

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18])

Planzeichenerklärung

Festsetzungen

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung von Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen sowie Stellplätze

Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
Zweckbestimmung: **Schule und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen**

Maß der baulichen Nutzung

z.B. **GRZ 0,6** Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

z.B. **OK 13,5 m** Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (Oberkante) in m über Höhenbezugspunkt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Baugrenzen

Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

Weitere Planzeichen

Hilfslinie Planung (ohne Rechts- und Normcharakter) Bemaßung der Länge in Meter

Kennzeichnung Höhenbezugspunkt (TF 2)

Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ist auch eine außerschulische Nutzung der zu sportlichen Zwecken dienenden Gebäude für sportliche Zwecke zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

2. Die in der Planzeichnung für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzte maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen (OK) hat als Bezugspunkt die Höhe der Fahrbahn Summter Weg im betreffenden Straßenabschnitt mit der Bezugshöhe 55,42 m über NN im DHHN2016.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO

3. In der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ist eine Überschreitung der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen um bis zu 3m für technische Dachaufbauten (wie z.B. Aufzugschächte, Treppenträume, Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen) zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 2 BauNVO

Anpflanzgebote

4. Die in der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit gebietsheimischen und standorttypischen Gehölzen in Form einer freiwachsenden Feldhecke zu bepflanzen: Je 100 m² Fläche zum Anpflanzen mindestens ein Laubbaum I. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20, zwei Laubbäume II. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 16/10, 5 Heister der Sortierung 150/175 hoch und 40 zweimal verpflanzte Sträucher je nach Art in der der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150 hoch.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 und 5 BauGB

5. Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 4 Kraftfahrzeuge sind durch Flächen zu gliedern, die zu bepflanzen sind. Hierzu ist je angefangene 4 Pkw-Stellplätze mindestens ein Laubbaum I. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20 zu pflanzen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 und 5 BauGB

6. Bei Pflanzungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4 und Nr. 5 sind ausschließlich Arten der in der Anlage 1 zum Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zum Vollzug von § 40 des Bundesnaturschutzgesetzes – Gebietsheime Gehölze (Gehölzerlass Brandenburg) vom 15. Juli 2024 (ABl. / 24, [Nr. 31], S. 667) enthaltenen Liste der in Brandenburg gebietseigenen Gehölzarten zu verwenden.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

7. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgVG

8. Pkw-Stellplätze sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB

Sonstige Festsetzungen

9. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Hinweise

Immissionsschutz

An den Baugrenzen der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf wurde im Rahmen der Schallimmissionsprognose ein maximal zu erwartender maßgeblicher Außenlärmpegel La = 62,1 dB(A) ermittelt. Bei Erfüllung der grundständlich einzuhaltenden Mindestanforderungen an das Gesamtschallschutzniveau von Außenbauten der DIN 4109, Teil 1 sind bei maßgeblichen Außenlärmpegeln ≤ 62 dB(A) üblicherweise keine weiteren Maßnahmen an geschlossenen Außenbauten erforderlich.

Besonderer Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind artenschutzrechtlich relevante Vorkommen von **Brutvögeln** der europäischen Vogelarten bekannt sowie von **Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie** möglich. Für diese Tierarten gelten die Zugriffs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Zur Abwendung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die folgenden **artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen** erforderlich:

V 01 - Bauzeitenregelung – Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Vegetationszeit

Um Tötungen und Störungen von Vögeln im Zuge der Baufeldfreimachung zu vermeiden, sind die Bodenarbeiten sowie sonstige vorbereitende Arbeiten außerhalb der Brutzeit (März bis September) durchzuführen und auf den Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zu beschränken. Bei notwendigen Abweichungen von der Bauzeitenregelung ist die Baufäche vor der Durchführung von Maßnahmen von einer fachkundigen Person zu begutachten und freizugeben.

V 02 - Kontinuierliche Fortführung der Baumaßnahme

Um einen Brutbeginn von Bodenbrütern auf der Fläche in der folgenden Brutzeit zu vermeiden, sind die Gelände- und Baubarbeiten nach Beginn der Baubarbeiten kontinuierlich fortzuführen.

V 03 - Schutz von Vogelheilstätten und Fledermausquartieren in (potenziellen) Habitatbäumen und sonstigen Vegetationsstrukturen

Sollte es im Rahmen des Straßenausbaus notwendig werden, Bäume zu fällen, ist vor den Fällungen der Bäume eine Kontrolle auf Brutvögel und Quartierverhalten von Fledermausarten erforderlich. Diese Maßnahme ist ganzjährig im Vorfeld von Baumfällungen durchzuführen, da einige Fledermausarten Baumhöhlen auch im Winterhalbjahr besiedeln.

V 04 - Anpassung von Beleuchtung

Beim Beleuchtungskonzept sind die aktuellen Erkenntnisse des Artenschutzes zu berücksichtigen. Es gelten die Bestimmungen der Licht-Leitlinie des Landes Brandenburg (Leitlinie des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Messung und Beurteilung von Lichtmissionen (Licht-Leitlinie)) vom 16. April 2014 (ABl./14, [Nr. 21], S. 691), zuletzt geändert durch Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz vom 17. September 2021 (ABl./21, [Nr. 40], S. 779).

V05 - Vermeidung von Vogelschlag bei Glasfassaden

Zur Vermeidung eines signifikant erhöhten Risikos von Vogelkollisionen sind große Glasflächen, Gebäudedurchsichten und freistehende Glaselemente zu vermeiden. Der Verwendung alternativer lichtdurchlässiger, nicht - transparenter Materialien ist der Vorzug zu geben. Im Falle der Unvermeidbarkeit sind vogelgefährdende, transparente und spiegelnde Glasflächen mittels hoch wirksamer Markierungen für Vögel wahrnehmbar zu machen. Siehe dazu Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht (Schmid et al. 2012).

FCS - Bestandserhaltende Maßnahme – Nutzungserstärkung oder Anlage von Lerchenfenstern

Als Bestandserhaltende Maßnahme ist für den bau-, anlage- und betriebsbedingten Verlust von einem Revier der Felderche im Umfeld des Bebauungsplangebietes (bis zu 2 km Entfernung) Intensivacker in einem Umfang von mindestens 1,0 ha dauerhaft zu extensivieren.

Alternativ sind auf Dauer, jährlich wiederkehrend, auf Ackerflächen im Umfeld des Bebauungsplangebietes mindestens fünf Lerchenfenster mit einer Größe von jeweils 20 m² anzulegen.

Ökologische Baubegleitung

Sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen einschließlich von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung Forstpflanzungs- und Ruhestätten dieser besonders geschützten Tierarten festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Baumaßnahmen unabdingbar sein, sind diese vor Beginn der Arbeiten zu erfassen und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel zur Kenntnis zu geben. Hieraus können sich Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung von Ausnahmen von den Verboten des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) erforderlich werden.

Gehölzschutzsatzung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt nach dessen Inkrafttreten die Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zu Festlegungen von Nachpflanzungen (Gehölzschutzsatzung), in Kraft getreten am 8. Dezember 2020.

Stellplatzsatzung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die 2. Änderungssatzung zur Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zu Festlegungen von Nachpflanzungen (Gehölzschutzsatzung), in Kraft getreten am 8. Dezember 2020.

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit dem Stand vom und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Hersteller der Planunterlage

Verfahrensvermerke

Ausfertigung

Die Gemeindevertretung hat auf ihrer Sitzung am die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft, den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung begilligt.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

Mühlenbeck,
Unterschrift Hauptverwaltungsbeamter

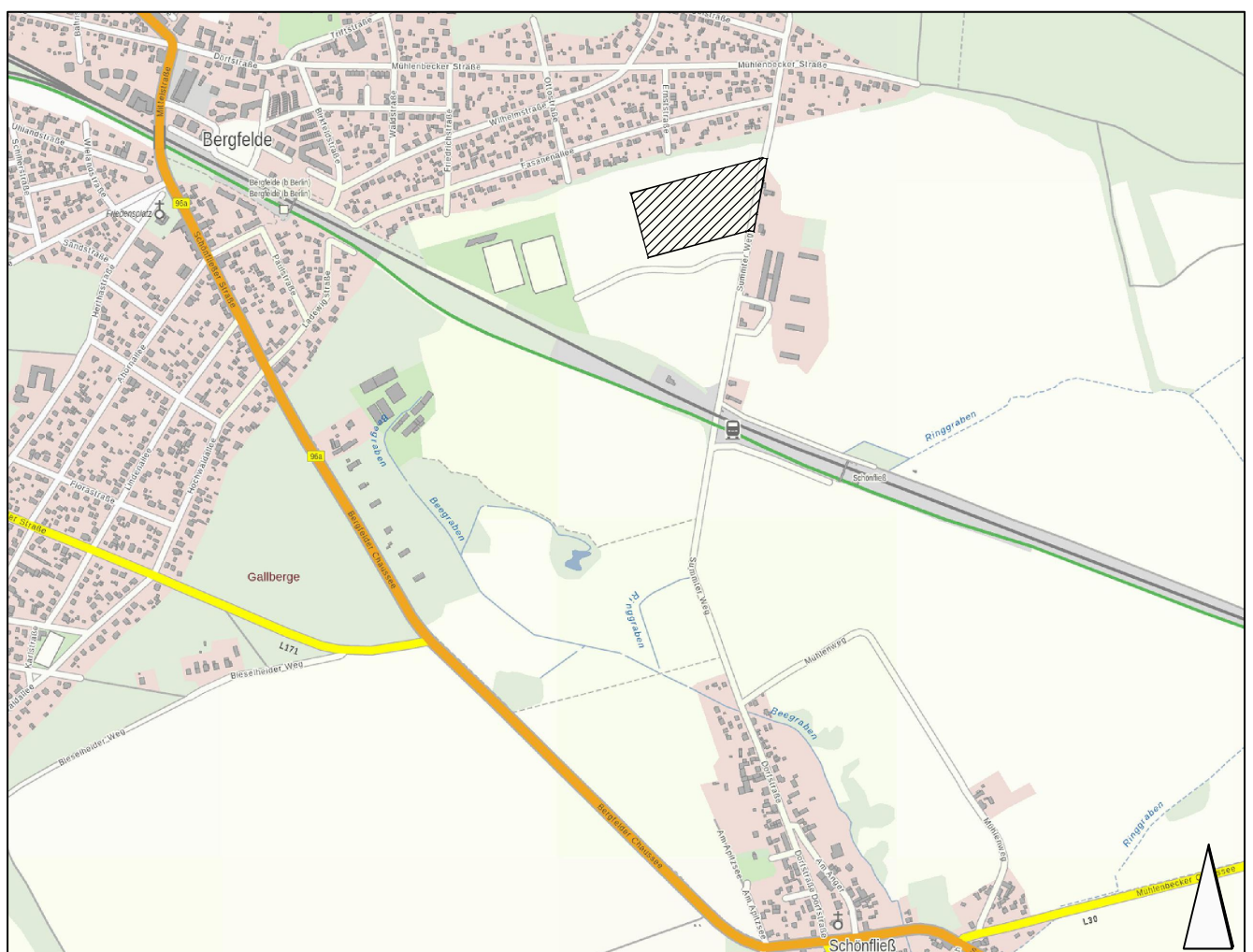
Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist vom bis einschließlich zum öffentlich durch Aushang bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln bei der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Entschöpfung von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Mühlenbeck,
Unterschrift Hauptverwaltungsbeamter



Gemeinde Mühlenbecker Land
Landkreis Oberhavel



Bebauungsplan Nr. 58
„Neubau Schule - Summter Weg“, OT Schönfließ

Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Vorbahenträger:
Landkreis Oberhavel
Adolf-Dechert-Straße 1
16515 Oranienburg

Planverfasserin:
Dr. Szamatolski Schrickel Planungsgesellschaft mbH
Gustav-Meyer-Allee 25 (Haus 26a) in 13355 Berlin
Tel.: +49 (0)30 / 86 47 39 0 E-Mail: buero@szsp.de

Maßstab: 1 : 500 (im Original DIN A0)

August 2025