



Gemeinde Mühlbecker Land
Landkreis Oberhavel



Bebauungsplan Nr. 58 „Neubau Schule - Summerter 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

Vorhabentyp:
Landkreis Oberhavel
Adolf-Deucher-Straße 1
16515 Oranienburg

Planverfasserin:
Dr. Stephanik Schinkel Planungsgesellschaft mbH
Guts-Meyers-Allee 25 (Haus 209) 13355 Berlin
Tel. +49 (030) 99 47 90 0
E-Mail: buero@sszsp.de

Maßstab: 1 : 500 (im Original DIN A0)

August 2025

Planzeichenerkundung

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

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB/V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (Oberkante) in m über Hohenbezugspunkt
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB/V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Baugrenzen
Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

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

Straßenbegrenzungslinie
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

Hilfsfläche Planung (ohne Rechts- und Normcharakter)

Bemaßung der Länge in Meter

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 dienende 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 Summer Weg im betreffenden Straßabschnitt mit der Bezugshöhe 55,42 m über NHN im DHHN2016.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / 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, Treppenräume, Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen) zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 2 BauNVO

Anpflanzgebiete

4. 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 gebietsspezifischen und standorttypischen Gehölzen in Form einer freiwechselnden Feldhecke zu bepflanzen. Je 100 m Fläche zum Anpflanzen mindestens ein Laubbaum 1. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20, zwei Laubbaum 2. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 16/18, 5 Heister der Sortierung 150/175 hoch und 40 zweimal verpflanzte Sträucher je nach Art in der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150 hoch.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB / 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 1. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20 zu pflanzen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB / 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 v. § 40 des Bundesnaturschutzgesetzes – Gebietseigene Gehölze (Gehölzlistas Brandenburg) vom 15. Juli 2024 (AbI. / 24, Nr. 311, S. 667) enthaltenen Liste der Baulandgebietseigene 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 / V.m. § 54 Abs. 4 BbgBO

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 / 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 grundsätzlich einzuhaltenden Mindestanforderungen an das Gesamtschallabstandmaß von Außenbauteilen der DIN 4109, Teil 1 sind bei maßgeblichen Außenlärmpegeln ≤ 62 dB(A) üblicherweise keine weiteren Maßnahmen an geschlossenen Außenbauteilen 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 Schutzzverbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Zur Abwendung der Brutstörstörung der § 44 Abs. 1 I.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die folgenden artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen erforderlich:

V 01 - Bauzeiterregelung – Baufeldfreimischung außerhalb der Brut- und Vegetationszeit

Um Tötungen und Störungen von Vögeln im Zuge der Baufeldfreimischung 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 Bauelementerregelung ist die Baufauna vor der Durchführung von Maßnahmen von einer fachkundigen Person zu begutachten und freizugeben.

V 02 - Kontinuierliche Fortführung der Baumaßnahme

Um einen Bruttbeginn von Bodenröhren auf der Fläche in der folgenden Brutsaison zu verhindern, sind die Gelände- und Bauarbeiten nach Beginn der Bauarbeiten kontinuierlich fortzuführen.

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

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

V 04 - Anpassung von Beleuchtung

Beim Beleuchtungsanlagen sind die aktuellen Erkenntnisse des Artenschutzes zu berücksichtigen. Es gelten die Bestimmungen der Licht-Lichtlinie des Landes Brandenburg (Lichtlinie des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Licht-Lichtlinie)) vom 16. April 2014 (AbI/14, Nr. 21, S. 691), zuletzt geändert durch Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz vom 05.09.2023 sowie getroffenen Änderungen vom 01.09.2023 sowie getroffenen Änderungen vom 05.09.2024.

Amliches Bezugssystem: ETRS89
Höhenystem: DHN 16

Maßstab 1 : 500

0 5 10 30 m

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit dem Stand vom

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

Ortslichkeit ist eindeutig möglich.

Hersteller der Planunterlage

Verfahrensvermerke

Ausstellung

Die Gemeindevertretung hat auf ihrer Sitzung am

die Abwägung der vorgebrachten

Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgestellt.

Mühlenbeck,

Unterschrift Hauptverwaltungsbeamter

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienstzeit von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft ist, ist vom

... bis einschließlich zum

... öffentlich durch Aushang bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verfahrens- und Formvorschriften und von

Mängeln bei der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Mühlenbeck,

Unterschrift Hauptverwaltungsbeamter

Stellplatzsatzung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die 2. Änderungssatzung zur Satzung der Gemeinde

Mühlenbecker Land über den Schutz von Bäumen und Sträuchern und zu Festlegungen von Nachpflanzungen (Gehölz-

schutzsatzung), in Kraft getreten am 8. Dezember 2020.

Stellplatzsatzung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die 2. Änderungssatzung zur Satzung der Gemeinde

Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung), in Kraft getreten am 8. Mai

2020.

Mühlenbeck,

Unterschrift Hauptverwaltungsbeamter