

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



**GEMEINDE
MÜHLENBECKER LAND**

Ortsteil Schönfließ

Entwurf
Dezember 2022 mit Anpassung
Rechtsgrundlagen Januar 2023

I.	GEGENSTAND DER PLANUNG	5
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	5
2.	Beschreibung des Plangebietes	8
2.1	Städtebauliche und nutzungsstrukturelle Einbindung / Gebietsentwicklung	8
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	9
2.3	Geltendes Planungsrecht	10
2.4	Verkehrerschließung	10
2.5	Technische Infrastruktur	11
2.6	Denkmalschutz	11
2.7	Geologie	11
2.8	Boden	11
2.9	Klima / Luft	12
2.10	Flora und Fauna	12
2.11	Gehölze innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und im Geltungsbereich von Bebauungsplänen.	16
3.	Planerische Ausgangssituation	17
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	17
3.2	Flächennutzungsplan (FNP)	19
3.3	Landschaftsplan	20
3.4	Lärminderungsplanung, Lärmaktionsplan 2013	22
3.5	Einzelhandelskonzept	28
3.6	Gewidmete Verkehrsfläche	28
4.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	28
4.1	Planerische Vorgeschichte	28
4.2	Planungsalternativen	30
II.	PLANINHALT	31
1.	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	31
2.	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	31
3.	Begründung der Festsetzungen	32
3.1	Art der baulichen Nutzung	32
3.2	Maß der baulichen Nutzung	32
3.3	Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	32
3.4	Weitere Arten der Nutzung	33
3.5	Immissionsschutz	33
3.6	Sonstige Festsetzungen	36
3.7	Aufschiebend bedingtes Baurecht	37
3.8	Örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen	37
3.9	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	37
3.10	Städtebaulicher Vertrag	39
3.11	Flächenbilanz	39
III.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	40
1.	Auswirkungen auf die Umwelt	40
2.	Auswirkungen auf das Gemeinwohl und die Wirtschaft	43
3.	Finanzielle Auswirkungen	43
3.1	Planungskosten	43

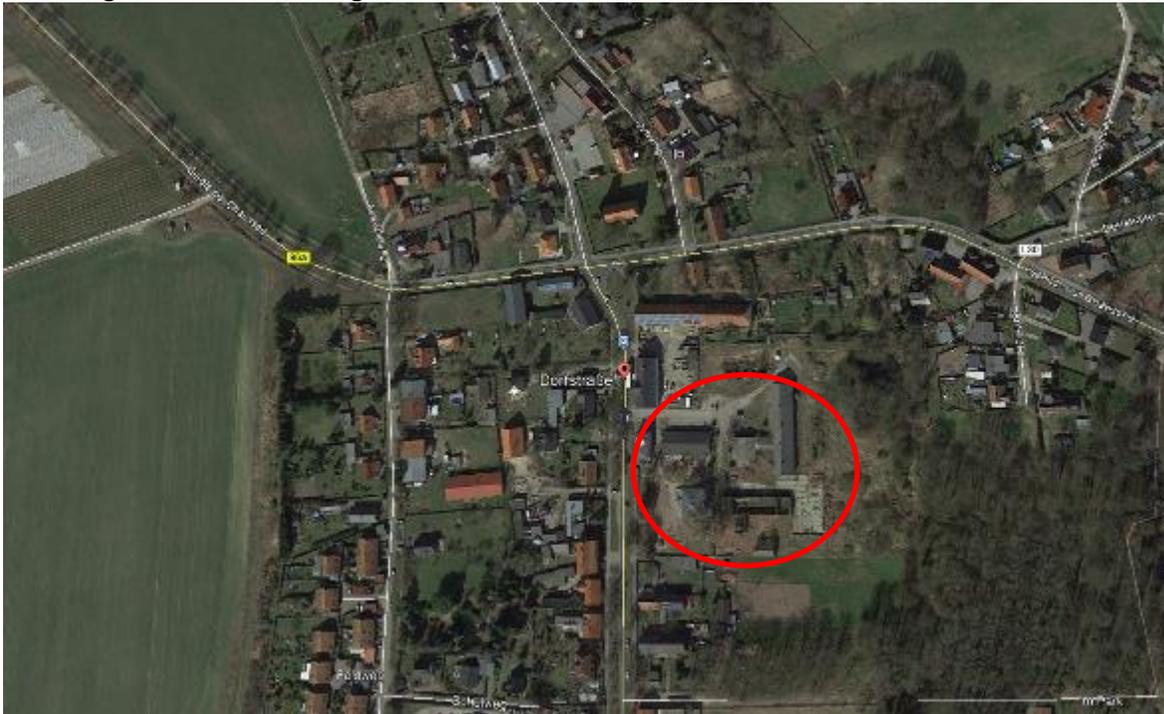
3.2	Herstellungs- und Unterhaltungskosten	43
3.3	Grunderwerb	44
3.4	Investitionsfolgekosten	44
IV.	VERFAHREN	44
1.	Aufstellungsbeschluss	44
2.	Frühzeitige Ersatzbeteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (3) BauGB	44
3.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB	44
4.	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	45
5.	Erneute öffentliche Auslegung und erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	46
6.	Abwägungsbeschluss	46
V.	RECHTSGRUNDLAGEN	47
VI.	ANLAGEN	48
1.	Textliche Festsetzungen	48
2.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	49
VII.	ANHANG	50
1.	Städtebauliches Konzept	50
2.	Biotoptypenkartierung	51
Abbildung 1:	Luftbild des Plangebietes	5
Abbildung 2:	Städtebauliches Vorkonzept	6
Abbildung 3:	Modifizierter städtebaulicher Entwurf	7
Abbildung 4:	Lageplan mit Darstellung des Geltungsbereichs	10
Abbildung 5:	Festlegungskarte 1 – Gesamttraum	18
Abbildung 6:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan	19
Abbildung 7:	Auszug aus dem Vorentwurf des Flächennutzungsplans der Gemeinde Mühlenbecker Land (Stand: 13. September 2016)	20
Abbildung 8:	Auszug aus dem Landschaftsplan	21
Abbildung 9:	Entwicklungskonzept übergeordnete Wegeverbindungen	22
Abbildung 10:	Lärmaktionsplan Mühlenbecker Land (2013), Pegelwerte L_{DEN} Abschnitt Dorfstraße und Bundesstraße B 96a	23
Abbildung 11:	Lärmaktionsplan Mühlenbecker Land (2013), Pegelwerte L_{NIGHT} , Abschnitt Bundesstraße B 96a	24
Abbildung 12:	Lärmaktionsplan Mühlenbecker Land (2013), Pegelwerte L_{NIGHT} Abschnitt Dorfstraße 25	25
Abbildung 13:	Verkehrslärmbelastung durch die B 96a	26
Abbildung 14:	Baugebietslärm	27
Abbildung 15:	Städtebaulicher Entwurf, Stand 2018	29
Abbildung 16:	Fortgeschriebener städtebaulicher Entwurf, Stand 14.12.2022	30

I. Gegenstand der Planung

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Die Gemeindevertretung Mühlenbecker Land hat am 2. März 2015 den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung Nr. 21 „Gutspark und Wohnen“ gefasst. Aus dem 6,4 Hektar großen Plangebiet, für das ein Bebauungsplanvorentwurf erstellt wurde, soll die Teilfläche „Wohnen am Gutspark“ in einem eigenständigen Bauleitplanverfahren fortgeführt werden. Das Plangebiet liegt im bebauten Bereich des Ortsteils Schönfließ. Bei dem Vorhaben zur Errichtung einer Wohnbebauung handelt es sich um eine Innenentwicklung, auf der Grundlage eines modifizierten städtebaulichen Vorkonzeptes vom Oktober 2022.

Abbildung 1: Luftbild des Plangebietes



Quelle: Google Earth, Zugriff 21.12.2017

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

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

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

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

Abbildung 2: Städtebauliches Vorkonzept

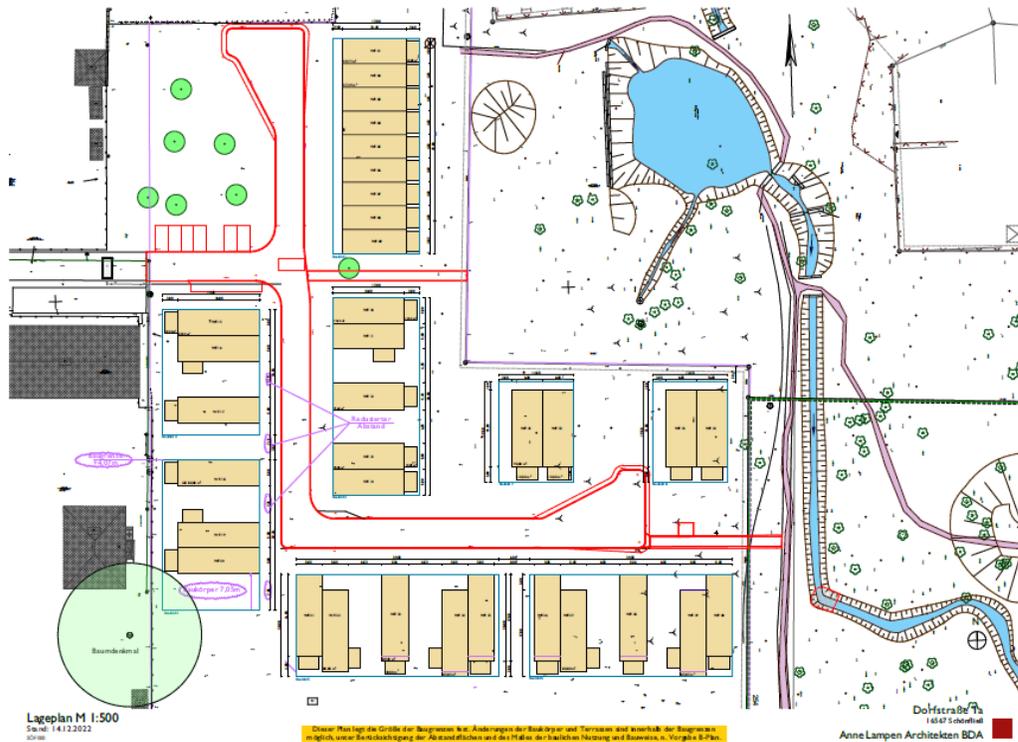


Quelle: BVVG

Zwischenzeitlich wurde das Grundstück der BVVG an eine Baugruppe verkauft, die den bisherigen städtebaulichen Entwurf geringfügig modifiziert hat, um auf veränderte Rahmenbedingungen zu reagieren.

Der neue städtebauliche Entwurf berücksichtigt die reduzierte Verkehrslärmbelastung und den Schutz eines Baumdenkmals (Ahornplatanen, eingetragenes Naturdenkmal Nr. 179).

Abbildung 3: Modifizierter städtebaulicher Entwurf



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

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

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

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete). Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet, das FFH-Gebiet „Tegeler Fließtal“, befindet sich östlich des Plangebiets in mehr als 3 km Entfernung. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte für die Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Die Voraussetzungen des § 13a (1) Nr. 1 Satz 6 BauGB werden ebenfalls erfüllt.

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

Der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB verlangt aufgrund der europarechtlichen Anforderungen an die Umweltprüfung eine Unterrichtung der Öffentlichkeit (Ersatzbeteiligung), wenn auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung verzichtet wird. Da der nationale Gesetzgeber für diesen Verfahrensschritt keine förmlichen Vorgaben geregelt hat, empfiehlt es sich mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses eine zweiwöchige Auslegung des Bebauungsplans durchzuführen. Hierdurch tritt keine Verfahrensverlängerung ein, weil für diesen Verfahrensschritt nur ein Bebauungsplanvorentwurf vorliegen muss, der inhaltlich lediglich die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wiedergibt.

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

Der Bebauungsplanentwurf orientiert sich an dem städtebaulichen Vorkonzept, das 2018 und 2022 weitere Modifizierungen erfuhr (vgl. Kapitel 4.1). Bezüglich der überbaubaren Grundstücksflächen und der Bebauungsdichte soll der aufzustellende Bebauungsplan größere Entwicklungsspielräume mit dem Ziel ermöglichen, innerörtliche Baulandpotentiale im Sinne der Innenentwicklung bestmöglich zu nutzen und angesichts der anhaltenden Wohnungsnachfrage dringend benötigten Wohnraum zu schaffen.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Städtebauliche und nutzungsstrukturelle Einbindung / Gebietsentwicklung

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

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

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

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

	
Zugang zum Plangebiet von der Dorfstraße	Westlich angrenzendes Baudenkmal mit Kita
	
Nördlich angrenzende Bebauung	Südlicher Teilbereich des Plangebiets
	
Östlicher Teil des Plangebietes mit Resten der historischen Nutzung als Landwirtschaft	Bebauung nördliche Grenze Geltungsbereichs, landwirtschaftliches Gehöft

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

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

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich in Privateigentum (Flurstücke 43, 273 und 455 der Flur 1 Gemarkung Schönfließ).

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

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

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

2.5 Technische Infrastruktur

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

2.6 Denkmalschutz

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

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

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

Direkt angrenzend befindet sich auch ein in den Umweltbericht des Landkreises Oberhavel eingetragenes Naturdenkmal:

- Lfd. Nr. 179, Schönfließ Flur 1 Flst. 42, „Ahornplatane“

2.7 Geologie

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

2.8 Boden¹

Die im Plangebiet vorherrschenden Braunerden, Fahlerden und Podsol, gehören zu den mineralisch geprägten Bodentypen auf trockenen Standorten. In Teilbereichen befindet sich die Bodenbildung noch im Anfangsstadium, an diesen Standorten liegen Regosole vor. Hinsichtlich ihres Aufbaus und ihrer Eigenschaften unterscheiden diese Böden sich nur graduell. Böden mit einem höheren Lehmanteil

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

(vor allem in Schönfließ und Mühlenbeck) haben bessere Puffereigenschaften und werden daher überwiegend ackerbaulich genutzt. Hinsichtlich der Bodengüte sind diese Böden im Plangebiet als mittlere bis mäßige Böden mit Ackerzahlen zwischen 28 und 33 anzusprechen.

Innerhalb der Siedlungsflächen sind die ursprünglichen Böden mehr oder weniger stark versiegelt, verdichtet und in ihrer natürlichen Horizontierung verändert. Große Anteile sind mit Gebäuden überbaut und als Verkehrs- oder sonstige Nutzfläche befestigt. Auch unversiegelte Böden sind oftmals verdichtet und teilweise mit Schadstoffen belastet. Die offenen Böden werden vor allem gärtnerisch genutzt. Gartenböden (Hortisole) entstehen durch langjährige, intensive Gartenkultur mit Düngung, intensiver Bearbeitung und tiefem Umgraben sowie zusätzlicher Wasserversorgung, wodurch die biologische Aktivität stark angeregt wurde und die Bodentiere den Humushorizont allmählich vertiefen konnten.

Versickerungsfähigkeit des Bodens

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

Bodenverunreinigungen

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

2.9 Klima / Luft

Das Plangebiet ist dem Niederungsklima der Landesmitte Brandenburgs zuzuordnen, das sich durch eine Jahressumme der Niederschlagshöhe von 480–540 mm sowie schwach ausgeprägte Jahresgänge von Lufttemperatur und Niederschlag auszeichnet. Die Gemeinde Mühlenbecker Land verfügt über keine eigene Klimamessstation, die nachstehenden Angaben der relevanten Klimagrößen beziehen sich daher auf die nahegelegene Messstation in Oranienburg-Lehnitz. Das Jahresmittel der Lufttemperatur beträgt 8,9°C. Der Januar ist mit durchschnittlich 0,6°C der kälteste, der Juli mit 18,0°C der wärmste Monat. Die Jahressumme der Niederschläge liegt bei 578 mm. Dieser Wert liegt somit geringfügig über dem Durchschnitt der Landesmitte Brandenburgs. Die Anzahl der Niederschlagstage pro Jahr liegt im Mittel bei 163 Tagen (vgl. Gemeinde Mühlenbecker Land, Landschaftsplan, Begründung Vorentwurf mit Stand vom 13.09.2016).

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

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

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

2.10 Flora und Fauna

Das Plangebiet ist dem übergeordneten Biotoptyp der Landwirtschaft und Tierhaltung (12400) zuzuordnen, die Gebäude entsprechend dem Biotoptyp 12420 Gebäude industrieller Landwirtschaft. Der

Anteil an flächenhafter Versiegelung ist hoch. Nach Aufgabe der Nutzung der Stallanlagen sowie der zugehörigen Freiflächen (z.B. Dungplatte und Erschließungsflächen) wurde die Fläche des Plangebietes der Sukzession überlassen.

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

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

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

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

Für den östlichen Planbereich, eine ältere Brache mit Gehölzaufwuchs sowie mit Staudenfluren feuchter bis nasser Standorte war zu prüfen ob es sich um ein geschütztes Biotop handeln könnte. Hochstaudenfluren feuchter bis nasser Standorte unterliegen als typische Begleitbiotope natürlicher oder naturnaher Stand- und Fließgewässer oder als Auffassungs- und Sukzessionsstadien von Feuchtwiesen und Mooren dem generellen Schutz nach § 32 BbgNatSchAG, ebenso können Gebüschfeuchter bis nasser Standorte unter gesetzlichem Schutz stehen.

Bei der untersuchten Fläche im Plangebiet treffen jedoch die benannten Kriterien nicht zu, da mindestens 5 besonders typische Pflanzenarten der moore, seggen- oder binsenreichen Nasswiesen oder Röhrichte vorkommen müssen oder besonders typische Arten mindestens 25% der vegetationsbedeckten

Fläche einnehmen müssen. Infolge der anthropogenen Vorbelastung (angrenzende Intensivlandwirtschaft mit Dungplatte) sowie des fortgeschrittenen Brachestadiums überwiegen in der Fläche die nitrophilen Störzeiger wie z.B. Brennessel und Kratzbeere. Unter den Gehölzen ist neben den Weiden ein hoher Anteil von Eschen-Ahorn sowie Spitz- und Bergahorn und vereinzelt Kastanie vertreten, so dass die Fläche insgesamt nicht als geschützter Biotop einzustufen ist. Die vorkommenden Biotoptypen haben aufgrund ihrer vergleichsweise guten (kurz- bis mittelfristigen) Wiederherstellbarkeit sowie einer begrenzten Artenvielfalt eine mittlere Wertigkeit für Natur und Landschaft. Die ältere Brache auf feuchtem bis nassen Standort ist strukturreicher und erreicht daher insbesondere für die Avifauna eine höhere Wertigkeit.

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

Brutvögel und Fledermäuse

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

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

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

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

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

Um Gefährdungen von Europäischen Brutvögeln und von Fledermäusen zu vermeiden oder zu mindern und um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Rahmen der Umsetzung der Planung auszuschließen, sind unterschiedliche artenschutzrechtliche Maßnahmen durchzuführen, die im Einzelnen im Kapitel III.1 aufgeführt sind.

Eidechsen

Im Plangebiet wurden im Rahmen einer erneuten Begehung im Dezember 2022 Sand- und Holzhackselhaufen sowie Totholz vorgefunden. Diese Strukturen bieten grundsätzlich das Potential für die Eiablage durch Eidechsen. Hierzu bedarf es weiterer Untersuchungen im Frühjahr 2023. Sollten Eidechsenvorkommen nachgewiesen werden, bestehen auf dem Grundstück selbst und im angrenzenden Gutsпарк ausreichend Flächen für die Schaffung von Ersatzquartieren. Im Bebauungsplan bedarf es hierzu der Aufnahme eines aufschiebend bedingten Baurechtes. Dieses ist an die Bedingung zu knüpfen, dass das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG vermieden wird und es hierzu ggf. der Durchführung vorgezogener Maßnahmen zum Artenschutz bedarf.





Vorgefundene Sand- und Holzhäckselhaufen und Totholz im Plangebiet (Stand Dezember 2022)

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

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

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

3.1.1 Landesplanung

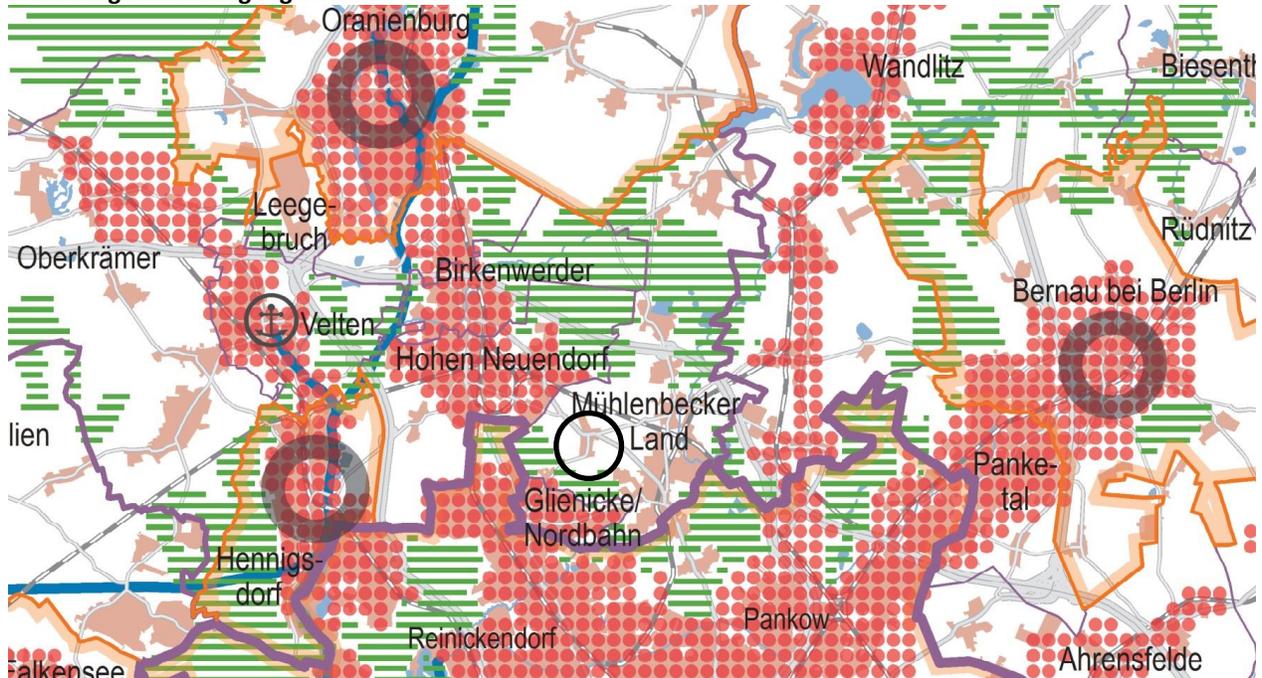
Im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP (HR) (GVBl. II Nr. 35 vom 29.04.2019) sowie im gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm von 2007 (Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)) der Länder Brandenburg und Berlin werden Ziele und Grundsätze bezüglich der räumlichen Entwicklung des Landes aufgestellt. Für die Bewertung der vorliegenden Planung sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung relevant:

- Grundsätze aus § 5 Abs. 1 - 3 LEPro 2007: vorrangige Siedlungsentwicklung in raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen; Vorrang der Innenentwicklung; Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen;
- Grundsatz 4.3 LEP HR: Sicherung und Weiterentwicklung der ländlichen Räume als attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum, Bewahrung ihrer typischen Siedlungsstruktur und des in regionaler kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägten kulturellen Erbes und ihrer landschaftlichen Vielfalt;
- Grundsatz 5.1 LEP HR: Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die Innenentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur; Berücksichtigung der Anforderungen aufgrund der klimabedingten Erwärmung insbesondere der Innenstädte
- Ziel 5.2 (1) LEP HR: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete
- Ziel 5.5 (1) LEP HR: Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung
- Ziel 5.5 (2) LEP HR: Mögliche Eigenentwicklung durch Innenentwicklung
- Grundsätze aus § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007: Sicherung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt; Vermeidung der Freirauminanspruchnahme;
- Grundsatz 6.1 Abs. 1 LEP HR: Erhalt und Entwicklung des Freiraumes in seiner Multifunktionalität; Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen

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

Gemäß Ziel 5.5 (2) LEP HR steht Gemeinden außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung im Rahmen der Innenentwicklung ein zusätzliches Nachverdichtungspotential zur Verfügung. Dies sind u.a. Flächen im Zusammenhang bebauter Ortsteile im Sinne des § 34 (1) BauGB. Die Planungsziele des Bebauungsplans tragen der Innenentwicklung Rechnung und stimmen mit den relevanten Grundsätzen zur Siedlungsentwicklung (vgl. § 5 Abs. 1-3 LEPro 2007 sowie 5.1 LEP HR) sowie mit dem Ziel 5.5 LEP HR überein.

Abbildung 5: Festlegungskarte 1 – Gesamttraum



Quelle: Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Der Sicherung und Entwicklung der Naturgüter und der Berücksichtigung der gemäß Grundsatz § 6 Abs. 1 LEPro 2007 sowie dem gebotenen Freiraumerhalt der Grundsätze § 6 Abs. 2 LEPro 2007 und 6.1 LEP HR ist Rechnung zu tragen. Das Plangebiet liegt außerhalb des landesplanerisch festgelegten Freiraumverbundes (Ziel 6.2 LEP HR).

3.1.2 Regionalplanung

Für die Regionalplanung in der Gemeinde Mühlenbecker Land, Landkreis Oberhavel ist die Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel zuständig.

Die Regionalversammlung hat am 08.10.2020 den Regionalplan Prignitz-Oberhavel – Sachlicher Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ (GSP) als Satzung beschlossen. Der Teilplan setzt den Handlungsauftrag des LEP HR um, Grundfunktionale Schwerpunkte festzulegen (Z 3.3 LEP HR).

Grundfunktionale Schwerpunkte sind weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsentwicklung (Z 5.7 LEP HR). Den Gemeinden wird in den Grundfunktionalen Schwerpunkten zusätzlich zu der Eigenentwicklungsoption eine sogenannte Wachstumsreserve im Umfang von bis zu 2 Hektar je 1.000 Einwohner des Ortsteiles für einen Zeitraum von zehn Jahren ermöglicht. Aufgrund der Lage des Plangebietes im unbeplanten Innenbereich besteht hier kein Anlass für die Ausschöpfung der Wachstumsreserve.

Die Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“ wurde mit Bescheid vom 17.07.2019 teilweise genehmigt. Von der Genehmigung ausgenommen sind die Festlegungen zur Steuerung der raumbedeutsamen Windenergienutzung. Hiergegen hat die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel Rechtsmittel eingelegt. Die Festlegungen zum Freiraum und zu den historisch bedeutsamen Kulturlandschaften wurden genehmigt. Die Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg hat noch zu erfolgen. Das Plangebiet liegt außerhalb der Vorranggebiete „Freiräume“ und der Vorbehaltsgebiete „Historisch bedeutsame Kulturlandschaft“.

Der Regionalplan ReP-Rohstoffe wurde im November 2010 von der Regionalversammlung als Satzung beschlossen und trat am 29.11.2012 nach seiner Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg (Abl. S. 1659 ff.) in Kraft. Ursprünglich war der Regionalplan als sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung und Windenergienutzung“ aufgestellt worden. Das Kapitel Windenergienutzung wurde jedoch von der Genehmigung ausgenommen, so dass nun ein sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung“ vorliegt. Insgesamt werden in der Region 49 Vorranggebiete „Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ mit einer Gesamtfläche von ca. 2.400 ha dargestellt. Das Plangebiet liegt außerhalb der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete „Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“.

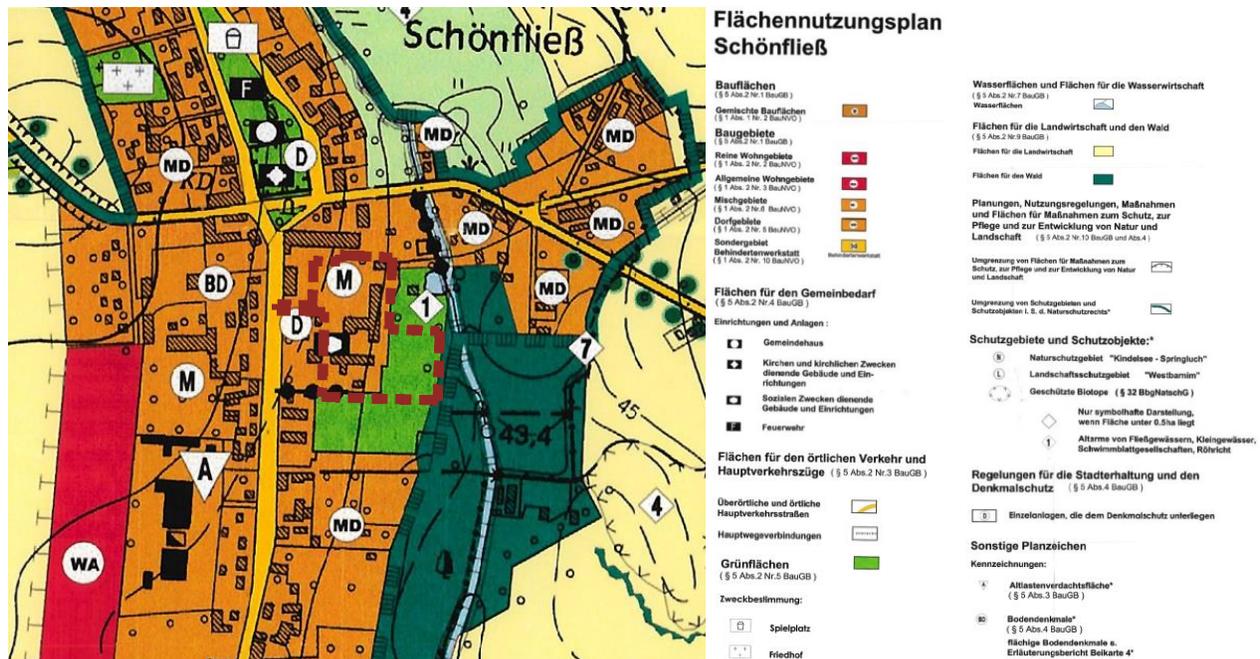
Der Bebauungsplan ist mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

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

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

Abbildung 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

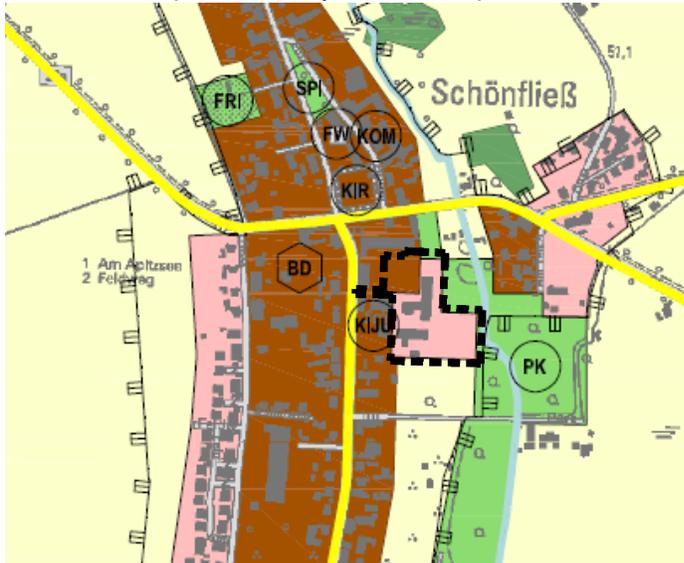


Quelle: Gemeinde Mühlenbecker Land

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

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

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



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

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

3.3 Landschaftsplan

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

- Erhalt und Entwicklung naturnaher Fließgewässer, einschließlich der Gräben zur Verbesserung des Biotopverbundes
- Anreicherung und Belebung der ausgeräumten Ackerfluren
- Verbesserung der Ortsbildgestaltung und Sicherung der Einheit Dorf / Feldmark
- Förderung des landschaftsverträglichen Tourismus und der Verbesserung der Nutzbarkeit der Landschaft für die Erholung

Abbildung 8: Auszug aus dem Landschaftsplan

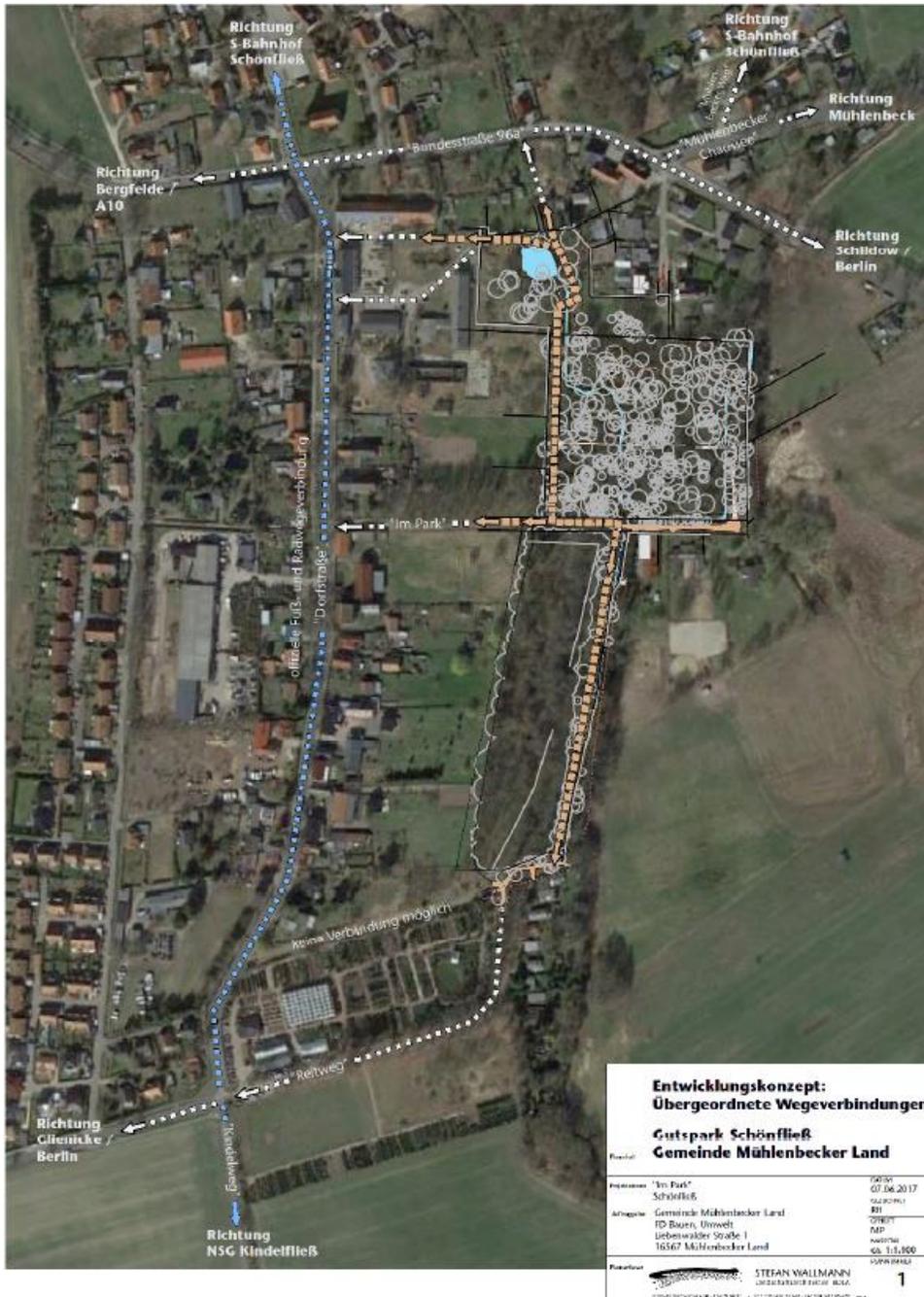


Quelle: Gemeinde Mühlenbecker Land, Gutspark Schönfließ, Entwicklungskonzept, Stand 12/2017

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

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

Abbildung 9: Entwicklungskonzept übergeordnete Wegeverbindungen



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

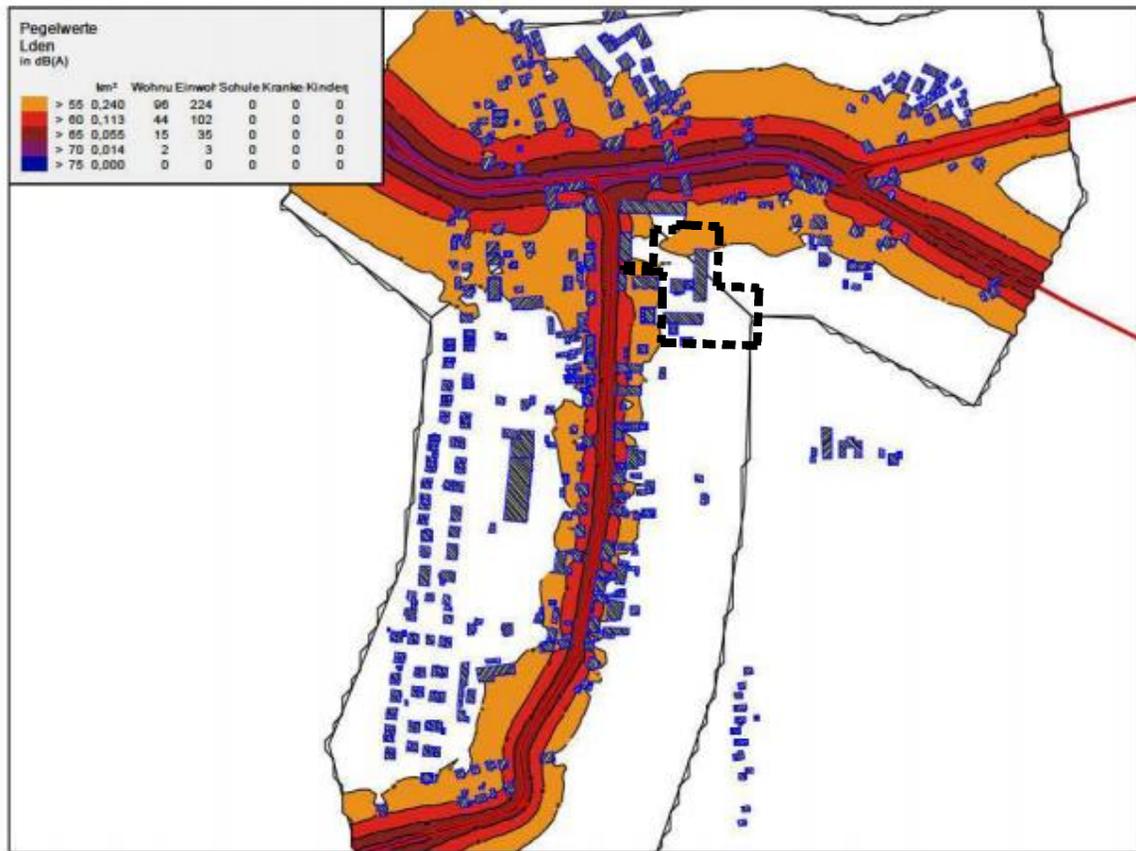
Diesem Ziel dient der Bebauungsplan, indem er zwei mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen in den Gutspark öffentlich sichert.

3.4 Lärminderungsplanung, Lärmaktionsplan 2013

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

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

4.8.6 Ortsteil Schönfließ (Gesamttag)



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

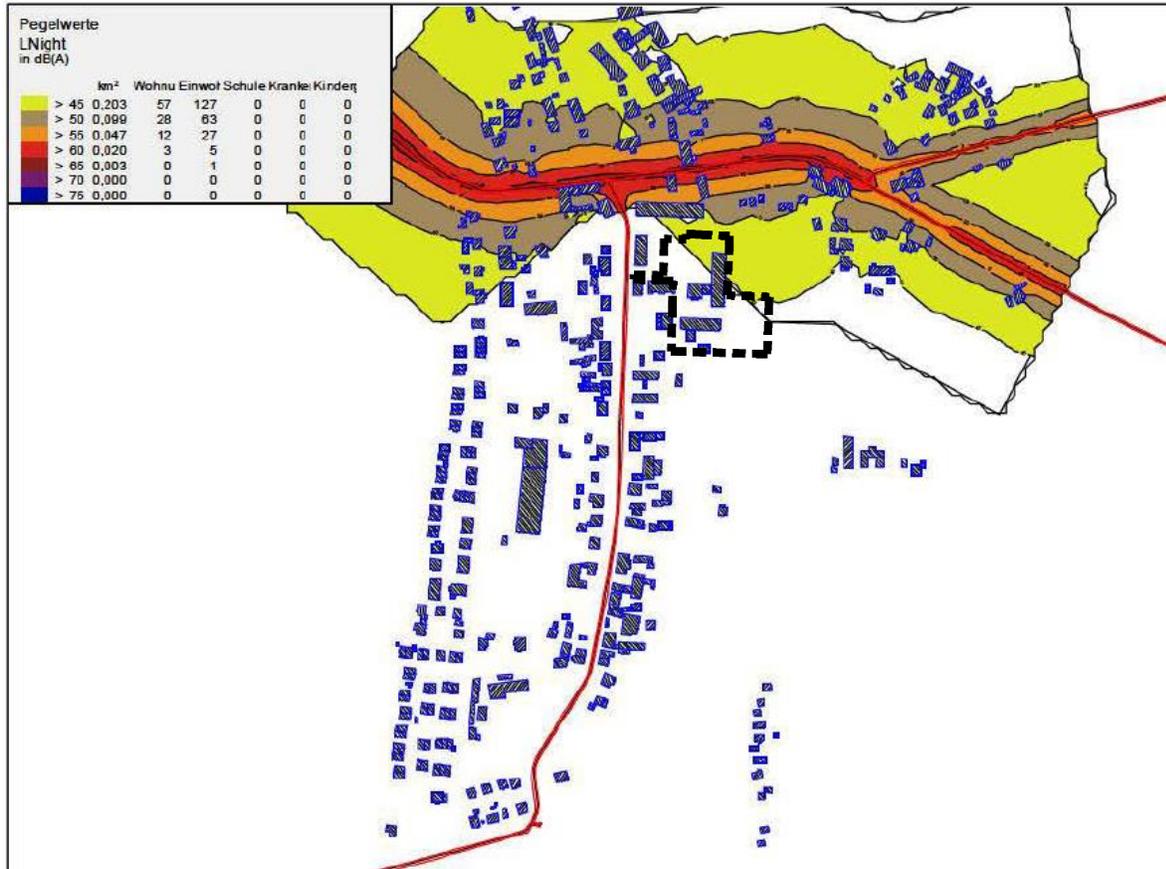
Als Grundlage für die Beurteilung der Lärmvorbelastungen durch die angrenzenden Straßen (Dorfstraße, Bundesstraße B 96a) wurden die im Lärmaktionsplan Mühlenbecker Land mit Stand vom 17. Mai 2013 ermittelten Lärmpegel L_{DEN} und L_{NIGHT} zugrunde gelegt. Die Karten der Lärmaktionsplanung aus dem Jahr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

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

Basis der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke von 7.700 Pkw. Die Berechnung führte zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswertes der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete im Tageszeitraum eingehalten werden können.

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

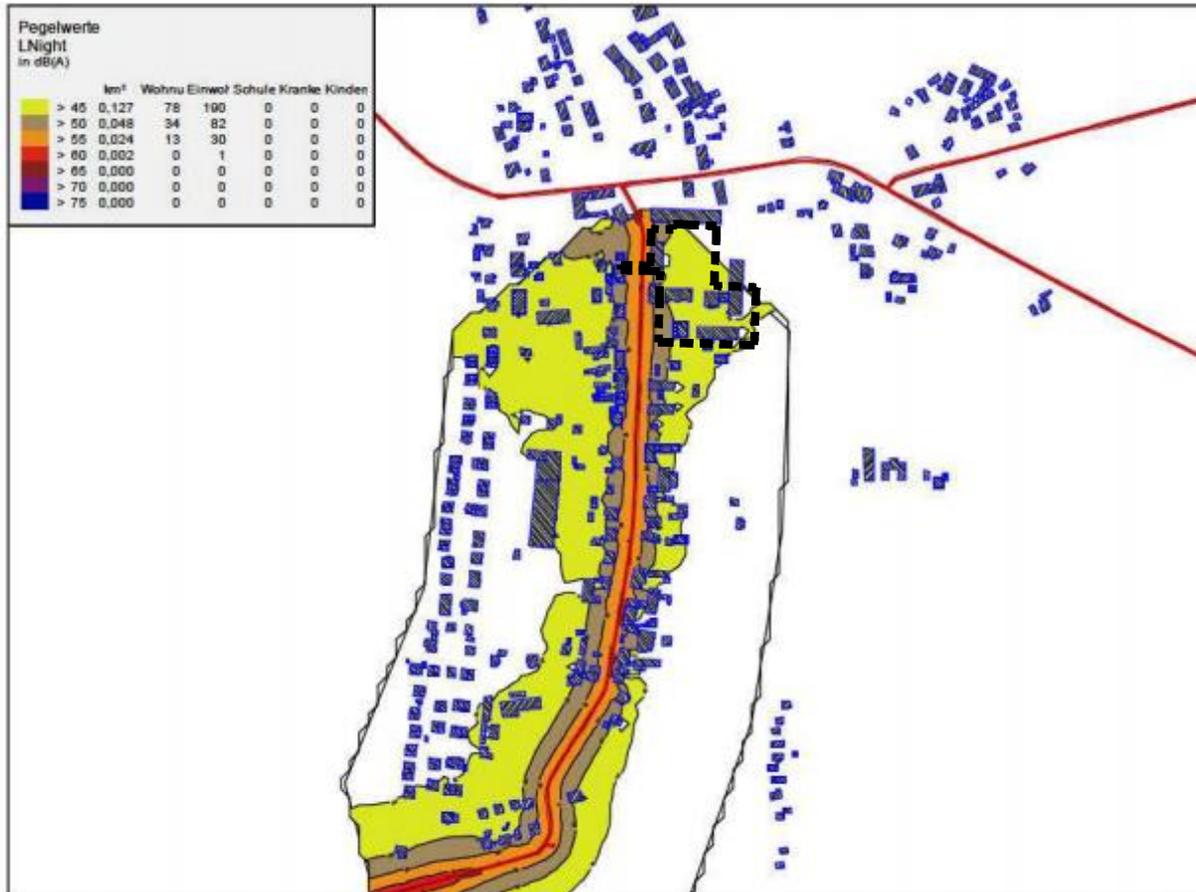
Abbildung 11: Lärmaktionsplan Mühlenbecker Land (2013), Pegelwerte L_{NIGHT} , Abschnitt Bundesstraße B 96a



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

Der nördlich angrenzende ehemalige landwirtschaftliche Betrieb wird heute gewerblich genutzt. Der dorftypische Gewerbebetrieb dient als Schallschutzriegel gegenüber der Verkehrslärmbelastung der B 96a und ist selbst vom Störgrad nicht wesentlich störend. Eine Vereinbarkeit der geplanten Wohnnutzung mit dem angrenzenden dorfverträglichen Gewerbebetrieb ist an der Schnittstelle unterschiedlich schutzwürdiger Nutzungen gegeben (vgl. Kapitel II.3.5).

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



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

Auf der Grundlage des Lärmaktionsplans wurde im Dezember 2022 ein Lärmschutzgutachten erarbeitet, dass die zwischenzeitlichen Veränderungen aufgreift².

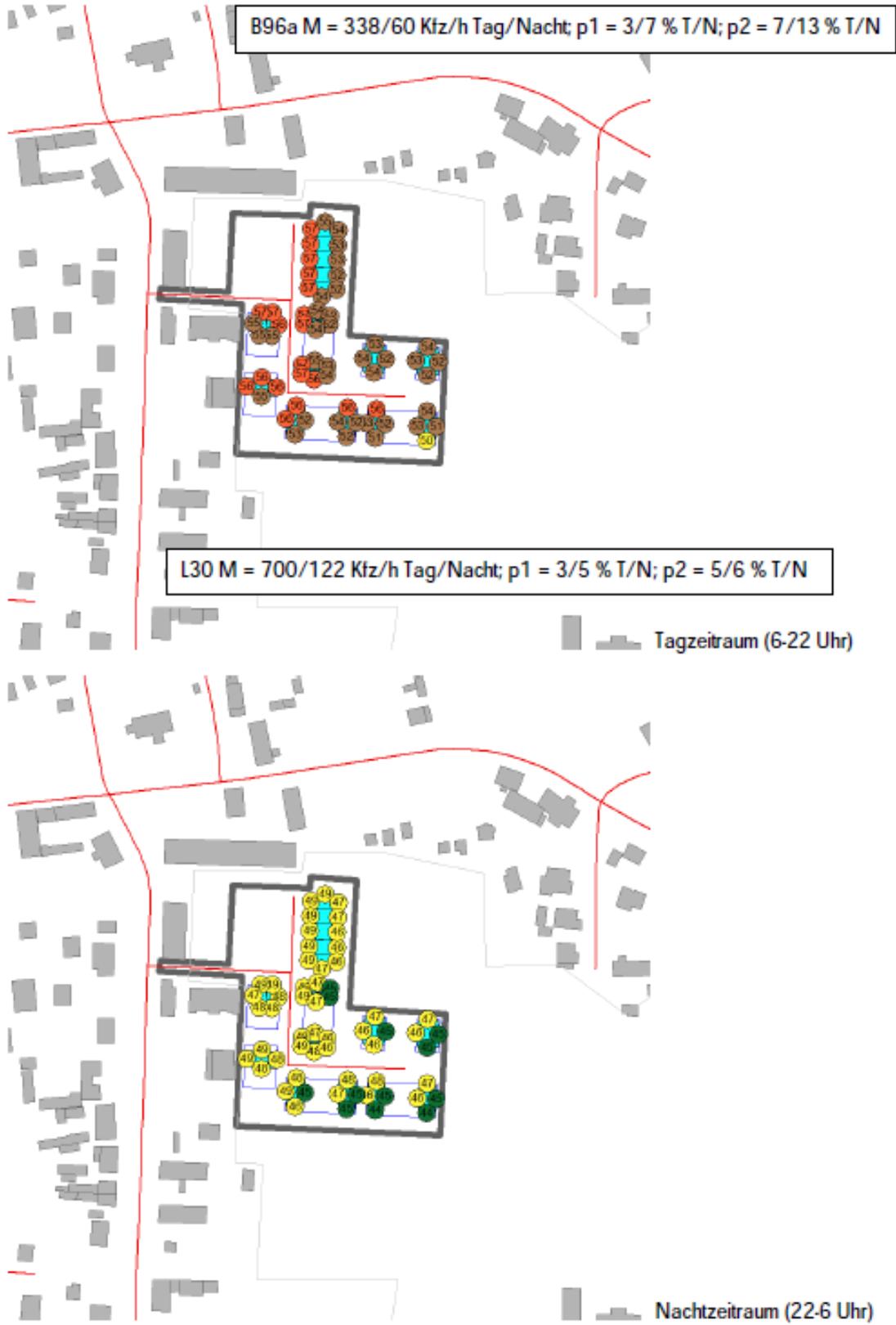
Der Verkehrslärm auf der B 96a und der L 30 hat sich verringert. Die höchsten Belastungen durch Verkehrslärm der B 96a tags liegen bei 57 dB(A) und nachts bei 49 dB(A).

Beurteilungsmaßstab für die Lärmbelastung im Plangebiet ist die DIN 18005 für Wohngebiete mit 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts ist:

Die Verkehrslärmvorbelastung durch B 96a beträgt maximal 57 dB(A) an der zum Stadtpatz orientierten Bebauung auf der Westseite. Nachts ist nahezu im gesamten Plangebiet, vor allen an den Westseiten eine um 4 dB(A) zu hohe Vorbelastung. Die Orientierungswerte werden folglich tags um bis zu 2 dB(A) und nachts um bis zu 4 dB(A) überschritten.

² Lärmschutzgutachten zum Bebauungsplan Gutspark, Möhler+Partner Ingenieure AG

Abbildung 13: Verkehrslärmbelastung durch die B 96a

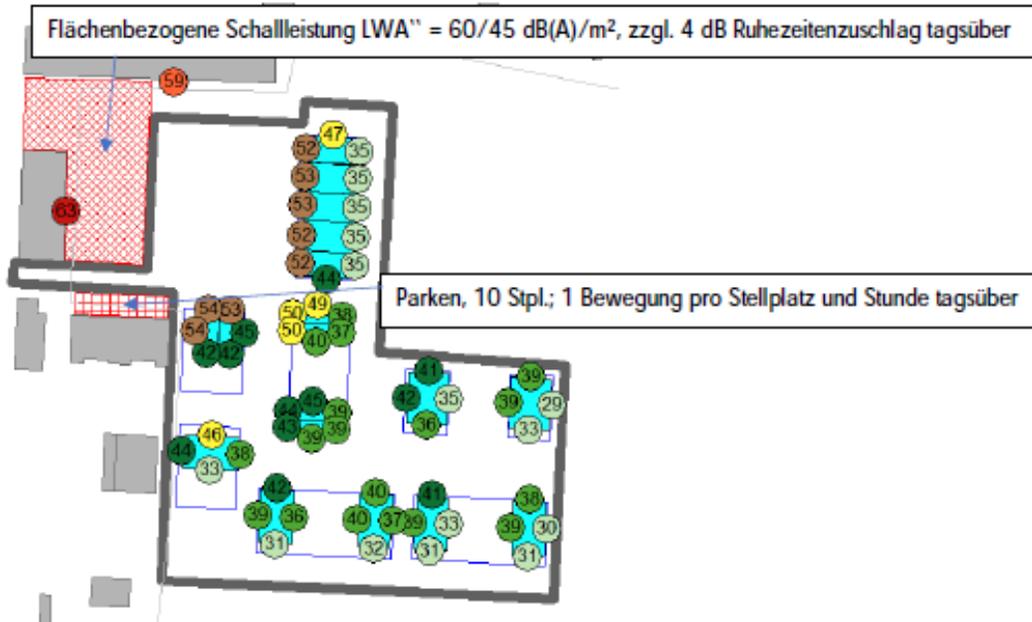


Quelle: Lärmschutzgutachten Möhler+Partner Ingenieure AG

Der vorhandene Gewerbebetrieb nordwestlich des Plangebietes wurde hinsichtlich seiner Auswirkungen auf das Plangebiet untersucht. Vom nordwestlich angrenzenden Gewerbe gehen weder tags noch nachts keine wohngebietsunverträglichen Belastungen aus. Folglich ist nur der Verkehrslärm beachtlich, der passiv bewältigt werden darf.

Abbildung 14: Baugebietslärm

Tagzeitraum (6-22 Uhr)



Nachtzeitraum (22-6 Uhr, lauteste volle Stunde)



Quelle: Lärmschutzgutachten Möhler+Partner Ingenieure AG

3.5 Einzelhandelskonzept

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

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

Eine fußläufige Nahversorgung kann für einen Großteil der Einwohner des Wohngebiets gewährleistet werden. Die Nahversorgungslage übernimmt eine Ergänzungsfunktion zu den zentralen Versorgungsbereichen in der Gemeinde Mühlenbecker Land. Aufgrund der geringen Einwohnerzahl des Ortsteils Schönfließ von 2.266 sind die Entwicklungsperspektiven der Nahversorgungslage begrenzt.

3.6 Gewidmete Verkehrsfläche

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

4. Entwicklung der Planungsüberlegungen

4.1 Planerische Vorgeschichte

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

Das städtebauliche Vorkonzept aus dem Jahr 2014 wurde geringfügig modifiziert, um die Doppelschließungen am geplanten Stadtplatz zu vermeiden und erkennbare Konflikte mit dem Nachbarn zu reduzieren. Der städtebauliche Entwurf mit Stand 2018 sah die Schaffung eines öffentlichen Stadtplat-

zes, im Osten eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung mit Reihenhäusern bzw. optional mit Mehrfamilienhäusern zur Platzbildung und im übrigen Geltungsbereich eine zweigeschossige, offene Wohnbebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern vor. Insgesamt umfasste das Konzept rd. 18-19 neue Wohneinheiten. In Verlängerung der Erschließungsstraßen wurden Durchwegungen für den Fuß- und Radverkehr in den angrenzenden Gutspark geplant.

Abbildung 15: Städtebaulicher Entwurf, Stand 2018

Modifizierter Städtebaulicher Entwurf „Wohnen am Gutshof“ OT Schönfließ
Gemeinde Mühlenbecker Land

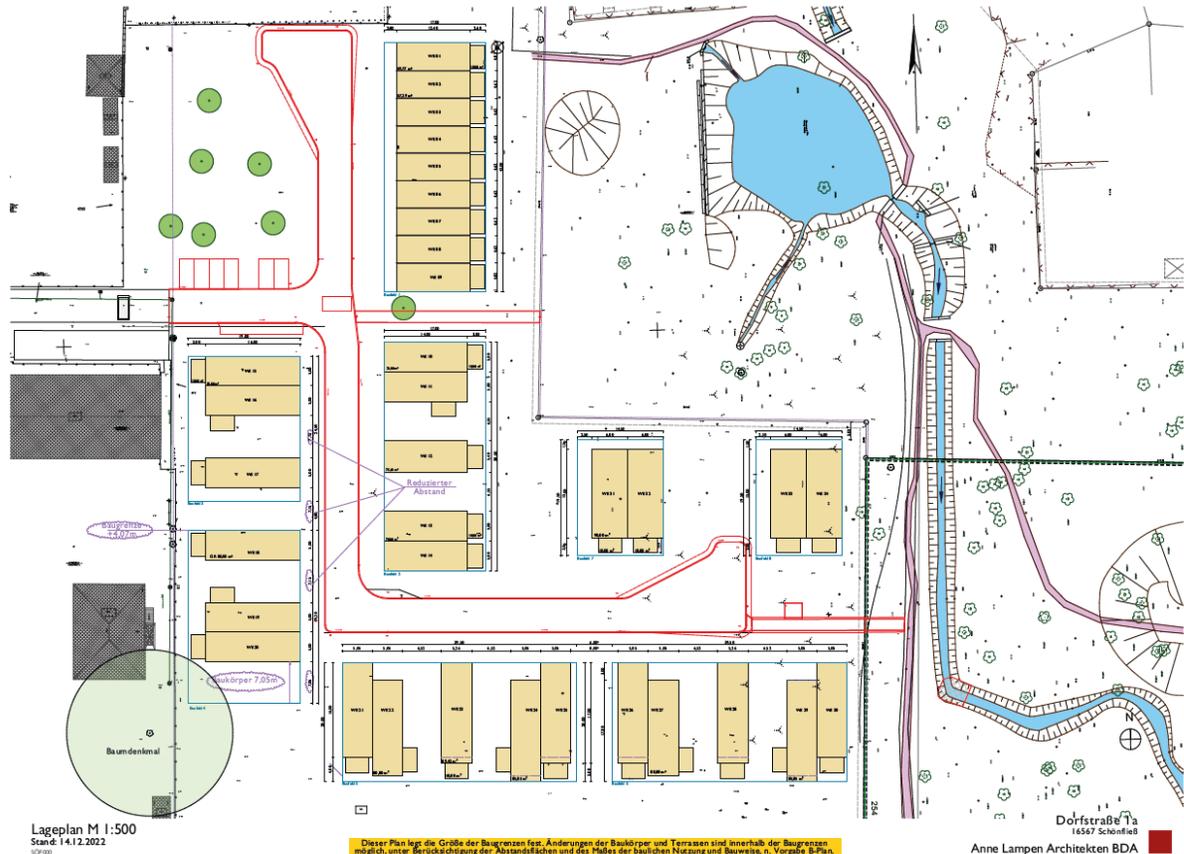
PLAN und PRAXIS



Quelle: Plan und Praxis 2018

Das städtebauliche Konzept erfuhr im Jahr 2022 eine weitere Modifizierung. Das Architekturbüro Anne Lampen Architekten erarbeitete im Auftrag des Grundstückseigentümers einen neuen städtebaulichen Entwurf, der Häuser mit deutlich reduzierter Breite vorsah sowie geringfügige Anpassungen der Gebäudestellung. Die Differenzierung in eine dreigeschossige Reihenhausbauung östlich des Quartiersplatzes und eine im übrigen Teil des Plangebiets zweigeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung war bereits in dem Entwurf aus dem Jahr 2018 angelegt. Aufgrund der vergleichsweise schmalen Gebäudetypen erhöhte sich die Zahl der Wohneinheiten auf 34 WE. Das Erschließungssystem blieb weitgehend unverändert.

Abbildung 16: Fortgeschriebener städtebaulicher Entwurf, Stand 14.12.2022



Quelle: Anne Lampen Architekten BDA

4.2 Planungsalternativen

Grundsätzliche Planungsalternativen liegen nicht vor, da sich der Entwurf aus dem Jahr 2014 und die neu entwickelten Planungsvarianten aus den Jahren 2018 und 2022 in ihrer planerischen Zielstellung nicht wesentlich unterscheiden.

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

II. Planinhalt

1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

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

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

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

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

Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung innerhalb der Plangebiets (Feinerschließung) und der Versorgung durch Anlagen und Leitungen der technischen Infrastruktur soll die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche und eines Platzes erfolgen. Die Anbindung des Fuß- und Radverkehrs an den Gutspark wird über öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radverkehr“ gesichert.

2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

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

Da die Fläche des Bebauungsplans nur 1,36 Hektar eines insgesamt großen gemischten Gebietes beträgt und ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt, ist diese Abweichung im Verhältnis zum Ortsteil und zur Größe der gemischten Baufläche sowie unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Zugleich wird aktuell der FNP auch für diesen Standort geändert, dessen Verfahrensabschluss jedoch vor Ende 2023 nicht abzusehen ist.

3. Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

Textliche Festsetzung 1

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

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

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse

Die bauliche Dichte wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO durch die Festsetzung der Grundflächenzahl bestimmt. Hierbei erfolgt auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse soll gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 Satz 1 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt werden. Für die Teilfläche östlich des Quartiersplatzes mit der Reihenhausbebauung erfolgt eine Beschränkung auf maximal drei Vollgeschosse, für die Einzel- und Doppelhausbebauung im übrigen Teil des Plangebiets auf zwei Vollgeschosse.

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

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

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Um der baulichen und nutzungsstrukturellen Entwicklung des allgemeinen Wohngebiets auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes ausreichend Optionen zu eröffnen, sollen im aufzustellenden Bebauungsplan Baufenster mit einer Tiefe von mindestens 17,4 m bis maximal 19,1 m festgesetzt werden. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO. Innerhalb der Baufenster wird die offene Bauweise teilweise mit einer Einschränkung von Hausformen erfolgen. Zulässig sind auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser (ED). Innerhalb der nördlichen Teilfläche im Bereich des Quartiersplatzes wird die offene Bauweise ohne Einschränkung von Hausformen festgesetzt. In diesem Bereich können die im städtebaulichen Konzept vorgesehene Reihenhäuser (Hausgruppe) realisiert werden. Die Festsetzung ließe jedoch alternativ auch ein Einzelhaus mit einer Gebäudelänge von ca. 42 m z. B. als Geschosswohnungsbau zu.

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

Zur Vermeidung von Eingriffen in den Baumbestand verpflichtet sich der Grundstückseigentümer im städtebaulichen Vertrag zur Durchführung einer ökologischen Baubegleitung mit dem Ziel, die großkronigen Ahornplatane - Naturdenkmal - auf dem Grundstück der Kindertagesstätte zu erhalten. Zugleich wird die Baugrenze so festgesetzt, dass zum Wurzel- und Kronenbereich des Baumdenkmals ein ausreichender Schutzabstand eingehalten wird.

3.4 Weitere Arten der Nutzung

3.4.1 Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“, „Quartiersplatz“ und „Fuß- und Radverkehr“

Von der Dorfstraße wird eine öffentliche Verkehrsfläche zur Erschließung des Wohngebietes sowie des geplanten Quartiersplatzes angelegt. Auf dem geplanten Quartiersplatz sollen im südlichen Teilbereich öffentliche Parkplätze errichtet werden. Der übrige Teil des Quartiersplatzes dient als multifunktionale Freifläche für das Wohnquartier und die bestehende Kitaeinrichtung und wird mit Kinderspielflächen ausgestattet. Die Erschließungsstraße sowie der Quartiersplatz werden als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ und „Verkehrsberuhigter Bereich“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die Übertragung der Fläche durch den Grundstückseigentümer an die Gemeinde Mühlenbecker Land und eine entsprechende straßenrechtliche Widmung als öffentliche Verkehrsfläche erfolgen im späteren Vollzug der Planung. Die Sicherung der Flächenübertragung bzw. eines alternativ in Frage kommenden Flächentausches erfolgt im weiteren Verfahren durch Übernahme verbindlicher Regelungen in den städtebaulichen Vertrag zwischen Grundstückseigentümer und Gemeinde. Das Plangebiet wird an die Dorfstraße angebunden und durch eine neue Stichstraße intern erschlossen.

Zur Sicherung einer öffentlichen Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Dorfstraße und dem Gutsпарк erfolgt in Verlängerung der Erschließungsstraße die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radverkehr“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

3.5 Immissionsschutz

Verkehrsgerausche – Einwirkungen auf die Planung

Das Plangebiet unterliegt Verkehrslärmeinwirkungen der Dorfstraße (L 30) und der Bundesstraße B 96a. Nach Realisierung der Planung treten an den Plangebäuden Verkehrsgerauschepegel von bis zu 57 dB(A) tagsüber (6-22 Uhr) und bis zu 49 dB(A) nachts (22-6 Uhr) auf. Beurteilungsgrundlage ist die DIN 18005 Teil 1, Schallschutz im Städtebau mit dem zugehörigen Beiblatt 1. Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55/45 dB(A) Tag/Nacht werden um bis zu 4 dB(A) tags und nachts überschritten.

Entsprechend der Systematik der DIN 18005 können Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 in gewissem Rahmen mit sonstigen städtebaulichen Belangen abgewogen werden, wobei die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) i. d. R. einen gewichtigen Hinweis dafür darstellt, dass einer Abwägung keine grundsätzlichen schalltechnischen Gesichtspunkte entgegenstehen und (noch) gesunde Wohnverhältnisse vorliegen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV betragen für Allgemeine Wohngebiete 59/49 dB(A) Tag/Nacht und werden eingehalten.

In der Abwägung findet der Umstand Berücksichtigung, dass weite Teile der Ortslage Schönfließ von den Verkehrslärmvorbelastungen der Bundesstraße B 96a betroffen sind, wobei die rückwärtigen

Grundstücksflächen deutlich weniger belastet sind. Dies trifft auch auf die Planbebauung zu. Zugleich wird durch die Wiedernutzbarmachung brach gefallener Flächen die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen und Neuversiegelung vermieden und das Orts- und Landschaftsbild aufgewertet. Die mit dem erforderlichen baulichen Lärmschutz verbundenen Aufwendungen des Grundstückseigentümers stehen hierzu in einem angemessenen Verhältnis.

Allgemein gilt, dass sich die Anforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen (Wände, Fenster usw.) aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ergeben. Aufgrund des § 15 Abs. 2 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) und der Technischen Baubestimmungen (VVTB) vom 20.07.2022 ist der Grundstückseigentümer verpflichtet, die hierfür erforderlichen Maßnahmen nach der Kapitel 7 der DIN 4109-1, Januar 2018 im Rahmen der Bauausführungsplanung zu bemessen. Die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 werden nicht festgesetzt, sondern lediglich die Anwendung der DIN 4109.

Im Rahmen der Bauausführungsplanung sind bei der Dimensionierung des Schalldämm-Maßes der Außenbauteile die Nebenbestimmungen, insb. beim Zusammenwirken von Gewerbe- und Verkehrslärm zu berücksichtigen.

Informativ wird auf Grundlage des berechneten Verkehrslärms der Lärmpegelbereich III nach Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01 nicht überschritten.

In den Bereichen des Plangebietes mit Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV kann der erforderliche Schallschutz durch den baulichen Mindestschallschutz gemäß DIN 4109-1:2018-01 hergestellt werden und darüberhinausgehende, besondere Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

D.h. der notwendige Schallschutz für schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen (Kinder-, Schlaf-, Wohnzimmer) kann durch passive Maßnahmen, d.h. durch ein ausreichendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile wie Fenster, Dach usw., hergestellt werden.

Gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005 ist bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Daher werden bei Überschreitung dieses Verkehrslärms-Beurteilungspegels fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungsmöglichkeiten oder gleichwertige Maßnahmen festgesetzt, da die Schalldämmung der Außenbauteile nur wirksam ist, solange die Fenster geschlossen sind. Insbesondere während der Nacht, in der Stoßlüftung nicht möglich ist, muss eine Belüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern gewährleistet sein, wenn die Höhe des Außenlärmpegels auch ein zumindest teilweises Öffnen der Fenster unmöglich macht. Ausnahmen hiervon können zulässig sein, wenn die betroffenen Räume über ein Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite belüftet werden können.

In Bezug auf fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungsmöglichkeiten gleichwertige Maßnahmen sind Schallschutzkonstruktionen bzw. nicht schutzbedürftige Vorräume, wie Kastenfenster und Kaltloggien o.Ä., die im teilgeöffneten Zustand einen mittleren Innenpegel (LA,m) von nicht mehr als 30 dB(A) nachts innerhalb des Aufenthaltsraumes sicherstellen.

Textliche Festsetzung Nr. 2

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach Nummer 7 der DIN 4109, Januar 2018, Schallschutz im Hochbau vorzusehen. Zur erforderlichen Belüftung sind bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen im Sinne der DIN 4109, die Fenster aufweisen, an denen der Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 45 dB(A) nachts überschritten wird, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen

vorzusehen. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung sind beim Nachweis des erforderlichen Schallschutzes gegen Außenlärm zu berücksichtigen und können entfallen, sofern der betroffene Aufenthaltsraum durch ein weiteres Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite, an dem ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 45 dB(A) nachts nicht überschritten wird, belüftet werden kann.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Verkehrslärm – Auswirkungen auf die Nachbarschaft

Im Rahmen der Abwägung sind auch die verkehrlichen Auswirkungen der Planung auf die Nachbarschaft beachtlich und daher angemessen darzustellen und zu bewerten. Die Planung führt bedingt durch Fassaden- und Wandreflexionen, durch Abschirmungen aufgrund der Planbebauung sowie aufgrund der Erhöhung der Verkehrsmengen zu einer Änderung der Verkehrslärmsituation in der Nachbarschaft. Die DIN 18005 enthält keine Regelungen zum Umgang mit planbedingten Pegelerhöhungen in der Nachbarschaft. Die Auswirkungen der Planung werden daher im Hinblick auf die Verkehrslärmsituation für die betroffene Nachbarschaft hilfsweise nach den Maßgaben der 16. BImSchV bewertet. Im Sinne der 16. BImSchV gelten Änderungen des Beurteilungspegels aufgrund von Verkehrslärm von weniger als 2,1 dB(A) als nicht wesentlich, sofern Verkehrslärmpegel von 70/60 dB(A) Tag/Nacht nicht erreicht bzw. weitergehend überschritten werden. Relevante Pegelerhöhungen treten in der schutzbedürftigen Nachbarschaft nach Errichtung des Planvorhabens nicht auf.

Der Neubau der Planstraßen stellt einen Anwendungsfall nach Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) dar. Die isolierte Beurteilung der Teil-Beurteilungspegel der Planstraßen zeigt, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV in der schutzbedürftigen Nachbarschaft eingehalten werden, so dass kein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen oder Entschädigung resultiert.

Anlagen-/Gewerbelärm – Anlagen außerhalb des Plangebietes (Vorbelastung)

Relevante Anlagenlärmimmissionen im Plangebiet können von gewerblich genutzten Flächen nordwestlich des Plangebietes ausgehen, die sich in gemischt genutzten Flächen befinden. D.h. bereits in der bestehenden, schutzbedürftigen Nachbarschaft außerhalb des Bebauungsplangebietes ist davon auszugehen, dass die Anforderungen der DIN 18005, der Beurteilungsgrundlage für Schallimmissionen im Städtebau, bzw. der TA Lärm, der Beurteilungsgrundlage für Gewerbelärm, eingehalten/beachtet werden.

Die Beurteilungspegel durch Anlagen-/Gewerbelärm betragen künftig im Plangebiet bis zu 54/36 dB(A) Tag/Nacht. Somit werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55/40 dB(A) eingehalten. Relevante kurzzeitige Geräuschspitzen können ausgeschlossen werden.

Schallschutzmaßnahmen gegenüber Anlagen außerhalb des Plangebietes sind somit nicht erforderlich.

Geräusche von Kindertagesstätten, Kinderfreispielflächen o.Ä. sind aufgrund der rechtlichen Rahmenbedingungen nicht zu beurteilen, dennoch ist eine schalltechnisch günstige Anordnung von Kinderfreispielflächen von Vorteil. Dies kann bspw. durch Ausnutzung einer schallabschirmenden Bebauung oder durch einen Mindestabstand der Freispielfläche zu den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen von etwa 10 m erreicht werden. Eine Kinderspielfläche ist gemäß städtebaulichem Konzept auf dem

Quartiersplatz vorgesehen und innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ zulässig. Der Abstand der schutzwürdigen Bebauung von 10 m zu dem Stadtplatz wird eingehalten.

Anlagen-/Gewerbelärm – Anlagen innerhalb des Plangebietes (Zusatzbelastung)

Die auf dem Quartiersplatz zulässigen Kinderspielflächen sind aufgrund der rechtlichen Rahmenbedingungen lediglich als sozial adäquate Lärmquelle zu beurteilen. Hinsichtlich der schalltechnischen Optimierung sollten dennoch Möglichkeiten der Lärmreduktion geprüft werden. Diese kann einerseits durch eine schallabschirmende Bebauung erreicht werden oder durch die Einhaltung eines Mindestabstandes der Freispielfläche zu den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen von etwa 10 m. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass dieser Abstand unabhängig von der Lage der Freispielflächen innerhalb des Quartiersplatzes eingehalten wird.

Relevante Lärmbelastungen durch die oberirdischen Stellplätze für die Bewohner können generell vor allem im direkten Nahbereich der Stellplätze nicht ausgeschlossen werden. Somit sind in Bezug auf vorhandene, schutzbedürftige Nutzungen außerhalb des Plangebietes keine Konflikte zu erwarten. Üblicherweise sind kurzzeitige Geräuschspitzen bei der Beurteilung maßgebend und das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm für Mischgebiete von 65 dB(A) nachts wird bei Kofferraumschlagen ab einem Abstand der Stellplätze zu den schutzbedürftigen Wohnnutzungen in der Nachbarschaft von ca. 22 m eingehalten.

Die Stellplätze werden in Abständen von mehr als 22 m zur schutzbedürftigen Nachbarschaft außerhalb des Plangebietes geplant.

3.6 Sonstige Festsetzungen

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

Textliche Festsetzung Nr. 3

*Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB*

3.6.1 Straßenbegrenzungslinie

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

Textliche Festsetzung Nr. 4

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

3.7 Aufschiebend bedingtes Baurecht

Aufgrund von Totholzbeständen, Sand- und Holzhäuselhaufen im Plangebiet besteht das grundsätzliche Potential für das Vorkommen von Lebensstätten der Eidechse im Plangebiet. Zur Vermeidung des Eintretens der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind daher zwingend Nachuntersuchungen durchzuführen. Im Falle des Nachweises von Eidechsen im Plangebiet bedarf es in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde der Festlegung und Durchführung geeigneter Maßnahmen zum Artenschutz. Zuvor ist die Durchführung bauvorbereitender Maßnahmen ausgeschlossen.

Textliche Festsetzung Nr. 5

Zur Vermeidung des Eintretens der Verbotstatbestände i. S. v. § 44 BNatSchG kann mit bauvorbereitenden Maßnahmen erst dann begonnen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren die Belange des Artenschutzes (Eidechsen) abschließend geprüft und geeignete Artenschutzmaßnahmen in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde festgelegt und durchgeführt worden sind.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB

3.8 Örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen

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

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

Textliche Festsetzung Nr. 1

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

Rechtsgrundlage: § 87 Abs. 1 und 9 BbgBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

Textliche Festsetzung Nr. 2

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

Rechtsgrundlage: § 87 Abs. 1 und 9 BbgBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

Textliche Festsetzung Nr. 3

Im allgemeinen Wohngebiet ist die Verwendung von grellen Fassadenfarben unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 87 Abs. 1 und 9 BbgBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

3.9 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Stellplatzsatzung

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 25. Oktober 2005 sowie die 1. Änderung

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

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

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

Bodendenkmal

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

Hinweise zum Bodendenkmalschutz

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

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

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

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

Naturdenkmal

Direkt angrenzend an dem Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich das eingetragene Naturdenkmals Nr. 179 - Ahornplatane.

3.10 Städtebaulicher Vertrag

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

Weiterhin regelt der städtebauliche Vertrag die Beteiligung der Vorhabenträger an Investitionsfolgekosten (Schul-, Kita- und Hortplätze).

Darüber hinaus erfolgen vertragliche Regelungen zur Anlage von Bepflanzungen der Grundstücksfreiflächen. Um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten und Wert auf eine möglichst dichte und artenreiche Vegetation zu legen ist der Anteil von Zierpflanzen gering zu halten. Um dies zu erreichen ist ein hoher Anteil an naturnahen, standortgerechten, einheimischen Gewächsen zu verwenden. Hierbei sind vor allem Gehölze als deckungsreiche Gebüsche sowie Hecken herzustellen. Vorhandene Vegetation ist mitzurechnen. Diese können als ausreichende Nahrungsgrundlage sowie als Lebensraum für die Vogel- Fledermausfauna dienen.

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

Um vor allem in der Bauphase und Störungen auf dem Baugebiet zu vermeiden, sollte ein massiver Bauzaun errichtet werden. An diesem kann gleichzeitig am Boden ein Reptilienschutzzaun angebracht werden, der das Einwandern von Zauneidechsen und anderer bodengebundener Bodenorganismen in das Baufeld vermeidet. Der Schutzzaun sollte mindestens 10 cm in den Boden eingegraben werden und mindestens 40 cm über die Bodenoberfläche ragen und glatt sein (keine Gazezäune, da diese von Eidechsen überklettert werden).

Zur Sicherung des Erhalts der Ahornplatane auf dem benachbarten Grundstück der Kindertagesstätte verpflichtet sich der Grundstückseigentümer zur Durchführung einer ökologischen Baubegleitung.

3.11 Flächenbilanz

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

III. Auswirkungen der Planung

1. Auswirkungen auf die Umwelt

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

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

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

Eingriffsbetrachtung:

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

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

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

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

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

Im Bebauungsplan Nr. 21 a wird mit Ausnahme der nordöstlichen Teilfläche eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Damit wird die heutige Versiegelung im Bereich der ehemaligen Stallanlagen maßgeblich reduziert. Mit der Umnutzung wird sichergestellt, dass die Freiflächen zukünftig als Grünflächen genutzt werden. Nach Brandenburgischem Wassergesetz ist Niederschlagswasser soweit möglich über die belebte Bodenschicht zu versickern

Artenschutz:

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

(1) Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. (Zugriffsverbote)

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sollten durchgeführt werden, um Gefährdungen von Europäischen Brutvögeln und Fledermäusen zu vermeiden oder zu mindern und um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Rahmen der Umsetzung des geplanten Vorhabens auszuschließen, sofern sich deren Lebensstätten im Vorfeld der Bauausführung bestätigen.

Ausschließliche Nutzung des Geltungsbereiches (M1):

Für Baustelleneinrichtungsflächen und Lagerplätze werden ausschließlich solche Bereiche oder Flächen herangezogen, die im Rahmen der Bebauung ohnehin überbaut oder in anderer Weise neugestaltet werden, also in jedem Fall eine Veränderung erfahren. Andere Flächen, die nicht Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind, sollten dafür nicht verwendet werden. Als Baustellenzufahrt dient das vorhandene Wegenetz. Es werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes keine neuen Straßen oder Wege angelegt, soweit dies nicht für das Zuwegerecht erforderlich ist. Beim Einsatz der Maschinen und Fahrzeuge ist darauf zu achten, dass es auf der Baustelle und den Zufahrten zu keinen Verunreinigungen von Böden durch Betriebsstoffe oder Schmiermittel infolge von Leckagen oder durch unsachgemäße Handhabung kommt.

Jahreszeitliche Rodungszeitenregelung (M2):

Zeitliche Beschränkung der Rodung und vorbereitende Maßnahmen: Rodungsarbeiten für die Reduktion von Gehölz- und Gebüschbeständen innerhalb des Planungsraumes sind – soweit erforderlich – grundsätzlich außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen. Für den Zeitraum zwischen dem 1. März und 30. September sind keine Rückschnitte/Rodungen/Baufeldfreimachung vorzunehmen. Bei

einer Rodung innerhalb dieses Zeitraumes kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu einer zur Zerstörung von Nestern (=Fortpflanzungsstätten) kommt.

Kontrolle von Baumhöhlen (M3):

Sollten im Rahmen der ökologischen Baubegleitung Baumhöhlen in Großgehölzen festgestellt werden, muss vor der Rodung in jedem Fall eine Kontrolle der Höhlen mit Hilfe einer Endoskopkamera erfolgen. Unbesetzte Höhlen sind unmittelbar zu roden oder durch Verschluss vor einer Besiedlung zu sichern. Ergänzend muss geprüft werden, ob die Großgehölze möglicherweise Mulmhöhlen enthalten.

Zeitliche Beschränkung und Kontrolle für den Gebäuderückbau (M4):

Der Rückbau des bzw. der Gebäude sollte zwischen Anfang November und Ende März durchgeführt werden, da sich zu diesem Zeitpunkt keine Brutvögel an oder in den Gebäuden befinden. Spalten und Höhlungen sind auf das Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen. Fach Freigabe der Gebäude kann der Abriss erfolgen.

Beleuchtung (M5):

Für die Außenbeleuchtung sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von 3000 K oder weniger Kelvin). Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume außerhalb des Grundstücks sind zu erhalten. Dazu sind Lampen möglichst niedrig aufzustellen. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Ökologische Baubegleitung (M6):

Im Rahmen der Vorbereitung zur Umsetzung des Vorhabens (mögliche Rodung, Baufeldfreimachung) können die umgesetzten Schutzmaßnahmen durch eine Ökologische Baubegleitung dokumentiert werden. Sollten im Rahmen der ökologischen Baubegleitung Baumhöhlen in Großgehölzen festgestellt werden, muss vor der Rodung in jedem Fall eine Kontrolle der Höhlen mit Hilfe einer Endoskopkamera erfolgen. Unbesetzte Höhlen sind unmittelbar zu roden oder durch Verschluss vor einer Besiedlung zu sichern. Ergänzend muss geprüft werden, ob die Großgehölze möglicherweise Mulmhöhlen enthalten. Der Naturschutzbehörde wird eine schriftliche Dokumentation über die Umsetzung der Maßnahmen vorgelegt bzw. die umzusetzenden Maßnahmen werden mit der Naturschutzbehörde abgestimmt. Die ökologische Baubegleitung wird für die Dokumentation der Umsetzung der Maßnahmen und zur Baumhöhlenkontrolle sowie zur Kontrolle von Abrissgebäuden bis zum Ende der Baufeldfreimachung eingesetzt werden.

Darüber hinaus bedarf es der Durchführung von Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF)

Einbringen von künstlichen Nisthöhlen für Vögel (CEF-1):

Aufgrund der verloren gehenden Baumhöhlen und des vorhandenen Baumhöhlenpotenzials ist es erforderlich, künstlichen Nisthöhlen für Vögel in den Planungsraum bzw. dessen Randbereiche einzubringen.

gen. Die Anbringung künstlicher Nisthilfen für europäische Vogelarten ist eine anerkannte Maßnahmen zur Verhinderung der Einschlägigkeit von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen. Hinzu kommt die langfristige Sicherung von Baumbeständen im Sinne der Zielkonzeption des Vorhabens. Es sollten 10 Nisthöhlen (z.B. Typ: Schwegler Nisthöhle 1B mit 32mm und 28 mm Einflugloch oder gleichwertig) und 5 Kästen für Stare (z.B. Typ: Schwegler Nisthöhle 3S mit 45 mm Einflugloch oder gleichwertig) in den Geltungsbereich eingebracht werden. Die Anbringung ist in Text, Bild und Karte durch die ökologische Baubegleitung zu dokumentieren.

Installation von Fledermauskästen (CEF-2):

Aufgrund von verlorengehenden Baumhöhlen und des vorhandenen Baumhöhlenpotenzials sowie Gebäudehöhlungen und -spalten ist es erforderlich, Fledermauskästen in den Planungsraum bzw. dessen Randbereiche einzubringen. Die Installation von Fledermauskästen ist eine anerkannte Maßnahmen zur Verhinderung der Einschlägigkeit von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen.

Fledermausflachkasten z.B. Typ 1FF der Firma Schwegler oder gleichwertig ist der Verlust von Quartiersmöglichkeiten für Fledermäuse zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Beginn von Fäll- und Abrissmaßnahmen im Umfeld des Plangebietes zu installieren.

2. Auswirkungen auf das Gemeinwohl und die Wirtschaft

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

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

Durch die offene Bauweise bzw. die Beschränkung auf die Haustypen Einzel- und Doppelhaus wird in Verbindung mit der Beschränkung der Bebauungsdichte weitestgehend auf eine GRZ von 0,4 ein durchgrüntes Gebiet mit hoher Wohnqualität gesichert. Die öffentliche Anbindung für den Fuß- und Radverkehr an den Gutspark Schönfließ wird durch die Festsetzung von Flächen gesichert, die mit Geh- und Fahrrechten zu belasten sind.

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

3. Finanzielle Auswirkungen

3.1 Planungskosten

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

3.2 Herstellungs- und Unterhaltungskosten

Bei Umsetzung der Planung werden Kosten für den Ausbau der Erschließungsstraße (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“, des Platzes (Verkehrsfläche besonderer

Zweckbestimmung „Quartiersplatz“) und der Herstellung der Anbindung an die Dorfstraße sowie für Stellplätze und sonstige Nebenanlagen anfallen. Der Vollzug der Erschließung, insbesondere die Herstellung der Erschließungsstraße wird zwischen der Gemeinde Mühlenbecker Land und dem Grundstückseigentümer vertraglich geregelt. Auch die Kosten und Folgekosten der Planung und der Erschließung werden in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB bis zum Satzungsbeschluss abschließend geregelt.

3.3 Grunderwerb

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

3.4 Investitionsfolgekosten

Die Beteiligung der Vorhabenträger an Investitionsfolgekosten (Schul-, Kita- und Hortplätze) werden in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB bis zum Satzungsbeschluss abschließend geregelt.

IV. Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In den städtebaulichen Vertrag sind folgende Regelungen zum Artenschutz aufzunehmen:

Um vor allem in der Bauphase und Störungen auf dem Baugebiet zu vermeiden, sollte in einem Abstand von ca. 5 m ein massiver Bauzaun errichtet werden. An diesem kann gleichzeitig am Boden ein Reptilienschutzzaun angebracht werden, der das Einwandern von Zauneidechsen und anderer bodengebundener Bodenorganismen in das Baufeld vermeidet. Der Schutzzaun sollte mindestens 10 cm in den Boden eingegraben werden und mindestens 40 cm über die Bodenoberfläche ragen und glatt sein (keine Gazezäune, da diese von Eidechsen überklettert werden).

4. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

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

- 5. Erneute öffentliche Auslegung und erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**
- 6. Abwägungsbeschluss**

V. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Weiterführende rechtliche Grundlagen

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022.

Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/2013, Nr. 3, S., ber. GVBl. I/13, Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20, Nr. 28).

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

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

VI. Anlagen

1. Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

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

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

Immissionsschutz

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach Nummer 7 der DIN 4109, Januar 2018, Schallschutz im Hochbau vorzusehen. Zur erforderlichen Belüftung sind bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen im Sinne der DIN 4109, die Fenster aufweisen, an denen der Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 45 dB(A) nachts überschritten wird, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen vorzusehen. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung sind beim Nachweis des erforderlichen Schallschutzes gegen Außenlärm zu berücksichtigen und können entfallen, sofern der betroffene Aufenthaltsraum durch ein weiteres Fenster an einer lärm-abgewandten Gebäudeseite, an dem ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 45 dB(A) nachts nicht überschritten wird, belüftet werden kann.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Sonstige Festsetzungen

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

5. Zur Vermeidung des Eintretens der Verbotstatbestände i. S. v. § 44 BNatSchG kann mit bauvorbereitenden Maßnahmen erst dann begonnen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren die Belange des Artenschutzes (Eidechsen) abschließend geprüft und geeignete Artenschutzmaßnahmen in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde festgelegt und durchgeführt worden sind.

(§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

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

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

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

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

2. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

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

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

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

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

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

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

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

VII. Anhang

1. Städtebauliches Konzept

