

BEBAUUNGSPLAN GML Nr. 60

"Wohngebiet östlich Feldweg" OT Schönfließ



GEMEINDE MÜHLENBECKER LAND

**Begründung
Festsetzungen
Fachbeitrag Artenschutz**

Entwurf

Juli 2024

Gemeinde Mühlenbecker Land	Liebenwalder Straße 1 16567 Mühlenbecker Land
Landkreis	Oberhavel
Land	Brandenburg
Planverfasser	Anke Ludewig, Dipl.-Ing. Architektur Ralf Ludewig, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektur Planungsbüro Ludewig GbR Rosa-Luxemburg-Straße 13 16547 Birkenwerder Tel.: 03303-502916 ludewig@planungsbueroludewig.de
Plangrundlage:	Amtlicher Lage- und Höhenplan Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure Ingenieurbüro Noffke + Berteit Berliner Straße 64 a 16540 Hohen Neuendorf
Fotos und Vor-Ort-Analysen	Planungsbüro Ludewig GbR 2023 / 2024



Inhaltsverzeichnis

Begründung des Bebauungsplanes	6
1. Lage des Plangebietes	6
1.1 Lage in der Region	6
1.2 Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet	7
1.3 Plangebiet des Bebauungsplanes	8
2. Ziel und Zweck der Planung und Planverfahren	9
2.1 Ziel und Zweck der Planung	9
2.2 Planverfahren	9
2.2.1 Vorbemerkungen	9
2.2.2 Rechtliche Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach §13a BauGB	9
2.2.3 Begründung der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB	10
3. Übergeordnete Planung	12
3.1 Raumordnung und Landesplanung	12
3.1.1 Rechtliche Grundlagen der Raumordnung und Landesplanung	12
3.1.2 Berücksichtigung der Anforderungen gemäß LEP HR und LEPro 2007 in der vorliegenden Planung	12
3.2 Regionalplanung	15
3.2.1 Rechtliche Grundlagen der Regionalplanung	15
3.2.2 Berücksichtigung der Anforderungen der Regionalplanung in der vorliegenden Planung	15
4. Bisherige kommunale Planungen für den Bereich des Plangebietes	16
4.1 Flächennutzungsplan	16
4.2 Bisherige verbindliche Bauleitplanung im Bereich des Plangebietes	17
4.3 Parallele verbindliche Bauleitplanung im Bereich des Plangebietes	18
5. Bestand im Plangebiet und dessen Umgebung	19
5.1 Übersicht Bestand	19
5.2 Baulicher Bestand im Plangebiet - Fotodarstellung	20

5.3	Bestand in der Umgebung des Plangebietes - Fotodarstellung	20
5.3.1	Wohnbebauung am Feldweg westlich und südlich des Plangebietes	20
5.3.2	Graben nördlich des Plangebietes	22
5.3.3	Nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen nördlich des Plangebietes	23
5.3.4	Nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen und Wohnen östlich des Plangebietes	24
6.	Erschließung	24
6.1	Straßenseitige Erschließung durch den Feldweg und Graben am Feldweg	24
6.2	Öffentlicher Personennahverkehr	25
6.3	Ruhender Verkehr	25
6.4	Vorhandene Niederschlagsentwässerung, Ableitung von Schichtenwasser	25
6.5	Leitungsgebundene Ver- und Entsorgung	25
6.6	Abfallentsorgung	26
7.	Planungskonzept und Planungsalternativen	26
7.1	Planungskonzept und geplante Erschließung	26
7.1.1	Bebauungskonzept	26
7.1.2	Geplante Erschließung	27
7.2	Planungsalternativen	28
7.2.1	Standortalternativen im Gemeindegebiet	28
7.2.2	Planungsalternativen Mischgebiet, Dorfgebiet und weitere Wohngebietskategorien	29
7.2.3	Planungsalternative Mehrfamilienhäuser, Reihen und Doppelhäuser	30
7.2.4	Planungsalternative Anbindung der geplanten inneren Erschließung an die Dorfstraße	31
8.	Begründung der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes	31
8.1	Geplante Art der baulichen Nutzung	31
8.2	Geplantes Maß der baulichen Nutzung	32
8.2.1	Grundflächenzahl	32
8.2.2	Zahl der Vollgeschosse, Dachgestaltung	33
8.3	Geschossfläche	33
8.4.	Geplante Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	34
8.4.1	Bauweise	34
8.4.2	Überbaubare Grundstücksfläche	34
8.5	Mindestgrundstücksgröße	35
8.6	Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	35
8.7	Geplante Straßenverkehrsfläche	36
8.8	Festsetzung von Höhe aus Gründen des Überflutungsschutzes, Niederschlagsentwässerung	36
8.9	Festsetzungen zum Immissionsschutz	38
8.10	Geplante Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	42
8.10.1	Wasserdurchlässige Befestigungsaufbauten	42
8.10.2	Maßnahmen und Hinweise zum Artenschutz	42
8.11	Örtliche Bauvorschriften (Grundstückseinfriedungen, Schottergärten)	42
8.12	Nachrichtliche Übernahmen	42
9.	Flächenbilanz	43
10.	Durchführung der Planung	43
11.	Auswirkungen der Planung	43
11.1	Allgemeine Auswirkungen auf öffentliche und private Belange	43
11.2	Auswirkungen auf den Bedarf an sozialer Infrastruktur durch zusätzliche Einwohner im Planbereich	44
11.2.1	Vorbemerkungen	44
11.2.2	Abschätzung der Einwohnerzahl des Plangebietes BP GML 60	44
11.2.3	Abschätzung des Bedarfes an Kinderbetreuungs- und Grundschulplätzen für das Plangebiet BP GML 60	44
U.	Berücksichtigung der Umweltbelange	45
U.1	Rechtliche Grundlage	45
U.2	Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	45
U.2.1	Schutzgebiete nach europäischem Recht (Natura-2000-Gebiete)	45
U.2.2	Schutzgebiete nach nationalem Recht	45
U.3	Schutzgüter Boden, Wasser	46
U.3.1	Geologie	46
U.3.2	Hydrologie und Geländehöhe	49

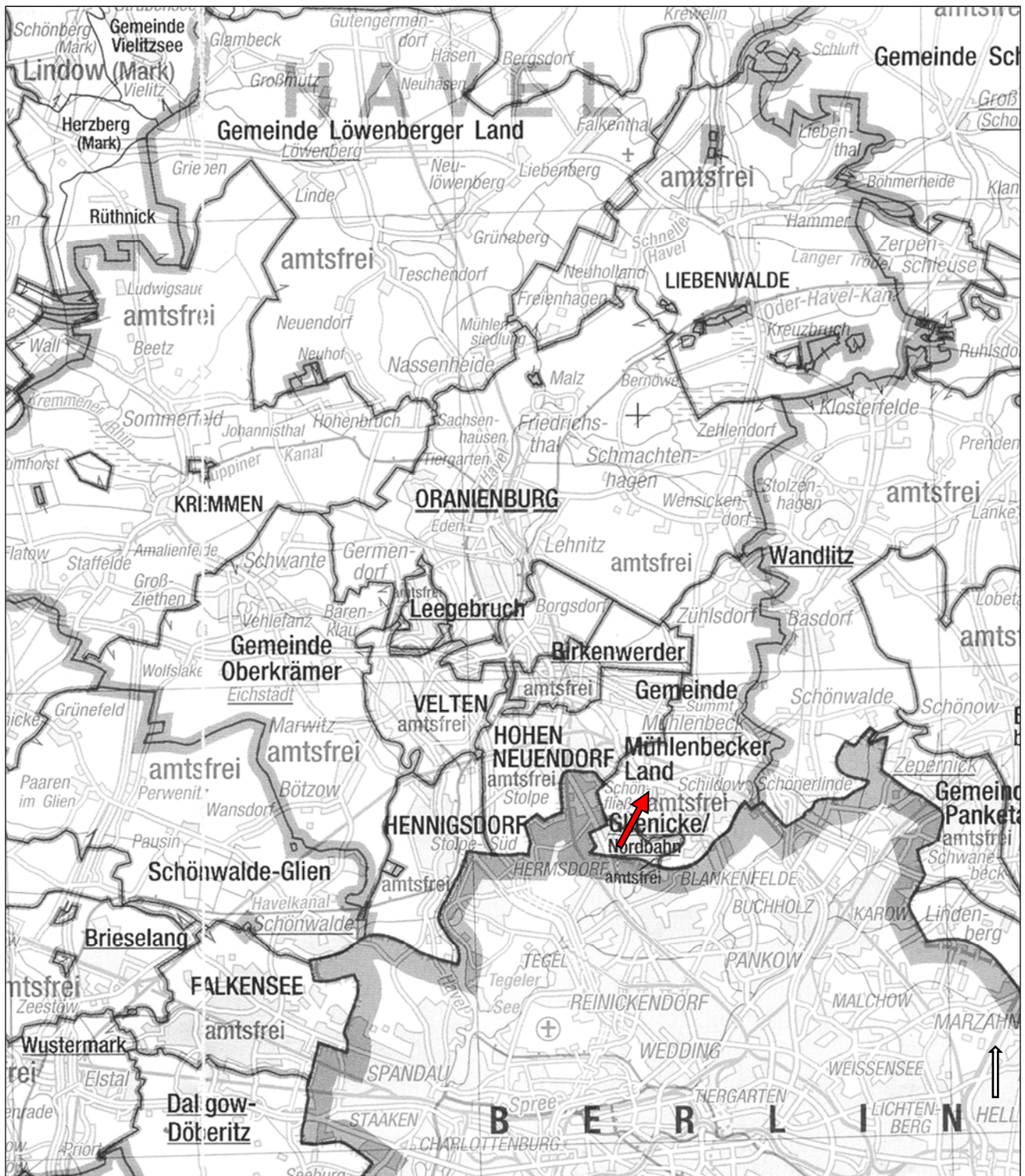
U.3.3	Gräben im Bereich des Plangebietes	51
U.3.4	Bodenverunreinigungen, Altlasten	53
U.3.5	Trinkwasserschutz, Gewässerschutz	54
U.3.6	Bergbau	54
U.3.7	Kampfmittelbelastung	54
U.4	Schutzgüter Biotope, Flora, Fauna	55
U.4.1	Biotopverbund	55
U.4.2	Biotoptypenkartierung, Biotopschutz	55
U.4.2.1	Beschreibung der naturräumlichen Situation im Plangebiet	55
U.4.2.2	Fotodarstellung der Biotope und des Gehölzbestandes im Plangebiet	56
U.4.2.3	Biotoptypenkartierung gemäß Brandenburgischem Kartierschlüssel	57
U.4.2.4	Biotoptypenbewertung	57
U.4.2.5	Biotopschutz	57
U.4.3	Baumschutz	58
U.4.4	Artenschutz	58
U.5	Eingriff und Ausgleich nach dem Naturschutzrecht	58
U.6	Schutzgut Sachgüter - Denkmalschutz und Bodendenkmalschutz	58
U.7	Schutzgut Mensch - Immissionsschutz	58
U.7.1	Anforderungen	58
U.7.2	Verkehrslärm	59
U.7.3	Gewerbelärm und weitere Immissionen	60
U.8	Schutzgut Klima	60
U.8.1	Berücksichtigung des Klimaschutzes und der Folgen des Klimawandels in der vorliegenden Planung	60
U.8.2	Berücksichtigung des Integrierten Klimaschutzkonzeptes der Gemeinde Mühlenbecker Land	61
U.8.3	Berücksichtigung des Projektes „ZENAPA“ (Zero Emission Nature Protection Areas) Klimaschutzprojekt im Naturpark Barnim	62
A	Fachbeitrag Artenschutz	63
A 1.	Berücksichtigung des Artenschutzes in der Bauleitplanung	63
A.2.	Ermittlung möglicher betroffener geschützter Arten auf Grund der vorhandenen Habitatstrukturen	64
A 2.1	Mögliche betroffene geschützte Arten auf Grund der vorhandenen Habitatstrukturen im Plangebiet	64
A 2.2	Eignung der Umgebung des Plangebietes als Habitat	64
A 3	Methodik der durchgeführten Erfassung geschützter Arten, die durch die vorliegende Planung betroffen sein können	64
A 3.0	Vorbemerkungen	64
A 3.1	Erfassungsmethodik Brutvögel	64
A 3.1.1	Allgemeine Anforderungen, die der angewandten Erfassungsmethodik zu Grunde liegen	64
A 3.1.2	Angewandte Erfassungsmethoden	65
A 3.1.3	Fehlerbetrachtung	65
A.3.2	Erfassungsmethodik Reptilien (Zauneidechse - Lacerta agilis)	65
A 3.2.1	Allgemeine Anforderungen, die der angewandten Erfassungsmethodik zu Grunde liegen	65
A 3.2.2	Angewandte Erfassungsmethodik Reptilien	66
A.3.3	Erfassungsmethodik Fledermäuse	66
A 3.3.1	Allgemeine Anforderungen, die der angewandten Erfassungsmethodik zu Grunde liegen	66
A 3.3.2	Angewandte Erfassungsmethodik Fledermäuse	66
A 3.4	Erfassungsmethodik weiterer geschützter Arten	66
A 4	Erfassungen geschützter Arten	66
A 4.1	Erfassungsprotokolle	66
A 4.2	Kartierung der Erfassungsergebnisse	68
A 5.	Avifauna	69
A 5.1	Erfassungsergebnisse Avifauna	69
A 5.1.1	Erfassungsergebnisse Höhlenbrüter	69
A 5.1.2	Erfassungsergebnisse Offenbrüter	69
A 5.1.3	Erfassungsergebnisse Bodenbrüter	69
A 5.1.4	Erfassungsergebnisse Nischenbrüter	69
A 5.2	Zusammenfassung der Erfassungsergebnisse Avifauna ohne Fortpflanzungsstätte im Plangebiet	69

A 5.3	Zusammenfassung der Erfassungsergebnisse Avifauna mit Angabe des Schutzes der Fortpflanzungsstätten für die im Plangebiet brütenden Arten	70
A 5.4	Bedeutung des Plangebietes als Lebensraum der Avifauna	70
A 5.5	Artenschutzrechtliche Prüfung Avifauna	70
A 5.5.1	Verletzung, Tötung von Tieren oder Ihrer Entwicklungsformen (§44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)	70
A 5.5.2	Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (§ 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG)	70
A 5.5.3	Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG)	70
A 5.6	Maßnahmen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote (Avifauna)	70
A 6.	Erfassungsergebnisse zu Reptilien (Zauneidechse)	71
A 7	Fledermäuse	72
A 7.1	Erfassungsergebnisse zu Fledermäusen	72
A 7.2	Artenschutzrechtliche Prüfung Fledermäuse	72
A 8	Ergebnisse der Erfassung weiterer geschützter Arten	72
A 8.1	Ergebnisse der Erfassung weiterer geschützter Arten	72
A 8.2	Durchschlupffähige Einfriedungen als vorsorgliche Maßnahme	72
A 9	Zusammenfassung der im Rahmen der Umsetzung der Bauleitplanung durchzuführenden Maßnahmen zur Vermeidung der Auslösung bzw. der Kompensation von Verbotstatbeständen des §44 BNatSchG	73
	Rechtliche Grundlagen, Quellen	74
	Bebauungsplan GML Nr. 60 "Wohngebiet östlich Feldweg" OT Schönfließ	76
	Textliche Festsetzungen	76
	Planzeichnung	79
	Planzeichenerklärung	80
	Anlage	81
	- Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung)	81
	- 1. Änderungssatzung zur Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung)	83
	- 2. Änderungssatzung zur Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung)	83
	- Stellplatzablösesatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land	84
	- Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zur Festlegung von Nachpflanzungen (Gehölzschuttsatzung)	85

Begründung des Bebauungsplans

1. Lage des Plangebietes

1.1 Lage in der Region



Darstellung unter Verwendung von Daten des Landes Brandenburg

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

Die Gemeinde Mühlenbecker Land, bestehend aus den Ortsteilen Mühlenbeck, Schildow, Schönfließ und Zühlsdorf hat ca. 15.600 Einwohner (2022). Die Gemeinde gehört zum Landkreis Oberhavel.

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

1.2 Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet

Ausschnitt topografische Karte mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes

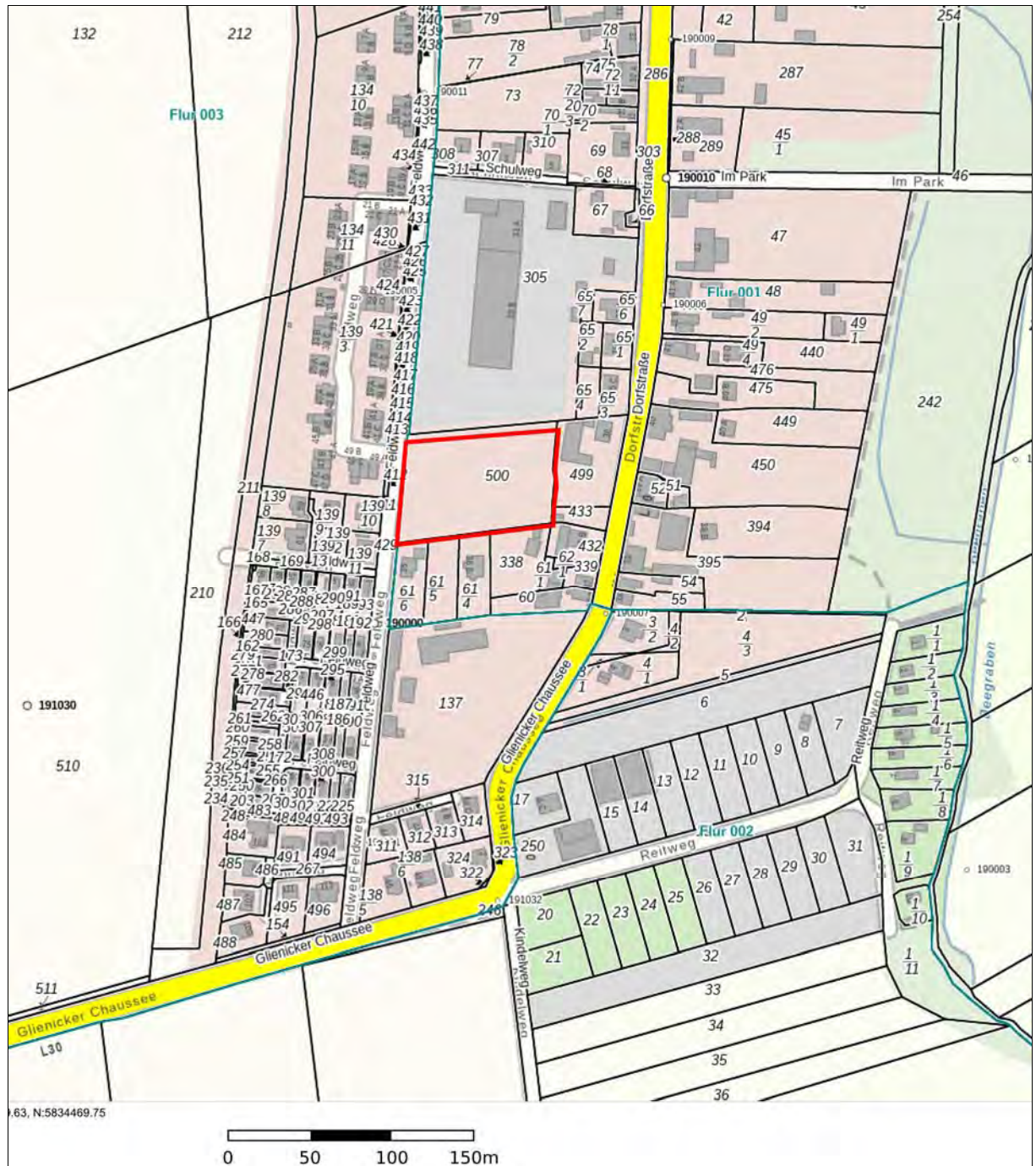


Umgrenzung des Plangebietes des aufzustellenden Bebauungsplanes

Das **Plangebiet** liegt im Süden des Ortskernes von Schönfließ westlich der Dorfstraße, östlich angrenzend an den Feldweg.

1.3 Plangebiet des Bebauungsplanes

Lageplan mit Umgrenzung des Plangebietes



Liegenschaftskarte und topografische Karte

Dieser Ausdruck wurde am 18. Aug. 2023 aus dem BRANDENBURGVIEWER erstellt.

Umgrenzung des Plangebietes des aufzustellenden Bebauungsplanes

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 500 (teilweise), Flur 001, Gemarkung Schönfließ.
Es hat eine Größe von ca. 0,56 ha.

Es wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch den Feldweg,
- im Norden durch einen Graben am Nordrand des Flurstücks 500, Flur 001, Gemarkung Schönfließ
- im Osten durch die westlichen Grenzen von Flurstück 499 (Dorfstraße 36) und Flurstück 433 (Garage), Flur 001, Gemarkung Schönfließ
- im Süden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 61/6 (Feldweg 36), 61/5 (Feldweg 36a), 61/4 (Feldweg 36b) und 338 (Garten) Flur 001, Gemarkung Schönfließ

2. Ziel und Zweck der Planung und Planverfahren

2.1 Ziel und Zweck der Planung

Planungsziel ist es, entsprechend dem bestehenden Wohnbedarf, im Plangebiet die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes zu ermöglichen.

Es ist eine aufgelockerte Bebauung geplant, die eine geringere Bebauungsdichte aufweisen soll als die vorhandene Reihen- und Doppelhausbebauung westlich des Feldweges.

Hierfür sind insbesondere geplant:

- allgemeines Wohngebiet
- Grundflächenzahl GRZ 0,3
- maximal 2 Vollgeschosse
- ca. 500m² durchschnittliche Grundstücksgröße
- offene Bauweise, nur Einzelhäuser
- maximal eine Wohnung je Baugrundstück, eine untergeordnete zweite Wohnung (z. B. Einliegerwohnung) soll ausnahmsweise zulässig sein

Zugleich soll mit dem aufzustellenden Bebauungsplan die Erschließung des Plangebietes planungsrechtlich gesichert werden.

Der Bebauungsplan ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante bauliche Nutzung und Erschließung im Plangebiet zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet zu gewährleisten.

Zur Tragung der Kosten für die Erstellung der Planung und Erschließung hat sich der Vorhabenträger in seinem Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes bereit erklärt.

2.2 Planverfahren

2.2.1 Vorbemerkungen

Der geplante Bebauungsplan soll als Planungsmaßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt werden. Nachfolgend werden die hierfür geltenden rechtlichen Anforderungen sowie deren Berücksichtigung dargelegt.

2.2.2 Rechtliche Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach §13a BauGB

Gemäß **BauGB** ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß **§13a BauGB** folgendes geregelt:

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

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

2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen. Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

(2) Im beschleunigten Verfahren

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

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

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

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

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

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

2.2.3 Begründung der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB

§13a BauGB Absatz 1 Satz 1 regelt:

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Ortskernes von Schönfließ. Es ist allseitig von Wohnbaunutzungen und nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen umgeben und selbst wegen seiner bisherigen Nutzung als Lager- und Abstellfläche vollständig mit Recyclingmaterial befestigt. Demnach dient die vorliegende Planung der Verwirklichung einer Planungsmaßnahme der Innenentwicklung.

§13a BauGB Absatz 1 Satz 2 regelt:

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

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

Größe des Plangebietes:	ca. 0,56 ha
Größe der geplanten Baugebietsfläche WA	ca. 0,50 ha
Geplantes Maß der baulichen Nutzung:	GRZ 0,3
Geplante Grundfläche gemäß §19(2) BauNVO:	0,50 ha x 0,3 = 0,15 ha

Die geplante Grundfläche gemäß §19(2) BauNVO liegt mit ca. 1.500 m² erheblich unterhalb des Schwellenwertes gemäß §13a(1) Satz 2 Nr. 1 BauGB von 20.000 m².

Prüfung kumulierende Wirkung

Parallel zur Aufstellung des hier vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes GML 61 „Wohngebiet Feldweg Ecke Schulweg“, OT Schönfließ. Das Plangebiet des Bebauungsplanes GML 61 liegt ebenfalls östlich des Feldweges, nördlich des Plangebietes des hier vorliegenden Bebauungsplanes GML 60.

Zwischen beiden Bebauungsplänen besteht ein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang

Bebauungsplan / Planungsstand	geplante Art der baulichen Nutzung	geplante Grundfläche gemäß §19(2) BauNVO (ca. m²)	Prüfung eines möglichen engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhangs
Bebauungsplan GML Nr. 60 "Wohngebiet östlich Feldweg", OT Schönfließ Aufstellungsbeschluss 04.12.2023	allgemeines Wohngebiet	1.500 m²	hier vorliegender Bebauungsplan
Bebauungsplan GML 61 „Wohngebiet Feldweg Ecke Schulweg“, OT Schönfließ Aufstellungsbeschluss 04.03.2024	allgemeines Wohngebiet	900 m²	- gelegen ca. 3m nördlich des hier vorliegenden Plangebietes
		gesamt 2.400 m²	

Die **geplante Grundfläche gemäß §19(2) BauNVO** liegt für die beiden o. g. Bebauungspläne **zusammen mit insgesamt 2.400 m² erheblich unterhalb des Schwellenwertes gemäß §13a(1) Satz 2 Nr. 1 BauGB von 20.000 m²**. Aus diesem Grund wären auch bei Zusammenrechnung der Grundflächen der beiden o. g. Bebauungspläne die Anforderung des §13a(1) Satz 2 Nr. 1 BauGB erfüllt.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Im aufzustellenden Bebauungsplan ist die Festsetzung eines Wohngebietes geplant. Anlagen und Nutzungen, die auf Grund ihrer erheblichen Auswirkungen einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, sind in Wohngebieten nach der Art der baulichen Nutzung nicht zulässig.

Demnach begründet der aufzustellende Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

§1(6) Nr. 7b BauGB betrifft folgende Belange:

b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,

Das Plangebiet liegt **nicht in einem Natura 2000-Gebiet**. Es befinden sich auch **keine Natura-2000-Gebiete im Einwirkungsbereich** der vorliegenden Planung.

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im **Bundes-Immissionsschutzgesetz**, ist hierzu geregelt:

§ 50 Planung

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von **schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU** in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Bei den im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen (allgemeines Wohngebiet) handelt es sich nicht um „Betriebe der unteren Klasse“ oder „Betriebe der oberen Klasse“ gemäß Artikel 3 der Seveso-III-Richtlinie oder um eine störfallrelevante Errichtung oder einen störfallrelevanten Betrieb oder Betriebsbereich im Sinne des § 3 (5) BImSchG.

Im Einwirkungsbereich des Plangebietes sind keine Störfallbetriebe bekannt.

Gemäß §13a(2)3. BauGB soll ein Bebauungsplan der Innenentwicklung einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

Der aufzustellende Bebauungsplan dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes und der planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung. Hiermit wird ein Beitrag zur Deckung des Bedarfes an Wohnungen und an selbstgenutztem Wohneigentum in der Gemeinde Mühlenbecker Land geleistet. Mit der beabsichtigten Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche umfasst der aufzustellende Bebauungsplan auch ein Infrastrukturvorhaben.

3. Übergeordnete Planung

3.1 Raumordnung und Landesplanung

3.1.1 Rechtliche Grundlagen der Raumordnung und Landesplanung

Für die Gemeinde Mühlenbecker Land ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des §3 Nr. 1 ROG insbesondere aus

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. 1 S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in der Fassung der Verordnung vom 29.04.2019, (GVBl. II - 2019, Nr. 35), in Kraft getreten mit Wirkung vom 01.07.2019

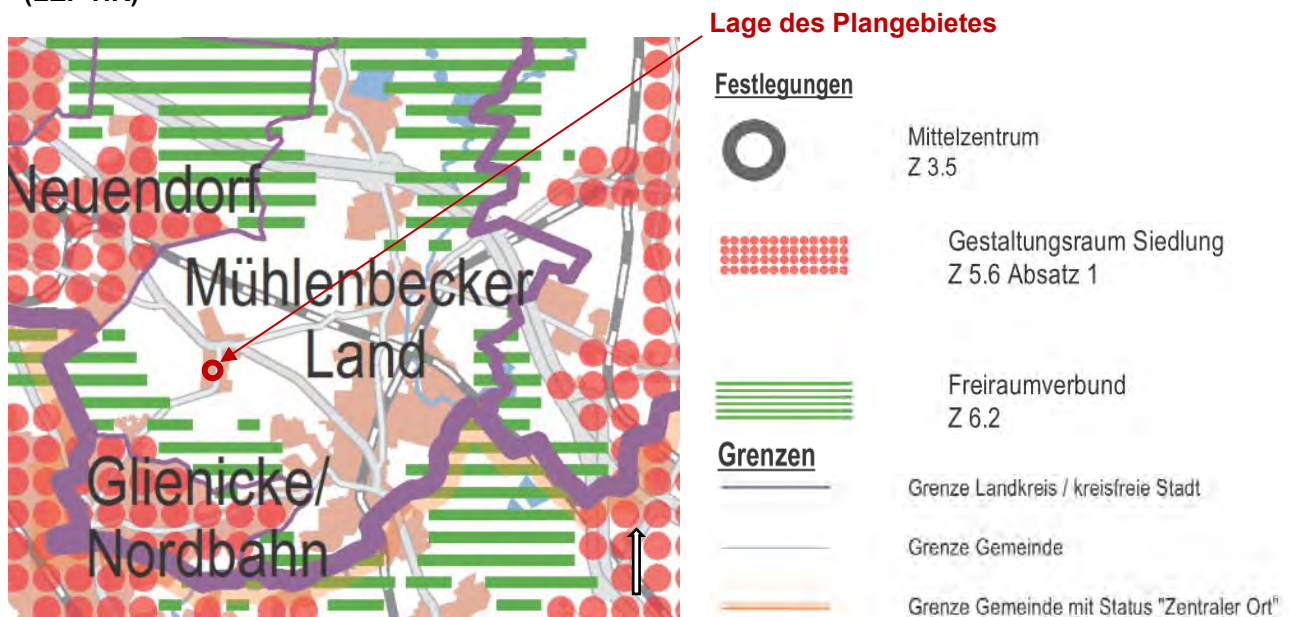
3.1.2 Berücksichtigung der Anforderungen gemäß LEP HR und LEPro 2007 in der vorliegenden Planung

Für das vorliegende Planvorhaben sind insbesondere folgende Erfordernisse der Raumordnung relevant:

- **Zeichnerische Festlegungen des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)**

Gemäß Festlegungskarte des LEP HR kommt der Gemeinde Mühlenbecker Land keine zentralörtliche Funktion zu. Das Gemeindegebiet liegt außerhalb des Entwicklungsraumes Siedlung gemäß Ziel Z 5.6 Absatz 1. Das Plangebiet liegt außerhalb der Flächen des Freiraumverbundes gemäß Ziel 6.2.

Ausschnitt Festlegungen des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)



- **Strukturräume**

Ziel 1.1 LEP HR Strukturräume der Hauptstadtregion

Die Gemeinde Mühlenbecker Land ist Bestandteil der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Entwicklungachsen

Die Gemeinde Mühlenbecker Land liegt außerhalb der Entwicklungachsen

- **Siedlungsentwicklung**

Grundsatz aus § 5 Abs. 1 LEPro 2007

die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden;

Grundsatz aus § 5 Abs. 2 LEPro 2007

die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben; Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen sollen Priorität haben;

Grundsatz aus § 5 Abs. 3 LEPro 2007

verkehrssparende Siedlungsstrukturen sollen angestrebt werden; In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren.

Grundsätze 5.1 LEP HR Innenentwicklung und Funktionsmischung

(1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.

(2) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Ziel 5.4 LEP HR Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen

Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden.

Ziel 5.5 LEP HR Örtlicher Bedarf/ Eigenentwicklung

(1) In allen Gemeinden oder Gemeindeteilen, die keine Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung gemäß Z 5.6 sind, ist eine Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung nach Absatz 2 möglich.

*(2) Die **Eigenentwicklung** ist durch **Innenentwicklung** und zusätzlich im Rahmen der Eigenentwicklungsoption mit einem Umfang von bis zu 1 ha / 1000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren für Wohnsiedlungsflächen festgelegt. Wohnsiedlungsflächen, die in Flächennutzungsplänen oder in Bebauungsplänen vor dem 15. Mai 2009 dargestellt bzw. festgesetzt wurden, aber noch nicht erschlossen oder bebaut sind, werden auf den örtlichen Bedarf angerechnet.*

Der **Sachliche Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte"** vom 8. Oktober 2020 ist mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg- Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 in Kraft getreten. Nach dem Ziel des sachlichen Teilplanes "Grundfunktionale Schwerpunkte" ist der OT Mühlenbeck Grundfunktionaler Schwerpunkt in der Gemeinde Mühlenbecker Land. (siehe unter 3.2.2)

Berücksichtigung in der vorliegenden Planung:

Das Plangebiet liegt **innerhalb des Siedlungsgebietes** des OT Schönfließ. Es ist allseitig von Wohnbaunutzungen und nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen umgeben und wird bisher als Lagerfläche genutzt. Demnach dient die vorliegende Planung der Verwirklichung einer Planungsmaßnahme der Innenentwicklung. Die **Grundsatz aus § 5 Abs. 2 LEPro 2007** und **Ziel 5.5 LEP – HR** stehen der vorliegenden Planung nicht entgegen. Bei der bestehenden Siedlungsfläche, die das Plangebiet umgibt, handelt es sich nicht um eine Streu- oder Splittersiedlung, sodass der vorliegenden Planung auch **Ziel 5.4 LEP HR Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen** nicht entgegensteht.

Mit der Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche im Plangebiet wird den Erschließungserfordernissen im Planbereich angemessen Rechnung getragen.

Der OT Schönfließ verfügt über einen Anschluss an das Berliner S-Bahnnetz. Die S-Bahn-Station Schönfließ ist ca. 2 km vom Plangebiet entfernt.

Darüber hinaus sind im Nahbereich des Plangebietes mit weniger als 500m Entfernung zu diesem (Schönfließ Dorfstraße, Schönfließ Feldweg) Haltepunkte der Regionalbuslinie 809 vorhanden, die zwischen Hennigsdorf und S-Bahnhof Berlin-Hermsdorf verkehrt.

Die Grundsätze aus **§ 5 Abs. 1 bis 2 LEPro 2007** sowie der **Grundsätze 5.1 LEP HR Innenentwicklung und Funktionsmischung** der vorliegenden Planung werden mit der vorliegenden Planung angemessen berücksichtigt.

- **Freiraumentwicklung**

Grundsätze zur Freiraumentwicklung aus § 6 LEPro 2007

(1) Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sollen in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden.

(2) Die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von großräumig unzerschnittenen Freiräumen, sollen vermieden werden. Zerschneidungswirkungen durch bandartige Infrastruktur sollen durch räumliche Bündelung minimiert werden.

(3) Die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern und anderen Gebieten, die für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind, sollen erhalten oder hergestellt werden. Siedlungsbezogene Freiräume sollen für die Erholung gesichert und entwickelt werden.

(4) Freiräume mit hochwertigen Schutz-, Nutz- und sozialen Funktionen sollen in einem Freiraumverbund entwickelt werden.

Grundsatz 6.1 LEP HR Freiraumentwicklung

(1) Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden.

Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen.

(2) Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen. Die Weiterentwicklung von Möglichkeiten der Erzeugung nachhaltiger ökologisch produzierter Landwirtschaftsprodukte ist in Ergänzung zur konventionellen Erzeugung von besonderer Bedeutung.

Ziel 6.2 LEP HR Freiraumverbund

(1) Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen.

Berücksichtigung in der vorliegenden Planung:

Mit der geplanten baulichen Nutzung einer vorge nutzten Fläche innerhalb des Siedlungsgebietes wird den **Grundsätzen zur Freiraumentwicklung aus § 6 LEPro 2007** und dem **Grundsatz 6.1 LEP HR Freiraumentwicklung** mit der vorliegenden Planung angemessen Rechnung getragen. Das Plangebiet wurde bisher als Lagerfläche genutzt. Mit der vorliegenden Planung werden keine landwirtschaftliche Nutzfläche oder Freiflächen im Außenbereich in Anspruch genommen.

Das Planvorhaben liegt außerhalb des Freiraumverbundes. **Ziel 6.2 LEP HR** steht ebenfalls nicht entgegen.

- **Klima, Hochwasser und Energie**

Grundsätze zu Klima und Hochwasser aus § 6 LEPro 2007:

(1) [...] Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden.

(5) Zum vorbeugenden Hochwasserschutz sollen Überschwemmungsgebiete erhalten und Rückhalteräume geschaffen werden. Die Wasserrückhaltung in Flusseinzugsgebieten soll verbessert werden. In Gebieten, die aufgrund ihrer topografischen Lage hochwassergefährdet sind, sollen Schadensrisiken minimiert werden.

Grundsätze 8.1 LEP HR Klimaschutz, Erneuerbare Energien

(1) Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen

– eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden,

– eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien, getroffen werden.

(2) Ökosysteme wie Wälder, Moore und Feuchtgebiete sollen als natürliche Kohlenstoffspeicher zur CO₂-Speicherung erhalten und entwickelt werden.

Grundsätze 8.3 LEP HR Anpassung an den Klimawandel

Bei Planungen und Maßnahmen sollen die zu erwartenden Klimaveränderungen und deren Auswirkungen und Wechselwirkungen berücksichtigt werden. Hierzu soll durch einen vorbeugenden Hochwasserschutz in Flussgebieten, durch den Schutz vor Hitzefolgen in bioklimatisch belasteten Verdichtungsräumen und Innenstädten, durch Maßnahmen zu Wasserrückhalt und -versickerung sowie zur Verbesserung des Landschaftswasserhaushaltes Vorsorge getroffen werden.

Berücksichtigung in der vorliegenden Planung:

Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Die Versickerung des hier anfallenden Niederschlagswassers soll auch zukünftig, ebenso wie bisher, auf dem Vorhabengrundstück erfolgen.

Somit trägt die vorliegende Planung den **Grundsätzen zu Klima und Hochwasser aus § 6 LEPro 2007** sowie den **Grundsätzen 8.3 LEP HR Anpassung an den Klimawandel** angemessen Rechnung.

Bei der Realisierung von Bauvorhaben im Planbereich sind die Anforderung des Gebäudeenergiegesetzes zu erfüllen und in diesem Zusammenhang auch erneuerbare Energien zu nutzen.

Die vorliegende Planung bereitet keine zusätzlichen Eingriffe in Ökosysteme wie Wälder, Moore und Feuchtgebiete vor, da solche Flächen von den hier geplanten baulichen Nutzungen nicht betroffen sind.

Dementsprechend werden die **Grundsätze 8.1 LEP HR Klimaschutz, Erneuerbare Energien** in der vorliegenden Planung entsprechend berücksichtigt.

Anpassung der vorliegenden Planung an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

Auf Grund der vorstehend dargelegten Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung wird davon ausgegangen, dass diese der vorliegenden Planung nicht entgegenstehen.

3.2 Regionalplanung

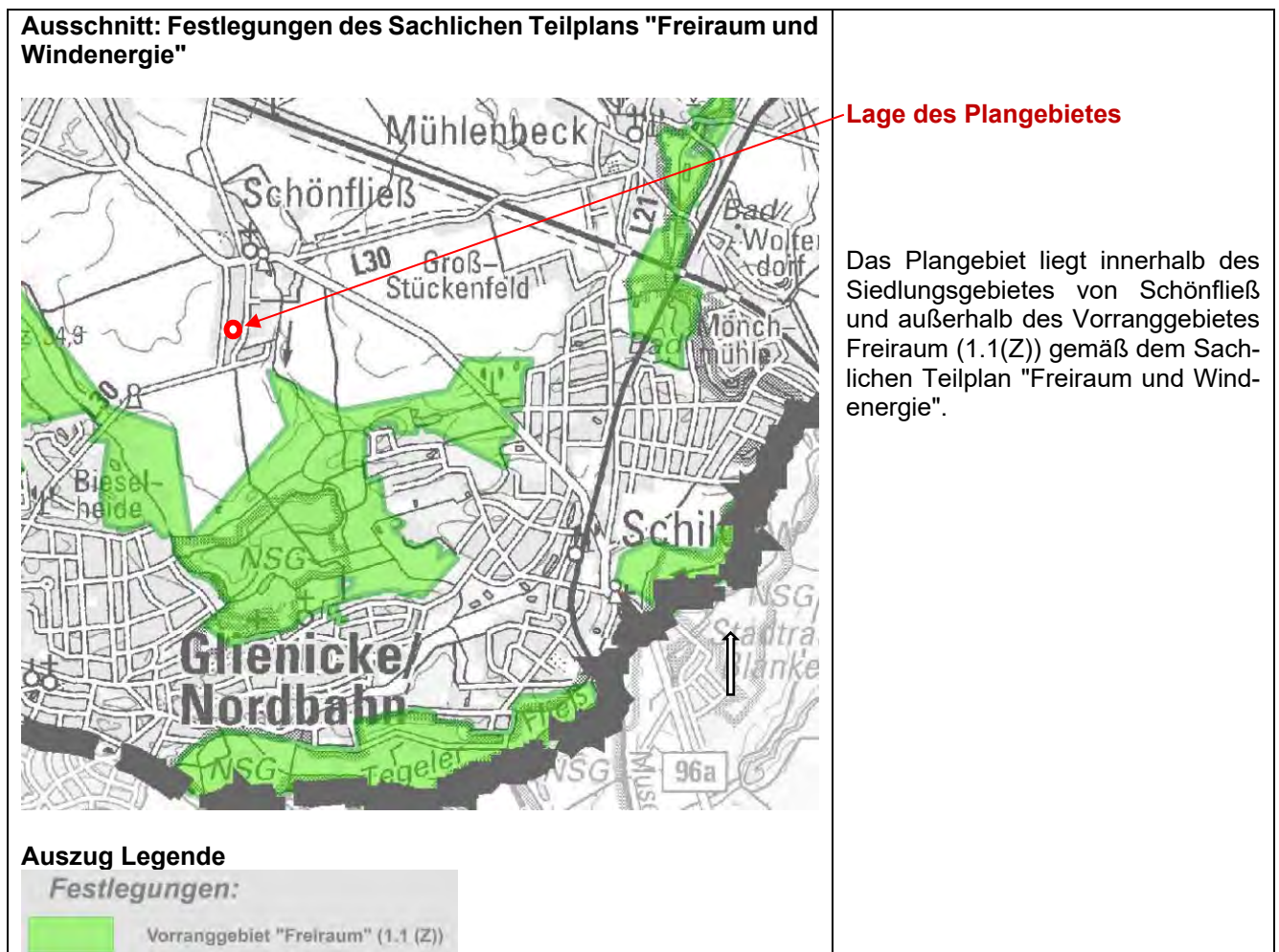
3.2.1 Rechtliche Grundlagen der Regionalplanung

- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, - Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung / Windenergienutzung“ (ReP-RW) Satzungsbeschluss vom 24. November 2010 und Teilgenehmigung (ohne Windenergie und Vorbehaltsgebiet Nr. 65 „Velten“ vom 14.02.2012)
- Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel, Satzungsbeschluss vom 21. November 2018
(Hinweis: Der Regionalplan wurde von der Regionalversammlung am 21. November 2018 als Satzung beschlossen. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat den Regionalplan im Juli 2019 genehmigt. Ausgenommen hiervon ist das Kapitel "Windenergienutzung" Der Plan tritt erst mit Bekanntmachung in Kraft.)
- Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" vom 8. Oktober 2020 (mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg - Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 in Kraft getreten)

3.2.2 Berücksichtigung der Anforderungen der Regionalplanung in der vorliegenden Planung

Der **Sachliche Teilregionalplan „Freiraum und Windenergie“** vom 21.11.2018 wurde am 17.07.2019 unter Ausnahme der Festlegungen zur Windenergienutzung genehmigt, tritt aber erst nach seiner Bekanntmachung in Kraft. Es handelt sich bis zum In-Kraft-Treten um in Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Regionalplanung.

Der **Sachliche Teilplan "Freiraum und Windenergie"** der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel enthält für den Bereich des Plangebietes folgende Darstellungen:



Der **Sachliche Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte"** vom 8. Oktober 2020 ist mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg- Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 in Kraft getreten. Nach dem Ziel des sachlichen Teilplanes "Grundfunktionale Schwerpunkte" ist der OT Mühlenbeck Grundfunktionaler Schwerpunkt in der Gemeinde Mühlenbecker Land.

Hierzu sind folgende Grundsätze festgelegt:

G 2 Sicherung und Stärkung der Bündelungsfunktion

Die Bündelungsfunktion der Grundfunktionalen Schwerpunkte soll gesichert, gestärkt und entwickelt werden. Die zusätzlichen Wohnbauflächen sollen dem Versorgungskern räumlich zugeordnet werden. Publikums- und kundenintensive Einrichtungen sollen hier ihren Standort haben bzw. mit ihrem Standort zu einer Stärkung der Versorgungskerne beitragen.

G 3 Sicherung und Entwicklung der Verknüpfungsfunktion

Die Erreichbarkeit der Grundfunktionalen Schwerpunkte, insbesondere der Versorgungskerne, soll für alle Bevölkerungsgruppen gesichert und bedarfsgerecht verbessert werden. Die Verknüpfungen im öffentlichen Verkehr und zwischen den Verkehrsträgern, insbesondere der Zugang zum SPNV, sollen gesichert, gestärkt und entwickelt werden. Die Anbindung an die Mittelzentren sowie die Metropole Berlin soll in guter Qualität abgesichert werden.

Das Plangebiet liegt nicht im grundfunktionalen Schwerpunkt Mühlenbeck. Es liegt im OT Schönfließ innerhalb des Siedlungsgebietes. Die geplante Wohngebietsfläche hat mit 0,5 ha nur eine sehr geringe Größe. Deshalb stehen die regionalplanerischen Grundsätze **G 2 Sicherung und Stärkung der Bündelungsfunktion** und **G 3 Sicherung und Entwicklung der Verknüpfungsfunktion** der vorliegenden Planung nicht entgegen.

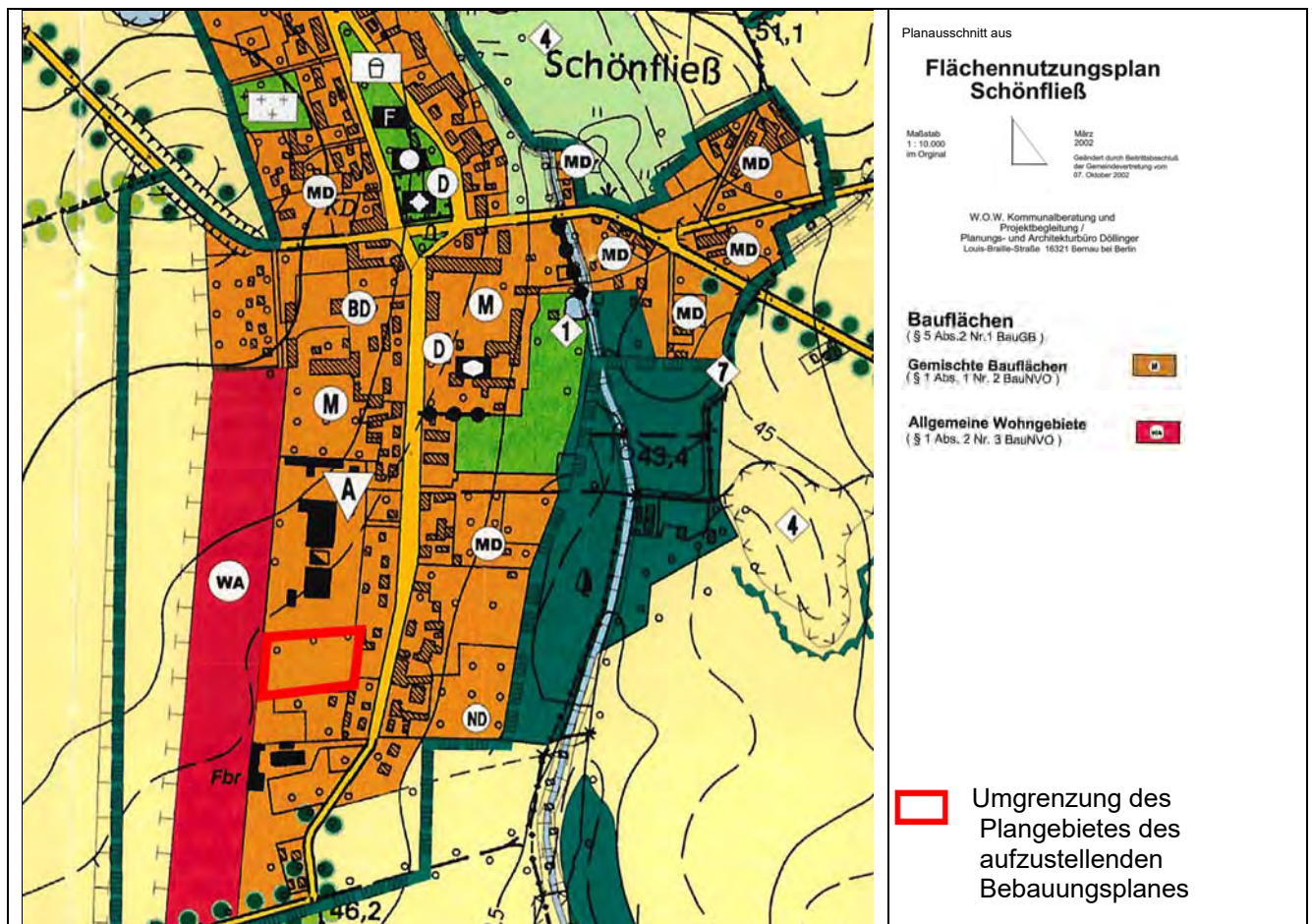
Die weiteren o. g. Grundsätze der Regionalplanung enthalten in Bezug auf das hier vorliegende Plangebiet keine relevanten Darstellungen.

Es wird davon ausgegangen, dass die Ziele und Grundsätze der Regionalplanung der hier vorliegenden Planung nicht entgegenstehen.

4. Bisherige kommunale Planungen für den Bereich des Plangebietes

4.1 Flächennutzungsplan

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land, OT Schönfließ, mit ergänzender Plangebietsdarstellung



Der Flächennutzungsplan stellt den Ortskern von Schönfließ einschließlich des Plangebietes als gemischte Baufläche dar. Gemischte Bauflächen sind durch das Vorhandensein von Wohnnutzungen und nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen in räumlichem Zusammenhang geprägt.

Im Nahbereich des Plangebietes sind bereits in erheblichem Umfang nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen vorhanden. (siehe unter 5.3.) Das Plangebiet nimmt nur einen sehr geringen Anteil der gemischten Baufläche im Planbereich ein. Mit dem geplanten allgemeinen Wohngebiet (WA) wird der im Flächennutzungsplan dargestellten geplanten gemischten Baufläche im Planbereich entsprochen, da Wohnnutzungen sowie die weiteren im WA zulässigen Nutzungen typische Nutzungen gemischter Bauflächen sind. Im Zusammenwirken mit den bereits vorhandenen umgebenden gewerblichen Nutzungen im Planbereich wird insgesamt der Gebietscharakter der gemischten Baufläche gewahrt. Dies gilt auch unter Berücksichtigung des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan GML Nr. 61 "Wohnbebauung Feldweg Ecke Schulweg" OT Schönfließ (siehe unter 4.3), wo ebenfalls eine Wohngebietsfläche mit nur geringer Größe angelagert an den Feldweg geplant ist.

Der aufzustellende Bebauungsplan wird demnach gemäß §8(2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.2 Bisherige verbindliche Bauleitplanung im Bereich des Plangebietes

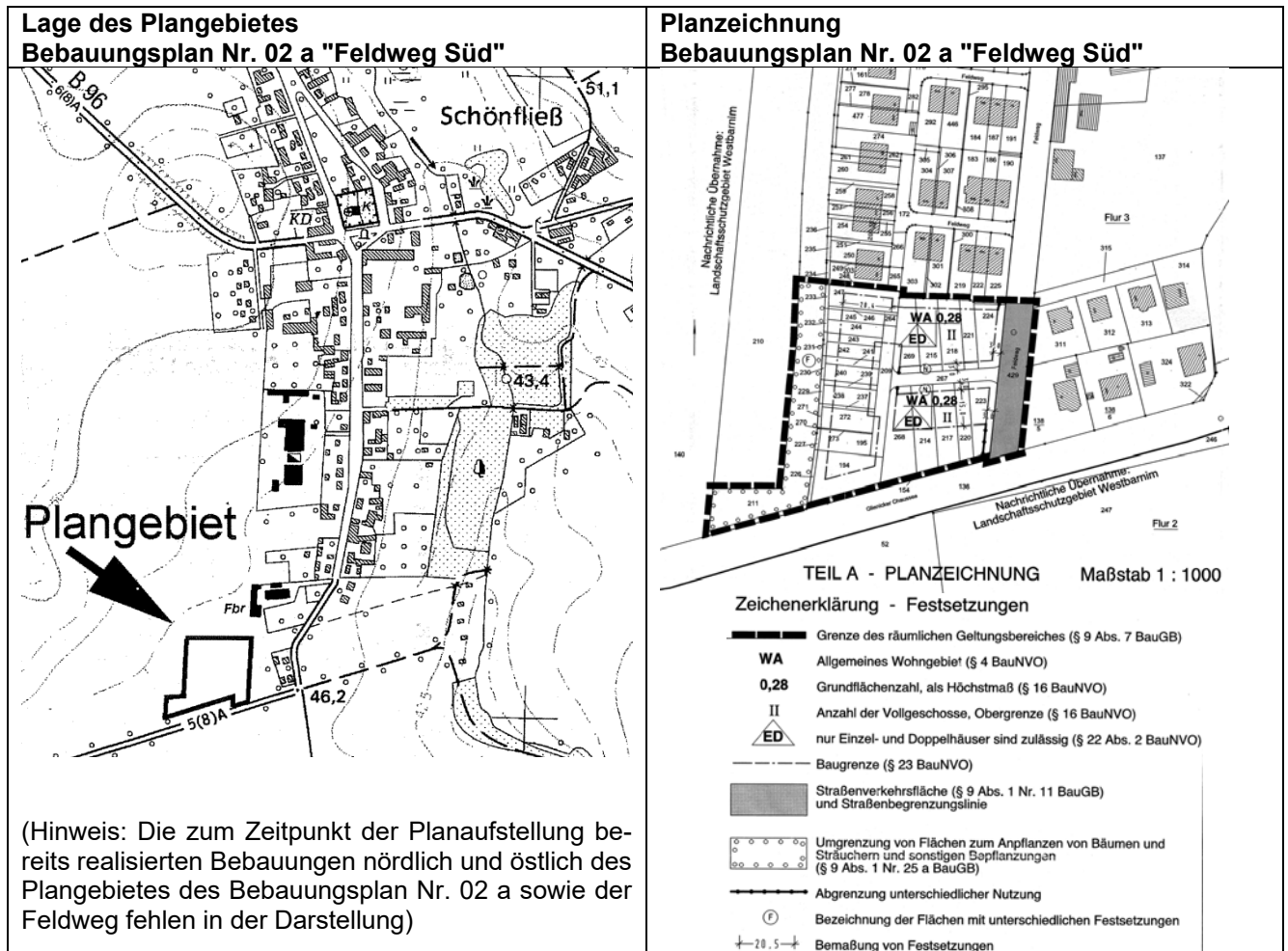
Für das Plangebiet selbst besteht bisher kein Bebauungsplan oder eine andere Satzung nach dem BauGB. In der näheren Umgebung des Plangebietes wurden folgende verbindliche Bauleitplanungen aufgestellt:

Bebauungsplan Nr. 02 "Wohngebiet am Feldweg"

- Aufstellungsbeschluss 20.09.1993,
- Genehmigung 23.04.1996,
- nicht in Kraft getreten
- war Grundlage für die realisierte verdichtete Wohngebietsbebauung mit Reihen- und Doppelhäusern westlich des Feldweges

Bebauungsplan Nr. 02 a "Feldweg Süd"

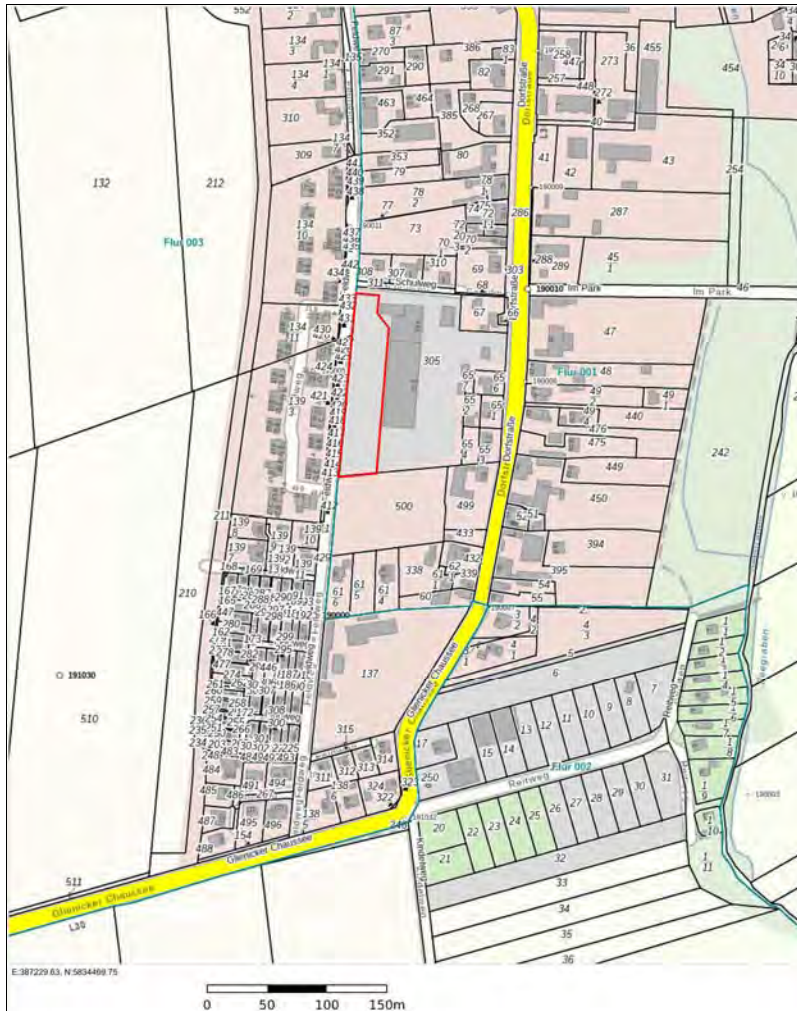
- Stand Satzung Oktober 2009
- in Kraft getreten 21.07.2010
- Lage des Plangebietes nördlich der Glienicker Chaussee, westlich des Feldweges
- Festsetzungen: WA – allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,28, max. II Vollgeschosse, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Im Plangebiet wurde eine Bebauung mit Einfamilienhäusern realisiert



4.3 Parallele verbindliche Bauleitplanung im Bereich des Plangebietes

Parallel zur Aufstellung des hier vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt die Aufstellung des **Bebauungsplanes GML Nr. 61 "Wohnbebauung Feldweg Ecke Schulweg" OT Schönfließ**.

Lageplan mit Umgrenzung des Plangebietes des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes GML Nr. 61 "Wohnbebauung Feldweg Ecke Schulweg" OT Schönfließ



Liegenschaftskarte und topografische Karte

Dieser Ausdruck wurde am 18. Aug. 2023 aus dem BRANDENBURGVIEWER erstellt.



Umgrenzung des Plangebietes des aufzustellenden Bebauungsplanes

Das Plangebiet des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes GML Nr. 61 umfasst eine Teilfläche von Flurstück 305, Flur 001, Gemarkung Schönfließ und hat eine Größe von ca. 0,43 ha.

Es wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch den Feldweg,
- im Osten und Norden durch gewerblich genutzte Fläche von Flurstück 305, Flur 001, Gemarkung Schönfließ,
- im Süden durch die nördlichen Grenzen von Flurstück 500 Flur 001, Gemarkung Schönfließ.

Planungsziel des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes GML Nr. 61 ist es, entsprechend dem bestehenden Wohnbedarf im Plangebiet die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes zu ermöglichen. Es ist eine aufgelockerte Bebauung geplant, die eine geringere Bebauungsdichte aufweisen soll als die vorhandene Reihen- und Doppelhausbebauung westlich des Feldweges.

Hierfür sind insbesondere geplant:

- allgemeines Wohngebiet
- Grundflächenzahl GRZ 0,3
- maximal 2 Vollgeschosse
- ca. 500m² durchschnittliche Grundstücksgröße
- offene Bauweise, nur Einzelhäuser
- maximal eine Wohnung je Baugrundstück, eine untergeordnete zweite Wohnung (z. B. Einliegerwohnung) soll ausnahmsweise zulässig sein

Zugleich soll mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan GML Nr. 61 die Erschließung innerhalb dessen Plangebietes planungsrechtlich gesichert werden.

5. Bestand im Plangebiet und dessen Umgebung

5.1 Übersicht Bestand

Luftbild und Liegenschaftskarte mit Darstellung des Plangebietes



Dieser Ausdruck wurde am 2. Feb. 2023 aus dem BRANDENBURGVIEWER erstellt.



Umgrenzung des Plangebietes des aufzustellenden Bebauungsplanes

Das Plangebiet umfasst eine bisher als Lager- und Abstellplatz gewerblich genutzte Fläche. Wegen der Befestigung mit Recyclingmaterial ist hier kaum Vegetation vorhanden.

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Graben mit begleitendem Baumbestand. Auf Grund der Bedeutung des Grabens für die lokale Retention von Niederschlagswasser bei Starkregen soll dessen Funktion für die Entwässerung erhalten werden. Die Fläche des Grabens wurde deshalb aus dem Plangebiet ausgenommen.

Im Westen grenzt das Plangebiet an den Feldweg, der ein verkehrsberuhigter Bereich ist. Der Feldweg erschließt ein hieran westlich angrenzendes Wohngebiet aus Reihen-, Doppel- und Einzelhäusern.

Nördlich, östlich und südlich des Plangebietes befinden sich in gemischter Nutzung mit einzelnen Wohnnutzungen folgende nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen mit Erschließung über die Dorfstraße:

- östlich des Plangebietes: Party-Verleih
- nördlich des Plangebietes: Landhandel & Dienstleistungen, Futterhandlung, weiter nördlich Reifendienst 33 (Reifengeschäft)
- südöstlich des Plangebietes: WW-Tuning Autowerkstatt
- südlich des Plangebietes: Schönflieger Automarkt (Gebrauchtwarenhändler)

5.2 Bestand im Plangebiet - Fotodarstellung

Das Plangebiet umfasst eine bisher als Lager- und Abstellplatz gewerblich genutzte Fläche. Wegen der Befestigung mit Recyclingmaterial ist hier kaum Vegetation vorhanden. Zuletzt wurden hier Wohnmobile abgestellt.



Blick von West aus Richtung Feldweg über das Plangebiet



Blick von Ost über das Plangebiet in Richtung Feldweg

5.3 Bestand in der Umgebung des Plangebietes - Fotodarstellung

5.3.1 Wohnbebauung am Feldweg westlich und südlich des Plangebietes

Westlich des Feldweges und auch südlich des Plangebietes beidseits des Feldweges ist Wohnbebauung vorhanden, die neben einzelnen Einfamilienhäusern zu großen Teilen in Form von Doppel- und Reihenhäusern errichtet wurde, jedoch teilweise ohne Realteilung der zugehörigen Grundstücke. Die rückwärtigen Bebauungen sind durch private Zufahrten erschlossen.



Wohnbebauung westlich des Feldweges gegenüber dem Plangebiet, Blick nach Südwest



Blick vom Plangebiet zur Wohnbebauung am Feldweg westlich des Plangebietes



Wohnbebauung westlich des Feldweges gegenüber dem Plangebiet, Blick nach Südwest



Wohnbebauung westlich des Feldweges gegenüber dem Plangebiet



private Erschließung der rückwärtigen Wohnbebauung westlich des Feldweges



Wohnbebauung südlich des Plangebietes am Feldweg



Wohnbebauung westlich des Feldweges südwestlich des Plangebietes, Blick nach Südwest



Wohnbebauung westlich des Feldweges gegenüber dem Plangebiet, Blick nach Nord



Wohnbebauung westlich des Feldweges südwestlich des Plangebietes, Blick nach Südwest



Wohnbebauung östlich des Feldweges, südlich des Plangebietes, Blick nach Südwest

5.3.2 Graben nördlich des Plangebietes

Der Graben nördlich des Plangebietes ist kein Gewässer II. Ordnung. Er wird nicht durch den Wasser- und Bodenverband unterhalten. Dieser Graben führt nach ergiebigen Niederschlägen Wasser und fällt über große Zeiträume auch trocken. Die Grabensohle liegt höher als der Graben am Feldweg und hat keine direkte Verbindung zu diesem. An der Dorfstraße befindet sich ein Rohrdurchlass.



Blick nach West entlang des Grabens nördlich des Plangebietes (nach einem Starkregen)



Blick nach West entlang des Grabens nördlich des Plangebietes (nach einem Starkregen)



Blick über den Graben am Feldweg zum Graben nördlich des Plangebietes



Blick über den Graben am Feldweg zum Graben nördlich des Plangebietes



Blick von der Dorfstraße in den östlichen Teil des Grabens, der nördlich des Plangebietes verläuft



Blick von der Dorfstraße über das Geländer zum Grabendurchlass des Grabens, der nördlich des Plangebietes verläuft

5.3.3 Nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen nördlich des Plangebietes

Nördlich des Plangebietes ist ein Gewerbehof mit nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen vorhanden. Hier befinden sich ein Reifendienst, Lagernutzungen und ein Gartenmarkt. Es handelt sich um die Fläche eines früheren Technikstützpunktes eines landwirtschaftlichen Betriebes, der nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung gewerblich nachgenutzt wurde.



Blick vom Plangebiet zur Lagernutzung / Reifendienst nördlich des mittleren Teiles des Plangebietes



Blick vom Plangebiet zur Lagernutzung / Reifendienst nördlich des östlichen Teiles des Plangebietes



Blick von Südwest zur Gewerbebebauung



östlicher Teil des Gewerbehofes, Blick von Süd



Büronutzungen im nördlichen Teil der Gewerbebebauung



Zufahrt vom östlichen Teil des Gewerbehofes zur Dorfstraße

5.3.4 Nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen und Wohnen östlich des Plangebietes



Wohnen und Partyverleih an der Dorfstraße östlich des Plangebietes, Blick von Nordost



Wohnen und Partyverleih an der Dorfstraße östlich des Plangebietes, Blick von Südwest



Blick vom Plangebiet zur Bebauung an der Dorfstraße nordöstlich des Plangebietes



Blick vom Plangebiet zur Bebauung an der Dorfstraße südöstlich des Plangebietes

6. Erschließung

6.1 Straßenseitige Erschließung durch den Feldweg und Graben am Feldweg

Im Westen grenzt das Plangebiet an den Feldweg, der ein verkehrsberuhigter Bereich ist. Das Plangebiet hat bisher keine Zufahrt zum Feldweg.

Auf der Seite des Feldweges, die dem Plangebiet zugewandt ist, verläuft der Graben Nr. 052002, der ein Gewässer zweiter Ordnung ist und vom Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“ unterhalten wird.



Blick von Süd in den Feldweg mit Graben südlich des Plangebietes



Rohrdurchlass Graben am Feldweg, Grundstückszufahrt südlich des Plangebietes



Erschließung der rückwärtigen Bebauung auf der Westseite des Feldweges



Blick von Süd in den Feldweg mit Graben angrenzend an das Plangebiet

6.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Der OT Schönfließ verfügt über einen Anschluss an das Berliner S-Bahnnetz. Die S-Bahn-Station Schönfließ ist ca. 2 km vom Plangebiet entfernt.

Darüber hinaus sind im Nahbereich des Plangebietes mit weniger als 500m Entfernung zu diesem (Schönfließ Dorfstraße, Schönfließ Feldweg) Haltepunkte der Regionalbuslinie 809 vorhanden, die zwischen Hennigsdorf und S-Bahnhof Berlin-Hermsdorf verkehrt.

6.3 Ruhender Verkehr

Das Erfordernis und den Umfang der herzustellenden Stellplätze auf den Baugrundstücken regelt die **Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung)** in der jeweils rechtskräftigen Fassung. Die zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes gültige Fassung der Stellplatzsatzung liegt in der Anlage bei. Da die Stellplatzsatzung durch die Gemeinde fortlaufend veränderten städtebaulichen Erfordernissen angepasst werden kann, ist die Stellplatzsatzung jeweils in der Fassung anzuwenden, die zum **Zeitpunkt der Bauantragstellung** gültig ist. Die aktuelle Fassung der Stellplatzsatzung kann auf der Webseite der Gemeinde Mühlenbecker Land eingesehen und heruntergeladen werden.

6.4 Vorhandene Niederschlagsentwässerung

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser versickert hier über die belebte Bodenzone. Nördlich des Plangebietes und auf demselben Flurstück wie das Plangebiet verläuft ein Graben, der jedoch, soweit erkennbar, bisher nicht das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet aufnimmt. Westlich angrenzend an das Plangebiet verläuft entlang des Feldweges der Graben Nr. 052002, der ein Gewässer zweiter Ordnung ist und durch den Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“ unterhalten wird. (siehe unter 6.1) Auch in diesen Graben erfolgt, soweit erkennbar, keine Niederschlagsentwässerung aus dem Plangebiet.

Das von den zu bebauenden Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zurückzuhalten bzw. zu versickern. Zur geplanten Niederschlagsentwässerung siehe unter 8.8. Zum Trinkwasserschutz, Gewässerschutz siehe unter U.3.

6.5 Leitungsgebundene Ver- und Entsorgung

Im Feldweg, der an das Plangebiet angrenzt, und in der nahe gelegenen Dorfstraße sind die zentralen Ver- und Entsorgungsnetze für Elektroenergie, Frischwasser und Schmutzwasser vorhanden.

Für das geplante Wohngebiet sind Anschlüsse an die zentralen Ver- und Entsorgungsnetze unter Nutzung der geplanten Straßenverkehrsfläche neu herzustellen. Soweit die Löschwasserentsorgung nicht durch Hydranten im Straßenraum gewährleistet werden kann, ist im Zuge der späteren Baugenehmigungsverfahren der Nachweis einer ausreichenden Löschwasserversorgung, z.B. über Brunnen, zu erbringen.

Die Erfordernisse zum Schutz von bestehenden Leitungen und Anlagen sind bei Baumaßnahmen entsprechend zu berücksichtigen.

6.6 Abfallentsorgung

Für die Abfallentsorgung im Planbereich ist der Landkreis Oberhavel zuständig.

Für die Abfuhr von Wertstoffen und Restmüll aus den Haushalten werden die betreffenden Behälter durch die Anlieger zum Entsorgungszeitpunkt am Straßenrand aufgestellt und nach erfolgter Entleerung wieder zurück auf die jeweiligen Grundstücke gebracht.

Abfälle sind gemäß den Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW- / AbfG), der auf dieser Grundlage erlassenen Verordnungen und der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel vorrangig zu verwerten bzw. zu beseitigen. Fallen Abfälle an, die gem. § 48 KrW- / AbfG i. V. m. der Abfallverzeichnisverordnung (AW) als gefährlich einzustufen sind, sind diese der SBB Sonderabfallentsorgungsgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH, Großbeerenstraße 231 in 14480 Potsdam anzudienen. Anfallender Bodenaushub ist entsprechend LAGA -TR zu analysieren und entsprechend Schadstoffgehalt ggf. zu entsorgen.

Zur geplanten Abfallentsorgung siehe unter 7.1.2.

7. Planungskonzept und Planungsalternativen

7.1. Planungskonzept und geplante Erschließung

7.1.1 Bebauungskonzept

Städtebauliches Konzept

Entsprechend dem vorliegenden Planungskonzept können im Plangebiet bis zu 10 Baugrundstücke für die Nutzungen des allgemeinen Wohngebietes mit je mindestens 500 m² Grundstücksgröße entstehen. Im Osten des Plangebietes sind zur Berücksichtigung des Verkehrslärmes der Dorfstraße Festsetzungen zum Schallschutz geplant (siehe unter 8.9)

Die im Norden auf dem Grundstück des Vorhabenträgers liegende Fläche des vorhandenen Grabens wurde in 3m Breite aus dem Plangebiet ausgenommen, sodass die Funktion der Aufnahme von Niederschlagswasser hier erhalten werden kann.



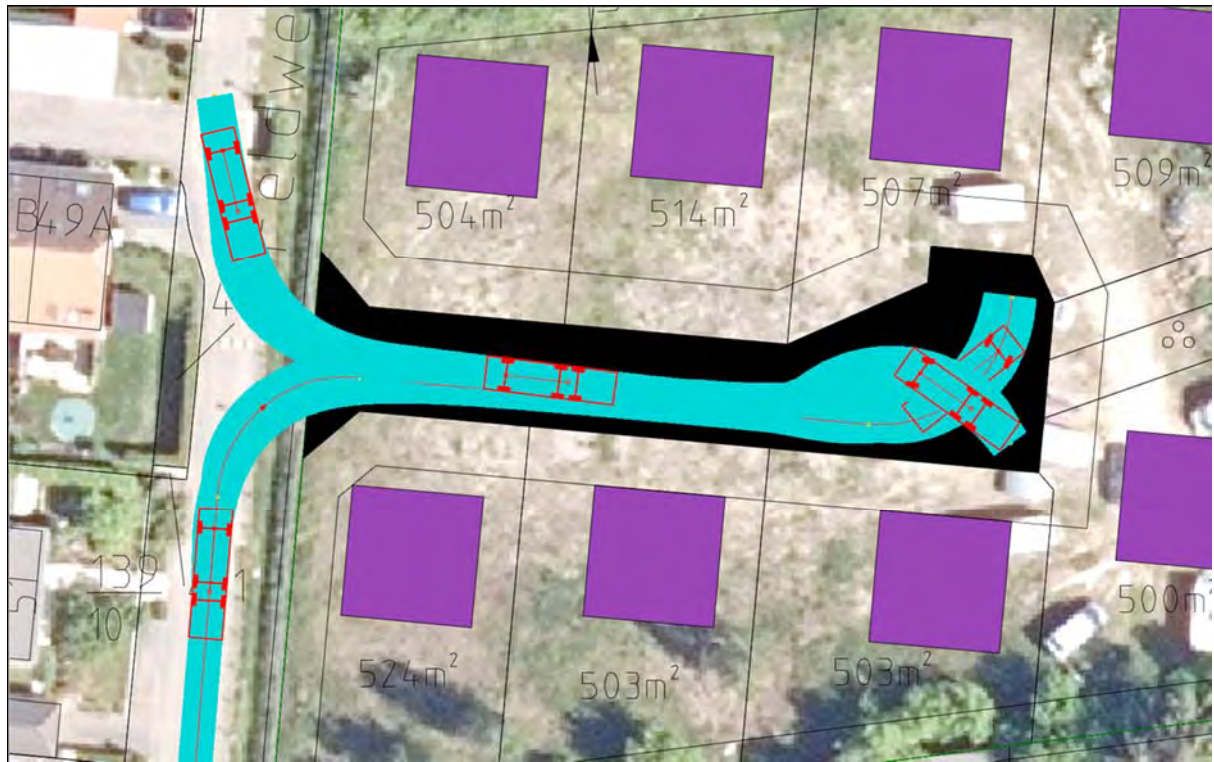
Das städtebauliche Konzept dient der Veranschaulichung einer möglichen baulichen Entwicklung im Plangebiet. Da der Bebauungsplan in begrenztem Umfang einen Spielraum belässt, sind bezüglich der konkreten Grundstücksbebauungen und Lage der zukünftigen Teilungsgrenzen der Grundstücke auch Abweichungen vom vorliegend dargestellten Planungskonzept möglich. Das Planungskonzept nutzt die geplanten zulässigen Nutzungen jedoch weitgehend aus, sodass es den maximal möglichen Umfang der zukünftigen Bebauung realistisch darstellt.

7.1.2 Geplante Erschließung

Für die Erschließung ist eine 8m breite Straßenverkehrsfläche mit Wendeplatz geplant, die für das Aufstellen einer Feuerwehr ausreichend Platz für die hierfür notwendige Bewegungsfläche von 7m mal 12m bietet. Aufweitungen des Straßenraums im Bereich der Einmündung in die Straße Feldweg schaffen ausreichend Platz, um das Abbiegen eines 3-achsigen Lkw zu ermöglichen. Im Bereich der geplanten Zufahrt zum Plangebiet ist der bestehende Graben am Feldweg zu verrohren.

Auch das Wenden eines 3-achsigen Lkw ist innerhalb des Plangebietes möglich. Hierdurch wird eine Nutzbarkeit der geplanten Straßenverkehrsfläche für die Feuerwehr und das Müllfahrzeug planerisch gesichert.

Darstellung der Schleppkurven für dreiachsige Lkw



Dipl.-Ing. (FH) Daniel Jakob, DJ Ingenieurdienstleistungen, - Planung Straßen- und Tiefbau -

Die Mülltonnen sind für die Müllabfuhr zum Entsorgungszeitpunkt durch die Anwohner des Plangebietes auf dem geraden Abschnitt der geplanten inneren Erschließungsstraße aufzustellen und nach erfolgter Entsorgung wieder abzuholen.

Die Stellplätze für die Baugrundstücke im Plangebiet sind gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde auf den jeweiligen Baugrundstücken herzustellen. Im geplanten Straßenraum ist das Parken bzw. Halten für Besucher, Dienstleister und Lieferdienste innerhalb des Plangebietes möglich.

Eine Nutzung des Straßenraumes des verkehrsberuhigten Bereichs der Straße Feldweg für das Aufstellen von Abfall- oder Recyclingbehältern zum Entsorgungszeitpunkt oder für den ruhenden Verkehr aus dem Plangebiet ist nicht geplant.

Wegen der geplanten geringen Nutzungsdichte und geringen Größe des Plangebietes ist für den Feldweg nur mit geringem zusätzlichem Verkehrsaufkommen aus dem Plangebiet zu rechnen.

Feuerwehrebewegungsflächen

Zur maximalen Entfernung von der Bewegungsfläche für die Feuerwehr zu den Gebäuden regelt die **BbgBO**:

§ 5 Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken

(Satz 1):

(1) Von öffentlichen Verkehrsflächen ist insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden zu schaffen; zu anderen Gebäuden ist er zu schaffen, wenn der zweite Rettungsweg dieser Gebäude über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt.

(Satz 2):

Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 Meter über Gelände liegt, ist in den Fällen des Satzes 1 anstelle eines Zu- oder Durchgangs eine Zu- oder Durchfahrt zu schaffen.

(Satz 3)

Ist für die Personenrettung der Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen erforderlich, sind die dafür erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen vorzusehen.

(Satz 4)

Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 Meter von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten nach Satz 2 zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.

Die **Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr – Fassung Juli 2007** - (zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009) regelt die bautechnischen Anforderungen für **Zu- und Durchfahrten** für die **Feuerwehr**.

Im Plangebiet sind nur Gebäude mit maximal 2 Vollgeschossen zulässig, bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen nicht mehr als 8 Meter über Gelände liegen wird.

Mit einer Breite von 8m bietet die geplante Straßenverkehrsfläche im Plangebiet mit 7m mal 12m ausreichend Platz für Bewegungsfläche für die Feuerwehr.

Die Prüfung der ausreichenden Zugänge für die Feuerwehr erfolgt im Einzelnen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Sicheres Befahren der geplanten Straßenverkehrsfläche für Müllfahrzeuge

In **Regel, Sicherheit und Gesundheitsschutz bei Tätigkeiten der Abfallwirtschaft, Teil 1: Sammlung und Transport von Abfall, GUV-R 238-1 Januar 2007 (bisher GUV-R 2113), Deutsche Gesetzliche Unfallversicherung (DGUV), Berlin** wird hierzu ausgeführt:

3.2.5 Rückwärtsfahren

3.2.5.1 Die Sammelfahrt ist so zu planen, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist [vgl. § 3 (2) ArbSchG]. Dies erfordert, dass der Unternehmer im Rahmen der Gefährdungsbeurteilung Sackgassen, Zufahrten, Bereitstellungsplätze und Arbeitsabläufe daraufhin prüft, ob die Versicherten Abfälle gefahrlos abholen können. Dies ist bei Sackgassen der Fall, wenn an deren Ende eine Wendemöglichkeit für das Abfallsammelfahrzeug besteht.

Ein Zurücksetzen, z.B. bei Wendemanövern oder für den Ladevorgang von Großbehältern, gilt nicht als Rückwärtsfahren.

Dem entsprechend ist am Ende der neu geplanten Straßenverkehrsfläche ein **Wendeplatz** geplant, der eine **Drei-Punkt-Wendung für das Müllfahrzeug** und einen **Wendekreis für Pkw von 6m** ermöglicht.

Ruhender Verkehr

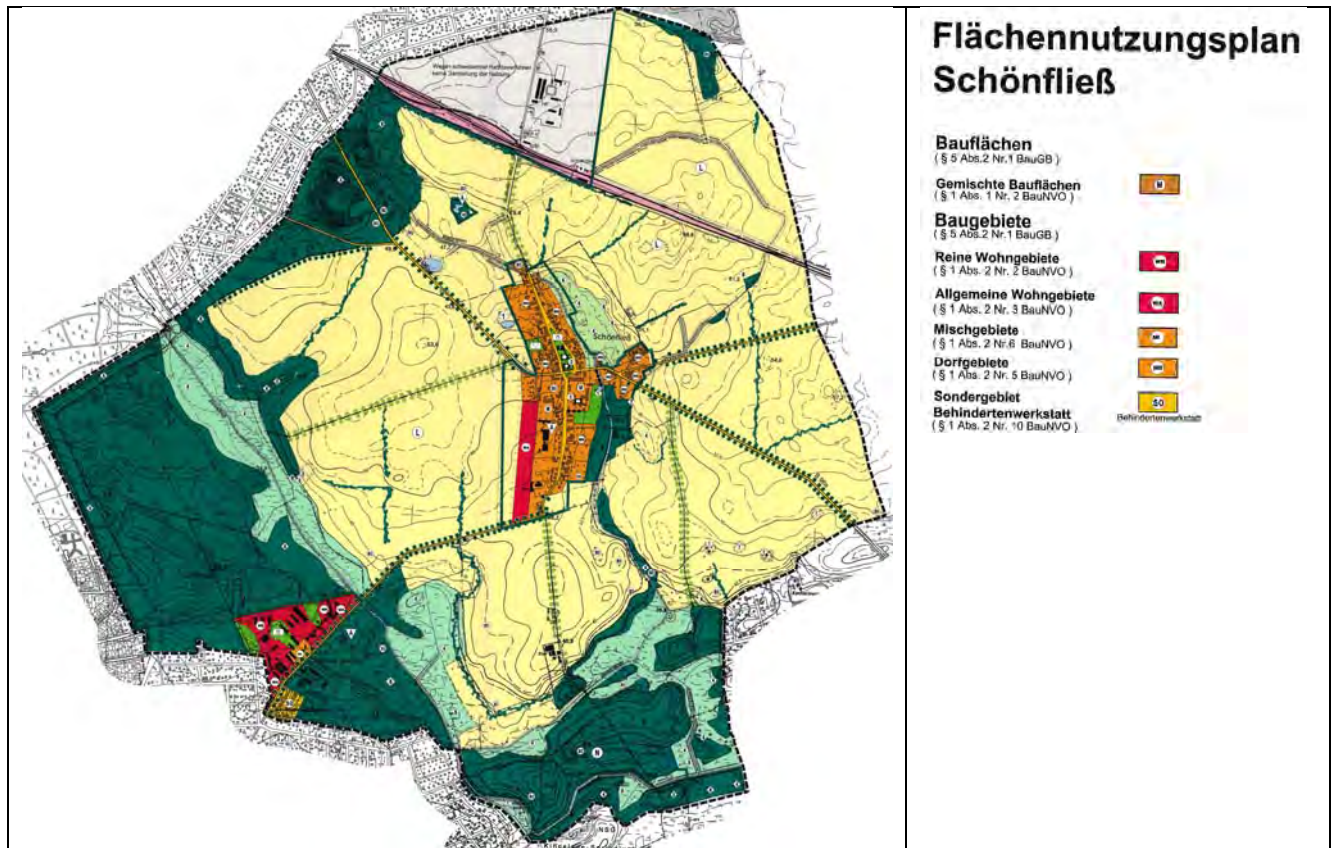
Das Erfordernis und den Umfang der herzustellenden Stellplätze auf den Baugrundstücken regelt die **Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung)** in der jeweils rechtskräftigen Fassung. Die zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes gültige Fassung der Stellplatzsatzung liegt in der Anlage bei. Da die Stellplatzsatzung durch die Gemeinde fortlaufend veränderten städtebaulichen Erfordernissen angepasst werden kann, ist die Stellplatzsatzung jeweils in der Fassung anzuwenden, die zum **Zeitpunkt der Bauantragstellung** gültig ist. Die aktuelle Fassung der Stellplatzsatzung kann auf der Webseite der Gemeinde Mühlenbecker Land eingesehen und heruntergeladen werden.

Mit einer Breite von 8m bietet die geplante Straßenverkehrsfläche ausreichend Raum für das Halten und Parken von Dienstleistern und Besuchern der wenigen Anliegergrundstücke im Plangebiet.

7.2 Planungsalternativen

7.2.1 Standortalternativen im Gemeindegebiet

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst eine Fläche innerhalb des Siedlungsgebietes und ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der das Plangebiet als Bestandteil einer erheblich größeren gemischten Baufläche darstellt. (siehe unter 4.1)



Die vorliegende Planung soll der wohnbaulichen Entwicklung im OT Schönfließ dienen. Nach den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung sowie Regionalplanung kommt für den OT Schönfließ im Wesentlichen nur eine bauliche Entwicklung innerhalb des Siedlungsgebietes in Betracht. Die im Flächennutzungsplan für den OT Schönfließ dargestellten Wohngebietsflächen sind bereits vollständig bebaut. Der gesamte Ortskern ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche bzw. Mischgebiet oder Dorfgebiet dargestellt. Mit der vorliegenden Planung sollen die untergenutzten Flächen innerhalb des Ortskernes entwickelt und so innerörtliche Baulandreserven für die Deckung des Wohnbedarfes mobilisiert werden. Zugleich wird hierdurch der Ortskern städtebaulich gestärkt. Deshalb wurde dieser Standort des Plangebietes für die vorliegende Planung gewählt.

Die Prüfung weiterer Standortalternativen für wohnbauliche Entwicklungen im Gemeindegebiet Mühlenbecker Land insgesamt erfolgt im Rahmen der Flächennutzungsplanung.

Innerhalb des Plangebiets ergeben sich folgende Planungsalternativen, welche aus folgenden Gründen nicht gewählt wurden:

7.2.2 Planungsalternativen Mischgebiet, Dorfgebiet und weitere Wohngebietskategorien

Aus der Darstellung des Plangebietes im Flächennutzungsplan als Bestandteil einer erheblich über die Grenzen des vorliegenden Plangebietes hinausgehenden gemischten Baufläche (siehe unter 4.1) könnten folgende Nutzungsarten für das kleinflächige Plangebiet entwickelt werden:

- Kleinsiedlungsgebiete (§2 BauNVO),
- Reine Wohngebiete (§3 BauNVO),
- Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO),
- Dorfgebiete (§5 BauNVO),
- Dörfliche Wohngebiete (§5a BauNVO),
- Mischgebiete (§6 BauNVO),
- Urbane Gebiete (§6a BauNVO),
- Kerngebiete (§7 BauNVO),
- Gewerbegebiete (§8 BauNVO),

Nachfolgend genannte Nutzungsarten wurden aus folgenden Gründen nicht gewählt:

Kleinsiedlungsgebiete (§2 BauNVO).

Gemäß §2 Abs. 1 BauNVO dienen Kleinsiedlungsgebiete vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen. Das Plangebiet liegt innerhalb des Ortskernes von Schönfließ, wo bereits eine verdichtete Bebauung vorhanden ist und sie dient insbesondere der Deckung des bestehenden Wohnbedarfes. Nutzgärten und landwirtschaftlichen

Nebenerwerbsstellen sind demnach nicht Planungsziele der vorliegenden Planung. Deshalb wurde die Nutzungsart Kleinsiedlungsgebiet hier nicht gewählt.

Reine Wohngebiete (§3 BauNVO).

Die Planungsalternative reines Wohngebiet wurde nicht gewählt, da diese mit ihrem stark eingeschränkten zulässigen Nutzungsspektrum gemäß §3 BauGB dem möglichen Bedarf an das Wohnen ergänzenden Nutzungen im Plangebiet, insbesondere unter Berücksichtigung der Zielsetzung des wohnnahen Arbeitens, nicht angemessen Rechnung tragen.

Dorfgebiete (§5 BauNVO).

Gemäß §5 Abs. 1 BauNVO dienen Dorfgebiete vorwiegend der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben.

Das Plangebiet liegt innerhalb des baulich geprägten Ortskernes von Schönfließ, wo keine Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe vorhanden sind. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sind im vorliegenden Plangebiet auch nicht geplant, da so kein Beitrag zur Deckung des bestehenden Wohnbedarfes im Plangebiet geleistet werden könnte. Deshalb wurde die Nutzungsart Dorfgebiet hier nicht gewählt.

Dörfliche Wohngebiete (§5a BauNVO).

Gemäß §5 Abs. 1 BauNVO dienen dörfliche Wohngebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.

Das Plangebiet liegt innerhalb des baulich geprägten Ortskernes von Schönfließ, wo keine land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen vorhanden sind. Land- und forstwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen sind im vorliegenden Plangebiet auch nicht geplant, da so kein Beitrag zur Deckung des bestehenden Wohnbedarfes im Plangebiet geleistet werden könnte. Deshalb wurde die Nutzungsart dörfliches Wohngebiet hier nicht gewählt.

Mischgebiete (§6 BauNVO).

Gemäß §6 Abs. 1 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im Nahbereich des Plangebietes sind bereits in erheblichem Umfang nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen vorhanden. (siehe unter 5.3.) Das Plangebiet nimmt nur einen sehr geringen Anteil der gemischten Baufläche im Planbereich ein. Es liegt am Feldweg, der bereits durch Wohnbaunutzungen geprägt ist und ist vom Verkehrslärm der Dorfstraße nur in begrenztem Maße beeinflusst.

Mit der vorliegenden Planung wird die bereits vorhandene Zonierung der gemischten Nutzungen im Ortskern Schönfließ fortgeführt. Es erfolgt die Festsetzung eines kleinflächigen Wohngebietes im weitgehend lärmabgewandten und durch Wohnen geprägten Bereich am Feldweg. Im Zusammenwirken mit den bereits vorhandenen umgebenden nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen im Planbereich wird insgesamt der Gebietscharakter der gemischten Baufläche gemäß Darstellung im Flächennutzungsplan gewahrt.

Im Plangebiet soll ein Beitrag zur Deckung des bestehenden Wohnbedarfes geleistet werden. Die Ansiedlung weiterer gewerblicher Nutzungen in erheblichem Umfang für die Entwicklung eines Mischgebietes innerhalb des Plangebietes würde dem entgegenstehen. Zudem wäre der Feldweg als Wohngebietsstraße und verkehrsberuhigter Bereich nicht geeignet, erheblichen Gewerbeverkehr aus dem Plangebiet auszunehmen.

Deshalb wurde die Nutzungsart Mischgebiet hier nicht gewählt.

Urbane Gebiete (§6a BauNVO), Kerngebiete (§7 BauNVO), Gewerbegebiete (§8 BauNVO).

Urbane Gebiete, Kerngebiete und Gewerbegebiete wären für das vorliegende Plangebiet nicht geeignet, einen Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfes mit angemessener Siedlungsstruktur und Nutzungsdichte im Plangebiet zu leisten. Deshalb wurden diese Nutzungsarten nicht gewählt.

Nachfolgend genannte Nutzungsarten wurden aus folgenden Gründen gewählt:

Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO).

Die Nutzungsart des allgemeinen Wohngebietes ermöglicht es, im Plangebiet einen Beitrag zur Deckung des bestehenden Wohnbedarfes zu leisten. Zudem trägt die geplante Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes auch dem gewerblichen Nutzungsspektrum angemessen Rechnung, dass in der Umgebung des Plangebietes bereits vorhanden ist. In begrenztem Maße können im allgemeinen Wohngebiet auch das Wohnen ergänzende Nichtwohnnutzungen angesiedelt werden. (siehe hierzu auch unter 8.1)

Deshalb wurde das allgemeine Wohngebiet als Nutzungsart gewählt.

7.2.3 Planungsalternative Mehrfamilienhäuser, Reihen und Doppelhäuser

Westlich des Feldweges und auch südlich des Plangebietes beidseits des Feldweges ist Wohnbebauung vorhanden, die neben einzelnen Einfamilienhäusern zu großen Teilen in Form von Doppel- und Reihenhäusern errichtet wurde, jedoch teilweise ohne Realteilung der zugehörigen Grundstücke, sodass die Doppel- und Reihenhäuser formal auch als Mehrfamilienhäuser zu betrachten sind.

Diese verdichtete Bebauungsstruktur wurde im vorliegenden Plangebiet nicht aufgenommen, um eine maßvolle weitere Entwicklung der über den Feldweg erschlossenen Wohnnutzungen zu gewährleisten. Im vorliegenden Plangebiet sind deshalb eine Mindestgrundstücksgröße von 500 m² und eine Bebauung mit Einzelhäusern geplant. Hierbei werden je Wohngebäude max. 1 Wohnung und ausnahmsweise eine zweite Wohnung (z. B. Einliegerwohnung) mit untergeordneter Größe zulässig sein.

7.2.4 Planungsalternative Anbindung der geplanten inneren Erschließung an die Dorfstraße

Östlich des Plangebietes verläuft in ca. 40m Entfernung die Dorfstraße, die eine Landesstraße (L30) ist. An der Dorfstraße befinden sich auch die Bushaltestelle und die Kita.

Das Flurstück zwischen dem Plangebiet und der Dorfstraße steht für eine Erschließung des Plangebietes von der Dorfstraße aus oder für eine Durchwegung nicht zur Verfügung. Deshalb ist eine direkte Erschließung oder Durchfahrt zur Dorfstraße vom Plangebiet aus nicht möglich.

Zudem wird angestrebt, im Zuge der Zonierung der gemischten Nutzungen innerhalb des Ortskernes von Schönfließ die am Feldweg anliegenden Wohngebietsnutzungen vom Feldweg aus zu erschließen und die an der Dorfstraße anliegenden gewerblichen Nutzungen direkt von der Dorfstraße aus zu erschließen.

Eine zusätzliche Durchfahrt zwischen Feldweg und Dorfstraße ist im Plangebiet auch deshalb nicht geplant, weil die hierdurch verursachten zusätzlichen Verkehrslärmbelastungen für die bestehenden und geplanten Wohnnutzungen vermieden werden sollen.

Eine zusätzliche Durchwegung zwischen Feldweg und Dorfstraße ist im Plangebiet auch für Fußgänger und Radfahrer nicht erforderlich, denn nördlich des Plangebietes bietet der Schulweg für Fußgänger und Radfahrer auf kurzem Wege einen Zugang zur Dorfstraße, wo sich auch die Kita und die Bushaltestelle befinden.

8. Begründung der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes

8.1 Geplante Art der baulichen Nutzung

In der Planzeichnung des Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes geplant. Ergänzend hierzu sind folgende textliche Festsetzungen geplant:

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

Es wird festgesetzt: **allgemeines Wohngebiet** gemäß §4 BauNVO

(1) Allgemein zulässig sind folgende Nutzungen nach §4 Absatz 2 BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gem. §1(5) BauNVO wird bestimmt, dass folgende Nutzungen nach §4(2)2. BauNVO nicht zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften.

(2) Ausnahmsweise zulässig sind folgende Nutzungen nach §4 Abs.3 BauNVO:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltung,

Gem. §1(6) BauNVO wird bestimmt, dass folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach §4 Abs.3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend dem Nutzungsbedarf sowie unter Berücksichtigung der umgebenden baulichen Nutzungen.

Der hier vorliegende Bebauungsplan setzt ein **allgemeines Wohngebiet** fest, in dem Wohnnutzungen allgemein zulässig sind. Zugleich besteht im allgemeinen Wohngebiet ein angemessener Spielraum für die weitere Entwicklung im Plangebiet. Neben dem Wohnen sind hier auch ergänzende Nutzungen zulässig, sofern diese dem Gebietscharakter entsprechen und keine gebietsuntypischen Störungen verursachen oder solchen ausgesetzt sind. (§15 BauNVO). (zur Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes sh. unter U1.b)11.)

Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes wird ein angemessener Nutzungsspielraum für die Grundstücke im Plangebiet geschaffen.

In diesem Rahmen können im Plangebiet Nutzungen gemäß §4 BauNVO angesiedelt werden, die das Wohngebiet beleben und einzelne wohnnahe Arbeitsplätze ermöglichen. Wegen der geringen Größe des Plangebietes, der begrenzten überbaubaren Grundstücksfläche und der geplanten Erschließung kommen Nutzungen mit erheblichem Besucherverkehr jedoch nicht in Betracht. (§15 BauNVO)

Der Ausschluss von „der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften“ erfolgt, da das geplante allgemeine Wohngebiet nur eine sehr geringe Größe hat und deshalb keine Basis für den Betrieb von gebietsversorgenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften bieten würde. Zudem wäre das Plangebiet wegen seiner Erschließung für die Ansiedlung von Nutzungen mit erheblichem Besucherverkehr nicht geeignet.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden als ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß §4(3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da das Plangebiet wegen seiner geringen Größe hierfür nicht ausreichend Raum bieten würde und diese Nutzungen sich nicht in den Charakter des geplanten Wohngebietes einfügen würden.

Gemäß §13 BauNVO sind in allgemeinen Wohngebieten für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, Räume für freie Berufe grundsätzlich zulässig.

§ 13a BauNVO regelt, dass Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Hauslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen), unbeschadet des § 10 BauNVO in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben nach § 4 Absatz 3 Nummer 2 BauNVO gehören und somit ausnahmsweise zugelassen werden können. Räume für Ferienwohnungen können hiernach insbesondere bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Absatz 3 Nummer 1 BauNVO gehören.

8.2 Geplantes Maß der baulichen Nutzung

8.2.1 Grundflächenzahl

Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** bestimmt hierzu:

§ 19 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

(1) Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des Absatzes 3 zulässig sind.

(2) Zulässige Grundfläche ist der nach Absatz 1 errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

(3) Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Ist eine Straßenbegrenzungslinie nicht festgesetzt, so ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt oder die im Bebauungsplan als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche festgesetzt ist.

(4) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Im Bebauungsplan können von Satz 2 abweichende Bestimmungen getroffen werden. Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, kann im Einzelfall von der Einhaltung der sich aus Satz 2 ergebenden Grenzen abgesehen werden
1. bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder
2. wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl ist gemäß vorliegendem Bebauungsplan in der Planzeichnung und durch ergänzende textliche Festsetzung wie folgt geplant:

2.1 Grundflächenzahl (§9Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO)

Für das gemäß Planzeichnung festgesetzten allgemeinen Wohngebietes wird festgesetzt:

Grundflächenzahl **GRZ 0,3**

Die Grundflächenzahl **GRZ 0,3** ermöglicht im Zusammenhang mit der festgesetzten Zahl von maximal 2 Vollgeschossen eine zweckentsprechende Nutzung der Baugrundstücke und sichert zugleich einen ausreichend großen Grundstücksanteil, der unversiegelt bleibt und zur gärtnerischen Gestaltung zur Verfügung steht. Damit kann die angestrebte Durchgrünung im Plangebiet gesichert werden. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unter den Orientierungswerten für Obergrenzen gemäß §17(1) BauNVO. Die Festsetzung der GRZ trägt dem vorhandenen Siedlungscharakter und hier insbesondere der bestehenden Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes sowie der Darstellung des Plangebietes im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche angemessen Rechnung.

Mit der geplanten Festsetzung einer **GRZ 0,3** wird auch der demografischen Entwicklung angemessen Rechnung getragen. Wegen der zunehmend älter werdenden Bevölkerung besteht ein vermehrter Bedarf an ebenerdigen Wohnformen. Im Bereich des Einfamilienhausbaus führt die ebenerdige Anordnung aller Wohnnutzungsbereiche zu vergrößerten Grundflächen der Hauptgebäude.

Gemäß **§19(4) BauNVO** darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen für Garagen, Carports, Nebenanlagen u.s.w. um bis zu **50%** überschritten werden. Bei einer zulässigen GRZ 0,3 ergibt sich bei einer Überschreitung um 50% durch die genannten Anlagen insgesamt eine GRZ 0,45.

Zur Niederschlagsentwässerung siehe unter 8.8

8.2.2 Zahl der Vollgeschosse, Dachgestaltung

Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** bestimmt hierzu:

§ 20 Vollgeschosse, Geschossflächenzahl, Geschossfläche

(1) Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

In der **Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO)** ist zum Begriff des Vollgeschosses geregelt:

„(2) Solange § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit § 2 Absatz 4 der Brandenburgischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226) fort. Auf Satzungen nach dem Baugesetzbuch, die bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes Rechtswirksamkeit erlangt haben, ist der zum Zeitpunkt des jeweiligen Satzungsbeschlusses geltende Begriff des Vollgeschosses weiter anzuwenden.“

Gemäß §2(4) der Brandenburgischer Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226) ist der Begriff des Vollgeschosses wie folgt bestimmt:

„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.“

Hiernach sind alle **Dachgeschosse, in denen Aufenthaltsräume möglich sind, Vollgeschosse.**

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse ist gemäß vorliegendem Bebauungsplan in der Planzeichnung und durch ergänzende textliche Festsetzung wie folgt geplant:

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB §16 Abs.2 Nr.3 BauNVO)

Für das gemäß Planzeichnung festgesetzten allgemeinen Wohngebietes wird festgesetzt:

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Die Festsetzung der **Zahl der Vollgeschosse** erfolgt als Obergrenze, d. h., dass sowohl eingeschossige, als auch zweigeschossige Gebäude im Plangebiet zulässig sind.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse erfolgt entsprechend der vorhandenen Umgebungsbebauung (sh. unter (5.4). Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ermöglicht im Zusammenhang mit der festgesetzten GRZ eine zweckentsprechende Nutzung der Baugrundstücke im Plangebiet.

Festsetzungen zur Dachgestaltung sind im vorliegenden Bebauungsplan nicht geplant, um die Möglichkeiten für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf Dachflächen sowie für Dachbegrünungen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser nicht einzuschränken.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Ortsbildes ergeben sich hieraus nicht, da in der Nachbarschaft des Plangebietes bereits Gebäude mit unterschiedlichen Bauhöhen und Dachneigungen vorhanden sind. (siehe unter 5.3) Dass Wohngebiet westlich des Schäferweges mit der doppelhaus- und reihenhausartigen Bebauung mit angeordneten Krüppelwalmdächern bildet ein in sich gestalterisch abgeschlossenes Ensemble und hat einen eigenen städtebaulichen Charakter, der im hier vorliegenden Plangebiet auf der östlichen Seite des Feldweges nicht imitiert werden soll.

8.3 Geschossfläche

Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** bestimmt hierzu:

§ 20 Vollgeschosse, Geschoßflächenzahl, Geschoßfläche

(...)

(2) Die Geschoßflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.

(3) Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz oder teilweise mitzurechnen oder ausnahmsweise nicht mitzurechnen sind.

(4) Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen (seitlicher Grenzabstand und sonstige Abstandsflächen) zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist keine Festsetzung zur Geschoßflächenzahl bzw. Geschossfläche geplant, da sich diese gemäß §20 BauNVO wie folgt bereits aus der Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ und der Zahl der Vollgeschosse ergeben:

Geplante Baugebietsfläche	geplante Grundflächenzahl (GRZ)	Geplante Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)	Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO
Allgemeines Wohngebiet (WA)	GRZ 0,3	II	GFZ 0,6

Aus den geplanten Festsetzungen der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse ergibt sich für das geplante allgemeine Wohngebiet (WA) eine Geschossflächenzahl **GFZ 0,6**. Diese Geschossflächenzahl liegt ebenfalls erheblich **unterhalb der Orientierungswerte für Obergrenzen gemäß §17 BauNVO**, die für allgemeine Wohngebiete bei **GFZ 1,2** liegt.

8.4. Geplante Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

8.4.1 Bauweise

Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** bestimmt hierzu:

§ 22 Bauweise

(...)

- (1) Im Bebauungsplan kann die Bauweise als offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt werden.
- (2) In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen. Im Bebauungsplan können Flächen festgesetzt werden, auf denen nur Einzelhäuser, nur Doppelhäuser, nur Hausgruppen oder nur zwei dieser Hausformen zulässig sind.
- (3) In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.
- (4) Im Bebauungsplan kann eine von Absatz 1 abweichende Bauweise festgesetzt werden. Dabei kann auch festgesetzt werden, inwieweit an die vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf oder muss.

Hierzu ist folgende Festsetzung geplant:

3. Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise gemäß §22 Abs.2 BauNVO festgesetzt.

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Die Festsetzung der offenen Bauweise mit ausschließlicher Zulässigkeit von Einzelhäusern entspricht dem im Plangebiet angestrebten städtebaulichen Charakter.

Der Charakter der Bebauung westlich des Feldweges, der durch eine Doppelhaus- und Reihenhausstruktur geprägt ist, soll im hier vorliegenden Plangebiet nicht aufgenommen werden, um durch Beschränkung auf die Zulässigkeit von Einzelhäusern in Verbindung mit der geplanten Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße und Begrenzung der zulässigen Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude im Plangebiet eine maßvolle Siedlungsentwicklung zu gewährleisten. Hierdurch wird einer erheblichen verkehrlichen Mehrbelastung des Feldweges (verkehrsberuhigter Bereich) durch die vorliegende Planung entgegengewirkt.

Die erforderlichen Abstandsflächen der baulichen Anlagen, die insbesondere zu Nachbargrenzen einzuhalten sind, ergeben sich aus der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO).

8.4.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch **Baugrenzen**.

§23 BauNVO regelt hierzu:

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen können durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden. § 16 Abs. 5 ist entsprechend anzuwenden.
- ...
- (3) Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Absatz 2 Satz 3 gilt entsprechend.
- ...
- (5) Wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Entlang der geplanten inneren Straßenverkehrsfläche erfolgt die Festsetzung der Baugrenzen mit einem Abstand von 4m, um eine ortsübliche Vorgartenzone auch im Plangebiet von Hauptgebäuden freizuhalten.

Zu den äußeren Grenzen des Plangebietes halten die geplanten Baugrenzen einen Abstand von 3 m ein. Am Feldweg und nördlich des Plangebietes befinden sich jeweils Gräben, die eine zusätzliche Distanz für die geplante Bebauung zur Fahrbahn des benachbarten Feldweges bzw. zum nördlich angrenzenden Grundstück schaffen. Ergänzend sind die Regelungen der BbgBO zu Abstandsflächen zu beachten.

Da der Bebauungsplan für die übrigen Baugrundstücksflächen nichts anderes festsetzt, können gemäß §22(5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen **Nebenanlagen** im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Auch wenn die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche insgesamt einen individuellen Spielraum für die Anordnung der späteren Gebäude im Plangebiet belässt, wird durch die Begrenzung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auf eine Grundflächenzahl GRZ 0,3 eine ortsüblich lockere Bebauung mit starker Durchgrünung gewährleistet.

8.5 Mindestgrundstücksgröße

Zur Gewährleistung der angestrebten Bebauungsstruktur setzt der vorliegende Bebauungsplan eine Mindestgrundstücksgröße von Baugrundstücken wie folgt fest:

4. Mindestgrundstücksgröße (§9 Abs.1 Nr.3 BauGB, BauNVO)

Es wird eine Mindestgrundstücksgröße für Baugrundstücke von 500 m² festgesetzt.

Der Charakter der Bebauung westlich des Feldweges, der durch eine Doppelhaus- und Reihenhausstruktur mit Zuordnung entsprechend kleiner Grundstücksflächen geprägt ist, soll im hier vorliegenden Plangebiet nicht aufgenommen werden, um in Verbindung mit der geplanten Festsetzung einer Einzelhausbebauung und Begrenzung der zulässigen Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude im Plangebiet eine maßvolle Siedlungsentwicklung zu gewährleisten. Hierdurch wird einer erheblichen verkehrlichen Mehrbelastung des Feldweges (verkehrsberuhigter Bereich) durch die vorliegende Planung entgegengewirkt.

8.6 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Hierzu ist folgende textliche Festsetzung geplant:

5. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In dem in der Planzeichnung festgesetzten allgemeinen Wohngebiet ist höchstens eine Wohnung je Wohngebäude zulässig. Ausnahmsweise kann eine zweite Wohnung zugelassen werden, wenn sie höchstens ein Drittel der Geschossfläche des Wohngebäudes einnimmt.

In Verbindung mit der geplanten Festsetzung einer Einzelhausbebauung und Mindestgrundstücksgröße im Plangebiet gewährleistet die geplante Begrenzung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden eine maßvolle Siedlungsentwicklung. Hierdurch wird einer erheblichen verkehrlichen Mehrbelastung des Feldweges (verkehrsberuhigter Bereich) durch die vorliegende Planung entgegengewirkt.

Die geplante ausnahmsweise Zulässigkeit einer kleinen zweiten Wohnung je Wohngebäude ermöglicht z. B. in Einliegerwohnungen für ältere Familienangehörige oder erwachsen gewordene Kinder das generationsübergreifende Wohnen innerhalb eines Wohngebäudes.

Die Begrenzung der Größe der ausnahmsweise zulässigen zweiten Wohnung auf höchstens ein Drittel der Geschossfläche des Wohngebäudes gewährleistet eine Unterordnung der ausnahmsweise zulässigen zweiten Wohnung gegenüber der übrigen Nutzung des Wohngebäudes. Hierdurch wird einer unerwünschten Bebauung des Plangebietes mit Zweifamilienhäusern mit jeweils zwei gleichwertigen Wohnungen (z. B. in doppelhausartigen Gebäuden) entgegengewirkt.

In der Arbeitshilfe Bebauungsplanung (Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg, 12/2022) wird hierzu ausgeführt:

Die Festsetzung lediglich einer Wohnung je Wohngebäude sollte vermieden werden, damit (kleine) Einliegerwohnungen, z.B. für ein Au pair, eine Pflegekraft oder das Zusammenleben mehrerer Generationen, möglich bleiben. Jedenfalls aber sollte entsprechenden Konstellationen mittels Aufnahme einer Ausnahmeregelung Rechnung getragen werden:

► Im reinen Wohngebiet ist höchstens eine Wohnung je Wohngebäude zulässig. Ausnahmsweise kann eine zweite Wohnung zugelassen werden, wenn sie höchstens ein Drittel der Geschossfläche des Wohngebäudes einnimmt.

Die im vorliegenden Bebauungsplan verwendete Festsetzung entspricht wörtlich dem o. g. Festsetzungsvorschlag der Arbeitshilfe Bebauungsplanung des MIL.

Bei Satz 2 der Festsetzung handelt es sich nicht um die Vorgabe der relativen Größe bestimmter als zulässig festgesetzter Wohnungen sondern um die Beschreibung von Art und Umfang einer zulässigen Ausnahme gemäß **§31 Abs. 1 BauGB**. Dort ist geregelt:

§ 31 Ausnahmen und Befreiungen

(1) Von den Festsetzungen des Bebauungsplans können solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.

8.7 Geplante Straßenverkehrsfläche

Die innere Erschließung des Plangebietes wird durch die Festsetzung einer privaten Straßenverkehrsfläche gesichert, die an den Feldweg anbindet. Hierfür muss der Graben am Feldweg, der ein Gewässer 2. Ordnung ist (siehe unter 6.1), im Querungsbereich verrohrt werden.

Geplant ist eine Stichstraße, die in einem Wendeplatz endet. Für die Erschließung des geplanten Wohngebietes ist eine 8m breite Straßenverkehrsfläche geplant, die für das Aufstellen einer Feuerwehr ausreichend Platz für die hierfür notwendige Bewegungsfläche von 7m mal 12m bietet und den Begegnungsverkehr Lkw/Pkw langsam fahrend ermöglicht.

Der geplante Wendeplatz ist ausreichend für einen Wenderadius von 6m und somit für das Wenden eines 3-achsigen Lkw. Hierdurch wird eine Nutzung der geplanten Straßenverkehrsfläche für die Feuerwehr und das Müllfahrzeug planerisch gesichert.

Die Festsetzung als private Straßenverkehrsfläche erfolgt, da die geplante Erschließungsstraße ausschließlich der Erschließung der anliegenden max. 10 Grundstücke dient und keine öffentliche Durchwegungsfunktion haben wird.

Gemäß §61 Abs. 1 Nr.8 BbgBO sind private Verkehrsanlagen nur mit einer lichten Weite (Fahrbahnbreite) bis zu 5 Meter baugenehmigungsfrei. Da der geplante Wendeplatz die Breite von 5m auf jeden Fall überschreitet, bedarf die geplante Privatstraße einer Baugenehmigung. In diesem Zusammenhang ist auch die geordnete Niederschlagsversickerung innerhalb der Straßenverkehrsfläche nachzuweisen.

8.8 Festsetzung von Höhe aus Gründen des Überflutungsschutzes, Niederschlagsentwässerung

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit teilweise bindigen Böden und Schichtenwasser. (siehe unter U.3.1)

Da bei Starkregen das Niederschlagswasser nur langsam abläuft bzw. versickert, sind am Feldweg und nördlich des Plangebietes Gräben vorhanden, die überschüssiges Niederschlagswasser oder Schichtenwasser aufnehmen.

Im Zusammenhang mit dem Bau des Wohngebietes westlich des Feldweges wurden die Abflüsse des Drainagesystems der westlich gelegenen Ackerflächen, die in östlicher Richtung entwässern, zerstört. Im Ergebnis läuft nun Schichtenwasser aus westlicher Richtung zum Wohngebiet westlich des Feldgrabens. Das überschüssige Wasser nimmt der Graben am Feldweg auf, der ein Gewässer zweiter Ordnung ist und durch den Wasser- und Bodenverband unterhalten wird. (siehe unter U.3.3)

Der Planbereich hat insgesamt ein leichtes Gefälle von West nach Ost in Richtung Dorfstraße und entwässert zum weiter östlich gelegenen Beegraben.

Der Graben am Feldweg entwässert nach Südost, die Dorfstraße querend, ebenfalls in den Beegraben. Von dort aus erfolgt die Entwässerung in das Kindelfließ und weiter in das Tegeler Fließ (siehe unter U.3.3)

Im Planbereich sind folgende Geländehöhen vorhanden, die für mögliche Überstauungen durch Niederschlagswasser relevant sind:

Geländehöhen im Plangebiet

- 45,5 bis 45,9 m über NHN im DHHN 2016

Grabensole am Feldweg westlich des Plangebietes

- 44,4 bis 45,0 m über NHN im DHHN 2016

Straßenhöhe Feldweg westlich des Plangebietes

- 46,1 bis 46,2 m über NHN im DHHN 2016

Grabensole am Nordrand des Plangebietes

- 44,9 bis 45,2 m über NHN im DHHN 2016

Straßenhöhe Dorfstraße östlich des Plangebietes

- 45,5 bis 45,8 m über NHN im DHHN 2016

Die vorhandene Geländehöhe des Plangebietes entspricht in etwa der Straßenhöhe der östlich gelegenen Dorfstraße. Beim Starkregenereignis 2017 kam es zum Überlaufen der Regenwasserkanalisation in der Dorfstraße auf die angrenzenden Baugrundstücke.

Bei gleicher Geländehöhe wie die Dorfstraße könnte das Plangebiet zukünftig ebenfalls durch Überstauung von nicht ablaufendem Niederschlagswasser gefährdet sein.

Im ergänzenden **Geotechnischen Bericht Baugrundgutachten** (IngGeo Baugrund Ingenieurbüro, Dipl.-Ing. (FH) Danny Behm, beratender Ingenieur, Berlin, 25.07.2024) wird hierzu ausgeführt:

1 Veranlassung / Vorgang

...

Das Gelände liegt bei etwa 45,5m ... 45,9m NHN.

...

4 Grundwassersituation / Hydrogeologische Verhältnisse

...

*Ein zu erwartender höchster Grundwasserstand (HGW) ist für das betrachtete Baugebiet aufgrund der hydrogeologischen Situation nicht anzugeben; bedingt durch die Schichtensituation bzw. feinkörnigen / bindigen Böden ist das o.g. niederschlagsbedingte Schichtenwasser für den Extremfall maßgebend! **Im ungünstigen Fall sind nach längeren Niederschlagsperioden oder einem Starkregen sowie in Abhängigkeit der Geländegegebenheiten ein temporärer Aufstau und Durchfeuchtungen bis zur Geländeoberfläche möglich!***

5.3 Versickerung

Die Auffüllungen und gewachsenen Sande sind als mäßig durchlässiger Boden anzusehen. Der Geschiebelehm / -mergel ist als gering durchlässig einzuschätzen. Die gewachsenen Böden liegen nach der aktuellen angetroffenen Situation (Sommer 2024) überwiegend unter Wassereinfluss. Die Versickerungsbedingungen sind aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse und der anstehenden bindigen Böden als eingeschränkt anzusehen!

Anhand der Korngrößenverteilung von entnommenen Bodenproben lässt sich der Durchlässigkeitsbeiwert k_f [m/s] nach BEYER eingrenzen. Danach lassen sich die anstehenden Böden in den angegebenen Grenzen der Durchlässigkeit entsprechend Abs. 3.2 sowie der Anlage 3 einschätzen.

Anfallendes Niederschlagswasser darf nicht unmittelbar im Bereich von Bauwerken eingeleitet werden. Prinzipiell sollte gewährleistet werden, dass die Versickerung in einem möglichst großem Abstand von Bauwerken in geeigneten Randbereichen erfolgt.

Bzgl. der Möglichkeiten zur Versickerung, der Auswahl und der Dimensionierung von Versickerungsanlagen sowie einzuhaltender Sicherheitsanforderungen (u.a. Abstände von Gebäuden und Grenzen) ist die DWA Richtlinie DWA-A 138 zu beachten.

Deshalb wird für das Plangebiet eine Straßengradientenhöhe angestrebt, die mindestens der Höhe des Feldweges am Anbindepunkt der geplanten inneren Erschließungsstraße entspricht. Diese beträgt ca. 46,10 m über NHN im DHHN 2016 und liegt somit 0,5m höher als die Oberkante des nächstgelegenen Straßeneinlaufes der Dorfstraße, die bei ca. 45,6 m über NHN im DHHN 2016.

Die Oberkante fertiger Fußboden EG soll im Plangebiet eine Höhe von 46,30 m über NHN im DHHN 2016 nicht unterschreiten. Das ist nochmals ein Sicherheitspuffer von 0,2m zur Mindesthöhe der Straßengradienten, mit dem gewährleistet werden soll, dass sich bei Extremwetterereignissen mit Starkregen, die in Folge des Klimawandels zukünftig vermehrt auftreten können, das Wasser in den tiefer liegenden Verkehrs- und Freiflächen ausbreiten kann und nicht in die Wohngebäude eindringt.

Im Rahmen der Objektplanung sind darüber hinaus die Ergebnisse konkretisierender Bodenuntersuchungen sowie die Anforderungen des Schutzes gegen drückendes Wasser zu beachten. Die Errichtung von Unterkellerungen ist unter diesen Gesichtspunkten im Plangebiet nicht zu empfehlen.

Zur Gewährleistung des Überstauungsschutzes ist im vorliegenden Bebauungsplan die Festsetzung von Mindesthöhen für die Straßengradienten und für die Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss wie folgt geplant:

6. Festsetzung von Höhe (§9 Abs. 3 BauGB)

(1) Für die in der Planzeichnung festgesetzte Straßenverkehrsfläche muss die Höhen der Gradienten mindestens 46,10 m über NHN im DHHN 2016 betragen.

(2) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Wohngebietsflächen muss die Höhe fertiger Fußboden Erdgeschoss über der Höhe von 46,30 m über NHN im DHHN 2016 liegen.

Zur **Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser** ist im vorliegenden Bebauungsplan folgende textliche Festsetzungen geplant:

9. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14. BauGB)

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern oder rückzuhalten.

Gemäß Brandenburgischem Wasserrecht ist das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet selbst zu versickern bzw. rückzuhalten. Auch die Rückhaltung von Niederschlagswasser in Zisternen für die Nutzung zur Gartenbewässerung entspricht der geplanten Festsetzung.

Auf Grund der im Planbereich vorhandenen teils bindigen Böden und des Schichtenwassers ist es möglich, dass hier nur eine **Teilversickerung über flachen Mulden** erfolgen kann. Zur Erhöhung der Retention ist **zusätzlich die Anordnung von Rigolen** (mit Grobkies verfüllte Versickerungsgräben) zu empfehlen.

Der Nachweis für die Rückhaltung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser auf den jeweiligen Baugrundstücken ist für **normale Niederschlagsereignisse (Regelniederschlag)** zu führen.

Zur Bewältigung von **Starkniederschlagsereignissen** ist ergänzend die Einrichtung einer **gedrosselten Ableitung** in eine gesicherte Vorflut zu prüfen. Hierfür kommt der Graben nördlich des Plangebietes in Betracht, der sich zu wesentlichen Teilen auf dem Flurstück des Plangebietes befindet. (siehe unter 5.3.2)

Im Zuge der Objektplanungen / Genehmigungsplanungen für die geplante Straßenverkehrsfläche und die Bebauungen im allgemeinen Wohngebiet sind die jeweiligen Entwässerungsnachweise zu führen.

Zum Trinkwasser- und Gewässerschutz siehe unter U.3.

8.9 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Das Plangebiet des hier vorliegenden Bebauungsplanes ist nahe der Dorfstraße (L30) gelegen, von der ein erheblicher Verkehrslärm ausgeht. Darüber hinaus sind in der Umgebung des Plangebietes nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen vorhanden, von denen Emissionen ausgehen können. (siehe hierzu unter U.7) Deshalb wurde für den vorliegenden Bebauungsplan die **Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan GML Nr. 60 »Wohngebiet östlich Feldweg« in der Gemeinde Mühlenbecker Land, OT Schönfließ** (HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, 25. März 2024) erstellt.

Die o. g. Schalltechnische Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

6 Zusammenfassung

Die Gemeinde Mühlenbecker Land plant die Aufstellung des B-Plans GML Nr. 60 »Wohngebiet östlich Feldweg« im Ortsteil Schönfließ. Mit der Aufstellung des B-Plans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein allgemeines Wohngebiet geschaffen werden. Westlich des Plangebiets verläuft der Feldweg und östlich die Dorfstraße (L30). Im Norden in ca. 400 m Entfernung befindet sich die Bundesstraße 96a. Die direkte Umgebung ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt.

Vereinzelte befinden sich nicht wesentlich störende gewerbliche Anlagen im Umfeld des Plangebiets.

Die Erschließung des Plangebiets ist über den Feldweg geplant.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens waren schalltechnische Untersuchungen erforderlich. Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Anlagenlärmwirkungen gemäß TA Lärm

- Es ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 53 dB(A) tags an den Baugrenzen im Plangebiet.
- Der Immissionsrichtwert der TA Lärm im WA von 55 dB(A) im Tageszeitbereich wird vollständig eingehalten, sodass kein Erfordernis für Regelungen zum Schutz vor Anlagenlärm im Bebauungsplan besteht.

Verkehrslärmwirkungen gemäß DIN 18005

- Im Nachtzeitbereich ergeben sich Überschreitungen der zugrunde liegenden Orientierungswerte der DIN 18005.
- Aufgrund der erhöhten Schalleinwirkung durch den Verkehrslärm sind textliche Festsetzungen zur Grundrissausrichtung, zu schallgedämmten Lüftungen sowie zum baulichen Schallschutz zu empfehlen.

Erforderlicher baulicher Schallschutz gemäß DIN 4109

- Für die Aufenthaltsräume in Wohnungen u. Ä. ergibt sich im östlichen Bereich des Plangebiets entlang der Dorfstraße ein erforderliches Bau-Schalldämmmaß von bis zu 34 dB.

Zu den Verkehrslärmwirkungen gemäß DIN 18005 und zum erforderlichen baulichen Schallschutz gemäß DIN 4109 wird in der o. g. Schalltechnischen Untersuchung näher ausgeführt:

5.2 Verkehrslärmwirkungen gemäß DIN 18005

In Abbildung 5-2 (tags) und Abbildung 5-3 (nachts) ist die freie Schallausbreitung des Verkehrslärms in einer exemplarischen Höhe von 5 m über Gelände (entspricht ca. dem 1. OG) veranschaulicht.

In Anlage 6 sind zudem die Beurteilungspegel für einen ausgewählten Immissionsort unmittelbar an der östlichen Baugrenze zusammengefasst.

Im B-Plangebiet ergeben sich entlang der östlichen Baugrenze Beurteilungspegel von bis zu 58 dB(A) tags und 51 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden somit im Plangebiet überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts im WA) [5], welche üblicherweise als Grenze des Abwägungsspielraums gelten, werden an der östlichen Baugrenze am Tag vollständig eingehalten, jedoch in der Nacht überschritten.



Abbildung 5-2 Isophonenkarte in 5 m Höhe über Gelände | Beurteilung nach DIN 18005 | tags, 06:00 - 22:00 Uhr



Abbildung 5-3 Isophonenkarte in 5 m Höhe über Gelände | Beurteilung nach DIN 18005 | nachts, 22:00 - 06:00 Uhr

Schallschutz gegenüber dem Verkehrslärm

Aufgrund der erhöhten Verkehrslärmwirkungen ist zwingend die Festsetzung von aktiven sowie passiven Schallschutzmaßnahmen zu prüfen.

Als aktive Schallschutzmaßnahme zur Einhaltung der Orientierungswerte wäre die Errichtung eines Schallschutzbauwerks entlang der Dorfstraße denkbar. Die Errichtung einer Schallschutzwand entlang der Dorfstraße ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Schallquelle eine sehr wirkungsvolle Maßnahme zur Reduzierung der Schalleinwirkung im Plangebiet. Die Kosten für die Errichtung eines solchen Bauwerks wären jedoch sehr hoch. Als kostengünstige Alternative

zur Schallschutzwand wäre auch die Errichtung eines Walls möglich. Bei ähnlicher Schallabschirmung ergibt sich jedoch für den Wall ein erheblicher Flächenbedarf. Zudem reicht das B-Plangebiet nicht bis an die Dorfstraße heran, sodass sich ein mögliches Schallschutzbauwerk außerhalb des B-Plans befinden würde und somit nicht festsetzbar wäre. Eine Errichtung von Schallschutzbauwerken auf dem Grundstück selbst hätte aufgrund des Abstandes zur Lärmquelle nur eine reduzierte Wirkung.

Als weitere Maßnahme des aktiven Schallschutzes ist dem Grunde nach die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit möglich. Allerdings wurde die Höchstgeschwindigkeit entlang der Dorfstraße aufgrund von Lärmschutz bereits auf 30 km/h gesenkt, womit eine weitere Reduktion nicht möglich ist.

Als aktive Schallschutzmaßnahme wäre auch ein Abrücken der vorderen Baugrenze entlang der Dorfstraße zur Gewährleistung der schalltechnischen Verträglichkeit denkbar. Die Baugrenze müsste im vorliegenden Fall im Südosten des Plangebiets in Richtung Westen verschoben werden, um die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 49 dB(A) nachts einzuhalten. Diese Maßnahme würde das bebaubare Gebiet erheblich verkleinern. Ein Abrücken der Baugrenze stellt somit ebenfalls keine zielführende Möglichkeit dar.

Die genannten Maßnahmen stehen im vorliegenden Fall in keinem Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck und sind zudem nur teilweise mit dem B-Plan regelbar. Daher sollten im vorliegenden Fall passive Schallschutzmaßnahmen in Erwägung gezogen werden.

In den Bereichen mit Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV (siehe Abbildung 5-4, gelber Bereich) für allgemeine Wohngebiete ist davon auszugehen, dass gesunde Wohnverhältnisse und eine der Gebietsnutzung angemessene Wohnruhe mit schalldämmten Außenbauteilen gewährleistet sind. In den Bereichen mit Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV (roter Bereich) sollten hingegen Wohnungsgrundrisse festgesetzt werden, bei denen mindestens ein Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens zwei der Aufenthaltsräume an den von der Straße abgewandten Fassaden angeordnet sind.

Wir empfehlen folgende textliche Festsetzung in Anlehnung an die Arbeitshilfe Bebauungsplanung des Landes Brandenburg [4]:

»Zum Schutz vor Lärm muss entlang der Dorfstraße bis zu einer Tiefe von 16 m ab östlicher Grundstücksgrenze mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu der von der Dorfstraße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein.«

Lässt sich die Grundrissgestaltung nicht derart anpassen, dass eine Ausrichtung von Aufenthaltsräumen in Richtung der beeinträchtigenden Außengeräusche vermieden wird, sind in diesem Fall schalldämmende Außenbauteile zu verwenden (in allen Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln ≥ 50 dB(A)). Allerdings werden Personen in entsprechenden Aufenthaltsräumen bei geöffneten Fenstern weiterhin vom einwirkenden Verkehrslärm beeinträchtigt. Hierfür bieten sich alternativ besondere Fensterkonstruktionen (z. B. Kippbegrenzungen und schallabsorbierende Laibungen) sowie bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an. Dazu gehören Maßnahmen, die zur Erhöhung der Schalldämmung der Außenbauteile bei gekipptem Fenster zusätzlich bautechnische Lösungen vorsehen (z. B. künstliche Belüftungen) und gewährleisten, dass während der Nachtzeit ein Innenraumpegel von 30 dB(A) eingehalten wird.

Eine mögliche textliche Festsetzung könnte wie folgt lauten:

»Bei Wohnungen mit Fenstern zur Dorfstraße, die nicht über mindestens ein Fenster zur straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen, sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die schutzwürdigen Räume durch den Einsatz von schalldämmten Lüftern in allen Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln ≥ 50 dB(A) zu berücksichtigen oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.«



Abbildung 5-4 Darstellung des nächtlichen Grenzwertes der 16. BImSchV (WA)

Gemäß Arbeitshilfe Bebauungsplanung des Landes Brandenburg ergibt sich für die Beurteilung von Außenwohnbereichen ein Immissionswert von 65 dB(A). Abweichend zur Arbeitshilfe Bebauungsplanung sieht die DIN 18005 jedoch eine Beurteilung von Außenwohnbereichen anhand des tageszeitlichen Orientierungswerts der jeweiligen Gebietsnutzung vor. Im Sinne des Lärmschutzes wird im vorliegenden Fall der DIN 18005 gefolgt und auch zur Gewährleistung einer der Gebietsnutzung angemessenen Aufenthaltsqualität im Freien der tageszeitliche Orientierungswert der DIN 18005 als

Zielwert herangezogen. Analog zur Beurteilung der Innenbereiche ist jedoch auch im Hinblick auf die Außenwohnbereiche davon auszugehen, dass mit Einhaltung des Grenzwerts der 16. BImSchV eine ausreichende Aufenthaltsqualität für mögliche Außenwohnbereiche sichergestellt werden kann und keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Aufgrund der vollständigen Einhaltung des tageszeitlichen Grenzwerts der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete sind keine Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche erforderlich.

5.3 Erforderlicher baulicher Schallschutz nach DIN 4109

Um den gewünschten Innenraumpegel bei geschlossenem Fenster einzuhalten, werden die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,ges}$) der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 [6] für das Plangebiet bestimmt. Diesbezüglich erfolgt zunächst die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels (L_A). Der maßgebliche Außenlärmpegel wird, wie in Kapitel 2.1.3 beschrieben, aus der Addition der vorherrschenden Lärmarten gebildet.

Dies beinhaltet im vorliegenden Fall insbesondere den Straßenverkehrslärm. Für den Anlagenlärm werden gemäß Kapitel 4.4.5.6 der DIN 4109-2:2018-01 die Immissionsrichtwerte der TA Lärm [1] für allgemeine Wohngebiete verwendet. Der berechneten Summe wird anschließend ein Zuschlag von 3 dB(A) hinzuaddiert. Da die Differenz der Beurteilungspegel des maßgeblichen Verkehrslärms zwischen Tag und Nacht geringer als 10 dB(A) ist, erfolgt die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels zum Schutz des Nachtschlafes für den Nachtzeitbereich mit einem Zuschlag von 10 dB(A). Der maßgebliche Außenlärmpegel L_A kann für eine exemplarische Höhe von 5 m über Gelände (entspricht etwa dem 1. OG) der Abbildung 5-5 entnommen werden.

Zur Bestimmung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,ges}$) wird anschließend ein $K_{Raumart}$ von 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen u. Ä. von den jeweiligen maßgeblichen Außenlärmpegeln (L_A) subtrahiert. In der Abbildung 5-6 sind die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße dargestellt. Es ergeben sich erforderliche resultierende Bau-Schalldämm-Maße von bis zu 34 dB.

In Anlehnung an die Vorgehensweise in Berlin ist der Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen erforderlich, wenn der maßgebliche Außenlärmpegel gleich oder höher als 61 dB(A) bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen oder Ähnliches ist. Bei erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßen bis 31 dB ist daher davon auszugehen, dass mit ortsüblichen Bauweisen und der Verwendung handelsüblicher Materialien unter Berücksichtigung gesetzlicher Vorgaben bereits eine ausreichende Schalldämmung erzielt wird. Da sich innerhalb der Baugrenzen ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) von bis zu 34 dB ergibt, ist im vorliegenden Fall eine textliche Festsetzung zum baulichen Schallschutz erforderlich.

Wir empfehlen daher aufbauend auf der Musterfestsetzung der Arbeitshilfe Bebauungsplanung des Landes Brandenburg [4] folgende textliche Festsetzung:

»Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$$R'_{w,ges} = L_A - K_{Raumart}$$

mit L_A = maßgeblicher Außenlärmpegel

mit $K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_A erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.

Dabei sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln ≥ 50 dB(A) zu berücksichtigen.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten. Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_A) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens von HOFFMANN-LEICHTER vom 25.03.2024 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist. Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.«



Abbildung 5-5 Isophonenkarte in 5 m Höhe über Gelände | Maßgeblicher Außenlärmpegel

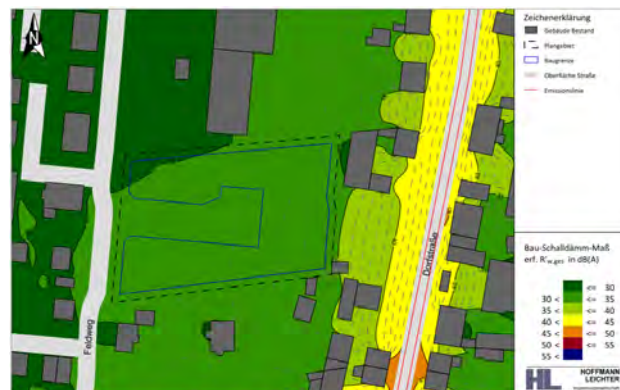
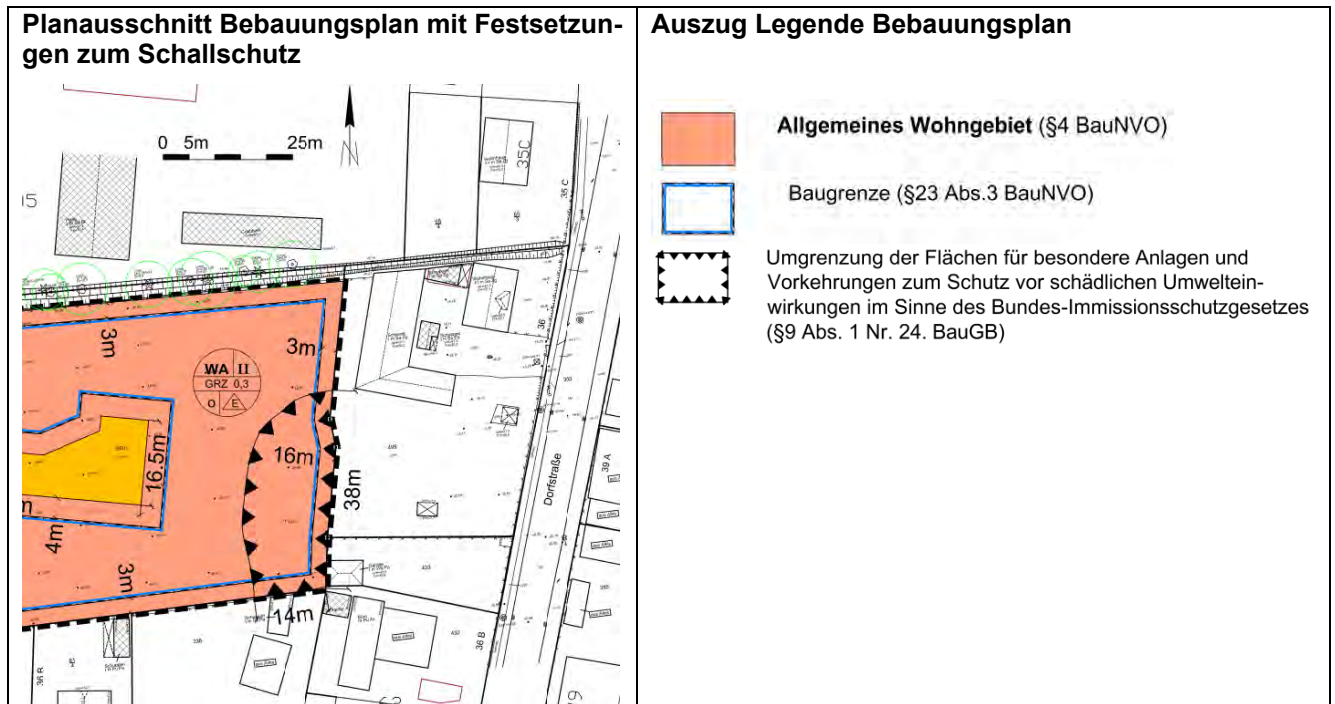


Abbildung 5-6 Isophonenkarte in 5 m Höhe über Gelände | Beurteilung nach DIN 4109

Entsprechend Abbildung 5-4 der o. g. Schalltechnischen Untersuchungen erfolgt in der Planzeichnung des Bebauungsplanes die zeichnerische Festsetzung einer Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 1 Nr. 24. BauGB) wie folgt:



Entsprechend dem Ergebnis der o. g. Schalltechnischen Untersuchungen werden ergänzend zur zeichnerischen Festsetzung folgende textliche Festsetzungen zum Schallschutz getroffen:

7. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 1 Nr. 24. BauGB)

(1) Zum Schutz vor Verkehrslärm muss innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 1 Nr. 24. BauGB) mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu der von der Dorfstraße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein. Ausnahmen hiervon sind gemäß Absatz (2) zulässig.

(2) Zum Schutz vor Verkehrslärm sind innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 1 Nr. 24. BauGB) bei Wohnungen mit Fenstern zur Dorfstraße, die nicht über mindestens ein Fenster zur straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen, die lüftungstechnischen Anforderungen für die schutzwürdigen Räume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln ≥ 50 dB(A) zu berücksichtigen oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.

(3) Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$$R'_{w,ges} = L_A - K_{Raumart}$$

mit L_A = maßgeblicher Außenlärmpegel

mit $K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_A erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.

Dabei sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln ≥ 50 dB(A) zu berücksichtigen.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten. Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_A) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens von HOFFMANN-LEICHTER vom 25.03.2024 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.

Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

Hinweis: Die Norm DIN 4109-1:2018-01 wird im Bauamt der Gemeinden Mühlenbecker Land und Glienicke/Nordbahn, 16567 Mühlenbecker Land, Kastanienallee 19 zur Einsichtnahme bereitgehalten.

8.10 Geplante Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

8.10.1 Wasserdurchlässige Befestigungsaufbauten

Um die Versickerung von Niederschlagswasser am Anfallsort zu unterstützen, ist die Festsetzung wasserdurchlässiger Befestigungsaufbauten wie folgt geplant:

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9(1)20. BauGB)

8.1 Wasserdurchlässige Befestigungsaufbauten

Auf Grundstückszufahrten und Stellplätzen sind Befestigungen nur mit einem dauerhaft wasser- und luftdurchlässigen Aufbau zulässig.

8.10.2 Maßnahmen und Hinweise zum Artenschutz

(siehe hierzu Fachbeitrag Artenschutz in dieser Begründung)

Durchschlupffähige Einfriedungen

Westlich und nördlich des Plangebietes grenzen Gräben an das Plangebiet, die als Laich- und Wanderungshabitate für Amphibien in Betracht kommen. Zudem liegt das Plangebiet in einem Siedlungsgebiet mit Gartenstrukturen, die Amphibien (z. B. in Gartenteichen), und Kleinsäuern (z. B. Igel) geeignete Lebensräume bieten.

Um eine Wanderung für Amphibien, und Kleinsäuger im Bereich des Plangebietes auch zukünftig nicht zu behindern, wird vorsorglich folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

8.2 Durchschlupffähige Einfriedungen

Im Plangebiet sind Grundstückseinfriedungen so herzustellen, dass über Gelände Öffnungen als Durchschlupf für Reptilien, Amphibien und Kleinsäuger mit einem lichten Öffnungsmaß von mindestens 10cm im Durchmesser und einer Anzahl von mindestens 1 Stck. je lfd. m vorhanden sind.

Vorsorgliche Hinweise zum Artenschutz

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 Nr. 1 oder 3 BNatSchG werden vorsorglich folgende Hinweise zum Artenschutz in den Bebauungsplan aufgenommen:

IV. Hinweise zum Artenschutz

Vorsorgliche Maßnahmen Artenschutz (Avifauna)

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände i. S. d. § 44 Abs. 1 und 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, soll die Beseitigung von Gehölzen gemäß §39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis zum 30. September erfolgen.

Vor künftigen Eingriffen in den Gehölzbestand ist dieser durch eine sachkundige Person auf das Vorkommen von Fortpflanzungsstätten und Rückzugsräumen von Brutvögeln der europarechtlich geschützten Arten untersuchen zu lassen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde (uNB) rechtzeitig vor Beginn mitzuteilen. Mit der uNB sind dann gegebenenfalls notwendige Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen abzustimmen.

8.11 Örtliche Bauvorschriften (Grundstückseinfriedungen, Schottergärten)

Das Ortsbild im Bereich des Plangebietes hat einen grünteprägtten Charakter der auch bei Realisierung des hier geplanten Wohngebietes erhalten bleiben soll. Deshalb sind folgende Festsetzungen zum Schutz des Ortsbildes geplant:

II. Örtliche Bauvorschriften gemäß §87 Abs.1 BbgBO

(1) Straßenseitige Grundstückseinfriedungen sind im Plangebiet nur mit einem Öffnungsanteil von mindestens 50% der Ansichtfläche zulässig. Hecken als Grundstückseinfriedungen sind zulässig.

(2) Die Anlage von Schottergärten ist im Plangebiet unzulässig.

Gemäß § 8(1) BbgBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Schottergärten erfüllen diese Anforderungen nicht.

8.12 Nachrichtliche Übernahmen

Gemäß §9 Abs.6 BauGB sind im vorliegenden Bebauungsplan folgende nachrichtliche Übernahmen geplant:

- Stellplatzsatzung

Für das Plangebiet gilt die Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung. Die gegenwärtig aktuelle Fassung der Stellplatzsatzung liegt in der Anlage dieser Begründung des Bebauungsplanes bei.

- Baumschutzsatzung

Für das Plangebiet gilt Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zur Festlegung von Nachpflanzungen (Gehölzschutzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung. Die gegenwärtig aktuelle Fassung der Stellplatzsatzung liegt in der Anlage dieser Begründung des Bebauungsplanes bei.

- Bodendenkmal

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Bodendenkmals Nr. 70092 (Kirche deutsches Mittelalter, Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit, Siedlung Bronzezeit)

Das Bodendenkmal wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Die Anforderungen entsprechend dem Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004" (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) sind entsprechend zu beachten.

9. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche Bestand (ca. ha)	Fläche Planung (ca. ha)	Bilanz (ca. ha)
gewerbliche Lagerfläche, Ruderalfläche	0,56	0	-0,56
allgemeines Wohngebiet	0	0,50	+0,50
Straßenverkehrsfläche	0	0,06	+0,06
gesamt	0,56	0,56	

10. Durchführung der Planung

Die Fläche des Plangebietes befindet sich in privatem Eigentum. Die Realisierung des Planvorhabens erfolgt durch einen privaten Vorhabenträger. Dies betrifft insbesondere die Herstellung der für das Planvorhaben erforderlichen Erschließungsanlagen.

11. Auswirkungen der Planung**11.1 Allgemeine Auswirkungen auf öffentliche und private Belange**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes geschaffen. Es wird die Bildung von maximal 10 Baugrundstücken ermöglicht und somit insbesondere einem Wohnbedarf der Bevölkerung im Zusammenhang mit der Bildung von Wohneigentum angemessen Rechnung getragen.

Im Ortskern von Schönfließ wird mit Umsetzung des Planvorhabens die innerörtliche Siedlungsstruktur verdichtet und so der Ortskern städtebaulich gestärkt.

Hierbei erfolgt eine Zonierung innerhalb der gemischten Nutzungen des Ortskernes, wobei die durch Wohnen geprägten Nutzungen in lärmabgewandter Lage am Feldweg angeordnet und über den Feldweg erschlossen werden und der stärker durch den Verkehrslärm der Dorfstraße (L30) belastete Bereich den gewerblichen Nutzungen, teilweise ebenfalls durchmischt mit Wohnen, vorbehalten bleibt.

Durch die geplante Beschränkung auf die Zulässigkeit von Einzelhäusern in Verbindung mit der geplanten Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße und Begrenzung der zulässigen Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude im Plangebiet wird im Plangebiet eine maßvolle Siedlungsentwicklung gewährleistet. Hierdurch wird einer erheblichen verkehrlichen Mehrbelastung des Feldweges (verkehrsberuhigter Bereich) durch die vorliegende Planung entgegengewirkt.

Für die geplante Wohngebietsfläche besteht ein Erschließungsbedarf, der durch die geplante Straßenverkehrsfläche gedeckt werden soll. Die Herstellung der für das Planvorhaben erforderlichen Erschließungsanlagen soll durch den privaten Vorhabenträger erfolgen.

Mit den zusätzlichen Einwohnern steigen die Steuereinnahmen und Zuweisungen der Gemeinde. Zugleich führt die Errichtung neuer Wohnnutzungen zu einem zusätzlichen Bedarf an sozialen Folgeeinrichtungen. Wegen der geringen Größe des Plangebietes ist dieser zusätzliche Bedarf jedoch entsprechend begrenzt.

Mit der Begrenzung der zulässigen Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude auf eine Wohnung mit ausnahmsweiser Zulässigkeit einer zusätzlichen untergeordneten zweiten Wohnung (z. B. Einliegerwohnung) wird einer Überlastung der Sozialsysteme in der Gemeinde Mühlenbecker Land durch übermäßigen Bedarf aus dem vorliegenden Plangebiet entgegengewirkt.

Für die vorliegende Planung werden keine Flächen für die Landwirtschaft oder Wald in Anspruch genommen. Das Plangebiet wird bisher für als gewerbliche Lagerfläche genutzt.

Jagdliche Belange sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen, da das Plangebiet innerhalb des Siedlungsgebietes liegt.

Zu den Auswirkungen auf Natur und Landschaft siehe nachfolgend unter U. Berücksichtigung der Umweltbelange.

11.2 Auswirkungen auf den Bedarf an sozialer Infrastruktur durch zusätzliche Einwohner im Planbereich

11.2.1 Vorbemerkungen

Gemäß dem Planungskonzept des hier vorliegenden Bebauungsplanes sind im allgemeinen Wohngebiet geplant:

10 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser (Grundstücksgröße mind. 500 m²)
10 Wohnungen insgesamt

(Da die ausnahmsweise zulässigen zweiten Wohnungen zu Lasten der jeweiligen Gesamtgeschossfläche gehen, teilt sich die nachfolgend angenommene Einwohnerzahl ggf. auf, erhöht sich jedoch nicht.)

Mit den zusätzlichen Einwohnern steigen die Steuereinnahmen und Zuweisungen der Gemeinde. Zugleich führt die Errichtung neuer Wohnnutzungen zu einem zusätzlichen Bedarf an sozialen Folgeeinrichtungen.

Mit der Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 500 m² in Verbindung mit der Begrenzung der zulässigen Anzahl der Wohnungen auf den geplanten Grundstücken für Einfamilienhäuser je Wohngebäude auf eine Wohnung mit ausnahmsweiser Zulässigkeit einer zusätzlichen untergeordneten zweiten Wohnung (z. B. Einliegerwohnung) wird einer Überlastung der Sozialsysteme in der Gemeinde Mühlenbecker Land durch übermäßigen Bedarf aus dem vorliegenden Plangebiet entgegengewirkt.

11.2.2 Abschätzung der Einwohnerzahl des Plangebietes BP GML 60

Für eine überschlägliche Abschätzung der Einwohnerzahl wird von durchschnittlich 3 Einwohnern je Einfamilienhaus ausgegangen. Unter dieser Voraussetzung ergibt sich:

	Ansatz	BP GML 60
Anzahl Wohnungen		
Einfamilienhäuser (EH)	gemäß Planungskonzept	10
Wohnungen gesamt		10
Anzahl Einwohner		
Anzahl der Einwohner (EW) in EH	3 EW je EFH	30
Anzahl der Einwohner gesamt		30

11.2.3 Abschätzung des Bedarfes an Kinderbetreuungs- und Grundschulplätzen für das Plangebiet BP GML 60

Bei 30 Einwohnern und 1% der Einwohner pro Jahrgang der Altersstufen ergeben sich

0,3 Einwohner pro Jahrgang.

Hieraus ergeben sich Platzbedarfe für soziale Infrastruktureinrichtung wie folgt:

Einrichtung	Altersjahrgang	Betreuungsquote*	Platzbedarf bei 0,3 Einwohnern pro Jahrgang (gerundet auf eine Stelle nach dem Komma)
Krippenplätze (KiTa und Tagespflege)	0 bis unter 3 Jahre	54 %	0,5
Elementarbereich	(nur Kinder 3 bis unter 6 Jahre)	97 %	0,9
Hort (Grundschule)	6 bis unter 12 Jahre	47 %	0,8
Grundschule	6 bis unter 12 Jahre	99 %	1,8

* Da für die Gemeinde Mühlenbecker Land keine veröffentlichten Betreuungsquoten vorlagen, wurden behelfsweise die Betreuungsquote gemäß Kitabedarfsplanung für die Gemeinde Oberkrämer (FUB iGES, 31.08.2022) verwendet, da die Gemeinden Oberkrämer und Mühlenbecker Land eine vergleichbare Lage und Siedlungsstruktur aufweisen.

Der Bedarf, der sich durch die Verdichtung innerhalb des Siedlungsgebietes ergibt, wird in der fortlaufenden Bedarfsbeobachtung und -planung der Gemeinde berücksichtigt. Wegen der geringen Größe des Plangebietes und des sich hieraus ergebenden absehbaren geringen Bedarfes an Kita-, Grundschul- und Hortplätzen wird davon ausgegangen, dass dieser Bedarf durch die bestehenden und in Planung befindlichen betreffenden Einrichtungen der Gemeinde abgedeckt werden kann.

Die Schulplanung für die weiterführenden Schulen obliegt dem Landkreis Oberhavel.

U. Berücksichtigung der Umweltbelange

U.1 Rechtliche Grundlage

Gemäß §1(6) BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen:

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,

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

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

Zum Baumschutz siehe unter U.4.3.

Die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes erfolgt im vorliegenden Bebauungsplan in einem Fachbeitrag Artenschutz, der Bestandteil dieser Begründung ist.

U.2 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

U.2.1 Schutzgebiete nach europäischem Recht (Natura-2000-Gebiete)

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Vogelschutzgebiet** oder einem Schutzgebiet nach der **Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie**. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet in Bezug auf das vorliegende Plangebiet ist folgendes Gebiet mit folgender Entfernung zum Plangebiet:

- **Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH) „Tegeler Fließtal“** östlich des Plangebietes ca. 2,7 km entfernt

Auf Grund der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsgebietes sowie der erheblichen Entfernung des Plangebietes zu den nächstgelegenen Natura 2000-Gebieten kann davon ausgegangen werden, dass die vorliegende Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf diese Gebiete haben wird oder vorbereitet.

U.2.2 Schutzgebiete nach nationalem Recht

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

Die Ortslage von Schönfließ ist vom **Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“** umgeben. Das Plangebiet liegt innerhalb des Ortskerns und ist durch Siedlungsflächen und Straßen vom Landschaftsschutzgebiet getrennt. Die vorliegende Planung verursacht keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“.

Die bebaute Ortslage von Schönfließ sowie der umgebende Landschaftsraum liegen innerhalb des **Naturparks "Barnim"**. Da mit der vorliegenden Planung eine Verdichtung und Stärkung des Ortskernes von Schönfließ erfolgt, stehen die Entwicklungs- und Schutzziele im Naturpark Barnim dem nicht entgegen.

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet (NSG) ist das **NSG „Kindelsee-Springluch“**, das mehr als 1km südlich des Plangebietes liegt. Auf Grund der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsgebietes sowie der erheblichen Entfernung des Plangebietes zu den nächstgelegenen NSG kann davon ausgegangen werden, dass die vorliegende Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf diese Gebiete haben wird oder vorbereitet.

U.3 Schutzgüter Boden, Wasser

U.3.1 Geologie

Auf Grund der **bisherigen Nutzung** des Plangebietes sind im Plangebiet die **natürlichen Bodenverhältnisse gestört und anthropogen überformt** und es sind teilweise **bauliche Anlagen, Versiegelungen und Bodenverdichtungen** vorhanden.

Gemäß **Fachinformationssystem Boden**, (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, Gemäß **Fachinformationssystem Boden**, (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, www.geo-brandenburg.de) sind im Plangebiet folgende Bodenverhältnisse zu erwarten:

- Geologische Karte 1:25.000

- westlicher Teil des Plangebietes am Feldweg:

Grundmoränenbildungen (Geschiebemergel, -lehm): Schluff, stark sandig, schwach kiesig bis kiesig, mit Steinen

- östlicher Teil des Plangebietes:

Ablagerungen durch Schmelzwasser (Schmelzwassersande unsicherer genetischer Zuordnung, Eiszerfalls- und / oder Vorschüttphase) Sand, überwiegend feinkörnig, schwach mittelkörnig, z. T. schwach schluffig

Im **Untersuchungsbericht, Orientierende umweltgeotechnische Bodenuntersuchung, Schönfließ, Objekt: 16567, Mühlenbecker Land / Schönfließ, Feldweg, Flur 1, Flurstück 64** (IngGeo Baugrund Ingenieurbüro, Dipl.-Ing. (FH) Danny Behm, beratender Ingenieur, Berlin, 03.06.2022) wird zu den Bodenverhältnissen ausgeführt:

2 Geologische Situation

Der Standort befindet sich regionalgeologisch am Westrand des stark gegliederten Westbarnims, der als Landschaftszug zwischen Oranienburg und Bernau am Ende der letzten Eiszeit (Weichseleiszeit) in einer Stillstandslage des schmelzenden Inlandeises als Grundmoräne geprägt wurde. Dieser gestaltet sich aus welligen bis flachhügeligen Sand-, lokal auch Lehmflächen sowie Kieshügeln und Dünen mit nach Westen und Süden ziehenden Rinnentälern und Seen [U3/U4].

Für das Untersuchungsgebiet sind Wechsellagerungen nichtbindiger und bindiger Sande verschiedener Körnung als auch Geschiebelehm / -mergel charakteristisch. Aufgrund der früheren Nutzung des Geländes sind Bodenumlagerungen / Auffüllungen in der oberen Boden- bzw. Baugrundzone zu erwarten.

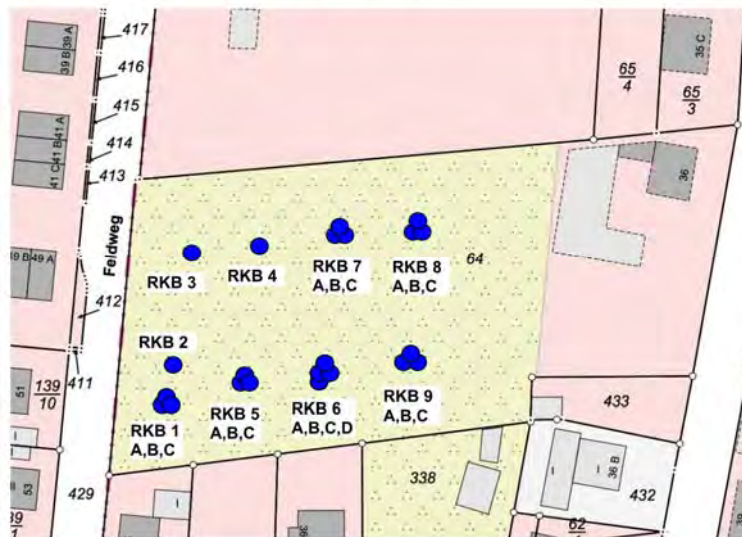
Konkrete Angaben über den lithologischen Aufbau des Untersuchungsstandortes für den erkundeten Tiefenbereich liefern die Ergebnisse der durchgeführten Aufschlüsse [U2].

3 Durchführung der Bodenuntersuchungen / Sondierungen, Probenahme, Schichten

Es wurden Proben aus dem oberen Boden- bzw. Auffüllungshorizont entnommen und anhand der Boden-Ansprache wurde der Auffüllungshorizont zur ersten Orientierung stichpunktartig erfasst.

Die Boden-Probenahme erfolgte horizont- und teilbereichbezogen. Die gewonnenen Proben wurden zu sog. Bodenmischproben (MP 1 – MP 4) vereint, an das akkreditierte Prüflaboratorium WESSLING GmbH übergeben und gelangten zur labortechnischen Untersuchung.

Organoleptische Auffälligkeiten / Gerüche oder Anhaltspunkte über starke Verunreinigungen des Untergrundes, wie beispielsweise öliges oder mit Schmiermitteln behaftetes Bodenmaterial etc. konnten bei der Durchführung der Feldarbeiten nicht festgestellt werden.

Bild 5: Lageskizze Ansatzpunkte RKB 1 bis RKB 9

Es zeigte sich folgender idealisierter Schichtenaufbau:

Auffüllung:

Zuoberst wurde i.W. umgelagertes / aufgefülltes sandig-kiesiges Verfüllmaterial [A] mit tlw. schwach humosen Nebenanteilen, örtlichen Steinen und vereinzelt Ziegelresten erkundet.

Die Oberfläche des Geländes wurde vermutlich im Zuge früherer Maßnahmen mit dem angetroffenen grobkörnigen Bodenmaterial (i.W. RC-Material) befestigt. Dieser obere Bodenhorizont wurde punktuell in einer Mächtigkeit von ca. 0,3m ... 0,4m erkundet und ist nach den Feldprüfungen überwiegend stark befestigt (d.h. hochverdichtet, dicht gelagert), sodass mittels Bohrsondierungen örtlich kein Sondierfortschritt möglich war, entsprechend abgebrochen wurde und mittels Handschachtung die Probenahme erfolgte. Anschließend wurden noch restliche schwach humose Sande (A / A [OH]) bis ca. 0,5m / 0,6m angetroffen.

Aufgrund der relativ „kompakten“ Befestigung der Oberfläche wurde an mehreren Ansatzpunkten (RKB ... A,B,C...) wiederholt versetzt geschachtet / sondiert, um die Beprobung zu ermöglichen!

Gewachsene Sande / Geschiebelehm und -mergel:

Darunter folgen gewachsene Sande, die bodenmechanisch aus Fein- bis Mittelsand mit mehr bis minder schluffigen und tlw. schwach grobsandigen Nebenanteilen [SE/SU] gebildet werden. Die Sande werden von Geschiebelehm / -mergel [SU*/ST*/TL] unterlagert.

Die detaillierten Ergebnisse der Feldarbeiten sind in den Anlagen 1 und 2 dargestellt.

(siehe hierzu auch nachfolgend)

Im **Geotechnischen Bericht Baugrundgutachten** (IngGeo Baugrund Ingenieurbüro, Dipl.-Ing. (FH) Danny Behm, beratender Ingenieur, Berlin, 25.07.2024) wird ergänzend hierzu ausgeführt:

1 Veranlassung / Vorgang

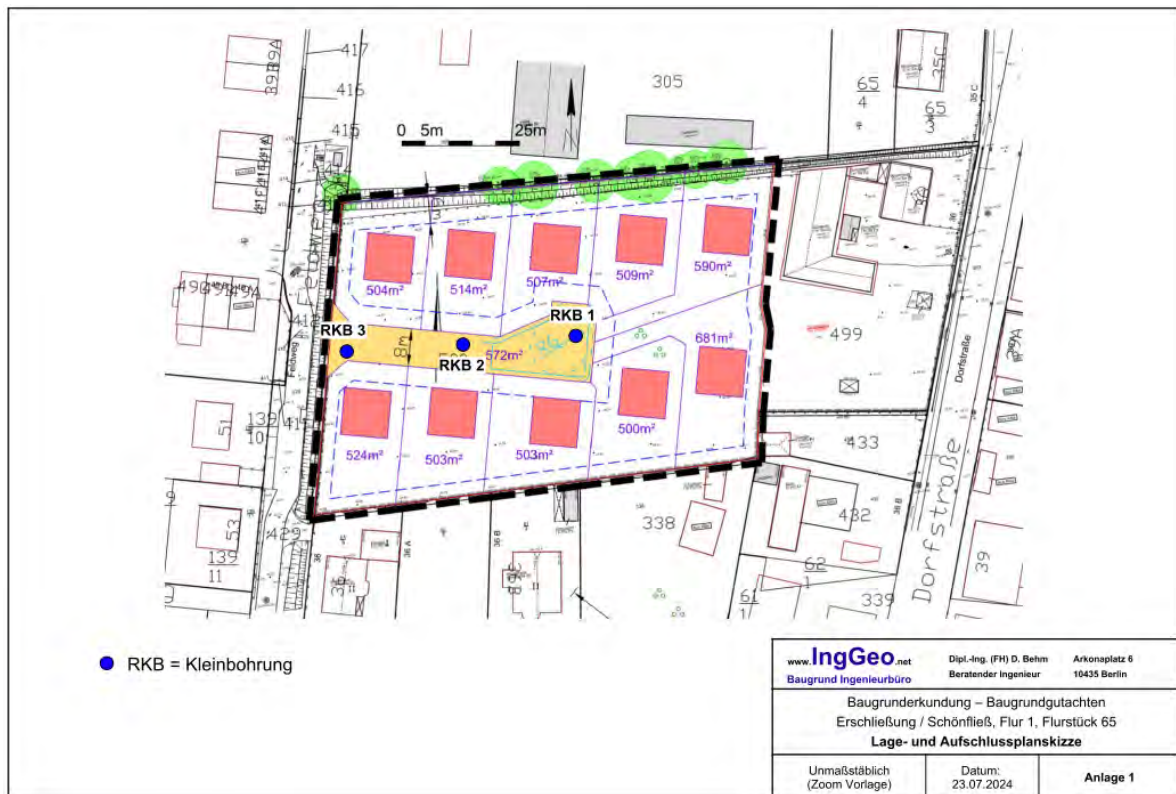
In Schönfließ sollen neue Baugrundstücke auf dem Grundstück / Bauabschnitt „Feldweg, Flur 1, Flurstück 64“ (derzeitige Bezeichnung / Angabe Auftraggeber) entwickelt, geteilt und mit Wohnhäusern bebaut werden. Unser Büro wurde in Bezug auf die geplanten Erschließungsmaßnahmen mit der Durchführung von geotechnischen Untersuchungen beauftragt [U1].

Das betrachtete Gelände ist mit Gräsern, Sträuchern und vereinzelt Bäumen bewachsen und soll früher als Abstellfläche genutzt worden sein. Das Gelände liegt bei etwa 45,5m ... 45,9m NHN.

Das Bauvorhaben wird unter Berücksichtigung der geplanten Bauaufgabe und der angetroffenen Baugrundverhältnisse (ff.) gemäß DIN EN 1997 in die Geotechnische Kategorie 2 eingestuft. Grundlage für die Erstellung des Schichtenmodells bilden, neben der Auswertung von Archivunterlagen [U3 – U7], die Aufschluss- und Erkundungsarbeiten, die unter Berücksichtigung der Aufgabenstellung, des Geländes und der regionalgeologischen Situation ausgeführt wurden.

Zur Baugrunderkundung wurden Kleinbohrungen (RKB / Ø 36mm ... Ø 60mm) abgeteuft. Bodenmechanische Laborprüfungen wurden an ausgewählten Bodenproben durchgeführt. Die Aufschlüsse wurden an zugänglichen Ansatzpunkten im Bereich der vorgesehenen Zufahrtsstraße angeordnet.

Die Geländehöhen der Aufschlussansatzpunkte wurden entsprechend der Lageplanskizze [U1] eingeordnet. Die Lage der Aufschlüsse ist der Anlage 1 zu entnehmen.



Weitere – als die genannten – Unterlagen und Informationen lagen zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichtes dem Unterzeichner nicht vor.

3 Baugrunderkundung

3.1 Schichtenfolge

Durch die Erkundungsarbeiten wurden die zu erwartenden Baugrundverhältnisse bestätigt. Die ausgeführten Kleinbohrungen zeigen folgenden idealisierten Baugrundaufbau:

Auffüllungen:

Zuoberst wurde i.W. umgelagertes / aufgefülltes sandig-kiesiges Verfüllmaterial [A] mit tlw. schwach humosen Nebenanteilen und örtlichen Steinen erkundet. Die Oberfläche des Geländes wurde vermutlich im Zuge früherer Maßnahmen mit dem angetroffenen grobkörnigen Bodenmaterial (RC-Material) aufgefüllt. Dieser obere Bodenhorizont wurde punktuell in einer Mächtigkeit von ca. 0,35m ...0,45m erkundet und ist nach den Feldprüfungen überwiegend stark befestigt, sodass mittels Rammkernsondierungen / Kleinbohrungen – analog zu den früheren Untersuchungen [U7] – zunächst kein Sondierfortschritt möglich war und mittels Handschachtung jeweils vorgeschachtet werden musste.

Anschließend wurden weitere Verfüllungen / Auffüllungen punktuell noch bis ca. 1m / 1,5m unter GOK angetroffen, die bodenmechanisch aus umgelagerten Sanden mit örtlichen schwach humosen Nebenanteilen, umgelagerten Lehm sowie vereinzelt Ziegelresten bestehen.

Weitere verbliebene Fremdbeimengungen / Fremdelemente sind bei umgelagerten Böden bzw. Auffüllungen prinzipiell nicht auszuschließen. Aufgrund der Genese ist bei umgelagerten Bodenzonen / Auffüllungen prinzipiell mit Wechsellagerungen zu rechnen und von Lockerzonen bzw. lockerer Lagerung auszugehen!

Geschiebelehm und -mergel / Sande:

Darunter wurden überwiegend gewachsener Geschiebelehm / -mergel [SU*/ST*/TL] und tlw. bindige Sande bis zur jeweiligen Endteufe erkundet. Die Sande werden bodenmechanisch aus Fein- bis Mittelsand mit schluffigen und schwach grobsandigen Nebenanteilen [SU] gebildet.

Bedingt durch Wassereinfluss / Wasserführung (vgl. Abs. 4.) wurde der Geschiebelehm / -mergel durchweicht; die Konsistenz ist zuoberst überwiegend von weich bis steif, partiell tiefer auch weich bis breiig, zu bewerten! Tlw. wurden tiefreichende Durchweichungen bis ca. >4m unter GOK festgestellt!

Die anstehenden gewachsenen mineralischen Böden ließen sich zuoberst leicht und mit zunehmender Tiefe mittel bohren.

3.2 Baugrundeigenschaften

Das während der Bohrarbeiten entnommene Bohrgut wurde visuell und manuell untersucht. Unter Berücksichtigung der Feldversuche erfolgte an ausgewählten Bodenproben die laborative Bestimmung der Korngrößenverteilung. Aufgrund dieser Untersuchungen sowie der Beobachtung bei der Durchführung

der Bohrarbeiten erfolgt die nachstehende Einschätzung über die Eigenschaften des erkundeten Baugrundes (zunächst als orientierende Angaben im Rahmen der Voruntersuchung), wobei regionale Erfahrungen genutzt werden. Relevante Schichten in Bezug auf Homogenbereiche bzw. dementsprechende Bodenzonen werden zusammengefasst.

Schicht:	Auffüllungen – Homogenbereich A
Zusammensetzung:	RC-Material zuoberst, umgelagerte Sande aller Kornfraktionen sowie Lehm, örtl. schwach humosen Nebenanteile, vereinzelte Ziegelreste
Kurzzeichen nach DIN 4023:	A [mS, gs', g', x', h'] / A [fS, ms', h' / mS, fs, gs / Lg; U, s, t', g'] + o.g. Ziegelreste
Bodengruppen nach DIN 18196:	A
Durchlässigkeit:	mäßig (erfahrungsgemäß)

Schicht:	Geschiebelehm / -mergel – Homogenbereich B
Zusammensetzung:	Sand – Schluff – Ton – Gemisch, örtliche Kiese, lokal eingelagerte Steine möglich
Kurzzeichen nach DIN 4023:	Lg / Mg [U, s, t, g']
Bodengruppen nach DIN 18196:	SU* / ST* / TL
Konsistenz:	überwiegend weich – steif partiell weich bis breiig
Durchlässigkeit:	gering, $k_f \approx 4,5 \cdot 10^{-7} \dots 1,8 \cdot 10^{-7} \dots 10^{-8} \text{ m/s}$ (Labor- und Erfahrungswerte)
Zusammendrückbarkeit:	bei steifer bis weicher Konsistenz → mäßig bis groß bei weicher bis breiiger Konsistenz → groß

Schicht:	Sande – Homogenbereich C
Zusammensetzung:	Fein- bis Mittelsand mit schluffigen und schwach grobsandigen Nebenanteilen
Kurzzeichen nach DIN 4023:	fS, mS, u, gs
Bodengruppen nach DIN 18196:	SU
Durchlässigkeit:	mäßig, $k_f \approx 1,9 \cdot 10^{-5} \text{ m/s} \dots 10^{-6} \text{ m/s}$ (Labor- und Erfahrungswerte)
Lagerungsdichte:	locker bis gerade mitteldicht ($D \geq 0,2 \dots 0,3$)
Zusammendrückbarkeit:	mäßig / bei lockerer bis gerade mitteldichter Lagerung

Die detaillierten Ergebnisse der Aufschlüsse und bodenmechanischen Laboruntersuchungen sind in den Anlagen 2 und 3 dargestellt.

U.3.2 Hydrologie und Geländehöhe

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

Gemäß Karte (HYK 50-1) Oberflächennaher Grundwasserleiterkomplex

westlicher Teil des Plangebietes am Feldweg:
oberflächlich anstehender Grundwassergeringleiter mit hohem Sandgehalt (vorwiegend Geschiebemergel und -lehm des Brandenburger Stadiums der Weichselkaltzeit)
Geschiebemergel

östlicher Teil des Plangebietes:
weitgehend trockene Sande auf Grundwassergeringleiter (i.a. ab >2m Mächtigkeit dargestellt)

gemäß Karte (HYK 50-2) bedeckter Grundwasserleiterkomplex

Mächtigkeit >3-10m

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

Die Aussage zur Schutzfunktion bezieht sich auf unbedeckten Grundwasserleiterkomplex 2:
- Rückhaltevermögen hoch, Verweildauer des Sickerwassers > 10 bis 25 Jahre

Die **Hydroisohypse** liegt nördlich des Plangebietes im GLWK 2 bei 42,0 m über NHN und südlich des Plangebietes im GLWK 2 bei 41,0 m über NHN.

Die **Geländehöhe** im Bereich des Plangebietes liegt gemäß amtlichem Lageplan bei

Geländehöhen im Plangebiet

- 45,5 bis 45,8 m über NHN im DHHN 2016

Grabensole am Feldweg westlich des Plangebietes

- 44,4 bis 45,0 m über NHN im DHHN 2016

Straßenhöhe Feldweg westlich des Plangebietes

- 46,1 bis 46,2 m über NHN im DHHN 2016

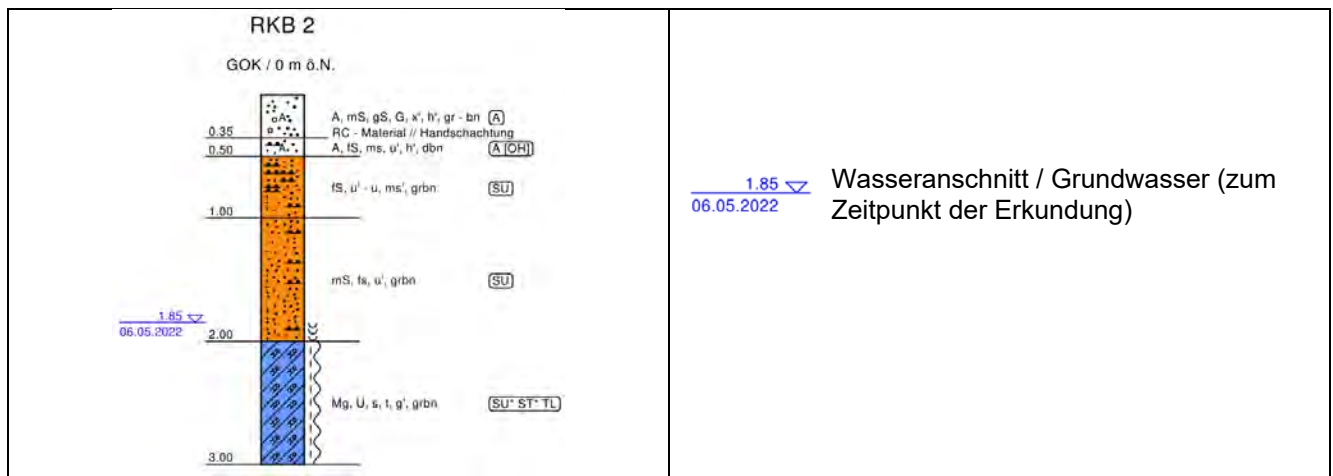
Grabensole am Nordrand des Plangebietes

- 44,9 bis 45,2 m über NHN im DHHN 2016

Straßenhöhe Dorfstraße östlich des Plangebietes

- 45,5 bis 45,8 m über NHN im DHHN 2016

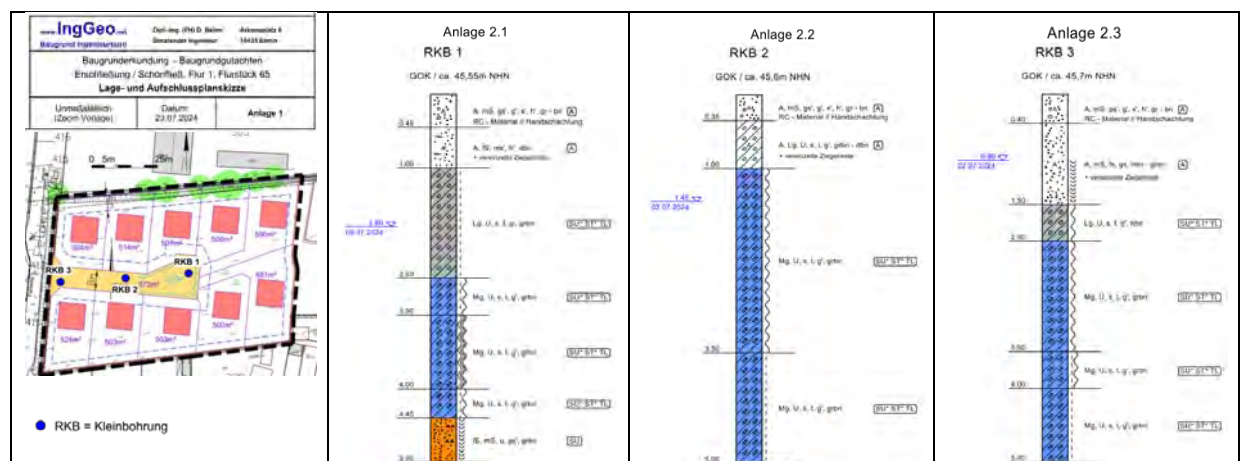
Im **Untersuchungsbericht, Orientierende umweltgeotechnische Bodenuntersuchung, Schönfließ, Objekt: 16567, Mühlenbecker Land / Schönfließ, Feldweg, Flur 1, Flurstück 64** (IngGeo Baugrund Ingenieurbüro, Dipl.-Ing. (FH) Danny Behm, beratender Ingenieur, Berlin, 03.06.2022) wurde anstehendes Grundwasser wie folgt festgestellt:



Im ergänzenden **Geotechnischen Bericht Baugrundgutachten** (IngGeo Baugrund Ingenieurbüro, Dipl.-Ing. (FH) Danny Behm, beratender Ingenieur, Berlin, 25.07.2024) wird hierzu ausgeführt:

4 Grundwassersituation / Hydrogeologische Verhältnisse

Bei den Aufschlussarbeiten wurde ein sog. oberes Grund- und Schichtenwasser angetroffen (vgl. Anlage 2), das zum Erkundungszeitpunkt in unterschiedlicher Tiefenlage überwiegend innerhalb des bindigen Bodens (Gesschiebelehm und -mergel) und tlw. in der Auffüllung gelotet wurde.



Dieses obere Grund- und Schichtenwasser nebst schwankender Tiefenlage / Aufstauhöhe ist auch von der Niederschlagsintensität, den Versickerungsmöglichkeiten und den Abflussverhältnissen abhängig! Prinzipiell ist mit Wasserspiegelschwankungen zu rechnen.

Aktuell befindet sich das Grundwasser auf einem hohen Niveau entsprechend des relativ niederschlagsreichen Winters / Frühjahrs 2023/2024!

Durch die Wasseransammlungen kommt es zu Durchweichungen der bindigen Böden. Es ist möglich, dass sich in regenreichen Witterungsperioden oder nach einem Starkregen, durch sich ansammelndes Niederschlagswasser, intensivere Durchfeuchtungen und temporär höhere Wasserstände (d.h. auch

oberflächennah aufstauendes Wasser oberhalb des Geschiebelehm / -mergels sind möglich - in Abhängigkeit der Geländegegebenheiten) einstellen können.

Ein zu erwartender höchster Grundwasserstand (HGW) ist für das betrachtete Baugebiet aufgrund der hydrogeologischen Situation nicht anzugeben; bedingt durch die Schichtensituation bzw. feinkörnigen / bindigen Böden ist das o.g. niederschlagsbedingte Schichtenwasser für den Extremfall maßgebend! **Im ungünstigen Fall sind nach längeren Niederschlagsperioden oder einem Starkregen sowie in Abhängigkeit der Geländegegebenheiten ein temporärer Aufstau und Durchfeuchtungen bis zur Geländeoberfläche möglich!**

Schriftliche und statistisch gesicherte Angaben über den Hauptgrundwasserleiter des Gebietes, zu Extremwasserständen, Pegelmessungen und Ganglinien sind bei Bedarf bei der zuständigen Landesbehörde anzufordern.

...

5.3 Versickerung

Die Auffüllungen und gewachsenen Sande sind als mäßig durchlässiger Boden anzusehen. Der Geschiebelehm / -mergel ist als gering durchlässig einzuschätzen. Die gewachsenen Böden liegen nach der aktuellen angetroffenen Situation (Sommer 2024) überwiegend unter Wassereinfluss. Die Versickerungsbedingungen sind aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse und der anstehenden bindigen Böden als eingeschränkt anzusehen!

Anhand der Korngrößenverteilung von entnommenen Bodenproben lässt sich der Durchlässigkeitsbeiwert k_f [m/s] nach BEYER eingrenzen. Danach lassen sich die anstehenden Böden in den angegebenen Grenzen der Durchlässigkeit entsprechend Abs. 3.2 sowie der Anlage 3 einschätzen.

Anfallendes Niederschlagswasser darf nicht unmittelbar im Bereich von Bauwerken eingeleitet werden. Prinzipiell sollte gewährleistet werden, dass die Versickerung in einem möglichst großem Abstand von Bauwerken in geeigneten Randbereichen erfolgt.

Bzgl. der Möglichkeiten zur Versickerung, der Auswahl und der Dimensionierung von Versickerungsanlagen sowie einzuhaltender Sicherheitsanforderungen (u.a. Abstände von Gebäuden und Grenzen) ist die DWA Richtlinie DWA-A 138 zu beachten.

5.4 Wasserhaltung

Aufgrund der im Juli 2024 erkundeten Verhältnisse sind für Aushubarbeiten Grundwasser- und Schichtenwasserbeeinflussungen zu erwarten! In diesem Zusammenhang sind für die Erd- und Gründungsarbeiten und Ausgrenzung von nicht tragfähigen Bodenzonen – wie bereits erwähnt – ggf. Wasserhaltungen und/oder Nassbaggerarbeiten einzuplanen.

Prinzipiell sind evtl. Wasserhaltungsmaßnahmen in Abhängigkeit der hydrologischen / bauzeitlichen Grundwasserverhältnisse zu planen. Um auf Wasserhaltungen verzichten zu können, sollten die Erd- und Gründungsarbeiten möglichst in einer längeren Trockenperiode durchgeführt werden!!

Der Grundwasserstand in Bezug auf den Abgleich der aktuellen Verhältnisse sollte ggf. vor der Realisierung des Bauvorhabens weiterführend kontrolliert werden (z.B. gesonderte Sondierungen und Errichtung GW – Messpegel).

U.3.3 Gräben im Bereich des Plangebietes

(Fotodarstellung siehe unter 5.3 und 6.1)

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit teilweise bindigen Böden und Schichtenwasser.

Da bei Starkregen im Planbereich das Niederschlagswasser nur langsam abläuft bzw. versickert, sind am Feldweg und nördlich des Plangebietes Gräben vorhanden, die überschüssiges Niederschlagswasser oder Schichtenwasser aufnehmen.

Im Zusammenhang mit dem Bau des Wohngebietes westlich des Feldweges wurden die Abflüsse des Drainagesystems der westlich gelegenen Ackerflächen, die in östlicher Richtung entwässern, zerstört. Im Ergebnis läuft nun Schichtenwasser aus westlicher Richtung zum Wohngebiet westlich des Feldgrabens. Das überschüssige Wasser nimmt der Graben am Feldweg (Graben Nr. 052002) auf, der ein Gewässer zweiter Ordnung ist und durch den Wasser- und Bodenverband unterhalten wird.

Der Graben am Feldweg entwässert nach Südost, die Dorfstraße querend, in den Beegraben. Von dort aus erfolgt die Entwässerung in das Kindelfließ und weiter in das Tegeler Fließ (siehe nachfolgende Übersichtskarte, zur Berücksichtigung durch die Festsetzung von Höhen siehe unter 8.8)

Der Planbereich hat insgesamt ein leichtes Gefälle von West nach Ost in Richtung Dorfstraße und entwässert zum weiter östlich gelegenen Beegraben.

Übersichtskarte Gewässer im Bereich des Plangebietes



U.3.4 Bodenverunreinigungen, Altlasten

Im Flächennutzungsplan ist im Plangebiet keine Altlastenverdachtsfläche vermerkt. Aufgrund der bisherigen Nutzung des Plangebietes für eine gewerbliche Lagernutzung ist der Boden im Plangebiet stark anthropogen überformt.

Im **Untersuchungsbericht, Orientierende umweltgeotechnische Bodenuntersuchung, Schönfließ, Objekt: 16567, Mühlenbecker Land / Schönfließ, Feldweg, Flur 1, Flurstück 64** (IngGeo Baugrund Ingenieurbüro, Dipl.-Ing. (FH) Danny Behm, beratender Ingenieur, Berlin, 03.06.2022) wird zur Schadstoffbelastung des Bodens festgestellt:

1 Veranlassung / Vorgang

Unser Büro wurde mit der Durchführung einer Bodenuntersuchung auf dem Gelände des Grundstücks „Feldweg, Flur 1, Flurstück 64“ in Schönfließ beauftragt [U1].

Die Untersuchung soll als orientierende umweltgeotechnische Voruntersuchung den punktuellen Zustand des oberen Bodenhorizontes auf mögliche Bodenverunreinigungen und/oder ggf. vorhandene Schadstoffbelastungen dokumentieren.

Der Leistungs- / Untersuchungsumfang wurde mit dem Auftraggeber abgestimmt [U1]. Zur Feststellung von evtl. Schadstoffbelastungen des obereren Bodenhorizontes, die z.B. durch anthropogene Einflüsse der Vergangenheit resultieren könnten, wurden Proben entnommen und laboranalytisch untersucht.

Zur Bodenuntersuchung wurde die Vorgehensweise zur orientierenden Beprobung unter Berücksichtigung späterer Aushubmaßnahmen und unter Einbeziehung von Analysenwerten in Bezug auf die Entsorgung von Bodenmaterial gewählt.

Grundlage bilden die Geländebegehungen, Feldarbeiten und Probenahmen [U2]. Die Lage der Prüfpunkte und die detaillierten Ergebnisse incl. Bodenanspache und Analysenwerte sind in den Anlagen dokumentiert.

Weitere – als die genannten – Unterlagen und Informationen lagen zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichtes dem Unterzeichner nicht vor.

(Zur Durchführung der Bodenuntersuchungen / Sondierungen, Probenahme, Schichten siehe unter U.3.1.)

4 Bewertung der Bodenuntersuchungen / Analysenergebnisse

Die Untersuchungsergebnisse wurden den Bewertungskriterien der LAGA (Mindestuntersuchungsprogramm – LAGA Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall, Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen) unterzogen, um eine Orientierung und Grundlage in Bezug auf evtl. Schadstoffkonzentrationen zu erhalten.

Da das Probenmaterial einen überwiegenden Anteil an Boden enthielt, erfolgte die Voruntersuchung der Proben entsprechend nach der TR LAGA 20 Boden. Dieses Untersuchungsprogramm enthält eine Reihe charakteristischer Parameter (u.a. Schwermetalle, PAK 16, Benzo(a)pyren etc.) die geprüft und zur Erfassung der örtlichen Situation in Bezug auf evtl. Verunreinigungen herangezogen wurden.

Nach der analytischen Untersuchung wurden die detaillierten Analysenergebnisse in den Prüfberichten aufgelistet (Anlage 3).

Zusammenfassend stellt sich das Ergebnis der analytischen Untersuchung bezogen auf die zur Einstufung nach TR LAGA 20 Boden bestimmenden Parameter entsprechend der gewählten Teilbereichen wie folgt dar:

Tabelle 1: Übersicht bestimmende Parameter und Einstufung nach TR LAGA 20 Boden

Probe (Entnahme, Bodenhorizont / Teilbereich)	Für die Einstufung – Bestimmende Parameter ¹⁾	Einstufung / Zuordnungswert
MP 1 (Probenmaterial aus der RKB 1 A,B,C + RKB 2 + RKB 3, oberer Auffüllungs- / Bodenhorizont bis ca. 0,5m)	pH-Wert (E)	Z1.2
MP 2 (Probenmaterial aus der RKB 4 + RKB 5 A,B,C oberer Auffüllungs- / Bodenhorizont bis ca. 0,5m)	PAK ₁₆ (FS)	Z2
MP 3 (Probenmaterial aus der RKB 6 A,B,C,D + RKB 7 A,B,C oberer Auffüllungs- / Bodenhorizont bis ca. 0,6m)	pH-Wert, Sulfat (jeweils E)	Z1.2
MP 4 (Probenmaterial aus der RKB 8 A,B,C + RKB 9 A,B,C oberer Auffüllungs- / Bodenhorizont bis ca. 0,3m)	pH-Wert, Sulfat (jeweils E)	Z1.2

¹⁾ (FS) = Feststoff / (E) = Eluat

⇒ Bewertung der Untersuchungsergebnisse auf Grundlage der TR LAGA 20 Boden:

• ⇒ Zusammenfassend lässt sich zunächst ableiten, dass die Untersuchungsergebnisse im Zusammenhang mit früheren Bodenumlagerungen / Geländeangleichungen (i.W. mit RC-Material) und den bei der Erkundung vereinzelt angetroffenen Fremdbeimengungen (u.a. örtliche Ziegelreste) zu interpretieren sind, was erfahrungsgemäß auch üblichen Verhältnissen anthropogener Verfüllungen / Auffüllungen entspricht.

• Für die punktuellen Stichproben wurden die Zuordnungsklassen 1x Z 2 und 3x Z 1.2 ermittelt. Die Sulfat- und pH-Werte (im Eluat) resultieren erfahrungsgemäß aus dem in der Probe enthaltenen Fremdbeimengungen z.B. „älterer“

Ziegelreste. Die Analysenwerte der Summenparameter PAK 16 im Feststoff weisen i.d.R. darauf hin, dass diese Proben möglicherweise tlw. geringe Beimengungen von teergebundenem Material enthalten, der in Auffüllungen häufig anzutreffen ist (z.B. auch durch vereinzelte Partikel / Rückstände von Dichtungsbahnen, Teerpappe etc. hervorgerufen).

⇒ Orientierende Handlungsempfehlung:

- Im Zuge von späteren Erdbauarbeiten / Eingriffen ins Erdreich / sollten anfallende Aushubmaterialien evtl. unterschiedlicher Zuordnungsklassen getrennt erfasst werden und möglichst als Haufwerke zur Beprobung bereitgestellt werden. Eine endgültige Einstufung nach LAGA erfolgt dann auf Grundlage der Analyseergebnisse entsprechender Haufwerksuntersuchungen mit abfallcharakterisierender Bewertung in Bezug auf die Gesamtmatrix und Einstufung / Vorschlag des Abfallschlüssels nach AVV.

5 Sonstige Hinweise

Die getroffenen umweltgeotechnischen Aussagen beziehen sich ausschließlich als stichpunktartige Voruntersuchung / Erstbewertung für den untersuchten Teufenbereich der o.g. Teilbereiche des Grundstücks; die untersuchten Parameter der Proben beschreiben den Zustand des Geländes zum Zeitpunkt der Untersuchungen. Die vorgenommenen orientierenden Bodenuntersuchungen beruhen prinzipiell auf einer sog. punktuellen Beprobung. Lokale Bereiche mit weiteren und/oder höheren Schadstoffbelastungen lassen sich grundsätzlich nicht restlos ausschließen, da diese auch mit anderen Methoden oder engerem Erkundungsraster nicht zwingend erfasst werden können und da eine punktuelle Probenahme naturgemäß Lücken aufweist.

Die umweltgeotechnischen Bewertungen haben daher grundsätzlich einen orientierenden Charakter in Bezug auf die Qualität des Bodens. Im Fall von späteren Baumaßnahmen sind evtl. weiterführende Maßnahmen / Untersuchungen und/oder der Umfang einer Deklarationsanalytik (In-Situ-Probenahmen) bzw. die abschließende Einstufung von tatsächlich zu entsorgenden Aushubmaterials i.d.R. mit der zuständigen Umweltbehörde abzustimmen.

U.3.5 Trinkwasserschutz, Gewässerschutz

Das Plangebiet liegt **nicht** in einer **Trinkwasserschutzzone**.
Im Plangebiet selbst sind **keine Oberflächengewässer** vorhanden.

Zur Hydrogeologischen Situation und zu den Gräben in der Nachbarschaft siehe unter:

- U.3.2 Hydrologie und Geländehöhe
- U.3.3 Gräben im Bereich des Plangebietes

Zur Festsetzung von Höhe aus Gründen des Überflutungsschutzes, Niederschlagsentwässerung siehe Begründung unter 8.8.

Zur Festsetzung wasserdurchlässiger Befestigungsaufbauten siehe Begründung unter 8.10.

Die wasserrechtlichen Anforderungen und Bestimmungen des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) und des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) sind zu beachten und einzuhalten.

Voraussetzung für die Niederschlagsversickerung ist versickerungsfähiger Boden und ein Mindestabstand von 1,00 m zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand. Ein Überlaufen des Niederschlagswassers auf Nachbargrundstücke ist dauerhaft zu verhindern.

Sämtliche Arbeiten sind so auszuführen, dass das Grund- und das Oberflächenwasser nicht verunreinigt und gefährdet werden.

U.3.6 Bergbau

Soweit bekannt ist, bestehen für das Plangebiet keine bergbaulichen Rechte oder Baubeschränkungen.

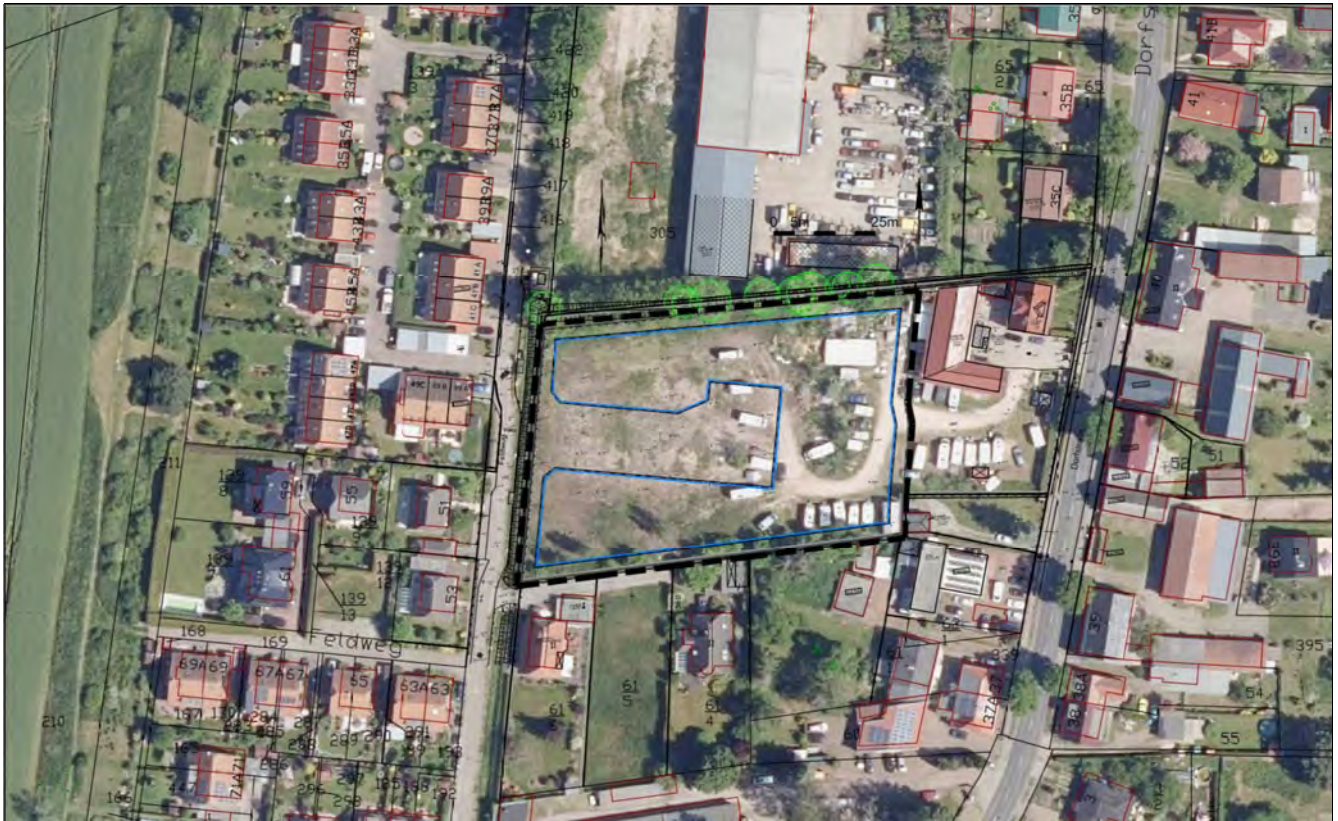
U.3.7 Kampfmittelbelastung

Der **Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst** wird hierzu beteiligt.

U.4 Schutzgüter Biotope, Flora, Fauna

U.4.1 Biotopverbund

Übersicht Biotopverbund (Luftbild und Liegenschaftskarte)



Dieser Ausdruck wurde am 12.06.2024 aus dem Brandenburg-viewer erstellt.

Das Plangebiet ist rückwärtiger Bestandteil der früheren straßenbegleitenden Bebauung des Dorfes Schönfließ, die sich östlich des Plangebietes entlang der Dorfstraße von Nord nach Süd erstreckt. Die Hinterliegerflächen wurden in der ersten Hälfte des 20. Jh. noch landwirtschaftlich (Wiese) bzw. gärtnerisch (Grabeland, Obstanbau), später gewerblich (Lagernutzungen, Abstellung landwirtschaftlicher Geräte) genutzt. Westlich des Plangebietes verlief ebenfalls von Nord nach Süd der „Feldweg“. Die relativ verdichtete Bebauung aus Doppel- und Reihenhäusern westlich des Feldweges entstand erst in den 1990er Jahren. Die Siedlungsgrenze zum umgebenden Landschaftsraum verläuft daher nun ca. 100m westlich des Plangebietes. Östlich des Plangebietes befinden sich die stark frequentierte Dorfstraße und die Bebauung entlang der Dorfstraße aus dörflicher Wohn- und Gewerbebebauung. Weitere 100m östlich der Dorflage befinden sich der Gutsпарк und der Beegraben. Das von Nord nach Süd langgestreckte historische Dorf Schönfließ (ca. 1400m lang und 400m breit) ist vollständig von offenem größtenteils intensiv landwirtschaftlich genutztem Landschaftsraum umgeben. Diese abgegrenzte Dorf-Lage umgeben von Landwirtschaftsflächen stellt angesichts einer Entfernung von nur 15km zum Stadtzentrum Berlins eine erhaltenswerte Besonderheit dar.

Wegen der Lage in Mitten des Siedlungsraumes einschließlich der verkehrsreichen Dorfstraße, hat das Plangebiet keine wesentlich biotopverbindende Funktion, die über die Bedeutung der umgebenden siedlungstypischen Biotope hinausgeht.

Geschützte Biotope oder geschützte Pflanzenarten sind im Plangebiet und in der Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden. (siehe auch nachfolgende Biotoptypenkartierung)

U.4.2 Biotoptypenkartierung, Biotopschutz

U.4.2.1 Beschreibung der naturräumlichen Situation im Plangebiet

Das Plangebiet umfasst unbebaute Flächen, die in der Vergangenheit als Wiese, Garten- und Grabeland genutzt wurde. Die Flächen des Plangebietes wurden vor ca. 10 Jahren (ca. 2015) für eine Lagernutzung egalisiert, mit einer bis zu 50cm starken RC-Schotter-Lage überdeckt und verdichtet (siehe auch Bodengutachten unter U.3). Aufgewachsene Junggehölze wurden beseitigt – nicht mehr jedoch seit ca. 2020 (in den letzten 4 Jahren).

Die Fläche wurde zwischenzeitlich als Lagerfläche für Baustoffe, Schrott, Böden und Brennholz sowie als Abstellfläche für Caravans genutzt.

Es handelt sich nach Bbg. Kartierschlüssel um eine Anthropogene Sonderfläche (OA; 12700), die als Lagerfläche (OAL; 12740) hergerichtet wurde, sich seit einigen Jahren jedoch in Sukzession befindet. Teilweise ist geringer

Gehölzaufwuchs festzustellen (unter 30% und nicht in der Offenlandschaft - damit kein Flurgehölz 07110), teilweise ruderale krautige Pioniervegetation.

U.4.2.2 Fotodarstellung der Biotope und des Gehölzbestandes im Plangebiet

(Die angegebenen Nummern und Kürzel beziehen sich auf den Brandenburgischen Biotop-Kartierschlüssel)



Nordwestteil Blick zum Feldweg nach West
Ruderalfläche auf RC-Schotter mit beginnendem
Gehölzaufwuchs *Rosa canina*, *Crataegus*
monogyna, *Betula pendula*,



Südrand, Blick nach Ost
Ruderalflur auf RC-Schotter mit Gehölzaufwuchs
Populus tremula, *Betula pendula*



Nordostteil, Blick nach Nord
Lagerfläche (OAL;12740) für Caravan und PKW



Nordostteil, Blick nach Ost
Lagerfläche Brennholz, Schutt, Metallteile



Nordostteil, Blick nach NW - Lagerfläche (OAL;12740)

Zum Baumbestand und Baumschutz siehe unter U.4.3

U.4.2.3 Biotoptypenkartierung gemäß Brandenburgischem Kartierschlüssel



U.4.2.4 Biotoptypenbewertung

Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt nach folgenden Kriterien:

Bedeutung und Empfindlichkeit	Bewertungskriterien
hoch	hohe Artenvielfalt, Biotop nicht wiederherstellbar oder nur schwer wiederherstellbar seltene und gefährdete Biotope
mittel	Flächen mit mittlerem Naturschutzwert Bedeutung für den Biotopverbund Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz im Siedlungsbereich mittlere Artenvielfalt, kein Vorkommen seltener Arten, Wiederherstellbarkeit gegeben
gering	Flächen ohne bzw. mit geringer Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz geringe Artenvielfalt, leichte Wiederherstellbarkeit, kein Vorkommen seltener Arten

Entsprechend den Kategorien des Brandenburgischen Kartierschlüssels sind im Plangebiet folgende Biotoptypen vorhanden:

Nr. nach Brandenburgischem Kartierschlüssel	Bezeichnung des Biototyps	Flächengröße des Biototyps ca. ha	Anteil an der Gesamtfläche des Plangebietes in %	Bewertung des Biototyps
12740	Lagerflächen (OAL)	0,563	100%	gering

Die Biotope im Plangebiet haben geringe Wertigkeiten.

U.4.2.5 Biotopschutz

Entsprechend der vorstehenden Biotopkartierung sind im Plangebiet keine Biotope vorhanden, die nach BNatSchG bzw. BbgNatSchAG geschützt sind. Auch FFH-Lebensraumtypen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

U.4.3 Baumschutz

Für das Plangebiet gilt die **Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zur Festlegung von Nachpflanzungen (Gehölzschutzsatzung) Beschluss vom 08.05.2017** -. Sie wird nachrichtlich in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen und liegt in der Anlage der Begründung des Bebauungsplanes bei.

U.4.4 Artenschutz

Im Plangebiet wurden im Rahmen der Erfassungen zum Biotopbestand keine geschützten Pflanzenarten festgestellt.

Entsprechend dem Ergebnis der Biotoptypenkartierung (siehe unter U.4.2) ist im Plangebiet auf Grund der hier vorhandenen Habitate mit dem Vorkommen geschützter Tierarten zu rechnen. Deshalb wird die Fauna des Plangebietes im Rahmen der hier vorliegenden Begründung des Bebauungsplanes im nachfolgenden Fachbeitrag Artenschutz betrachtet. (siehe unter **A** Fachbeitrag Artenschutz)

U.5. Eingriff und Ausgleich nach dem Naturschutzrecht

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

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

Zum Baumschutz siehe unter U.4.3.

Die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes erfolgt im vorliegenden Bebauungsplan in einem Fachbeitrag Artenschutz, der Bestandteil dieser Begründung ist.

U.6 Schutzgut Sachgüter – Denkmalschutz und Bodendenkmalschutz

Im Ortskern von Schönfließ befinden sich folgende **Baudenkmale**:

- Dorfkirche, Am Anger 5
- Verwalterhaus des Gutes Schönfließ, Dorfstraße 1

Wegen der räumlichen Entfernung des Plangebietes zu den Baudenkmalen, wegen der zwischen den Baudenkmalen und dem Plangebiet liegenden Bebauung sowie unter Berücksichtigung der vorliegend geplanten Beschränkung der Bebauung im Plangebiet auf maximal 2 Vollgeschosse ergeben sich keine Anhaltspunkte für mögliche städtebauliche Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die genannten Baudenkmale.

Im Plangebiet liegt innerhalb des **Bodendenkmals Nr. 70092 (Kirche deutsches Mittelalter, Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit, Siedlung Bronzezeit)**.

Das Bodendenkmal wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Die Anforderungen entsprechend dem Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24.Mai 2004" (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) sind entsprechend zu beachten.

U.7 Schutzgut Mensch - Immissionsschutz

U.7.1 Anforderungen

Gemäß DIN 18005 Schallschutz im Städtebau sind für allgemeine Wohngebiete folgende schalltechnische Orientierungswerte zu Grunde zu legen:

Nutzungen	Tag	Nacht
Allgemeines Wohngebiete (WA)	55	45 bzw. 40 dB

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

U.7.2 Verkehrslärm

Übersicht Klassifizierung Straßen im Bereich des Plangebietes



Zu den umgebenden **Landesstraßen**, **Bahnlinien** und der **Autobahn** hat das Plangebiet folgende Abstände:

- ca. 40 m zur Landesstraße L30 (Dorfstraße)
- ca. 0,4 km zur Bundesstraße B96a
- ca. 1,3 km zur Bahnlinie Berliner Außenring
- ca. 3,4 km zur Autobahn A10 nördlich des Plangebiets

Gemäß dem **Lärmaktionsplan für die Gemeinde Mühlenbecker Land** (HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, 8. Januar 2020) ist das Plangebiet großräumlich dem Schwerpunkt Schönfließ L30 zugeordnet. Hierfür sind folgende Maßnahmen geplant:

5.6 Ergänzende Maßnahmen

...

Fahrbahnsanierung im Zuge der L 30 in Schönfließ

In der Ortsdurchfahrt Schönfließ im Zuge der L 30 konnte mittels der Maßnahme »Tempo 30« bereits eine Lärminderung erzielt werden. Um die nach wie vor vorhandene Rest-Betroffenheit weitergehend zu senken, wird entsprechend eines Hinweises aus der Öffentlichkeit (vgl. Anlage 46) eine Sanierung der Fahrbahn vorgeschlagen.

Für das Plangebiet wurde für den vorliegenden Bebauungsplan die **Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan GML Nr. 60 »Wohngebiet östlich Feldweg« in der Gemeinde Mühlenbecker Land, OT Schönfließ** (HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, 25. März 2024) erstellt.

Im Ergebnis wurden zur Berücksichtigung des Verkehrslärmes Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 1 Nr. 24. BauGB) in den Bebauungsplan aufgenommen. (Grundrissgestaltung, schallgedämmte Lüftungen von Schlafraumfenstern, bewertetes Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß der die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume, siehe unter 8.9)

U.7.3 Gewerbelärm

Das geplante Wohngebiet befindet sich in einer Gemengelage im Ortskern von Schönfließ und gemäß Darstellung des Flächennutzungsplanes in einer gemischten Baufläche. Es ist von Wohnnutzungen und verschiedenen gewerblichen Nutzungen umgeben. Das Plangebiet selbst umfasst eine bisher als Lager- und Abstellplatz gewerblich genutzte Fläche.

Nördlich, östlich und südlich des Plangebietes befinden sich in gemischter Nutzung mit Wohnnutzungen folgende nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen mit Erschließung über die Dorfstraße:

- östlich des Plangebietes: Party-Verleih
- nördlich des Plangebietes: Landhandel & Dienstleistungen, Futterhandlung, weiter nördlich Reifendienst 33 (Reifengeschäft)
- südöstlich des Plangebietes: WW-Tuning Autowerkstatt
- südlich des Plangebietes: Schönfließer Automarkt (Gebrauchtwarenhändler)

Im Rahmen **Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan GML Nr. 60 »Wohngebiet östlich Feldweg« in der Gemeinde Mühlenbecker Land, OT Schönfließ** (HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, 25. März 2024) wurde geprüft, inwieweit sich durch das geplante allgemeine Wohngebiet Immissionsschutzkonflikte zu den umgebenden gewerblichen Nutzungen ergeben können.

Im Ergebnis wurde in der Schalltechnische Untersuchung festgestellt:

Anlagenlärmwirkungen gemäß TA Lärm

- Es ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 53 dB(A) tags an den Baugrenzen im Plangebiet.
- Der Immissionsrichtwert der TA Lärm im WA von 55 dB(A) im Tageszeitbereich wird vollständig eingehalten, sodass kein Erfordernis für Regelungen zum Schutz vor Anlagenlärm im Bebauungsplan besteht.

U.8 Schutzgut Klima

U.8.1 Berücksichtigung des Klimaschutzes und der Folgen des Klimawandels in der vorliegenden Planung

Die Anforderungen des Klimaschutzes sowie die Berücksichtigung der Folgen des Klimawandels werden in der vorliegenden Planung wie folgt berücksichtigt:

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsgebietes des Ortskernes Schönfließ. Demnach dient die vorliegende Planung der Verwirklichung einer Planungsmaßnahme der Innenentwicklung.

Die vorliegende Planung bereitet keine zusätzlichen Eingriffe in Ökosysteme wie Wälder, Moore und Feuchtgebiete vor, da solche Flächen von den hier geplanten baulichen Nutzungen nicht betroffen sind.

Das Plangebiet wurde bisher als Lagerfläche genutzt. Mit der vorliegenden Planung werden keine landwirtschaftliche Nutzfläche oder Freiflächen im Außenbereich in Anspruch genommen. Das Plangebiet liegt nicht in einem festgestellten Überschwemmungsgebiet. Das Plangebiet befindet sich jedoch in einem Bereich mit teilweise bindigen Böden und Schichtenwasser. Da bei Starkregen das Niederschlagswasser nur langsam abläuft bzw. versickert, sind am Feldweg und nördlich des Plangebietes Gräben vorhanden, die überschüssiges Niederschlagswasser oder Schichtenwasser aufnehmen.

Zur Gewährleistung des Überstauungsschutzes ist im vorliegenden Bebauungsplan die Festsetzung von Mindesthöhen für die Straßengradienten und für die Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss geplant.

Gemäß Brandenburgischem Wasserrecht ist das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet selbst zu versickern bzw. rückzuhalten. Zur **Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser** ist im vorliegenden Bebauungsplan eine entsprechende textliche Festsetzung geplant.

Auch die Rückhaltung von Niederschlagswasser in Zisternen für die Nutzung zur Gartenbewässerung entspricht der geplanten Festsetzung.

Auf Grund der im Planbereich vorhandenen teils bindigen Böden und des Schichtenwassers ist es möglich, dass hier nur eine **Teilversickerung über flachen Mulden** erfolgen kann. Zur Erhöhung der Retention ist **zusätzlich die Anordnung von Rigolen** (mit Grobkies verfüllte Versickerungsgräben) zu empfehlen.

Der Nachweis für die Rückhaltung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser auf den jeweiligen Baugrundstücken ist für **normale Niederschlagsereignisse (Regelniederschlag)** zu führen.

Zur Bewältigung von **Starkniederschlagsereignissen** ist ergänzend die Einrichtung einer **gedrosselten Ableitung** in eine gesicherte Vorflut zu prüfen. Hierfür kommt der Graben nördlich des Plangebietes in Betracht, der sich zu wesentlichen Teilen auf dem Flurstück des Plangebietes befindet.

Im Zuge der Objektplanungen / Genehmigungsplanungen für die geplante Straßenverkehrsfläche und die Bebauungen im allgemeinen Wohngebiet sind die jeweiligen Entwässerungsnachweise zu führen.

Zum Trinkwasser- und Gewässerschutz siehe unter U.3.

Das Plangebiet ist durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen. Der OT Schönfließ verfügt über einen Anschluss an das Berliner S-Bahnnetz. Die S-Bahn-Station Schönfließ ist ca. 2 km vom Plangebiet entfernt. Darüber hinaus sind im Nahbereich des Plangebietes mit weniger als 500m Entfernung zu diesem (Schönfließ Dorfstraße, Schönfließ Feldweg) Haltepunkte der Regionalbuslinie 809 vorhanden, die zwischen Hennigsdorf und S-Bahnhof Berlin-Hermsdorf verkehrt.

Bei der Realisierung von Bauvorhaben im Planbereich sind die Anforderung des Gebäudeenergiegesetzes zu erfüllen und in diesem Zusammenhang auch erneuerbare Energien zu nutzen.

U.8.2 Berücksichtigung des Integrierten Klimaschutzkonzeptes der Gemeinde Mühlenbecker Land

Das **Integrierte Klimaschutzkonzept der Gemeinde Mühlenbecker Land** (seecon Ingenieure GmbH, Hortensienstraße 29, 12203 Berlin, 30.03.2018) sieht für den Bereich **Entwicklung / Raumordnung** folgende Maßnahmen vor, die in der vorliegenden Bauleitplanung wie folgt berücksichtigt werden.

Maßnahme gemäß Klimaschutzkonzept

2 Energiebewusste Bauleitplanung

Ziel: langfristige Reduktion des Energieverbrauchs bei Neubauten, Berücksichtigung Klimawandel

Kurzbeschreibung: Um den Heizenergiebedarf für die zukünftige Bebauung zu minimieren, werden Planungsvorgaben in die städtebauliche Planung und den Bebauungsplan aufgenommen. Diese betreffen:

- Optimierung der Kompaktheit von Gebäuden,
- Sicherung von langfristigen Solarnutzungsoptionen (Südausrichtung),
- Sicherung von Standorten und Leitungen für umweltfreundliche Wärmeerzeugungsanlagen.

Umsetzungszeitraum: mittelfristig

Erforderliche Aktionsschritte:

- Erarbeitung einer **verbindlichen Handlungsanleitung für die Bauleitplanung inklusive Auswahl von Standorten für die zukünftige Bebauung und Festlegung energetischer Mindeststandards**
- Ermittlung der Grundlagen, Festlegung von Planungsgrundsätzen
- Beschluss der Gemeindevertretung

Anmerkung:

- Für Wohnungsneubauten sollte das Ziel ein möglichst hoher Energiestandard (Passivhaus jetzt, Null- bzw. Plusenergiehaus in 2050) sein. Festsetzungen dazu sollten in den Bebauungsplänen bzw. den städtebaulichen Verträgen Eingang finden.

Die o. g. **verbindliche Handlungsanleitung für die Bauleitplanung inklusive Auswahl von Standorten für die zukünftige Bebauung und Festlegung energetischer Mindeststandards** liegt bisher noch nicht vor.

Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung

Die vorliegende Planung dient der Innenentwicklung im Ortskern von Schönfließ. Hierdurch trägt sie zu einer Kompaktierung der Siedlungsstruktur bei, die für eine eventuelle zukünftige zentrale Wärmeversorgung und Nutzung des ÖPNV zweckmäßig ist. In der vorliegenden Bauleitplanung werden jedoch auch die Anforderungen berücksichtigt, die sich aus der angestrebten aufgelockerten und durchgrünten Siedlungsstruktur in den ländlichen Siedlungsräumen der Gemeinde ergeben.

Im Zusammenhang mit der Realisierung von Vorhaben im geplanten Wohngebiet sind die zunehmend strenger werdenden gesetzlichen Regelungen zur Energieeinsparung zu beachten. Darüber hinaus sind die Ziele des kommunalen Klimaschutzkonzeptes (Passivhaus, Null- bzw. Plusenergiehaus in 2050) als Empfehlung zu berücksichtigen, sofern diese nicht bereits durch die verbindlichen gesetzlichen Regelungen überholt ist.

Eine Festsetzung zur Südausrichtung von Gebäuden wird nicht in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen, da diese für die Sicherung von langfristigen Solarnutzungsoptionen nicht erforderlich ist. Auch mit Ost- und Westausrichtung oder auf flach geneigten Dächern können nach heutigem Stand der Technik Solaranlagen zweckentsprechend installiert werden. Bei der Positionierung von Solarmodulen ist jeweils auch der Baumbestand am konkreten Standort zu berücksichtigen.

U.8.3 Berücksichtigung des Projektes „ZENAPA“ (Zero Emission Nature Protection Areas) Klimaschutzprojekt im Naturpark Barnim

Zielsetzung des Projekt „ZENAPA“

Das Projekt zielt auf die CO₂-Neutralität von Großschutzgebieten, u. a. Nationalparks, Biosphärenreservaten, Naturparks und deren umliegende Regionen ab. Wesentliche Vorgabe ist die Umsetzung der nationalen und europaweiten Klimaschutzziele (CAP 2020 und CPP 2050), unter Berücksichtigung der nationalen und europäischen Biodiversitäts- und Bioökonomiestrategien.

Weiterhin werden die folgenden Projektziele verfolgt:

- Ausgleich konkurrierender Interessen zwischen Klimaschutzmaßnahmen sowie Natur- und Umweltverträglichkeit im Raum durch eine regionale Klimaschutzstrategie und zugeordnete pragmatische Maßnahmen,
- Entwicklung einer Ombudsfunktion (red.: Vollmacht, Auftrag) in den Bereichen Klimaschutz und Biodiversität der Großschutzgebiete für den ländlichen Raum sowie für semiurbane Räume,
- Transformation von Naturschutz- bzw. Großschutzgebietsregionen hin zu Klimaschutzregionen mit freiwillig vereinbarten Klimaschutzziele (auf Basis von CO₂-Zertifikaten),
- Ausgleich der Wirkung z. B. von „klimarelevanten“ Verboten im Großschutzgebiet durch die Einbindung und Weiterentwicklung der umgebenden Region,
- Stärkung der wirtschaftlichen Entwicklung und Reduktion von Verlusten entlang der klimawirksamen Wertschöpfungsketten,
- Implementierung von Maßnahmen mit Klimaschutz- und Biodiversitätseffekten in Großschutzgebietsregionen.

Die Basis für die Zielerreichung und somit für die konkrete Maßnahmenumsetzung (u. a. Effizienz- und Dämmmaßnahmen, LED-Straßenbeleuchtung, E-Mobilität, KWK-Anlagen zur Versorgung öffentlicher Gebäude, Nahwärmeversorgung auf HHS-Basis) bilden die Analysen und Ergebnisse der erstellten Klimaschutzmasterpläne bzw. der Konzepte zur energetischen Sanierung von Quartieren in den Großschutzgebieten und den umliegenden Regionen. Hier fließen stets Biodiversitätsaspekte in die Konzepterstellung ein.

Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt im Naturpark Barnim. Da vorliegend ein kleines innerörtliches Wohngebiet zur Stärkung des Ortskernes von Schönfließ geplant ist, trägt die vorliegende Planung den Zielen des Projekt „ZENAPA“ angemessen Rechnung. Siehe im Übrigen unter 8.2.

A Fachbeitrag Artenschutz

A 1 Berücksichtigung des Artenschutzes in der Bauleitplanung

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im vorliegenden Bebauungsplanverfahren gemäß §13a BauGB erfolgt unter Beachtung der diesbezüglichen Hinweise aus der **Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung**, erstellt im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg - Referat 23 - von Rechtsanwalt Dr. Eckart Scharmer und Rechtsanwalt Dr. Matthias Blessing, Stand: 13.01.2009.

Auszug aus:

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

„6. Umweltprüfung und Umweltbericht: Sonderfall der Bebauungspläne der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB
 Einen Sonderfall stellt das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB dar. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung sind Umweltprüfung und Umweltbericht entbehrlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Zudem ist bei einer Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmeter die Prüfung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft insoweit entbehrlich, als ein Eingriff auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans als erfolgt oder zulässig anzusehen ist. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.⁷⁹

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

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

Verfügt die Gemeinde bereits über **Kenntnisse**, die für einen **Verstoß gegen § (44) Abs. 1 BNatSchG** sprechen, muss sie die artenschutzrechtlichen Anforderungen in einer isolierten artenschutzrechtlichen Prüfung anstellen und kann in der Begründung des Bebauungsplans einen besonderen Teil „Artenschutzrechtliche Anforderungen“ aufnehmen, in dem die Ermittlung, Bewertung und ggf. die Festsetzung von Maßnahmen dargestellt werden.

Verfügt die **Gemeinde nach eigener artenschutzrechtlicher Untersuchung und Verdachtsprüfung** nicht über Kenntnisse oder Anhaltspunkte, dass bei Verwirklichung der Bebauungsplanung ein Verstoß gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vorliegen könnte, ist die Gemeinde **weder bauplanungsrechtlich noch artenschutzrechtlich verpflichtet, weitere Ermittlungen anzustellen**.

⁷⁹ Birk, Bauplanungsrecht in der Praxis, Rn. 715.“

Es ist zu gewährleisten, dass der Bebauungsplan vollziehbar sein wird, ohne einen Verstoß gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verursachen.

Auf der Grundlage der nachfolgenden Potenzialanalyse wird ermittelt, in wieweit die vorliegende Planung geeignet ist, drohende Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG zu verursachen und welche Maßnahmen erforderlich sind, diese zu vermeiden.

Bei „**europarechtlich geschützten Arten**“ (Arten gemäß Anhang VI-Arten nach FFH-RL und europäischer Vogelschutzrichtlinie) ist zu ermitteln, ob **Verbotstatbestände** des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 4 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 berührt sind. Für diese Arten entfallen die genannten Verbote nur unter der Voraussetzung, dass die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit möglich können dazu vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) festgesetzt werden.

Außerdem ist das **Störungsverbot** für europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nach § 44 Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG zu beachten. Erheblich sind Störungen, wenn dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert wird.

Alle anderen besonders und streng geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung nach §1a BauGB auf der Planungsebene zu behandeln. §1a BauGB regelt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Innenentwicklung. Gemäß §13a(2)4. BauGB sind Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig zu betrachten. Insofern sind die **nur national geschützten Arten** im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes bezüglich der Anforderungen gemäß §44 BNatSchG **nicht zu prüfen**.

A.2. Ermittlung möglicher betroffener geschützter Arten auf Grund der vorhandenen Habitatstrukturen

A 2.1 Mögliche betroffene geschützte Arten auf Grund der vorhandenen Habitatstrukturen im Plangebiet

In einem ersten Untersuchungsschritt wurde geprüft, inwieweit das Plangebiet auf Grund der vorhandenen Biotopstrukturen und Habitate geeignete Lebensräume für geschützte Arten bieten kann.

Die Beurteilung erfolgt an Hand der Biotoptypenkartierung und Bewertung sowie des kartierten Baumbestandes im Plangebiet (siehe unter U.4.2). Die Ermittlung möglicher betroffener geschützter Arten auf Grund der vorhandenen Habitatstrukturen im Plangebiet kommt zu folgendem Ergebnis:

Nr. nach Brandenburgischem Kartierschlüssel	Bezeichnung des Biotoptyps	mögliche betroffene geschützte Arten
12740	Lagerflächen (OAL)	- Lebensraum für Reptilien, falls Versteckmöglichkeiten und grabfähige Offenlandflächen vorhanden sind - Nahrungshabitat geschützter Vogelarten - Bruthabitat von Bodenbrütern, Nischenbrütern - Bruthabitat freibrütender Vogelarten (in vorh. Gehölzaufwuchs / Sträuchern - Lebensraum geschützter Insekten - Amphibien im Laubhumus und unter Totholz

Geschützte Biotope und geschützte Pflanzenarten wurden bei den Begehungen zur Biotopkartierung im Plangebiet nicht festgestellt.

A 2.2 Eignung der Umgebung des Plangebietes als Habitat

Entsprechend den Aussagen unter U.4.1 (Biotopverbund) weist die Umgebung des Plangebietes folgende Biotopeigenschaften auf.

Das Plangebiet liegt im rückwärtigen Bereich einer früheren Dorfstraßenbebauung. Nördlich, östlich und südlich schließen Mischbebauungen aus Einfamilienhäusern und Gewerbebauten an. Westlich des Plangebietes schließt eine verdichtete Wohnbebauung aus Einzel-, Reihen- und Doppelhäusern an. Östlich der östlich angrenzenden Mischbebauung verläuft eine stark frequentierte örtliche Haupteinfahrstraße (Dorfstraße).

Im Plangebiet und dessen Umfeld ist mit kulturfolgenden nischen- und höhlenbrütenden Singvogelarten (Ubiquisten) zu rechnen, deren Brutreviere auch in das Plangebiet wirken können. Auch Fledermäuse können in den umliegenden Siedlungen Sommer- und Winterquartiere haben. Die Gehölze in den zugehörigen Gärten können zudem Nistplatz für Offenbrüter sein. Die direkt angrenzenden Gärten können Zauneidechsen, die ggf. im Plangebiet Nahrungshabitate vorfinden, Verstecke und Hibernationsquartiere bieten. Gleiches gilt für anspruchslose Amphibien, z.B. Erdkröten, sofern Wanderungsbewegungen zwischen sekundären Laichbiotopen (evtl. künstl. Gartenteiche - nicht im Plangebiet) und möglichen Hibernationsorten (nicht im Plangebiet) möglich sind.

Westlich und nördlich des Plangebietes grenzen temporär Wasser führende **Gräben** an das Plangebiet, die als Laich- und Wanderungshabitate für Amphibien in Betracht kommen.

Geschützte Biotope und geschützte Pflanzenarten sind in der Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden.

A 3 Methodik der durchgeführten Erfassung geschützter Arten, die durch die vorliegende Planung betroffen sein können

A 3.0 Vorbemerkungen

Entsprechend den im Bereich des Plangebietes vorhandenen Habitaten ist hier mit dem Vorkommen geschützter Tierarten zu rechnen. (siehe unter U.4.2) Deshalb erfolgten im Zusammenhang mit der hier vorliegenden Planung Erfassungen geschützter Arten im Bereich des Plangebietes. Dies betrifft die nachfolgend genannten Arten und Artengruppen, zu deren Erfassung nachfolgend die allgemeinen Anforderungen und die darauf basierenden angewendeten Erfassungsmethoden dargelegt werden. Die Darlegung von Umfang und Zeitraum der Erfassung erfolgt in den nachfolgenden Erfassungsprotokollen.

A 3.1 Erfassungsmethodik Brutvögel

A 3.1.1 Allgemeine Anforderungen, die der angewandten Erfassungsmethodik zu Grunde liegen

- Erfassung aller europäischen Brutvogelarten mit mind. 7 Begehungen verteilt über den gesamten Zeitraum von März (1. Dekade) bis Juli (1. Dekade) bei geeignetem Wetter. Der Abstand zwischen zwei Begehungen muss immer mindestens eine Woche betragen. Mind. die Hälfte der Begehungen muss in den frühen Morgenstunden - max. 30 min vor Sonnenaufgang – erfolgen, die restlichen Begehungen sind an die zu erwartenden

Arten anzupassen (z.B. Rohrdommel, Wachtel, Heidelerche zur Dämmerungs-/Nachtzeit; Ortolan und Rebhuhn am späten Nachmittag). Zusätzlich sind schwierige Arten möglichst mit Klangattrappe zu verhören (z.B. Rebhuhn, Ziegenmelker)

- Nischenbrütende Vogelarten können durch den Abriss oder Umbau von Gebäuden betroffen sein. Vor Abriss- oder Baumaßnahmen sind aktuell genutzte Fortpflanzungsstätten von Nischenbrütern in Gebäuden zu erfassen und ggf. unter Einbeziehung der UNB Konfliktlösungen zu entwickeln
- Fortpflanzungsstätten von Höhlenbrütern in Baumhöhlen und Freibrütern in Gehölzen sind durch Eingriffe in den Gehölzbestand betroffen; diese sind zu erfassen und ggf. unter Einbeziehung der UNB Konfliktlösungen zu entwickeln

A 3.1.2 Angewandte Erfassungsmethoden

Zur Erfassung des Vogelbestandes im Plangebiet wurden die Begehungen gemäß den unter A 4.1 dargelegten Erfassungsprotokollen durchgeführt. Neben Tag und Uhrzeit wurden in den Erfassungsprotokollen auch die Witterungsverhältnisse wiedergegeben. Dabei wurden neben den Reviergesängen der vorhandenen Arten insbesondere auch Sichtbeobachtungen festgehalten und in mitgeführte Kartengrundlagen eingetragen. Hierbei wurden auch Beobachtungen in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes aufgenommen und bei der Auswertung berücksichtigt. Zur Beobachtung wurden verwendet: BRESSER 11x56 Fernglas. Für Foto- und Audiodokumentation wurde verwendet: Canon SX730HS. Darüber hinaus wurde der Gehölzbestand im Plangebiet nach Vogelnestern aus vergangenen Nistperioden abgesucht. Als Nachweis eines Brutreviers wurde die mindestens zweifache Feststellung revieranzeigenden Verhaltens gewertet. Als direkte Brutnachweise wurden die Beobachtung besetzter Nester, fütternder Altvögel oder frisch ausgeflogener Jungvögel gewertet.

Alle übrigen Vogelnachweise innerhalb des betrachteten Gebietes werden der Kategorie Nahrungsgast zugeordnet. Darüber hinaus wurden alle weiteren relevanten Beobachtungen während der Begehungen zur Erfassung von Fledermäusen, Amphibien, Reptilien und Insekten bei der Auswertung des Datenmaterials berücksichtigt. Zwischen Mitte Februar und Ende Juni 2024 erfolgten 14 Begehungen des Plangebietes zur Erfassung und Kartierung geschützter Arten. Dazu wurden das Gebiet und dessen näheres Umfeld systematisch abgelaufen und mittels Fernglas abgesucht. Die Begehungen dienten auch der Erfassung möglicher Reptilien, Amphibien bzw. von Fledermäusen. Die Begehungen wurden fotografisch dokumentiert, wenn erforderlich wurden Audioaufnahmen zur Artfeststellung und Dokumentation angefertigt.

5 Begehungen erfolgten vor bzw. zum Sonnenaufgang, 3 Begehungen erfolgten zum Sonnenuntergang, um die dann insbesondere festzustellenden Revieranzeigen und Aktivitäten der Brutvögel feststellen zu können.

3 Tagbegehungen bei warmer sonniger Witterung im Frühling / Frühsommer dienten schwerpunktmäßig der Erfassung thermophiler Reptilien, aber auch der Avifauna.

A 3.1.3 Fehlerbetrachtung

Die Methode der Revierkartierung ist eine häufig verwendete Methode zur Ermittlung der Siedlungsdichte von Brutvögeln. Es ist hierbei zu beachten, dass die festgestellten Reviere nicht unbedingt mit den tatsächlichen Brutrevieren übereinstimmen müssen, da auch unverpaarte Männchen mit erfasst werden.

Da sich das Plangebiet inmitten einer Siedlungsbebauung befindet, wechselten Vögel gegebenenfalls regelmäßig zwischen dem Plangebiet und dessen Umgebung. Das Plangebiet ist relativ klein und weist wenig Bebauung auf. Es ist daher (mit Fernglas) gut einsehbar.

A.3.2 Erfassungsmethodik Reptilien (Zauneidechse - *Lacerta agilis*)

A 3.2.1 Allgemeine Anforderungen, die der angewandten Erfassungsmethodik zu Grunde liegen

Vorkommen in offenen, besonnten Habitaten wie Ruderalflächen (Böschungen, Bahndämme, Aufschüttungen) sowie Waldrändern, Heideflächen, Magerrasen und extensiv genutzten Grünlandflächen; kommt ebenfalls innerhalb von Siedlungsstrukturen vor, sofern ein grabfähiger Boden für die Eiablage, offene Sonnenplätze sowie ausreichende Rückzugsmöglichkeiten zur Thermoregulation und für die Überwinterung geeignete Strukturen vorhanden sind.

- Erfassung geeigneter Sommer- und Winterlebensräume (Fortpflanzungsstätten und Sonnen-/ Überwinterungsplätze) als Ganzjahreslebensraum; Absuchen natürlicher und künstlicher Verstecke und Sonnenplätze bei günstigen klimatischen Verhältnissen am Vormittag (sonnig, ab 18 °C)
- Erfassung einschließlich einer möglichen Reproduktion mit mindestens 3 Begehungen ab April (1. Dekade) bis Mai (3. Dekade) sowie mit mindestens 3 weiteren Begehungen zur Erfassung der Jungtiere ab September (1. Dekade) bis Oktober (1. Dekade)

A 3.2.2 Angewandte Erfassungsmethodik Reptilien

Nach Erfassung der vorgefundenen Flächen mit Habitateignung wurde im Rahmen der Tagbegehungen gezielt und vorwiegend der nordöstliche Randbereich des Plangebietes mit einigen dort befindlichen Holzhaufen und Baustoff-Ablagerungen und damit der Übergangsbereich von möglichen Sonnenplätzen und Flächen mit möglicher Refugialfunktion nach Zauneidechsen abgesucht. Zusätzlich wurde an geeigneter Stelle eine Refugialplatte (dunkle Wellplatte) ausgebracht, unter der sich thermophile Reptilien gern verstecken und die daher als zusätzliche Nachweismethode gewendet und auf Reptilien abgesucht werden konnte.

Die Absuche geschah jeweils bei sonniger, warmer Witterung am 02.05.2024, 16.05.2024 und 26.05.2024.

A.3.3 Erfassungsmethodik Fledermäuse

A 3.3.1 Allgemeine Anforderungen, die der angewandten Erfassungsmethodik zu Grunde liegen

- Fortpflanzungsstätten und Winterquartiere von Fledermäusen in Gebäuden und in Baumhöhlen können durch Umbau oder Abriss von Gebäuden und Eingriffe in Gehölze betroffen sein, Winterquartiere und Wochenstuben von Fledermäusen in Gebäuden und Kellern sind zu erfassen und zu kartieren;
- Erfassung aller europäischen Fledermausarten mit mind. 7 Begehungen verteilt über den gesamten Zeitraum zwischen April/Mai bis August/September bei geeignetem Wetter. Der Abstand zwischen zwei Begehungen muss immer mindestens eine Woche betragen. Mind. die Hälfte der Begehungen muss in den Nachtstunden erfolgen - max. 1 Stunde vor Sonnenuntergang – erfolgen. Die restlichen Begehungen sind für die Suche nach geeigneten Höhlen und Nischen sowie nach Kot- und Fraßspuren in / an Gebäuden und Bäumen zu nutzen.
- vor Abriss- oder Baumaßnahmen an Gebäuden sind aktuell genutzte Winterquartiere und Wochenstuben zu erfassen und ggf. unter Einbeziehung der UNB Konfliktlösungen zu entwickeln.

A 3.3.2 Angewandte Erfassungsmethodik Fledermäuse

Zur Erfassung über dem Plangebiet jagender Fledermäuse wurden gemäß der Erfassungsprotokolle im Plangebiet 3 Begehungen in den Abend- und Nachtstunden durchgeführt. Die Begehungen begannen kurz vor Sonnenuntergang, um auch früh fliegende Arten zu erfassen, und fanden bei geeigneter Witterung und nur geringem Wind statt. Die Ansprache der jagenden Fledermäuse erfolgte durch Sichtbeobachtung des charakteristischen Flugverhaltens und der Silhouetten.

Bäume, die in Höhlungen und Rindenspalten Fledermäusen einen Rückzugsraum bieten könnten, sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Plangebiet sind auch keine baulichen Anlagen vorhanden, die Hibernationsorte für Fledermäuse oder Sommerquartiere und Wochenstuben ermöglichen könnten.

Daher war letztendlich eine Beschränkung der Erfassung von Fledermäusen auf deren Flugaktivitäten sinnvoll.

A 3.4 Erfassungsmethodik weiterer geschützter Arten

Bei den unter A 3.1 bis A.3.3 dargelegten Beobachtungen wurden zugleich alle artenschutzfachlich relevanten weiteren Beobachtungen vermerkt. Dies betrifft insbesondere das Vorkommen von geschützten Insektenarten wie Hornissen, Wespen, Eremit, Heldbock oder von Roten Waldameisen und das Vorkommen von geschützten Kleinsäugern wie Igel.

Das Plangebiet und hier im Besonderen der Laubhumus in den Randbereichen der Lagerfläche wurde zudem auf das Vorhandensein von Amphibien untersucht.

A 4 Erfassungen geschützter Arten

A 4.1 Erfassungsprotokolle

Begehungen zur Bestands-, Habitat- und Arterfassung

Im Zusammenhang mit der hier vorliegenden Bauleitplanung wurden die nachfolgend aufgeführten Erfassungen geschützter Arten im Bereich des Plangebietes durchgeführt. Zu Anforderungen und Methodik siehe unter A 3. Die hier getroffenen artenbezogenen Beobachtungen sind in die nachfolgenden Ausführungen eingeflossen.

A bis O = Tagesprotokolle;

Rot	Morgenbegehung (Sonnenaufgang)
Schwarz	Tagbegehung
Grün	Tagbegehung zur Erfassung thermophiler Arten
Blau	Abendbegehung (Sonnenuntergang)

A

Datum	Uhr-zeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
16.02.2024	07.00 -7.30	SA Schleierwolken-klar 10°C	ehem. Hainbuchenhecke nördlich des Plangebietes wurde gestutzt - Blaumeisen am Nordrand - Hausperlinge am Feldweg (westlich Plangebiet)

B

Datum	Uhr-zeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
05.03.2024	15.00 - 15.30	heiter bis wolkg 12°C	- Zaunkönig am Graben nördlich im Brombeergesträuch (Sichtung) - Kohlmeise am Graben nördlich - Kohlmeise revieranzeigend in Gehölzaufwuchs Südost - Kohlmeise revieranzeigend in Gehölzaufwuchs Südwest

C

Datum	Uhr-zeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
12.03.2024	05.30 - 06.00	SA klar 6°C	- Amsel revieranzeigend westlich Feldweg - Rotkehlchen revieranzeigend aus Gehölz SW und NW (BP61)

D

Datum	Uhr-zeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
26.03.2024	15.00 - 15.15	sonnig 15°C	- 2 Ringeltauben auf Esche am Nordrand Plangebiet

E

Datum	Uhr-zeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
02.04.2024	19.30 - 20.00	SU 13°C leichter Wind aus W bewölkt	- keine Fledermäuse - keine Singvögel

F

Datum	Uhr-zeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
09.04.2024	6.15 - 6.45	klar-diesig (Saharastaub) 16°C	- Kohlmeise revieranzeigend aus Birkenaufwuchs SO

G

Datum	Uhr-zeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
17.04.2024	6.00-6.15	heiter-wolkg SA 3°C (Kälteeinbruch)	- Hausperlinge revieranzeigend aus Hecken Wohngebiet westlich Feldweg

H

Datum	Uhr-zeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
26.04.2024	5.45 - 6.30	SA klar 4°C	- Graugänse im Überflug von SO nach NW - Mögramü revieranzeigend NO (Baumwipfel an Nordgrenze) - Kohlmeise revieranzeigend N (Gewerbeflächen)

I

Datum	Uhr-zeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
02.05.2024	10.30 - 11.30	22°C klar	- Absuche Zauneidechsen (viele potentielle Refugialorte, Offensand und vegetationsarme Flächen: ohne Fund) - Refugialplatte ausgelegt - Hausperlinge revieranzeigend westlich - Hausrotschwanz revieranzeigend von Gewerbehalle nördlich - Ringeltaube revieranzeigend von NW (Baumreihe)

J

Datum	Uhr-zeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
16.05.2024	11.00 - 11.20	23°C klar	- Absuche Zauneidechsen / Prüfung Refugialplatte: ohne Funde - Nachtigall revieranzeigend nordöstlich (Gebüsch) - Eichelhäher nahrungssuchend NW - Nebelkrähen nahrungssuchend nordwestlich

K

Datum	Uhr-zeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
26.05.2024	11.00 - 11.30	sonnig+klar 24°C	- Absuche mit Schwerpunkt Zauneidechse / Prüfung Refugialplatte: ohne Fund - Ringeltaube revieranzeigend auf Eichen nordwestlich - Haussperlinge nördlich (Gewerbeflächen) Sichtung Nahrungssuche - Haussperlinge westlich Kontaktrufe

L

Datum	Uhr-zeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
02.06.2024	22.00 - 22.15	bewölkt 21°C	- vereinzelt Fledermäuse entlang der Baumreihe nördlich der Plangebietsgrenze - Nachtigall südöstlich des Plangebietes revieranzeigend - Nachtigall nordöstlich des Plangebietes revieranzeigend aus Sträuchern

M

Datum	Uhr-zeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
17.06.2024	22.00 - 22.15	19°C SU wolkig – nach Gewitter	- vereinzelt Fledermäuse entlang der Baumreihe nördlich der Plangebietsgrenze

N

Datum	Uhr-zeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
August	vorm.	warm sonnig	geplant: Absuche Zauneidechse juvenile Exemplare, Wenden von Steinen und Holz

A 4.2 Kartierung der Erfassungsergebnisse



A 5. Avifauna

A 5.1 Erfassungsergebnisse Avifauna

A 5.1.1 Erfassungsergebnisse Höhlenbrüter

Das Plangebiet und hier insbesondere die vorhandenen Gehölze wurden im Frühjahr 2024 auf vorhandene Hohlräume abgesucht, die als Fortpflanzungsstätte für höhlenbrütende Vögel geeignet sein könnten. Derartige Hohlräume wurden innerhalb des Plangebietes nicht festgestellt. Auch Nistkästen und andere Nisthilfen oder bauliche Anlagen mit Hohlräumen wurden im Plangebiet nicht festgestellt.

An Höhlenbrütern, die ihre Fortpflanzungsstätten offenbar außerhalb des Plangebietes haben, wurden als Nahrungsgäste festgestellt: **Blaumeise**, **Kohlmeise** und **Hausperling**. Letzter hat seinen häufigen Aufenthalt in den vorhandenen Hecken westlich des Plangebietes in den Siedlungsgärten und Dachräumen jenseits des Feldweges. Nisthilfen für Blau- und Kohlmeisen werden in den südlich und nordöstlich an das Plangebiet grenzenden Siedlungsgärten vermutet.

A 5.1.2 Erfassungsergebnisse Offenbrüter

Altnester von Offenbrütern wurden im Plangebiet im Frühjahr 2024 nicht festgestellt.

Auch wurden im Plangebiet keine Brutnachweise geführt.

In der Nähe des Plangebietes südöstlich und nordöstlich werden aufgrund mehrfach revieranzeigenden Verhaltens Niststandorte der **Nachtigall** vermutet. In den großen Eichen am Rande des Feldweges nordwestlich des Plangebietes wird aufgrund mehrfachen revieranzeigenden Verhaltens mindestens ein Niststandort der **Ringeltaube** vermutet. Weiterhin wurden im und am Rand des Plangebietes als Nahrungsgäste folgende Offenbrüter festgestellt: **Nebelkrähe**, **Eichelhäher**, **Zaunkönig**, **Mönchsgrasmücke**, **Rotkehlchen**, **Amsel**

A 5.1.3 Erfassungsergebnisse Bodenbrüter

Bis auf das **Rotkehlchen** wurden im Plangebiet keine Bodenbrüter festgestellt. Das Rotkehlchen wurde jedoch nur jeweils 1x am NW-Rand und am SW-Rand des Plangebietes gesehen, 1x davon mit revieranzeigendem Verhalten.

Im Plangebiet wurden Fortpflanzungsstätten von Bodenbrütern nicht festgestellt.

Im Plangebiet gibt es mehrere temporäre Katzenreviere. Fuchs und Waschbär sind von Anwohnern oft festgestellte Gäste. Der Prädatorendruck ist offensichtlich hoch.

Die vorliegende Planung hat keine erheblichen Auswirkungen auf Fortpflanzungsstätten von Bodenbrütern innerhalb oder außerhalb des Plangebietes.

A 5.1.4 Erfassungsergebnisse Nischenbrüter

Innerhalb des Plangebietes gibt es bis auf einige Müll- und Brennholzhaufen keine für Nischenbrüter geeigneten Strukturen.

Unter den gelegentlich nischenbrütenden Arten wurden im Plangebiet als Nahrungsgäste festgestellt: **Hausrotschwanz**, **Hausperling** und **Amsel**. Von allen festgestellten Nischenbrütern wurden weder Brutreviere noch Brutstätten in dem ansonsten übersichtlichen Plangebiet festgestellt. Die vorliegende Planung hat auch keine erheblichen Auswirkungen auf Fortpflanzungsstätten von Nischenbrütern außerhalb des Plangebietes.

A 5.2 Zusammenfassung der Erfassungsergebnisse Avifauna ohne Fortpflanzungsstätte im Plangebiet

Folgende 12 Vogelarten, die jedoch keine Fortpflanzungsstätte im Plangebiet haben, wurden bei den Erfassungen festgestellt. Brutnachweis außerhalb des Plangebietes (Fettdruck) ggf. durch mehrfach revieranzeigendes Verhalten

Art	Verortung	Verhalten
Amsel	Siedlungshäuser westlich Feldweg	revieranzeigend
Hausrotschwanz	Gewerbehalle nördlich Plangebiet	revieranzeigend
Hausperling	Hecken und bauliche Anlagen westlich Feldweg	mehrfach revieranzeigend, mehrfach Kontaktrufe
Blaumeise	Baumreihe am Graben nördlich Plangebiet	Nahrungssuche
Kohlmeise	am Nord- und Südrand des Plangebietes	Nahrungssuche / vereinzelt revieranzeigend
Zaunkönig	Brombeergebüsch am Nordrand PG	Sichtung
Ringeltaube	Nordrand PG und nordwestlich in Eichen	Sichtung und mehrfaches revieranzeigendes Verhalten
Rotkehlchen	nordwestlich und südwestlich PG im Gebüsch	Sichtung und vereinzelt revieranzeigender Gesang
Mönchsgrasmücke	Baumreihe nördlich Plangebiet	Gesang aus den Baumwipfeln
Nebelkrähe	nordwestlich Plangebiet	Sichtung Nahrungsgast
2x Nachtigall	nordöstlich und südöstlich PG	mehrfach revieranzeigendes Verhalten
Eichelhäher	nordwestlich Plangebiet	Nahrungsgast

A 5.3 Zusammenfassung der Erfassungsergebnisse Avifauna für die im Plangebiet brütenden Arten

Im Plangebiet wurden im Jahr 2024 keine Brutnachweise von geschützten Singvögeln geführt.

A 5.4 Bedeutung des Plangebietes als Lebensraum der Avifauna

Im Plangebiet wurden 12 Vogelarten festgestellt, von denen keine im Plangebiet brütet. Aus diesen Gründen wird dem Plangebiet insgesamt eine geringe Bedeutung als Lebensraum der Avifauna beigemessen.

A 5.5 Artenschutzrechtliche Prüfung Avifauna

A 5.5.1 Verletzung, Tötung von Tieren oder Ihrer Entwicklungsformen (§44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)

Es ist nicht davon auszugehen, dass es durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Eingriffe zu Tötungen nicht flügger Jungvögel bzw. zur Zerstörung der Gelege (Entwicklungsformen) kommen kann, da keine Niststandorte festgestellt wurden. **Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG** werden daher nicht ausgelöst.

Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass in einer zukünftigen Brutsaison die dafür geeigneten Habitate zur Anlage von Fortpflanzungsstätten genutzt werden. Eingriffe in den heranwachsenden Gehölzbestand könnten dann insbesondere während der Fortpflanzungszeit von Brutvögeln, **artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG** auslösen.

A 5.5.2 Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (§ 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG)

Eine Störung ist dann erheblich, wenn sich durch sie der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Nach LANA (2009) ist dies der Fall, wenn sich „als Folge der Störung die Größe oder der Fortpflanzungserfolg der lokalen Population signifikant und nachhaltig verringert“ (LANA 2009). Bei landesweit seltenen Arten, die geringe Populationsgrößen aufweisen, wäre eine signifikante Verschlechterung bereits anzunehmen, wenn die Fortpflanzungsfähigkeit, der Reproduktionserfolg oder die Überlebenschancen einzelner Individuen beeinträchtigt oder gefährdet wäre. Hingegen führen kleinräumig wirksame Störungen einzelner Individuen bei häufigen und weit verbreiteten Arten im Regelfall nicht zu einem Verstoß gegen das Störungsverbot.

Für die im Plangebiet festgestellten Vogelarten wird ein artenschutzrechtliches Verbot nach §44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG durch das geplante Vorhaben nicht ausgelöst, da im Plangebiet keine Fortpflanzungsstätten festgestellt wurden. Auch wenn die im Planbereich vorkommenden siedlungstypischen Arten zukünftig das Plangebiet für die Fortpflanzung nutzen sollten, wären deren lokale Populationen nicht an das Plangebiet gebunden.

A 5.5.3 Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG)

Im Plangebiet wurden bei den Arterfassungen 2024 keine Niststätten von Frei-, Nischen- oder Bodenbrütern festgestellt. Die Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten könnte im Plangebiet zum Untersuchungszeitpunkt daher nicht eintreten. **Artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG werden nicht ausgelöst.**

Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass in einer zukünftigen Brutsaison die dafür geeigneten Habitate zur Anlage von Fortpflanzungsstätten genutzt werden. Eingriffe in den heranwachsenden Gehölzbestand könnten dann insbesondere während der Fortpflanzungszeit von Brutvögeln, **artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG** auslösen.

A 5.6 Maßnahmen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote (Avifauna)

Vorsorgliche zeitliche Regelungen zu bauvorbereitenden Arbeiten

Insofern **bauvorbereitende Arbeiten (Beseitigung von Gehölzen) innerhalb der Vogelbrutzeit** stattfinden, kann es zur Tötung von Individuen bzw. zur Schädigung ihrer Entwicklungsformen (Gelege) kommen.

Für die im Plangebiet als Nahrungsgast vorgefundenen Vogelarten, für die das Plangebiet grundsätzlich auch geeignete Bruthabitate bieten würde, ist mit einer Brutzeit von Anfang März bis Ende September zu rechnen.

Die **Beseitigung von Gehölzen soll nur außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis zum 30. September** erfolgen.

Hierbei handelt es sich um präventive Maßnahmen, da in Gehölzen brütende oder bodenbrütende Arten im Plangebiet bisher nicht festgestellt wurden.

Es werden folgende **Hinweise zum Artenschutz (Avifauna)** in den Bebauungsplan aufgenommen:

IV. Hinweise zum Artenschutz

Vorsorgliche Maßnahmen Artenschutz (Avifauna)

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände i. S. d. § 44 Abs. 1 und 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, soll die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis zum 30. September erfolgen.

Vor künftigen Eingriffen in den Gehölzbestand ist dieser durch eine sachkundige Person auf das Vorkommen von Fortpflanzungsstätten und Rückzugsräumen von Brutvögeln der europarechtlich geschützten Arten untersuchen zu lassen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde (uNB) rechtzeitig vor Beginn mitzuteilen. Mit der uNB sind dann gegebenenfalls notwendige Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen abzustimmen.

Beachtung der gesetzlichen Regelung zum Artenschutz im Zusammenhang mit der Beseitigung von Gehölzen und anderem Bewuchs (§ 39(5) BNatSchG)

Das **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** regelt hierzu im §39 Abs.5:

§ 39 Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen; Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen

...

(5) Es ist verboten,

1. die Bodendecke auf Wiesen, Feldrainen, Hochrainen und ungenutzten Grundflächen sowie an Hecken und Hängen abzubrennen oder nicht land-, forst- oder fischereiwirtschaftlich genutzte Flächen so zu behandeln, dass die Tier- oder Pflanzenwelt erheblich beeinträchtigt wird,
2. Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen,
3. Röhrichte in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zurückzuschneiden; außerhalb dieser Zeiten dürfen Röhrichte nur in Abschnitten zurückgeschnitten werden,
4. ständig wasserführende Gräben unter Einsatz von Grabenfräsen zu räumen, wenn dadurch der Naturhaushalt, insbesondere die Tierwelt erheblich beeinträchtigt wird.

Die Verbote des Satzes 1 Nummer 1 bis 3 gelten nicht für

1. behördlich angeordnete Maßnahmen,
2. Maßnahmen, die im öffentlichen Interesse nicht auf andere Weise oder zu anderer Zeit durchgeführt werden können, wenn sie
 - a) behördlich durchgeführt werden,
 - b) behördlich zugelassen sind oder
 - c) der Gewährleistung der Verkehrssicherheit dienen,
3. nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft,
4. zulässige Bauvorhaben, wenn nur geringfügiger Gehölzbewuchs zur Verwirklichung der Baumaßnahmen beseitigt werden muss.

Die vorstehend genannten Maßgaben sind geeignet, die Auslösung artenschutzrechtlicher Verbote nach § 44 Abs.1 und 3 BNatSchG zu vermeiden.

A 6. Erfassungsergebnisse zu Reptilien (Zauneidechse)

Nach Erfassung der vorgefundenen Flächen mit Habitateignung wurde im Rahmen der Tagbegehungen gezielt und vorwiegend der Übergangsbereich von möglichen Sonnenplätzen (vegetationsarme bzw. vegetationsfreie Teilflächen im Plangebiet) und Flächen mit möglicher Refugialfunktion (Müll- und Holzhaufen vor allem im Nordosten des Plangebietes) nach Zauneidechsen abgesucht. Darüber hinaus wurden grabfähige Offenbodenflächen in Nachbarschaft von Verstecken, z.B. Steinhaufen besonders aufmerksam beobachtet. Die Absuche geschah bei sonniger, warmer Witterung am 02.05.2024, 16.05.2024 und 26.05.2023.

Darüber hinaus war eine Wellplatte ausgebracht worden, die ggf. thermophile Reptilien hätte anlocken können. Auch hierunter wurden bei den Kontrollbegehungen keine Reptilien gefunden.

Im Jahr 2024 wurden im Untersuchungsraum keine Reptilien gefunden. Damit werden Verbotstatbestände des §44 BNatSchG bezüglich geschützter Reptilien nicht ausgelöst.

A 7 Fledermäuse

A 7.1 Erfassungsergebnisse zu Fledermäusen

Im Laufe des Jahres 2024 erfolgten Begehungen zur Überprüfung des Plangebietes auf das Vorhandensein von Fledermäusen. Zur Erfassung im Plangebiet jagender Fledermäuse wurden gemäß der Erfassungsprotokolle im Plangebiet Begehungen am 02.04.2024, 02.06.2024 und 17.06.2024 in den Abend- und Nachtstunden durchgeführt. Die Begehungen begannen kurz vor Sonnenuntergang, um auch früh fliegende Arten zu erfassen, und fanden bei geeigneter Witterung und nur geringem Wind statt. Die Ansprache der jagenden Fledermäuse erfolgte durch Sichtbeobachtung des charakteristischen Flugverhaltens und der Silhouetten.

Während der Begehungen wurde im Frühling und Frühsommer 2024 lediglich 2x vereinzelte Flug-Aktivitäten von Fledermäusen entlang der das Plangebiet am Nordrand begleitenden Baumreihe festgestellt, obwohl das Plangebiet gut einsehbar war und das Wetter geeignet.

Darüber hinaus wurden die Bäume im Bereich des Plangebietes im laublosen Zustand nach Höhlungen abgesucht, die geeignet wären, Fledermäusen eine Lebensstätte zu bieten. Auch die in der Nachbarschaft des Plangebietes vorhandenen Gebäude und baulichen Anlagen wurden auf Indizien für Quellpunkte (Anwesenheit von Winter- oder Sommerquartieren von Fledermäusen) abgesucht. Im Plangebiet selbst gibt es keine als Winterquartier geeigneten Räume. Auch Sommerquartiere von Fledermäusen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Im Jahr 2024 wurden im Untersuchungsraum nur vereinzelt fliegende Fledermäuse festgestellt. Es gibt keine Indizien für die Nutzung des Plangebietes durch Fledermäuse als Winterquartier / Sommerquartier / Wochenstuben.

A 7.2 Artenschutzrechtliche Prüfung Fledermäuse

Im Jahr 2024 wurden im Untersuchungsraum nur vereinzelt fliegende Fledermäuse festgestellt. Im Plangebiet gibt es keine Winterquartier / Sommerquartier / Wochenstuben. Damit werden Verbotstatbestände des §44 BNatSchG bezüglich geschützter Fledermäuse nicht ausgelöst.

A 8 Weitere geschützte Arten

A 8.1 Ergebnisse der Erfassung weiterer geschützter Arten

Im Rahmen der Begehungen des Plangebietes im Jahr 2024 wurden weitere geschützte Tier- oder Pflanzenarten nicht festgestellt.

Insbesondere wurden auch in Nähe der bisweilen Wasser führenden Gräben lagernde Holzstapel auf Hinweise nach **Amphibien** abgesucht. Es wurden weder Amphibien noch Hinweise auf einen geeigneten Lebensraum für diese im Plangebiet festgestellt.

Im Plangebiet ist kein alter Baumbestand mit geeigneten Höhlungen für Insekten wie den Heldbock oder Eremit vorhanden. Hügelbauende Rote Waldameisen wurden nicht festgestellt.

Besonders geschützte Pflanzenarten wurden im Plangebiet nicht festgestellt. Auch Wirtspflanzen für besonders geschützte Schmetterlingsarten oder Exemplare besonders geschützte Schmetterlingsarten wurden im Plangebiet nicht gefunden.

A 8.2 Durchschlupffähige Einfriedungen als vorsorgliche Maßnahme

Das Plangebiet liegt in einem Siedlungsbereich mit Gartenstrukturen, die Amphibien (z. B. in Gartenteichen, Gräben), und Kleinsäugern (z. B. Igel) geeignete Lebensräume bieten.

Um eine Wanderung für Amphibien, und Kleinsäuger im Bereich des Plangebietes auch zukünftig nicht zu behindern, wird vorsorglich folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

Durchschlupffähige Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind so herzustellen, dass über Gelände Öffnungen als Durchschlupf für Reptilien, Amphibien und Kleinsäuger mit einem lichten Öffnungsmaß von mindestens 10cm im Durchmesser und einer Anzahl von mindestens 1 Stck. je lfd. m vorhanden sind.

A 9 Zusammenfassung der im Rahmen der Umsetzung der Bauleitplanung durchzuführenden Maßnahmen zur Vermeidung bzw. der Kompensation von Verbotstatbeständen des §44 BNatSchG

Durchschlupffähige Einfriedungen (Reptilien, Amphibien und Kleinsäuger)

Um eine Wanderung für Amphibien, und Kleinsäuger im Bereich des Plangebietes auch zukünftig nicht zu behindern, wird vorsorglich folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

8.2 Durchschlupffähige Einfriedungen

Im Plangebiet sind Grundstückseinfriedungen so herzustellen, dass über Gelände Öffnungen als Durchschlupf für Reptilien, Amphibien und Kleinsäuger mit einem lichten Öffnungsmaß von mindestens 10cm im Durchmesser und einer Anzahl von mindestens 1 Stck. je lfd. m vorhanden sind.

Vorsorgliche Hinweise zum Artenschutz (Avifauna)

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 Nr. 1 oder 3 BNatSchG werden vorsorglich folgende Hinweise zum Artenschutz in den Bebauungsplan aufgenommen:

IV. Hinweise zum Artenschutz

Schutz von Fortpflanzungsstätten und Rückzugsräumen von Brutvögeln bei geplanten Eingriffen in den Baumbestand

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände i. S. d. § 44 Abs. 1 und 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, soll die Beseitigung von Gehölzen gemäß §39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis zum 30. September erfolgen.

Vor künftigen Eingriffen in den Gehölzbestand ist dieser durch eine sachkundige Person auf das Vorkommen von Fortpflanzungsstätten und Rückzugsräumen von Brutvögeln der europarechtlich geschützten Arten untersuchen zu lassen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde (uNB) rechtzeitig vor Beginn mitzuteilen. Mit der uNB sind dann gegebenenfalls notwendige Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen abzustimmen.

Die vorstehend genannten Maßgaben sind geeignet, die Auslösung artenschutzrechtlicher Verbote nach § 44 Abs.1, 3 und 4 BNatSchG für die im Plangebiet festgestellten geschützten Arten der Fauna und Flora zu vermeiden.

Rechtliche Grundlagen, Quellen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung 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
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])
- Planzeichenverordnung 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

Weiterführende rechtliche Grundlagen

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])
- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG - vom 24.05.2004 (GVBl. Bbg. Nr.9 vom 24. 05. 2004, S. 215)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist
- Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen vom 26. Januar 2010 (BGBl. I S. 38), die zuletzt durch Artikel 105 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 132) geändert worden ist (1. BImSchV)
- Landesimmissionsschutzgesetz (LImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 1999 (GVBl.I/99, [Nr. 17], S.386) zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 8. Mai 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 8], S.17)
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) Vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503) Fundstelle: GMBI 1998 Nr. 26, S. 503 geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)
- Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334) geändert worden ist (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5) geändert worden ist
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) [1] in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 28])
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 06], S.137) zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl.I/19, [Nr. 15])
- Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juli 2009 (GVBl.I/09, [Nr. 15], S.358) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 37], S.3)
- Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist
- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in der Fassung der Verordnung vom 29.04.2019, (GVBl. II - 2019, Nr. 35), in Kraft getreten mit Wirkung vom 01.07.2019
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“ (ReP-Wind) vom 05. März 2003 (im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 36 vom 10.09.2003) Regionalplan Prignitz-Oberhavel, (Hinweis: Der Regionalvorstand der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel (RPG) hat in der Sitzung 1/2018 am 21. März 2018 die Festlegung getroffen, dass der Regionalplan Prignitz-Oberhavel – Sachlicher Teilplan Windenergienutzung von 2003 nicht weiter angewendet wird.)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung / Windenergienutzung" (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 2012 S. 1659)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“ (ReP FW), Satzung vom 21.11.2018 (teilweise genehmigt außer Windenergie, noch nicht in Kraft)
- Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" vom 8. Oktober 2020 (mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg- Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 in Kraft getreten)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, sachlicher Teilplan "Windenergienutzung" (ReP Wind), Entwurf vom 8. Juni 2021
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG),
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV),
- Abfallverzeichnisverordnung (AVV)
- Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG)
- Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 405) geändert worden ist (Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG 2023)
- Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist
- Seveso-III-Richtlinie - RICHTLINIE 2012/18/EU DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates

- Störfall-Verordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483), die zuletzt durch Artikel 107 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
- Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Mühlenbecker Land vom 08. August 2005
- 1. Änderungssatzung zur Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung), 25.09.2013
- Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zur Festlegung von Nachpflanzungen (Gehölzschutzsatzung) Beschluss vom 08.05.2017
- Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Westbarnim vom 10. Juli 1998 (GVBl.II/98, [Nr. 20], S.482) zuletzt geändert durch Artikel 19 der Verordnung vom 29. Januar 2014 (GVBl.II/14, [Nr. 05])
- Verordnung über das Naturschutzgebiet „Kindelsee-Springluch“ vom 22. Juni 2001 (GVBl. II/01, [Nr. 12], S.281)
- Naturpark „Barnim“ (Erklärung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung Brandenburg vom 24.09.1998)

Quellen

- Webseite der Gemeinde Mühlenbecker Land (<https://www.muehlenbecker-land.de>)
- Flächennutzungsplan Schönfließ (März 2002, geändert mit Beitrittsbeschluss vom 07.10.2002, in Kraft getreten 18.03.2003) W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung / Planungs- und Architekturbüro Döllinger, Bernau bei Berlin
- Vorentwurf des Landschaftsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land vom 21.03.2016, Spath + Nagel, Büro für Städtebau und Stadtforschung, Berlin
- Angaben zu Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht und Darstellungen: Kartendienst des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Landesumweltamt Brandenburg. Kartengrundlage: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg
- Regel, Sicherheit und Gesundheitsschutz bei Tätigkeiten der Abfallwirtschaft, Teil 1: Sammlung und Transport von Abfall, GUV-R 238-1 Januar 2007 (bisher GUV-R 2113), Deutsche Gesetzliche Unfallversicherung (DGUV), Berlin)
- Kreisentwicklungskonzeption des Landkreises Oberhavel (09/2019)
- Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung HVE des Ministeriums für ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg vom April 2009.
- Erlass „Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur“ vom 2. Dezember 2019 (ABl./20, [Nr. 9], S.203)
- Fachinformationssystem Boden, (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, www.geo-brandenburg.de)
- Angaben zu Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht: Kartendienst des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Landesumweltamt Brandenburg. Kartengrundlage: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg, GB-G I/99.
- Angaben zu Schutzstatus und Häufigkeit von Vögeln in Deutschland 2008, DDA, BfN, LAGV: www.bfn.de/fileadmin/MDb/documents/themen/monitoring/statusreport2008_ebook.pdf
- MetadatenVerbund (MetaVer), dem gemeinsamen Metadatenportal der Länder Brandenburg, Freie Hansestadt Bremen, Freie und Hansestadt Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Saarland und Sachsen-Anhalt (<https://metaver.de/hintergrundinformationen>)
- Internethandbuch Arten des Bundesamtes für Naturschutz, <http://www.ffh-anhang4.bfn.de/> mit Stand vom 04.02.2015
- LUGV Brandenburg: Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg 17.Jg. Heft 2,3 2008 Säugetierfauna des Landes Brandenburg - Teil 1: Fledermäuse.
- Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung, erstellt im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg - Referat 23 - von Rechtsanwalt Dr. Eckart Scharmer und Rechtsanwalt Dr. Matthias Blessing, Stand: 13.01.2009
- Kartendienst MetaVer
- Denkmalliste des Landes Brandenburg Landkreis Oberhavel Stand: 31.12.2022
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau
- Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands – Klangattrappen“ Herausgeber: S.Stübing, H.H.Bergmann i.A. des DDA e.V. und der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten
- Vollzug des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, 4. Änderung der Übersicht: "Angaben zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen Vogelarten" vom 2. November 2007 zuletzt geändert durch Erlass vom Januar 2011 Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg, 02.10.2018
- Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands“, P.Südbeck et al.; Radolfzell 2005
- Rote Liste der Brutvögel Fünfte gesamtdeutsche Fassung, veröffentlicht im August 2016
- <https://www.nabu.de/tiere-und-pflanzen/voegel/artenschutz/rote-listen/10221.html> (Einsichtnahme 02.09.2019)
- Geoportals Brandenburg (<https://geoportal.brandenburg.de>)
- Lärmaktionsplan für die Gemeinde Mühlenbecker Land, HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, 08.01.2020
- Integriertes Klimaschutzkonzept der Gemeinde Mühlenbecker Land (seecon Ingenieure GmbH, Hortensienstraße 29, 12203 Berlin, 30.03.2018)
- Projekt „ZENAPA“ (Zero Emission Nature Protection Areas) Klimaschutzprojekt im Naturpark Barnim
- Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan GML Nr. 60 »Wohngebiet östlich Feldweg« in der Gemeinde Mühlenbecker Land, OT Schönfließ (HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, 25. März 2024)
- Untersuchungsbericht, Orientierende umweltgeotechnische Bodenuntersuchung, Schönfließ, Objekt: 16567, Mühlenbecker Land / Schönfließ, Feldweg, Flur 1, Flurstück 64 (IngGeo Baugrund Ingenieurbüro, Dipl.-Ing. (FH) Danny Behm, beratender Ingenieur, Berlin, 03.06.2022)
- Geotechnischen Bericht Baugrundgutachten (IngGeo Baugrund Ingenieurbüro, Dipl.-Ing. (FH) Danny Behm, beratender Ingenieur, Berlin, 25.07.2024)

Bebauungsplan GML Nr. 60 "Wohngebiet östlich Feldweg" OT Schönfließ
Textliche Festsetzungen gem. §9 BauGB i.V.m. BauNVO und BbgBO**I. Planungsrechtliche Festsetzungen****1. Art der baulichen Nutzung (§9 BauGB, BauNVO)**

Es wird festgesetzt: **allgemeines Wohngebiet** gemäß §4 BauNVO

(1) Allgemein zulässig sind folgende Nutzungen nach §4 Absatz 2 BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gem. §1(5) BauNVO wird bestimmt, dass folgende Nutzungen nach §4(2)2. BauNVO nicht zulässig sind:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften.

(2) Ausnahmsweise zulässig sind folgende Nutzungen nach §4 Abs.3 BauNVO:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltung

Gem. §1(6) BauNVO wird bestimmt, dass folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach §4 Abs.3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 BauGB, BauNVO)**2.1 Grundflächenzahl (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO)**

Für das gemäß Planzeichnung festgesetzte allgemeine Wohngebiet wird festgesetzt:
Grundflächenzahl: **GRZ 0,3**

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB §16 Abs.2 Nr.3 BauNVO)

Für das gemäß Planzeichnung festgesetzte allgemeine Wohngebiet wird festgesetzt:
Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

3. Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise gemäß §22 Abs.2 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. Mindestgrundstücksgröße (§9 Abs.1 Nr.3 BauGB, BauNVO)

Es wird eine Mindestgrundstücksgröße für Baugrundstücke von 500 m² festgesetzt.

5. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In dem in der Planzeichnung festgesetzten allgemeinen Wohngebiet ist höchstens eine Wohnung je Wohngebäude zulässig. Ausnahmsweise kann eine zweite Wohnung zugelassen werden, wenn sie höchstens ein Drittel der Geschossfläche des Wohngebäudes einnimmt.

6. Festsetzung von Höhe (§9 Abs. 3 BauGB)

(1) Für die in der Planzeichnung festgesetzte Straßenverkehrsfläche muss die Höhe der Gradienten mindestens 46,10 m über NHN im DHHN 2016 betragen.

(2) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Wohngebietsflächen muss die Höhe fertiger Fußboden Erdgeschoss über der Höhe von 46,30 m über NHN im DHHN 2016 liegen.

7. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 1 Nr. 24. BauGB)

(1) Zum Schutz vor Verkehrslärm muss innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 1 Nr. 24. BauGB) mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu der von der Dorfstraße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein. Ausnahmen hiervon sind gemäß Absatz (2) zulässig.

(2) Zum Schutz vor Verkehrslärm sind innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 1 Nr. 24. BauGB) bei Wohnungen mit Fenstern zur Dorfstraße, die nicht über mindestens ein Fenster zur straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen, die lüftungstechnischen Anforderungen für die schutzwürdigen Räume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln ≥ 50 dB(A) zu berücksichtigen oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.

(3) Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$$\begin{aligned} R'_{w,ges} &= L_A - K_{Raumart} \\ \text{mit } L_A &= \text{maßgeblicher Außenlärmpegel} \\ \text{mit } K_{Raumart} &= 30 \text{ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen.} \end{aligned}$$

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_A erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.

Dabei sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln ≥ 50 dB(A) zu berücksichtigen.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_A) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens von HOFFMANN-LEICHTER vom 25.03.2024 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.

Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

Hinweis: Die Norm DIN 4109-1:2018-01 wird im Bauamt der Gemeinden Mühlenbecker Land und Glienicke/Nordbahn, 16567 Mühlenbecker Land, Kastanienallee 19 zur Einsichtnahme bereitgehalten.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9(1)20. BauGB)

8.1 Wasserdurchlässige Befestigungsaufbauten (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Auf Grundstückszufahrten und Stellplätzen sind Befestigungen nur mit einem dauerhaft wasser- und luftdurchlässigen Aufbau zulässig.

8.2 Durchschlupffähige Einfriedungen (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Im Plangebiet sind Grundstückseinfriedungen so herzustellen, dass über Gelände Öffnungen als Durchschlupf für Reptilien, Amphibien und Kleinsäuger mit einem lichten Öffnungsmaß von mindestens 10cm im Durchmesser und einer Anzahl von mindestens 1 Stck. je lfd. m vorhanden sind.

9. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14. BauGB)

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern oder rückzuhalten.

II. Örtliche Bauvorschriften gemäß §87 Abs.1 BbgBO

- (1) Straßenseitige Grundstückseinfriedungen sind im Plangebiet nur mit einem Öffnungsanteil von mindestens 50% der Ansichtfläche zulässig. Hecken als Grundstückseinfriedungen sind zulässig.
- (2) Die Anlage von Schottergärten ist im Plangebiet unzulässig.

III. Nachrichtliche Übernahme gemäß §9 Abs.6 BauGB

- (1) Für das Plangebiet gilt die Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) in der jeweils rechtskräftigen Fassung.
- (2) Für das Plangebiet gilt die Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zur Festlegung von Nachpflanzungen (Gehölzschutzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.
- (3) Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Bodendenkmals Nr. 70092 (Kirche deutsches Mittelalter, Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit, Siedlung Bronzezeit)

IV. Hinweise zum Artenschutz

Vorsorgliche Maßnahmen Artenschutz (Avifauna)

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände i. S. d. § 44 Abs. 1 und 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, soll die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis zum 30. September erfolgen.

Vor künftigen Eingriffen in den Gehölzbestand ist dieser durch eine sachkundige Person auf das Vorkommen von Fortpflanzungsstätten und Rückzugsräumen von Brutvögeln der europarechtlich geschützten Arten untersuchen zu lassen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde (uNB) rechtzeitig vor Beginn mitzuteilen. Mit der uNB sind dann gegebenenfalls notwendige Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen abzustimmen.

Planzeichnung Bebauungsplan GML Nr. 60 "Wohngebiet östlich Feldweg" OT Schönfließ



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §4 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

GRZ 0,3

Grundflächenzahl (§16 BauNVO)

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§16 BauNVO)

Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

O

offene Bauweise (§22 Abs.2 BauNVO)



nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze (§23 Abs.3 BauNVO)

Erläuterung der Nutzungsschablone (Rechtsgrundlagen s.o.)

Art der baulichen Nutzung



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Grundflächenzahl

offene Bauweise

Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig

Verkehrsflächen



private Straßenverkehrsfläche (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.4, 11 BauGB)



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

sonstige Planzeichen

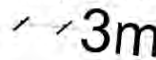


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



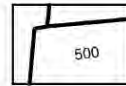
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Hinweisliche Darstellung



Bemaßung Maßangabe in Meter

Darstellungen der Plangrundlage



vorhandene Flurstücksgrenze
vorhandene Flurstücksnummer



vorhandenes Gebäude / bauliche Anlage



vorhandene Flächenversiegelung Beton



vorhandene Zäunung



vorhandener Baum
(mit Angabe Stammumfang in m /
Kronendurchmesser in m)



vorh. Kanaldeckel mit Angabe
Deckelhöhe in m über NHN im DHHN 2016



vorh. Hydrant mit Angabe
Deckelhöhe in m über NHN im DHHN 2016



vorh. Schieber / vorh. Laterne



vorh. Poller



vorh. Graben-Böschung



vorh. Stufen



vorh. Geländehöhe in
m über NHN im DHHN 2016

Anlage

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

Aufgrund des § 5 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg in der Neufassung vom 10. Oktober 2001 (GVBl. I S. 154) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. März 2004 (GVBl. I S. 59) in Verbindung mit § 81 Abs. 4 Nr. 1 und 2 der Brandenburgischen Bauordnung vom 16. Juli 2003 (GVBl. II S. 210), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Oktober 2003 (GVBl. I S. 273), hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land in öffentlicher Sitzung am 19.09.2005 folgende Satzung in der Fassung vom 08. August 2005 beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Die Satzung gilt im gesamten Gemeindegebiet.
- (2) Die Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sowie anderen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist.

§ 2 Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze

- (1) Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen müssen die notwendigen Stellplätze gemäß den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf nach Anlage 1 dieser Satzung hergestellt werden.
Der Nachweis der fertiggestellten Stellplätze ist der Gemeinde vor Abnahme des Bauvorhabens schriftlich anzuzeigen.
- (2) Bei Nutzungsarten, die in den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf nach Anlage 1 nicht genannt sind, ist der Stellplatzbedarf unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Nutzungsarten mit vergleichbarem Stellplatzbedarf zu ermitteln.
- (3) Bei baulichen Anlagen mit regelmäßigem An- und Auslieferungsverkehr kann zusätzlich eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen verlangt werden.
- (4) Bei baulichen Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr mit Autobussen oder Motorrädern zu erwarten ist, kann zusätzlich eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Autobusse oder Motorräder verlangt werden.
- (5) Die Absätze 1 bis 4 gelten entsprechend bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung anderer Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist.

§ 3 Ermittlung des Stellplatzbedarfs bei der Errichtung einer baulichen Anlage

- (1) Soweit der Stellplatzbedarf nach der Hauptnutzfläche zu bemessen ist, sind die Flächen nach DIN 277 in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln.
- (2) Bei baulichen Anlagen mit unterschiedlicher Nutzung ist der Bedarf für die jeweilige Nutzungsart getrennt zu ermitteln (vergleiche Anlage 1 dieser Satzung). Erfolgen unterschiedliche Nutzungen zu verschiedenen Tageszeiten, so ist eine zeitlich gestaffelte Mehrfachnutzung der Stellplätze zulässig. Eine Mehrfachnutzung darf sich zeitlich nicht überschneiden; bei Mehrfachnutzung ist die Nutzungsart mit dem größten Stellplatzbedarf maßgebend.

§ 4 Ermittlung des Stellplatzbedarfs bei der Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen

- (1) Bei der Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage ist der Stellplatzbedarf neu zu ermitteln.
- (2) Der Bestand an vorhandenen oder durch Stellplatzablösevertrag abgelösten notwendigen Stellplätzen wird angerechnet.
- (3) Ist der Bestandschutz für eine bauliche Anlage vor der Änderung oder Nutzungsänderung der baulichen Anlage erloschen, erfolgt die Ermittlung des Stellplatzbedarfs nach § 2 ff dieser Satzung. Dies gilt entsprechend, wenn es sich um eine früher militärisch genutzte bauliche Anlage handelt, die mit Aufgabe der militärischen Nutzung erstmals unter die gemeindliche Planungshoheit und den Anwendungsbereich der Brandenburgischen Bauordnung gefallen ist.

§ 5 Zulassung einer Abweichung von den Richtzahlen; Minderung des Stellplatzbedarfs

- (1) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze kann erhöht oder verringert werden, wenn die örtlichen Verhältnisse des Baugrundstückes oder die besondere Art, Nutzung oder Änderung der baulichen Anlage dies erfordern oder zulassen.
- (2) Eine Minderung von maximal 20 Prozent kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn das Vorhaben in nicht mehr als 300 m fußläufiger Entfernung von den Haltestellen regelmäßig verkehrender öffentlicher Personennahverkehrsmittel entfernt liegt.
Regelmäßig verkehrt ein Personennahverkehrsmittel, wenn es in der Zeit von 6 Uhr bis 22 Uhr in einer Taktfolge von maximal 20 Minuten verkehrt.
- (3) Eine Minderung des Stellplatzbedarfs ist nicht zulässig, wenn notwendige Stellplätze ganz oder teilweise nach § 43 Abs. 3 der Brandenburgischen Bauordnung abgelöst werden (Stellplatzablösevertrag).

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 79 Abs. 3 Nr. 2 BbgBO handelt, wer

1. notwendige Stellplätze im Sinne des § 2 dieser Satzung nicht errichtet oder
2. bereits errichtete notwendige Stellplätze im Sinne dieser Satzung beseitigt oder

§ 7 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Mühlenbecker Land, den 25.10.2005

gez. Brietzke Siegel

Bürgermeister

Anlage 1 Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

Nr.	Nutzungsarten	Zahl der Stellplätze
1	Wohngebäude	
1.1.	Einfamilien-/Mehrfamilienhäuser	1 je Wohnung bis 80 m ² Hauptnutzfläche 2 je Wohnung über 80 m ² Hauptnutzfläche
1.2.	Altenwohnungen	1 je 3 Wohnungen
1.3.	Wochenend- und Ferienhäuser	2 je Wohnung
1.4.	Kinder- und Jugendwohnheime	1 je 12 Betten
1.5.	Altenwohnheime, Altenheime	1 je 8 Betten
1.6.	Sonstige Wohnheime	1 je 2 Betten
2	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen	
2.1.	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 je 30 m ² Hauptnutzfläche
2.2.	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs-, Beratungsräume, Kanzleien oder Praxen)	1 je 20 m ² Hauptnutzfläche
3	Verkaufsstätten	
3.1.	Läden, Geschäftshäuser	1 je 30 m ² Hauptnutzfläche
3.2.	Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe, sonstige großflächige Handelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO-	1 je 20 m ² Brutto-Grundfläche
4	Versammlungsstätten (außer Sportstätten und Gaststätten) und Kirchen	
4.1.	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (wie Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen, Kongresszentren, Multiplexkinos)	1 je 4 Besucherplätze
4.2.	Sonstige Versammlungsstätten (wie Filmtheater, Vortragssäle)	1 je 6 Besucherplätze
4.3.	Kirchen	1 je 30 Besucherplätze
5.	Sportstätten	
5.1.	Sportplätze, Trainingsplätze	1 je 300 m ² Sportfläche
5.2.	Freibäder und Freiluftbäder	1 je 300 m ² Grundstücksfläche
5.3.	Spiel- und Sporthallen	1 je 100 m ² Hallenfläche
5.4.	Hallenbäder	1 je 50 m ² Hallenfläche
5.5.	Tennisplätze	2 je Spielfeld
5.6.	Sportplätze mit Besucherplätzen	1 je 150 m ² Sportfläche
5.7.	Tribünenanlagen in Sportstätten	1 je 10 Tribünenplätze
5.8.	Minigolfplätze	6 je Minigolfanlage
5.9.	Kegel-, Bowlingbahnen	4 je Bahn
5.10.	Bootshäuser und Bootsliegeplätze	1 je Bootsliegeplatz oder Boot
5.11.	Golfplätze	5 je Loch
6.	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe	
6.1.	Gaststätten, Diskotheken, Vereinsheime, Clubhäuser o. A:	1 je 10 m ² Gastraumfläche
6.2.	Beherbergungsbetriebe wie Hotels, Pensionen, Kurheime	1 je 3 Betten
6.3.	Jugendherbergen	1 je 10 Betten
7.	Krankenanstalten	
7.1.	Krankenhäuser von örtlicher Bedeutung	1 je 6 Betten
7.2.	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1 je 5 Betten
7.3.	Altenpflegeheime	1 je 10 Betten
8.	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung	
8.1.	Grund-, Haupt-, Sonderschulen	1 je Klasse
8.2.	Sonstige allgemein bildende Schulen (wie Gymnasien)	2 je Klasse
8.3.	Berufsschulen, Berufsfachschulen	5 je Klasse
8.4.	Kindergärten, Kindertagesstätten und dergleichen	1 je Gruppenraum
8.5.	Jugendfreizeitheime und dergleichen	2 je Freizeiteinrichtung
9.	Gewerbliche Anlagen	
9.1.	Handwerks- und Industriebetriebe	1 je 60 m ² Hauptnutzfläche
9.2.	Lagerräume, Lagerplätze. Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 je 100 m ² Hauptnutzfläche
9.3.	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 je Wartungs- oder Reparaturstand
9.4.	Tankstellen mit Pflegeplätzen	10 je Pflegeplatz
9.5.	Automatische Kraftfahrzeugwaschanlage	5 je Waschanlage
9.6.	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	3 je Waschplatz
9.7.	Automatische Kraftfahrzeugwaschstraße	5 je Waschplatz, zusätzlich ein Stauraum für mindestens 10 Kraftfahrzeuge
10	Verschiedenes	
10.1.	Kleingartenanlagen	1 je 3 Kleingärten
10.2.	Spiel- und Automatenhallen	1 je 10 m ² Nutzfläche
10.3.	Unter Nr. 2.1 bis Nr. 9.7 nicht genannte Nutzungen	1 je 30 m ² Nutzfläche

1. Änderungssatzung zur Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung)

Gender

Bei allen personenbezogenen Bezeichnungen, meint die Formulierung beide Geschlechter, unabhängig von der in der Formulierung verwendeten konkreten Geschlechtsbezeichnung.

Artikel 1

Anlage 1 – Richtzahlen für den Stellplatzbedarf, Nr. 8.4. wird wie folgt geändert:

Nr.	Nutzungsarten	Zahl der Stellplätze
8.4.	Kindergärten, Kindertagesstätten	1 je Gruppenraum

Artikel 2

Die 1. Änderungssatzung zur Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Mühlenbecker Land, den 25.09.2013

Smaldino-Stattaus
Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 07.12.2020 nachfolgende Satzung beschlossen:

2. Änderungssatzung zur Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung)

Gender

Bei allen personenbezogenen Bezeichnungen, meint die Formulierung beide Geschlechter, unabhängig von der in der Formulierung verwendeten konkreten Geschlechtsbezeichnung.

Artikel 1

Anlage 1 – Richtzahlen für den Stellplatzbedarf, Nr. 9.2. wird wie folgt geändert:

Nr.	Nutzungsarten	Zahl der Stellplätze
9.2.	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	
	- bis 1.000m ² Hauptnutzfläche	1 je 100m ² Hauptnutzfläche
	- für jede weitere, angefangene 200m ² Hauptnutzfläche	1 je 200m ² Hauptnutzfläche

Artikel 2

Die 2. Änderungssatzung zur Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Mühlenbecker Land, den 08.12.2020

gez. Filippo Smaldino
Bürgermeister

Siegel

Stellplatzablösesatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land

Aufgrund des § 5 Abs. 1 und der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg in der Neufassung vom 10. Oktober 2001 (GVBl. I S. 154) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. März 2004 (GVBl. I S. 59) in Verbindung mit § 81 Abs. 4 Nr. 3 der Brandenburgischen Bauordnung vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210), geändert durch Gesetz vom 09. Oktober 2003 (GVBl. I S. 273), hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land in öffentlicher Sitzung am 19.09.2005 folgende Satzung in der Fassung vom 08. August 2005 beschlossen.

§ 1 Geltungsbereich

(1) Die Satzung gilt im gesamten Gemeindegebiet

§ 2 Ablösebetrag je Stellplatz

(1) Stimmt die Gemeinde zu, dass der Bauherr seine Verpflichtung zur Errichtung der notwendigen Stellplätze durch öffentlich-rechtlichen Vertrag nach § 43 Abs. 3 der Brandenburgischen Bauordnung durch Zahlung eines Geldbetrages ablöst, ist je abzulösenden Stellplatz folgender Ablösebetrag zu zahlen:

3.500 Euro

§ 3 Zahlung, Sicherheitsleistung, Vollstreckungsunterwerfung

(1) Der Ablösevertrag ist mit dem Bauantrag zur Genehmigung einzureichen.

(2) Mit Abschluss des Stellplatzablösevertrages hat der Bauherr Sicherheit durch selbstschuldnerische Bankbürgschaft eines der deutschen Bankaufsicht unterliegenden Kreditinstitutes zu leisten.

(3) Der Anspruch der Gemeinde auf Zahlung des im Stellplatzablösevertrages vereinbarten Geldbetrages entsteht mit Baubeginn.

Der Baubeginn ist der Gemeinde ohne Aufforderung anzuzeigen.

§ 4 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Mühlenbecker Land, den 25.10.2005

gez. Brietzke
Bürgermeister

Siegel

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 08.05.2017 folgende Satzung mit den Anlagen 1 bis 3 beschlossen.

**Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zum Schutz von
Bäumen und Sträuchern und zu Festlegungen von
Nachpflanzungen (Gehölzschutzsatzung)**

Präambel

Diese Satzung dient dem gemeinsamen Erhalt und der nachhaltigen Pflege des Waldgartencharakters der Gemeinde Mühlenbecker Land mit ihrem vielfältigen Baumbestand zum Wohl der jetzigen und zukünftigen Einwohner unter Beachtung der Gestaltungsfreiheit auf Grundstücken und der Verkehrssicherungspflicht. Dazu gehört neben dem Baumbestand auf öffentlichen Straßen und Plätzen, in Park- und Grünanlagen insbesondere auch der artenreiche Baumbestand auf privaten bebauten und unbebauten Grundstücken. Die Gemeinde strebt daher an, dass Bäume auch auf Grundstücken gepflanzt werden, auf denen bisher keine hochwertigen Bäume stehen. Das schließt qualifizierte Informationen und Beratungen von privaten Eigentümern beim Umgang mit Bäumen sowie Baumpatenschaften und öffentliche Pflanzaktionen ein.

§ 1

Geltungsbereich, Schutzzweck

- (1) Der Geltungsbereich dieser Satzung beschränkt sich auf den Geltungsbereich von Bebauungsplänen sowie die im Zusammenhang bebauten Ortsteile.
- (2) Zweck dieser Satzung ist es, den Bestand an Bäumen und Sträuchern in ihrem Geltungsbereich zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Wohlfahrtswirkung und zur Erhaltung, Belebung, Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.

§ 2

Schutzgegenstand

- (1) Die Bäume und Sträucher im Geltungsbereich dieser Satzung werden im nachstehend bezeichneten Umfang zu geschützten Landschaftsbestandteilen erklärt.
- (2) Geschützt sind:
 1. Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm (entspricht einem Durchmesser von ca. 25 cm);
 2. für Eichen (*Quercus*), Buchen (*Fagus*), Ulmen (*Ulmus*), Linden (*Tilia*) und Tannen (*Abies*) gilt neben dem in Abs. 1 festgelegten Stammumfang von 80 cm ein zusätzlicher Schutzstatus ab einem Stammumfang von 150 cm (entspricht einem Durchmesser von ca. 47 cm);
 3. Bäume mit einem geringeren Stammumfang und Sträucher, wenn sie aus landeskulturellen Gründen oder als Ersatzpflanzungen gepflanzt wurden.

Der Stammumfang von Bäumen ist in einer Höhe von 130 cm über dem Erdboden zu messen. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unmittelbar darunter zu messen.

- (3) Nicht geschützt sind

1. Weiden (*Salix*), Pappeln (*Populus*), Obstbäume und Fichten (*Picea*);
2. Wald im Sinne von § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg mit Ausnahme von Wald auf Hausgrundstücken und anderen waldartig bestockten Flächen im Siedlungsgebiet, die nicht zielgerichtet forstwirtschaftlich genutzt werden;
3. Bäume und Sträucher in Baumschulen und Gärtnereien, wenn sie gewerblichen Zwecken dienen;
4. bewirtschaftete Flächen in Kleingartenanlagen im Sinne des Bundeskleingartengesetzes;
5. abgestorbene Bäume mit einem Stammumfang unter 190 cm. Im genauen betrifft das Bäume, die während der Vegetationsperiode keinen Laubaustrieb mehr zeigen.

- (4) Die Gemeinde Mühlenbecker Land kann den Baumbestand in Parkanlagen, öffentlich zugänglich botanischen Schau- und Lehrgärten sowie in ähnlichen Einrichtungen, die unter geeigneter fachlicher Führung stehen, auf Antrag und unter Nachweis eines ausreichenden Pflegekonzeptes von der Anwendung dieser Verordnung ausnehmen.

§ 3

Verbotene Handlungen

- (1) Es ist verboten, die geschützten Landschaftsbestandteile zu beseitigen, zu zerstören, zu beschädigen oder in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern.
- (2) Während der Vegetationsperiode vom 1. März - 30. September (gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) ist es verboten Bäume zu fällen, zu roden oder auf andere Weise zu beseitigen.
- (3) Als Beschädigung sind insbesondere die folgenden Einwirkungen auf den Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich der geschützten Landschaftsbestandteile anzusehen:
 1. die Befestigung des durch Kronentraufe begrenzten Wurzelbereiches mit einer durchgehenden wasserundurchlässigen Schicht (z.B. Asphalt, Beton);
 2. das Abstellen von Kraftfahrzeugen im öffentlichen Bereich auf Straßennebenflächen im Kronenbereich von Bäumen an befestigten Straßen, wenn dieser nicht behördlich als Parkplatz ausgewiesen ist;
 3. Abgrabungen, Ausschachtungen, Aufschüttungen sowie jegliche Beschädigungen der Wurzeln;
 4. das Lagern, Ausschütten oder Ausgießen von Salzen, Säuren, Ölen, Laugen, Farben, Abwässern oder Baumaterialien, soweit es nicht durch andere Gesetze geregelt ist;
 5. das Ausbringen von Herbiziden und Pestiziden, soweit es nicht durch andere Gesetze geregelt ist;
 6. die Beseitigung habitusbestimmender Kronenbestandteile (Äste ab 10 cm Durchmesser, gemessen an der Astbasis)
 7. die Aufastung bei Nadelbäumen um mehr als die Hälfte der Baumhöhe;
 8. wenn mehr als 10 % der Astanzahl an Laubbäumen entfernt wird (betrifft nur Äste bis 10 cm Durchmesser, gemessen an der Astbasis);
 9. das Anbringen von Verankerungen und Gegenständen, die Bäume gefährden oder schädigen
 10. die Behinderung der natürlichen Wasserzufuhr.
- (4) Die Durchführung von Schnittmaßnahmen an Straßenbäumen unterliegt dem Straßenbaulastträger und ist Anliegern ohne vorherige Zustimmung nicht erlaubt.
- (5) Nicht unter die Verbote nach Absatz 1 fallen fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen, insbesondere:
 1. die Beseitigung abgestorbener Äste;
 2. die Behandlung von Wunden;
 3. die Beseitigung von Krankheitsherden;
 4. die Belüftung und Bewässerung des Wurzelwerkes.
- (6) Nicht unter die Verbote nach Absatz 1 fallen ferner unaufschiebbare Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Personen oder für Sachen von bedeutendem Wert. Ebenfalls nicht unter die Verbote von Abs. 1 fällt das Fällen abgestorbener Bäume. Die Maßnahme ist der Gemeinde jedoch unverzüglich anzuzeigen. Der gefällte Baum oder die entfernten Teile sind mindestens drei Werktage nach der Anzeige zur Kontrolle bereitzuhalten.

§ 4

Schutz- und Pflegemaßnahmen

- (1) Eigentümer und Nutzungsberechtigte haben die auf ihren Grundstücken stehenden Gehölze zu erhalten, zu pflegen und schädigende Einwirkungen auf die geschützten Landschaftsbestandteile zu unterlassen. Bei notwendigen Sanierungen hat die Gemeinde die Eigentümer und Nutzungsberechtigten zu beraten.
- (2) Jeder Eigentümer oder Nutzungsberechtigter von Grundstücken ist verpflichtet, die von Gehölzen ausgehenden Gefahren für die Öffentlichkeit (auch Einwachsen von Hecken in den Straßen- und Gehwegbereich) abzuwenden.

§ 5

Ausnahmen

- (1) Eine Baumfällung, Starkastschnitte sowie umfangreiche baumverändernde Maßnahmen bedürfen der vorherigen Genehmigung durch die Gemeindeverwaltung. Der Antrag ist schriftlich, unter Angaben von Gründen und unter Beilegung eines Baumbestandsplanes zu stellen. Im Baumbestandsplan (auch Skizze)

müssen die zur Fällung (oder Starkastschnitt) beantragten geschützten Landschaftsbestandteile gem. § 2 Abs. 2 mit Standort und Stammumfang ersichtlich sein.

(2) Die Gemeinde kann auf Antrag des Eigentümers Ausnahmen von den Verboten des § 3 zulassen, wenn:

1. die Beseitigung keine wesentlichen Auswirkungen auf den näheren Umkreis hinsichtlich der Standorteigenschaften nach sich zieht (wird nicht angewendet für die Bäume mit zusätzlichem Schutzstatus gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 2). Wesentliche Auswirkungen sind:
 - wenn die Entfernung des/der beantragten Landschaftsbestandteiles/e eine Erhöhung des Winddrucks auf die umgebenen verbleibenden Bäume nach sich zieht und so ein erhöhtes Windwurf- bzw. Windbruchrisiko besteht (Schneisenwirkung);
 - wenn die Entfernung des/der beantragten Landschaftsbestandteiles/e bei den umgebenen verbleibenden Bäumen zu Sonnenbrandschäden an der Rinde führen würde;
2. ein Verbot zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde, z.B. drohende Bauschäden durch Wurzeleinwirkung auf Gebäudefundamente;
3. eine nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften (auch Bebauungspläne) zulässige Nutzung des Grundstückes unzumutbar behindert oder beschränkt werden würde (Bebaubarkeit, Verkehrswegebau);
4. die Entwicklung eines größeren Baumbestandes durch das Entfernen einzelner Bäume (Pflegehieb) gefördert werden kann.

(3) Eine Ausnahme ist zuzulassen, wenn:

1. der Eigentümer aufgrund von Rechtsvorschriften verpflichtet ist, den geschützten Landschaftsbestandteil zu entfernen oder zu verändern und er sich nicht in zumutbarer Weise von dieser Verpflichtung befreien kann;
2. von dem geschützten Landschaftsbestandteil Gefahren für Personen oder für Sachen von bedeutendem Wert ausgehen und die Gefahren nicht auf andere Weise mit zumutbarem Aufwand beseitigt werden können;
3. ein nach den baurechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben (Neubau) - auch bei einer Veränderung (Verschiebung) des Baukörpers sonst nicht verwirklicht werden kann;
4. die Beseitigung aus überwiegend öffentlichem Interesse dringend erforderlich ist. In diesen Fällen ist der Umweltausschuss der Gemeinde Mühlenbecker Land zu hören.
5. der Landschaftsbestandteil krank ist und seine ökologische Funktion in absehbarer Zeit nicht wieder herstellbar ist.

(4) Im Übrigen ist die Genehmigung zu versagen.

(5) Für die Entscheidung über einen Antrag wird ein schriftlicher Bescheid erteilt. Dieser Bescheid ist gebührenpflichtig. Er kann mit Nebenbestimmungen verbunden werden. Die Genehmigung ist auf zwei Jahre nach der Bekanntmachung befristet.

(6) Der beigefügte Aushang des Bescheids (auch Ausnahmegenehmigung) ist 3 Tage vor Beginn bis 3 Tage nach Abschluss der Fällarbeiten an der straßenseitigen Grenze des betroffenen Grundstücks deutlich sicht- und lesbar auszuhängen.

§ 6

Baumschutz bei Bauvorhaben

(1) Wird für ein Grundstück im Geltungsbereich dieser Satzung eine Baugenehmigung beantragt, so ist es bei vorhandenem Baumbestand (der eine Behinderung der Bauarbeiten hervorrufen würde) notwendig, eine Fällgenehmigung bei der Gemeinde zu beantragen. Dem Antrag ist ein amtlicher Lageplan im Maßstab 1:200 beizulegen, auf dem alle auf dem Grundstück befindlichen geschützten Landschaftsbestandteile gem. § 2 Abs. 2 mit Standort, Stammumfang, Baumart und Kronendurchmesser ersichtlich sind. Der Antrag ist schriftlich und unter Angabe von Gründen zu stellen.

(2) Der beigefügte Aushang des Bescheids ist neben der Baugenehmigung vor Beginn der Baumfällarbeiten öffentlich am Grundstück auszuhängen.

(3) Der Bescheid tritt erst nach Erteilung der Baugenehmigung in Kraft.

(4) Bei sämtlichen Bauvorhaben wird die Einhaltung der RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen; Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4, Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) und der DIN 18920 vorgeschrieben.

§ 7**Ersatzpflanzungen, Ausgleichszahlungen**

- (1) Mit der Ausnahmegenehmigung soll dem Antragsteller eine Ersatzpflanzung sowie deren Pflege und Erhaltung auferlegt werden. Die Ersatzpflanzung bemisst sich nach dem Stammumfang des zu entfernenden Baumes. Beträgt der Stammumfang in 130 cm Höhe über dem Erdboden bis zu 130 cm, ist als Ersatz ein standortgerechter Laubbaum (außer Weide und Pappel), 3 mal verpflanzt mit Ballen, mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm als Hochstamm oder ein Nadelbaum (außer Fichte) mit einer Mindestgröße von 175-200 cm nach der Klassifikation des Bundes deutscher Baumschulen zu pflanzen. Beträgt der Stammumfang des zu entfernenden Baumes mehr als 130 cm, ist für jede weitere angefangene 50 cm Stammumfang ein zusätzlicher Laubbaum oder Nadelbaum mit oben angegebener Pflanzqualität zu pflanzen (gemäß den Vorschlägen der Anlage 3). Für einen nach zu pflanzenden standortgerechten Laubbaum bzw. einen Nadelbaum, kann die Pflanzung von 2 Obstbäumen mit einem Stammumfang von 8-10 cm gewährt werden. Es werden die in der Anlage 2 aufgeführten alte Obstbaumsorten und andere alte Sorten die sich nicht in der Anlage 2 befinden, jedoch die Mindestanforderung von einem Stammumfang von 8-10 cm erfüllen, als Ersatzpflanzung anerkannt. Im Einzelfall kann die Pflanzung einer geringeren Anzahl von Bäumen mit stärkerem Stammumfang genehmigt werden. Generell ist für die Ersatzpflanzung Baumschulware zu verwenden.
- (2) Sind die gepflanzten Bäume oder Sträucher bis zum Beginn der dritten Vegetationsperiode nach Pflanzung nicht angewachsen, ist die Ersatzpflanzung innerhalb eines Jahres zu wiederholen.
- (3) In Ausnahmefällen kann die Ersatzpflanzung in Form einer Heckenpflanzung erbracht werden. Pro Ersatzpflanzung ist eine Heckenpflanzung von 6 m durchzuführen. Anerkannte Heckenpflanzen sowie deren Pflanzgröße ist der Anlage 1 zu entnehmen. Ist die Heckenpflanzung bis zum Beginn der dritten Vegetationsperiode nach Pflanzung nicht angewachsen, ist die Ersatzpflanzung innerhalb eines Jahres zu wiederholen.
- (4) In begründeten Ausnahmefällen kann von Ersatzpflanzungen abgesehen werden, wenn die vorhandenen Gehölze auf dem Grundstück bereits 60 % der unbebauten Grundstücksfläche überdecken.
- (5) Ist keine Ersatzpflanzung möglich, so ist eine Ausgleichszahlung zu leisten. Deren Höhe richtet sich nach dem Wert der gemäß § 7 Abs. 1 geforderten Ersatzpflanzung, einschließlich einer Pflanz- und Pflegekostenvergütung. Die Ausgleichszahlung ist auf 545,00 Euro je geforderter Ersatzpflanzung festgesetzt. Der Geldbetrag ist an die Gemeindeverwaltung Mühlenbecker Land zu leisten. Er ist zweckgebunden für die Pflanzung oder Pflege von Bäumen zu verwenden.
- (6) Die Ersatzpflanzung gemäß § 7 Abs. 1 wird spätestens zwei Jahre, die Ausgleichszahlung gemäß § 7 Abs. 5 spätestens sechs Monate nach Beseitigung des geschützten Landschaftsbestandteiles fällig.
- (7) Die durchgeführte Ersatzpflanzung ist der Gemeinde anzuzeigen und nachzuweisen. In der dritten Vegetationsperiode ist der Gemeinde auf Privat-Grundstücken die Möglichkeit der Erfolgskontrolle einzuräumen.

§ 8**Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 39 Abs. 2 Nr. 2 des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig
 1. entgegen den Verboten des § 3 geschützte Landschaftsbestandteile beseitigt, zerstört, beschädigt oder verändert, ohne im Besitz der erforderlichen Ausnahmegenehmigungen zu sein;
 2. unerlaubt Schnittmaßnahmen nach § 3 Abs. 4 durchführt;
 3. der Anzeigepflicht nach § 3 Abs. 6 Satz 3 nicht nachkommt;
 4. entgegen § 3 Abs. 6 Satz 4 das gefällte Gehölz oder den entfernten Bestandteil nicht mindestens über drei Werktage zur Kontrolle bereithält;
 5. wer nicht oder nicht rechtzeitig Schutz- oder Pflegemaßnahmen nach § 4 Abs. 1 und 2 durchführt;
 6. die Auflagen nach § 6 Abs. 2 und 4 nicht erfüllt
 7. Auflagen nach § 7 nicht erfüllt.
- (2) Die Ordnungswidrigkeiten nach Abs. 1 Nr. 1 können mit einer Geldbuße bis zu 50.000 (in Worten: fünfzigtausend) Euro, die übrigen Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 10.000 (in Worten: zehntausend) Euro geahndet werden.
- (3) Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist der Bürgermeister.

§ 9 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Anlagen:

Anlage 1: Anerkannte Ersatzpflanzungen Hecke

Anlage 2: Anerkannte Obstsorten

Anlage 3: Ersatzpflanzungsvorschläge

Mühlenbecker Land, 08.05.2017

gez.
Filippo Smaldino - Stattaus
Bürgermeister

Anlage 1 zur Gehölzschutzsatzung (08.05.2017)

ANERKANNTE ERSATZPFLANZUNGEN HECKE

Thuja und Kirschlorbeer werden als Heckenpflanzung NICHT anerkannt!!!

Anforderungen: Pflanzenhöhe 100-120 cm, mind. 3 Triebe; Pflanzung von 3 Pflanzen pro Meter

lat. Pflanzename	deutscher Pflanzename	Lichtansprüche	Giftigkeit	Bemerkungen
Berberis thunbergii	Berberitze	schattenverträglich	leicht giftig	Strauch bedornt, Heilpflanze
Carpinus betulus	Hainbuche	halbschattig/schattig	nicht giftig	Zaunersatz
Chaenomeles japonica	Japanische Scheinquitte	sonnig	leicht giftig	Früchte aromatisch duftend
Chaenomeles speciosa	Hohe Scheinquitte	sonnig	nicht giftig	
Elaeagnus commutata	Silber-Ölweide	sonnig	nicht giftig	
Elaeagnus x ebbingei	Wintergrüne Ölweide	halbschattig	nicht giftig	halbimmergrün, Blüte ab Spätsommer
Forsythia intermedia	Forsythie	sonnig	nicht giftig	
Genista tinctoria	Färber-Ginster	sonnig	giftig	
Hippophae rhamnoides	Sanddorn	sonnig	nicht giftig	Triebe bedornt
Jasminum nudiflorum	Gelber Winter-Jasmin	sonnig	giftig	frühe Blüte im Feb.-März
Juniperus communis	Gemeiner Wacholder	sonnig	leicht giftig	
Ligustrum ovalifolium	Ovalblättriger Liguster	sonnig/halbschattig	schwach giftig	halbimmergrün
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster	sonnig/halbschattig	schwach giftig	halbimmergrün
Lonicera korolkowii zabelii	Heckenkirsche	schattenverträglich	giftig	
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	halbschattig	giftig	
Lycium barbarum	Gemeiner Bocksdorn	sonnig	nicht giftig	Triebe bedornt, geeignet für Hangbefestigung
Prunus cistena	Zwerg-Blut-Pflaume	sonnig/halbschattig	nicht giftig	Blattfärbung braunrot
Pyracantha-Hybriden	Feuerdorn-Hybriden	anspruchlos	nicht giftig	Triebe bedornt, immergrün
Prunus spinosa	Schlehe	sonnig	nicht giftig	Triebe bedornt
Rosa spec.	Wildrosen-Arten	sonnig	nicht giftig	
Rubus fruticosus	Wild-Brombeere	sonnig/halbschattig	nicht giftig	geeignet zur Hangbefestigung
Salix cinerea	Grauweide	sonnig bis absonnig	nicht giftig	Pioniergehölz mit mittelstarkem Wuchs
Ribes aureum	Gold-Johannesbeere	sonnig/halbschattig	nicht giftig	
Taxus baccata	Eibe	sonnig/schattig	giftig	

Anforderungen: Pflanzenhöhe 125-150 cm, mind. 3 Triebe; Pflanzung von 2 Pflanzen pro Meter

lat. Pflanzenname	deutscher Pflanzenname	Lichtansprüche	Giftigkeit	Bemerkungen
Acer campestre	Feldahorn	sonnig/halbschattig	nicht giftig	sehr anpassungsfähig
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne	schattenverträglich	leicht giftig	Herbstfärbung gelb bis rot
Buddleja davidii	Sommerflieder	sonnig	leicht giftig	meist duftende Blüten
Callicarpa bodinieri	Liebesperlen-Strauch	sonnig/halbschattig	nicht giftig	auffällig gefärbten Früchte halten bis in den Winter hinein
Colutea arborescens	Gelber Blasenstrauch		giftig	blasenförmige Früchte
Cornus alba 'Sibirica'	Purpur-Hartriegel	sonnig/halbschattig	leicht giftig	intensiv rot gefärbte Triebe
Cornus mas	Kornelkirsche	schattenverträglich	nicht giftig	gelbe Blüten erscheinen meist schon im Feb.-März
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	halbschattig	giftig	Herbstfärbung: dunkelrot, Triebe im Winter rot
Corylus avellana	Haselnuß	schattenverträglich	nicht giftig	Früchte essbar
Corylus avellana 'Contorta'	Korkenzieher-Hasel	schattenverträglich	nicht giftig	korkenzieherartig geformte Äste
Corylus maxima 'Purpurea'	Blut-Hasel	sonnig/halbschattig	nicht giftig	dunkelrote Blattfärbung
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weiß-Dorn	sonnig/halbschattig	nicht giftig	
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weiß-Dorn	sonnig/halbschattig	nicht giftig	
Deutzia hybrida	Rosen-Deutzie	halbschattig	nicht giftig	reichblühend
Euonymus alatus	Geflügeltes Pfaffenhütchen	sonnig/halbschattig	giftig	Herbstfärbung rot, auffällige Früchte
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	sonnig/halbschattig	stark giftig	Herbstfärbung rot, auffällige Früchte
Euonymus planipes	Großfrüchtiges Pfaffenhütchen	sonnig/halbschattig	stark giftig	Herbstfärbung rot, auffällige Früchte
Hamamelis intermedia, versch. Sorten	Zaubernuß	schattenverträglich	nicht giftig	sehr frühe Blüte im Feb.-März
Ilex aquifolium	Stechpalme	sonnig/halbschattig/schattig	giftig	Blattrand meist bedorn, in verschiedenen Blattfärbungen erhältlich, immergrün
Ilex verticillata	Roter Winter-Ilex	sonnig/halbschattig	giftig	zur Fruchtbildung wird männl. Exemplar gebraucht
Malus sylvestris	Wildapfel	halbschattig	nicht giftig	
Philadelphus coronarius	Bauernjasmin	schattenverträglich	nicht giftig	duftende Blüten, starker Wuchs
Philadelphus hybrida	Gefüllter Gartenjasmin	schattenverträglich	nicht giftig	leicht duftende Blüten, mittelstarker Wuchs
Photinia villosa	Glanzmispel	sonnig/halbschattig	giftig	
Prunus subhirtella	Schnee-Kirsche	sonnig	leicht giftig	
Pyrus pyraeaster	Holz-Birne	sonnig/halbschattig	nicht giftig	
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn	sonnig	giftig	
Rhamnus frangula	Faulbaum, Pulverholz	sonnig/halbschattig	stark giftig	duftende Blüten
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	schattenverträglich	leicht giftig	Beeren erst nach Kochen essbar
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	schattenverträglich	leicht giftig	
Syringa vulgaris	Flieder	halbschattig	nicht giftig	duftende Blüten
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	schattenverträglich	giftig	duftende Blüten
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	schattenverträglich	giftig	Herbstfärbung dunkelrot bis orangerot

Anlage 2 zur Gehölzschutzsatzung (08.05.2017)

Anerkannte Obstsorten

(Hochstamm, 3 xv m Db, STU 8-10 cm)

Apfelsorten:

`Blehnheim`
 `Coulonrenette`
 `Goldparmäne, Typ Jungclaussen`
 `Großer Rheinischer Bohnapfel`
 `Grüner Fürstenapfel`
 `Rheinischer Winterrambour`
 `Rotgestreifte Gelbe Schafsnase`

`Danziger Kantapfel`
 `Goldparmäne`
 `Gravensteiner`
 `Kaiser Wilhelm`
 `Roter Eiserapfel`
 `Rote Sternrenette`

Birnensorten:

`Liegels Butterbirne`

Kirschsorten:

Süßkirschen:

`Büttners Rote Knorpelkirsche`
 `Burlat`
 `Fromms Herzkirsche`
 `Große Prinzessinkirsche`
 `Große Schwarze Knorpel`
 `Hedelfinger Riesenkirsche`
 `Kassins Frühe`
 `Regina`
 `Schneiders Späte Schwarze`
 `Spansche Knorpel`
 `Teickners Schwarze Herzkirsche`
 `Werdersche Braune`

Sauerkirschen:

`Koröser`
 `Korund`
 `Karneol`

Pflaumen / Zwetsche, Mirabelle:

`Graf Althanns Reneclode`
 `Bühler Frühzwetsche`
 `Cacaks Schöne`
 `Hanita`
 `Opal`
 `Oullins Reneclode`
 `Ruth Gersetzer`
 `Sanctus Hubertus`
 `Valjevka`

Anlage 3 zur Gehölzschutzsatzung (08.05.2017)

Ersatzpflanzungsvorschläge

Pappeln, Weiden und Fichten sind als Ersatzpflanzung nicht zugelassen, da sie als nicht geschützte Landschaftsbestandteile genehmigungsfrei gefällt werden dürfen (gem. § 2 Abs. 3 Nr. 1 Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land).

Kleinbleibende Bäume bis 15 m (Pflanzqualität: Hochstamm, 14 – 16 cm Stammumfang, 3x verpflanzt mit Ballen):

wissenschaftlicher Pflanzennamen	deutscher Pflanzennamen	Höhe in m	Breite in m	einheimisch	besondere Eigenschaften
Acer buergerianum	Dreispeitz-Ahorn	8-10	4-6		feurig rotes Herbstlaub
Acer campestre	Feld-Ahorn	6-12	6-8	x	anspruchlos
Acer campestre 'Elsrijk'	Feld-Ahorn Elsrijk	6-10	4-6	x	schmalkronig
Acer x freemanii 'Armstrong'	Schmalkroniger Rotahorn	10-15	4-5		orangerotes Herbstlaub
Acer griseum	Zimt-Ahorn	5-8	4-5		dekorative, zimtfarbene Rinde
Acer platanoides 'Globosum'	Kugel-Ahorn	5-6	5-6	x	kugelförmige Krone
Acer platanoides 'Royal Red'	rotlaubiger Spitzahorn	12-15	8-10	x	rotlaubig
Aesculus carnea	Rotblühende Rosskastanie	10-15	8-12		robust gegen Kastanienminiermotte
Alnus cordata	Italienische Erle	10-15	3-6		winterhart, herzförmige Blätter
Alnus incana 'Aurea'	Gold-Erle	8-10	4-7	x	goldgelbe Blätter
Amelanchier arborea 'Robin Hill'	Baumfelsenbirne	6-8	3-5		Frühblüher (April), anspruchslos
Betula pendula 'Fastigiata'	Säulen-Birke	8-12	2-3	x	säulenförmig
Betula pendula 'Purpurea'	Purpur-Birke	7-10	4-5	x	dunkelroter Blattaustrieb
Carpinus betulus	Hainbuche	10-15	7-12	x	anspruchlos
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Pyramiden-Hainbuche	9-12	5-7	x	säulenförmig
Catalpa bignonioides	Trompetenbaum	9-14	10-12		spektakulärer Blütenbaum, Blüte fehlt bei Sorte 'Nana'
Cornus mas	Kornelkirsche	6-8	3-5	x	gelbe Blüte im März
Corylus colurna	Baum-Hasel	10-15	6-9		anspruchlos
Crataegus laevigata 'Pauls Scarlet'	Echter Rot-Dorn	5-7	4-6	x	gefüllte rosa Blüte
Crataegus monogyna 'Stricta'	Eingrifflicher Weiß-Dorn	5-7	2-3	x	säulenförmig
Crataegus persimilis 'Splendens'	Pflaumen-Dorn	5-6	5		reichfruchtend, schöne Herbstfärbung
Elaeagnus angustifolia	Schmalblättrige Ölweide	6-8	4-6		liebt volle Sonne, Bienenweide
Fraxinus ornus 'Mecsek'	Kugelförmige Blumen-Esche	5-6	3-4		anspruchlos, reich blühend
Gleditsia triacanthos 'Sunburst'	Gold-Gleditschie	8-15	6-12		gelbgrüne Blätter
Juglans regia	Walnuss	10-15	8-10		anspruchlos
Koelreuteria paniculata 'Fastigiata'	Säulen-Blasenbaum	6-8	2-4		Spätsommerblüher, dekorative Frucht
Malus tschonoskii	Scharlach-Apfel	8-12	2-4		schmal kegelförmig, orangerote Herbstfärbung
Morus alba	Weißer Maulbeere	8-10	6-10		anspruchlos, essbare Frucht
Prunus cerasifera 'Nigra'	Blut-Pflaume	5-7	4-5		dunkelrote Blätter
Prunus maackii 'Amber Beauty'	Amur-Kirsche	8-12	5-8		bernsteinfarbene Rinde, Blüten in Trauben
Prunus sargentii	Scharlach-Kirsche	bis 12	5-8		anspruchlos, kaum Früchte
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Chinesische Wildbirne	8-12	4-5		orangerotes Herbstlaub
Pyrus salicifolia (wahlweise Sorte 'Pendula')	Weidenblättrige Birne	4-8	6		wärmeliebend
Robinia 'Casque Rouge'	Rosablütige Akazie	8-12	bis 6		rosa Blüten, sterile Früchte
Sophora japonica 'Princeton Upright'	Säulen-Schnurbaum	12-15	7-9		schmalkronig, kleiner als die Art
Sorbus aria	Mehlbeere	6-10	4-6	x	wärmeliebend
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche	8-10	4-6	x	hitzeempfindlich
Sorbus thuringiaca 'Fastigiata'	Thüringische Mehlbeere	5-8	3-4	x	schmalkronig, trockenheitsverträglich
Tilia cordata 'Rancho'	Kleinkronige Winterlinde	10-12	4-6	x	Bienenweide, kleine Linde
Ulmus 'Lobel'	Schmalkronige Stadtulme	12-15	4-5		hohe Resistenz ggü. Ulmenkrankheit