

BEBAUUNGSPLAN GML

NR. 55

„Schildower Chaussee“



GEMEINDE

MÜHLENBECKER LAND

Ortsteil Schönfließ

Begründung gemäß § 2a BauGB zum Entwurf

August 2025

Inhaltsverzeichnis

1.	Einführung	4
1.1.	Anlass und Erforderlichkeit der Planung	4
1.2.	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	4
2.	Ausgangssituation	5
2.1.	Stadträumliche Einbindung.....	5
2.2.	Bebauung und Nutzung.....	5
2.3.	Verkehrerschließung.....	6
2.4.	Soziale Infrastruktur / Gemeinbedarfseinrichtungen	6
2.5.	Ver- und Entsorgung	6
2.6.	Bodenschutz und Altlasten	6
2.7.	Denkmalschutz.....	6
2.8.	Eigentumsverhältnisse	7
3.	Planungsbindungen	8
3.1.	Planerische Ausgangssituation.....	8
3.2.	Geltendes Planungsrecht	10
3.3.	Bebauungspläne der Umgebung	10
3.4.	Sonstige Satzungen	10
3.5.	Flächennutzungsplanung	11
3.6.	Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne.....	12
3.7.	Schutzgebiete.....	13
3.8.	Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde (Rahmenpläne).....	14
3.9.	Sonstige Planungsbindungen	14
4.	Planungskonzept.....	16
4.1.	Ziele und Zwecke der Planung	16
4.2.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	16
4.3.	Entwicklung der Planungsüberlegungen.....	16
4.4.	Städtebauliches Konzept.....	17
5.	Fachgutachten.....	19
5.1.	Faunistisches Gutachten	19
5.2.	Schallgutachten.....	21
6.	Planinhalt	21
6.1.	Art der baulichen Nutzung	21
6.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	23
6.3.	Öffentliche Straßenverkehrsfläche.....	26
6.4.	Wasserflächen.....	27
6.5.	Private Grünfläche.....	27
6.6.	Weitere Arten der Nutzung	27
6.6.	Grünordnerische Festsetzungen	28
6.7.	Immissionsschutz	29
6.8.	Örtliche Bauvorschriften	29
6.7.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	30
6.8.	Flächenbilanz	30
6.9.	Abwägung von Stellungnahmen	30
7.	Städtebaulicher Vertrag	31
8.	Umweltbericht.....	32
9.	Auswirkungen der Planung	33
10.	Verfahren	34
10.1.	Verfahrensart.....	34

10.2.	Verfahrensschritte	34
11.	Rechtsgrundlagen.....	35
12.	Anlagen.....	36
A	Textliche Festsetzungen und Hinweise	37
B	Bestandsplan Fauna	39

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 55 „Schildower Chaussee“	5
Abbildung 2: Ausschnitt FNP (Stand 2003) mit ungefährender Lage des Plangebiets.	11
Abbildung 3: Ausschnitt FNP (Entwurf Stand 2024) mit ungefährender Lage des Plangebiets. ...	12
Abbildung 4: Schutzgebiete im Umfeld des Plangebiets (Quelle: Geoportal Brandenburg / Themenkarte Schutzgebiete).....	14
Abbildung 5: Baumassenmodell Städtebauliches Konzept (Isometrie von Nord-Ost).	17
Abbildung 6: Entwurfsplan mit Stand vom 27.10.2022.....	18

1. Einführung

1.1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans GML Nr. 55 „Schildower Chaussee“ ist die beabsichtigte Neustrukturierung von Grundstücken südlich der Schildower Chaussee und beiderseits des Beegrabens.

Grundlage hierfür ist ein von den Grundstückseigentümern mit der Gemeinde abgestimmtes städtebauliches Konzept. Ziel ist es, auf dieser Fläche – im Einklang mit den Vorgaben der übergeordneten Planung – eine gemischt genutzte Bebauung zu ermöglichen. Diese Planung trägt zur städtebaulichen Schließung der bestehenden Bebauungslücke zwischen dem Ortskern von Schönfließ und dem östlich des Beegrabens gelegenen Siedlungsteil bei und fördert deren funktionale und räumliche Verbindung.

Gegenwärtig ist das Gelände mit zwei leerstehenden Gebäuden bzw. Ruinen nahe der Schildower Chaussee und fünf kleineren Gartenlauben im rückwärtigen Bereich bebaut. Die Ausnutzung der Grundstücke beläuft sich damit aktuell auf ein Minimum.

Mit der Durchführung eines verbindlichen Bauleitplanverfahrens soll im Sinne des § 1 Abs. 3 und 5 Baugesetzbuch (BauGB) eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodenordnung gewährleistet werden. Dafür werden im Verfahren alle notwendigen Gutachten erstellt, deren Ergebnisse Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern. Die betroffenen Flächen sind – zumindest in Teilen – nicht eindeutig dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Eine Bebauung im Sinne des städtebaulichen Konzepts wäre daher ohne bauplanungsrechtliche Grundlage nicht zulässig. Darüber hinaus ist zur städtebaulichen Integration des Beegrabens auch die Sicherung seiner wasserwirtschaftlichen Funktion im Bebauungsplan erforderlich.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land hat in der Sitzung am **xx.xx.xxxx** den Vorentwurf des Bebauungsplans GML Nr. 55 „Schildower Chaussee“ in der vorliegenden Fassung vom **xx.xx.xxxx** gebilligt und damit die Verwaltung beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

1.2. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt östlich des Ortskerns von Schönfließ und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Schildower Chaussee,
- im Westen durch die Flurstücke 33, 438 und 302 der Flur 1,
- im Süden durch den ehemaligen Gutspark Schönfließ,
- im Osten durch das Flurstück 284 (Schildower Chaussee 8) der Flur 1.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 6.878 m² (0,69 ha). Er beinhaltet die Flurstücke 340, 32/4, 341 und 439 der Flur 1 in der Gemarkung Schönfließ (Gemeinde Mühlenbecker Land).

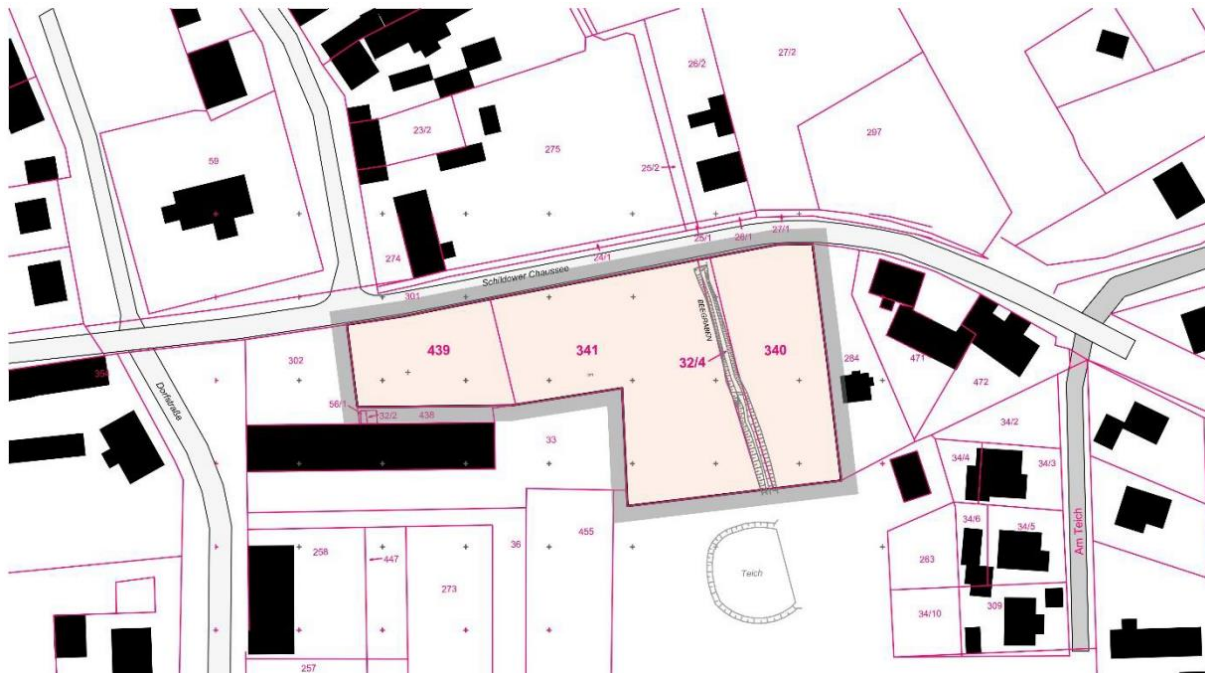


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 55 „Schildower Chaussee“.

2. Ausgangssituation

2.1. Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt innerhalb einer städtebaulichen Lücke zwischen dem Ortskern von Schönfließ und einem östlich gelegenen Siedlungsbereich südlich der Schildower Chaussee.

2.2. Bebauung und Nutzung

Die Fläche wurde ehemals als Erholungsgrundstück genutzt und ist heute mit mehreren aufgegebenen Bungalow- bzw. Wochenendhäusern bebaut, die sich in einem ungenutzten Zustand befinden. Der teils dichte Bewuchs weist auf eine längere Nichtnutzung hin. Im westlichen Bereich des Gebiets befindet sich ein ruinöses Gebäude.

Das Umfeld ist durch eine heterogene städtebauliche Struktur geprägt:

Nördlich und nordöstlich, jenseits der B96a, schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen mit vereinzelter Wohnbebauung an.

Nordwestlich beginnt die historische Dorfstruktur mit dem denkmalgeschützten Kirchenensemble am Dorfanger.

Östlich grenzt eine Einfamilienhaussiedlung an das Plangebiet an; entlang der B96 befinden sich Gebäude mit gemischter Nutzung und teilweise Leerstand.

Südwestlich liegen Teile des denkmalgeschützten ehemaligen Gutshofes, die heute gewerblich oder sozial genutzt werden (u. a. Kita).

Südlich folgen offene Freiflächen des sogenannten Schlossparks. Auf einem angrenzenden Grundstück steht eine leerstehende, ehemals landwirtschaftlich genutzte Halle, die starke Verfallerscheinungen aufweist.

2.3. Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Schildower Chaussee (B 96a) an das öffentliche Straßennetz angebunden. Die Bundesstraße gewährleistet zugleich die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz.

Der S-Bahnhof „Schönfließ“ liegt etwa 1,2 km vom Plangebiet entfernt. Dort verkehrt die S-Bahnlinie 8 (Birkenwerder – Zeuthen), die mit Umstiegen direkte Verbindungen in die Berliner Innenstadt sowie nach Oranienburg ermöglicht.

In etwa 200 m Entfernung befindet sich die Bushaltestelle „Schönfließ Kirche“, die von den folgenden Linien bedient wird:

Linie 809 (S-Bahnhof Hermsdorf – Hennigsdorf),

Linie 810 (Mühlenbeck Schule – Glienicke),

Linie 806 (nur an Wochenenden und Feiertagen: Zühlsdorf – Schönfließ).

2.4. Soziale Infrastruktur / Gemeinbedarfseinrichtungen

In unmittelbarer Nähe des Plangebiets (ca. 200 m) in der Dorfstraße 1 befindet sich die Kindertagesstätte „Am Schlosspark“.

Grundschulen sind in den Ortsteilen Mühlenbeck und Schildow der Gemeinde Mühlenbecker Land vorhanden. Der Ortsteil Mühlenbeck weist darüber hinaus eine Gesamtschule auf. An den Schulstandorten befinden sich auch gedeckte und ungedeckte Sportanlagen. Zusätzlich steht eine weitere ungedeckte Sportfläche im Sportpark Bergfelde (Ortsrand Bergfelde) zur Verfügung.

Ein Jugendclub befindet sich in der Glienicker Chaussee 5 in Schönfließ¹.

2.5. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage von Schönfließ. Eine geordnete Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen kann daher grundsätzlich als gewährleistet angesehen werden.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden die zuständigen Versorgungsunternehmen um Auskunft über bestehende Leitungen und ggf. geplante Maßnahmen gebeten.

2.6. Bodenschutz und Altlasten

Boden- oder Kampfmittelbelastungen sind derzeit im Plangebiet nicht bekannt.

2.7. Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine eingetragenen Baudenkmale.

¹<https://www.muehlenbecker-land.de/de/leben-gemeinde/jugendclubs/schoenfliess>, abgerufen am 29.07.2025.

Unmittelbar angrenzend liegen jedoch die denkmalgeschützte Dorfkirche (Am Anger 5) sowie das Verwalterhaus des ehemaligen Gutes Schönfließ (Dorfstraße 1). Im Rahmen des Umgebungsschutzes dieser Denkmale ist bei äußeren Veränderungen bestehender Gebäude sowie bei der äußeren Gestaltung von Neubauten eine Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oberhavel erforderlich.

Der westlich des Beegrabens gelegene Teil des Plangebiets liegt innerhalb des archäologischen Bodendenkmals Nr. 70092 („bronzezeitliche Siedlung sowie mittelalterlicher und neuzeitlicher Dorfkern von Schönfließ“). Die mit dem Bebauungsplan angestrebte bauliche Nutzung kann zu Eingriffen in den Boden und somit in das Bodendenkmal führen. Gemäß dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz sind Bodendenkmale grundsätzlich zu schützen und zu erhalten. Insofern ist im weiteren Verfahren eine sorgfältige Abwägung zwischen den Belangen des Denkmalschutzes und den Planungszielen erforderlich.

2.8. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich im privaten Eigentum.

3. Planungsbindungen

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans sind übergeordnete Planungen des Landes und der Gemeinde, wie z. B. die Regionalplanung und der gemeindliche Flächennutzungsplan zu beachten. Darüber hinaus können weitere Planungsbindungen, wie z. B. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht Auswirkungen auf die Planung haben.

3.1. Planerische Ausgangssituation

Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung/Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Neben allgemeinen Vorgaben aus dem Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes, sind im Rahmen der Verbindlichen Bauleitplanung insbesondere Landesentwicklungs- und Regionalpläne zu beachten.

Ziele der Raumordnung- und Landesplanung ergeben sich aus:

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18. Juli 2007 (GVBl. I S. 235), das ab seinem Inkrafttreten am 01. Februar 2008 den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg bildet

und

- dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), der als Rechtsverordnung der Landesregierungen auf der Ebene der Landesplanung die Raumordnung konkretisiert und ergänzt. Er ist am 01.07.2019 wirksam geworden – veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg, Teil II, Jahrgang 2019, Nummer 35 – und hat den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) abgelöst.

3.1.1. Landesentwicklungsprogramm Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg 2007 (LEPro 2007)

Die Hauptstadtregion soll gem. § 3 Abs. 1 LEPro 2007 vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235) nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt werden. Die Siedlungsentwicklung ist gemäß § 5 Abs. 1 auf zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche auszurichten. Zudem sollen laut § 6 Abs. 1 und 2 die Naturgüter wie Boden, Wasser, Luft sowie Flora und Fauna in ihrer Funktion, Regenerationsfähigkeit und im Zusammenspiel erhalten und entwickelt werden. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Freiraum soll vermieden werden.

Es ist davon auszugehen, dass die Bebauungsplaninhalte den genannten Zielen und Grundsätzen nicht entgegenstehen.

3.1.2. Landesentwicklungsplan Berlin Brandenburg (LEP HR)

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) aufgezeigt. Der LEP HR ist am 01. Juli 2019 in Kraft getreten. Die im Landesentwicklungsplan enthaltenen Ziele (Z) der Raumordnung sind verbindlich zu beachten. Die Grundsätze (G) sind im Rahmen der gemeindlichen Entwicklung angemessen zu berücksichtigen.

Nach den Darstellungen in der Festlegungskarte des LEP HR liegt das Plangebiet innerhalb einer bestehenden Siedlungsfläche. Für die Gemeinde Mühlenbecker Land werden keine weiteren zeichnerischen Festlegungen in der Karte getroffen. Somit gelten die allgemeinen Ziele

und Grundsätze der Landesplanung, nach denen in Gemeinden, die nicht zu den ausgewiesenen zentralen Orten oder raumordnerisch festgelegten Siedlungsschwerpunkten gehören, in ihrer Entwicklung beschränkt sind. In Gemeinden, die nicht als Schwerpunkte der Wohnsiedlungsentwicklung festgelegt sind, ist eine Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung möglich. Diese ist auf den Innenbereich beschränkt. Zusätzlich ist im Rahmen der Eigenentwicklungsoption mit einem Umfang von bis zu 1 Hektar/1 000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren eine Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen möglich.

Inwieweit für Teile der Flächen des Plangebiets die Eigenentwicklungsoption zum Tragen kommt, wird im weiteren Verfahren geklärt.

Es ist davon auszugehen ist, dass der Bebauungsplan den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung entspricht.

3.1.3. Regionalplanung

Regionalpläne sind Raumordnungspläne für Teilräume des Landes Brandenburg. Sie werden aus dem Landesentwicklungsprogramm und dem Landesentwicklungsplan abgeleitet und konkretisieren deren Vorgaben. Darüber hinaus besitzen sie eigenständige Steuerungs- und Gestaltungsfunktionen. Als zusammenfassende, überörtliche und fachübergreifende Planwerke koordinieren sie unterschiedliche Nutzungsansprüche an den Raum, indem sie bestimmten Nutzungen Vorrang einräumen, ihnen ein besonderes Gewicht verleihen oder sie ausschließen. Hierzu erfolgen zeichnerische und textliche Festlegungen, die von anderen öffentlichen Stellen bei der Aufstellung eigener Planungen oder im Rahmen von Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen oder zu beachten sind.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Regionalen Planungsgemeinschaft „Prignitz – Oberhavel“. Für diesen Teilraum liegen derzeit folgende sachliche Teilpläne der Regionalplanung vor:

- Grundfunktionale Schwerpunkte
- Windenergienutzung (2024)
- Rohstoffsicherung.

Der sachliche Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ (Amtsblatt für Brandenburg, Nr. 51, 23.12.2020) sichert im Sinne des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion die Grundfunktionalen Schwerpunkte (GSP) der Region. In diesen Bereichen sollen insbesondere Einrichtungen des täglichen und darüberhinausgehenden Bedarfs konzentriert und erhalten werden. Gleichzeitig erhalten die GSP zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnbauflächen sowie großflächigen Einzelhandel.

Innerhalb der Gemeinde Mühlenbecker Land ist lediglich der Ortsteil Mühlenbeck als GSP festgelegt. Der Ortsteil Schönfließ gehört nicht zu den als GSP ausgewiesenen Bereichen.

Der sachliche Teilplan „Windenergienutzung (2024)“ befindet sich derzeit in Aufstellung. Die Neuaufstellung wurde durch die Regionalversammlung am 25.01.2023 beschlossen. Darin sollen Vorranggebiete für die Windenergienutzung mit dem Ziel ausgewiesen werden, 1,8 % der Regionsfläche für die Windenergienutzung zur Verfügung zu stellen.

Im Zeitraum vom 18.12.2024 bis 18.03.2025 wurde der Entwurf zum Teilregionalplan öffentlich ausgelegt. Der Öffentlichkeit sowie den Trägern öffentlicher Belange wurde bis einschließlich dem 18.03.2025 die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

Das Plangebiet grenzt voraussichtlich nicht an ein Vorranggebiet Windenergienutzung an bzw. findet sich in der näheren Umgebung eines solchen.

Der sachliche Teilplan „Rohstoffsicherung“ (Amtsblatt für Brandenburg, Nr. 47 vom 29.11.2012) verfolgt das Ziel, ausgewählte Lagerstätten oberflächennaher Rohstoffe langfristig vor entgegenstehenden Nutzungen zu schützen. Hierzu zählen unter anderem Wohnbau- und Gewerbeflächen sowie infrastrukturelle Vorhaben. Ursprünglich war der Regionalplan Teil des sachlichen Teilplans „Rohstoffsicherung und Windenergienutzung“. Da das Kapitel Windenergienutzung jedoch aus der Genehmigung ausgenommen wurde und nun als eigenständiger Teilplan aufgestellt wurde, liegt nun ein sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung“ vor. In räumlicher Nähe zum Plangebiet befinden sich keine entsprechenden Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete.

Insgesamt ergeben sich aus den derzeit geltenden Festlegungen der Regionalplanung keine widersprechenden Vorgaben für die beabsichtigte Entwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplans

3.2. Geltendes Planungsrecht

Für den Geltungsbereich besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Somit richtet sich die Beurteilung von Bauvorhaben nach den §§ 34 und 35 BauGB.

Entscheidend für die Anwendbarkeit des § 34 BauGB ist, ob das Plangebiet innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt. Eine die Innenbereichsgrenze definierende Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB besteht für den Ortsteil Schönfließ nicht.

Während das Flurstück 439 eindeutig dem Innenbereich zuzurechnen ist und somit dem § 34 BauGB unterliegt, ist eine Zuordnung der östlich angrenzenden Flächen nicht zweifelsfrei möglich. Diese weisen aufgrund von Bewuchs und fehlender Bebauung eine deutliche Unterbrechung im Siedlungsgefüge auf, was auf eine Einordnung als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB hinweist.

Zur Herstellung von Planungsrecht und zur rechtssicheren Umsetzung des städtebaulichen Konzepts wird das Regelverfahren mit Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

3.3. Bebauungspläne der Umgebung

Im westlichen Teil des Plangebiets grenzt südwestlich des Flurstücks 341 der Geltungsbereich des Bebauungsplans GML Nr. 21a „Wohnen am Gutspark“ an. Mit Veröffentlichung im Amtsblatt (Nr. 03/2023) am 28.07.2023 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung fest. Als Maß der Nutzung wird gem. § 19 BauNVO eine GRZ von 0,4 und werden gem. §20 BauNVO 2 Vollgeschosse als Höchstmaß bestimmt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.4. Sonstige Satzungen

Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sowie anderen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeuge zu erwarten ist, ist im gesamten Gebiet der Gemeinde Mühlenbecker Land einschließlich ihrer Ortsteile die Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 08. August 2005 zu beachten.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Stellplatzsatzung. Demnach ist die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze gemäß Anlage 1 der Satzung zu ermitteln. Hierbei ist der Bedarf bei baulichen Anlagen mit unterschiedlichen Nutzungen für die jeweilige Nutzungsart getrennt zu ermitteln. Der Nachweis über die Deckung des planbedingten Stellplatzbedarfs ist zu erbringen.

In Hinblick auf die vorrangig angestrebte Wohnnutzung ist insbesondere die Richtzahl für Wohngebäude im Rahmen der vorliegenden Planung relevant:

Nutzungsart	Zahl der Stellplätze
Einfamilien-/Mehrfamilienhäuser	1 je Wohnung bis 80 m ² Hauptnutzfläche
	2 je Wohnung über 80 m ² Hauptnutzfläche

3.5. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt als vorbereitender Bauleitplan die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde in den Grundzügen dar. Aufgrund des Maßstabs erfolgt eine generalisierte Darstellung der Bodennutzungen.

Für den Ortsteil Schönfließ liegt der Flächennutzungsplan in der Fassung mit Bekanntmachungsdatum vom 18.03.2003 vor.

Das Plangebiet ist im FNP westlich des Beegrabens als gemischte Baufläche (M) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Der östlich des Beegrabens gelegene Bereich ist als Dorfgebiet (MD) im Sinne des § 1 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO ausgewiesen. Der Beegraben selbst wird als Wasserfläche entsprechend § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB dargestellt.

Nördlich an das Plangebiet grenzt die Schildower Chaussee, die im FNP als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt ist. Südlich des Plangebiets befindet sich eine als Grünfläche ausgewiesene Fläche. In diesem Bereich ist zudem symbolisch ein nach § 32 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) geschütztes Biotop dargestellt. Dieses weist die Biotoptypen „Altarme von Fließgewässern“, „Kleingewässer“, „Schwimblattgesellschaften“ und „Röhricht“ auf.

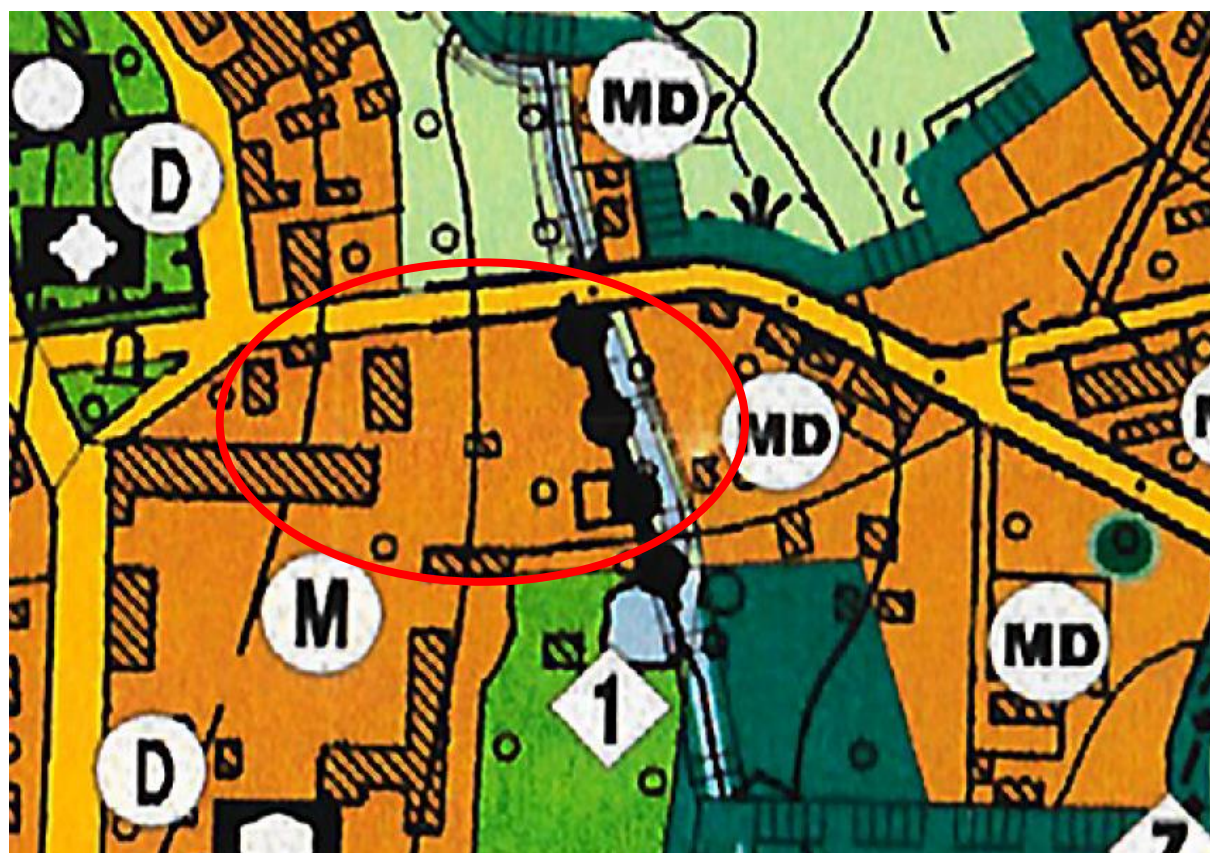


Abbildung 2: Ausschnitt FNP (Stand 2003) mit ungefähre Lage des Plangebiets.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land einschließlich Landschaftsplan werden derzeit fortgeschrieben. Der Beschluss über die Fortschreibung wurde bereits im Dezember 2014 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land beschlossen.

Im Zeitraum vom 18.11.2024 bis 20.12.2024 wurde gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB die Möglichkeit zur Stellungnahme geboten. Im Entwurf zum Flächennutzungsplan wird das Plangebiet weitestgehend als Wohnbaufläche dargestellt. Für den westlichen Bereich enthält der Flächennutzungsplan die Darstellung gemischte Baufläche.

Die derzeitigen, wie auf die zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes, stehen der beabsichtigen Entwicklung im Plangebiet nicht entgegen.



Abbildung 3: Ausschnitt FNP (Entwurf Stand 2024) mit ungefährender Lage des Plangebiets.

3.6. Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne

Das Landschaftsprogramm Brandenburg (LaPro) stellt das übergeordnete naturschutzfachliche Planungsinstrument auf Landesebene dar. Es enthält Leitlinien, Entwicklungsziele sowie schutzgutbezogene Konzepte für die naturräumlichen Regionen des Landes. Das LaPro wurde im Jahr 2001 aufgestellt und 2022 durch den sachlichen Teilplan „Landschaftsbild“ fortgeschrieben. Weitere Teilpläne befinden sich in Vorbereitung.

Für das Untersuchungsgebiet ergeben sich aus den Karten des LaPro folgende Zielstellungen:

- Erhalt der Freiräume im Berliner Umland (Karte „Entwicklungsziele“)
- Erhalt bzw. Wiedereinbringung charakteristischer Landschaftselemente in überwiegend landwirtschaftlich genutzten Bereichen, Reduzierung von Stoffeinträgen (Düngemittel, Biozide) (Karte „Arten und Lebensgemeinschaften“)
- Verbundsystem Klein- und Stillgewässer und Feuchtgrünland (Karte „Biotopverbund – Vorentwurf“)
- Bodenschonende Bewirtschaftung überwiegen sorptionsschwacher, durchlässiger Böden (Karte „Boden“)
- Moorböden (aus Bodenschutzsicht nicht bewertet, da keine hinreichenden Informationen über die Bodenfunktion verfügbar waren) im Bereich des Beegrabens (Karte „Moorböden mit besonderer Funktionsausprägung aus Bodenschutzsicht“)

- Allgemeine Anforderungen an die Sicherung der Grundwasserbeschaffenheit in Gebieten vorwiegend bindiger Deckschichten/Sicherung der Schutzfunktion des Waldes für die Grundwasserbeschaffenheit (Karte „Wasser“)
- Vermeidung bodennah emittierender Nutzungen in Kaltluftstaugebieten mit stark reduzierten Austauschverhältnissen (Karte „Klima/Luft“)
- Pflege und Verbesserung des vorhandenen Eigencharakters / bewaldet (Karte „Landschaftsbild“)
- Mittel bis hohe Bedeutung des Landschaftsbilds mit der Zielrichtung „Pflegen“, Ortschaften in die Landschaft eingliedern, Gewässerbegleitende Vegetation erhalten/entwickeln, Uferbereiche erleben (Teilplan Landschaftsbild, Karte „Planung“)
- Entwicklung von Landschaftsräumen mittlerer Erlebniswirksamkeit und Entwicklung der siedlungsnahen Freiräume im Berliner Umland für die Naherholung (Karte „Erholung“).

In der Karte „Böden – Wertvolle Archive der Naturgeschichte“ werden keine Darstellungen im Bereich der Ortslage des OT Schönfließ getroffen.

Der Landschaftsplan für die Gemeinde Mühlenbecker Land liegt im Entwurf mit Stand 2024 vor. In den Karten sind für das Plangebiet folgende Darstellungen enthalten:

- Charakteristische Tier- und Pflanzenarten der ländlichen Siedlungen und sonstigen Siedlungen, insbesondere an und in Gebäuden lebende Vögel und Fledermäuse, werden gefördert. Bei Bauvorhaben ist der Artenschutz besonders zu beachten (Karte E1 „Naturschutzfachliches Entwicklungskonzept“)
- Vorschlag Biotopverbundflächen, Entwicklungsfläche (Karte E2 „Biotopverbund, Biotopvernetzung gem. § 21 BNatSchG“)
- Bereich mit hoher Versiegelung, überwiegend Erd-Niedermoore (östlicher Plangebietsbereich), Vorherrschend Fahlerde-Braunerden, Braunerde-Fahlerden und Braunerden aus Geschiebedecksand über Geschiebelehm oder -mergel (westlicher Plangebietsbereich) (Karte „Boden“)
- Rückhaltevermögen sehr gering: Verweildauer des Sickerwassers wenige Tage bis max. 1 Jahr (östlicher Plangebietsbereich), Rückhaltevermögen hoch: Verweildauer des Sickerwassers > 10 bis 25 Jahre (westlicher Plangebietsbereich), Gewässerstrukturgüte des Beegraben stark verändert (Karte „Grund- und Oberflächenwasser“)
- Potenziell belasteter Siedlungsbereich (Karte „Klima und Lufthygiene“)
- Siedlungsfläche, südlich angrenzend drei Teiche (hochwertige Biotoptypen) (Karte „Biotop- und Nutzungstypen“)
- Siedlung, Feldflur (Karte „Tiere und Pflanzen“)
- Siedlung, keine Bewertung Landschaftsbildklasse/landschaftsästhetischer Gesamtwert (Karte „Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholung“)

In der Karte „Schutzgebiete“ werden für das Plangebiet selbst keine Darstellungen getroffen. In der näheren Umgebung des Plangebiets sind jedoch zwei Naturdenkmale dargestellt.

Die Ziele und Erfordernisse aus dem Landschaftsprogramm und dem Landschaftsplan stehen der geplanten baulichen Entwicklung nicht entgegen, sofern eine entsprechende Berücksichtigung in der Planung erfolgt.

3.7. Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von ausgewiesenen Naturschutzgebieten sowie von Vogelschutzgebieten und FFH-Gebieten (Fauna-Flora-Habitat-Gebiete). Der Ortsteil Schönfließ liegt vollständig innerhalb des Naturparks „Barnim“ und Landschaftsschutzgebiets Westbarnim.

Die in den regionalen Schutzgebieten festgelegten Schutzziele sind durch die geplante Entwicklung im Plangebiet nicht betroffen.

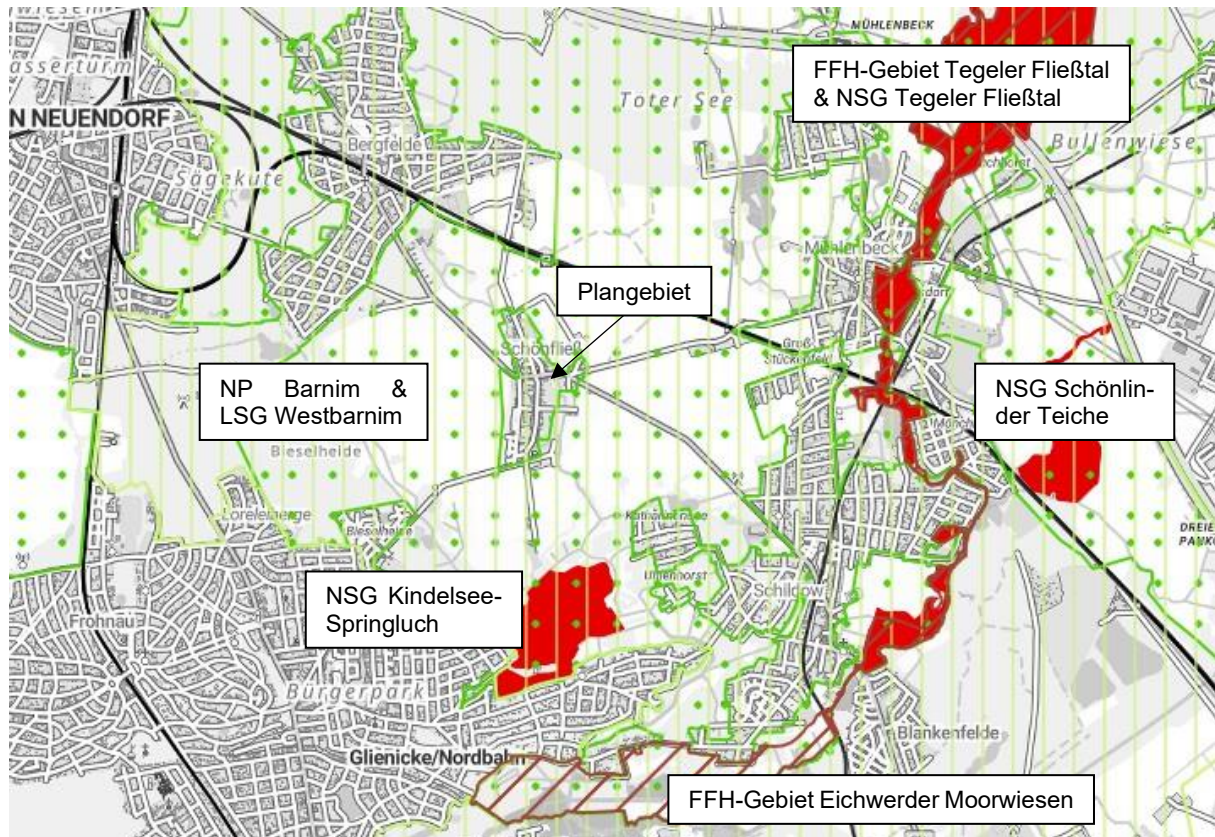


Abbildung 4: Schutzgebiete im Umfeld des Plangebiets (Quelle: Geoportal Brandenburg / Themenkarte Schutzgebiete).

Wasserschutzgebiet

Der OT Schönfließ befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten².

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets.³

Hochwasserrisikogebiete

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich eines Hochwasserrisikogebiets.⁴

3.8. Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde (Rahmenpläne)

Es sind derzeit keine städtebaulichen Entwicklungskonzepte oder Planungen bekannt, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB berücksichtigt werden müssen.

3.9. Sonstige Planungsbindungen

Baulasten

Es sind keine den Bebauungsplan betreffenden Eintragungen bekannt.

² Geoportal Brandenburg, Karte „Wasserschutzgebiete“, abgerufen am 30.07.2025.

³ Geoportal Brandenburg, Karte „Festgesetzte Überschwemmungsgebiete“, abgerufen am 30.07.2025.

⁴ Geoportal Brandenburg, Karte „Hochwasserrisikogebiete“, abgerufen am 30.07.2025.

Grunddienstbarkeiten

Es sind keine den Bebauungsplan betreffenden Eintragungen bekannt.

4. Planungskonzept

4.1. Ziele und Zwecke der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, um die von den Grundstückseigentümern in Abstimmung mit dem Ortsbeirat formulierten Entwicklungsziele für das Plangebiet planungsrechtlich zu sichern. Die Zielstellung eine ehemals durch Erholungsgärten genutzte Fläche mit einer wohngepägten Mischnutzung baulich zu entwickeln und damit die bestehende Bebauungslücke zwischen dem Ortskern von Schönfließ und dem östlich des Beegrabens gelegenen Siedlungsteils zu schließen sowie die Siedlungsteile miteinander zu verbinden, lässt sich auf der Grundlage des derzeit für weite Teile des Plangebiets fehlenden Baurechts nicht verwirklichen.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans dienen diesen Zielen.

4.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die beabsichtigte Festsetzung eines dörflichen Wohngebiets (MDW) gemäß § 5a BauNVO ist aus dem aktuell wirksamen Flächennutzungsplan (Stand 2003) entwickelbar. Sie stellt sowohl im Hinblick auf die im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Bauflächen (M) westlich als auch auf das Dorfgebiet (MD) östlich des Beegrabens jeweils eine kleinräumliche Konkretisierung der im Flächennutzungsplan vorgesehen Nutzungsart dar.

Das Plangebiet befindet sich in Randlage eines jeweils größeren zusammenhängenden Bereiches der im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzungsart. Aus der konkretisierenden Abweichung von den Darstellungen ergeben sich weder eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung, da keine quantitativ oder qualitativ relevante Verschiebung von Flächen mit voneinander abweichenden Nutzungsarten erfolgt, noch sind die Grundzüge der mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan beabsichtigten planerischen Zielstellungen berührt. Die verbleibenden Gebiete verfügen über eine ausreichende Größe zur Verwirklichung der Planungsziele des FNP. Dies gilt insbesondere für das dargestellte Dorfgebiet, welches ausreichend Raum für den Erhalt und ggf. Neuansiedlung landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetriebe bietet.

Mit der Fortschreibung des FNP soll eine Veränderung der Darstellungen zu Wohnbaufläche und gemischte Baufläche vorgenommen werden. Das geplante Dörfliche Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO lässt sich aus den zukünftig im FNP dargestellten Bauflächen entwickeln.

4.3. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Das Plangebiet war bereits in der Vergangenheit Gegenstand von Planungsüberlegungen. Bereits mit dem Bebauungsplanverfahren GML Nr. 12 (Aufstellungsbeschluss 2012) war beabsichtigt, auf den Flächen unter Einbeziehung und Erhalt des Beegrabens ein allgemeines Wohngebiet zu entwickeln. Es sollten zweigeschossige Einzelhäuser mit einer Länge von jeweils maximal 16 m zulässig sein, wobei das zweite Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden war. Entlang der Schildower Chaussee sollte eine öffentliche Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von 1,5 m festgesetzt werden.

Die beabsichtigte Entwicklung ist letztlich vom damaligen Vorhabenträger ab dem Jahr 2018 nicht mehr weiterverfolgt worden, weshalb das Bebauungsplanverfahren nicht mehr fortgeführt wurde.

Im Jahr 2022 beauftragten die momentanen Grundstückseigentümer die Gesellschaft für Planung mit der Entwicklung eines neuen städtebaulichen Konzepts für das Plangebiet sowie

dessen Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung und den politischen Gremien. Das nachfolgend erläuterte städtebauliche Konzept fand grundsätzliche Zustimmung, allerdings wurde die beabsichtigte Wohnnutzung im Rahmen der Befassung der politischen Gremien mit dem Aufstellungsbeschluss zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf im Sinne der Weiterentwicklung der in der Umgebung vorhandenen dörflichen Mischnutzung mit einem hohen Wohnanteil von Wohnen ebenfalls auf eine gemischte Nutzung umgestellt. Diese lässt sich ebenfalls im Rahmen des Konzepts vor allem durch eine teilweise oder vollständige Nutzung der Erdgeschosse für gewerbliche Zwecke verwirklichen.

4.4. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine bauliche Entwicklung mit einer zweigeschossigen Bebauung zuzüglich eines Staffelgeschosses vor, welches an mindestens zwei Gebäudeseiten zurücktritt. Die Bebauung folgt im westlichen Bereich des Plangebiets zunächst der Schildower Chaussee, um dann im Bereich des Beegrabens winkelförmig zurückzutreten. Auch der westlichste Baukörper tritt leicht aus der Straßenfront zurück, um Raum für einen kleinen platzartigen Bereich zu schaffen, der zu einer attraktiveren Eingangssituation – insbesondere für eine gewerbliche Nutzung – beitragen kann. Zwischen den Gebäuden sieht das städtebauliche Konzept eingeschossige Verbindungsbauten vor, die z. B. als Fahrradhäuser, Kellerersatzräume, Müllräume usw. dienen können. Gleichzeitig leisten diese Verbindungsbauten einen wesentlichen Beitrag zum Schutz der rückwärtigen Grundstücksteile vor dem Verkehrslärm der Schildower Chaussee.

Mit der zurücktretenden Bebauung bleibt der südliche Verlauf des Beegrabens auch weiterhin von der Straße aus erlebbar und wird in einen kleinen Grünbereich eingebettet. Auch der Übergang zum Bereich des parkartig angelegten „Schlossparks“ wird als Grünraum gestaltet, während für die verbleibenden rückwärtigen Grundstücksbereiche eine Erholungs- und Freizeitfunktion einschließlich eines privaten Kinderspielplatzes vorgesehen sind.

Stellplätze sind am westlichen und östlichen Grundstücksrand vorgesehen. Je nach Anzahl der erforderlichen Stellplätze und der möglichen Anzahl von Zufahrten entlang der Bundesstraße wären auch vor den zurückgesetzten Verbindungsbauten weitere Stellplätze denkbar. Inwieweit die dargestellte Querung des Beegrabens durch eine Zufahrt realisierbar ist, wird im weiteren Verfahren geklärt.

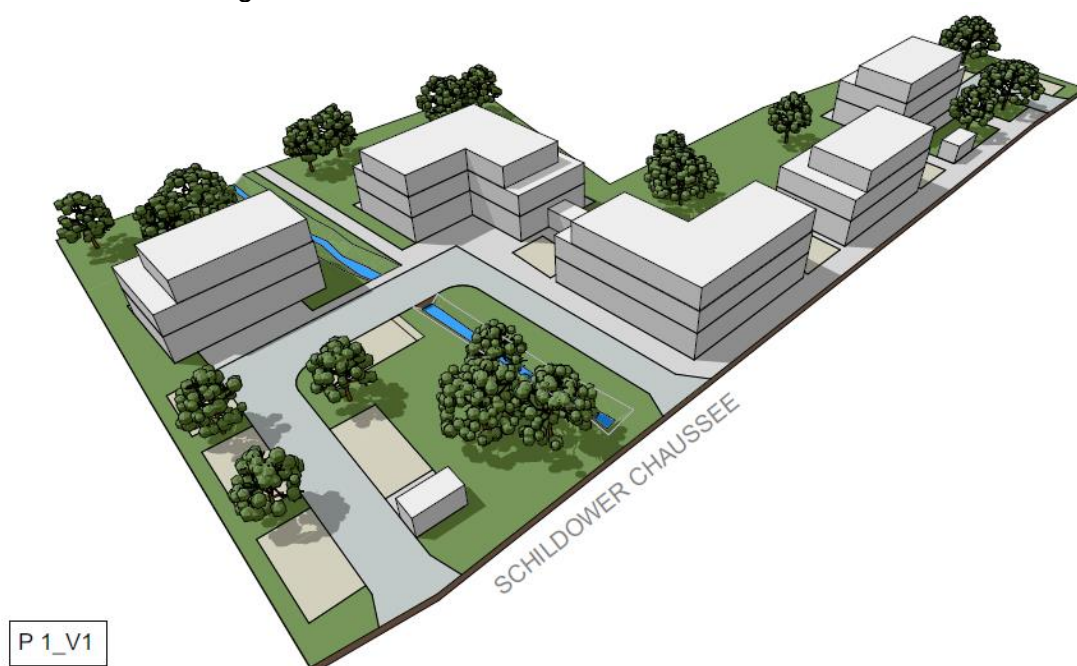


Abbildung 5: Baumassenmodell Städtebauliches Konzept (Isometrie von Nord-Ost).

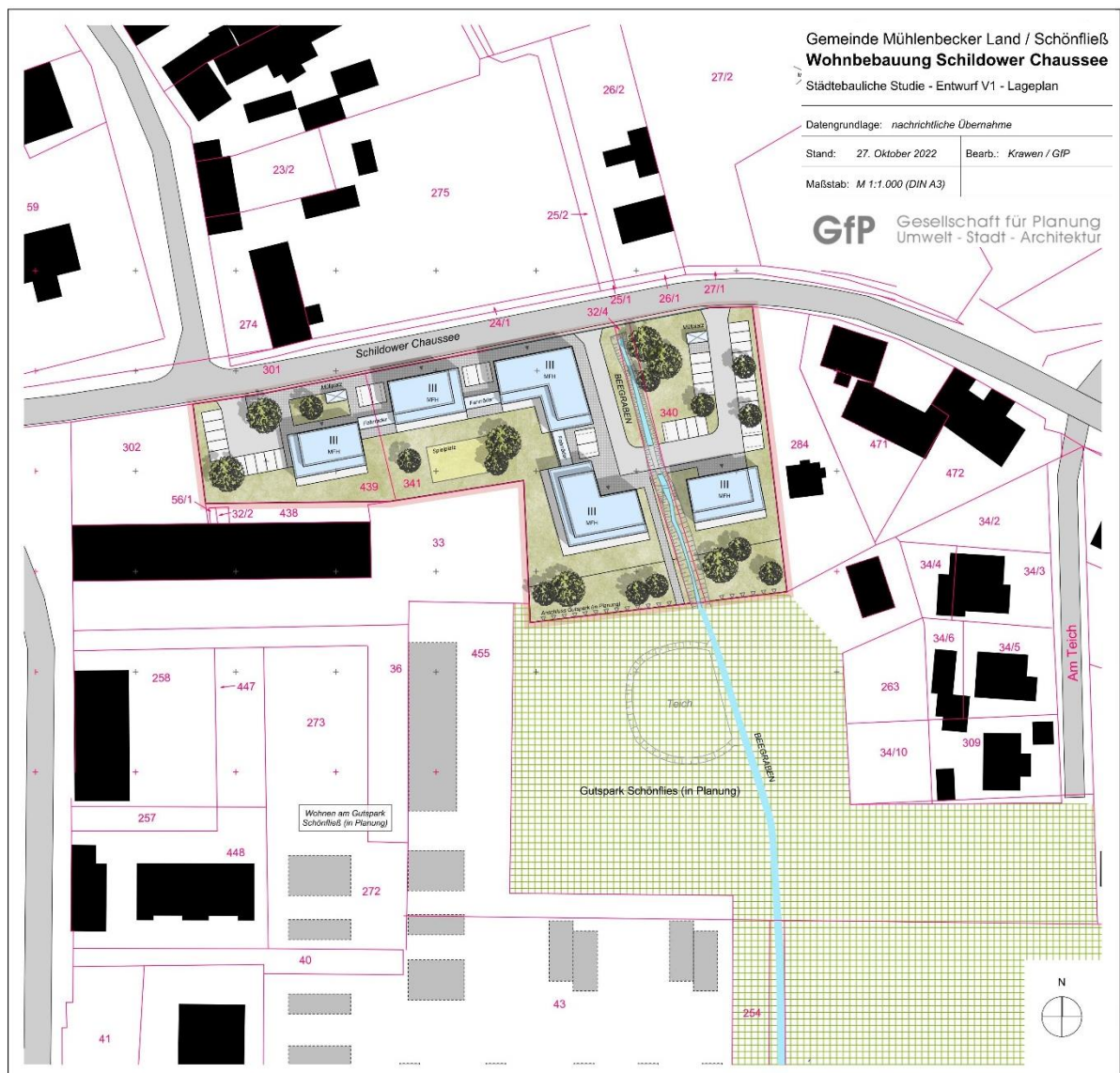


Abbildung 6: Entwurfsplan mit Stand vom 27.10.2022.

5. Fachgutachten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden bisher folgende Fachgutachten und Konzepte erarbeitet, deren Ergebnisse in den Bebauungsplan und/oder die Begründung eingearbeitet worden sind:

5.1. Faunistisches Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens GML 55 „Schildower Chaussee“ wurden durch das Büro Umweltplanungen Dipl.-Ing. Frank Schulze faunistische Kartierungen vorgenommen und ein faunistisches Gutachten erstellt (Stand 03/2025).

Biotoptypen

Das Plangebiet ist weitestgehend von Parzellen mit brachgefallenen, mittlerweile verwilderten Wochenendhausbebauungen eingenommen (Biotoptyp 102502/10113). Die räumliche Anordnung der vorhandenen baulichen Anlagen ist den Bestandsplan Fauna in der Anlage B zu entnehmen. Den flächenmäßig größten Anteil in dem Bereich (östlich und westlich an den Beegraben angrenzend) nehmen Rasenflächen ein, die sich aufgrund der Nutzungsaufgabe und fehlenden Pflege zu aufgelassenen Grasland- und Ruderalflächen mit sukzessivem Gehölzjungwuchs bzw. freiwachsenden Gehölzen entwickelt haben. Die Wertigkeit der Flächen wird aus naturschutzfachlicher Sicht als mittel eingeschätzt.

Dem westlichen Teil des Plangebiets wird der Biotoptyp 12260/10113 „Brache Einzelhausbebauung, keine Nutzung, voll-, teil-, unversiegelt“ zugewiesen. Hier befindet sich die Ruine eines ehemaligen Wohnhauses und sind Teile der Fläche durch die Bodenplatte eines abgerissenen Gebäudes versiegelt. Es finden sich ebenfalls aufgelassene Grasland- und Ruderalflächen sowie Gehölze.

Die nördliche Grenze des Plangebiets wird gesäumt durch eine ca. 1,5 m hohe Aufschüttung (Biotoptyp 12720) mit vereinzelt Gehölzen sowie in Richtung Osten durch unterschiedliche Heckenstrukturen (Biotoptyp 071311/071313). Die Wertigkeit dieses Bereichs wird als mittel eingeschätzt. Gleiches gilt für den Beegraben (Biotoptyp 01113), der das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung durchfließt sowie für den im südlichen Teil des Plangebiets, westlich des Begrabens befindlichen, künstlich angelegten Folienteich (Biotoptyp 02152).

Geschützte Biotope bzw. Pflanzenarten der Roten Liste des Landes Brandenburg wurden innerhalb des Plangebiets nicht vorgefunden. Eine zukünftige Ansiedlung erscheint derzeit, aufgrund der vorhandenen Strukturen, eher unwahrscheinlich.

Faunistische Bestandsaufnahme/-bewertung

Im Rahmen der Begutachtung des Plangebiets erfolgten im Zeitraum April-Juni 2013 drei Begehungen, im Zeitraum April und Mai 2018 drei Begehungen sowie im Zeitraum April 2022 bis Mai 2023 sieben Begehungen. Entsprechend des festgelegten Untersuchungsumfangs der Unteren Naturschutzbehörde wurden Vögel, Amphibien/Reptilien, Fledermäuse, Säugetiere und Insekten erfasst.

- Brutvögel

Innerhalb des Plangebiets mit angrenzender Umgebung wurden insgesamt 25 Vogelarten, davon 22 Arten Brutvögel, vorgefunden. Innerhalb des Plangebiets waren dies Amsel, Bachstelze, Blaumeise, Dorngrasmücke, Elster, Haussperling, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen und Zaunkönig. Die Verortung der im Plangebiet sowie dessen Umgebung vorgefundenen Vogelarten kann dem Bestandsplan Fauna in der Anlage B entnommen werden.

Für die Bewertung des Brutvogelbestands wurde der Untersuchungsraum in 2 Teilgebiete – Teilbereich Siedlung mit Plangebiet sowie nördlich, westlich, südwestlich und östlich an das Plangebiet grenzenden Siedlungsflächen und Teilbereich Wald mit nordöstlich und südlich bzw. südöstlich an das Plangebiet angrenzenden Waldflächen – unterteilt. Im Teilbereich Sied-

lung zählen 40% der vorgefundenen Arten zu den Indikatorarten, d. h. Arten, die laut Bundesamt für Naturschutz eine Referenz für intakte Lebensräume darstellen. Mit den Arten Mehlschwalbe, Dorngrasmücke und Weißstorch finden sich drei Arten, die nach der Roten Liste des Landes Brandenburg, als gefährdet zu werten sind. Aus Sicht der Brutvogelfauna wird der Teilbereich als avifaunistisch mittelwertig eingestuft.

Im Teilbereich Wald waren keine Indikatorarten vorhanden. Als Rote Liste Vogelarten wurden Kuckuck und Start kartiert. Der Teilbereich Wald wird aus Sicht der Brutvogelfauna als avifaunistisch geringwertig eingeschätzt.

- Rast- und Zugvögel

Bedeutende Rast- und Schlafplätze von Zugvögeln sind im Plangebiet nicht bekannt. Eine Nutzung für Rast- und Zugvogelarten wird ausgeschlossen.

- Amphibien/Reptilien

Im Plangebiet sowie im näheren Umfeld des Plangebiets konnten mehrere Exemplare des Teichfrosches nachgewiesen werden. Es handelt sich um eine nach BNatSchG und BArtSchV geschützte Art, die in Brandenburg nicht gefährdet ist. Es ist anzunehmen, dass der Beegraben eine Nord-Süd-Verbindung darstellt, den der Teichfrosch am Standort des Vorhabens zur Verbreitung nutzt.

Weitere Amphibien oder Reptilien wurden an den Kartierungstagen nicht festgestellt. Das Plangebiet stellt nach fachgutachterlicher Einschätzung einen gering geeigneten und demnach eher untergeordneten Lebensraum dar.

- Fledermäuse

Quartiermöglichkeiten sind im Plangebiet in Form der Gebäude sowie Bäumen mit Baumhöhlen vorhanden. Es konnten jedoch keine Fledermausquartiere festgestellt werden oder Hinweise auf Besatz festgestellt werden. Gutachterlich wird eingeschätzt, dass das Plangebiet keine essentielle und demnach nur geringe Bedeutung für Fledermäuse hat.

- Säugetiere

Das Plangebiet wurde auf ein Vorkommen von Braunbrustigeln, Eichhörnchen, Maulwurf, Wolf, Biber und Fischotter untersucht. Innerhalb des Plangebiets wurden an den Kartierungstagen keine dieser Säugetiere vorgefunden. Das Plangebiet stellt für die relevanten Säugetiere nur einen gering geeigneten bzw. untergeordneten Lebensraum dar.

- Insekten

Die im Plangebiet vorhandenen älteren Laubbäume wurden auf Hirschkäfer, Juchtenkäfer bzw. Eremit, Großer Eichenbock bzw. Heldbock und Scharlachroten Plattkäfer untersucht. Es konnte jedoch keine der vier Arten festgestellt werden. Weiterhin konnte kein Vorkommen des Großen Feuerfalter und des Nachtkerzenschwärmers wie auch der Roten Waldameise nachgewiesen werden. An den Kartierungstagen wurde das Plangebiet von Wespen und Gartenhummeln (nach BNatSchG, Anhang B, geschützte Art) frequentiert. Nester von diesen Arten wurden indes nicht vorgefunden.

Es wurden weitere Insektenarten im Plangebiet vorgefunden, für die kein Schutz nach Roter Liste, Bundesartenschutzverordnung oder nach Anhang II oder IV der FFH-Richtlinie besteht. Vor dem Hintergrund der Kartierungsergebnisse wird die Einschätzung vorgenommen, dass das Plangebiet für die örtliche Insektenwelt nur eine geringe bis maximal mittlere Bedeutung aufweist.

Maßnahmen zum Artenschutz

Im Vorfeld und während der Baumaßnahmen wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen. Es wird darauf hingewiesen, dass Gehölzentfernungen nur im Zeitraum vom 11. September bis zum 31. Januar des Folgejahres (Brutzeit) und nur auf Antrag bei der zuständigen Behörde zulässig sind. Zum Schutz und zur Vermeidung von Störungen und Beeinträchtigungen von Brutvögeln, Amphibien und Reptilien sind alle Baumaßnahmen ebenfalls nur im Zeitraum vom

11. September bis zum 31. Januar des Folgejahres zulässig. Unter bestimmten Voraussetzungen können Bauarbeiten auch innerhalb der Brutperiode erfolgen.

Bei Entfernung von Bäumen mit Bruthöhlen oder Gebäuden mit Brutplätzen höhlenbrütender Vogelarten im Plangebiet, sind vor Baubeginn und vor Beginn der Brutperiode Ausweichnistplätze in Form einer vorbeugenden funktionserhaltenden Maßnahme (CEF-Maßnahme) zu schaffen. Je verlorengegangenem Brutplatz sind zwei Nistkästen anzubringen.

Der Rückbau des Folienteichs im Südteil des Plangebiets sollte derart erfolgen, dass Verletzungen oder Tötungen vorhandener Amphibien ausgeschlossen werden können.

Um den Beegraben sowie entlang der Südseite des Plangebiets sind über den Zeitraum der Baumaßnahmen Schutzzäune anzulegen.

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung betreffen die Vermeidung/Verminderung von Lichtemissionen, die Bündelung von Versorgungsleitungen und ein die angeführten Aspekte berücksichtigendes Baustellenmanagement.

5.2. Schallgutachten

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Bundesstraße 96a, welche eine erhebliche Lärmquelle darstellt.

Eine schalltechnische Untersuchung aus einem früheren Bebauungsplanverfahren am Standort prognostiziert für das Bezugsjahr 2025 Beurteilungspegel, die die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ deutlich überschreiten. Für ein dörfliches Wohngebiet (MDW) gelten gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005:2023-07 folgende Orientierungswerte:

- Tag: 60 dB(A)
- Nacht: 50 dB(A)

Direkt an der Straße wurden in der Untersuchung Beurteilungspegel von über 70 dB(A) am Tag und über 65 dB(A) in der Nacht festgestellt. Diese Werte überschreiten nicht nur die Orientierungswerte der DIN 18005, sondern auch die laut Rechtsprechung als gesundheitskritisch einzustufenden Schwellen von 70 dB(A) (Tag) und 60 dB(A) (Nacht).

Mit zunehmendem Abstand zur Straße sinken die Pegel bei freier Schallausbreitung auf etwa 57 dB(A) tagsüber und 48 dB(A) nachts.

Im weiteren Verfahren wird eine aktualisierte schalltechnische Untersuchung beauftragt. Diese wird auf Basis aktueller Verkehrsprognosen die zu erwartenden Immissionsbelastungen detailliert erfassen und geeignete Schutzmaßnahmen zur Umsetzung im Bebauungsplan vorschlagen.

6. Planinhalt

Der Bebauungsplan GML Nr. 55 „Schildower Chaussee“ enthält Festsetzungen gemäß § 9 BauGB. Im Folgenden werden die textlichen Festsetzungen (TF) und die zeichnerischen Festsetzungen (ZF) erläutert und begründet.

6.1. Art der baulichen Nutzung

Die Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt einerseits das Ziel, eine Neustrukturierung der Grundstücke des Plangebiets durch eine dem dörflichen Charakter der Umgebung angemessenen Nutzungsstruktur zu ermöglichen und andererseits die bestehende Trennung des Dorfkerns vom östlich gelegenen Siedlungsgebiet zu überwinden.

Im Sinne der Planungsziele sollen daher als Art der baulichen Nutzung mittels zeichnerischer Festsetzung die dörflichen Wohngebiete (MDW) 1 und MDW 2 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

i. V. mit § 5a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Damit wird die insbesondere im Bereich des Dorfkerns bestehende gemischte Nutzung fortgeschrieben und die Entstehung einer reinen Wohnnutzung vermieden. In einem dörflichen Wohngebiet schreibt der Verordnungsgeber eine Mischung aus den Nutzungen Wohnen einerseits und gewerblichen oder land- bzw. forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsnutzungen andererseits vor, wobei die Mischung nicht gleichgewichtig sein muss.

Im Plangebiet ist zu erwarten, dass sich im Wesentlichen eine Mischung aus einem hohen Anteil an Wohnen und einem kleineren Anteil von nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen vor allem in den Erdgeschosszonen entwickeln wird, aber auch landwirtschaftlicher Nebenerwerb, insbesondere Kleintierhaltung ist in Verbindung mit der Wohnnutzung durchaus nicht unwahrscheinlich. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets ist insbesondere auch mit der Nutzungsmischung in der Umgebung, die auch landwirtschaftlichen Nebenerwerb beinhaltet, insgesamt gewahrt.

In einem dörflichen Wohngebiet sind gemäß § 5a Abs. 2 BauNVO die nachfolgenden Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
- nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige (nicht wesentlich störende) Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In § 5a Abs. 3 BauNVO werden zusätzlich Nutzungen aufgeführt, die ausnahmsweise in einem dörflichen Wohngebiet zugelassen werden können. Im vorliegenden Fall soll jedoch von der Möglichkeit des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Gebrauch gemacht werden. Dieser sieht vor, einzelne oder alle vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

TF 1 Im dörflichen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 5a Abs. 3 BauGB (Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO.

Dies begründet sich mit dem zu erwartenden relativ hohen Wohnanteil innerhalb des geplanten dörflichen Wohngebiets und den potentiell von den als Ausnahme vorgesehenen Nutzungen ausgehenden Emissionen (Haupterwerbsbetriebe und Tankstellen) einerseits und ihrer sehr extensiven Flächennutzung andererseits (Gartenbaubetriebe).

Bei land- oder forstwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieben ist davon auszugehen, dass – zumindest in Teilen des Jahres – ganztätig mit Fahrbetrieb und dem Betrieb von Maschinen zu rechnen ist. Darüber hinaus ist ggf. auch die Haltung einer größeren Anzahl von Tieren nicht ausgeschlossen. Dies ist mit der beabsichtigten Entwicklung einer dörflichen Wohnnutzung nicht vereinbar.

Tankstellen sind, auch wenn hier die Lage unmittelbar an einer Bundesstraße gegeben ist, ebenfalls nicht mit der angestrebten Nutzungsmischung sowie dem Schutz vor Verkehrslärm

ausgehend von der Bundesstraße vereinbar. Die Tankstelle würde nutzungsbedingt Lärm weiter in das Gebiet hineinziehen und so die beabsichtigte Schutzmaßnahme vom Lärm abgewandter Aufenthaltsräume (vgl. Kapitel Immissionsschutz) konterkarieren.

Mit der Entwicklung des Plangebiets wird angestrebt, eine bauliche Verbindung zwischen dem Dorfkern und dem östlich gelegenen Siedlungsteil herzustellen. Eine extensive eher von Freiflächen oder Gewächshäusern geprägte Nutzung, wie ein Gartenbaubetrieb, würde dieser Zielstellung entgegenlaufen.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan soll das zulässige Maß der baulichen Nutzung für die dörflichen Wohngebiete gemäß §9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit §16 der Baunutzungsverordnung durch die Festsetzung der Grundfläche der baulichen Anlagen (GR), der Höhe der baulichen Anlagen (H) sowie der Anzahl der Vollgeschosse (Z) bestimmt werden. Die Maßfestsetzungen sollen gewährleisten, dass der zugrundeliegende Gestaltungsgedanke des städtebaulichen Konzepts realisierbar ist.

6.2.1. Grundfläche / Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung soll durch die Festsetzung der zulässigen Grundfläche / Grundflächenzahl im Sinne des § 16 Absatz 5 BauNVO bestimmt werden.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche (GR) in den zwei Baugebieten MDW 1 und MDW 2 orientiert sich an dem städtebaulichen Konzept. Die Zahl gibt an, wieviel Fläche des Baugrundstücks durch bauliche Anlagen (Hauptanlagen) überdeckt werden darf.

Für das MDW 1 leitet sich eine maximal zulässige GR in den überbaubaren Grundstücksflächen von 1.250 m² und für das MDW 2 eine 250 m² ab. Bei einer Baugebietsgröße von 4.549 m² ergibt sich für das MDW 1 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,28. Für das MDW 2 ergibt sich bei einer Baugebietsgröße von 1.851 m² eine GRZ von 0,14.

Der Charakter der dörflichen Bebauungsstruktur in der Umgebung wird somit fortgeführt. Der Orientierungswert des § 17 BauNVO, der für dörfliche Wohngebiete bei 0,6 liegt, wird unterschritten.

Nebenanlagen

Die Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung erfolgt in den Baugebieten jedoch nicht allein durch die zu errichtenden baulichen Hauptanlagen, sondern auch durch untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO. Vorstellbar sind für das Plangebiet neben Stellplätzen und Carports, Fahrradabstellflächen, Müllplätze sowie versiegelte Wegeflächen. Die Grundfläche der Anlagen darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu 50 von Hundert überschreiten, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Im Bebauungsplan können diesbezüglich abweichende Bestimmungen getroffen werden.

Eine solche Festsetzung soll für die beiden dörflichen Wohngebiete in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

TF 2 In den dörflichen Wohngebieten MDW 1 und MDW 2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO.

Mit der Festsetzung werden die voraussichtlichen Flächenbedarfe für Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO berücksichtigt. Vorstellbar sind in diesem Zusammenhang und ausgehend des städtebaulichen Konzeptes neben Stellplätzen auch Müllplätze, Fahrradabstellanlagen sowie die versiegelten Flächen für die innergebietlichen Wegebeziehungen. Für diese ist bereits jetzt absehbar, dass die reguläre Überschreitungsmöglichkeit des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um 50 % bei der geplanten GRZ von 0,28 bzw. 0,14 nicht ausreicht.

Trotz der weiteren Überschreitungsoption durch die textliche Festsetzung Nr. 2 wird der Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO unterschritten. Im Ergebnis der beabsichtigten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen wird in den Baugebieten planungsrechtlich eine Versiegelung von 3.200 m² vorbereitet.

Geschossfläche / Geschossflächenzahl

Im vorliegenden Bebauungsplan wird auf die Festsetzung der Geschossfläche verzichtet. Die Geschossfläche, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben könnte, soll trotzdem ermittelt werden. Der Grund für diese Ermittlung liegt darin, dass § 17 BauNVO für dörfliche Wohngebiete einen Orientierungswert für die Geschossfläche enthält, der bei 1,2 liegt. Im Ergebnis ergibt sich für das MDW 1 eine Geschossfläche von 3.438 m², was einer Geschossflächenzahl (GFZ) von ungefähr 0,76 entspricht und für das MDW 2 eine Geschossfläche von 688 m², was einer Geschossflächenzahl von ungefähr 0,37 entspricht. Der Orientierungswert von 1,2 wird somit eingehalten.

6.2.2. Zahl der Vollgeschosse

Zur weiteren Konkretisierung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung soll für die dörflichen Wohngebiete MDW 1 und MDW 2 als zeichnerische Festsetzung eine verbindliche Regelung zur Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO getroffen werden. In den Baugebieten soll die Errichtung von maximal 3 Vollgeschossen zulässig sein.

Die Definition gemäß der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I/08, [Nr. 14]) § 2 Abs. 4 BbgBO lautet:

„Vollgeschosse sind alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung technischer Gebäudeausrüstungen dienen (Installationsgeschosse), sowie Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, gelten nicht als Vollgeschosse.“

Staffelgeschosse, wie sie im Plangebiet entsprechend des städtebaulichen Konzepts ausgebildet werden sollen (siehe Kap. 4.4), sind demnach ebenfalls als Vollgeschosse zu betrachten.

Anrechnung von Nichtvollgeschossen auf die zulässige Geschossfläche

Flächen in anderen Geschossen, die nach den landesrechtlichen Vorschriften keine Vollgeschosse sind, werden bei der Ermittlung nicht berücksichtigt und können somit die realisierbare Geschossfläche erhöhen.

Insbesondere bei der Errichtung von Wohngebäuden kann eine solche Erhöhung problematisch sein, da sie bei der Ermittlung der sozialen und sonstigen Folgebedarfe unberücksichtigt bliebe und somit zu Defiziten bei den Kapazitäten von sozialen Einrichtungen beitragen könnte.

Um das Vorhaben mithilfe der Nutzungsmaße abbilden zu können, wird für die Baugebiete MDW 1 und MDW 2 festgesetzt, dass Aufenthaltsräume in Nichtvollgeschossen mit angerechnet werden.

TF 3 Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO.

6.2.3. Höhe baulicher Anlagen

Die Steuerung der Höhe der baulichen Anlagen soll über die Festsetzung von Oberkanten (OK) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO geregelt werden.

Die Festsetzung einer zulässigen Oberkante (OK) als Höchstmaß bezieht sich auf den höchsten, das Orts- oder Landschaftsbild noch mitprägende Bauteil (z.B. Attika, Dachfirst, Fahrstuhlschacht, Turmspitze); technische Aufbauten sehr untergeordneter Dimension wie Antennen oder Schornsteine können darüber hinausragen.

Für den Bebauungsplan wird für das MDW 1 und das MDW 2 eine Oberkante von 10,50 m festgesetzt. Bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sind gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen.

Die faktische Geländehöhe ist in der Planunterlage des Bebauungsplans vermessungstechnisch verzeichnet. Die Maße werden in der Planzeichnung in Meter über der mittleren Höhe des Meeresspiegels angegeben (m ü. NHN im DHHN 2016). Aus der Plangrundlage geht hervor, dass Geländehöhen von ca. 45,0 m im Osten bis ca. 46,0 m ü. NHN im Westen vorliegen. Um den Geländeverlauf aufzugreifen, soll eine Oberkante m ü. NHN festgesetzt werden.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Höhenangaben erfolgt durch zeichnerische Festsetzungen einer absoluten Zahl in den jeweiligen Baugebieten, den überbaubaren Grundstücksflächen. Die erzielbaren Gebäudehöhen über Gelände lassen sich mit Bezug auf das in der Planunterlage angegebene Geländeniveau des bestehenden natürlichen Geländes ermitteln. Für das MDW 1 wird eine OK von 56,50 m ü. NHN im DHHN 2016 festgesetzt. Dies entspricht ca. einer OK von 46,0 m über Gelände. Für das MDW 2 wird eine OK von 55,50 m ü. NHN im DHHN 2016 festgesetzt. Dies entspricht ca. einer OK von 45,0 m über Gelände.

Auf Grundlage der Festsetzung der zulässigen Grundfläche (GR), der Anzahl der Vollgeschosse, der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (OK) ist der Kubus eindeutig bestimmt.

6.2.4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen im Bebauungsplan auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt werden. Eine Baugrenze definiert einen Bereich, in dem bauliche Anlagen errichtet werden dürfen, dabei darf die Baugrenze nicht überschritten werden. Die Festsetzung stellt folglich die Verteilung der zulässigen Grundflächen der Hauptanlagen auf dem Grundstück dar.

Die Lage der im Bebauungsplan GML Nr. 55 festgesetzten Baugrenzen orientiert sich an den im städtebaulichen Konzept dargestellten Gebäude. Durch die Festsetzung von Baufenstern wird gleichwohl ein Entwicklungsspielraum belassen, der die Möglichkeit einer veränderten Gebäudestellung bzw. -kubatur berücksichtigt.

Um sicherzustellen, dass die Bebauung der MDW 1 und 2 dem umliegenden Charakter der dörflichen Gebäudestruktur entspricht, soll entsprechend der Regelungsmöglichkeit des § 22 Abs. 4 BauNVO für die dörflichen Wohngebiete die abweichende Bauweise festgesetzt werden. Im Ergebnis soll die Errichtung von Hauptanlagen lediglich dann zulässig sein, wenn sie in der Teilfläche MDW 1 eine maximale Länge von 20,0 m und in der Teilfläche MDW 2 von 18,0 m nicht überschreiten. Die Umsetzung des Gestaltungsgedanken des städtebaulichen

Konzepts wird damit vorbereitet. So lassen sich im Ergebnis der Festsetzung lediglich kompakte Baukörper errichten, wie sie darin vorgesehen sind. Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelungen sind dabei einzuhalten.

TF 4 Im dörflichen Wohngebiet wird als abweichende Bauweise festgesetzt, dass die maximale Länge einer Hauptanlage in der Teilfläche MDW 1 20,0 m und in der Teilfläche MDW 2 18,0 m nicht überschreiten darf.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 4 BauNVO.

Abstandsflächen

Die vor Gebäuden einzuhaltenden Abstandsflächen müssen gemäß § 6 Abs. 5 der derzeitigen Fassung der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) eine Tiefe von 0,4 H, mindestens jedoch 3 Meter, betragen. Die Abstandsflächen sind gem. § 6 Abs. 1 BbgBO von oberirdischen Gebäuden freizuhalten.

Bezüglich der einzuhaltenden Abstandsflächen handelt es sich bei der Ausweisung von Baufenstern durch Baugrenzen und Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe um keine „ausdrückliche Festsetzung“ gemäß § 6 Abs. 5 der BbgBO. Dies bedeutet, dass die Anforderungen zu den grundsätzlich erforderlichen bauordnungsrechtlichen Abständen in Relation zur Gebäudehöhe grundsätzlich im Zuge der Erteilung einer Baugenehmigung zu beurteilen sind.

Die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen dienen vorrangig der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, durch ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung, während die zusätzlichen Anforderungen des Brandschutzes und der Notfallrettung heute in der Regel auch durch bauliche und technische Vorkehrungen erfüllt werden können. Sofern die nach der BbgBO vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden, kann diesbezüglich von der Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgegangen werden, so dass kein zusätzlicher Abwägungsbedarf besteht.

6.3. Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Schildower Chaussee (siehe Kap. 2.3). Die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gelegenen Flächen dieser Straße sollen gemäß ihrer bestehenden Widmung als öffentliche Verkehrsflächen einschließlich ihrer Straßenbegrenzungslinien auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsflächen zeichnerisch festgesetzt werden.

Die dem Geltungsbereich zugehörigen Flurstücke grenzen allesamt an die öffentliche Verkehrsfläche an. Über die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich ihrer gewidmeten nicht im Geltungsbereich befindlichen Teilflächen ist die Erschließung des Baugebiets im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB gesichert. Ein Regelungserfordernis für die innere Erschließung besteht nicht.

Gliederung der Straßenverkehrsfläche

Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der bauleitplanerischen Festsetzungen. Die Aufteilung obliegt grundsätzlich der zuständigen Fachbehörde. Da die Aufteilung des Straßenverkehrsraums zwischen den unterschiedlichen Verkehrsträgern im Laufe der Zeit möglicherweise unterschiedlichen Prioritätensetzungen unterliegt und Änderungen nicht ausgeschlossen werden können, soll von einer Vorbestimmung im Bebauungsplan abgesehen werden.

Zur Klarstellung des Sachverhalts soll nachfolgende textliche Festsetzung dienen:

TF 8 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

6.4. Wasserflächen

In nordöstliche Richtung wird das Plangebiet durch den Beegraben durchflossen. Die Einbeziehung und der Erhalt des Beegrabens sind Teil der planerischen Überlegungen für die Entwicklung des Gebiets. Zur planungsrechtlichen Sicherung soll dieser im zeichnerischen Teil als Wasserfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 alt. a BauGB festgesetzt werden.

Auf Konzeptebene ist ein Übergang in Form einer Brücke vorgesehen, um die beiden Teilgebiete miteinander zu verbinden. Die Konkretisierung der planerischen Überlegungen soll im Laufe des weiteren Verfahrens erfolgen.

Die Grundstückseigentümerin plant den Beegraben innerhalb ihres Grundstücksteils in einen Grünzug zu integrieren. Beidseitig des Grabens ist eine Wohnbebauung angedacht.

6.5. Private Grünfläche

Mit dem Ziel der Anlage eines Grünzugs entlang des Beegrabens sollen beidseitig des Gewässers auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB private Grünflächen zeichnerisch festgesetzt werden. Die naturnahe Einbettung des Beegrabens wird damit gesichert. Die verbindliche Aufnahme der Errichtung eines Grünstreifens wirkt sich zugleich positiv im Sinne der Wohnqualität in den dörflichen Wohngebieten aus.

6.6. Weitere Arten der Nutzung

6.6.1. Stellplätze

Im Plangebiet sind die gemäß der Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (siehe Kap. XX) erforderlichen Stellplätze herzustellen. Zur Sicherung der städtebaulich gewünschten Entwicklung wird die Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Carports auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO eingeschränkt werden.

Demnach soll für Garagen und Carports folgende Festsetzung getroffen werden:

TF 5 Im dörflichen Wohngebiet sind Garagen und Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO.

Die Festsetzung soll der Freihaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche von entsprechenden baulichen Anlagen im Sinne einer Wohnqualitätssteigerung in den Baugebieten dienen. Mit der zeichnerischen Festsetzung von im Maßstab des Plangebiets weit gefassten Bauformen wird ausreichend Platz für die Errichtung der Nutzungen bereitgestellt.

Um sicherzustellen, dass auch innerhalb der Baugebiete zusammenhängende Freiflächen erhalten bleiben, in der eine hochwertige Freiflächengestaltung (z. B. ein Spielplatz) und Bepflanzung erfolgen kann, soll ergänzend die nachfolgende textliche Festsetzung Bestandteil des Bebauungsplans werden:

TF 6 Im dörflichen Wohngebiet sind Stellplätze ausschließlich in den mit "St" gekennzeichneten Flächen für Stellplätze zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB.

Die notwendigerweise zu errichtenden Stellplätze sollen somit auf die im zeichnerischen Teil als Flächen für Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB konzentriert werden.

Bei der Festsetzung der Flächen für Stellplätze ist zu beachten, dass im städtebaulichen Konzept vorgesehen ist, die Aufstellflächen für Müll- und Wertstoffbehälter z.T. im Bereich der vorgesehenen Stellplatzflächen unterzubringen. Um für die Planumsetzung eine Flexibilität für die Anordnung dieser Nutzungen auf den Stellplatzanlagen zu erhalten, sollen die im städtebaulichen Konzept geplanten Aufstellflächen für Müll- und Wertstoffbehälter auf der Ebene der Bebauungsplanung nicht genau verortet werden. Gleichwohl soll die Errichtung innerhalb der Flächen für Stellplätze ermöglicht werden. Vor diesem Hintergrund soll ergänzend festgesetzt werden, dass innerhalb der mit St bezeichneten Flächen für Stellplätze Aufstellflächen für Müll- und Wertstoffbehälter zulässig sind.

TF 7 Innerhalb der mit "St" gekennzeichneten Flächen für Stellplätze sind Aufstellflächen für Müll- und Wertstoffbehälter zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 14 Abs. 1 BauNVO.

6.6. Grünordnerische Festsetzungen

Grünfestsetzungen und Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft werden im Rahmen des weiteren Verfahrens ergänzt.

Bereits zum jetzigen Zeitpunkt sollen im zeichnerischen Teil Flächen Anpflanzflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 alt. a BauGB festgesetzt werden. Die zeichnerische Festsetzung soll im weiteren Verfahren und auf Grundlage der Ergebnisse der Umweltprüfung durch weitere grünordnerische Festsetzungen konkretisiert werden. Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang, dass im weiteren Verfahren die Möglichkeit für die Errichtung eines Fußweges in der Fläche für Anpflanzungen eingeräumt werden soll. Über den Fußweg soll das Quartier mit dem alten Gutspark verbunden werden.

TF 9 [... wird im weiteren Verfahren ergänzt...]

Die verbindliche Vorgabe der Errichtung des planbedingten Stellplatzbedarfs lässt in den dafür vorgesehenen Flächen einen hohen Versiegelungsgrad erwarten. Dabei ist der Flächenanteil der im MDW 2 vorgesehenen Stellplatzfläche im Verhältnis zur Baugebietsgröße deutlich höher. Dem soll mit einer verbindlichen Vorgabe zum Grünanteil in der mit "St" gekennzeichneten Fläche im MDW 2 entgegengewirkt werden. Großflächig versiegelte Stellplatzanlagen sollen damit verhindert werden. Zugleich werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine hochwertige und qualitätsvolle Bepflanzung geschaffen.

In diesem Sinne soll weitergehend bestimmt werden, dass ebenerdige Stellplätze in den Teilgebieten des dörflichen Wohngebiets durch Baumpflanzungen zu gliedern sind:

TF 10 In der Teilfläche MDW 2 des dörflichen Wohngebiets ist innerhalb der mit "St" gekennzeichneten Fläche für Stellplätze mindestens ein Viertel der Fläche gärtnerisch anzulegen.

Rechtsgrundlage: §9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB.

TF 11 Im dörflichen Wohngebiet sind ebenerdige Stellplätze durch die Anpflanzung jeweils eines heimischen Laubbaums je angefangene vier Stellplätze zu gliedern.

Rechtsgrundlage: §9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB.

Die Festsetzungen dienen der Durchgrünung der Baugebiete. Sie wirken sich damit begünstigend im Sinne gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse aus. Gleichzeitig lassen Sie positive Auswirkungen auf den Biotop- und Artenschutz sowie das Ortsbild erwarten und kommen dem Kleinklima und der Regenwasserregulierung zugute. Die Festsetzungen dienen somit einer ökologischen Qualifizierung des Plangebietes und sind von naturschutzfachlicher wie auch städtebaulicher Bedeutung.

6.7. Immissionsschutz

Festsetzungen zum Immissionsschutz werden im Rahmen des weiteren Verfahrens ergänzt.

TF 12 [... wird im weiteren Verfahren ergänzt...]

6.8. Örtliche Bauvorschriften

Gestaltung baulicher Anlagen

Das städtebauliche Konzept sieht die Ausbildung des obersten Vollgeschoss mit i.d.R. zurückgesetzten Wänden auf zwei Seiten vor. Der gestalterische Ansatz soll im Bebauungsplan aufgegriffen und zugleich Möglichkeiten einer flexiblen Ausgestaltung offengehalten werden. In Hinblick auf die Grundstücksausnutzung und die städtebaulichen Auswirkungen auf die Umgebung (z.B. Verschattung) stellen Flachdächer eine gleichwertige gestalterische Alternative zu klassischen Schrägdächern dar, wie sie in der Umgebung größtenteils vorzufinden sind. Zur Sicherung der planerischen Absichten soll folgende Festsetzung dienen:

TF 13 Im dörflichen Wohngebiet ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Staffelgeschoss, dessen Außenwände auf mindestens zwei Seiten um jeweils mindestens 2,5 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten, auszubilden. Die Geschossfläche des Staffelgeschosses darf 75 von Hundert der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses nicht überschreiten.

Rechtsgrundlage: §9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO.

Mit der Festsetzung wird eine einheitliche Ausgestaltung des obersten Vollgeschosses in den neu entstehenden dörflichen Wohngebieten gewährleistet werden. Gleiches gilt in Hinblick auf die angestrebte Dachform. Diese sollen entsprechend der konzeptionellen Überlegungen als flach oder flach geneigte Dächer (Neigung > 10 Grad) ausgebildet werden:

TF 14 Im dörflichen Wohngebiet sind die Dächer von Gebäuden als flache oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von nicht mehr als 10 Grad auszubilden.

Rechtsgrundlage: §9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO.

Die Festsetzung dient zum einen der Übernahme des gestalterischen Gedankens des städtebaulichen Konzepts. Zum anderen sollen damit günstige Voraussetzungen für eine Begrünung der Dachflächen im Baugebiet geschaffen werden. Zwar ist eine Dachbegrünung auch bei steileren Dachneigungen technisch möglich, diese ist aber deutlich aufwendiger und kostenintensiver. Somit wird im vorliegenden Fall begründetermaßen die Baufreiheit im Hinblick auf die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen eingeschränkt.

Begrünung baulicher Anlagen

Zur Ausnutzung des Flächenpotenzial der Dachflächen in einem klima-ökologischen Sinne, soll für diese eine Regelung hinsichtlich ihrer Begrünung aufgenommen werden:

TF 15 Die Dachflächen des obersten Vollgeschosses sind extensiv zu begrünen. Dabei ist eine Mindeststärke der durchwurzelbaren Schicht von 15 cm herzustellen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Rechtsgrundlage: §9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 87 Abs. 1 Nr. 5 BbgBO.

Die Begrünung der Dachflächen ist als klimarelevanter Baustein im Rahmen der Vorhabenumsetzung zu betrachten. So leistet sie beispielsweise einen Beitrag zur Abkühlung des

Mikroklimas durch Verdunstung. Zugleich kommt der Dachbegrünung innerhalb des Plangebiets eine gestalterische Funktion zu, da der optische Eindruck eines begrünten Quartiers gestärkt wird.

6.7. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Nachrichtliche Übernahmen

Bei nachrichtlichen Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB handelt es sich um Inhalte des Bebauungsplans, die sich entweder aus der Bindung an Rechtsnormen ergeben, die der verbindlichen Bauleitplanung übergeordnet sind, oder aus Inhalten gleichrangiger Satzungen, die schon vor Aufstellung des Bebauungsplans existierten und sich auch über den Geltungsbereich des Bebauungsplans erstrecken. Im Bebauungsplan können keine Festsetzungen getroffen werden, die den nachrichtlich übernommenen Inhalten entgegenstehen.

Bei Erforderlichkeit werden im weiteren Verfahren nachrichtliche Übernahmen ergänzt.

Hinweise

Hinweise sind für das Verständnis des Bebauungsplans und seiner Festsetzungen wie auch für die Vorbereitung und Genehmigung von Vorhaben notwendig. Damit werden die Vorhabenträger, Investoren und Genehmigungsbehörden frühzeitig auf Probleme hingewiesen, die im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu berücksichtigen sind. Bei Erforderlichkeit werden im weiteren Verfahren Hinweise ohne Normcharakter ergänzt.

6.8. Flächenbilanz

Der Bebauungsplan enthält folgende Flächenverteilung (alle Werte gerundet):

Nutzung	Flächen- größe in m²	Überbaubare Grund- stücksfläche (inner- halb der Baugrenzen in m²)	Bebaubar ge- mäß GR in m²
Dörfliches Wohngebiet	6.400		
MDW 1	4.549	2.547	1.250
davon Anpflanzfläche	389		
davon Stellplatzfläche	370		
MDW 2	1.851	433	250
davon Anpflanzfläche	359		
davon Stellplatzfläche	629		
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	213		
Private Grünfläche	194		
Wasserfläche	71		
Geltungsbereich	6.878		

6.9. Abwägung von Stellungnahmen

An dieser Stelle werden im Rahmen des weiteren Verfahrens Aussagen ergänzt.

7. Städtebaulicher Vertrag

An dieser Stelle werden im Rahmen des weiteren Verfahrens Aussagen ergänzt.

8. Umweltbericht

Der Umweltbericht wird im Rahmen des weiteren Verfahrens ergänzt.

9. Auswirkungen der Planung

Auswirkungen der Planung ändern sich im Rahmen des Planverfahrens je nach Sachstand der Planung. Deshalb werden die Auswirkungen der Planung entsprechend einer späteren detaillierteren Planung ergänzt.

10. Verfahren

10.1. Verfahrensart

Der Bebauungsplan GML Nr. 55 „Schildower Chaussee“ wird gemäß § 2 BauGB im Regelverfahren mit Umweltbericht aufgestellt.

10.2. Verfahrensschritte

10.2.1. Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land hat auf ihrer Sitzung am 08.05.2023, mit Beschluss-Nr. IV/0641/23/25 die Aufstellung des Bebauungsplans GML Nr. 55 „Wohnbebauung Schildower Chaussee“, OT Schönfließ beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte mit Datum vom 09.05.2023.

10.2.2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Als nächster Verfahrensschritt erfolgt die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB. Sie wird im Zeitraum vom **##.##.2025** bis einschließlich **##.##.2025** durchgeführt.

10.2.3. Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit.

11. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18])

12. Anlagen

A Textliche Festsetzungen und Hinweise

1. Im dörflichen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 5a Abs. 3 BauGB (Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO.

2. In den dörflichen Wohngebieten MDW 1 und MDW 2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO.

3. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO.

4. Im dörflichen Wohngebiet wird als abweichende Bauweise festgesetzt, dass die maximale Länge einer Hauptanlage in der Teilfläche MDW 1 20,0 m und in der Teilfläche MDW 2 18,0 m nicht überschreiten darf.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 4 BauNVO.

5. Im dörflichen Wohngebiet sind Garagen und Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO.

6. Im dörflichen Wohngebiet sind Stellplätze ausschließlich in den mit "St" gekennzeichneten Flächen für Stellplätze zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB.

7. Innerhalb der mit "St" gekennzeichneten Flächen für Stellplätze sind Aufstellflächen für Müll- und Wertstoffbehälter zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 14 Abs. 1 BauNVO.

8. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

9. [... wird im weiteren Verfahren ergänzt....]

10. In der Teilfläche MDW 2 des dörflichen Wohngebiets ist innerhalb der mit "St" gekennzeichneten Fläche für Stellplätze mindestens ein Viertel der Fläche gärtnerisch anzulegen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB.

11. Im dörflichen Wohngebiet sind ebenerdige Stellplätze durch die Anpflanzung jeweils eines heimischen Laubbaums je angefangene vier Stellplätze zu gliedern.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB.

12. [... wird im weiteren Verfahren ergänzt...]

13. Im dörflichen Wohngebiet ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Staffelgeschoss, dessen Außenwände auf mindestens zwei Seiten um jeweils mindestens 2,5 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten, auszubilden. Die Geschossfläche des Staffelgeschosses darf 75 von Hundert der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses nicht überschreiten.

Rechtsgrundlage: §9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO.

14. Im dörflichen Wohngebiet sind die Dächer von Gebäuden als flache oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von nicht mehr als 10 Grad auszubilden.

Rechtsgrundlage: §9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO.

15. Die Dachflächen des obersten Vollgeschosses sind extensiv zu begrünen. Dabei ist eine Mindeststärke der durchwurzelbaren Schicht von 15 cm herzustellen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Rechtsgrundlage: §9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 87 Abs. 1 Nr. 5 BbgBO.

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

[... wird im weiteren Verfahren ergänzt...]

B Bestandsplan Fauna

