wir, diese frühzeitig bei der MBB zu beauftragen. Sofern im Zuge Ihrer Arbeiten Sprengungen vorgesehen sind, sind uns detaillierte Unterlagen einzureichen und eine gesonderte Stellungnahme mit Sicherungsmaßnahmen zu unseren Anlagen abzufordern.*

*Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.*

*Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der MBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitung mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung und zu pflanzendem Baum eine PVC-Baumschutzplatte oder eine Folie mit einer Mindestwanddicke von 2 mm einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass, bei notwendigen Reparaturen an der Leitung der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.*

*Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden, so ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der MBB vorzulegen.“*

*Anlage: Lageplan*

Im Lageplan, der der Stellungnahme beiliegt, sind Versorgungsleitungen und Anlagen des Unternehmens im Bereich der Bahnhofstraße, der Hauptstraße und der Ladestraße dargestellt. Im Zusammenhang mit der Realisierung von Vorhaben sind die in der Stellungnahme gegebenen Hinweise zu beachten. Der Lageplan, der der Stellungnahme beiliegt, kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Die **Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH** teilte mit Schreiben vom 07.04.2009 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

*„im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Deutschen Telekom AG, die aus dem beigefügten Plan ersichtlich sind.*

*Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe unserer Tk-Linien ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher durch die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL NO, PTI 22, Parkstr. 5, 14641 Nauen (Besucheranschrift), Tel.: (03 31) 123-79104 in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen und die Bauausführenden immer die "Anweisung zum Schütze unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom AG bei Arbeiten anderer (Kabelschutzanweisung)" -siehe Anlage- beachten, um Schäden am Eigentum der Deutschen Telekom zu vermeiden.*

*Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Tk-Linien erforderlich.*

*Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Nordost, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf (Postanschrift) so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.“*

*Anlagen: Kabelschutzanweisungen, Lageplan DTAG*

Im Lageplan, der der Stellungnahme beiliegt, sind Versorgungsleitungen und Anlagen des Unternehmens im Bereich der Bahnhofstraße, der Ladestraße und im östlichen Teil des Plangebietes von der Bahnhofstraße in nördlicher Richtung das Plangebiet querend dargestellt. Darüber hinaus waren im Plangebiet Grundstücksanschlüsse dargestellt. Im Zusammenhang mit der Realisierung von Vorhaben sind die in der Stellungnahme und in den Kabelschutzanweisungen des Unternehmens gegebenen Hinweise zu beachten. Der Lageplan sowie die Kabelschutzanweisungen, die der Stellungnahme beiliegen, können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.



## I. / 6. Geologie, Hydrologie

### I. / 6.1 Geologie

Gemäß **Bodenübersichtskarte des Landes Brandenburg**, (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, [www.geo-brandenburg.de](http://www.geo-brandenburg.de)) sind im Plangebiet folgende Bodenverhältnisse zu erwarten:

- Bodenübersicht: podsolige Braunerden und Podsol-Braunerden überwiegend aus Sand über Schmelzwassersand und gering verbreitet aus kiesführendem Sand über Schmelzwassersand; gering verbreitet Podsole und Braunerde-Podsole aus Sand über Schmelzwassersand; selten lessivierte Braunerden aus Sand über Lehmsand oder Lehm sowie vergleyte Braunerden aus Sand über Urstromtal- oder Schmelzwassersand
- Vernässung: vorherrschend ohne Grund- und Stauwassereinfluss
- Speichervermögen: vorherrschend kleiner als 5 cmol/kg
- Ertragspotenzial: Bodenzahl vorherrschend unter 30

Das mittlere natürliche Geländeniveau liegt bei ca. 40,5m über NHN. Das Gelände fällt von Nord nach Süd geringfügig ab.

Auf Grund der bisherigen Nutzungen des Untersuchungsgebietes sind die natürlichen Bodenverhältnisse teilweise anthropogen überformt. Insbesondere im Bereich des früheren Güterbahnhofes sind großflächige Versiegelungen aus Beton vorhanden.

### I. / 6.2 Hydrologie

Gemäß der **Hydrogeologischen Karten Brandenburg**, (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, [www.geo-brandenburg.de](http://www.geo-brandenburg.de)) sind im Plangebiet folgende hydrologische Verhältnisse zu erwarten:

gemäß Karte der oberflächennahen Hydrogeologie (HYK 50-1) Weitgehend unbedeckter Grundwasserkomplex (GWL K 1) und an der Oberfläche anstehende Grundwassergeringleiter

- weitgehend ungedeckter Grundwasserleiter der Hochflächen (GWL 1.2), Schmelzwasserablagerungen

Die Grundwasserfließrichtung verläuft von Nordost nach Südwest in Richtung einer torfigen Senke, die westlich der Bahnlinie verläuft (Kienluchgraben). Die Hydroisohypsen fallen im Bereich des Plangebietes von 37 auf 36 m über NN ab.

gemäß Karte des weitgehend bedeckten Grundwasserleiterkomplexes GWLK2 (HYK 50-2)

- Gesamtmächtigkeit des Grundwasserleiterkomplexes GWL K 2 größer 3 - 10 m
- Qualitätsbeeinflussung bis in Postrupelgrundwasserleiter mit geogener anorganischer Qualitätsbeeinflussung (Chlorid 0,25 g/l) nachgewiesen

gemäß Karte der Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung (HYK 50-3)

- Die Aussage zur Schutzfunktion bezieht sich auf den unbedeckten Grundwasserkomplex 1: Rückhaltevermögen sehr gering, Verweildauer des Sickerwassers wenige Tage bis maximal 1 Jahr

## I / 7. Bodenverunreinigungen, Altlastenverdacht

Im Flächennutzungsplan sind im Plangebiet keine Flächen dargestellt, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Der Gemeinde liegen keine Kenntnisse über Altlasten im Plangebiet vor.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 24.04.2009 zum Entwurf des Bebauungsplanes die Belange des **Belange der unteren Bodenschutzbehörde** wie folgt mit:

*„Die Fläche ist im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel nicht registriert. Treten bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche auf, so ist die weitere Vorgehensweise mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.*

*Rechtsgrundlage: Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)“*

## I / 8. Trinkwasserschutz, Gewässerschutz

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer **Trinkwasserschutzzone**.

Benutzungen von Gewässern (z.B. Entnahme von Grund- bzw. Oberflächenwasser, Abwassereinleitung / Regenwassereinleitung, Grundwasserabsenkungen) bedürfen der behördlichen Erlaubnis bzw. Anzeige. Die Verlegung von Kanalnetzen, auch die der Regenwasserkanalisation, ist genehmigungspflichtig. Die entsprechenden Antragsunterlagen sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Oberhavel einzureichen. Der Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen ist der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. In Bereichen, in denen mit Wasser gefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind die Rechtsvorschriften für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen einzuhalten. Sämtliche Arbeiten sind so auszuführen, dass der Boden, das Grund- und das Oberflächenwasser nicht verunreinigt werden.

Rechtsgrundlagen: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes -Wasserhaushaltsgesetz (WHG); Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)

Das **Landesumweltamt Brandenburg, Regionalabteilung West, TR 2 – Neuruppin RW 4** teilte mit Schreiben vom 24.04.2009 zum Entwurf des Bebauungsplanes die Belange der **Wasserbewirtschaftung und Hydrologie - RW 5** wie folgt mit:

*„Im Geltungsbereich des Plans befinden sich keine Grund- und Oberflächenwassermessstellen des Landesmessnetzes. Sollten dennoch Pegel (z.B. Grundwasserbeobachtungsrohre) vorhanden sein, wäre eine erneute Anfrage zur Verfahrensweise wiederum an das Landesumweltamt, Referat RW 5, zu richten. Wasserwirtschaftliche Anlagen des Landesumweltamtes Brandenburg werden nicht berührt.“*

## I / 9. Kampfmittelbelastung

Der **Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst** teilte mit Schreiben vom 25.03.2009 zum Entwurf des Bebauungsplanes Folgendes mit:

*„die eingehende Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt **keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln auf der o.g. Fläche ergeben.***

*Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen.*

*Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, weise ich Sie darauf hin, dass es nach § 3 Absatz 1 Nr.1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Sie sind verpflichtet diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.*

*Dieses Schreiben ersetzt ein Protokoll über die Absuche der Fläche nach Kampfmitteln als Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit.“*

## I / 10. Berücksichtigung der benachbarten Bahnstrecke

Der Untersuchungsbereich des Bebauungsplanes grenzt an die planfestgestellte Eisenbahnverkehrsfläche der „Heidekrautbahn“. Hierbei handelt es sich um eine eingleisige Hauptstrecke. Der Bahnbetrieb wurde auf dieser Strecke im Mai 1901 eröffnet. Betreiber der Strecke ist heute die NEB Niederbarnimer Eisenbahn-Aktiengesellschaft. Gegenwärtig wird die Strecke nicht regelmäßig befahren, die Nutzung der vorhandenen Bahnanlage kann jedoch ohne weiteres Planverfahren durch jedes hierfür zugelassene Bahnunternehmen erfolgen.

(Zu den Belangen des Immissionsschutzes, die sich hieraus ergeben sh. unter. II / 6.)

Im **NAHVERKEHRSPPLAN 2007 - 2011 des Landkreises Oberhavel, Beschluss Nr. 3/0229 vom 28. September 2006** werden für die Bahnstrecke folgende Aussagen getroffen:

### **3.2 Entwicklungsziele im Schienenpersonennahverkehr**

...

**Bahntrassen mit regionaler Bedeutung im Landkreis Oberhavel sind nachfolgend aufgeführte Strecken:**

...

→ (Basdorf) - Schildow - (Berlin-Wilhelmsruh – Nordkreuz) / Niederbarnimer Eisenbahn Aktiengesellschaft

Die Bahnstrecke hat besondere Bedeutung für die direkte Anbindung der Region Mühlenbeck / Schildow an das Berliner Stadtzentrum und ist eine wichtige Tourismusachse in das Berliner Stadtzentrum. Durch den Ausbau der Bahninfrastruktur wird die Tourismusachse des Landkreises in das Berliner Umland gestärkt.

Die Trasse soll in Übereinstimmung mit den Entwicklungszielen der berührten Gemeinden sowie den angrenzenden Berliner Stadtbezirken ausgebaut und in Betrieb genommen werden.

Im Zusammenhang mit dem zukünftigen Ausbau der Strecke sind nachfolgende Zugangsstellen im Landkreis zu sichern bzw. neu zu schaffen:

☐ Mühlenbeck Der Bahnhof liegt im Nahbereich des Berufsförderungswerkes.

☐ Schildow (Kiessee) geplanter Haltepunkt im Kreuzungsbereich mit der S-Bahn

☐ Schildow Die Zugangsstelle soll wieder in Betrieb genommen werden.

Die Schienenverbindung ist auf eine Streckengeschwindigkeit von  $\geq 80$  km/h auszubauen.

Die Taktichte soll mindestens 60 Minuten betragen.

### 3.3.2 ÖPNV-Achsen im Landkreis Oberhavel

Zur Organisation des öffentlichen Personennahverkehrs sind die in der nachstehenden Tabelle dargestellten ÖPNV-Achsen als Grundgerüst zu nutzen (...). Sie sind als eine Bündelung von Verkehrsrelationen aufzufassen und beschreiben in diesem Sinne keine konkrete Linienführung. Nachfrageorientierte Anbindungen an diese Achsen sollen den Bündelungseffekt verstärken.

Die Achsen 1 - 10 entsprechen den mittel- und langfristigen Zielvorstellungen des Landkreises im Zuge der weiteren Gestaltung des Schienenpersonenfern- und Schienenpersonennahverkehrs und sind mit der Regionalplanung abgestimmt.

Die Achsen 11 - 21 sind die Relationen des übrigen ÖPNV, deren derzeitiges und prognostiziertes Fahrgastaufkommen außerhalb der Schülerbeförderung einen dauerhaften Linienbetrieb begründen. Es ergibt sich für die weitere Gestaltung des ÖPNV ein Zielnetz im Zeithorizont 2011, welches schrittweise umzusetzen ist. Hierbei ist insbesondere der übrige ÖPNV an den Realisierungsstand des SPNV anzupassen.

Die Festlegungen gelten sowohl für die Schulzeit als auch für die Ferienzeit. Entsprechend der Verkehrsnachfrage kann durch das Verkehrsunternehmen im Rahmen seiner wirtschaftlichen Tätigkeit bei eigenwirtschaftlichen Verkehren eine Verdichtung bzw. Ausdünnung des Taktes sowie eine Anpassung der Fahrtenanzahl pro Tag vorgenommen werden. In der Schulzeit ist für die Schülerbeförderung ein angepasstes Bedienungssystem bereitzuhalten, welches weitestgehend in die Bedienung der ÖPNV-Achsen zu integrieren ist bzw. dieses System im Sinne der Verbesserung der Mobilität sinnvoll ergänzt.

(Mit Bezug zur vorliegenden Planung wird im Nahverkehrsplan tabellarisch aufgeführt.)

Lfd. Nr. 7 Achse „(Basdorf) – Schildow – (Berlin-Gesundbrunnen)“, 1-h-Takt, Zubringerverkehr zu allen Zugangsstellen

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 24.04.2009 zum Entwurf des Bebauungsplanes die Belange des **Belange des Bereiches Planung** wie folgt mit:

„In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass derzeit durch ein von den Ländern Berlin und Brandenburg beauftragtes Ingenieurbüro eine Nutzen-Kosten-Untersuchung (NKU) zur Verbesserung der Einbindung der „Heidekrautbahn“ in das Berliner Stadtgebiet mit dem Schwerpunkt der Reaktivierung der Stammbahn untersucht. Die Niederbarnimer Eisenbahn AG ist in diese Untersuchung eingebunden. Erste Ergebnisse dieser NKU werden voraussichtlich im Juli 2009 vorliegen.“

Nach **Auskunft der NEB** ist ein Mindestabstand von 3m, gemessen ab der Gleisachse, von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.

Darüber hinaus sind die Anforderungen gemäß der fortgeltenden **Anordnung über den Bau und Betrieb von Anschlussbahnen (Bau- und Betriebsordnung für Anschlussbahnen- BOA)** vom 13. Mai 1982, geändert durch Gesetz vom 03. September 1997 (GVBl.I/97, S.104) (GBl. DDR Sonderdruck Nr. 1080), in Kraft am 1. Juli 1983 zu beachten.

Gemäß §6(1) BOA ist für die Errichtung von sonstigen baulichen Anlagen in, zwischen, unter, über oder neben den Gleisen bis zu einem Abstand von  $\leq 30$  m zur Mitte des nächstgelegenen Anschlussgleises die Zustimmung der zuständigen Behörde einzuholen. Die Zustimmung ist zu beantragen bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, VII E 3, Landeseisenbahnamt, Am Köllnischen Park 3, in 10179 Berlin.

Die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung** teilte mit Schreiben vom 28.04.2009 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

*„Mit Schreiben vom 20.03.2009 haben Sie ein Stellungnahmeersuchen für o. a. Bebauungsplanverfahren eingereicht.*

*Bei der Prüfung der eingereichten Bebauungsplanunterlagen, musste ich feststellen, dass ein Teil der geplanten Bebauungsfläche den planungsrechtlichen Status einer planfestgestellten Eisenbahnfläche besitzt. Es handelt sich dabei um das Flurstück 16/1. Eine jetzt beabsichtigte Überplanung dieser Flächen ist somit nicht zulässig. Die Planfeststellungsbehörde für diese Fläche ist das Landesamt für Bauen und Verkehr, Brandenburg, Lindenallee 51, 15366 Hoppegarten.*

*Meine Mitteilung über diesen Sachverhalt an Sie, dem mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens beauftragten Ingenieurbüros, hatte zufolge, das mir am 20.04.2009 von Ihnen mitgeteilt wurde, dass das Flurstück 16/1 zwischenzeitlich aus dem Bebauungsplanverfahren herausgelöst wurde.*

*Das in Rede stehende Flurstück gehört zu den Bahnanlagen der Niederbarnimer Eisenbahn Aktien Gesellschaft (NEB), die eine öffentlichen Eisenbahn ist.*

*Sollten es Ihrerseits weiterführende Überlegungen geben, die Fläche zukünftig doch in anderer Form nutzen zu wollen, so besteht die Möglichkeit nach §23 Allgemeines Eisenbahn Gesetz (AEG) die Freistellung von Bahnbetriebszwecken (früher auch als „Entwidmung“ bezeichnet) zu beantragen. Nach einer erfolgten Freistellung geht die Fachplanungshoheit auf die Kommunalverwaltung über.*

*Zwischenzeitlich besteht jedoch die Möglichkeit eine temporäre bahnfremde Zwischennutzung bei der zuständigen Aufsichtsbehörde, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, - VII E 3, Landeseisenbahnbehörde Berlin - zu beantragen, welche ich je nach Nutzungsabsicht ggf. zustimmen kann.“*

Zur Berücksichtigung der bestehenden Rechtslage wurde die Fläche, die gemäß dieser Stellungnahme bahnfestgestellte Eisenbahnfläche ist (Teilfläche von Flurstück 16/1) und somit nicht der kommunalen Planungshoheit unterliegt, aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgenommen. (sh. auch unter I/1.3)

Zur Realisierung der durch die Gemeinde geplanten Sportanlage ist die betreffende Fläche nicht zwingend erforderlich. Sobald es sich als erforderlich bzw. geboten erweist, die bereits befestigte Fläche des ehemaligen Güterbahnhofs (bisher planfestgestellte Eisenbahnfläche) z. B. für die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze der Sportanlage zu nutzen, wird die Gemeinde den gegebenen Hinweisen zur Erlangung einer Nutzungsgenehmigung der Bahnfläche folgen.

Die **NEB** teilte mit Schreiben vom 28.04.2009 zum Entwurf des Bebauungsplanes die Belange wie folgt mit:

*„mit dem B-Plan-Entwurf sind wir aus mehreren Gründen nicht einverstanden und regen daher an, diesen Entwurf nach Maßgabe unserer folgenden Hinweise und Anregungen zu ändern.*

*1. Vorweg Folgendes:*

*1.1. Schon vorab bitten wir um zweierlei: zum einen um Ihre schriftliche Mitteilung, wie Sie unsere Anregungen auffassen und berücksichtigen oder wenn nein: warum nicht, zum anderen um eine unmittelbare Kontaktaufnahme, weil wir meinen, Ihre Planung unterstützen zu können und hierzu selbstverständlich gern bereit sind.*

*1.2. Zur Betroffenheit Folgendes:*

*NEB AG: das Flurstück 16/1 der Flur 12 der Gemarkung Schildow ist Alleineigentum der NEB AG und als Verkehrsfläche für den Eisenbahnbetrieb gewidmet. Da Sie eine Teilfläche dieses Flurstücks in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 aufnehmen wollen, ist die NEB AG sowohl als Eigentümerin dieses Flurstücks als auch als Eisenbahn-Infrastruktur-Unternehmen (EIU) im Sinne des §2 Abs. 1, 2.Alt. AEG - und damit als Trägerin öffentlicher Belange (TOB) - von der Planungsabsicht unmittelbar betroffen.*

*NEB-B: im Textteil des B-Planentwurfs wird richtiger Weise darauf hingewiesen, dass einerseits ein Eisenbahnverkehrsunternehmen (EVU) die vorhandenen Bahnanlagen ohne weiteres wieder regelmäßig nutzen kann. Andererseits wird in der Unterlage auch der Bezug zur Inbetriebnahme des Schienenpersonennahverkehr (SPNV) auf der Stammstrecke Basdorf - Schildow - (Berlin-Wilhelmsruh - Nordkreuz (bzw. Bf. Gesundbrunnen) hergestellt, die als Entwicklungsziel im NAHVERKEHRSPLAN 2007 - 2011 des Landkreises Oberhavel enthalten ist. Dies betrifft unmittelbar die NEB Betriebsgesellschaft mbH (NEB-B) als Eisenbahn-Verkehrs-Unternehmen (EVU) im Sinne des §2 Abs.1, 1.Alt. AEG.*

*2. Damit zu den Inhalten des Entwurfs:*

*2.1. Wie oben in 1.2. ausgeführt, ist ein Teil des Flurstücks 16/1 der Flur 12 der Gemarkung Schildow eisenbahnrechtlich gewidmet. Es unterliegt daher dem Regime des Eisenbahnrechts und kann nicht Gegenstand der kommunalen Bauleitplanung sein. Zwar stand Ende der 1990-er Jahre zur Debatte, die für die Eisenbahnnutzung gewidmete Teilfläche zu verringern oder die Eisenbahnnutzung ganz zu beenden. Doch die sogleich in 2.2. genannten Planungen haben diese Situation geändert. Wir regen an, die Herausnahme dieser bereits heute gewidmeten Fläche aus dem Planentwurf zu prüfen. Hierzu liegt*

nahe, die Grenze des Geltungsbereichs zu verschieben (und zwar bis an die Grenze der grünen Umrahmung des Sportplatzes) und dann fortlaufend bis zur Bahnhofstraße. Es handelt sich um eine Fläche für bleibenden Gemeinbedarf, die dem Eisenbahnrecht unterliegt und allenfalls nachrichtlich in Ihren Plan aufgenommen werden darf.

2.2. Da durch die strukturelle Entwicklung im Nord-Ost-Raum von Berlin/Brandenburg die verkehrlichen Verflechtungen zwischen beiden Ländern an Bedeutung gewinnen, ist die Wiederinbetriebnahme der Stammstrecke der NEB AG auch in den Planungen der Länder Brandenburg (Landesnahverkehrsplan Brandenburg 2008 -2012) und Berlin (Stadtentwicklungsplan Verkehr, Flächennutzungsplan) beschrieben. Zur Wiederinbetriebnahme bzw. Reaktivierung der Stammstrecke unserer „Heidekrautbahn“ existieren bereits konkrete Planungsansätze, die in Abhängigkeit von der bestellten Verkehrsleistung den grundhaften Ausbau des Bahnhofs Schildow zu einem Kreuzungsbahnhof vorsehen. Dabei ist vorgesehen, in vorhandener Gleislage zwei Außenbahnsteige mit Zuwegungen zur Bahnhofstraße zu errichten.

2.3. Klarstellend fügen wir für das Bahnhofsgebäude hinzu, dass auch dieses auf eisenbahnrechtlich gewidmetem Grund steht. Das Gebäude ist entsprechend letzter Nutzung für Bahnzwecke eine Bahnbetriebsanlage. Die heutige Nutzung ist eine Zwischennutzung und darf nicht den unzutreffenden Eindruck hervorrufen, Fläche und Gebäude seien für den Bahnbetrieb nicht mehr erforderlich.

Weil die westliche Grenze des Geltungsbereichs des beabsichtigten Bebauungsplans im Abstand von ca. 3,75 m parallel zu den Gleisanlagen auf der Ostseite des Bahnhofsgebäudes geführt und auch das Bahnhofsgebäude in den Bebauungsplan einbezogen werden soll, Fläche und Gebäude aber für das Bahnausbauvorhaben benötigt werden, schließt unsere Anregung zur Änderung der westlichen Grenze des B-Planbereichs bis zur Bahnhofstraße auch diese Fläche und auch das Bahnhofsgebäude ein.

3. Wir wollen nicht weglassen, dass wir die Bemühung der Gemeinde um eine Neuordnung des Planbereiches begrüßen. Mit den perspektivischen Erforderlichkeiten des Bahnbetriebs ist der B-Plan-Entwurf aber im dargestellten Umfang unvereinbar und muss geändert werden.

Wenngleich wir den in dem Entwurf dargestellten Absichten nicht zustimmen können, bieten wir - wie eingangs - nochmals an, uns direkt anzusprechen, um etwaige Kompromissmöglichkeiten im Detail - wenngleich wir Sie nach den Beteiligungsunterlagen nicht erkennen - ausloten zu können.

4. Wir fügen abschließend an, dass sich die Betroffenheit der NEB AG als EIU aus allem soeben dargelegten ergibt, die Betroffenheit der NEB-B aus dem Dargelegten abzuleiten ist, denn die NEB-B kommt als Nutzerin unserer Gleisanlagen in Betracht.

5. Als besonderen Belang der Eisenbahnen (EVU und EIU) sollte Ihr Entwurf den textlichen Hinweis enthalten, dass und in welchem (nicht ausgeschlossen: deutlich höherem als heute) Grad die Gleisanlagen bestimmungsgemäß genutzt werden können und dass insbesondere die im Entwurf vorgesehene Bebauung entlang der Bahnhofstraße berücksichtigen muss, dass der Bahnverkehr Emissionen (Geräusch/ Staub/ Erschütterungen) hervorbringen kann, die manche Nutzung - insbesondere die im Mischgebiet ja nicht ausgeschlossene Wohnnutzung - mindestens unattraktiv machen können. Ein solcher Hinweis liegt auch im gemeindlichen Interesse der Klarstellung der mit der Planung verfolgten Ziele und der durch den endgültigen B-Plan eröffneten Bauungs- und Nutzungsmöglichkeiten.

Die gegebenen Hinweise wurden abwägend berücksichtigt. Das Ergebnis der Abwägung wird gemäß §3(2) BauGB mitgeteilt. Da es sich bei den Flächen der NEB um planfestgestellte Eisenbahnflächen handelt, für die die Gemeinde nicht die Planungshoheit besitzt, kommt eine Einbeziehung der betreffenden Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht in Betracht. Insofern werden die gegebenen Hinweise voll inhaltlich berücksichtigt.

Zur Realisierung der durch die Gemeinde geplanten Sportanlage ist die Fläche der NEB nicht zwingend erforderlich. Sollte sich ein Erfordernis zur Nutzung von Flächen der NEB (z. B. der befestigten Fläche des Güterbahnhofes für Stellplätze) ergeben, wird die Gemeinde gern von dem Angebot Gebrauch machen und auf die NEB zukommen. Ein Hinweis auf mögliche Immissionen durch die Bahnstrecke erfolgt in der Planbegründung. (sh. unter II./6.) Durch die Herausnahme der Flächen der NEB aus dem geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden diese nicht mehr unmittelbar angrenzend an die Bahnlinie als Mischgebiet festgesetzt. Das nun festgesetzte Mischgebiet hat zu den Gleisen einen Abstand von mehr als 30m und ist teilweise durch das denkmalgeschützte Bahnhofsgebäude abgeschirmt.

Das **Landesamt für Bauen und Verkehr** teilte mit Schreiben vom 14.04.2009 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

*„Der Sportplatz muss in westlicher Richtung mit Netzen versehen werden, damit die Bahnanlage und der Bahnbetrieb (derzeit Sonderfahrten) nicht gefährdet werden.“*

Die Hinweise sind bei der Realisierungsplanung zu beachten.

**I./11. Natur- und Landschaft**

(zu Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht sh unter II / 4., zum Artenschutz sh. unter I./12)

**I./11.1 Flora**

~~Das Untersuchungsgebiet liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Das Untersuchungsgebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs und schließt auch Außenbereichsflächen im Innenbereich mit ein.~~ Im Bereich des früheren Güterbahnhofs ist eine großflächige Versiegelung vorhanden (Foto links). Auf der Fläche an der Bahnhofstraße ist wegen des häufigen Befahrens und der Nutzung als Parkplatz keine Vegetationsfläche vorhanden (Fotos S.8 oben). Im Bereich des bisherigen Sportplatzes ist von den Platzrändern ausgehend eine rudereale Gehölzvegetation aufgewachsen. Diese Gehölzflächen aus Robinie, Eschenahorn und Zitterpappel sind durchsetzt mit Müll- und Schuttablagerungen, so dass hier wertvollerer Unterwuchs oder Krautschicht nicht existieren. Ein Lebensraum für geschützte Pflanzenarten ist im Plangebiet nicht vorhanden. (zum Artenschutz sh. unter I./12)



Im Untersuchungsgebiet ist teilweiser Baumbestand vorhanden. Die Vegetation wird im Folgenden dargestellt.

**Gehölzgruppe südlich des geplanten Sportplatzes**

Blick über den Sportplatz in Richtung Bahnhofstraße (nach Süd) (links Februar2008; rechts August2008) mit Baumbestand im geplanten Mischgebiet. (Arten: überwiegend Robinie (im Westteil und im Ostteil), Säulenpappeln (Mitte), Eschenahorn (Aufwuchs im Ostteil))

**Pappelreihe inmitten des geplanten Sportplatzes**

Blick über den Sportplatz in Richtung Nord mit 5 –teils abgängigen Säulenpappeln



**Ruderalvegetation im Nordosten des Plangebietes:**

Die Fläche wird gegenwärtig als illegale Müllablage genutzt. An Gehölzen sind hier hauptsächlich Eschenahorn, Amerikanische Traubenkirsche und Holunder aufgewachsen  
2 Stammbüschle Eschen (Foto oben links) begrenzen den Rand zum vorhandenen Sportplatz hin.



**Einzelbäume im Bahnhofsumfeld** (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, jedoch im Untersuchungsbereich gemäß Aufstellungsbeschluss)



Ahorn am Eingang der Ladestraße auf der rechten Seite;



Ahorn nördlich des Bahnhofsgebäudes

Am Rande der Ladestraße im Umfeld des Bahnhofsgebäudes stehen mehrere teils gut entwickelte Einzelbäume, die weitgehend erhalten werden können. Die Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land regelt die Genehmigungsbedürftigkeit von Eingriffen in den Baumbestand sowie die Festlegung des erforderlichen Ausgleiches.



Linde auf der östlichen Seite der Ladestraße

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 24.04.2009 zum Entwurf des Bebauungsplanes die Belange der **unteren Naturschutzbehörde** wie folgt mit:

*„Die Baumschutzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land ist zu beachten.*

*Weitergehende Vorschriften des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes bleiben von dieser Stellungnahme unberührt. Sie entbindet nicht von der schriftlichen Beantragung von ggf. erforderlichen Befreiungen oder Genehmigungen.“*

## I/ 11.2 Fauna

Da das Gebiet innerhalb der bebauten Ortslage liegt, bietet es nur eingeschränkt einen Lebensraum für die Fauna. Die vorhandenen Gehölze können Nistmöglichkeiten für Vögel, wie z.B. Kohlmeise, Blaumeise, Weidenmeise, Schwanzmeise oder Kleiber bieten. Da die Fläche jedoch auch als Auslauf für Hunde und Katzen dient, ist in den bodennahen Bereichen jedoch nicht mit dem Vorkommen von Nistplätzen zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass erforderliche Baumfäll- oder -Schnittmaßnahmen gem. §34 BbgNatSchG zum Schutz von Nist-, Brut- und Lebensstätten in der Zeit vom 1.März bis 30.September unzulässig sind.

Die betonierte Fläche des Güterbahnhofs und die vegetationsfreien Flächen des Sportplatzes bieten wärme-liebenden Reptilien, wie z. B. Blindschleichen und Eidechsen teilweise einen geeigneten Lebensraum.

(zum Artenschutz sh. unter I./12.)

## 12. Potenzialanalyse und Erfassung zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Belange

### 12.0 Vorbemerkungen

Das **Landesumweltamt Brandenburg, Regionalabteilung West, TR 2 – Neuruppin RW 4** teilte mit Schreiben vom 24.04.2009 zum Entwurf des Bebauungsplanes die Belange der **Naturschutz – RW 7** wie folgt mit:

*„RW 7 nimmt im Rahmen der Behördenbeteiligung im o. g. Bauleitplanverfahren (Entwurf Stand November 2008) die Belange des besonderen Artenschutzes wahr mit Ausnahme der besonders geschützten Arten bzw. Artengruppen, für die die Zuständigkeit mit der Artenschutzzuständigkeitsverordnung (ArtSchZV) vom 14.05.2007 (GVBl. Teil II Nr. 11 vom 14. Juni 2007) auf die unteren Naturschutzbehörden übertragen wurde.*

*Am 18.12. 2007 sind Änderungen zum Artenschutz nach dem BNatSchG in Kraft getreten (Bundesgesetzblatt Jahrgang 2007, Teil I, Nr. 63 vom 17.12.2007), die auch bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind - hier insbesondere § 42 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG. Demnach gelten die Zugriffsverbote nach § 42 Abs. 1 BNatSchG für nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Sinne des § 21 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG für europäische Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie.*

*Alle anderen besonders und streng geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung nach §1a BauGB auf der Planungsebene zu behandeln.*

*Aufgrund der Regelungen des § 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB, wonach für Vorhaben nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB Eingriffe i.S. des § 1a Abs. 3 Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig zu betrachten sind, entfällt die Eingriffsregelung und somit auch die Behandlung der ausschließlich national geschützten Arten im konkreten Verfahren. Das betrifft folgende, auf S. 19 der Begründung angeführte Arten:*

*Eichhörnchen, Igel, Maulwurf, Blindschleiche, Ringelnatter, Hornisse.*

*Aufgrund der im Geltungsbereich vorhandenen Habitatstrukturen können europäische Vogelarten, Fledermäuse und die Zauneideche im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden (s. Begründung S. 17 und 19).*

*Für diese Arten / Artengruppen sind Konflikte mit den Verbotstatbeständen des § 42 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu prüfen. Dies kann nicht aufgrund allgemeiner Annahmen erfolgen sondern setzt regelmäßig faunistische Erhebungen voraus.*

*Als Mindestanforderungen sind zu benennen:*

*Brutvögel 7 Begehungen im Zeitraum von März bis Juli im Abstand von 1 Woche, ab Ende April im Abstand von 2 Wochen mind. die Hälfte der Begehungen in den frühen Morgenstunden (max. 30 min vor Sonnenaufgang) ansonsten angepasst an die zu erwartenden Arten*

*Ermittelte Brutreviere und Neststandorte aller Brutvogelarten sind als Punktangaben in aussagefähigen Karten (Maßstab 1:10.000 oder detaillierter) darzustellen und mit den Erfassungsprotokollen vorzulegen.*

*Zauneidechse mindestens 5 Begehungen bei günstigen klimatischen Verhältnissen Absuchen natürlicher und künstlicher Verstecke und Sonnenplätze*



**Erfassen der Sommer- und Winterlebensräume (Überwinterungsplätze)**

Die unter Pkt. 11.3.3 enthaltene Abhandlung zum besonderen Artenschutz bedient sich vorrangig des Vokabulars der Eingriffsregelung. Ich möchte darauf hinweisen, dass ausschließlich beim Störungsverbot (§ 42 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) die Erheblichkeit der Beeinträchtigung und der Populationsbezug von Relevanz sind. Die Prüfung der Zugriffsverbote gemäß § 42 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 4 BNatSchG dagegen hat individuenbezogen zu erfolgen und sollte auf Basis der unter § 42 Abs. 1 BNatSchG definierten Verbotstatbestände erfolgen.

Zur Vermeidung des Verbotstatbestandes nach § 42 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG reicht es nicht aus, dass potentiell geeignete Ersatzlebensräume außerhalb des Vorhabensgebietes vorhanden sind (s. S. 19). Vielmehr darf im Hinblick auf die Funktion als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte keine Verschlechterung des vom Vorhaben betroffenen Bereichs eintreten. Dies gilt es bei der Bewertung der „weiterhin im räumlichen Zusammenhang aufrechterhaltenen ökologischen Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten“ (§ 42 Abs. 5 BNatSchG) nachzuweisen.

Da der Verbotstatbestand des § 42 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht nur beim Verlust dauerhafter Fortpflanzungsstätten erfüllt ist, sondern auch dann, wenn ganze regelmäßig genutzte Reviere (auch außerhalb der Brutzeit) beseitigt werden, kann das Verbot nicht allein mit Hinweis auf § 34 BbgNatSchG ausgeschlossen werden (s.S. 19).

Auch für die Ableitung des Zeitraums bauvorbereitender Maßnahmen, bedarf es einer Darstellung, der auf der Vorhabensfläche nachgewiesenen Brutvögel. Ein Schutz frühzeitig brütender Arten bzw. ihrer Gelege (z.B. Elster, Amsel, Schwanzmeise, Kleiber) wäre zzt. nicht gewährleistet.

Zur Beurteilung des Vorliegens der Verbote des § 42 Abs. 1 Nr. 1 und 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG in Bezug auf die im Gebiet erfassten europäischen Vogelarten und Arten nach Anhang IV der FFH-RL bedarf es daher neben der Aussagen zu Umfang, Zeitraum und Methodik der Erfassung folgender Angaben:

1. Vorkommen im Geltungsbereich / wo exakt nachgewiesen (Text und Karte)
2. welche geplante Handlung löst welchen Verbotstatbestand aus
  - Beschreibung und Verortung der Handlung (Text und Karte)
  - Benennung der Verbotstatbestandes
3. in welchem Umfang ist die Art betroffen
  - Umfang der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten
  - bei dem Störungsverbot Größe der gestörten Population
4. Möglichkeit / Umsetzung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen  
Wenn die Verbotstatbestände erfüllt sind, sind für die Ausnahmeprüfung nach § 43 Abs. 8 folgende Angaben erforderlich:
5. Ausführungen zu Alternativen
6. Ausführungen zu den zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses
7. Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Population  
Ausführungen zu kompensatorischen Ausgleichsmaßnahmen (sofern vorgesehen)

**Hinweis:**

Gemäß Artenschutzzuständigkeitsverordnung vom 14.5.2007 (GVBl. Teil II Nr. 11 vom 14 Juni 2007) nimmt die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel die Belange des besonderen Artenschutzes für folgende im Gutachten angeführten Arten / Artengruppen wahr:

Fledermäuse, Hausrotschwanz, Nebelkrähe, Haussperling

Zur Berücksichtigung der Hinweise wurde eine „**Potenzialanalyse und Erfassung zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Belange im B-Planverfahren nach §13a BauGB für das Untersuchungsgebiet des Bebauungsplanes Nr. 18 „Ortszentrum Schildow“, OT Schildow, Gemeinde Mühlenbecker Land**“ mit folgendem Ergebnis erarbeitet:

## **12.1. Bearbeitungsumfang zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im Bebauungsplanverfahren nach §13a BauGB**

Die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im Bebauungsplanverfahren erfolgt unter Beachtung der diesbezüglichen Hinweise aus der Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung, erstellt im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg - Referat 23 - von Rechtsanwalt Dr. Eckart Scharmer und Rechtsanwalt Dr. Matthias Blessing, Stand: 13.01.2009

Auszug aus:

**Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung, erstellt im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg - Referat 23 - von Rechtsanwalt Dr. Eckart Scharmer und Rechtsanwalt Dr. Matthias Blessing, Stand: 13.01.2009**

**„6. Umweltprüfung und Umweltbericht: Sonderfall der Bebauungspläne der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB**

Einen Sonderfall stellt das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB dar. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung sind Umweltprüfung und Umweltbericht entbehrlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Zudem ist bei einer Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmeter die Prüfung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft insoweit entbehrlich, als ein Eingriff auf Grund der Aufstellung

des Bebauungsplans als erfolgt oder zulässig anzusehen ist. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.<sup>79</sup> .....

Für die Gemeinde stellt sich die Frage, wie bei Bebauungsplänen mit weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche artenschutzrechtliche Informationen erlangt und im Bebauungsplan behandelt werden können.

Denn bei Bebauungsplänen mit einer Grundfläche bis zu 20.000 Quadratmetern besteht weder die Pflicht zur Umweltprüfung, zum Umweltbericht, noch zur Prüfung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft.

Verfügt die Gemeinde bereits über **Kenntnisse**, die für einen **Verstoß gegen § 42 Abs. 1 BNatSchG** sprechen, muss sie die artenschutzrechtlichen Anforderungen in einer isolierten artenschutzrechtlichen Prüfung anstellen und kann in der Begründung des Bebauungsplans einen besonderen Teil „Artenschutzrechtliche Anforderungen“ aufnehmen, in dem die Ermittlung, Bewertung und ggf. die Festsetzung von Maßnahmen dargestellt werden.

Verfügt die **Gemeinde nach eigener artenschutzrechtlicher Untersuchung und Verdachtsprüfung** nicht über Kenntnisse oder Anhaltspunkte, dass bei Verwirklichung der Bebauungsplanung ein Verstoß gegen ein Verbot nach § 42 Abs. 1 BNatSchG vorliegen könnte, ist die Gemeinde weder bauplanungsrechtlich noch artenschutzrechtlich verpflichtet, weitere Ermittlungen anzustellen.

<sup>79</sup> Birk, Bauplanungsrecht in der Praxis, Rn. 715.“

Es ist zu gewährleisten, dass der Bebauungsplan vollziehbar sein wird, ohne einen Verstoß gegen § 42 Abs. 1 BNatSchG zu verursachen.

Auszug aus:

**Bundesnaturschutzgesetz** vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. April 2008 (BGBl. I S. 686)

**42 Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten**

(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).

Hierbei ist zu beachten, dass der Schutz von Nist-, Brut- und Lebensstätten gemäß §34 BbgNatSchG bereits gesetzlich geregelt ist. Diese Regelungen gelten auch bei Umsetzung des Bebauungsplanes und bedürfen deshalb keiner nochmaligen rechtlichen Sicherung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Auszug aus:

**Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz- BbgNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 16], S.350), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl.I/06, [Nr. 07] , S.74, 79)

**§ 34 Nist-, Brut- und Lebensstätten**

Es ist unzulässig,

1. Bäume, Gebüsch oder Ufervegetation außerhalb des Waldes in der Zeit vom 15. März bis 15. September abzuschneiden, zu fällen, zu roden oder auf andere Weise zu beseitigen; dies gilt nicht für Formschnitte an Bäumen und Gebüsch,
2. die Bodendecke auf Feldrainen, Böschungen, nicht bewirtschafteten Flächen und an Wegrändern abzubrennen oder mit chemischen Mitteln zu vernichten,
3. Bäume oder Felsen mit Horsten oder Bruthöhlen zu besteigen oder Bäume mit Horsten zu fällen,
4. Höhlen, Stollen, Erdkeller oder ähnliche Räumlichkeiten, die als Winterquartier von Fledermäusen dienen, in der Zeit vom 1. Oktober bis 31. März unbefugt aufzusuchen,
5. Hecken und Feldgehölze in der freien Landschaft, soweit sie sich in dem gemäß § 1a Abs. 3 Satz 3 im Landschaftsprogramm darzustellenden Biotopverbund befinden, abzuschneiden, zu fällen, zu roden oder auf sonstige Weise zu beseitigen; erlaubt ist in der Zeit vom 16. September bis zum 14. März die ordnungsgemäße Nutzung, die den Bestand erhält und das Zurückschneiden oder auf den Stock setzen.

**12.2. Verdachtsprüfung**

### 12.2.1 Aufgabenstellung

Durch eine Potenzialanalyse im Plangebiet (Begehungen) ist festzustellen, ob Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei Verwirklichung der Bebauungsplanung ein Verstoß gegen ein Verbot nach § 42 Abs. 1 BNatSchG vorliegen könnte.

Hierfür ist zu prüfen, ob die durch den Bebauungsplan neu zu erwartenden anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen dazu führen können, dass wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Weiterhin ist zu prüfen, ob für die Umsetzung des Bebauungsplanes Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur entnommen, beschädigen oder zerstört werden müssen.

Vorliegend erfolgt die Erfassung von Vögeln, Fledermäusen und Herpeten (Amphibien und Reptilien) im Untersuchungsgebiet des Bebauungsplanes Nr. 18 „Ortszentrum Schildow“  
Das Untersuchungsgebiet umfasst den Aufstellungsbereich des Bebauungsplanes sowie dessen unmittelbare Umgebung. Das Untersuchungsgebiet ist im nachfolgenden Lageplan dargestellt.

Das Untersuchungsgebiet „Ortszentrum Schildow“ liegt innerhalb der bebauten Ortslage im OT Schildow nördlich der Bahnhofstraße und östlich der Heidekrautbahn.



Das Untersuchungsgebiet umfasst die Fläche eines früheren Sportplatzes, die Fläche eines Haltepunktes der Heidekrautbahn einschließlich denkmalgeschütztem Bahnhofsgebäude und Lagerfläche für den Güterverkehr der Heidekrautbahn sowie angrenzende Brachflächen.

## 12.2.2 Umfang, Zeitraum und Methodik der Erfassung

### 12.2.2.1 Fledermäuse

Zur Erfassung im Plangebiet jagender Fledermäuse wurden am 30.04.2009, 14.05.2009 und 29.05.2009 drei Begehungen in den Abend- und Nachtstunden durchgeführt. Die Begehungen begannen kurz vor Sonnenuntergang, um auch früh fliegende Arten zu erfassen, und fanden ausschließlich bei warmer und möglichst windstiller Witterung statt.

Die Artbestimmung jagender Fledermäuse erfolgte durch Sichtbeobachtung des charakteristischen Flugverhaltens und der Silhouetten.

Zusätzlich zur Erfassung jagender Fledermäuse wurde der Baumbestand des Plangebietes schon am 28.10.2008 nach dem Laubfall und darüber hinaus am 30.04.2009, 14.05.2009 und 29.05.2009 nach (potenziellen) Fledermausquartieren abgesucht. Teils unter Verwendung eines Fernglases wurden geeignete Bäume vom Boden aus nach Specht- und Fäulnishöhlen, Baumspalten, Astlöchern, abstehenden Rindenteilen und ähnlichen, für Fledermäuse geeigneten Quartierstrukturen abgesucht.

Hierbei erfolgte die Kontrolle der potenziellen Quartiere hinsichtlich einer aktuellen Nutzung durch Fledermäuse beziehungsweise auf Hinweise für eine frühere Nutzung.

### 12.2.2.2 Vögel

Zur Erfassung des Vogelbestandes des Plangebietes wurden drei Begehungen am 30.04.2009, 15.05.2009 und 29.05.2009 in den Nachmittags- und Abendstunden sowie zwei Begehungen ab 4.30 Uhr am 01.05.2009 und 15.05.2009 durchgeführt.

Dabei wurden neben den Reviergesängen der vorhandenen Arten auch Sichtbeobachtungen festgehalten und in mitgeführte Kartengrundlagen eingetragen. Hierbei wurden auf Grund der geringen Flächengröße des Plangebietes auch Beobachtungen in dessen unmittelbarer Umgebung aufgenommen und bei der Auswertung berücksichtigt.

Als Nachweis eines Brutrevieres wurde die mindestens zweifache Feststellung revieranzeigenden Verhaltens gewertet. Als direkte Brutnachweise wurde die Beobachtung besetzter Nester, fütternder Altvögel oder frisch ausgeflogener Jungvögel gewertet.

Alle übrigen Vogelnachweise innerhalb des betrachteten Gebietes können der Kategorie Nahrungsgast zugeordnet werden.

Darüber hinaus wurden alle weiteren relevanten Beobachtungen während der Begehungen zur Erfassung von Fledermäusen und Reptilien ebenso wie fachkundige Angaben befragter Anwohner bei der Auswertung des Datenmaterials berücksichtigt.

### 12.2.2.3 Reptilien

Zur Erfassung der Reptilienfauna des Plangebietes wurden am 30.04.2009, 14.05.2009 und 29.05.2009 drei Begehungen im Plangebiet während der späten Nachmittagsstunden und frühen Abendstunden durchgeführt. Hierbei wurden die sonnenbeschienenen Ränder von Gehölzflächen angrenzend an die betonierte Fläche des Güterbahnhofs sowie das Schotterbett der benachbarten Bahnlinie nach Reptilien, insbesondere nach der Zauneidechse abgesucht.

### 12.2.2.4 Witterungsbedingungen der Erfassung

Zu den Begehungen waren die Witterungsverhältnisse wie folgt:

Datum	Uhrzeit	Temperatur	Bewölkung / Niederschlag
30.04.2009	ab 16.30 Uhr	20°C	heiter / trocken
01.05.2009	ab 4.30 Uhr	9°C	heiter / trocken
14.05.2009	ab 17.00 Uhr	20°C	heiter / trocken
15.05.2009	ab 4.30 Uhr	9°C	heiter / trocken
29.05.2009	ab 17.30 Uhr	17°C	heiter / trocken

### 12.2.3 Tabellarische Übersicht der erfassten Arten mit Angabe des Schutzstatus

Die Angaben zu den **Brandenburger Roten Listen (RL)** bedeuten:

- (1) Kategorie 1 (Vom Aussterben bedroht)  
 (2) Kategorie 2 (Stark gefährdet)  
 (3) Kategorie 3 (Gefährdet)  
 (R) Kategorie R (Extrem selten bzw. selten)  
 (V) Kategorie V (Zurückgehend, Vorwarnung)  
 (\*) Kategorie\* ungefährdet

Gruppe	gültiger Name	deutscher Name	RL Rote Liste Bbg	WA Washing- toner Artenschutz- überein- kommen COP13, Anhang:	EG EG Verord- nung 1332/05, Anhang:	FFH FFH Richtlinie EG 2006/105 Anhang:	VSR Vogel- schutz- richtlinie, Anhang:	BV BArtSchV Novellie- rung An- hang:	BG streng bzw. besonders geschützt nach BNatSchG, Anhang: (b- besonders geschützt) s- streng geschützt)	Angaben zu Fortpflan- zungs- und Ruhestätten, Vorkommen in Brande- nburg	Beobachtete Individuen  B- Brutplatz R - Rückzugsplatz F- Futtergast  (Standorte sh. folgende Karte)
Vögel	Turdus merula	Amsel					Art. 1		b	Nischen- und Freibrüter, M02-E08, jährlich neuer Niststandort, Vorkommen häufig	5 F
	Parus caeruleus	Blaumeise					Art. 1		b	Höhlenbrüter, M03-A08, mehrere wechselnd genutzte Nester, Vorkommen sehr häufig	1F
	Pica pica	Elster					Art. 1		b	Freibrüter, A01-M09, mehre- re wechselnd genutzte Nester, Vorkommen häufig	2 B
	Certhia brachydactyla	Gartenbaumläufer					Art. 1		b	Nischenbrüter, E03-A08, mehrere wechselnd genutzte Nester, Vorkommen häufig	
	Phoenicurus ochruros	Hausrotschwanz					Art. 1		b	Nischenbrüter, M03-A09, mehrere wechselnd genutzte Nester, Vorkommen häufig	1F
	Passer domesticus	Haussperling					Art. 1		b	Höhlen- und Freibrüter, E03- A09, mehrere wechselnd genutzte Nester, Vorkom- men sehr häufig	9 F 3 B
	Sitta europaea	Kleiber					Art. 1		b	Höhlenbrüter, A03-A08, mehrere wechselnd genutzte Nester, Vorkommen häufig	
	Parus major	Kohlmeise					Art. 1		b	Höhlenbrüter, M03-A08, mehrere wechselnd genutzte Nester, Vorkommen sehr häufig	

Gruppe	gültiger Name	deutscher Name	RL Rote Liste Bbg	WA Washing- toner Artenschutz- überein- kommen COP13, Anhang:	EG EG Verord- nung 1332/05, Anhang:	FFH FFH Richtlinie EG 2006/105 Anhang:	VSR Vogel- schutz- richtlinie, Anhang:	BV BArtSchV Novellie- rung An- hang:	BG streng bzw. besonders geschützt nach BNatSchG, Anhang: (b- besonders geschützt) s- streng geschützt)	Angaben zu Fortpflan- zungs- und Ruhestätten, Vorkommen in Branden- burg	Beobachtete Individuen  B- Brutplatz R - Rückzugsplatz F- Futtergast  (Standorte sh. folgende Karte)
	Corvus corone	Nebelkrähen					Art. 1		b	Freibrüter, A03-A08, mehre- re wechselnd genutzte Nester, Vorkommen sehr häufig	2 F
	Columba palumbus	Ringeltaube					Art. 1		b	Nischen- und Freibrüter, E02-E11, jährlich neuer Niststandort, Vorkommen häufig	2 B
	Sturnus vulgaris	Star					Art. 1		b	Höhlenbrüter, E02-A08, mehrere wechselnd genutzte Nester, Vorkommen sehr häufig	1 F
<b>Säugetiere</b>											
	Myotis myotis	großes Mausohr				IV II			s	in offenem Gelände (Wie- sen, Felder, Waldlichtun- gen), auch in Siedlungen, Schlafplätze im Sommer in Dachstühlen und Kirchtür- men und in Baumhöhlen und Nistkästen in waldartigen Bereichen; Überwinterung in Kellern und Höhlen.	7 F
	<i>Erinaceus europaeus</i>	<i>Igel</i>						1.	b		<i>vermutet... (keine... europäisch geschützte Art)</i>
	<i>Crocidura suaveolens</i>	<i>Gartenspitzmaus</i>						1.	b		<i>vermutet... (keine... europäisch geschützte Art)</i>
	<i>Sciurus vulgaris</i>	<i>Eichhörnchen</i>						1.	b		<i>vermutet... (keine... europäisch geschützte Art)</i>

## 12.2.4 Beobachtungsergebnisse

---

### 12.2.4.1 Fledermäuse

---

#### 12.2.4.1.1 Jagdflugbeobachtungen und Kontrolle möglicher Sommer- und Winterquartiere des Plangebietes bezüglich des Vorkommens ganzjährig geschützter Lebensstätten

Im Plangebiet wurden jagende Exemplare des Großen Mausohres beobachtet. Hierbei handelte es sich jeweils um Einzeltiere.

Über der Fläche des früheren Sportplatzes konnten mehrfach mehrere Exemplare gleichzeitig (maximal drei Tiere) beobachtet werden.

Das große Mausohr bezieht vorwiegend Sommerquartiere in Dachstühlen und Kirchendächern. Gelegentlich werden auch Baumhöhlen oder Nistkästen in waldartigen Baumbeständen als Quartiere angenommen.

Die Winterquartiere der Art können sich in frostsicheren Hohlräumen in Gebäuden befinden.

Im Plangebiet selbst kommt als Fledermausquartier das Gebäude des alten Bahnhofs in Betracht.

Kotspuren vor oder unter dem Quartier sind bisher nicht aufgefallen. Es wurden hier auch keine ein- und ausfliegenden Tiere beobachtet.

Auch der Baumbestand im Plangebiet könnte als Sommerquartier in Betracht kommen. Bei der Kontrolle erwiesen sich die potenziellen Baumquartiere jedoch als ungeeignet, da hier ein schützender waldartiger Charakter und geeignete Nisthöhlen fehlen. In keinem der verbleibenden potenziellen Baumquartiere wurden Hinweise auf eine aktuelle oder frühere Nutzung durch Fledermäuse gefunden.

#### 12.2.4.1.2 Bedeutung des Plangebietes

Das Plangebiet ist Teil des Nahrungsraumes für das große Mausohr. Jedoch werden die struktur- und artenreicheren Gärten in der Umgebung des Plangebietes insektenreicher sein und daher eine größere Bedeutung als Nahrungsraum besitzen.

Auf Grund der Größe des Plangebietes und der festgestellten Individuenzahlen kann davon ausgegangen werden, dass es sich nicht um das alleinige Jagdgebiet der beobachteten Tiere handelt.

Innerhalb des Plangebietes ist bisher kein Fledermausquartier festgestellt worden. Das Dach des ehemaligen Bahnhofsgebäudes ist jedoch grundsätzlich als Sommerquartier für das große Mausohr geeignet. Es wurde jedoch keine Nutzung durch Fledermäuse festgestellt.

Die im Gebiet vorhandenen Bäume bieten keine geeigneten potenziellen Baumquartiere. Hinweise auf eine frühere Nutzung wurden nicht gefunden.

## 12.2. 4.2 Vögel

---

### 12.2. 4.2.1 Artenbestand, ganzjährig geschützte Lebensstätten

Im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung wurden 11 Vogelarten festgestellt (Tabelle 2.3.1).

3 Arten zählen zum Brutvogelbestand des Gebietes. Die übrigen Arten sind als Nahrungsgäste einzustufen.

Alle einheimischen Vogelarten sind gemäß § 10 Bundesnaturschutzgesetz als europäische Vogelarten besonders geschützt.

Das festgestellte Brutvogelartenspektrum umfasst überwiegend Freibrüter (3 Arten), daneben auch Höhlen- und Nischenbrüter (Tabelle 2.3.1). Damit spiegelt das Artenspektrum sehr gut das vorhandene Angebot an Bruthabitaten wieder. Geeignete Brutplätze befinden sich vor allem im teils dichten Gehölzbestand am Ost- rand des ehemaligen Güterbahnhofs. Die Robinienbestände am Südrand des ehemaligen Sportplatzes (im geplanten Mischgebiet) bieten Möglichkeiten zum Nestbau. Hier wurden Brutplätze von Elster (*Pica pica*) und Ringeltaube (*Columba palumbus*) beobachtet.

Die Pappeln in der Mitte des Plangebietes weisen hingegen kaum Möglichkeiten für eine Nutzung als Brut- stätte auf, hier wurden auch keine Nistplätze festgestellt.

Bodenbrütende Arten wurden im Plangebiet nicht festgestellt. Vermutlich sind die Freiflächen des Plangebie- tes als Brutreviere ohne Bedeutung, da sie wegen der Katzen und Hunde aus dem Siedlungsgebiet für Bo- denbrüter nicht geeignet sind.

Der große Anteil an Höhlen- und Nischenbrütern im Plangebiet und das Fehlen geeigneter Nisthöhlen in den Bäumen legt den Schluss nahe, dass die betreffenden Arten überwiegend das reichliche Angebot an Nist- kästen und Nisthöhlen in den umliegenden Gärten und in den teils ruinösen Scheunenresten der ehemali- gen ländlichen Bebauung an der benachbarten Hauptstraße nutzen. So wurden Höhlenbrüter wie Blaumeise

(*Parus caeruleus*) und Gebäudebrüter wie der Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*) und Haussperling (*Passer domesticus*) im Plangebiet vorrangig als Futtergast beobachtet.

Aus methodischen Gründen und auf Grund der geringen Flächengröße des Plangebietes einschließlich dessen unmittelbarer Umgebung ist die Ermittlung der jeweiligen Bestandsdichten nicht sinnvoll.

Das Artenspektrum nachgewiesener Nahrungsgäste belegt, dass die Struktur- und Habitatvielfalt in der Umgebung des Plangebietes hoch ist und daher unterschiedliche Lebensraumsprüche erfüllt werden.

#### **12.2.4.2.2 Bedeutung des Plangebietes**

Das Plangebiet weist einen mäßigen Brutvogelbestand auf. Die Gehölzstrukturen im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs und der Baumbestand am Südrand des vorhandenen Sportplatzes bieten Freibrütern geeignete Nistplätze. Die hohe Besatz an Elstern dürfte sich negativ auf den Brutvogelbestand an Offenbrütern auswirken.

Nistplätze von bodenbrütenden Arten sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Spektrum an Nahrungsgästen zeigt, dass in der Umgebung des Plangebietes eine vielfältige Habitatstruktur vorhanden ist. Nicht nur enger an Siedlungsgebiete gebundene Arten sondern auch Bewohner strukturreicher Halboffenlandschaft sind unter den Nahrungsgästen zu finden.

#### **12.2.4.3 Reptilien**

---

##### **12.2.4.3.1 Artenbestand, ganzjährig geschützte Lebensstätten**

Der Bahndamm sowie der ehemalige Güterbahnhof mit seiner betonierten Fläche und angrenzendem aufgewachsenen Gehölzbestand bieten Zauneidechsen grundsätzlich einen geeigneten Lebensraum.

Zauneidechsen besiedeln Magerbiotop mit einem Wechsel aus offenen lockerbödigem Abschnitten und dicht bewachsenen Bereichen. Bevorzugt werden Südböschungen, Totholz und Steine dienen als Versteck. Zur Überwinterung werden frostfreie Erdlöcher oder Spalten genutzt.

Bei den Begehungen wurden die betreffenden Bereiche im Untersuchungsgebiet abgesucht, es konnte jedoch keine Bestand an Zauneidechsen festgestellt werden. Eine mögliche Ursache hierfür kann in der Vielzahl von freilaufenden Katzen liegen, die im Plangebiet vorhanden sind.

Auch andere Reptilien oder Amphibien wurden im Plangebiet nicht festgestellt.

##### **12.2.4.3.2 Bedeutung des Plangebietes**

In Bezug auf Lebensstätten von Reptilien ist das Untersuchungsgebiet nur von geringer Bedeutung. Zwar sind im Bereich des Gleiskörpers (Grobschotter) am Bahndamm geeignete Lebensräume vorhanden, wegen des Bestandes an freilaufenden Katzen im Siedlungsgebiet konnten sich hier bisher jedoch keine Reptilienpopulationen entwickeln.

#### **12.3. Ergebnis der Prüfung des Verdachtes auf Verstoß gegen §42 (1) BNatSchG, Ableitung der erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung**

---

Gemäß § 42 Abs. 1 BNatSchG ist es 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).*



Das rund 2,1 ha große Untersuchungsgebiet weist hinsichtlich der Vogelarten einen für Siedlungsgebiete mittleren Arten- und Individuenbestand auf. Hierbei handelt es sich um überwiegend weit verbreitete, derzeit nicht bestandsgefährdete Arten.

Der **Gehölzbestand im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofes** ist als Brutplatz für Freibrüter möglicherweise von Bedeutung. Da es sich um eine planfestgestellte Eisenbahnfläche handelt, für welche die Gemeinde keine Planungshoheit besitzt, muss diese Fläche aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgenommen werden. Von der geplanten Sportanlage ist der Gehölzbestand ca. 10m entfernt und durch einen Maschendrahtzaun getrennt, sodass die Realisierung und Nutzung der Sportanlage keine erheblicheren nachteiligen Auswirkungen auf den Gehölzbestand sowie die hier lebenden Vogelarten haben wird, als die vorhandenen siedlungsgebietstypischen Störungen.

Im **Baumbestand am Rand des Sportplatzes** (im geplanten Mischgebiet) wurden **je 2 Brutstätten von Elstern und Ringeltauben** festgestellt.

Die Beseitigung der betreffenden Gehölze während der Brutzeit würde zur Zerstörung der Nester einschließlich der Gelege und zur Beseitigung der Brutstätten führen und würde deshalb einen Verstoß gegen stellt §42 (1) BNatSchG darstellen. Ringeltauben wählen jährlich ihren Niststandort neu, sodass der Schutz der Fortpflanzungsstätte nach Beendigung der Brutperiode erlischt. Elstern nutzen i. d. R. ein System mehrerer i. d. R. jährlich abwechselnd genutzter Nester, sodass die Zerstörung eines Einzelnestes nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte führt.

Gemäß § 34 Bbg NatSchG ist es unzulässig,

1. *Bäume, Gebüsch oder Ufervegetation außerhalb des Waldes in der Zeit vom 15. März bis 15. September abzuschneiden, zu fällen, zu roden oder auf andere Weise zu beseitigen; dies gilt nicht für Formschnitte an Bäumen und Gebüsch,*

**Maßnahme:** Da die Brutsaison der Ringeltaube von Februar bis November und die der Elster von Januar bis September dauern kann, sind die betreffenden Bäume von Januar bis November vor Fällarbeiten oder Baumschnittarbeiten nach genutzten Nestern abzusuchen. Sollten genutzte Nester gefunden werden, hat die Fällung im genannten Zeitraum zu unterbleiben, bzw. sind die Nester auf benachbarte Bäume umzusetzen.

Als **Nahrungshabitat** wird das Untersuchungsgebiet durch weitere Vogelarten genutzt, die im umgebenden Siedlungsgebiet ihre Brut- und Ruheplätze haben.

Gleichzeitig ist das Untersuchungsgebiet Bestandteil der Jagdgebiete des großen Mausohrs. Es wurden jedoch keine Schlaf- oder Überwinterungsplätze von Fledermäusen im Untersuchungsgebiet festgestellt.

Da die Umgebung des Plangebietes jedoch reicher strukturiert ist als das Untersuchungsgebiet, ist es als Nahrungshabitat nur von untergeordneter Bedeutung.

Das mehrmalige Absuchen des Plangebietes hat keine Hinweise auf das Vorhandensein der Zauneidechse oder anderer Reptilien geliefert.

## II. Planungsvorgaben und fachbezogene Anforderungen

### II / 1. Raumordnung und Landesplanung

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg** teilte mit Schreiben vom 27.04.2009 zum Entwurf des Bebauungsplanes Folgendes mit:

*„zu der angezeigten Planungsabsicht teilen wir Ihnen gemäß Art. 12 des Landesplanungsvertrages in der Fassung vom 01.02.2008 (GVBl. I S. 42) die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mit.*

#### **Planungsabsicht**

*In dem ca. 2 ha großen Geltungsbereich sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des Bedarfes an Sportanlagen und in einem Mischgebiet zur baulichen Weiterentwicklung des Ortszentrums Schildow geschaffen werden.*

#### **Beurteilung der Planungsabsicht**

##### **Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht**

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

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235),
- der Verordnung über den gemeinsamen Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin (LEP eV) vom 02.03.1998 (GVBl. II S. 186),
- dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 (Inkrafttreten 15.05.2009) sowie

- dem Regionalplan I (ReP I) Prignitz-Oberhavel, Zentrale Orte / Gemeindefunktionen vom 04.03.1998 (AAZ, ABl. S. 342).

### **Bewertung**

**Die Planungsabsicht ist mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß LEP eV überwiegend der Raumkategorie „Siedlungsbereich“ zugeordnet. Siedlungstätigkeit entspricht hier der raumordnerisch angestrebten vorrangigen Siedlungsentwicklung innerhalb der Siedlungsbereiche (vgl. Grundsätze aus § 5 Abs. 1 und 2 LEPro 2007; Ziel 1.0.1 LEP eV; Grundsatz 2.1 (3) ReP I).

Die Verordnung über den LEP B-B vom 31.03.2009 ist beschlossen, aber noch nicht in Kraft. Die Festlegungskarte 1 zum LEP B-B enthält keine flächenbezogenen Festlegungen für das Plangebiet. Die Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnnutzungen zulässig sein sollen, ist in Nicht-Zentralen-Orten im Rahmen des Zieles 4.5 Abs. 1 Nr. 3 LEP B-B im Rahmen der Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption möglich. Der LEP B-B enthält keine Festlegungen, die der Planungsabsicht entgegenstehen.

Der LEP B-B wird am 15.05.2009 in Kraft treten. Nur bis dahin bleiben die Ziele und Grundsätze des LEP eV in Kraft. Die aktuelle Fassung des LEP B-B kann im Internet angesehen und heruntergeladen werden und zwar der Text unter

[http://ql.berlin-brandenburg.de/imperia/md/content/bb-gl/landesentwicklungsplanung/lepbb\\_text.pdf](http://ql.berlin-brandenburg.de/imperia/md/content/bb-gl/landesentwicklungsplanung/lepbb_text.pdf)

die Festlegungskarte 1 (Gesamtraum) unter

[http://ql.berlin-brandenburg.de/imperia/md/content/bb-gl/landesentwicklungsplanung/lepbb\\_festlegungskarte\\_1.pdf](http://ql.berlin-brandenburg.de/imperia/md/content/bb-gl/landesentwicklungsplanung/lepbb_festlegungskarte_1.pdf)

und die Festlegungskarte 2 (Städtische Kernbereiche) unter

[http://ql.berlin-brandenburg.de/imperia/md/content/bb-gl/landesentwicklungsplanung/lepbb\\_festlegungskarte\\_2.pdf](http://ql.berlin-brandenburg.de/imperia/md/content/bb-gl/landesentwicklungsplanung/lepbb_festlegungskarte_2.pdf).

## **II / 2. Regionalplanung**

Die **Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 31.03.2009 zum Entwurf des Bebauungsplanes Folgendes mit:

„wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 20.03.2009 (Posteingang: 23.03.2009) und möchten Ihnen hiermit die regionalplanerische Stellungnahme zu dem oben genannten Verfahren mitteilen.

Die Belange der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel basieren auf den folgenden Erfordernissen der Raumordnung:

- Satzung über den Regionalplan I (ReP I) Prignitz-Oberhavel Zentrale Orte/Gemeindefunktionen vom 04. März 1998 (im Amtlichen Anzeiger des Amtsblattes Nr. 14 vom 16.04.1998)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“ (ReP-Wind) vom 05. März 2003 (im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 36 vom 10.09.2003)
- Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung und Rohstoffsicherung“ (ReP-RW), Entwurf vom 14.10.2008.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 „Ortszentrum Schildow“ der Gemeinde Mühlenbecker Land (Stand: November 2008) ist mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar.

**Begründung:** Der Bebauungsplan hat die städtebauliche Entwicklung einer ca. 2 ha großen Teilfläche im Zentrum der Ortslage Schildow als Mischgebiet bzw. Fläche für Sportanlagen zum Inhalt. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von dreigeschossigen Straßen begleitenden Gebäuden geschaffen werden. Ferner sollen ein Schulsportplatz mit Leichtathletikanlagen, ein Ballspielplatz, eine 2-Felder-Mehrzweckhalle sowie ergänzende Infrastruktur errichtet werden.

Die Gemeinde Schildow ist seinerzeit als Selbstversorgerort eingestuft worden (vgl. Z 4.1 (2) ff. ReP I). Selbstversorgerorte haben die Aufgabe, zur Minimierung des Verkehrs eine wohnort- und arbeitsplatznahe Versorgung zu gewährleisten. Die Siedlungsentwicklung ist dabei auf eine qualitative Verbesserung des jeweiligen Ausstattungsniveaus und auf eine daran orientierte Eigenentwicklung des Ortes zu konzentrieren (qualifizierte Eigenentwicklung). Die Planung entspricht diesen regionalplanerischen Zielsetzungen. Im Übrigen werden durch die Planung im Sinn einer Ressourcen schonenden Siedlungsentwicklung Brachflächen bzw. untergenutzte Flächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt (vgl. G 2. I (3) ReP I).“

## II / 3. Flächennutzungsplan, Landschaftsplan, Anpassung des FNP nach §13a(2)2. BauGB

Gemäß §13a(2)2. BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Im Zusammenhang mit dem Aufstellungsbeschluss zum vorliegenden Bebauungsplan war zugleich beschlossen worden, das Verfahren nach §13a BauGB anzuwenden und den Flächennutzungsplan entsprechend anzupassen.

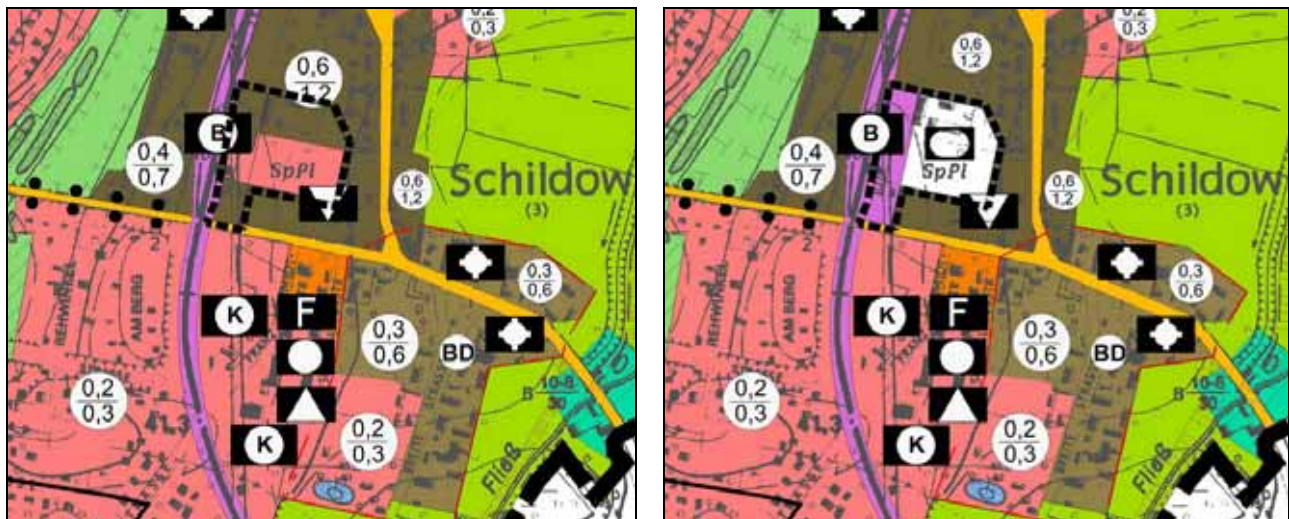
Der Flächennutzungsplan und der Landschaftsplan stellen das Plangebiet bisher als Mischgebiet und als allgemeines Wohngebiet dar. Zur Anpassung des FNP im Rahmen der hier vorliegenden Planung erfolgt die Darstellung des mittleren und nördlichen Teiles des Plangebietes als Fläche für Sportanlagen. Im südlichen Teil an der Bahnhofstraße bleibt die Darstellung als Mischgebiet erhalten.

Für den Bereich der Ladestraße, des Bahnhofsgebäudes und des ehemaligen Güterbahnhofs hatte im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung** mit Schreiben vom 28.04.2009 mitgeteilt,

*„dass ein Teil der geplanten Bebauungsfläche den planungsrechtlichen Status einer planfestgestellten Eisenbahnfläche besitzt. Es handelt sich dabei um das Flurstück 16/1. Eine jetzt beabsichtigte Überplanung dieser Flächen ist somit nicht zulässig. Die Planfeststellungsbehörde für diese Fläche ist das Landesamt für Bauen und Verkehr, Brandenburg, Lindenallee 51, 15366 Hoppegarten.“*





Im Ergebnis der Abwägung wurde deshalb die betreffende Fläche, die bahnhofstestgestellte Eisenbahnfläche ist und somit nicht der kommunalen Planungshoheit unterliegt, aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgenommen. Die betreffende Fläche wird im Zusammenhang mit der Anpassung des FNP redaktionell im FNP als Fläche für Bahnanlagen dargestellt, da sie einer andersartigen planerischen Darstellung gegenwärtig nicht zugänglich ist.

### Auszug aus dem Flächennutzungsplan des OT Schildow der Gemeinde Mühlenbecker Land bisher nach Anpassung





#### Legende

##### Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)



	Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
	Gemischte Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr.2 BauNVO)
	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

 maximale Grundflächenzahl  
maximale Geschossflächenzahl

##### Einrichtungen und Anlagen für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

	Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Flächen für Sport- und Spielanlagen

##### Verkehrsflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

	Trasse für schienengebundenen Verkehr
	Bahnhof

##### Sonstige Planzeichen

	Begrenzung des Änderungsbereiches
-------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------

## Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse unter Berücksichtigung der Grundzüge des FNP

Der Flächennutzungsplan und der Landschaftsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land, OT Schildow stellen im Plangebiet ein angestrebtes Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ 0,6 und einer GFZ 1,2 dar.

Im Mischgebiet an der Bahnhofstraße ist der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt. Die GRZ 0,6 wird gemäß Vorgabe des FNP hier festgesetzt.

Innerhalb der Flächen für Sportanlagen wird die Grundfläche baulicher Anlagen gemäß den Bedürfnissen der geplanten Nutzung festgesetzt. Sie bleibt somit hinter der Obergrenze gemäß FNP zurück.

Die im FNP angegebene **Geschossflächenzahl** lässt keinen unmittelbaren Rückschluss auf die angestrebte **Zahl der Vollgeschosse** zu.

Der Flächennutzungsplan war zudem in der Fassung 11 / 2002 in Kraft getreten, die vor dem 01.09.2003 datiert. Zu dieser Zeit galt eine Fassung der BbgBO, die eine andere als die heute geltende Vollgeschossregelung vorsah, die somit auch der im FNP angegebenen GFZ zugrunde zu legen ist. Nach der damaligen Vollgeschossregelung waren Dachgeschosse nur dann Vollgeschosse und somit auf die GFZ anzurechnen, wenn Sie über mindestens 2/3 ihrer Grundfläche eine Höhe von 2,30m hatte. Nach der seit dem 01.09.2003 geltenden BbgBO ist nun jedes Dachgeschoss, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, ein Vollgeschoss und somit auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen.

In die Ermittlung der Geschossfläche sind die Grundflächen aller Vollgeschosse einzubeziehen. Zu der im FNP angegebenen Geschossfläche käme also noch die Geschossfläche von Dachgeschossen hinzu, die nach heutiger Bauordnung ebenfalls Vollgeschosse sind.

Zur Festlegung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse wurde deshalb auch die Umgebungsbebauung mit herangezogen, die unter 1/3.2 dargestellt ist. Die maximal 3 Vollgeschosse im geplanten Mischgebiet entsprechen der Intention des Flächennutzungsplanes und tragen den Geschoszzahlen in der Umgebung Rechnung. Auf der Fläche für Sportanlagen sind maximal 2 Vollgeschosse ausreichend, um die geplanten Nutzungen realisieren zu können. Deshalb wurden hier als Obergrenze 2 Vollgeschosse festgesetzt.

Im Bebauungsplan wurde auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl verzichtet, da diese bei Festsetzung der GRZ und der Zahl der Vollgeschosse für die Bestimmung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung nicht erforderlich ist.

Die Festsetzung der ortsüblichen 3 Vollgeschosse, von denen das Dritte VG sich in einem Dachraum befindet, in Verbindung mit der aus dem FNP übernommenen GRZ 0,6 führt im festgesetzten Mischgebiet zu einer GFZ 1,8 und somit zu einer Überschreitung der Obergrenze der GFZ gemäß §17 BauNVO für ein Mischgebiet von GFZ 1,2.

Gemäß §17(2) BauNVO können die Obergrenzen des Absatzes 1 überschritten werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern, die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden, und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Diese Voraussetzungen sind aus nachfolgenden Gründen im vorliegenden Fall erfüllt.

Die BauNVO trifft selbst keine Regelung darüber, was ein Vollgeschoss ist, sie sagt lediglich aus, dass die GFZ aus allen Vollgeschossen zu ermitteln ist. Sofern nach Landesrecht ein Dachgeschoss ein Vollgeschoss ist, ist es auf die GFZ mit anzurechnen.

Im vorliegenden Fall erfolgt die Überschreitung der Obergrenze gemäß §17 BauNVO wegen der Anrechnung von Dachgeschossen auf die GFZ, da sie nach Landesrecht Vollgeschosse sind.

Im vorliegenden Bebauungsplan wurde das Mischgebiet festgesetzt, um eine Zentrumsbebauung im OT Schildow zu ermöglichen. Der Flächennutzungsplan stellt deshalb für die Fläche des Plangebietes die GRZ und GFZ entsprechend dem zulässigen Höchstmaß gemäß §17 BauNVO dar. Mit der hier vorliegenden Festsetzung eines großen Teiles des Plangebietes für die Errichtung eines Sportplatzes wird im Zentrumsbereich des OT Schildow ein großer Freiflächenanteil planungsrechtlich gesichert. Die GFZ beträgt im Plangebiet insgesamt durchschnittlich GFZ 0,7 (Fläche MI 0,4528ha, GFZ MI 3 mal 0,6, Fläche Sport 1,1428ha, GF Sport 2 mal 0,1537ha) und liegt hiermit erheblich unter den Vorgaben des FNP und unter der Obergrenze gemäß §17 BauNVO für das MI. Da die verbleibende Mischgebietsfläche nur eine geringe Größe hat und unmittelbar an die Sportplatzfläche grenzt, ist auch bei einer GRZ 0,6 und 3 Vollgeschossen eine übermäßige Bebauungsdichte nicht zu befürchten. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden deshalb wegen der Überschreitung der GFZ im MI nicht gefährdet.

*Wegen der zentralen innerörtlichen Lage der Fläche ist die Errichtung von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen zuzüglich eines Dachgeschosses, (das nach BbgBO ein weiteres Vollgeschoss ist), im Mischgebiet wünschenswert. Die GRZ 0,6 soll auch bei eventueller späterer Grundstücksteilung eine zentrumsgerechte Bebauung ermöglichen.*

*Auf Grund der Anforderungen der Stellplatzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land sowie wegen der Notwendigkeit der Einhaltung einer maximal zulässigen Bebauung einschließlich der Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen von GRZ 0,8 besteht eine Beschränkung für die Realisierung von Nutzungen mit hohem Stellplatzbedarf. Unter Berücksichtigung der geringen Größe des Mischgebietes beschränkt sich hierdurch zugleich das mögliche Verkehrsaufkommen aus dem Gebiet. Erhebliche Verkehrsbeeinträchtigungen können sich demnach hieraus nicht ergeben.*

### **Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bei Anpassung des FNP gemäß §13a (2)2 BauGB**

Der FNP stellt darüber hinaus im Plangebiet mit einem Symbol geplante Gebäude und Einrichtungen für kulturelle Zwecke dar. Im festzusetzenden Mischgebiet sind diese allgemein zulässig. Für die Fläche für Sportanlagen wird durch textliche Festsetzungen bestimmt, dass auch eine außerschulische Nutzung der Gebäude, Freiflächen und Sportanlagen zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken zulässig sein soll. Somit wird die Vorgabe des FNP in der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt. Das Symbol wird in der Darstellung des FNP im Plangebiet erhalten.

*Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst nur eine sehr kleine Teilfläche des im Zentrum des OT Schildow dargestellten Mischgebietes. Unter Punkt 3.2 der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan ist die Bebauung in der Umgebung des Untersuchungsgebietes dargestellt. Aus der Darstellung geht hervor, dass in der Umgebung des Plangebietes bereits umfangreiche Zentrumsfunktionen, insbesondere Einzelhandel, Dienstleistungen, soziale Einrichtungen (Kita, Seniorentreff), Kultur (Bürgersaal), Bildung (Schule), Gemeinbedarf (Feuerwehr) vorhanden sind. Im Verhältnis zur Einwohnerzahl ist die Konzentration von Zentrumsfunktionen innerhalb des im FNP dargestellten Mischgebietes im OT Schildow erheblich. Insofern ist diese Intention des FNP bereits ohne Nutzung der Fläche des Plangebietes weitgehend erfüllt.*

*Die geplante Sportanlage mit der Zulässigkeit der Mitnutzung durch sonstige Bildungs-, soziale, kulturelle und sportliche Zwecke trägt der Planintention des FNP zur Schaffung eines belebten Ortszentrums ebenso Rechnung wie das festgesetzte Mischgebiet. Die bisherige Darstellung einer Teilfläche des Plangebietes als WA, wie sie der bisherige FNP enthält, hätte dem hingegen weniger entsprochen.*

*Die geplante Sportanlage dient vorrangig dem Schulsport der Europaschule und soll im Rahmen der Immissionsschutzrechtlichen Möglichkeiten durch den Vereinssport und weitere Nutzungen mitgenutzt werden. Sie kommt somit der Deckung des dringendsten Bedarfes im OT Schildow zu Gute.*

*Die Entwicklung einer zentralen Sportanlage für die Gemeinde Mühlenbecker Land war an dieser Stelle zu keiner Zeit geplant, sie wäre bereits aus Gründen des Immissionsschutzes sowie wegen des begrenzten Platzangebotes nicht möglich. Insofern stünde die vorliegende Planung auch der Planintention des FNP nicht entgegen, im OT Mühlenbeck eine gemeinsame Sportanlage für den Vereinssport zu entwickeln. Für die Kinder der Europaschule käme eine Sportanlage im OT Mühlenbeck jedoch bereits wegen der zu großen Entfernung nicht für den Schulsport in Betracht.*

*Die auf den Schulsport und den OT Schildow ausgerichtete Bedeutung der Sportanlage aber auch die angestrebte Verknüpfung mit weiteren zentrumsbelebenden Nutzungen werden in der Abwägung und in der Planbegründung mehrfach klargestellt.*

*Wenn der Grund für die Darstellung von Baugebieten im FNP die homogene Struktur der Siedlungsgebiete war, so trifft dies für das Plangebiet nicht zu. Wie in der Begründung ausführlich dargelegt wurde, ist im Plangebiet keine homogene Siedlungsstruktur vorhanden. Das Plangebiet weist insofern eine untypische Situation auf und die Anpassung des FNP im Plangebiet berührt den Grundsatz der Baugebietsdarstellungen im übrigen Geltungsbereich des FNP nicht.*

*Als alleinige Grundstückseigentümerin des Plangebietes hat die Gemeinde auch dann erheblichen Einfluss darauf, was im Plangebiet gebaut wird, wenn sie im Bebauungsplan auf detaillierte Festsetzungen verzichtet. Unter Berücksichtigung des wenig streng geprägten Charakters der Umgebungsbebauung wären sehr*

*restriktive Festsetzungen im Plangebiet unangemessen. Deshalb beschränkt sich der Bebauungsplan auf die städtebaulich erforderlichen Festsetzungen und belässt im Übrigen einen möglichst großen Spielraum für die zukünftige kommunale Entwicklung auf den gemeindeeigenen Flächen im Plangebiet.*

*Aus den genannten Gründen, die sich bereits aus der Abwägung und Planbegründung ergeben, wird auch bei Anpassung des FNP an den vorliegenden Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt.*

*Der Standort für die im Plangebiet vorgesehene Sportanlage wurde aus folgendem Grund gewählt: Für den Schulsport kommt nur eine Sportanlage in Betracht, die so dicht an der Europaschule liegt, dass sie für die Kinder fußläufig in den Unterrichtspausen erreicht werden kann. Ein geeigneter und verfügbarer alternativer Standort, der diese Voraussetzungen erfüllt, ist im Umfeld der Europaschule nicht vorhanden. Dies ist Ergebnis einer Standortuntersuchung vom September 2007 (17 Standorte wurden untersucht).*

*Da auch für den Vereinssport ein erheblicher Mangel an Sportanlagen besteht und die Gemeinde ihre kommunalen Mittel wirtschaftlich zu verwenden hat, ist die Mitnutzung der Sportanlagen für den Vereinssport geboten, soweit die immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen sowie die Größe des Sportfeldes dies zulassen. Insbesondere für die Kinder, die hier zur Schule gehen, ist die Betreuung in einem Sportverein in Schulinähe am Nachmittag wichtig. Da der OT Schildow der einwohnerstärkste OT der Gemeinde ist, profitieren auch die übrigen Altersgruppen einschließlich der Senioren von einer zentral gelegenen Sportanlage in diesem OT.*

#### **II / 4. Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht**

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Landschafts- oder Naturschutzgebiet, Nationalpark oder Biosphärenreservat**. Im Plangebiet sind keine **Naturdenkmale, geschützten Landschaftsbestandteile** oder **geschützten Biotope** nach BbgNatschG oder BNatSchG vorhanden.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines **Vogelschutzgebietes** oder eines Schutzgebietes nach der **Floren-Faunen-Habitat-Richtlinie**.

Es grenzt auch nicht an eines der genannten Schutzgebiete an.

Das Plangebiet liegt, ebenso wie die gesamte bebauten Ortslage des OT Schildow, im **Naturpark „Barnim“** (Erklärung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung Brandenburg vom 24.09.1998). Das geplante Vorhaben steht wegen der Nutzung einer Fläche innerhalb der bebauten Ortslage den Schutz- und Entwicklungszielen des Naturparkes Barnim nicht entgegen.

Das **Landesumweltamt Brandenburg, Regionalabteilung West, TR 2 – Neuruppin RW 4** teilte mit Schreiben vom 24.04.2009 zum Entwurf des Bebauungsplanes die Belange der **Naturschutz – RW 7** wie folgt mit:

*„Das von mir beteiligte Referat GR 1 Naturpark Barnim macht keine Belange aus Sicht des Naturparks geltend.*

*Mit Erlassen des Ministerium für ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz wurde geregelt, dass LUA, RW 7 im TÖB-Verfahren gegenüber dem Planaufsteller für den Bereich Natura 2000 und im Hinblick auf geplante, einstweilig sichergestellte, im Verfahren gem. §28 BbgNatSchG befindliche sowie festgesetzte Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete, für die das MLUV zuständig ist, Stellung nimmt.*

*Im Ergebnis der Prüfung ist festzustellen, dass keines dieser Gebiete von der vorliegenden Planung betroffen ist.“*

## II / 5. Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege

Im Untersuchungsgebiet des Bebauungsplanes befand sich das Bahnhofsgebäude Schildow, das ein **Baudenkmal** ist. Das Gebäude wird heute als Wohnhaus genutzt.

Das **Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Denkmalpflege** hatte hierzu mit Schreiben vom 27.04.2009 wie folgt Stellung genommen:

*1. Folgende Belange sind in der Planung zu berücksichtigen:*

*Im Planungsgebiet befindet sich das nachstehende eingetragene Denkmal:*

*Schildow, Bahnhofstraße 4, Bahnhof Schildow, bestehend aus Bahnhofempfangsgebäude mit Dienstraum und Güterboden.*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde um die Fläche verkleinert, die eine gewidmete Bahnfläche ist und für welche die Gemeinde deshalb keine Planungshoheit besitzt. Somit befindet sich das ehemalige Bahnhofsgebäude nun außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Da die gemäß Bebauungsplan vorgesehene Bebauung in Nachbarschaft des Bahnhofs nicht über das bisher nach §34 BauGB zulässige Bebauungsmaß hinausgeht, ergeben sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes keine nachteiligen Auswirkungen auf das denkmalgeschützte benachbarte Bahnhofsgebäude. Weitere Baudenkmale sind im Plangebiet nicht erfasst oder bekannt.

Im Bereich des Plangebietes sind bisher keine **Bodendenkmale** bekannt.

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt, sind folgende Festlegungen des "Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg" (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) einzuhalten:

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Bohlen, Tonscherben, Metallgegenstände, Münzen, Knochen o.ä., entdeckt werden, so ist dieses unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum (Außenstelle Gebietsreferat Prignitz-Havelland, Forstweg 1, Haus 4, 14656 Brieselang, Tel. 033232/36940 oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oberhavel, Tel. 03301/601356 anzuzeigen. (BbgDSchG)

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. Funde sind unter den entsprechenden Voraussetzungen gemäß BbgDSchG ablieferungspflichtig.

## II / 6. Immissionsschutz

### II / 6.1 Immissionsrichtwerte

Entsprechend der DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau - ergeben sich als Orientierungswert für die Beurteilungspegel folgende maximale Lärmbelastungen:

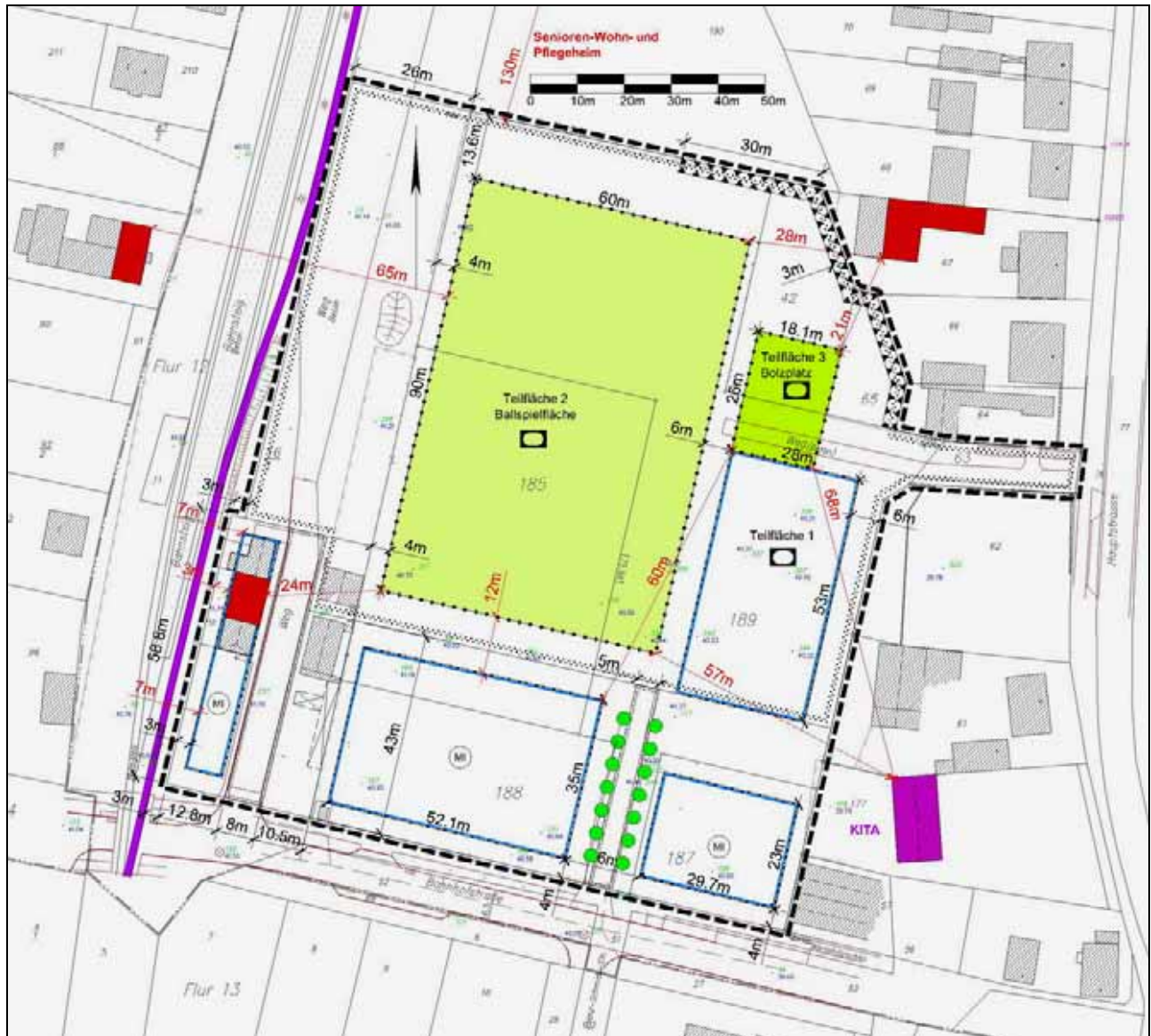
Mischgebiet: (im Plangebiet und umgebend)	60 dB am Tag 50 - 45 dB in der Nacht
allgemeines Wohngebiet (westlich der Bahnstrecke)	55 dB am Tag 50 - 45 dB in der Nacht

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.

Gemäß §15 BauNVO ist im Einzelfall unter anderem zu prüfen, ob einem Vorhaben gebietsuntypische Belastungen entgegenstehen. Erforderlichenfalls sind entsprechende Auflagen zum Schallschutz im Rahmen der Baugenehmigung zu erteilen.

## II / 6.2 Schutz sensibler Nutzungen vor den Immissionen der geplanten Sportanlage einschließlich Bolzplatz

### II / 6.2.1 Immissionsorte



Östlich des Untersuchungsgebietes befinden sich an der Hauptstraße in einem Mischgebiet Wohnnutzung und eine Kita, deren Grundstücke bis an das Plangebiet heranreichen.

Westlich des Untersuchungsgebietes auf der gegenüberliegenden Seite der Heidekrautbahn sind in einem allgemeinen Wohngebiet ebenfalls Wohnnutzungen vorhanden.

Nördlich des Untersuchungsgebietes ist in einem Abstand von ca.130m die Errichtung eines Senioren-Wohn- und Pflegeheimes geplant.

Südlich des Untersuchungsgebietes schließt sich die Bahnhofstraße an, auf deren Südseite sich Einzelhandelseinrichtungen und Gemeinbedarfseinrichtungen befinden.

Bei der vorliegenden Planung sind folgende Lärmimmissionen bzw. -emissionen zu berücksichtigen:

äußere Lärmquellen: Verkehrslärm der Bahnhofstraße und der Heidekrautbahn, der auf das Plangebiet einwirkt

innere Lärmquellen: Lärm der geplanten Nutzungen, insbesondere der ungedeckten Sportanlagen einschließlich Bolzplatz, der auf die stöempfindlichen Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes sowie im Plangebiet selbst einwirkt.



## II./ 6.2.2 Immissionsschutzrechtliche Anforderungen an die geplanten Sportanlagen

Sportanlagen unterliegen den Bestimmungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. Durchführungsverordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz - 18. BImSchV).

Gemäß §2 der 18. BImSchV sind Sportanlagen so zu errichten und zu betreiben, dass die darin festgelegten Immissionswerte der Geräusche für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden nicht überschritten werden.

Die in den Absätzen 2-4 dieser Verordnung festgelegten Immissionsrichtwerte sind bei bebauten Flächen (Wohnung; Krankenhaus; o. ä. schutzbedürftige Einrichtungen) 0,5m vor der Mitte des vom Geräusch am stärksten betroffenen Fensters einzuhalten (sh. Anhang zur 18. BImSchV).

**Die Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Sportanlagen-Lärmschutzverordnung BImSchV 18** mit Geltung ab 26.10.1991 trifft im Einzelnen folgende Festlegungen:

### § 1 Anwendungsbereich

(1) Diese Verordnung gilt für die Errichtung, die Beschaffenheit und den Betrieb von Sportanlagen, soweit sie zum Zwecke der Sportausübung betrieben werden und einer Genehmigung nach § 4 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nicht bedürfen.

(2) Sportanlagen sind ortsfeste Einrichtungen im Sinne des § 3 Abs. 5 Nr. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die zur Sportausübung bestimmt sind.

(3) Zur Sportanlage zählen auch Einrichtungen, die mit der Sportanlage in einem engen räumlichen und betrieblichen Zusammenhang stehen. Zur Nutzungsdauer der Sportanlage gehören auch die Zeiten des An- und Abfahrverkehrs sowie des Zu- und Abgangs.

### § 2 Immissionsrichtwerte

(1) Sportanlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass die in den Absätzen 2 bis 4 genannten Immissionsrichtwerte unter Einrechnung der Geräuschimmissionen anderer Sportanlagen nicht überschritten werden.

(2) Die Immissionsrichtwerte betragen für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden

1. in Gewerbegebieten

tags außerhalb der Ruhezeiten	65 dB(A),
tags innerhalb der Ruhezeiten	60 dB(A),
nachts	50 dB(A),

2. in Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten

tags außerhalb der Ruhezeiten	60 dB(A),
tags innerhalb der Ruhezeiten	55 dB(A),
nachts	45 dB(A),

3. in allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten

tags außerhalb der Ruhezeiten	55 dB(A),
tags innerhalb der Ruhezeiten	50 dB(A),
nachts	40 dB(A),

4. in reinen Wohngebieten

tags außerhalb der Ruhezeiten	50 dB(A),
tags innerhalb der Ruhezeiten	45 dB(A),
nachts	35 dB(A),

5. in Kurgebieten, für Krankenhäuser und Pflegeanstalten

tags außerhalb der Ruhezeiten	45 dB(A),
tags innerhalb der Ruhezeiten	45 dB(A),
nachts	35 dB(A).

(3) Werden bei Geräuschübertragung innerhalb von Gebäuden in Aufenthaltsräumen von Wohnungen, die baulich aber nicht betrieblich mit der Sportanlage verbunden sind, von der Sportanlage verursachte Geräuschimmissionen mit einem Beurteilungspegel von mehr als 35 dB(A) tags oder 25 dB(A) nachts festgestellt, hat der Betreiber der Sportanlage Maßnahmen zu treffen, welche die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte sicherstellen; dies gilt unabhängig von der Lage der Wohnung in einem der in Absatz 2 genannten Gebiete.

(4) Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen die Immissionsrichtwerte nach Absatz 2 tags um nicht mehr als 30 dB(A) sowie nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten; ferner sollen einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen die Immissionsrichtwerte nach Absatz 3 um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten.

(5) Die Immissionsrichtwerte beziehen sich auf folgende Zeiten:

- |               |                         |                      |
|---------------|-------------------------|----------------------|
| 1. tags       | an Werktagen            | 6.00 bis 22.00 Uhr,  |
|               | an Sonn- und Feiertagen | 7.00 bis 22.00 Uhr,  |
| 2. nachts     | an Werktagen            | 0.00 bis 6.00 Uhr,   |
|               | und                     | 22.00 bis 24.00 Uhr  |
|               | an Sonn- und Feiertagen | 0.00 bis 7.00 Uhr,   |
|               | und                     | 22.00 bis 24.00 Uhr, |
| 3. Ruhezeiten | Werktagen               | 6.00 bis 8.00 Uhr    |
|               | und                     | 20.00 bis 22.00 Uhr, |
|               | an Sonn- und Feiertagen | 7.00 bis 9.00 Uhr,   |
|               |                         | 13.00 bis 15.00 Uhr  |
|               | und                     | 20.00 bis 22.00 Uhr. |

Die Ruhezeit von 13.00 bis 15.00 Uhr an Sonn- und Feiertagen ist nur zu berücksichtigen, wenn die Nutzungsdauer der Sportanlage oder der Sportanlagen an Sonn- und Feiertagen in der Zeit von 9.00 bis 20.00 Uhr 4 Stunden oder mehr beträgt.

(6) Die Art der in Absatz 2 bezeichneten Gebiete und Anlagen ergibt sich aus den Festsetzungen in den Bebauungsplänen. Sonstige in Bebauungsplänen festgesetzte Flächen für Gebiete und Anlagen sowie Gebiete und Anlagen, für die keine Festsetzungen bestehen, sind nach Absatz 2 entsprechend der Schutzbedürftigkeit zu beurteilen. Weicht die tatsächliche bauliche Nutzung im Einwirkungsbereich der Anlage erheblich von der im Bebauungsplan festgesetzten baulichen Nutzung ab, ist von der tatsächlichen baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der vorgesehenen baulichen Entwicklung des Gebietes auszugehen.

(7) Die von der Sportanlage oder den Sportanlagen verursachten Geräuschimmissionen sind nach dem Anhang zu dieser Verordnung zu ermitteln und zu beurteilen.

### § 3 Maßnahmen

Zur Erfüllung der Pflichten nach § 2 Abs. 1 hat der Betreiber insbesondere

1. an Lautsprecheranlagen und ähnlichen Einrichtungen technische Maßnahmen, wie dezentrale Aufstellung von Lautsprechern und Einbau von Schallpegelbegrenzern, zu treffen,
2. technische und bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie die Verwendung lärmgeminderter oder lärmindernder Ballfangzäune, Bodenbeläge, Schallschutzwände und -wälle, zu treffen,
3. Vorkehrungen zu treffen, dass Zuschauer keine übermäßig lärmerzeugenden Instrumente wie pyrotechnische Gegenstände oder druckgasbetriebene Lärmfanfaren verwenden, und
4. An- und Abfahrtswege und Parkplätze durch Maßnahmen betrieblicher und organisatorischer Art so zu gestalten, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

**Bolzplätze** sind Ballspielplätze, die zur öffentlichen Nutzung zur Verfügung stehen. Von Ballspielplätzen können besondere Störwirkungen ausgehen. Eine Beurteilungsgrundlage für Bolzplätze bietet die **Freizeitlärmrichtlinie**. Der geplante Bolzplatz soll sowohl im Rahmen des Schulsports genutzt werden, als auch dem Vereinssport und der öffentlichen Nutzung zur Verfügung stehen.

#### II./ 6.2.3 Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes bei der geplanten Sportanlage

Innerhalb der zulässigen Nutzungen des Sportplatzes verursachen die Nutzungen durch Ballspiele die größten Immissionen durch Lärm. Die Ballspielflächen sollen in den Nacht- und Ruhezeiten gemäß 18. BImSchV verschlossen und nicht genutzt werden. Daraus ergibt sich eine Nutzungszeit der Freiflächen der Sportanlage wie folgt:

	an Werktagen	8.00 bis 20.00 Uhr
	an Sonn- und Feiertagen	9.00 bis 13.00 Uhr,
		15.00 bis 20.00 Uhr

Hieraus folgt, dass durch die Beschränkung der Nutzungszeiten für die lärmintensiven Sportfreiflächen einschließlich des Bolzplatzes erhebliche Lärmbelastungen in den Nacht- und Ruhezeiten vermieden werden. In wieweit die Realisierung der Lärmschutzwand in Bezug auf das tatsächlich beantragte Bauvorhaben erforderlich sein wird, kann abschließend erst im Baugenehmigungsverfahren geklärt werden. Ein entsprechender Bauantrag wird gegenwärtig erarbeitet. Da der Bebauungsplan auch für spätere eventuelle Nutzungsänderungen und -ergänzungen gelten soll, bleibt die Fläche für die Lärmschutzwand auch dann als Festsetzung erhalten, wenn sie im Moment nicht benötigt wird. Nutzungen (bzw. Nutzungszeiten), die eine höhere Lärmschutzwand erfordern würden, können im Plangebiet nicht realisiert werden. (Dem stünden auch die übrigen umgebenden störimpfindlichen Nutzungen entgegen.)

Da das Planungsziel für die Sportanlage vorrangig in der Absicherung des Schulsportes bestand und die geplante Sportanlage erst in zweiter Linie auch der Mitnutzung durch den Vereinssport im Rahmen der Immissionschutzrechtlichen Möglichkeiten dienen sollte, entspricht dies der Planintention.

Dennoch kann es außerhalb der Ruhezeiten zu Lärmbelastungen und zur Überschreitung der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV kommen.

Im südöstlichen Teil der Sportanlage ist angrenzend an das Mischgebiet, in dem sich hier neben Wohnnutzungen auch eine Kita befindet, der Standort der Sporthalle vorgesehen. Die Ballspielplätze bzw. Spielfelder haben einen Abstand von mind. 57m zur nächstgelegenen Bebauung mit sensibler Nutzung in diesem Teil des angrenzenden Mischgebietes, sodass auch in der ersten Realisierungsphasen, in der die Sporthalle noch nicht realisiert werden wird, durch einen entsprechenden Abstand ein angemessener Schallschutz gegeben ist.

Der nordöstlich des Plangebietes gelegene Teil des Mischgebietes ist am stärksten durch mögliche Immissionen auf Grund der Nutzung der Spielfelder und des Bolzplatzes betroffen. Der Abstand zur nächstgelegenen möglichen Wohnnutzung beträgt hier nur 21m. Deshalb wird entlang der nordöstlichen Grenze der Fläche für Sportanlagen eine Fläche für eine Schallschutzwand im Bebauungsplan festgesetzt. Sollten die tatsächlich geplanten Nutzungen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte die Realisierung aktiver Schallschutzmaßnahmen erfordern, so ist die Schallschutzwand hier zu realisieren.

Durch die Festsetzung der Flächen für die Spielfeld- bzw. Bolzplatzflächen im Bebauungsplan wird gewährleistet, dass ein ausreichender Abstand zu den Wohnnutzungen im allgemeinen Wohngebiet westlich der Bahntrasse der Heidekrautbahn eingehalten wird (mind. 65m) und sich hier voraussichtlich keine passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich machen.

Das Mischgebiet, das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes an der Bahnhofstraße festgesetzt wird, grenzt ebenfalls direkt an die Fläche des Sportplatzes. Das festgesetzte Baufeld ist vom festgesetzten Ballspielfeld nur 12m entfernt. Der Bolzplatz hat hierzu eine Entfernung von 60m. Da der Bolzplatz (der wie der übrige Sportplatz nur außerhalb der Nacht- und Ruhezeiten genutzt wird) auch öffentlich nutzbar sein soll, hat er ein höheres Störpotenzial als die Fläche der Ballspielfelder, die durch den Schulsport und Vereinssport genutzt werden sollen. Auf Letzteren besteht eine größere soziale Kontrolle. Zudem verteilen sich die Spieler auf den größeren Spielfeldflächen und mindern so die Wirkung möglicher Lärmbelastungen für die Umgebung. In den Tagstunden kann es im Mischgebiet innerhalb des Plangebietes zu Lärmbelastungen durch die Nutzung des Sportplatzes kommen. Sportlichen Zwecken dienende Anlagen sind im Mischgebiet gemäß §6 BauGB allgemein zulässig. Deshalb ist davon auszugehen, dass die Realisierung solcher Anlagen auch neben einem Mischgebiet grundsätzlich mit den Belangen des Immissionsschutzes vereinbar ist. Bei der Planung der konkreten Bebauung im Mischgebiet soll die Nachbarschaft des Sportplatzes angemessen berücksichtigt werden. §15 BauNVO ist zu beachten.

Im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren für die Sportplatzanlage sind die Anforderungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. Durchführungsverordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz - 18. BImSchV) zu beachten, deren wesentliche relevante Inhalte vorstehend aufgeführt sind.

Das **Landesumweltamt Brandenburg, Regionalabteilung West, TR 2 – Neuruppin RW 4** teilte mit Schreiben vom 24.04.2009 zum Entwurf des Bebauungsplanes die Belange des **Immissionsschutzes- RW 4** wie folgt mit:

*„Zu den geplanten Sportanlagen im Vorhabengebiet bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken.“*

## **II / 6.3 Verkehrslärm**

---

### **II / 6.3.1 Straßenverkehr**

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Bahnhofstraße, die eine Kreisstraße ist.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass wegen des Verkehrslärmes der Kreisstraßen die schalltechnischen Orientierungswerte für ein Mischgebiet im Plangebiet am Tag und in der Nacht überschritten werden. Gemäß §15 BauNVO ist im Einzelfall unter anderem zu prüfen, ob einem Vorhaben gebietsuntypische Belastungen entgegenstehen. Erforderlichenfalls sind entsprechende Auflagen zum Schallschutz im Rahmen der Baugenehmigung zu erteilen.

Das **Landesumweltamt Brandenburg, Regionalabteilung West, TR 2 – Neuruppin RW 4** teilte mit Schreiben vom 24.04.2009 zum Entwurf des Bebauungsplanes die Belange des **Immissionsschutzes- RW**

#### 4 wie folgt mit:

*„Da die Straße nachts die einzige Lärmquelle ist, sollte die Ausrichtung der Aufenthaltsräume, die hauptsächlich dem Schlafen dienen, in die Festsetzungen übernommen werden. Folgender Wortlaut wird vorgeschlagen:*

*Aufenthaltsräume die hauptsächlich dem Schlafen dienen (dazu gehören auch Kinderzimmer), sollten auf der von der Bahnhofstraße abgewandten Seite angeordnet werden oder zumindest eine Lüftungsmöglichkeit dorthin besitzen. Falls dies nicht möglich ist, ist eine schalldämmende Lüftungseinrichtung – z.B. Schalldämmlüfter – vorzusehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).“*

Der Hinweis wird durch die Ergänzung folgender Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB berücksichtigt:

„Aufenthaltsräume, die dem Wohnen oder wohnartigen Nutzungen dienen und die nur eine Lüftungsmöglichkeit in Richtung Bahnhofstraße besitzen, sind mit einer schalldämmten Lüftungsmöglichkeit auszustatten.“

Die Festsetzung wurde gegenüber dem Vorschlag etwas verkürzt und präzisiert, erfüllt jedoch den gleichen Zweck. Da die Gemeinde selbst Grundstückseigentümerin der im Plangebiet verbliebenen Mischgebietsfläche ist, ist eine nochmalige Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit zu dieser Ergänzung der Festsetzungen entbehrlich. Weitere Behörden sind von der Ergänzung dieser Festsetzung ebenfalls nicht betroffen.

#### II / 6.3.2 Bahnverkehr

Das Plangebiet grenzt im Westen unmittelbar an die planfestgestellte Eisenbahnverkehrsfläche der „Heidekrautbahn“. Hierbei handelt es sich um eine eingleisige Hauptstrecke. Der Bahnbetrieb wurde auf dieser Strecke im Mai 1901 eröffnet. Betreiber der Strecke ist heute die NEB Niederbarnimer Eisenbahn-Aktiengesellschaft. Gegenwärtig wird die Strecke nur geringfügig befahren, die Nutzung der vorhandenen Bahnstrecke kann jedoch ohne weiteres Planverfahren durch jedes hierfür zugelassene Bahnunternehmen erfolgen. (zur Berücksichtigung der weiteren Belange der NEB sh. unter I. / 10.)

Der Betrieb der Bahnlinie kann zu Lärm, Staub und Erschütterungen führen. Die an die vorhandene Bahnlinie heranrückenden stöempfindlichen Nutzungen sind so herzustellen, dass gesunde Wohn- und Lebensbedingungen gewährleistet sind. Hierfür sind durch den Veranlasser erforderlichenfalls auch die erforderlichen Schutzvorkehrungen zu treffen.

Nach Auskunft der NEB käme auf der vorhandenen Bahnstrecke zum Beispiel folgende Nutzung in Betracht: Befahren der Strecke im Ein-Stunden-Takt mit dem Triebwagen „Talent“ in beiden Richtungen, d.h. ca. 1 vorbeifahrender Zug je 30 Minuten.

Verursachter Lärm: 73 dB, gemessen in einem Abstand von 25 m von der Gleismitte in einer Höhe von 3,5m (+0,2m) über der Schienenkante.

Auch eine andere oder intensivere Nutzung der vorhandenen eingleisigen Bahnstrecke wäre zukünftig möglich. (sh. auch unter I./10.)

Im Ergebnis der Abwägung wurde die Fläche, der Ladestraße, des Bahnhofsgebäudes sowie des Güterbahnhofs, die bahnhofsfestgestellte Eisenbahnfläche ist und somit nicht der kommunalen Planungshoheit unterliegt, aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgenommen. Der Abstand des geplanten Mischgebietes an der Bahnhofstraße zu den Gleisanlagen beträgt deshalb nun ca. 30m.

Zwischen den Gleisanlagen und dem Plangebiet befindet sich das frühere Bahnhofsgebäude, das heute teilweise als Wohnhaus dient und unter Denkmalschutz steht. Es wird davon ausgegangen, dass im geplanten Mischgebiet die Orientierungswerte für ein Mischgebiet durch den Verkehrslärm der Heidekrautbahn nicht erheblich überschritten werden und eine erhebliche Verkehrslärmbeeinträchtigung der Nutzung der geplanten Sportanlage durch die Heidekrautbahn nicht zu befürchten ist.

#### II / 6.4 Hinweis zur Heizung

Gem. §8(3) LImSchG ist der Neuanschluss elektrischer Direktheizungen zur Erzeugung von Raumwärme mit mehr als 10% des Gesamtwärmebedarfes und mehr als zwei kW Leistung für jede Wohnungs- bzw. Betriebseinheit unzulässig.

## II / 7. Bisher geltendes Recht

Für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes war 1993 der Bebauungsplan Nr. 5 „Dorfzentrum Schildow“ in Kraft getreten. 2005 wurde dieser Bebauungsplan wieder aufgehoben, da er nicht vollzogen werden konnte. Eine verbindliche Bauleitplanung oder andere rechtskräftige Satzungen nach dem BauGB bestehen für das Plangebiet zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses hier vorliegenden Bebauungsplanes nicht.

Für den Ortsteil Schildow besteht ein wirksamer Flächennutzungsplan, der im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes entsprechend angepasst wird. (sh. hierzu unter II.3.)

Für das gesamte Gemeindegebiet bestehen eine Stellplatzsatzung sowie eine Gehölzschutzsatzung, die auch für das Plangebiet vor- und nach Aufstellung dieses Bebauungsplanes gelten.

## III. Planungskonzept - Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

### III. / 1. Erläuterung des Planungskonzeptes

Der vorliegende Bebauungsplan hat das Ziel, möglichst zügig die Herstellung der dringend benötigten Sportanlagen für das Sportangebot der Ganztagschule sowie für die Mitnutzung durch den Vereinssport und die Öffentlichkeit (Bolzplatz) zu ermöglichen. Hierfür sollen vorrangig die kommunalen Flächen genutzt werden. Bei der Realisierung der Sportanlagen soll jedoch die Möglichkeit der baulichen Entwicklung und städtebaulichen Gestaltung des Ortszentrums an der Bahnhofstraße offen gehalten werden.

Zugleich sind bei der Anordnung der geplanten Nutzungen die Belange des Immissionsschutzes sowie eine ausreichende Erschließung zu berücksichtigen.

Entsprechend den Vorgaben der „Arbeitsgruppe Zentrum“, wird an der Bahnhofstraße ein Mischgebiet festgesetzt, das eine spätere städtebauliche Gestaltung dieser in kommunalem Besitz befindlichen Fläche ermöglicht. Auf den rückwärtigen Grundstücksteilen werden die Sportanlagen angeordnet.

Die Fläche für die Sporthalle wird angrenzend an die Mischgebietenutzungen (incl. Wohnen) und die Kita-Fläche an der Hauptstraße festgesetzt, um durch den Baukörper eine zusätzliche Lärmabschirmung gegenüber dem Sportplatz zu erreichen. Die Fläche für den Hallenbau reicht bis an das geplante Mischgebiet im Süden des Plangebietes, um hier die Verbindung zu gastronomischer Nutzung mit Freisitz zu ermöglichen. So kann die Sporthalle, die gemäß Festsetzung auch zu außerschulischen Zwecken genutzt werden darf, in das Ortszentrum hineinwirken und dieses beleben.

Nördlich der Zufahrt der Sportanlage zur Hauptstraße soll die Mischgebietenbebauung an der Hauptstraße erforderlichenfalls durch eine Lärmschutzwand geschützt werden, denn hier ist die Fläche für einen Ballspielplatz (Bolzplatz) vorgesehen, der sowohl durch die Schule und Vereine als auch durch die Öffentlichkeit genutzt werden soll. Dieser Ballspielplatz soll jedoch - ebenso wie der übrige Sportplatz - in den Ruhezeiten abgeschlossen und nicht genutzt werden. (sh. hierzu unter II / 6.2)

Die Spielfeldfläche und die Fläche des Bolzplatzes werden gesondert festgesetzt, um die damit verbundenen Immissionen besser berücksichtigen zu können. Da beide Flächen zum allgemeinen Wohngebiet westlich der Heidekrautbahn einen ausreichenden Abstand (Ballspielfeld 65m und Bolzplatz 130m) haben, sind in diese Richtung keine Schallschutzmaßnahmen gegen den Sportlärm erforderlich.

Auch die schrittweise Realisierung der Planung sowie die Anordnung von Stellplätzen für die Sportanlagen im festgesetzten Mischgebiet sind möglich. Auch im Mischgebiet sind sportlichen Zwecken dienende Anlagen allgemein zulässig.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 24.04.2009 zum Entwurf des Bebauungsplanes die Belange des **FB Gesundheit und Verbraucherschutz** wie folgt mit:

*„Frühzeitige Hinweise zum Gesundheits- und Verbraucherschutz für die Phase der Baudurchführung  
Die Bauantragsunterlagen zu den nachfolgend genannten Nutzungen*

- Kleinspielfeld (Schulsportplatz)
- Kleinspielflächen (Freizeit- und Sportplatz)
- Laufbahn, Weit- und Hochsprunganlagen
- Gebäude zur sportlichen Betätigung (2-Feld-Sporthalle o. ä.) sowie
- Umkleide- und Toilettenanlagen

*sind dem FB Gesundheit und Verbraucherschutz zur Stellungnahme vorzulegen. (A)“*

---

## III / 2. Geplante Art der baulichen Nutzung

---

### III / 2.1 Mischgebiet

---

Der Bereich entlang der Bahnhofstraße wird gemäß Darstellung des FNP als Mischgebiet festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht die Realisierung von Wohnnutzungen und von nicht störenden gewerblichen Nutzungen, aber auch von Einrichtungen des Gemeinbedarfs.

Der Bebauungsplan trägt einem Bedarf an Investitionen zur Schaffung von Arbeitsplätzen, Wohnungen sowie zur Verwirklichung von Vorhaben der sozialen Infrastruktur in angemessener Weise Rechnung und entspricht insofern §13a(2)3. BauGB.

Zur Begründung der Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§9(1)24. BauGB) sh. unter II./6.

### III / 2.2 Festsetzungen der Fläche für Sportanlagen

---

Die Fläche, auf der die Errichtung der Sportanlagen einschließlich der Sporthalle und des Ballspielplatzes (Bolzplatzes) vorgesehen ist, wird als Fläche für Sportanlagen festgesetzt. Die Fläche liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs und ist von Baugebietsflächen umgeben. Da es für die geplanten Sportanlagen an einer landschaftlichen oder grünräumlichen Einbindung fehlt, wurde nicht die Darstellung als Grünfläche Sportplatz gewählt.

*Die geplanten Nutzungen schließen auch ein Sportler-Bistro oder eine Vereinsgaststätte mit ein. Wegen der begrenzten Größe des zur Verfügung stehenden Baufeldes kommt nur eine untergeordnete gastronomische Nutzung in Betracht. Ergänzende gastronomische Angebote sind jedoch auch im anschließenden Mischgebiet zulässig.*

Zur Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes bei der Festsetzung der Grünfläche Sportplatz sh. unter II./ 6.2.

---

## III / 3. Geplantes Maß der baulichen Nutzung

---

### III / 3.1 Grundflächenzahl, Grundfläche baulicher Anlagen

---

Der Flächennutzungsplan und der Landschaftsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land, OT Schildow stellen im Plangebiet ein angestrebtes Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ 0,6 und einer GFZ 1,2 dar.

Im Mischgebiet an der Bahnhofstraße ist der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt. Die GRZ 0,6 wird gemäß Vorgabe des FNP hier festgesetzt.

Innerhalb der Flächen für Sportanlagen wird die Grundfläche baulicher Anlagen gemäß den Bedürfnissen der geplanten Nutzung festgesetzt. Sie bleibt somit hinter der Obergrenze gemäß FNP zurück.

Gemäß §19(4) BauNVO darf im Mischgebiet die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, sowie durch bauliche Anlagen, unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50%, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Für die Fläche für Sportanlagen wurde unter Berücksichtigung ~~der bereits versiegelten Fläche des Güterbahnhofes, die später für Stellplätze genutzt werden soll, sowie~~ der herzustellenden Nebenanlagen und Zuwegungen der Sportanlagen sowie der Laufbahnen insgesamt eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Hierbei wird davon ausgegangen, dass die Spielfelder in Rasen oder Kunstrasen unversiegelt hergestellt werden und nicht auf die GRZ anzurechnen sind. Durch diese Festsetzung der GRZ wird gewährleistet, dass das anfallende Niederschlagswasser auf der Fläche für Sportanlagen versickert werden kann und nachteilige Auswirkungen auf den Wasserhaushalt vermieden werden.

### III / 3.2 Zahl der Vollgeschosse, Festsetzungen zur Dachgestaltung

---

Die Zahl der Vollgeschosse im Mischgebiet trägt der Umgebungsbebauung Rechnung. Bei den dreigeschossigen Gebäuden an der Bahnhofstraße befindet sich das dritte Vollgeschoss jeweils in einem Dachraum. Deshalb wurde eine entsprechende Festsetzung zur Dachgestaltung in den Bebauungsplan aufgenommen. Da Gebäude mit 1 und 2 Vollgeschossen in der Umgebung des Plangebietes bereits unterschiedliche Dachneigungen haben, wurden hierfür im Bebauungsplan keine Festsetzungen zur Dachgestaltung getroffen.

Das denkmalgeschützte Bahnhofsgebäude in der Nachbarschaft des Bebauungsplanes besteht aus einem eingeschossigen und einem zweigeschossigen Gebäudeteil und hat ein flach geneigtes Satteldach. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes tragen auch dem Umgebungsschutz des Baudenkmals angemessen Rechnung.

### III / 4. Geplante Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die offene Bauweise im Mischgebiet ermöglicht Baukörper bis 50 m Länge und trägt dem Charakter der umgebenden Bebauungsstrukturen Rechnung. Die Festsetzung der offenen Bauweise sichert eine angemessene Bebauung und dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.

Für die Fläche für Sportanlagen wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die eine Baukörperlänge bis 53m ermöglicht. Das entspricht der Länge des Baufeldes für die geplante Sporthalle. So soll ein angemessener Spielraum für die Gestaltung der Sporthalle geschaffen werden.

Im Mischgebiet wird die überbaubare Grundstücksfläche (Baufelder) durch Baugrenzen so festgesetzt, dass ein Abstand von 4m zur Straßengrenze der Bahnhofstraße eingehalten wird. Im Bereich der Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht werden die Baufelder unterbrochen, so dass jeweils Raum für die Grüngestaltung auf den Grundstücken verbleibt.

Für die zu errichtende Sporthalle wird ein Baufeld im östlichen Teil des Plangebietes festgesetzt. Hier trägt die Sporthalle zur Abschirmung der Wohnbebauung und der Kita im Mischgebiet an der Hauptstraße gegenüber dem Sportlärm bei. Ein Abstand des Baufeldes von 5m zur Grundstücksgrenze bietet ausreichend Platz für eine Zuwegung zum Gebäude sowie für eine Eingrünung durch eine Hecke.

Das Baufeld der Sporthalle reicht im Süden bis an das geplante Mischgebiet heran, so dass die Zuordnung eines Freisitzes mit Gastronomie zur geplanten Zentrumsbebauung an der Bahnhofstraße hin möglich ist.

### III./ 5. Geplante Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt vorrangig über die Bahnhofstraße. Eine Zuwegung vom geplanten Sportplatz zur Hauptstraße ist ebenfalls vorhanden. Das Mischgebiet wird direkt über die Bahnhofstraße erschlossen.

Für die Erschließung der Fläche für Sportanlagen sind Flächen für die Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im Bebauungsplan festgesetzt. Eine derart gesicherte Zuwegung soll in Verlängerung der Franz-Schmidt-Straße das Mischgebiet queren und insbesondere für die schulische Nutzung der Sportanlage als Zugang dienen. Aber auch die Erschließung der Sporthalle soll über diesen Zuweg erfolgen.

(zur Erschließung und zur Ver- und Entsorgung sh. auch unter I. 4 und 5.).

Der **Landesbetrieb Straßenwesen** teilte mit Schreiben vom 15.04.2009 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

*„mit Schreiben vom 20.03.2009 beteiligten Sie den Landesbetrieb Straßenwesen Niederlassung Ost als Träger öffentlicher Belange an der o. g. Planung.*

*Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt, westlich der B 96a im OT Schildow.*

*Die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplanes erfolgt über die Kreisstraße - Bahnhofstraße (K6501) sowie über eine Anbindung an die Hauptstraße (B 96a).*

*Die verkehrliche Erschließung über die Anbindung an die B 96a ist entsprechend den Verkehrsbedürfnissen auszubauen. Die Realisierung hat nach einem Projekt zu erfolgen. Dieses ist dem Landesbetrieb Straßenwesen gesondert zur Prüfung und zur Stellungnahme vorzulegen.*

*Die Notwendigkeit einer Linksabbiegespur auf der Bundesstraße ist zu prüfen.*

*Die Kosten für Mehraufwendungen trägt der Veranlasser.*

*Unter Beachtung der o. g. Hinweise wird dem Bebauungsplan Nr. 18 zugestimmt.“*

Die gegebenen Hinweise sind bei der Realisierung der Planung zu berücksichtigen.

Das **Landesamt für Bauen und Verkehr** teilte mit Schreiben vom 14.04.2009 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

*„...Die Nutzergruppe der geplanten Sportanlage kommt von der Europaschule und muss die B 96a überqueren. Ein gesicherter Fußgängerüberweg ist zu planen.“*

Die Hinweise sind bei der Realisierungsplanung zu beachten.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 24.04.2009 zum Entwurf des Bebauungsplanes die Belange der **unteren Straßenbehörde** wie folgt mit:

*„Dem vorliegenden Entwurfskonzept stehen in straßenverkehrsbehördlicher Hinsicht keine Bedenken entgegen.*

*Anmerkung: Die Ergebnisse des Besprechungsprotokolls vom 10.03.2008 zu den verkehrstechnischen Auswirkungen des Projektes sind bei der weiteren Qualifizierung des Erschließungskonzeptes zu berücksichtigen.“*

Zu den Belangen des **FB Bildung und Gebäudeverwaltung** teilt der Landkreis Oberhavel mit gleichem Schreiben und in gleichem Zusammenhang mit:

*Im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung der gegenüber der Kreisstraße K 6501 liegenden Flächen ist eine verkehrstechnische Untersuchung am Knotenpunkt Bahnhofstraße/Franz-Schmidt-Straße vorgesehen. In diese Untersuchung, die durch die Gemeinde beauftragt wurde, ist die sich aus der geplanten Bebauung und Nutzung erziehende Verkehrsbelegung mit einzubeziehen.*

*Die Ergebnisse des als Anlage beigefügten Protokolls vom 10.03.2008 sind zu beachten.*

Gemäß dem genannten Protokoll sollte eine verkehrstechnische Untersuchung durch den Investor des BV KIK-Markt / KITA beauftragt werden. Dies ist noch nicht geschehen. Sofern von der Realisierung des KIK - Marktes Abstand genommen wird, ist aus Sicht der Gemeinde die VTU entbehrlich. Die weitere Vorgehensweise ist mit dem Landkreis abzustimmen.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 24.04.2009 zum Entwurf des Bebauungsplanes die Belange des **Brandschutzes** wie folgt mit:

*„Aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes ergeben sich zu dem geplanten Vorhaben keine Bedenken.*

*Weitere Details zum vorbeugenden Brandschutz werden in bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren dargelegt und ggf. hierzu Auflagen erteilt.“*

Zu den **Belangen der Abfallwirtschaft** gab der **Landkreis Oberhavel** mit Schreiben vom 24.04.2009 zum Entwurf des Bebauungsplanes Hinweise zum Ausbau der Zufahrt zum Anschluss des Grundstücks mit dem ehemaligen Bahnhofsgebäude an die Abfallentsorgung. Da der Bereich des früheren Bahnhofs einschließlich Ladestraße, Güterbahnhof und Bahnhofsgebäude eine planfestgestellte Eisenbahnfläche ist, für welche die Gemeinde keine kommunale Planungshoheit besitzt, wurde die betreffende Fläche jedoch aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgenommen.

### III./ 6. Ruhender Verkehr

Die erforderlichen **Stellplätze** sind gemäß Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 25.10.2005 herzustellen.

Die erforderlichen Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Für die Anordnung der Stellplätze für die Nutzungen im Plangebiet bestehen verschiedene Möglichkeiten. Der Nachweis der erforderlichen Stellplatzzahl ist in Abhängigkeit von den tatsächlich geplanten Nutzungen im Zusammenhang mit dem Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Wegen der Vielfalt der möglichen Nutzungen im **Mischgebiet** kann ein Stellplatznachweis hier erst bei Vorliegen konkreter Vorhaben geführt werden.

Der Stellplatzbedarf wird gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land für die vorliegende Bauleitplanung auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfes für die **Sportanlagen** wie folgt überschläglich ermittelt:

Nutzung	Einordnung	Anforderung	Anzahl der erforderlichen Stellplätze	
			Ansatz	Stellplatzzahl
Zweifeldhalle	Sporthalle	1 Stellplatz je 100 m <sup>2</sup> Hallenfläche	870 m <sup>2</sup> Hallenfläche	9
Sportplatz incl. Bolzplatz	Sportplatzfläche	1 Stellplatz je 300 m <sup>2</sup> Sportfläche	Sportplatz ca. 8300 m <sup>2</sup>	28
<b>gesamt</b>				<b>37</b>

Die erforderlichen Stellplätze können auch auf der kommunalen Fläche im festzusetzenden Mischgebiet an der Bahnhofstraße hergestellt werden. Hier ist bereits eine gelegentlich zum Parken genutzte Fläche vorhanden. Auch Flächen außerhalb des Plangebietes können für die Anordnung von Stellplätzen genutzt werden. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt die Fläche des ehemaligen Güterbahnhofes für die Anordnung von Stellplätzen verfügbar sein, kann die hier vorhandene bereits betonierete Fläche z. B. für die Stellplätze der Sportanlage genutzt werden.



### III./ 7. Bestandsschutz

Vorhandene bauliche Anlagen, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen, genießen Bestandsschutz.

Gemäß Art. 14(1) Satz 1 (GG) genießen Eigentum und Erbrecht verfassungsmäßigen Schutz. „Der sich daraus ergebende Bestandsschutz sichert dem Eigentümer das durch die Eigentumsausübung Geschaffene und verleiht einem (formell) rechtmäßig begründeten Bestand und seiner Nutzung - innerhalb gewisser Grenzen - Durchsetzungskraft auch gegenüber (neuen) entgegenstehenden rechtlichen Anforderungen.“ (BVerwG, Urt.v. 25.03.1988 (Nr. 110))<sup>1</sup>

Dieser Bestandsschutz erstreckt sich ausschließlich auf die vorhandenen Gebäude und vorhandenen Nutzungen, sofern sie rechtmäßig zustande gekommen sind. In diesem Rahmen sind auch notwendige Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten möglich.

„Wird ein Gebäude zerstört oder ist die Änderung so erheblich, dass das geänderte Gebäude nicht mehr mit dem alten, bestandsgeschützten identisch ist, so genießt es auch nicht mehr dessen Bestandsschutz gegenüber dem entgegenstehenden Baurecht.“

(Hinweis auf BVerwG, Urt.v.31.10.1990 (Nr. 169) und BVerwG, Urt.v.18.10.1974 -IV C 75.71-(Nr. 23)).<sup>2</sup>

### 8. Städtebauliche Kennwerte Planung

Für die vorliegende Planung werden folgende städtebauliche Kennwerte ermittelt:

Nutzung	vorhandene	geplante	Bilanz
	Fläche (ha)	Fläche (ha)	Fläche (ha)
Brachfläche / ehem. Sportplatz, Parkplatz	1,5333		-1,5333
Mischgebiet	0,0623	0,4528	+0,3905
Fläche für Sportanlagen		1,1428	+1,1428
<b>gesamt</b>	<b>1,5956</b>	<b>1,5956</b>	<b>+/-0</b>

### IV. Auswirkungen des Bebauungsplanes

#### IV / 1. Auswirkungen auf kommunale und private Belange

Da mit dem vorliegenden Bebauungsplan ein Bereich überplant wird, der im Siedlungsgebiet liegt und der zuvor als Sportplatz und Parkplatz genutzt worden war, ist davon auszugehen, dass erhebliche nachteilige städtebauliche Auswirkungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entstehen werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen eine Nachnutzung der o. g. Fläche und schaffen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet. Insbesondere wird die Errichtung von dringend benötigten Sportanlagen geschaffen, die vorrangig der schulischen, aber auch der außerschulischen Nutzung dienen sollen.

Die geplanten Sportanlagen können Lärmimmissionen verursachen. Da sie jedoch nachts und in den sensiblen Ruhezeiten nicht genutzt werden sollen, sind in diesen Zeiten keine erheblichen Beeinträchtigungen umgebender Nutzungen zu befürchten. Sollten entsprechend der konkreten Nutzungen tagsüber die Immissionsrichtwerte insbesondere durch den geplanten Bolzplatz überschritten werden, wird an der nordöstlichen Plangebietsgrenze, wo sich die nächstgelegene Wohnnutzung befindet, auf einer hierfür festgesetzten Fläche eine Lärmschutzwand errichtet.

Das Landesamt für Bauen und Verkehr verwies in seiner Stellungnahme vom 14.04.2009 darauf, dass der

<sup>1</sup> vgl. Ulrich Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan - Handreichungen für die kommunale Planung, 1. Auflage, Verlag Deutsches Volksheimstättenwerk, Bonn 1997.

<sup>2</sup> vgl. ebd..

~~Sportplatz in westlicher Richtung mit Netzen versehen werden müsse, um Beeinträchtigungen des Bahnverkehrs zu vermeiden. (Sh. hierzu unter I/10. Berücksichtigung der benachbarten Bahnstrecke)  
O. g. Stellungnahme enthielt ebenfalls den Hinweis, dass ein gesicherter Fußgängerüberweg über die B96a für die Schüler der Europa-Schule zu planen ist. (Sh. hierzu unter III./5. Geplante Erschließung).~~

## IV./2. Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Grünordnung

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

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

Der vorliegende Bebauungsplan **dient der Innenentwicklung**. Gemäß **BauGB mit den Änderungen durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte** wird der **Ausgleich nach dem Naturschutzrecht** für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß **§13a BauGB** wie folgt geregelt:

*(1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt*  
1. *weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind,*

*(2) Im beschleunigten Verfahren*

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

Die Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauGB beträgt gemäß vorliegendem Bebauungsplan im Plangebiet liegt erheblich unterhalb des Schwellenwertes von GR 20.000m<sup>2</sup> (2,0 ha). (sh. hierzu auch unter IV /3.)

Insofern gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Ein Ausgleich nach dem Naturschutzrecht ist deshalb nicht erforderlich.

## IV / 3. Planverfahren, Umweltprüfung

Der vorliegende Bebauungsplan **dient der Innenentwicklung**. Gemäß **BauGB mit den Änderungen durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte** wird für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß **§13a BauGB** folgendes geregelt:

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

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

2. *20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen. Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zuläs-*

*sigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.*

*(2) Im beschleunigten Verfahren*

- 1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend;*
- 2. kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;*
- 3. soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden;*
- 4. gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.*

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

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

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

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

Die Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauGB ergibt sich im Plangebiet wie folgt:

<b>Teilfläche</b>	<b>Art der Nutzung</b>	<b>Ermittlung der bebaubaren Grundfläche GR</b>
<b>Mischgebiet</b>	Mischgebiet	0,4528 ha * GRZ 0,6 = 0,2717 ha
<b>Fläche für Sportanlagen</b>	Fläche für Sportanlagen	1,1428 ha * GRZ 0,5 = 0,5714 ha (einschließlich Überschreitung nach §19(4) BauNVO
<b>gesamt</b>		<b>0,8428ha</b>

Die geplante Grundfläche baulicher Anlagen im vorliegenden Plangebiet liegt erheblich unterhalb des Schwellenwertes gemäß §13a(1)1. BauGB von 2,0 ha (20.000 m<sup>2</sup>) liegt.

Die Gemeinde hat den vorliegenden Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB aufgestellt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter. Gemäß §13a (2)1. BauGB i. V. m. §13(3) BauGB wurde im vorliegenden Bebauungsplanverfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß §13a (2)1. BauGB i. V. m. § 13(2)2 BauGB durch die Auslegung nach § 3 (2) BauGB.

Planverfasser: A. Ludewig

Juni 2009

(Mit Einarbeitung der Hinweise der höheren Verwaltungsbehörde gemäß Prüfvermerk AZ 21/61.7/04068-09-39 vom 15.07.2009.

*Ergänzungen sind kursiv und punktiert unterstrichen dargestellt.  
Streichungen sind kursiv und durchgestrichen dargestellt.)*

## Rechtliche Grundlagen

### Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 14], S.226), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. Mai 2009 (GVBl.I/09, [Nr. 08] , S.166, 174)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

### Weiterführende rechtliche Grundlagen

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 25.März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. Dezember 2007 (BGBl. I S. 2873; 2008, 47)

- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) vom 26.05.2004 (GVBl. I, S.350)

- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG - vom 24.05.2004 (GVBl. Bbg. Nr.9 vom 24. 05. 2004, S. 215)

- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. d. B. v. 26. September 2002 (BGBl. S. 3830), zuletzt geändert am 8. Juli 2004 (BGBl. I S. 1578)

- Anordnung über den Bau und Betrieb von Anschlussbahnen (Bau- und Betriebsordnung für Anschlussbahnen- BOA) vom 13. Mai 1982 , geändert durch Gesetz vom 03. September 1997 (GVBl.I/97 , S.104) (GBl. DDR Sonderdruck Nr. 1080), in Kraft am 1. Juli 1983

- Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land, in Kraft getreten am 01.07.2007

- Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 25.10.2005

### Quellen

- Flächennutzungsplan des OT Schildow, Gemeinde Mühlenbecker Land

- Landschaftsplan Mühlenbecker Land

- Nahverkehrsplan 2007 - 2011 des Landkreises Oberhavel, Beschluss Nr. 3/0229 vom 28. September 2006

---

**Bebauungsplan Nr. 18 “Ortszentrum Schildow”, Gemeinde Mühlenbecker Land, OT Schildow**

---

**Textliche Festsetzungen gem. §9 BauGB i. V.m. §89 BbgBO**

(Mit Einarbeitung der Hinweise der höheren Verwaltungsbehörde gemäß Prüfvermerk AZ 21/61.7/04068-09-39 vom 15.07.2009.  
*Ergänzungen sind kursiv und punktiert unterstrichen dargestellt. Streichungen sind kursiv und durchgestrichen dargestellt.*)

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

---

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

---

**Mischgebiet -MI - gem. §6 BauNVO****1.1 Für die gemäß Planzeichnung festgesetzte Mischgebietsfläche MI wird festgesetzt:**

**(1)** Allgemein zulässig sind folgende Nutzungen nach §6(2) BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
6. Gartenbaubetriebe

(2) Gem. §1(5) BauNVO wird bestimmt, dass Tankstellen gem. §6(2)7. BauNVO und Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs. 3 Nr. 2 nicht zulässig sind.

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

**1.2 Für die gemäß Planzeichnung festgesetzte Fläche für Sportanlagen wird festgesetzt:**

**(1)** Innerhalb der gemäß Planzeichnung als Fläche für Sportanlagen **Teilfläche 1**, festgesetzten Flächen sind zulässig:

- innerhalb der gemäß Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche die Errichtung einer Turnhalle,
- auf der gesamten Fläche die Errichtung von Sportanlagen mit Ausnahme Ballspielplätzen oder -feldern
- auf der gesamten Fläche die Errichtung von Nebenanlagen, Zuwegungen und Stellplätzen.

**(2)** Innerhalb der gemäß Planzeichnung als Fläche für Sportanlagen, **Teilfläche 2**, festgesetzten Flächen ist die Errichtung von Sportanlagen einschließlich Spielfeldern für Ballspiele zulässig.

**(3)** Innerhalb der gemäß Planzeichnung als Fläche für Sportanlagen, **Teilfläche 3**, festgesetzten Flächen ist die Errichtung von Sportanlagen einschließlich Ballspielplätzen (Bolzplätzen) zulässig.

**(4)** Auf der gesamten Fläche für Sportanlagen (**Teilflächen 1, 2 und 3**) ist auch eine außerschulische Nutzung der Gebäude, Freiflächen und Sportanlagen zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken zulässig.

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

---

**2.1 Maß der baulichen Nutzung im Mischgebiet**

**2.1.1 Grundflächenzahl im Mischgebiet** (§9(1)1. BauGB, §16(2)1. BauNVO)  
Grundflächenzahl GRZ 0,6

**2.1.2 Zahl der Vollgeschosse im Mischgebiet** (§9(1)1. BauGB, §16(2)3. BauNVO)  
maximal drei Vollgeschosse

## 2.2 Maß der baulichen Nutzung innerhalb der Fläche für Sportanlagen

### 2.2.1 Grundflächen baulicher Anlagen und Grundflächenzahl (§9(1)1. BauGB, §16(2)1. und §19(4) Satz 3 BauNVO)

(1) Für die gemäß Planzeichnung als Fläche für Sportanlagen festgesetzte Fläche wird die Grundfläche baulicher Anlagen, **die innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden dürfen**, in der Größe der gemäß Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche von 1.537 m<sup>2</sup> festgesetzt.

(2) Für die **gesamte** gemäß Planzeichnung als Fläche für Sportanlagen festgesetzte Fläche wird einschließlich der Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß §19(4) BauNVO eine GRZ 0,5 festgesetzt.

### 2.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§9(1)1. BauGB, §16(2)3. BauNVO) maximal zwei Vollgeschosse

## 3. Bauweise (§9(1)2. BauGB)

(1) Für das **Mischgebiet** wird gem. §22(2) BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.

(2) Für **die Fläche für Sportanlagen** wird abweichende Bauweise gem. §22(4) BauNVO wie folgt festgesetzt: Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die maximale zulässige Länge der baulichen Anlagen beträgt 53 m.

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

(1) Innerhalb der gemäß Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§9(1)24. BauGB) ist die Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von bis zu 44 m über NHN zulässig.

(2) Aufenthaltsräume, die dem Wohnen oder wohnartigen Nutzungen dienen und die nur eine Lüftungsmöglichkeit in Richtung Bahnhofstraße besitzen, sind mit einer schalldämmten Lüftungsmöglichkeit auszustatten.

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§89(1)1. BbgBO)

#### Dächer

Das dritte Vollgeschoss ist **als Dachgeschoss im Dachraum** auszuführen.

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

**Bebauungsplan Nr. 18 „Ortszentrum Schildow“, Planzeichnung (Verkleinerung)**

