

# **BEBAUUNGSPLAN GML Nr. 51**

**"Wohnbebauung und Wald  
nördlich Triftweg OT Schildow,  
Aufforstung am Reiterhof Kindelweg  
OT Schönfließ"**



## **GEMEINDE MÜHLENBECKER LAND**

**Teil 1/2 Begründung, Festsetzungen**

hierzu gehört:

**Teil 2/2 Umweltbericht,  
Fachbeitrag Artenschutz**

**Satzung**  
Januar 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 <a href="mailto:ludewig@planungsbueroludewig.de">ludewig@planungsbueroludewig.de</a>
<b>Plangrundlage:</b>	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 2022 / 2023



**Inhaltsverzeichnis**

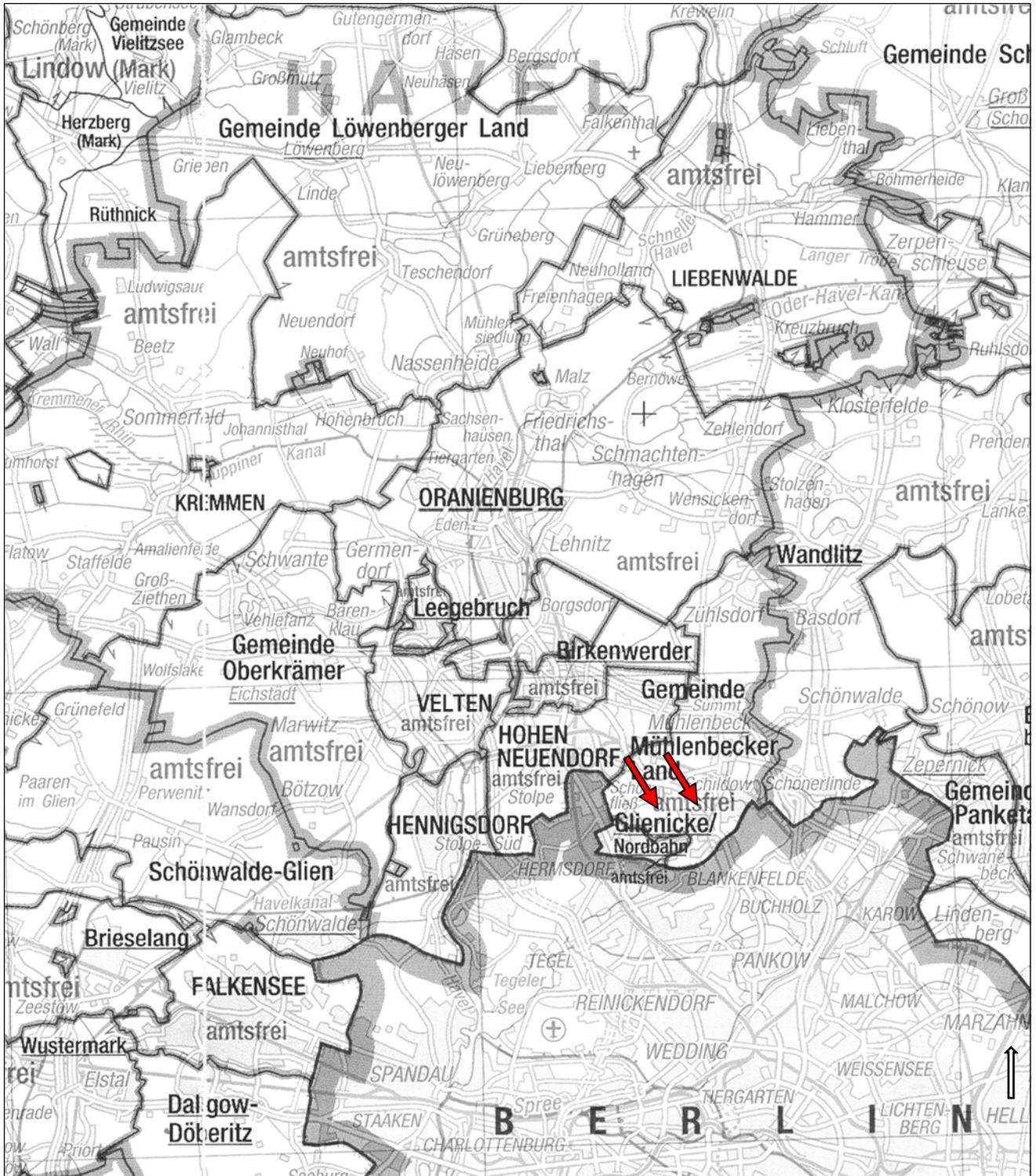
<b>Begründung des Bebauungsplanes Teil 1/2</b>		<b>5</b>
<b>1.</b>	<b>Lage des Plangebietes</b>	<b>5</b>
1.1	Lage in der Region	5
1.2	Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet	6
1.3	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	7
<b>2.</b>	<b>Ziel und Zweck der Planung, Planerfordernis</b>	<b>9</b>
<b>3.</b>	<b>Übergeordnete Planung</b>	<b>9</b>
3.1	Raumordnung und Landesplanung	9
3.1.1	Rechtliche Grundlagen der Raumordnung und Landesplanung	9
3.1.2	Berücksichtigung der Anforderungen gemäß LEP HR und LEPro 2007 in der vorliegenden Planung	11
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
<b>4.</b>	<b>Bisherige kommunale Planungen für den Bereich des Plangebietes</b>	<b>17</b>
4.1	Flächennutzungsplan	17
4.1.1	Darstellung des Flächennutzungsplanes Schildow für die Teilfläche 1 des hier vorliegenden Plangebietes	..17
4.1.2	Parallel geplante Änderung des Flächennutzungsplanes Schildow für die Teilfläche 1 des Plangebietes	18
4.1.3	Parallel geplante Änderung des Flächennutzungsplanes Schönfließ für die Teilfläche 2 des Plangebietes	19
4.2	Landschaftsplan	21
4.2.1	Landschaftsplan Teilfläche 1 (am Triftweg OT Schildow)	21
4.2.2	Landschaftsplan Teilfläche 2 (geplante Aufforstungsfläche OT Schönfließ)	22
4.3	Bisherige verbindliche Bauleitplanung und Konzepte im Bereich des Plangebietes	24
<b>5.</b>	<b>Bestand im Plangebiet und dessen Umgebung</b>	<b>24</b>
5.1	Teilfläche 1 am Triftweg OT Schildow - Übersicht	24
5.2	Teilfläche 1 am Triftweg OT Schildow - Fotodarstellung Bestand im Plangebiet	25
5.2.1	Bestand auf der geplanten Wohngebietsfläche im Plangebiet, Teilfläche 1	25
5.2.2	Bestand auf der zu erhaltenden Waldfläche im Plangebiet, Teilfläche 1	26
5.3	Teilfläche 1 am Triftweg OT Schildow - Fotodarstellung Bestand in der Umgebung des Plangebietes	27
5.3.1	Bebauung am Triftweg südlich und westlich des Plangebietes	27
5.3.2	Bebauung am Brombeerweg nördlich des Plangebietes	28
5.3.3	Wald östlich des Plangebietes	29
5.4	Teilfläche 2 geplante Aufforstungsfläche OT Schönfließ – Bestand im Plangebiet und in dessen Umgebung	30
<b>6.</b>	<b>Erschließung (Teilfläche 1 am Triftweg OT Schildow)</b>	<b>31</b>
6.1	Straßenseitige Erschließung (Teilfläche 1 am Triftweg OT Schildow)	31
6.2	Öffentlicher Personennahverkehr (Teilfläche 1 am Triftweg OT Schildow)	32
6.3	Ruhender Verkehr (Teilfläche 1 am Triftweg OT Schildow)	32
6.4	Leitungsgebundene Ver- und Entsorgung (Teilfläche 1 am Triftweg OT Schildow)	32
6.5	Abfallentsorgung (Teilfläche 1 am Triftweg OT Schildow)	39
<b>7.</b>	<b>Planungskonzept</b>	<b>39</b>
7.1	Planungskonzept und Planungsalternativen Teilfläche 1 am Triftweg OT Schildow	39
7.2	Planungsalternativen Teilfläche 1 am Triftweg OT Schildow	42
7.3	Planungskonzept Teilfläche 2 geplante Aufforstung OT Schönfließ	44
7.4	Planungsalternativen Teilfläche 2 geplante Aufforstung OT Schönfließ	44
<b>8.</b>	<b>Begründung der geplanten Festsetzungen des Bauungsplanes</b>	<b>45</b>
8.1	Geplante Art der baulichen Nutzung	45
8.2	Geplantes Maß der baulichen Nutzung	46
8.2.1	Grundflächenzahl	46
8.2.2	Zahl der Vollgeschosse, Dachgestaltung	46
8.2.3	Geschossfläche	47
8.2.4	Geplante maximale Gebäudehöhe	47
8.3	Bauweise	49
8.4	Überbaubare Grundstücksfläche	49
8.5	Mindestgrundstücksgröße	50
8.6	Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	50
8.7	Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	50

8.8	Geplante Straßenverkehrsfläche, Ein- und Ausfahrt	51
8.8.1	Geplante Straßenverkehrsfläche	51
8.8.2	Geplante Ein- und Ausfahrt	51
8.9	Geplante Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	51
8.9.1	Erhaltung des Baumbestandes am Triftweg auf der geplanten Wohngebietsfläche	51
8.9.2	Flächige Gehölzpflanzungen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen gemäß §9 Abs.1 Nr. 25.a) BauGB	51
8.9.3	Wasserdurchlässige Befestigungsaufbauten	52
8.9.4	Durchschlupffähige Einfriedungen	52
8.10	Wald	52
8.10.1	Rechtliche Anforderungen gemäß Waldgesetz des Landes Brandenburg	52
8.10.2	Geplante Inanspruchnahme von Wald	56
8.10.3	Berücksichtigung der Stellungnahmen des Landesbetriebes Forst Brandenburg als untere Forstbehörde	57
8.10.4	Maßnahmen zum Ausgleich für die Inanspruchnahme von Wald durch die geplante Festsetzung von Wald und waldverbessernde Maßnahmen im Plangebiet	59
8.11	Örtliche Bauvorschriften (Grundstückseinfriedungen, Schottergärten)	64
8.12	Kennzeichnungen (Altlastenfläche)	64
8.13	Nachrichtliche Übernahmen	65
<b>9.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>65</b>
<b>10.</b>	<b>Durchführung der Planung</b>	<b>65</b>
<b>11.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>66</b>
	<b>Rechtliche Grundlagen, Quellen</b>	<b>68</b>
	<b>Bebauungsplan GML Nr. 51 "Wohnbebauung und Wald nördlich Triftweg OT Schildow, Aufforstung am Reiterhof Kindelweg OT Schönfließ" gemäß §9 BauGB i.V.m. BauNVO, BbgBO und §8(2) LWaldG Satzung Januar 2024</b>	<b>70</b>
	Planzeichnung Teilfläche 1 – OT Schildow nördlich Triftweg	70
	Planzeichnung Teilfläche 2 - OT Schönfließ westlich Kindelweg	71
	Planzeichenerklärung	72
	Textliche Festsetzungen	73
	<b>Anlage</b>	<b>76</b>
	- Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung)	76
	- 1. Änderungssatzung zur Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung)	78
	- 2. Änderungssatzung zur Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung)	78
	- Stellplatzablösesatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land	79
	- Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zur Festlegung von Nachpflanzungen (Gehölzschutzsatzung)	80

# Begründung des Bebauungsplans

## 1. Lage des Plangebietes

### 1.1 Lage in der Region



Darstellung unter Verwendung von Daten des Landes Brandenburg

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche im OT Schildow und eine weitere Teilfläche im OT Schönfließ, beide in der Gemeinde Mühlenbecker Land, Landkreis Oberhavel, Land Brandenburg, nördlich der Bundeshauptstadt Berlin.

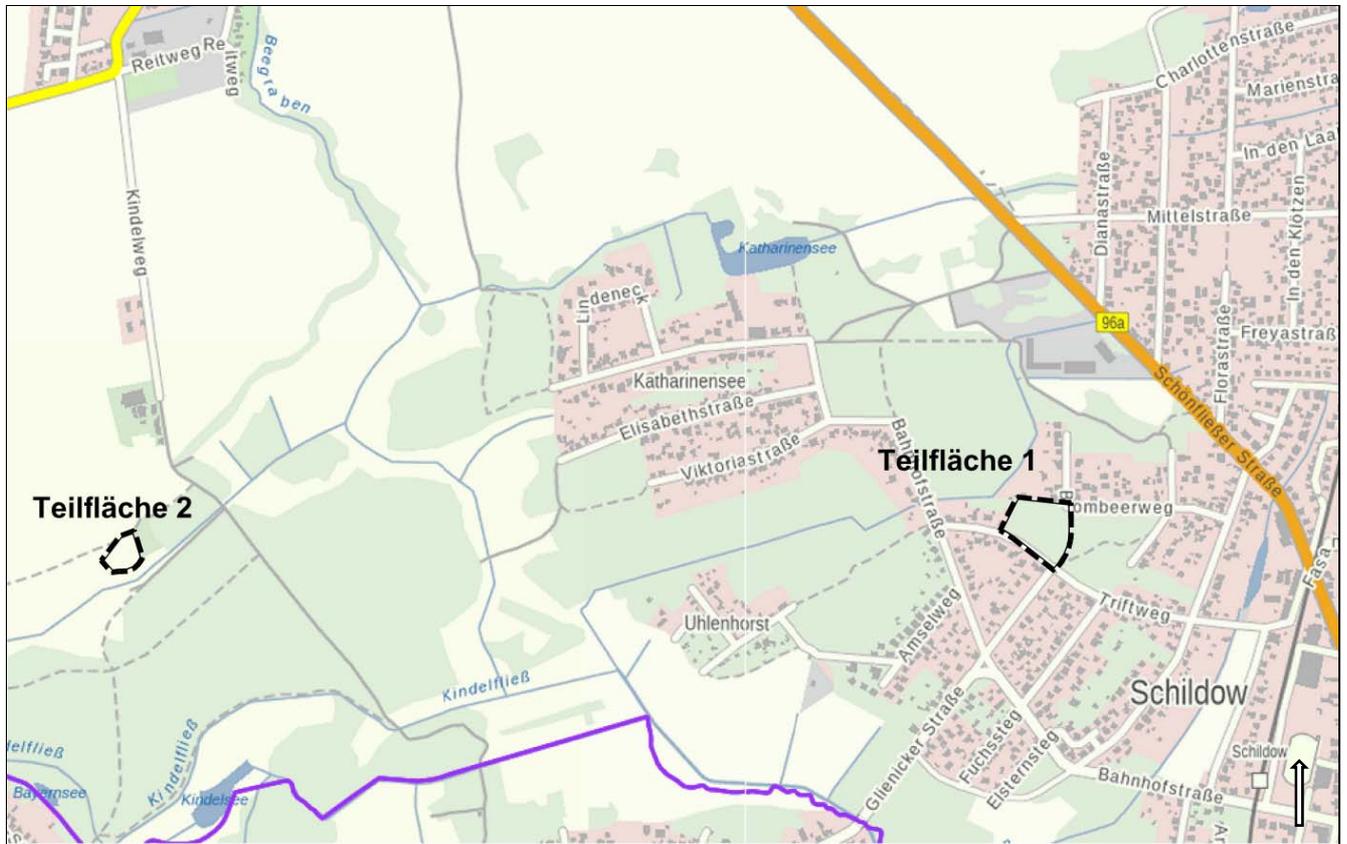
Die Gemeinde Mühlenbecker Land, bestehend aus den Ortsteilen Mühlenbeck, Schildow, Schönfließ und Zühlsdorf hat ca. 15.600 Einwohner (2022). Die Gemeinde gehört zum Landkreis Oberhavel.

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

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes umfasst 2 Teilflächen in der Gemeinde Mühlenbecker Land.

### Topografische Karte mit Darstellung der beiden Teilflächen des Plangebietes des aufzustellenden Bebauungsplanes



Darstellung unter Verwendung von Daten des Landes Brandenburg



Umgründung des Plangebietes des aufzustellenden Bebauungsplanes

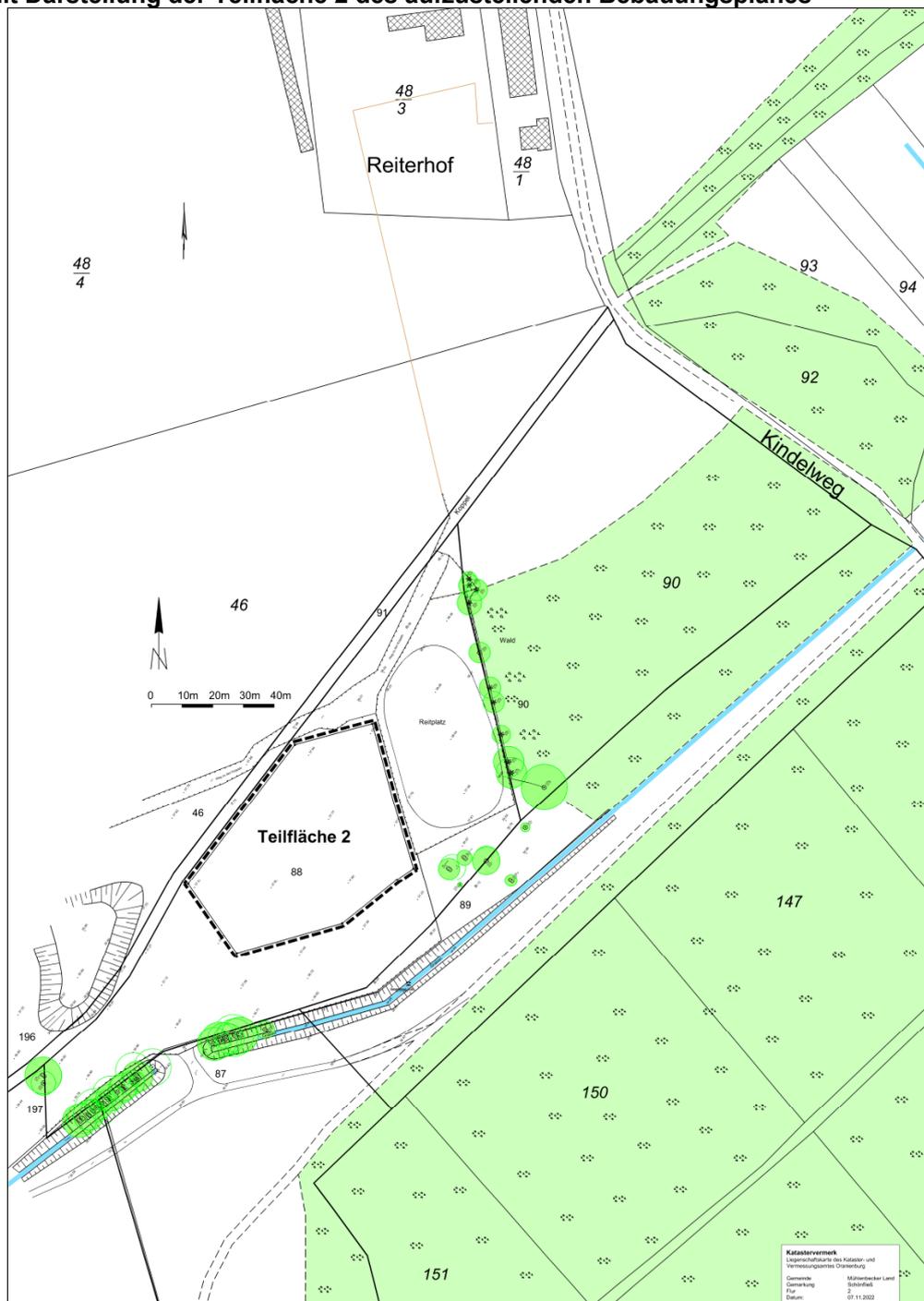
Die **Teilfläche 1** liegt im Westen des OT Schildow, ca. 600m vom Ortskern Schildow entfernt. Im Ortskern von Schildow sind Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen, Schulen, Hort, Kita, Sportplatz und Sporthalle sowie weitere Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorhanden. Die fußläufige Entfernung zum Haltepunkt Schildow der Heidekrautbahn beträgt ca. 1.000 m.

Die **Teilfläche 2** liegt im Süden des OT Schönfließ westlich des Kindelweges.



**Teilfläche 2**

Flurstück 88 (teilweise), Flur 2 Gemarkung Schönfließ,  
gelegen nahe dem Kindelweg im OT Schönfließ  
Größe 0,33 ha

**Lageplan mit Darstellung der Teilfläche 2 des aufzustellenden Bebauungsplanes**

Lageplan auf der Grundlage der Liegenschaftskarte und des vermessenen Lage- und Höhenplanes mit Umgrenzung des Plangebietes

 Umgrenzung der Teilfläche 2 des Plangebietes

Die Teilfläche 2 des Plangebietes liegt im Süden des OT Schönfließ der Gemeinde Mühlenbecker Land. Sie wird wie folgt begrenzt:

- durch die Trainingsfläche eines Reiterhofes im Osten,
- durch Intensivwiesenfläche im Süden, Westen und Nordwesten,
- durch einen privat genutzten Reitweg im Norden

Die Teilfläche 2 des Plangebietes umfasst das Flurstück 88 (teilweise), Flur 2, Gemarkung Schönfließ gemäß Darstellung im beiliegenden Lageplan. Die Teilfläche 2 des Plangebietes hat eine Größe von ca. 0,33 ha.

**Insgesamt hat das Plangebiet eine Größe von 1,41 ha.**

## 2. Ziel und Zweck der Planung, Planerfordernis

---

### Planungsziele Teilfläche 1

In der Gemeinde Mühlenbecker Land besteht ein erheblicher Wohnbedarf. Zugleich ist in der Gemeinde Mühlenbecker Land, insbesondere im OT Schildow, nur ein begrenztes Angebot an Waldflächen für die wohnnahe Erholungsnutzung vorhanden.

Das Plangebiet umfasst eine durch den Triftweg erschlossene Fläche, von welcher der Grundstückseigentümer einen Teil zur Deckung des Wohnbedarfes seiner Familie nutzen möchte. Der bisherige Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet insgesamt als allgemeines Wohngebiet dar. Das Plangebiet liegt im weiteren Nahbereich des Ortszentrums des OT Schildow, in dem umfangreiche Einrichtungen der Nahversorgung und Daseinsvorsorge vorhanden sind und ist fußläufig ca. 1.000m vom Haltepunkt Schildow der Heidekrautbahn entfernt.

Zugleich ist im Plangebiet Wald nach dem Landeswaldgesetz vorhanden, der für die wohnnahe Erholung von erheblicher Bedeutung ist.

In einem Teil des Plangebietes ist der Boden durch frühere Müllablagerungen jedoch derart belastet, dass sich hier ein Waldbaumbestand nicht entwickeln konnte.

Ziel der aufzustellenden Bauleitplanung ist es, im Plangebiet dem bestehenden Wohnbedarf angemessen Rechnung zu tragen und zugleich in dem durch Waldbaumbestand geprägten Teil des Plangebietes den Wald, auch in seiner Bedeutung für die Erholungsnutzung, zu erhalten und durch waldverbessernde Maßnahmen zu entwickeln. Durch waldverbessernde Maßnahmen auf der verbleibenden Waldfläche soll ein teilweiser Ausgleich für den mit der geplanten Wohngebietsfläche verursachten Eingriff nach dem Landeswaldgesetz geleistet werden.

Für einen Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfes soll die Fläche der im Plangebiet vorhandenen Müllablagerungen / Altlasten genutzt werden, auf der nur in den Randbereichen in geringem Umfang Baumbestand vorhanden ist. Im Zuge der Umsetzung der Planung sollen die Müllablagerungen / Altlasten im Bereich der geplanten Wohngebietsfläche beseitigt werden.

Zugleich umfasst das Plangebiet eine Teilfläche, die für die Verkehrsanlagen des Triftweges benötigt wird, sich jedoch außerhalb des bisherigen Straßenflurstücks des Triftweges befindet. Diese Teilfläche soll durch den aufzustellenden Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche planerisch gesichert werden.

Zur Verwirklichung dieser städtebaulichen Planungsziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

### Planungsziele Teilfläche 2

Im Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes GML Nr. 51 ist die Inanspruchnahme von Waldfläche für andere Nutzungen wie folgt geplant:

0,30 ha	<i>geplante Fläche reines Wohngebiet (WR) auf der Fläche der früheren Müllablage / Altlasten ohne erheblichen Waldbaumbestand</i>
0,03 ha	<i>geplante Straßenverkehrsfläche (zu Triftweg gehörig)</i>
<b>0,33 ha</b>	<b><i>geplante Inanspruchnahme Waldfläche gesamt</i></b>

Die auf der Teilfläche 1 geplanten waldverbessernden Maßnahmen sind allein nicht ausreichend, um den Ausgleich nach dem Waldgesetz zu gewährleisten, der durch die geplante Inanspruchnahme von Wald auf der Teilfläche 1 des aufzustellenden Bebauungsplanes verursacht wird. Deshalb ist zusätzlich als Ausgleich nach dem Waldgesetz die Neuanlage von 0,33 ha Wald durch Aufforstung eines Teils des Flurstück 88, Flur 2 Gemarkung Schönfließ geplant. Um diese Aufforstung planerisch vorzubereiten, wurde die betreffende Teilfläche 2 mit in das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes einbezogen. Somit kann der gesamte erforderliche Ausgleich nach dem Waldgesetz gemäß §8(2) Satz 3 LWaldG im Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes planerisch gesichert werden.

## 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

Das **Referat GL 5 der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg** teilte mit Schreiben vom 23.06.2022 zur Teilfläche 1 (OT Schildow nördlich Triftweg) des hier vorliegenden Plangebietes mit:

**Stellungnahme zur Zielanfrage gemäß Art. 12 bzw. 13 des Landesplanungsvertrages**

**Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht:**

**Es ist derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen (s. Erläuterungen).**

**Erläuterungen**

Mit dem o. g. Vorhaben sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nutzung geschaffen sowie der Erhalt und die Entwicklung des Waldbestandes planerisch gesichert werden.

Die Festlegungskarte des LEP HR enthält für den Geltungsbereich keine flächenbezogenen Festlegungen.

Das Plangebiet schließt an vorhandene Wohnbebauung an, so dass ein Anschluss an ein vorhandenes Siedlungsgebiet gegeben ist. Ziel Z 5.2 LEP HR steht dem Vorhaben somit nicht entgegen.

Die Gemeinde Mühlenbecker Land gehört nicht zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung (Ziel Z 5.6 LEP HR), so dass die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen nur im Rahmen der Eigenentwicklung möglich ist (Ziel Z 5.5 LEP HR), d. h.:

- die Innenentwicklung (insbesondere im unbepflanzten Innenbereich und im Geltungsbereich von Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB, auch B-Pläne der Innenentwicklung gem. § 13a BauG) wird durch Ziele der Raumordnung nicht quantitativ begrenzt;

- neben den Möglichkeiten durch Innenentwicklung können neue Wohnsiedlungsflächen im Rahmen der Eigenentwicklungsoption (1 ha / 1000 EW: d.h. für Mühlenbecker Land ca. 15,2 ha) geplant werden; anzurechnen sind hier auch Wohnsiedlungsflächen in „alten“ B-Plänen; auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind in der Gemeinde keine „Alt-Pläne“ (d. h. vor dem Inkrafttreten des LEP B-B am 15.05.2009 festgesetzt) auf die EEO für Wohnsiedlungsflächen anzurechnen;

- zusätzlich kann die Gemeinde Mühlenbecker Land im Ortsteil Mühlenbeck als Grundfunktionaler Schwerpunkt (GSP) über eine Wachstumsreserve (ca. 9,9 ha) gemäß Ziel 5.7 LEP HR verfügen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) für den Ortsteil Schildow stellt für den Geltungsbereich des B-Plans eine Wohnbaufläche dar. Die geplante Wohngebietsfläche wird aus dem FNP entwickelt, der im Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet darstellt. Die Planung wird aus raumordnerischer Sicht noch als Innenentwicklung gesehen. Die Eigenentwicklungsoption muss nicht in Anspruch genommen werden.

In dem durch Waldbaumbestand geprägten Teil des Plangebietes soll der Wald erhalten und durch waldverbessernde Maßnahmen entwickelt werden. Für die geplante Festsetzung der übrigen Plangebietsfläche als Wald ist die Änderung des FNP erforderlich. Die FNP-Änderung wird raumordnerisch mitgetragen.

**Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht**

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ vom 26.11.2020 (ABl. 51/20, S. 1321)

**Bindungswirkung**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.

Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Das **Referat GL 5 der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg** teilte zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 03.05.2023 mit:

**Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

**Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht: Ziele der Raumordnung stehen nicht entgegen**

**Erläuterungen:**

Mit dem o. g. Vorhaben sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nutzung geschaffen sowie der Erhalt und die Entwicklung des Waldbestandes auf zwei Teilflächen planerisch gesichert werden.

In unserer Stellungnahme vom 23.06.2022 haben wir mitgeteilt, dass kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen ist. Die Planung wird aus raumordnerischer Sicht noch als Innenentwicklung gesehen<sup>1</sup>. Die Inhalte der Stellungnahme vom 23.06.2022 gelten weiterhin.

<sup>1</sup> Diese landesplanerische Bewertung der „Innenentwicklung“ i. S. des LEP HR ist nicht gleichzusetzen mit dem bauplanungsrechtlichen Begriff der „Innenentwicklung“ und ersetzt auch nicht ggf. erforderliche Bewertungen durch die dafür zuständige Behörde.

**Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht**

Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom: 18.12.2007, (GVBl. I S. 235),

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin – Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)

Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der RPG Prignitz-Oberhavel, in Kraft getreten mit Bekanntmachung der Genehmigung im ABl. Nr. 51 vom 23.12.2020, S. 321

**Bindungswirkung**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.

Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Das **Referat GL 5 der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 04.12.2023 mit:

**Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

**Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht: Ziele der Raumordnung stehen nicht entgegen**

**Erläuterungen:**

Mit dem o. g. Vorhaben sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nutzung geschaffen sowie der Erhalt und die Entwicklung des Waldbestandes auf zwei Teilflächen planerisch gesichert werden.

In unseren Stellungnahmen vom 23.06.2022 und 03.05.2023 haben wir mitgeteilt, dass kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen ist. Die Planung wird aus raumordnerischer Sicht noch als Innenentwicklung gesehen. Die Inhalte der genannten Stellungnahmen gelten weiterhin.

**Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht**

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)

**Bindungswirkung**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.

Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

**Berücksichtigung:**

Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung wurden in der Begründung aus den genannten Rechtsgrundlagen ermittelt und werden nachfolgend angemessen abwägend berücksichtigt.

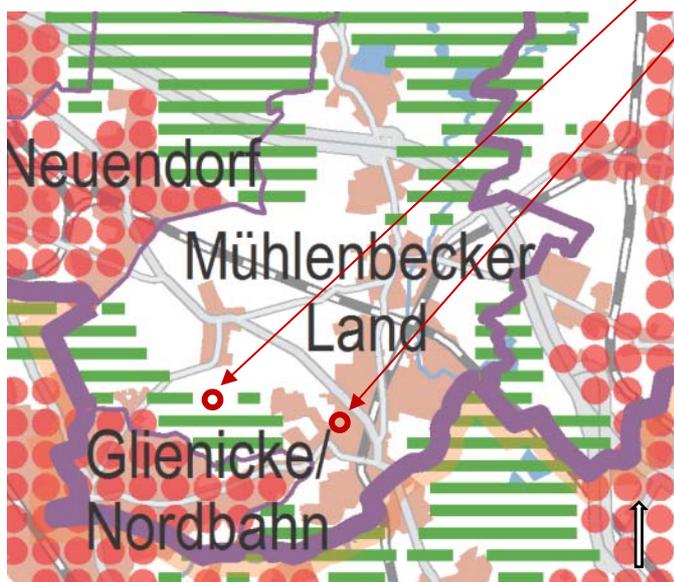
### 3.1.2 Berücksichtigung der Anforderungen gemäß LEP HR und LEPro 2007 in der vorliegenden Planung

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. Beide Teilflächen des Plangebietes liegen auch außerhalb der Flächen des Freiraumverbundes gemäß Ziel 6.2. Die Teilfläche 2 (geplante Aufforstungsfläche) ist im Westen, Süden und Osten von Flächen des Freiraumverbundes gemäß Ziel 6.2 umgeben.

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



Lage Teilfläche 2

Lage Teilfläche 1

**Festlegungen**



Mittelzentrum  
Z 3.5

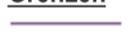


Gestaltungsraum Siedlung  
Z 5.6 Absatz 1



Freiraumverbund  
Z 6.2

**Grenzen**



Grenze Landkreis / kreisfreie Stadt



Grenze Gemeinde



Grenze Gemeinde mit Status "Zentraler Ort"

- **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 5.2 LEP HR Anschluss neuer Siedlungsflächen**

(1) Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.

(2) Für Gewerbe- und Industrieflächen sind Ausnahmen von Absatz 1 zulässig, wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung ein unmittelbares Angrenzen neuer Flächen an vorhandene Siedlungsgebiete ausschließen.

**Z 5.3 Umwandlung von Wochenend- oder Ferienhausgebieten und von weiteren Siedlungsflächen**

Die Umwandlung von Wochenend- oder Ferienhausgebieten und von weiteren hochbaulich geprägten Siedlungsflächen im Außenbereich in Wohnsiedlungsflächen ist zulässig, wenn sie an die vorhandenen Siedlungsgebiete angeschlossen sind.

**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.

(...)

**Z 5.7 LEP HR Weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung**

Weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung sind die gemäß Z 3.3 festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkte. Für die als Grundfunktionale Schwerpunkte festgelegten Ortsteile wird zusätzlich zur Eigenentwicklung der Gemeinde nach Z 5.5 eine Wachstumsreserve in einem Umfang von bis zu 2 Hektar/1.000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) der jeweiligen Grundfunktionalen Schwerpunkte für einen Zeitraum von zehn Jahren für zusätzliche Wohnsiedlungsflächen festgelegt.

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:**

Die Teilfläche 1 des Plangebietes, innerhalb der eine Wohngebietsfläche geplant ist, liegt im OT Schildow in einem Siedlungsbereich, der durch Wohnnutzungen geprägt ist. Die zur Bebauung vorgesehene Fläche grenzt im Süden an den Triftweg, der eine Anliegerstraße innerhalb des Siedlungsgebietes ist und von dem aus auch die Erschließung der geplanten Baugebietsfläche gesichert werden wird.

Das in der Teilfläche 1 des Plangebietes geplante Wohngebiet ist nur ca. 12 Gehminuten vom Bahnhof Schildow entfernt, von dem aus zukünftig über die Heidekrautbahn eine schnelle Bahnverbindung nach Berlin bestehen wird. Darüber hinaus besteht für das Plangebiet auch bisher schon eine Erschließung durch den ÖPNV. Der nächstgelegene Haltepunkt der Regionalbuslinie befindet sich an der Kirche Schildow in ca. 15 Gehminuten

Entfernung zum geplanten Wohngebiet. Von hier aus verkehren die Regionalbuslinien 107 und 806 mit Anschluss an das Netz der Berliner Verkehrsbetriebe.

Im OT Schildow sind Kita, Grundschule und Hort, medizinische Einrichtungen sowie Einzelhandelsbetriebe für die Nahversorgung vorhanden. In den weiteren Ortsteilen der Gemeinde Mühlenbecker Land, die auch über den ÖPNV erreichbar sind, sowie in der nahegelegenen Metropole Berlin bestehen weitere Angebote für Arbeiten, Versorgung und Bildung. Die geplante Wohngebietsfläche bietet wegen der guten Erschließung und wegen der Lage am Landschaftsraum eine hohe Wohnqualität. In unmittelbarer Nähe bestehen sehr gute Möglichkeiten für die landschaftsbezogene Erholung.

Aus den vorstehend genannten Gründen berücksichtigt die vorliegende Planung auch **Grundsätze 5.1 LEP HR Innenentwicklung und Funktionsmischung** angemessen.

Das in der Teilfläche 1 des Plangebietes geplante Wohngebiet schließt im Süden an das bestehende Siedlungsgebiet am Triftweg an, sodass **Ziel 5.2 LEP HR Anschluss neuer Siedlungsflächen** dem Vorhaben nicht entgegensteht.

Bei der bestehenden Siedlungsfläche, in der die Teilfläche 1 des Plangebietes einschließlich des geplanten Wohngebietes liegt, 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.

Da das geplante Wohngebiet in der Teilfläche 1 des Plangebietes innerhalb des Siedlungsbereichs liegt und die Planung aus raumordnerischer Sicht noch als Innenentwicklung gewertet wird, muss hierfür keine Eigenentwicklungsoption **Wohnen (Ziele 5.5 HR)** in Anspruch genommen werden.

Das in der Teilfläche 1 des Plangebietes geplante Wohngebiet liegt nicht im grundfunktionalen Schwerpunkt Mühlenbeck, wegen der sehr geringen Größe der geplanten Wohngebietsfläche von nur 0,3 ha und der Lage des Plangebietes im Siedlungsbereich steht auch **Ziel 5.7 LEP HR weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung** der vorliegenden Planung nicht entgegen.

- **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:**

Die zur baulichen Nutzung innerhalb der Teilfläche 1 des Plangebietes vorgesehene Fläche umfasst eine Altlastenfläche (Müllablagerung) ohne erheblichen Baumbestand, welche zum Zweck der wohnbaulichen Nutzung saniert werden soll. Die vorliegende Planung ist insofern nur mit geringen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft verbunden. Die geplanten Eingriffe nach dem Waldgesetz und weiteren Naturschutzrecht werden innerhalb des Plangebietes des vorliegende Bebauungsplans durch die geplante Festsetzung von Wald mit waldverbessernden Maßnahmen im OT Schildow sowie durch die geplante Neufestsetzung von Wald im OT Schönfließ ausgeglichen. Hierdurch trägt die vorliegende Planung den **Grundsätzen zur Freiraumentwicklung aus § 6 LEPro 2007** und dem **Grundsatz 6.1 LEP HR Freiraumentwicklung** angemessen Rechnung.

Beide Teilflächen des Plangebietes liegen außerhalb des Freiraumverbundes gemäß Ziel 6.2 LEP HR. Die Teilfläche 2 (geplante Aufforstungsfläche im OT Schönfließ) ist im Westen, Süden und Osten von Flächen des Freiraumverbundes umgeben. **Ziel 6.2 LEP HR** steht der vorliegenden Planung nicht entgegen. Durch die geplante Aufforstungsfläche (Teilfläche 2) wird der Freiraumverbund gestärkt.

- **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 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:

Die beiden Teilflächen des Plangebietes liegen nicht in Überschwemmungsgebieten. Die Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers soll auch zukünftig, ebenso wie bisher, in diesem 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 innerhalb des geplanten Wohngebietes in der Teilfläche 1 des Plangebietes sind die Anforderung des Gebäudeenergiegesetzes zu erfüllen und in diesem Zusammenhang auch erneuerbare Energien zu nutzen.

Mit der vorliegenden Planung wird in der Teilfläche 1 des Plangebietes eine Waldfläche von insgesamt 0,33 ha für ein kleines Wohngebiet und einen Anteil Straßenverkehrsfläche des bestehenden Triftweges in Anspruch genommen. Hierbei handelt es sich um eine Altlastenfläche, auf der wegen der vorhandenen Müllablagerungen nur in den Randbereichen geringfügig Baumbestand vorhanden ist. Da die betreffende Fläche jedoch von Wald umgeben ist, ist sie Bestandteil des Waldes. Die geplanten Eingriffe nach dem Waldgesetz und weiteren Naturschutzrecht werden innerhalb des Plangebietes des vorliegende Bebauungsplans durch die geplante Festsetzung von Wald mit waldverbessernden Maßnahmen im OT Schildow sowie durch die geplante Neufestsetzung von Wald im OT Schönfließ ausgeglichen.

Die vorliegende Planung bereitet keine zusätzlichen Eingriffe in Ökosysteme wie 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.

#### Hinweise der Verkehrsüberbehörde des Landes Brandenburg

Das **Landesamt für Bauen und Verkehr** teilte zum Vorentwurf der Bauleitplanung mit Schreiben vom 27.04.2023 sowie gleichlautend mit Schreiben vom 07.12.2023 zum Entwurf der Bauleitplanung mit:

*den von Ihnen eingereichten Vorgang habe ich in der Zuständigkeit als Verkehrsüberbehörde des Landes Brandenburg gemäß „Zuständigkeitsregelung hinsichtlich der Beteiligung der Verkehrsbehörden und der Straßenbauverwaltung als Träger öffentlicher Belange in Planverfahren“ Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung vom 17.06.2015 (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 27 vom 15.07.2015) geprüft.*

*Gegen die vorliegende Planung bestehen im Hinblick auf die zum Zuständigkeitsbereich des Landesamtes für Bauen und Verkehr gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt und übriger ÖPNV keine Bedenken. Anlagen der Eisenbahn sowie schiffbare Landesgewässer werden nicht berührt. Ein Anschluss der Teilfläche 1 an den übrigen ÖPNV besteht ebenfalls an der Glienicker Straße („Schildow, Glienicker Str.“).*

##### Luftfahrt

*Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen ergeht mit Bezug auf §§ 12 ff i. V. m. § 31 Abs. 2 (LuftVG) von der Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg ggf. eine gesonderte Stellungnahme.*

*Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden von Seiten der Landesverkehrsplanung keine Anforderungen erhoben, auch liegen keine planungs- und umweltrelevanten Informationen vor, die zur Verfügung gestellt werden können.*

*Für die Verkehrsbereiche übriger ÖPNV, Schienenpersonennahverkehr, ziviler Luftverkehr (Flugplätze), Landeswasserstraßen und Häfen liegen mir Informationen zu Planungen, die das Vorhaben betreffen können, nicht vor.*

*Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.*

## 3.2 Regionalplanung

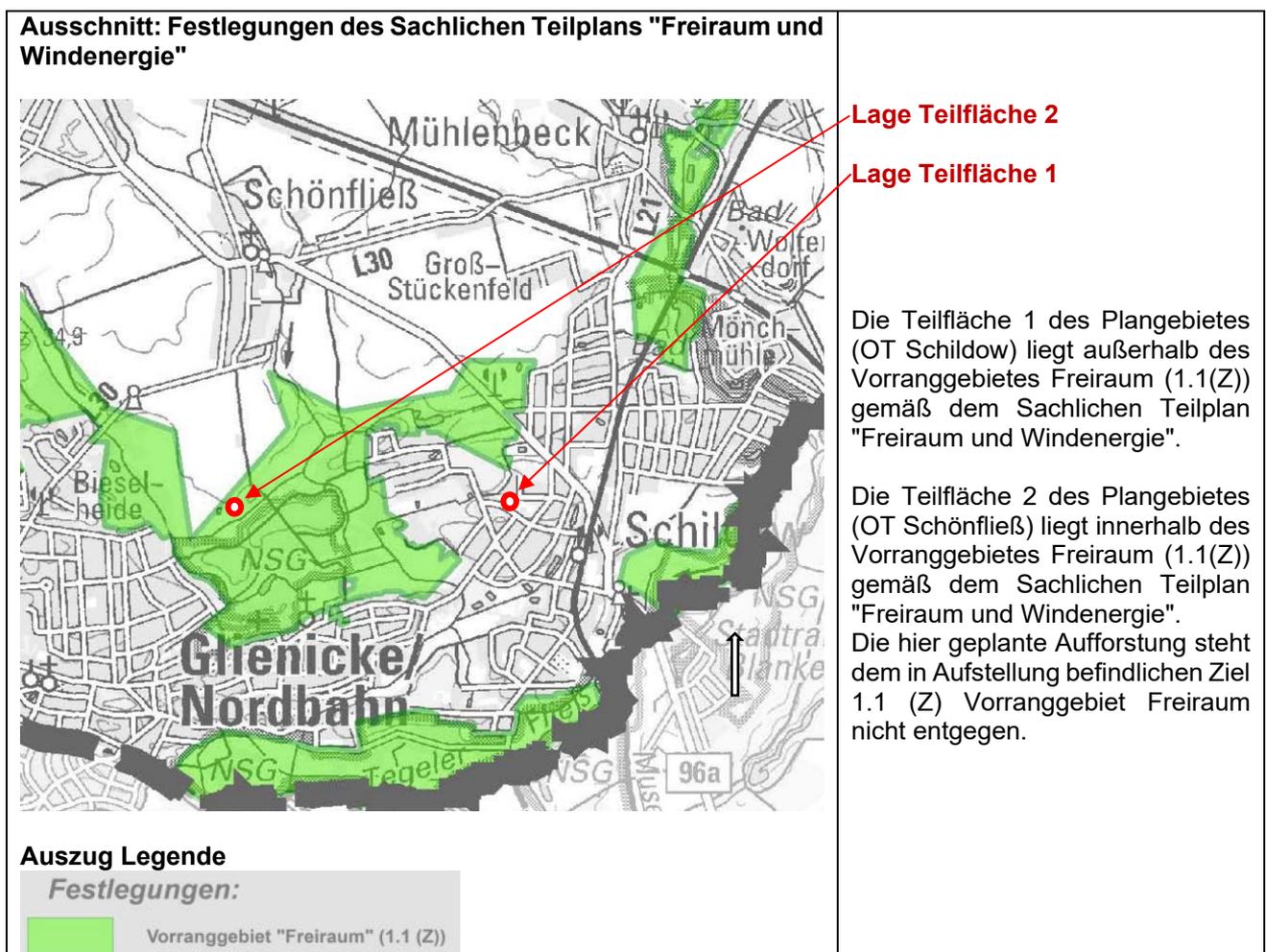
### 3.2.1 Rechtliche Grundlagen der Regionalplanung

- 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 Schildow innerhalb des Siedlungsgebietes. Die geplante Wohngebietsfläche hat mit 0,3 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.

Die **Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel** teilte zum Vorentwurf der Bauleitplanung mit Schreiben vom 25.04.2023 mit:

*Die Belange der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel basieren auf den folgenden Erfordernissen der Raumordnung:*

- *Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung/Windenergienutzung" (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 2012 S. 1659)*
- *Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW) vom 21. November 2018*
- *Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" (ReP GSP) vom 8. Oktober 2020 (ABl. S. 1321)*

*Der Bebauungsplan und die zu verändernden Flächennutzungsplan sind mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel **vereinbar**.*

#### **Begründung:**

*Der vorliegende Bebauungsplan GML Nr.51 hat die Schaffung reines Wohngebiet auf einer Teilfläche sowie den Erhalt und die Entwicklung des Waldbestandes auf der restlichen Fläche im Plangebiet im OT Schildow (Teilfläche 1) und die Neuanlage von Wald durch Aufforstung auf der Ergänzungsfläche im OT Schönfließ (Teilfläche 2) zum Inhalt. Teilfläche 1 befindet sich ca. 600m entfernt vom Ortskern Schildow und beträgt ca. 1,08 ha. Die Aufforstung auf Teilfläche 2, gelegen im Süden des OT Schönfließ westlich des Kindelweges, soll den Ausgleich nach dem Waldgesetz für die in Anspruch genommene Waldfläche gewährleisten. Die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.*

*Bereits in der regionalplanerischen Stellungnahme zur Zielfrage im Juni 2022 wurde der Bebauungsplan und die Änderung des Flächennutzungsplans behandelt und als vereinbar mit den Erfordernissen der Regionalplanung bewertet. Diese Einschätzung gilt weiterhin.*

Die **Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel** teilte zum Entwurf der Bauleitplanung mit Schreiben vom 11.12.2023 mit:

*wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 07.11.2023 (Posteingang: 07.11.2023) und möchten Ihnen hiermit die regionalplanerische Stellungnahme zu dem oben genannten Verfahren mitteilen.*

*Die Belange der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel basieren auf den folgenden Erfordernissen der Raumordnung:*

- *Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung/Windenergienutzung" (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 2012 S. 1659)*
- *Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW) vom 21. November 2018*
- *Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" (ReP GSP) vom 8. Oktober 2020 (ABl. S. 1321)*

*Der Bebauungsplan und die zu verändernden Flächennutzungsplan sind mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel **vereinbar**.*

#### **Begründung:**

*Der vorliegende Bebauungsplan GML Nr.51 hat die Schaffung reines Wohngebiet sowie den Erhalt und die Entwicklung des Waldbestandes auf einer Fläche im OT Schildow (Teilfläche 1) und die Neuanlage von Wald durch Aufforstung auf der Ergänzungsfläche im OT Schönfließ (Teilfläche 2) zum Inhalt. Teilfläche 1 befindet sich ca. 600m entfernt vom Ortskern Schildow und beträgt ca. 1,08 ha. Teilfläche 2 liegt im Süden des OT Schönfließ westlich des Kindelweges und ist ca. 0,33 ha groß. Die Aufforstung auf Teilfläche 2 soll den Ausgleich nach dem Waldgesetz für die in Anspruch*

genommene Waldfläche auf Teilfläche 1 gewährleisten. Die entsprechende Änderung der Flächennutzungspläne erfolgt im Parallelverfahren.

Innerhalb der Gemeinde Mühlenbecker Land übernimmt der Ortsteil Mühlenbeck die Funktion eines Grundfunktionalen Schwerpunktes (vgl. Z 1 ReP GSP). Grundfunktionale Schwerpunkte sind weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsentwicklung. Sie dienen der räumlichen Bündelung von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung. Die Bündelungsfunktion der Grundfunktionalen Schwerpunkte soll gesichert, gestärkt und entwickelt werden (vgl. G 2 ReP GSP). Die zusätzlichen Wohnbauflächen sollen dem Versorgungskern räumlich zugeordnet werden (ebd.). Die Planung der Wohnbebauung auf Teilfläche 1 begründet dahingehend keinen Widerspruch.

Teilfläche 2 befindet sich innerhalb des Vorranggebietes „Freiraum“ (vgl. Festlegungskarte ReP FW). Das Vorranggebiet ist aufgrund seiner vielfältigen ökologischen Funktionen vor raumbedeutsamen Inanspruchnahmen und Neuzerschneidungen zu sichern und in seiner Funktionsfähigkeit zu entwickeln (vgl. II 1.1 (Z) ReP FW). Die geplante Aufforstung steht im Einklang mit dem genannten regionalplanerischen Erfordernis.

**Hinweis:**

Die Planung war bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Gegenstand einer regionalplanerischen Stellungnahme (vgl. Schreiben vom 25.04.2023). Der Inhalt der Stellungnahme ist in der Begründung des Bebauungsplans zu finden, aber nicht im ausgelegten Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung.

Sowohl in den Begründungen als auch in den Umweltberichten wird angegeben, dass das Plangebiet außerhalb des Vorranggebietes „Freiraum“ liege. Teilfläche 2 (Flurstück 88, Flur 2, Gemarkung Schönfließ) liegt jedoch innerhalb des Vorranggebietes. Die Angabe sollte entsprechend korrigiert werden.

**Berücksichtigung:**

Die Stellungnahme der **Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel** vom 25.04.2023 zum Vor-entwurf der Bauleitplanung war als umweltbezogene Stellungnahme Gegenstand der Beteiligungen gemäß §§3(2) und 4(2) BauGB.

Dem Hinweis wird gefolgt, indem in der Begründung und im Umweltbericht wie folgt korrigiert wird:

*Die Teilfläche 2 des Plangebietes (OT Schönfließ) liegt innerhalb des Vorranggebietes Freiraum (1.1(Z)) gemäß dem Sachlichen Teilplan "Freiraum und Windenergie". Die hier geplante Aufforstung steht dem in Aufstellung befindlichen Ziel 1.1 (Z) Vorranggebiet Freiraum nicht entgegen.*

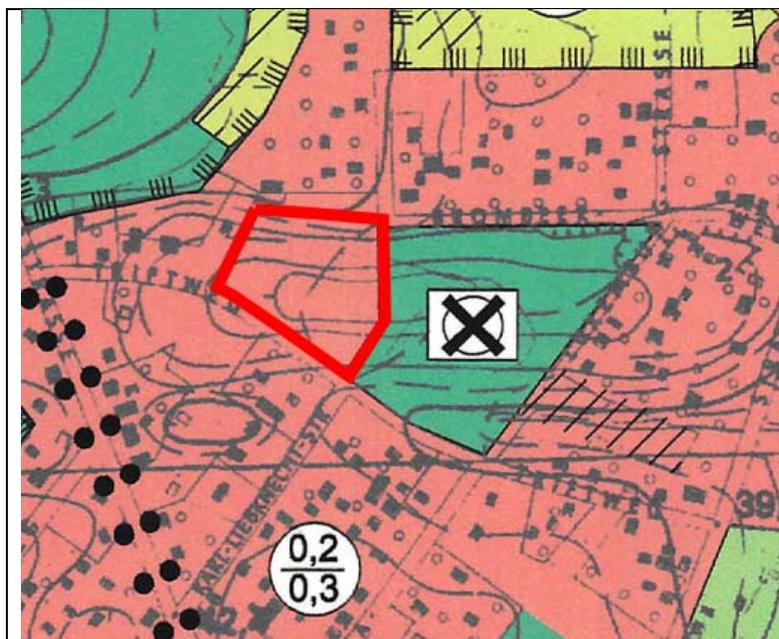
#### 4. Bisherige kommunale Planungen für den Bereich des Plangebietes

##### 4.1 Flächennutzungsplan

##### 4.1.1 Darstellung des Flächennutzungsplanes Schildow für die Teilfläche 1 des hier vorliegenden Plangebietes

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land besteht aus mehreren (Teil-) Flächennutzungsplänen für die einzelnen Ortsteile aus der Zeit, da diese noch selbständige Gemeinden waren. Diese Teilflächennutzungspläne der Ortsteile gelten seit der Bildung der Gemeinde Mühlenbecker Land fort.

Der **Flächennutzungsplan Schildow** (April 2002, geändert mit Beitrittsbeschluss vom 11. November 2002, in Kraft getreten 12.12.2002) stellt das Plangebiet des hier aufzustellenden Bebauungsplanes bisher insgesamt als allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,2, GFZ 0,3) dar.



**Planausschnitt Flächennutzungsplan Schildow (April 2002, geändert mit Beitrittsbeschluss vom 11. November 2002) mit Umgrenzung des Plangebietes des hier vorliegenden Bebauungsplanes**

 Umgrenzung der Teilfläche 1 des Plangebietes des aufzustellenden Bebauungsplanes

## Legende

### I. Darstellungen

**Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

$\frac{0,2}{0,4}$

maximale Grundflächenzahl  
maximale Geschosflächenzahl

### Flächen für Landwirtschaft und Wald

(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)

Waldflächen

### III. Kennzeichnungen

(§ 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB)

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind oder sein können

#### 4.1.2 Parallel geplante Änderung des Flächennutzungsplanes Schildow für die Teilfläche 1 des Plangebietes

Auf der Teilfläche 1 des Plangebietes des aufzustellenden Bebauungsplanes ist Wald nach dem Landeswaldgesetz vorhanden.

Ein Teil der zum Wald gehörenden Fläche wurde früher als Müllablage genutzt und ist im Altlastenverzeichnis des Landkreises Oberhavel aufgeführt. (siehe unter U1.b)9.) Auf dieser Teilfläche ist nur in den Randbereichen in geringem Umfang Baumbestand vorhanden. Hier ist die Entwicklung eines Wohngebietes geplant. In diesem Zusammenhang soll hier die Sanierung der Altlast auf der geplanten Wohngebietsfläche erfolgen.

Die übrige im Plangebiet (Teilfläche 1) vorhandene Waldfläche ist für die wohnnahe Erholung von erheblicher Bedeutung. In der Gemeinde Mühlenbecker Land, insbesondere im OT Schildow, ist nur ein begrenztes Angebot an Waldflächen für die wohnnahe Erholungsnutzung vorhanden. Deshalb soll dieser Teil des Waldes im Plangebiet (Teilfläche 1) erhalten bleiben und durch waldverbessernde Maßnahmen (Laubholzunterpflanzungen) aufgewertet werden.

Da gemäß §8 BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist für die Festsetzung der zu erhaltenden Waldfläche im Plangebiet als Wald mit waldverbessernden Maßnahmen für diese Fläche eine Änderung der bisherigen Darstellung des allgemeinen Wohngebietes in Wald erforderlich.

Gemäß §8(3) BauGB sollen die o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes Schildow und die Aufstellung des Bebauungsplanes GML 51 im Parallelverfahren erfolgen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land hat die Einleitung eines Verfahrens für **Änderung des Flächennutzungsplanes Schildow für die Teilfläche 1** des hier vorliegenden Bebauungsplanes wie folgt beschlossen.

*Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land beschließt die Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes Schildow für die Teilfläche Wald nördlich Triftweg.*

*Das Plangebiet der Änderung des Flächennutzungsplanes liegt im Süden der Gemeinde Mühlenbecker Land, nordwestlich des Ortskernes von Schildow*

*Es wird wie folgt begrenzt:*

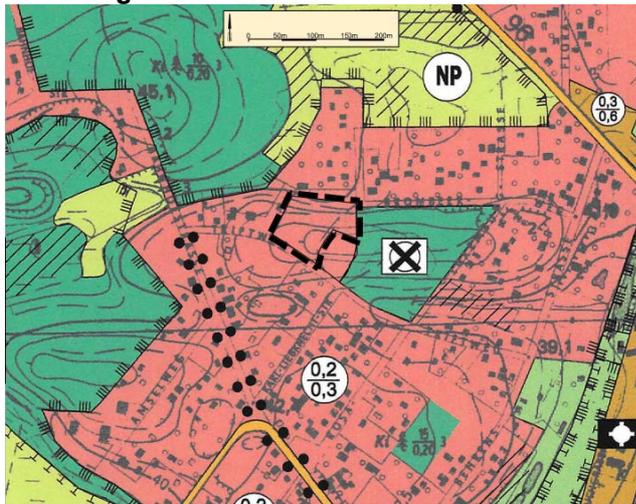
- durch das Wohnbaugrundstück Triftweg Nr. 34, OT Schildow im Westen,
- durch das Wohnbaugrundstück Brombeerweg 21, OT Schildow im Norden
- durch die Gemeindestraße Triftweg im Süden
- durch Wald im Osten
- durch eine Waldlichtung (Fläche mit Müllablagerungen) im Südosten

*Es umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 19 der Flur 11, Gemarkung Schildow mit einer Größe von ca. 0,75 ha und ist in der Anlage im Lageplan dargestellt.*

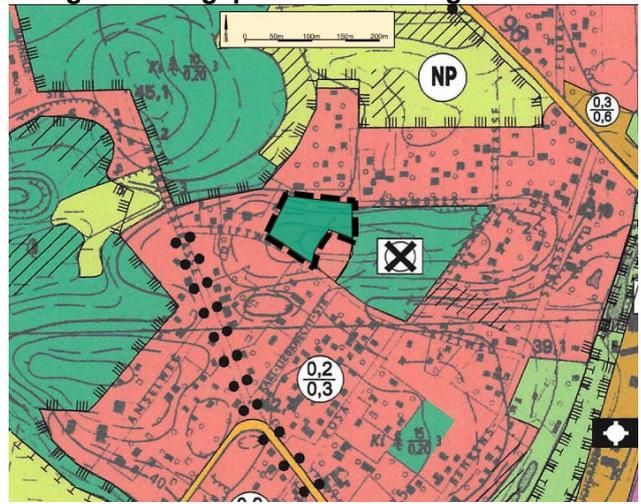
*Planungsziel ist die Änderung der bisherigen Darstellung als allgemeines Wohngebiet in eine Fläche für Wald. Die Planungskosten trägt der Vorhabenträger.*

## Darstellung der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes Schildow

**Ausschnitt des Flächennutzungsplanes Schildow mit Darstellung des Plangebietes der geplanten Änderung**



**Ausschnitt des Flächennutzungsplanes Schildow mit geplanter geänderter Darstellung im Plangebiet der geplanten Änderung**



### Legende

#### I. Darstellungen

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



maximale Grundflächenzahl  
maximale Geschossflächenzahl

Flächen für Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)



Waldflächen

#### III. Kennzeichnungen (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB)



Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind oder sein können



Umgrenzung des Plangebietes  
der Änderung des Flächennutzungsplanes

### 4.1.3 Parallel geplante Änderung des Flächennutzungsplanes Schönfließ für die Teilfläche 2 des Plangebietes

Das Plangebiet der Änderung des Flächennutzungsplanes Schönfließ umfasst die Teilfläche 2 des hier vorliegenden Bebauungsplanes, gelegen im Süden der Gemeinde Mühlenbecker Land, südlich des Ortskernes von Schönfließ und südlich eines dort gelegenen Reiterhofes am Kindelweg, nördlich eines Grabens.

Der Flächennutzungsplan Schönfließ (März 2002, geändert mit Beitrittsbeschluss vom 07.10.2002, in Kraft getreten 18.03.2003) stellt die Teilfläche 2 des hier vorliegenden Plangebietes bisher als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes Schönfließ ist es, auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planerischen Voraussetzungen für die Aufstellung des hier vorliegenden Bebauungsplanes zu schaffen.

Im Rahmen des hier vorliegenden Bauungsplanes GML Nr.51 ist die Festsetzung des Plangebietes der parallel geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes als Wald geplant. Hierdurch soll die Aufforstung dieser Fläche als Kompensation für die Inanspruchnahme von Waldfläche im Plangebiet des Bebauungsplanes GML Nr.51 planerisch vorbereitet werden.

Da gemäß § 8(2) BauGB Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln sind, macht sich im Änderungsbereich eine Änderung der bisherigen Darstellung als „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Fläche für Wald“ erforderlich.

Gemäß §8(3) BauGB sollen die o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes Schönfließ und die Aufstellung des Bebauungsplanes GML Nr.51 im Parallelverfahren erfolgen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land hat die Einleitung eines Verfahrens für die **Änderung des Flächennutzungsplanes Schönfließ für die Teilfläche 2** des hier vorliegenden Bebauungsplanes wie folgt beschlossen.

„Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land beschließt die Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes Schönfließ Gemeinde Mühlenbecker Land für eine geplante Aufforstungsfläche südlich des Pferdehofes am Kindelweg als Waldausgleich für den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan BP GML 51.

Das Plangebiet der Änderung des Flächennutzungsplanes liegt im Süden des OT Schönfließ der Gemeinde Mühlenbecker Land südlich des Pferdehofes am Kindelweg, nördlich eines Grabens.

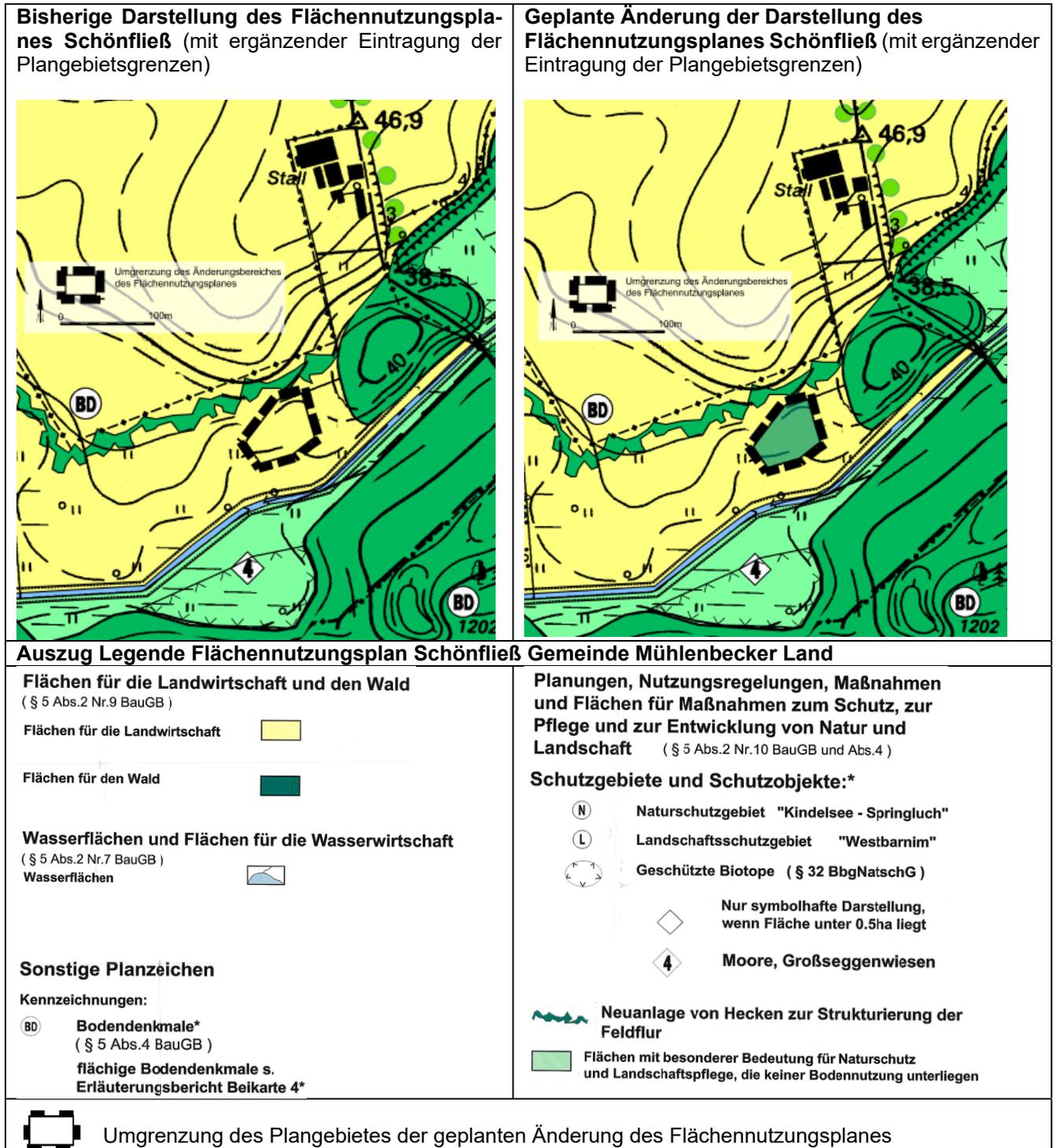
Es wird wie folgt begrenzt:

- durch die Trainingsfläche eines Reiterhofes am Kindelweg im Osten,
- durch Intensivwiesenfläche im Süden, Westen und Nordwesten,
- durch einen privat genutzten Reitweg im Norden

Das Plangebiet der hier geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 88 der Flur 2, Gemarkung Schönfließ mit einer Größe von ca. 0,33 ha und ist in der Anlage im Lageplan dargestellt.

Planungsziel ist die Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplanes von „Fläche für die Landwirtschaft“ in eine „Fläche für Wald“ im Plangebiet, um die forstrechtliche Kompensation nach dem Waldgesetz im Zusammenhang mit dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan GML 51 planerisch vorzubereiten.

Die Planungskosten trägt der Vorhabenträger.“

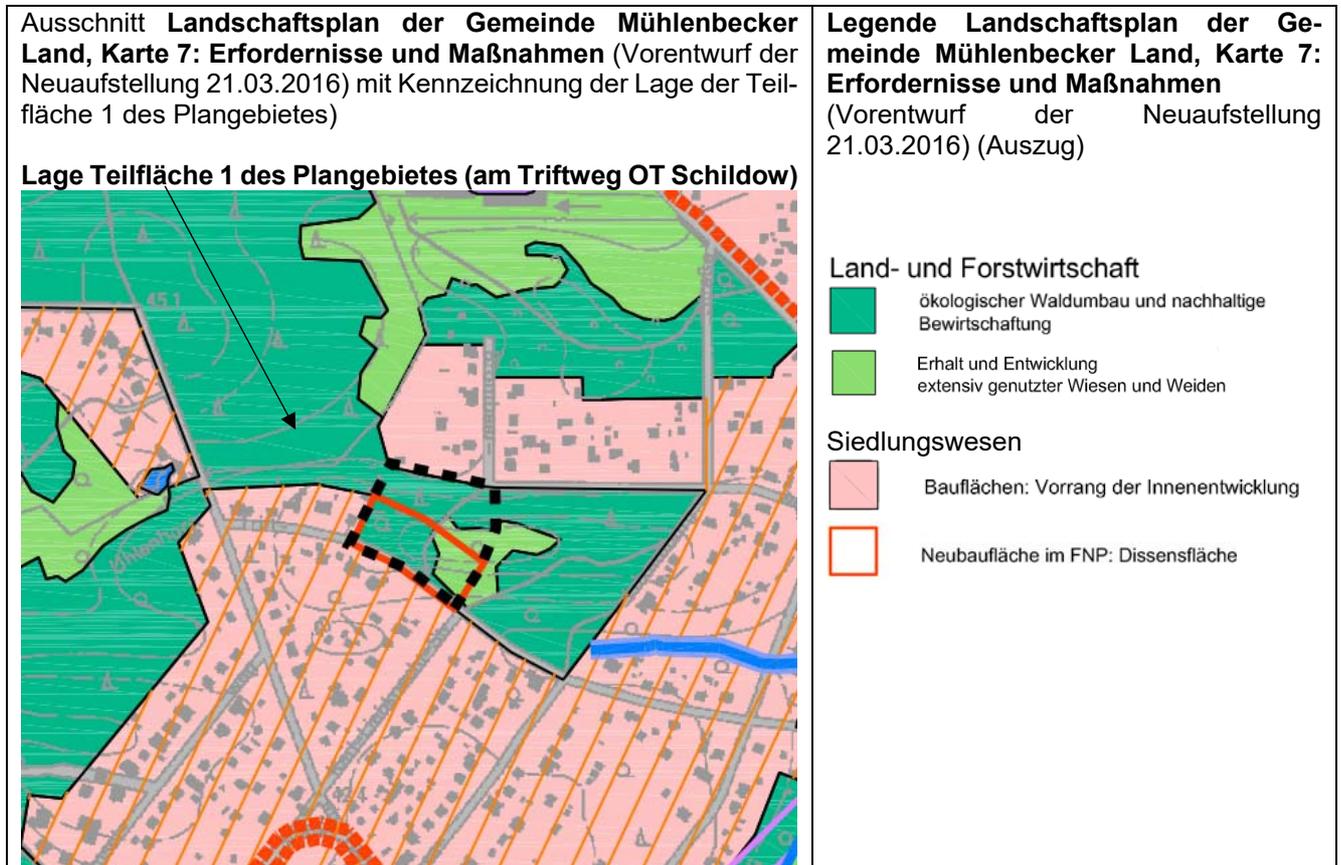


## 4.2 Landschaftsplan

### 4.2.1 Landschaftsplan Teilfläche 1 (am Triftweg OT Schildow)

Die Gemeinde Mühlenbecker Land hatte mit der Neuaufstellung eines Landschaftsplanes begonnen, da der bisherige Landschaftsplan durch vorangeschrittene Entwicklungen überholt ist.

Der **Landschaftsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land, Karte 7: Erfordernisse und Maßnahmen** (Vorentwurf der Neuaufstellung 21.03.2016) enthält für den Planbereich der Teilfläche 1 des Plangebietes folgende Darstellung:



Im Vorentwurf des Landschaftsplanes 2016, Karte 7 Erfordernisse und Maßnahmen, ist der westliche und nördliche Teil der Teilfläche 1 des Plangebietes, in dem Wald mit Waldbaumbestand vorhanden ist, als Fläche für ökologischen Waldumbau und nachhaltige Waldbewirtschaftung dargestellt.

Die vorliegend geplante Festsetzung des westlichen und nördlichen Teils der Teilfläche 1 des Plangebietes, in dem Wald mit Waldbaumbestand vorhanden ist, als Wald mit waldverbessernden Maßnahmen entspricht diesem Ziel der Landschaftsplanung.

Die Verbindung der innerörtlichen Waldfläche in der Teilfläche 1 des Plangebietes mit den nordwestlich gelegenen Waldflächen außerhalb des Siedlungsgebietes ist entsprechend der Bestandserfassung 2023 jedoch faktisch nicht mehr vorhanden.

In nördlicher und westlicher Richtung ist der Wald in Teilfläche 1 des Plangebietes vollständig von gezäunten Wohngrundstücken umgeben. Insbesondere auf dem Grundstück westlich der Teilfläche 1 des Plangebietes befindet sich im rückwärtigen Bereich eine hintere Bebauung. (siehe Bestandsdarstellung unter 5.3.1)

 Umgrenzung der Teilfläche 1 des Plangebietes



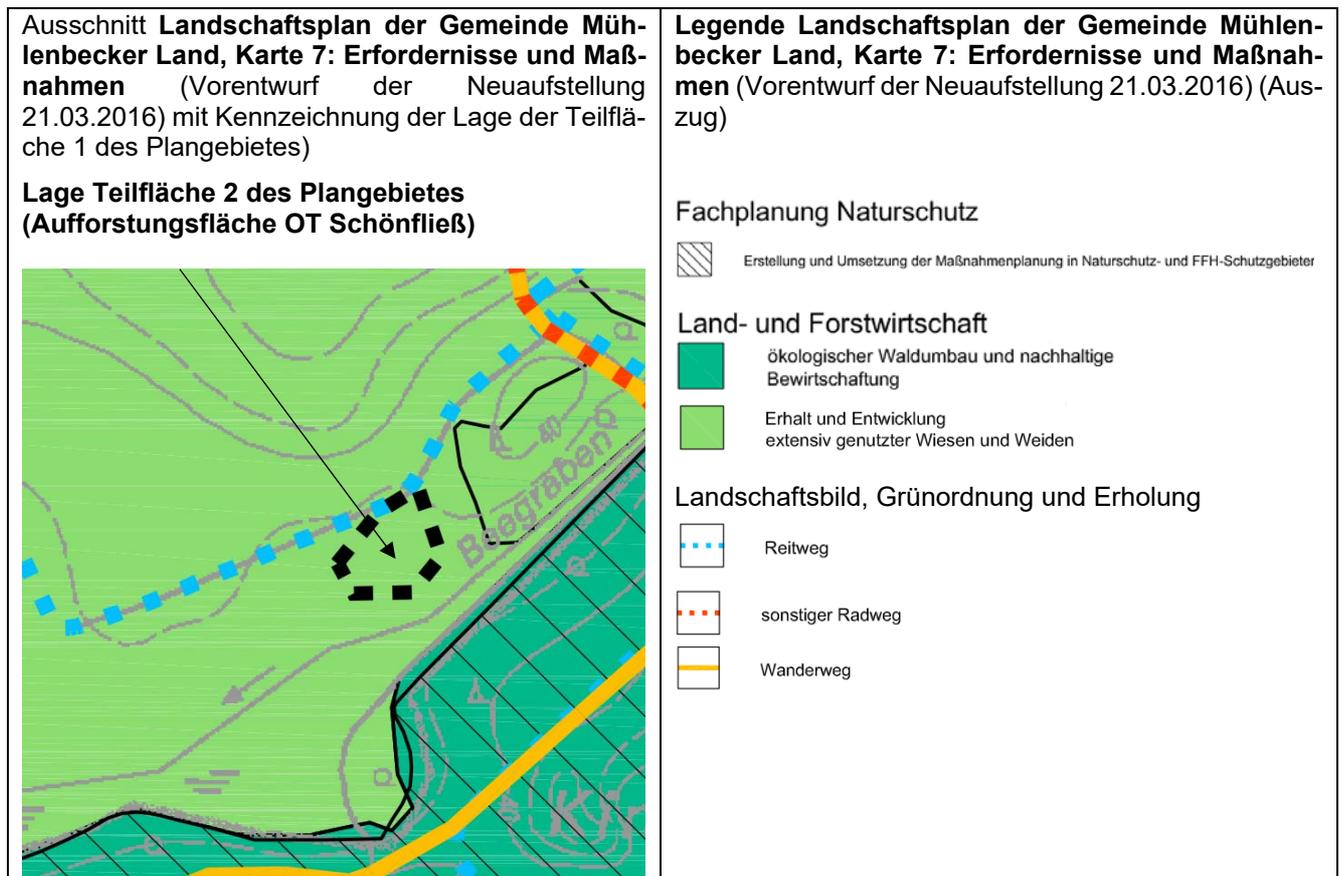
Dieser Ausdruck wurde am 7. Feb. 2023 aus dem **BRANDENBURGVIEWER** erstellt.

Der südöstliche Teil der Teilfläche 1 des Plangebietes ist im Vorentwurf des Landschaftsplanes 2016 Karte 7 Erfordernisse und Maßnahmen als Fläche für den Erhalt und die Entwicklung extensiv genutzter Wiesen und Weiden dargestellt. Zur Darstellung einer Wohnbaufläche im FNP wird hier ein Dissens festgestellt.

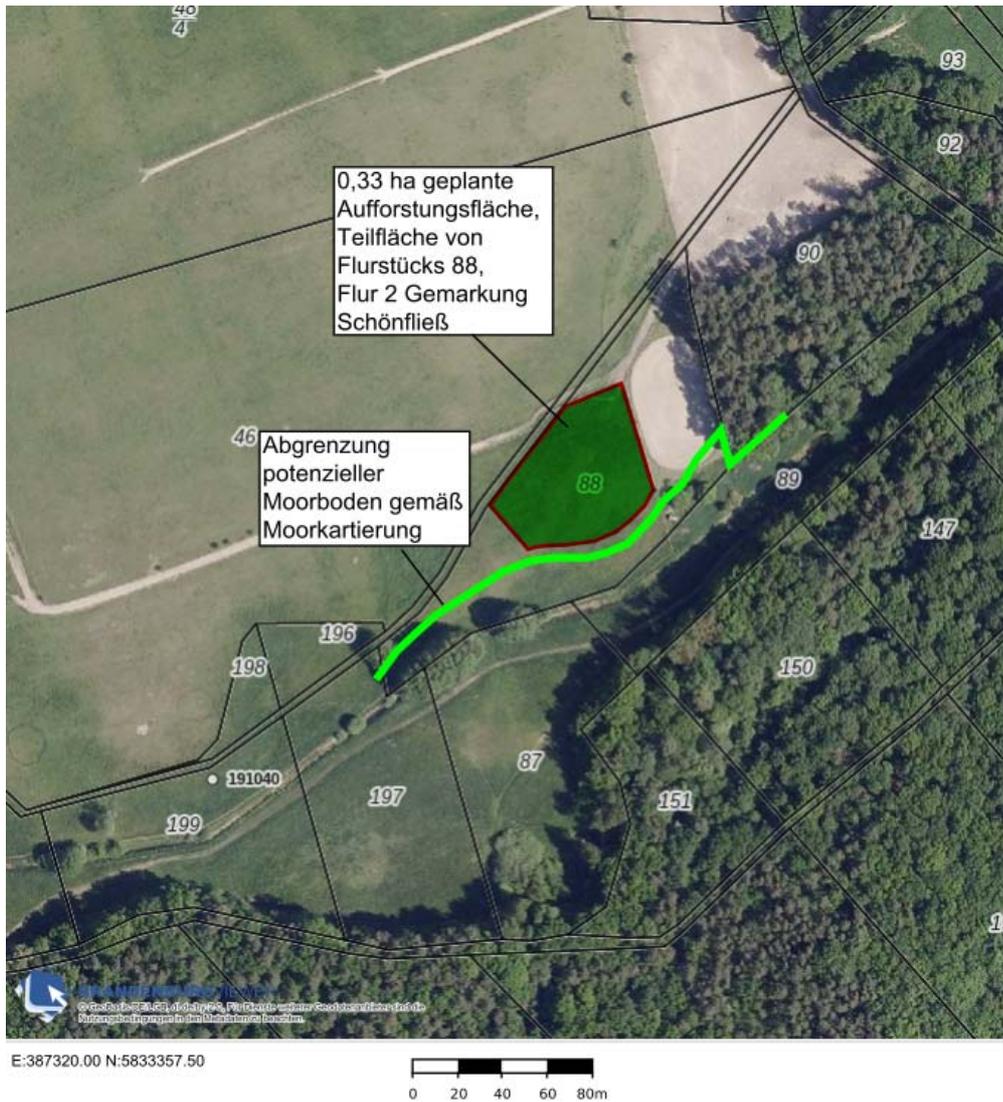
Da es sich bei der betreffenden Fläche jedoch um eine ehemalige Müllablage handelt, deren Sanierung ebenfalls ein landschaftsplanerisches Ziel der Gemeinde ist, ist im vorliegenden Bebauungsplan hier, entsprechend der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes, ein Wohngebiet geplant. Hierbei wurde auch berücksichtigt, dass die Fläche innerörtlich liegt, durch den Triftweg erschlossen ist und deshalb für die Leistung eines Beitrags zur Deckung des erheblichen Wohnbedarfs in der Gemeinde Mühlenbecker Land genutzt werden soll.

#### 4.2.2 Landschaftsplan Teilfläche 2 (geplante Aufforstungsfläche OT Schönfließ)

Der **Landschaftsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land, Karte 7: Erfordernisse und Maßnahmen** (Vorentwurf der Neuaufstellung 21.03.2016) enthält für den Planbereich der Teilfläche 2 des Plangebietes folgende Darstellung:



## Luftbild und Liegenschaftskarte 2022



Im Vorentwurf des Landschaftsplanes 2016, Karte 7 Erfordernisse und Maßnahmen, ist die Teilfläche 2 des Plangebietes (geplante Aufforstungsfläche OT Schönfließ) als Fläche für den Erhalt und die Entwicklung extensiv genutzter Wiesen und Weiden dargestellt.

In der Bestandsnutzung 2022/2023 umfasst die geplante Aufforstungsfläche eine Intensivweidefläche für die Pferdehaltung.

Die östlich der geplanten Aufforstungsfläche gelegene vegetationsfreie Laufanlage für Reitpferde und der sich hieran weiter östlich anschließende Wald sind im Landschaftsplan ebenfalls als Fläche für den Erhalt und die Entwicklung extensiv genutzter Wiesen und Weiden dargestellt.

Für den Graben südlich der geplanten Aufforstungsfläche sind im Vorentwurf des Landschaftsplanes keine Erfordernisse und Maßnahmen dargestellt.

### **Berücksichtigung der Entwicklungsziele von Natur und Landschaft bei der geplanten Aufforstungsfläche**

(siehe hierzu auch U1.b)3 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht)

Die geplante Aufforstungsfläche schirmt die bestehende Laufanlage der Reitpferde in Richtung des Landschaftsraumes ab. Im Zusammenwirken mit den weiter südlich und östlich vorhandenen Waldflächen schafft die geplante Aufforstung ein ergänzendes Trittsteinbiotop und trägt zur Erhöhung des Strukturreichtums und der Biodiversität der Landschaft bei.

Die Grünlandflächen mit Niedermoorboden im Bereich des Grabens sind nicht von der geplanten Aufforstung erfasst und bleiben erhalten.

Der vorhandene privat genutzte Reitweg nördlich der geplanten Aufforstungsfläche, der im Landschaftsplan dargestellt ist, ist von der geplanten Aufforstungsmaßnahme nicht betroffen und weiterhin nutzbar.

### 4.3 Bisherige verbindliche Bauleitplanung und Konzepte im Bereich des Plangebietes

Für das Plangebiet und dessen Nahbereich besteht bisher kein Bebauungsplan oder eine andere Satzung nach dem BauGB oder befindet sich in Aufstellung.

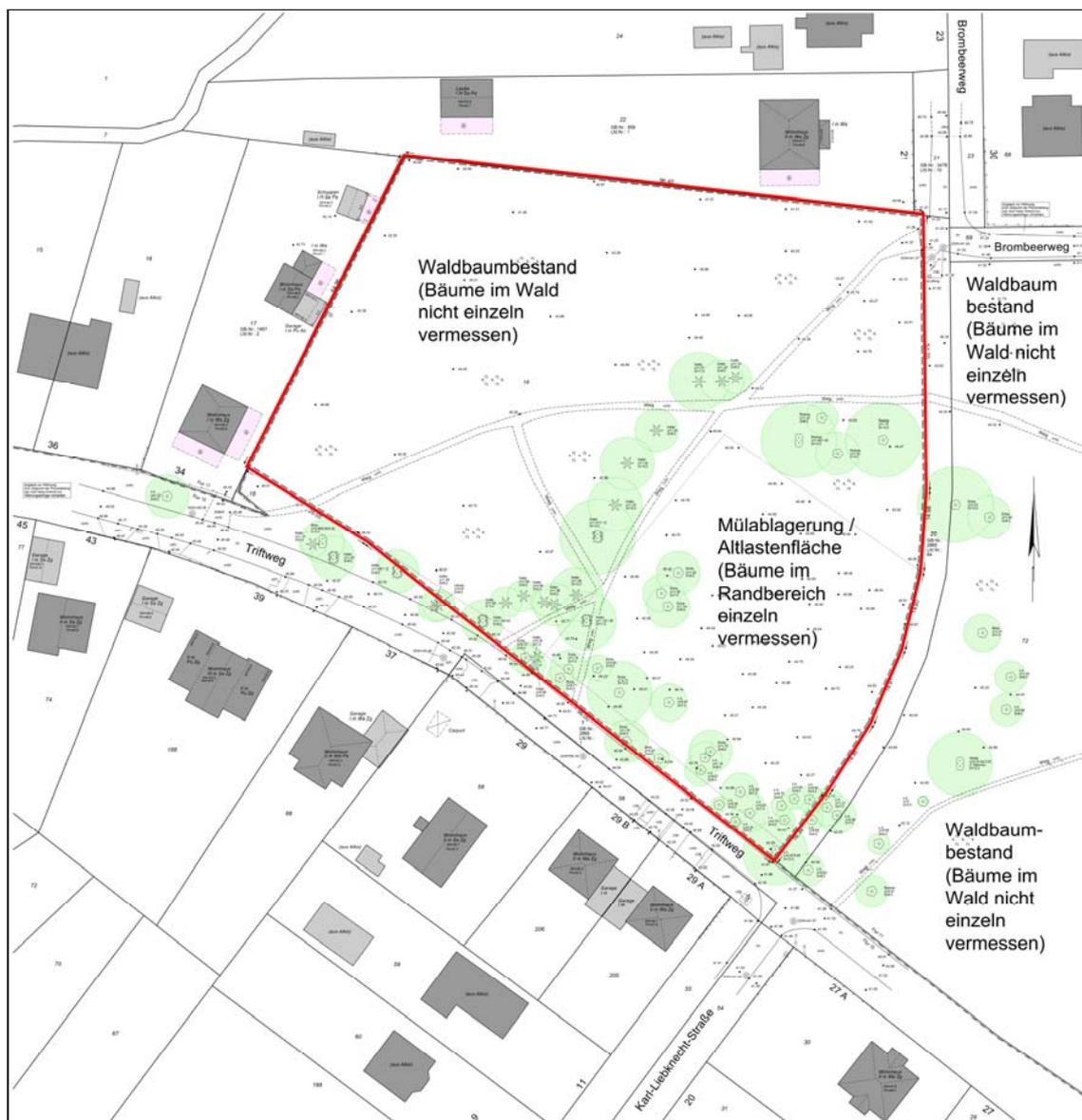
Es liegen folgende **kommunale Konzepte** vor (siehe unter <https://www.muehlenbecker-land.de>)

- **Interkommunales Verkehrskonzept Niederbarnimer Fließlandschaft Glienicke – Mühlenbecker Land – Birkenwerder – Hohen Neuendorf** (Gertz Gutsche Rümenapp GbR, Berlin und Urban Expert, Berlin, 29.10.2021) (siehe unter 6.2)
- **Lärmaktionsplan für die Gemeinde Mühlenbecker Land**, HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, 08.01.2020 (siehe unter U1.b)13.1)
- **Integriertes Klimaschutzkonzept der Gemeinde Mühlenbecker Land** (seecon Ingenieure GmbH, Hortensienstraße 29, 12203 Berlin, 30.03.2018) (siehe unter U1.b) 2.2)
- Projekt „**ZENAPA**“ (Zero Emission Nature Protection Areas) **Klimaschutzprojekt im Naturpark Barnim** (siehe unter U1.b) 2.2)

## 5. Bestand im Plangebiet und dessen Umgebung

### 5.1 Teilfläche 1 am Triftweg OT Schildow - Übersicht

#### Vermessener Lage- und Höhenplan Teilfläche 1



Amtlicher Lageplan Ingenieurbüro Noffke und Berteit, Hohen Neuendorf, 09.05.2022

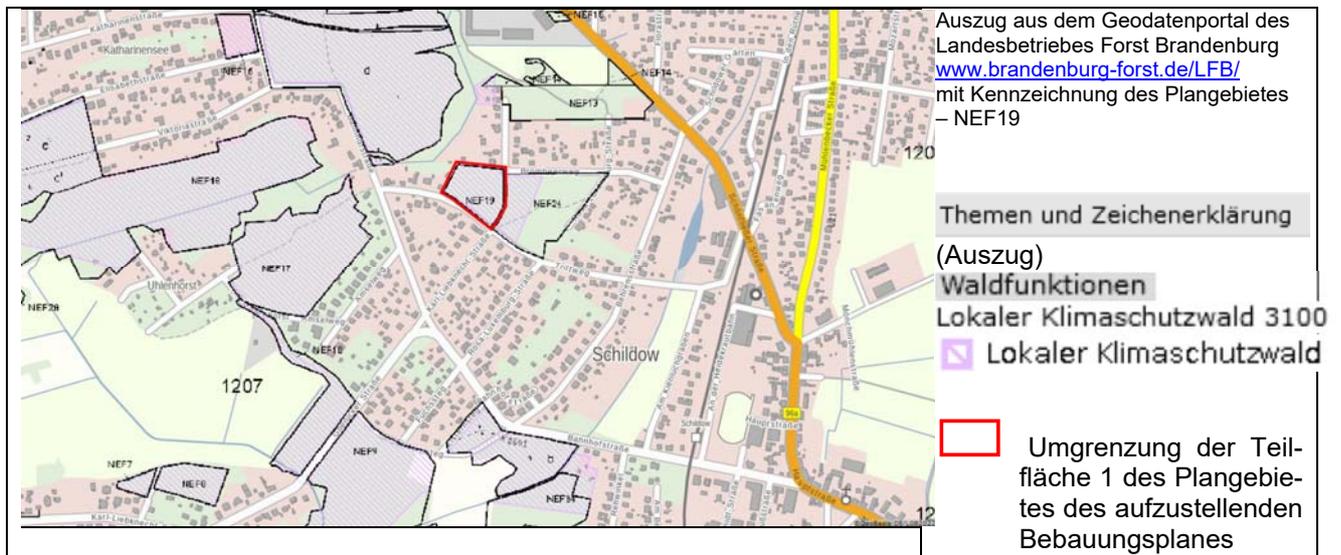


Umgrenzung der Teilfläche 1 des Plangebietes des aufzustellenden Bebauungsplanes

Das Plangebiet (Teilfläche 1) umfasst eine Waldfläche (lichter Kiefernwald), deren südöstlicher Teil wegen vorhandener Müllablagerungen (Altlastenfläche) einen Bereich ohne Waldbaumbestand aufweist. Im Osten setzt sich die Waldfläche fort.

Im Süden grenzt das Plangebiet (Teilfläche 1) an den Triftweg mit anschließender Wohnbebauung. Im Westen und Norden grenzt das Plangebiet ebenfalls an Grundstücke an, die zum Wohnen genutzt werden. Im Nordosten grenzt das Plangebiet an den Brombeerweg, auch hier schließen sich weiter nordöstlich Wohnbaugrundstücke an.

Gemäß **Waldgrundkarte und Waldfunktionskartierung** (<https://www.brandenburg-forst.de/LFB/client/>) umfasst das Plangebiet die Waldfläche NEF 19, die als Bestandteil eines lokalen Klimaschutzwaldes dargestellt ist.



## 5.2 Teilfläche 1 am Triftweg OT Schildow - Fotodarstellung Bestand im Plangebiet

### 5.2.1 Bestand auf der geplanten Wohngebietsfläche im Plangebiet, Teilfläche 1

Den südöstlichen Teil der Teilfläche 1 des Plangebietes nimmt eine frühere Müllablage ein, die mit Erdstoff abgedeckt ist. Es handelt sich um eine Altlastenfläche gemäß Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel. Am Rand dieser Fläche ist Baumbestand vorhanden, die Müllablage selbst weist keinen Baumbestand auf. In Vorbereitung der geplanten Sanierung sind auf dieser Fläche im Herbst 2022 Schürfungen zur Bodenuntersuchung erfolgt. (siehe unter U1.b)3)



Blick zur Müllablage vom Triftweg aus



Im Süden der Müllablagefläche befindet sich nahe dem Triftweg ein Grundwasserpegel des Landkreises Oberhavel



ehemalige Müllablage (nördlicher Teil) mit angelegten Schürftungen zur Bodenuntersuchung



ehemalige Müllablage (nördlicher Teil) mit angelegten Schürftungen zur Bodenuntersuchung

Das Gelände ist im Bereich der ehemaligen Müllablage und in der angrenzenden Walfläche erhöht, von hier aus fällt das Gelände nach Süd in Richtung Triftweg, aber auch jenseits der Ost-West verlaufenden Kuppe nach Nord in Richtung Brombeerweg ab.

### 5.2.2 Bestand auf der zu erhaltenden Waldfläche im Plangebiet, Teilfläche 1

Die zu erhaltende Waldfläche im westlichen und nördlichen Teil der Teilfläche 1 des Plangebietes besteht aus einem teilweise lichten Kiefernforst mit Unterwuchs, hauptsächlich aus amerikanischer Traubenkirsche.



Südwestlicher Zuweg zum Wald vom Triftweg aus



lichter Kiefernwald in der Mitte des Plangebietes, Blick nach Nordost



Kiefernwald mit einzelnen Eichen mit Unterwuchs aus amerikanischer Traubenkirsche in der Mitte des Plangebietes, Blick nach West zur rückwärtigen Bebauung auf dem benachbarten Grundstück am Triftweg



Im nördlichen und westlichen Teil, angrenzend an die hier anschließenden Wohngrundstücke, sind die Bäume und der Waldboden stark mit Efeu überwachsen. (hier Blick nach Nordost zur Wohnbebauung am Brombeerweg)



Die Waldwege im Plangebiet sind vor allem durch Spaziergänger mit Hunden gut genutzt. (hier Blick entlang der Geländekuppe nach Ost am Abzweig des Waldweges zum Brombeerweg links)



Blick von der Kurve Brombeerweg zum anschließenden Waldweg im Plangebiet; die Geländehöhe fällt vom Wald im Plangebiet in Richtung des nördlich anschließenden Grundstücks am Brombeerweg ab.

### 5.3 Teilfläche 1 am Triftweg OT Schildow - Fotodarstellung Bestand in der Umgebung des Plangebietes

#### 5.3.1 Bebauung am Triftweg südlich und westlich des Plangebietes

Die Umgebung des Plangebietes ist im Wesentlichen durch Einfamilien-Wohnhäuser geprägt. Die Umgebungsbebauung im Bereich des Plangebietes ist im Wesentlichen zweigeschossig. Die Gebäudegestaltungen und Dachformen weisen einen Gestaltungsspielraum auf.



Wohnbebauung südlich des Triftweges, südöstlich des Plangebietes



Wohnbebauung südlich des Triftweges, südlich des Plangebietes



Wohnbebauung südlich des Triftweges, südlich des Plangebietes



Wohnbebauung nördlich des Triftweges, westlich des Plangebietes



Wohnbebauung nördlich des Triftweges, westlich des Plangebietes



rückwärtige Bebauung am Triftweg westlich des Plangebietes

### 5.3.2 Bebauung am Brombeerweg nördlich des Plangebietes



Blick vom Wald im Plangebiet Wohnbebauung am Brombeerweg nördlich des Plangebietes  
Die Geländehöhe fällt vom Plangebiet in Richtung des nördlich anschließenden Wohnbaugrundstücks deutlich ab.



Wohnbebauung am Brombeerweg nördlich des Plangebietes



Wohnbebauung am Brombeerweg nordöstlich des Plangebietes



Wohnbebauung am Brombeerweg nordöstlich des Plangebietes

### 5.3.3 Wald östlich des Plangebietes

Der Wald östlich der Teilfläche 1 des Plangebietes ist ebenfalls durch Kiefern dominiert, gemischt mit Stieleichen und Birken und weist Aufwuchs aus Espe und amerikanischer Traubenkirsche auf.



Wald östlich des Plangebietes mit Waldweg vom Triftweg kommend



Wald östlich des Plangebietes mit Waldweg nordöstlich des Plangebietes, Blick nach Ost



Wald nordöstlich des Plangebietes mit Waldweg nordöstlich des Plangebietes, Blick nach Nordost  
Die Geländehöhe fällt in Richtung Brombeerweg nach Nord hin ab.



Wald nordöstlich des Plangebietes mit Waldweg nordöstlich des Plangebietes, Blick nach Ost



Blick entlang des Brombeerweges nach Ost mit Wald südlich des Brombeerweges, nordöstlich des Plangebietes



Wald südlich des Brombeerweges, nordöstlich des Plangebietes mit ansteigender Geländehöhe

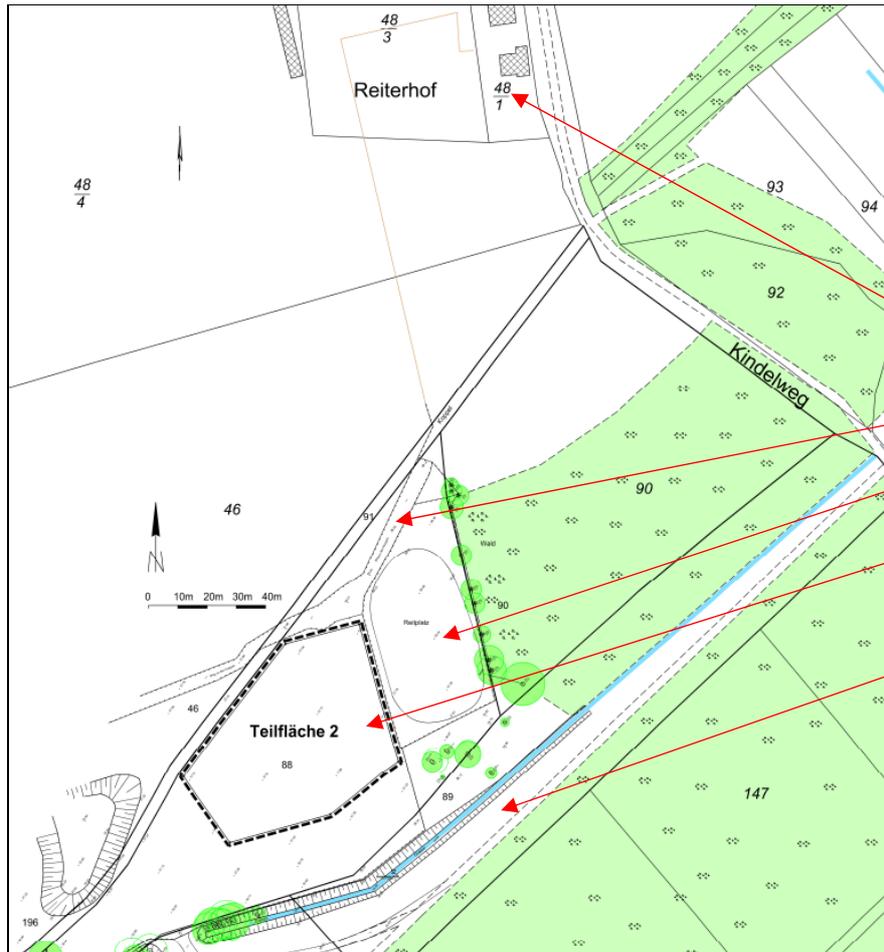
### 5.4 Teilfläche 2 - geplante Aufforstungsfläche OT Schönfließ – Bestand im Plangebiet und in dessen Umgebung

Die Teilfläche 2 des Plangebietes, auf der eine Neuanlage von Wald durch Aufforstung geplant ist, umfasst einen Teil der Intensivweidefläche der Pferdehaltung am Kindelweg im Süden des OT Schönfließ im Landschaftsschutzgebiet. Sie grenzt im Osten an eine Trainingsfläche der Pferdehaltung.

Nördlich der geplanten Aufforstungsfläche verläuft ein privater Reitweg. Östlich und südlich schließen sich weitere Weideflächen der Pferdehaltung an.

Weiter südlich befindet sich ein Graben. Der entlang des Grabens gemäß Moorkartierung des Landes Brandenburg vorhandene Moorboden wurde nicht in die geplante Aufforstungsfläche einbezogen, um Beeinträchtigungen des Moorbodens zu vermeiden. (siehe unter U2.a)1.3)

**Lageplan Liegenschaftskarte mit Umgrenzung des Plangebietes**



- Pferdehaltung am Kindelweg
- privater Reitweg
- Trainingsfläche Pferde
- geplante Aufforstungsfläche (Teilfläche 2 Plangebiet)
- Graben
- Umgrenzung der Teilfläche 2 des aufzustellenden Bebauungsplanes (geplante Aufforstungsfläche OT Schönfließ)



- Pferdehaltung am Kindelweg
- privater Reitweg
- Reitplatz (vegetationsfrei)
- geplante Aufforstungsfläche (Teilfläche 2 Plangebiet)
- Graben
- Umgrenzung der Teilfläche 2 des aufzustellenden Bebauungsplanes (geplante Aufforstungsfläche OT Schönfließ)



Blick von West zur geplanten Aufforstungsfläche (Teilfläche 2 des Plangebietes)



Graben und Pferdeweide südwestlich der geplanten Aufforstungsfläche, Blick von West

## 6. Erschließung (Teilfläche 1 am Triftweg OT Schildow)

### 6.1 Straßenseitige Erschließung (Teilfläche 1 am Triftweg OT Schildow)

#### Teilfläche 1 am Triftweg OT Schildow

Die Teilfläche 1 des Plangebietes grenzt im Süden an den **Triftweg**, der nördliche Seitenbereich des Triftweges liegt teilweise innerhalb des Plangebietes. Der Triftweg ist eine Gemeindestraße (Anliegerstraße). Er ist mit einer asphaltierten Fahrbahn, seitlichen Grünflächen und westlich des Plangebietes teilweise einseitigem Gehweg auf der Straßenseite des Plangebietes (Nordseite des Triftweges) ausgebaut.

In der Teilfläche 1 des Plangebietes ist auf der geplanten Straßenverkehrsfläche teilweise Waldbaumbestand vorhanden. Vom Triftweg aus bestehen Zugänge zu Waldwegen innerhalb der Waldfläche, die im Plangebiet und östlich angrenzend vorhanden ist.

Im Nordosten grenzt das Plangebiet an den **Brombeerweg**. Vom Brombeerweg aus besteht ein weiterer Zugang zum Wald im Plangebiet.



Blick nach West in den Triftweg westlich des Plangebietes. Westlich des Plangebietes ist auf der Nordseite des Triftweges ein Gehweg vorhanden.



Blick nach Ost in den Triftweg, links der Wald im Plangebiet. Die seitliche Grünfläche des Triftweges ist teilweise Bestandteil des Waldes im Plangebiet.



Blick nach Ost in den Triftweg, links der Wald im Plangebiet



Blick nach West in den Brombeerweg, hinter der Abbiegung des Brombeerweges beginnt der Wald im Plangebiet

#### Teilfläche 2 Aufforstungsfläche OT Schildow

Die Teilfläche 2 des Plangebietes ist über den nördlich angrenzenden Reitweg und über den umgebenden Landschaftsraum zugänglich.

## 6.2 Öffentlicher Personen-Nahverkehr (Teilfläche 1 am Triftweg OT Schildow)

Das Plangebiet ist nur ca. 12 Gehminuten vom Bahnhof Schildow entfernt, von dem aus zukünftig über die Heidekrautbahn eine schnelle Bahnverbindung nach Berlin bestehen wird. Im **Interkommunalen Verkehrskonzept Niederbarnimer Fließlandschaft Glienicke – Mühlenbecker Land – Birkenwerder – Hohen Neuendorf** (Gertz Gutsche Rügenapp GbR, Berlin und Urban Expert, Berlin, 29.10.2021) wird zur Heidekrautbahn ausgeführt:

### „Heidekrautbahn

*An der Stammstrecke der Heidekrautbahn sollen in der Gemeinde Mühlenbecker Land drei Bahnhöfe entstehen:*

- Schildow
- Schildow-Nord
- Mühlenbeck

*Die Betriebsaufnahme – zunächst im 60-Minuten-Takt bis nach Waidmannslust – ist für Ende 2023 vorgesehen. Mittelfristig ist eine durchgehende Durchbindung der Züge bis Gesundbrunnen sowie ein 30-Minuten-Takt vorgesehen. Dabei wurde das Fahrplankonzept des Deutschlandtaktes dem GMBH-Zielszenario zu Grunde gelegt.“*

Darüber hinaus besteht für das Plangebiet auch bisher schon eine Erschließung durch den ÖPNV. Der nächstgelegene Haltepunkt der Regionalbuslinie befindet sich an der Kirche Schildow in ca. 15 Gehminuten Entfernung zum Plangebiet. Von hier aus verkehren die Regionalbuslinien 107 und 806 mit Anschluss an das Netz der Berliner Verkehrsbetriebe.

## 6.3 Ruhender Verkehr (Teilfläche 1 am Triftweg OT Schildow)

Das Erfordernis und den Umfang der herzustellenden Stellplätze regelt die **Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung)**. Sie wird nachrichtlich in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen und liegt in der Anlage der Begründung des Bebauungsplanes bei.

## 6.4 Leitungsgebundene Ver- und Entsorgung, Ver- und Entsorgungsleitungen

Im Triftweg und im Brombeerweg, die an das Plangebiet angrenzen, sind die zentralen Ver- und Entsorgungsnetze für Elektroenergie, Frischwasser und Schmutzwasser vorhanden. Für die geplante Wohngebietsfläche im Plangebiet sind im Zuge der Umsetzung der Planung die erforderlichen Hausanschlüsse herzustellen. Die Erfordernisse zum Schutz von Leitungen und Anlagen sind bei Baumaßnahmen im Bereich des Triftweges entsprechend zu berücksichtigen.

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 **Wasser Nord GmbH & Co KG** teilte zum Vorentwurf der Bauleitplanung mit Schreiben vom 06.04.2023 mit:

*im Planungsbereich unterhält die Wasser Nord GmbH & Co. KG Anlagen zur Trinkwasserversorgung im öffentlichen Straßenraum. Den aktuellen Bestand unserer Anlagen entnehmen Sie bitte dem beigefügten Ausschnitt aus unserem Planwerk. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den Plänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich Vollständigkeit und Lage unverbindlich.*

*Nach Prüfung der vorhandenen Antragsunterlagen haben wir im Hinblick auf die Belange der Wasser Nord GmbH & Co. KG, keine Einwände zum Planentwurf.*

*Ihre Anfrage wird unter der Reg.-Nr. 2023-000019 geführt. Dieses Schreiben hat eine Gültigkeit von 12 Monaten.*

### Berücksichtigung:

Die Hinweise sind bei der Realisierung von Vorhaben im Plangebiet entsprechend zu beachten. Im Lageplan, der der Stellungnahme beilieg, waren im Bereich der Teilfläche des Plangebietes im OT Schildow im Triftweg und Brombeerweg Leitungen und Anlagen des Unternehmens dargestellt. Der Lageplan kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Der **Zweckverband Fließtal** teilte mit Schreiben vom 29.11.2023 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

*die o.g. Anfrage zur Beteiligung zum Entwurf Bebauungsplan GML NR. 51 OT Schildow nehmen wir dankend zur Kenntnis.*

Der Geltungsbereich Teilfläche 1 am Triftweg OT Schildow wird baulich derzeit nicht genutzt und liegt auf einer zu sanierenden Müllablage. Das Plangebiet umfasst eine Größe von rund 1,08 ha und betrifft das Flurstück 19 der Flur 11.

Der Geltungsbereich Teilfläche 2 am Kindelweg OT Schönfließ wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und soll als Waldfläche umgewidmet werde. Das Plangebiet umfasst eine Größe von rund 0,33 ha und betrifft das Flurstück 88 (teilweise) der Flur 2.

Es soll verbindliches Baurecht für ein Wohngebiet geschaffen werden.

Im angefragten Bereich befinden sich in den angrenzenden Straßen der Teilfläche 1 OT Schildow Abwasseranlagen des Zweckverbandes „Fließtal“. Für die o.g. Baumaßnahme erhalten Sie einen Auszug aus unseren Bestandsunterlagen im dxf-Format. Die Planunterlagen sind nur für die o. g. Anfrage zu verwenden und die Weitergabe an Dritte ist nicht zulässig. Wir weisen aber darauf hin, dass eine mögliche Beschädigung unserer Entwässerungsanlagen durch Ihre Planung auszuschließen ist.

Im Geltungsbereich Teilfläche 2 am Kindelweg OT Schönfließ(Aufforstung) werden unsererseits keine Belange berührt.

**Für den Geltungsbereich Teilfläche 1 am Triftweg OT Schildow bitten bei der weiteren Planung um Beachtung folgender Auflagen und Zuarbeitung der nachfolgend geforderten Unterlagen:**

**Schmutzwasser:**

Der Zweckverband „Fließtal“ darf Sie darüber informieren, dass die Schmutzwasserkanalisation in diesem Gebiet nutzungsfähig fertiggestellt wurde. Derzeit ist die Abwasserentsorgung für die Schaffung weiterer Wohnmöglichkeiten nicht gesichert. Die o.g. Flächen befinden sich nicht im Abwasserbeseitigungskonzept (ABK). Zur-Sicherung der Abwassererschließung wird es zwingend erforderlich, einen Erschließungsvertrag mit dem Zweckverband „Fließtal“ abzuschließen, dieser liegt bisher nicht vor.

Der Vertrag ist mit dem Zweckverband „Fließtal“ im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren abzuschließen. Der Abschluss des Erschließungsvertrages ist zwingende Voraussetzung zum positiven Bescheiden des Genehmigungsverfahrens (textliche Festsetzung).

**Wir weisen darauf hin, dass fällige Beiträge und Gebühren sowie Netzausbaukosten ggf. vom Eigentümer zu tragen sind.**

Wir weisen darauf hin, dass eine Kostenbeteiligung an den Netzausbaukosten fällig wird. Diese staffelt sich wie folgt:

- 3.000 € pro errichteter Wohneinheit unter 50 m<sup>2</sup>
- 4.000 € pro errichteter Wohneinheit bis 60 m<sup>2</sup>
- 5.000 € pro errichteter Wohneinheit von 60 m<sup>2</sup> bis 120 m<sup>2</sup>
- 6.000 € größer als 120m<sup>2</sup>

Des Weiteren hat der Grundstückseigentümer im Vorfeld einen „Antrag auf Entwässerungsgenehmigung zur Entsorgung von Schmutzwasser in die öffentlichen Schmutzwasseranlage“ im Verbandsgebiet des Zweckverbandes „Fließtal“ pro Gebäude einzureichen und sich diesen durch den Zweckverband „Fließtal“ genehmigen lassen.

Bei der Inanspruchnahme von mehreren Flurstücken ist ein Nachweis einer Grunddienstbarkeit zur Sicherung der Leitungsrechte vorzulegen.

Die Anschlussarbeiten auf dem Grundstück sind satzungsgemäß durch den Eigentümer herzustellen.

Bitte nehmen Sie zur Kenntnis, dass die Grundstücksentsorgungsanlage lt. § 12 der Schmutzwasserbeseitigungssatzung vom 26.06.2002 in ihrer vierten Änderung vom 17.12.2014 vor Inbetriebnahme durch den Eigentümer auf Dichtheit zu überprüfen ist (inkl. Übergabeschacht). Nach§ 12 Abs. 2 der Schmutzwasserbeseitigungssatzung des Zweckverbandes „Fließtal“ ist der Grundstückseigentümer verpflichtet max. 1,50 m hinter der Grundstücksgrenze eine Inspektionsöffnung herzurichten, welche die Zugänglichkeit für Reinigungs- und Inspektionseinrichtungen erlaubt. Als Inspektionsöffnung ist ein KG-Schacht ON 400 ausreichend.

Des Weiteren bitten wir zu beachten, dass der Schmutzwasserhausanschluss durch eine Fachfirma hergestellt werden muss und eine Abnahme am offenen Rohrgraben erfolgen soll (siehe 5. Änderung vom 30.11.2016). Nach Fertigstellung der Grundstücksentsorgungsanlage bitten wir um Zusendung des Formblattes „Antrag auf Einleitung in die öffentlichen Entwässerungsanlagen“. Die Dokumentation der Dichtheitsprüfung ist dem Zweckverband nachzuweisen und mit dem vollständig ausgefüllten Antrag auf Einleitung einzureichen.

Eine Einleitung von Abwasser ist nicht gestattet, bis eine Einleitgenehmigung vom Zweckverband „Fließtal“ ausgestellt worden ist.

Bei der Planung und Bau der Grundstücksentsorgungsanlagen bitten wir um Beachtung der DIN 1986-100:2016-12 in Verbindung mit DIN EN 752. Es ist darauf zu achten, dass mindestens alle 15 -20 m Reinigungsöffnungen zur Wartung/ Betreibung der Abwasseranlagen vorgesehen werden. In befahrbaren Bereichen empfehlen wir die Reinigungsöffnungen als Kontrollschacht auszuführen.

Wir empfehlen die Verlegung von PP-Rohren sowie die Herstellung von wurzeldichten Verbindungen im Bereich von Bäumen/Sträuchern. Bei PP-Rohren können wurzeldichte Verbindungen durch das Verschweißen der Muffen hergestellt werden.

Bei Neuanpflanzungen von Bäumen ist ein Mindestabstand zu unseren Anlagen von 2,50 m einzuhalten.

**Information zum Rückstauschutz:**

Liegen Ablaufstellen am Haus unterhalb der Rückstauenebene gilt es folgendes zu beachten:

Nach der DIN 1986-100:2016-12 dürfen Rückstauverschlüsse nur verwendet werden wenn:

- Gefälle zum Kanal besteht;
- die Räume von untergeordneter Nutzung sind, d. h., dass keine wesentlichen Sachwerte oder die Gesundheit der Bewohner bei Überflutung der Räume beeinträchtigt werden;
- der Benutzerkreis klein ist und diesem ein WC oberhalb der Rückstauenebene zur Verfügung steht und
- bei Rückstau auf die Benutzung der Ablaufstelle verzichtet werden kann.

**Es gibt beim Einbau von Rückstauverschlüssen keinen hundertprozentigen Schutz vor Rückstau! Es dürfen auch nur elektronische Rückstauklappen verwendet werden, welche für fäkalienhaltiges Abwasser zugelassen ist.**

Demzufolge wird laut DIN festgelegt:

Ablaufstellen für Schmutzwasser, deren Wasserspiegel im Geruchverschluss unterhalb der Rückstauenebene liegt, sind durch automatisch arbeitende Abwasserhebeanlagen mit Rückstauschleife nach DIN EN 12056-4 gegen Rückstau aus dem Abwasserkanal zu sichern.

Ablaufstellen oberhalb der Rückstauenebene, die im freien Gefälle entwässert werden können, dürfen nicht über eine Hebeanlage oder einen Rückstauverschluss entwässert werden.

Mit Nutzungsaufnahme sind folgende Unterlagen bei uns einzureichen:

- Nachweis über die fachgerechte Entsorgung des Bohrwassers (gegebenenfalls Genehmigungsschreiben vom Zweckverband „Fließtal“ das Bohrwasser in unsere Anlagen entsorgt wurde)
- „Antrag auf Einleitung in die öffentliche Entwässerungsanlage des Zweckverbandes „Fließtal“ (Dieser Antrag ist von der auszuführenden Tiefbaufirma gegenzuzeichnen)
- Dichtheitsnachweis nach DIN EN 1610
- Aufmaß der verlegten Abwasserleitung
- Zählernummer und Zählerstand
- Nachweis, dass anfallendes Niederschlagswasser schadlos auf dem Grundstück versickern kann

Regenwasser:

Bei der Planung von Regenwasseranlagen ist das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) insbesondere der § 55 Abs. 2 zu berücksichtigen, d. h. „Niederschlagswasser ist ortsnah zu versickern ...“

Gemäß § 4 Absatz 3 der Verordnung über die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung (Versickerungsfreistellungsverordnung- BbgVersFreiV) vom 25. April 2019 ist das zu versickernde Niederschlagswasser erlaubnisfrei flächenhaft über geeignete Oberbodenschicht zu versickern. Geeignete Bodenschichten müssen eine ausreichende Durchlässigkeit aufweisen. Laut § 4 (1) der Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser im Verbandsgebiet des Zweckverbandes „Fließtal“ (Niederschlagswasserentsorgungssatzung) vom 05.06.2019 hat das Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, vollständig zu versickern. Die Bemessung und Gestaltung der Versickerungsanlage ist so auszurichten, dass das Niederschlagswasser nicht auf ein Nachbargrundstück sowie nicht auf die Straße übertritt und nicht auf dieses abgeleitet wird. Es sind die geologischen und hydrologischen Randbedingungen zu berücksichtigen.

Es ist der Nachweis zu erbringen, dass das gesamte anfallende Niederschlagswasser auf den o. g. Flurstücken schadlos abgeleitet werden kann. Ein RW-Kanal steht zur Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers nicht zur Verfügung.

Das Flurstück befindet sich in Teilen auf einer alten Deponieanlage. Nach DWA A 138 wird gefordert, dass bei erhöhten Konzentrationen von Schadstoffen mit großem Freisetzungspotenzial die angereicherten Stoffe entfernt werden müssen. In Bereich der Versickerungsanlagen muss die Schadensfreiheit des anstehenden Bodens nach LAGA mit ZO gewährleistet sein. Wir weisen darauf hin, dass die Untere Wasserbehörde und die Bodenschutzbehörde mit einzubeziehen sind.

**Es muss ein Versickerungsnachweis nach DWA-A 138 durchgeführt werden. Es ist ein Konzept zur schadlosen Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers vorzulegen. Bei Grundstücken größer 800 m<sup>2</sup> abflusswirksame Fläche ist ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 durchzuführen. Versickerungsnachweis und Überflutungsnachweis sind ebenfalls Voraussetzung zum positiven Bescheiden des Genehmigungsverfahrens.**

Folgende textliche Festsetzung ist im Bebauungsplan mit aufzunehmen:

- Erschließungsvertrag sowie Vertrag über die Beteiligung an Netzausbaukosten
- Antrag auf Entwässerungsgenehmigung zur Entsorgung von Schmutzwasser in die öffentlichen Schmutzwasseranlage im Verbandsgebiet des Zweckverbandes „Fließtal“
- Erklärung zur Niederschlagswasserversickerung nach §5 Versickerungsfreistellungsverordnung (Bbg-VersFreiV)
- Entwässerungsplan gemäß DIN 1986-100; Kapitel 5.4 für die Schmutz- und Niederschlagsentwässerung
- Versickerungsnachweis nach DWA-A 138
- Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 bei >800 m<sup>2</sup> abflusswirksame Fläche

Berücksichtigung:

In den Lageplänen, die der Stellungnahme beiliegen, waren im Bereich der Teilfläche des Plangebietes im OT Schildow im Triftweg und Brombeerweg Leitungen und Anlagen des Unternehmens dargestellt.

Der Lageplan kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Zur **Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser** wird in der Begründung des Bebauungsplanes u. a. ausgeführt:

#### **8.7 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind im vorliegenden Bebauungsplan folgende Festsetzungen geplant:

##### **6. Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14. BauGB)**

Das von den bebauten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück, auf dem es anfällt, zu versickern oder rückzuhalten.

Gemäß Brandenburgischem Wasserrecht ist das anfallende **Niederschlagswasser** im Plangebiet selbst zu versickern bzw. rückzuhalten. Bei der geplanten Grundflächenzahl GRZ 0,2 im geplanten reinen Wohngebiet in der Teilfläche 1 des Plangebietes zuzüglich der zulässigen Überschreitung für Anlagen gemäß §19 Abs. 4 BauNVO ist die Versickerung des Niederschlagswassers auf der Baugebietsfläche grundsätzlich möglich.

Wie unter U2.a)1 dargelegt wird, weist das Plangebiet grundsätzlich geologische und hydrogeologische Verhältnisse auf, die einer Versickerung von Niederschlagswasser nicht entgegenstehen.

Bei der Bemessung der Versickerungseinrichtungen (z. B. Versickerungsmulden) sind auch Starkregenereignisse entsprechend den geltenden rechtlichen Anforderungen zu berücksichtigen.

Zu den auf der Teilfläche 1 des Plangebietes vorhandenen **Altlasten** wird in der Begründung des Bebauungsplanes u. a. ausgeführt:

#### **8.12 Kennzeichnungen (Altlastenfläche)**

*Das geplante Wohngebiet auf der Teilfläche 1 des Plangebietes umfasst eine Fläche, die in der Vergangenheit als Hausmüllablage genutzt wurde. Später erfolgte eine Abdeckung mit Erdstoffen. Dies hat u. a. dazu geführt, dass hier bisher kein Waldbaumbestand aufgewachsen ist, obwohl die Fläche Bestandteil einer Waldfläche ist.*

*Auf der Grundlage eines mit dem Umweltamt des Landkreises Oberhavel abgestimmten Untersuchungskonzeptes erfolgen im Zuge der Umsetzung der Planung weitere Untersuchungen und die erforderlichen Sanierungen.*

*Da die Fläche im Altlastenverzeichnis des Landkreises aufgeführt ist, erfolgt eine entsprechende Kennzeichnung im vorliegenden Bebauungsplan durch Darstellung in der Planzeichnung und nachfolgenden Text:*

#### **III. Kennzeichnungen gemäß §9 Abs.5 BauGB**

*Die geplante Fläche des reinen Wohngebietes ist im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel (ALKAT OHV) unter der Nummer 033665 2538 als Altablagerung (Betriebszeit 1975-1980, Erdaushub, Bauschutt, Hausmüll) registriert.*

Für die Sicherung der Erschließung der geplanten Wohngebietsfläche in der Teilfläche 1 des Bebauungsplanes GML Nr. 51 "Wohnbebauung und Wald nördlich Triftweg OT Schildow, Aufforstung am Reiterhof Kindelweg OT Schönfließ" erfolgt der Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen der Gemeinde Mühlenbecker Land und dem Vorhabenträger. Hierin verpflichtet sich der Vorhabenträger insbesondere zur kosten- und lastenfreien Übertragung der im Plangebiet liegenden Teilfläche des Triftweges (Randstreifen, Verkehrsgrün) an die Gemeinde Mühlenbecker Land sowie zum Abschluss von gesonderten Verträgen mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen, soweit dies für die leitungsgebundene Ver- und Entsorgung der geplanten Wohngebietsfläche in der Teilfläche 1 des Bebauungsplanes GML Nr. 51 erforderlich ist.

Die **Berliner Wasserbetriebe** teilten zum Vorentwurf der Bauleitplanung mit Schreiben vom 07.03.2023 und 14.03.2023 mit und bestätigten dies mit Schreiben vom 08.11.2023 und 21.11.2023 zum Entwurf des Bebauungsplanes:

#### Schreiben vom 07.03.2023 (B, F Si, F Sö)

*Bitte beachten Sie, dass diese Leitungsauskunft keine Baugenehmigung ist. Hierzu wäre eine Anfrage auf Zustimmung/Abstimmung nach dem Berliner Straßengesetz erforderlich.*

*Informationsmaterial*

*Plan - BWB\_Lageplan\_A2\_Triftweg34.pdf (Maßstab 1 :500 / Plangröße DIN A 1)*

*Plan - BWB\_Lageplan\_AO\_Schoenflieess.pdf (Maßstab 1 :500 / Plangröße DIN AO)*

#### Schreiben vom 14.03.2023 (B, F Si, F Sö)

*in Ihrem Schreiben vom 06.03.2023 teilen Sie uns mit, dass die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land die Aufstellung des Bebauungsplans GML Nr. 51 bestehend aus 2 Teilfläche sowie, für die 2 Teilflächen des o.g. Plangebietes, jeweils Änderungen der Flächennutzungsplanung beschlossen hat.*

*Für die 2 Teilflächen wurden Ihnen über unsere Leitungsauskunft schon Lagepläne zugesandt.*

*Im Bereich der Teilfläche 1, hier ist ein Wohngebiet geplant, befinden sich keine Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe (BWB). Baumaßnahmen sind von unserem Unternehmen nicht vorgesehen.*

*Im Bereich der Teilfläche 2, hier ist die Neuanlage von Wald durch Aufforstung geplant, befindet sich eine Trinkwasserhauptleitung DN 1000 St.*

*Diese Leitung ist gesichert. Im Grundbuch von Schönfließ ist zugunsten der BWB eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) eingetragen. In der Anlage finden Sie die Lagepläne. Hier ist die Hauptleitung mit dem durch Leitungsrecht gesicherten Geländestreifen (Arbeitsschutzstreifen) eingetragen.*

*Da auf der Teilfläche 2 die Neuanlage von Wald durch Aufforstung geplant ist, möchten wir darauf hinweisen, dass die Trinkwasserhauptleitung sowie der dazugehörige Arbeitsschutzstreifen nicht bebaut, nicht überlagert und - mit Ausnahme bereits vorhandener gärtnerischer Anlagen - nicht mit Bäumen, sondern lediglich mit Büschen und niedrigen Gehölzen bepflanzt werden dürfen. Dieses Gelände muss für die Beauftragten der BWB auch mit Fahrzeugen bis zu 260 kN stets zugänglich bleiben. Zu diesem Zweck muss eine für Betriebsfahrzeuge (Lkw) befahrbare Wegebefestigung - soweit vorhanden - erhalten bleiben.*

*Die Technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB sind einzuhalten.*

*Wir bitten Sie, die Belange der BWB im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.*

*Bei Fragen können Sie sich gern unter o. g. Telefonnummer oder E-Mail an Frau Pahl wenden.*

*Anlagen*

*UEV 8619/2\_46*

*UEV 8619/2\_88*

*UEV 8619/2\_87*

*Technische Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB*

#### Berücksichtigung:

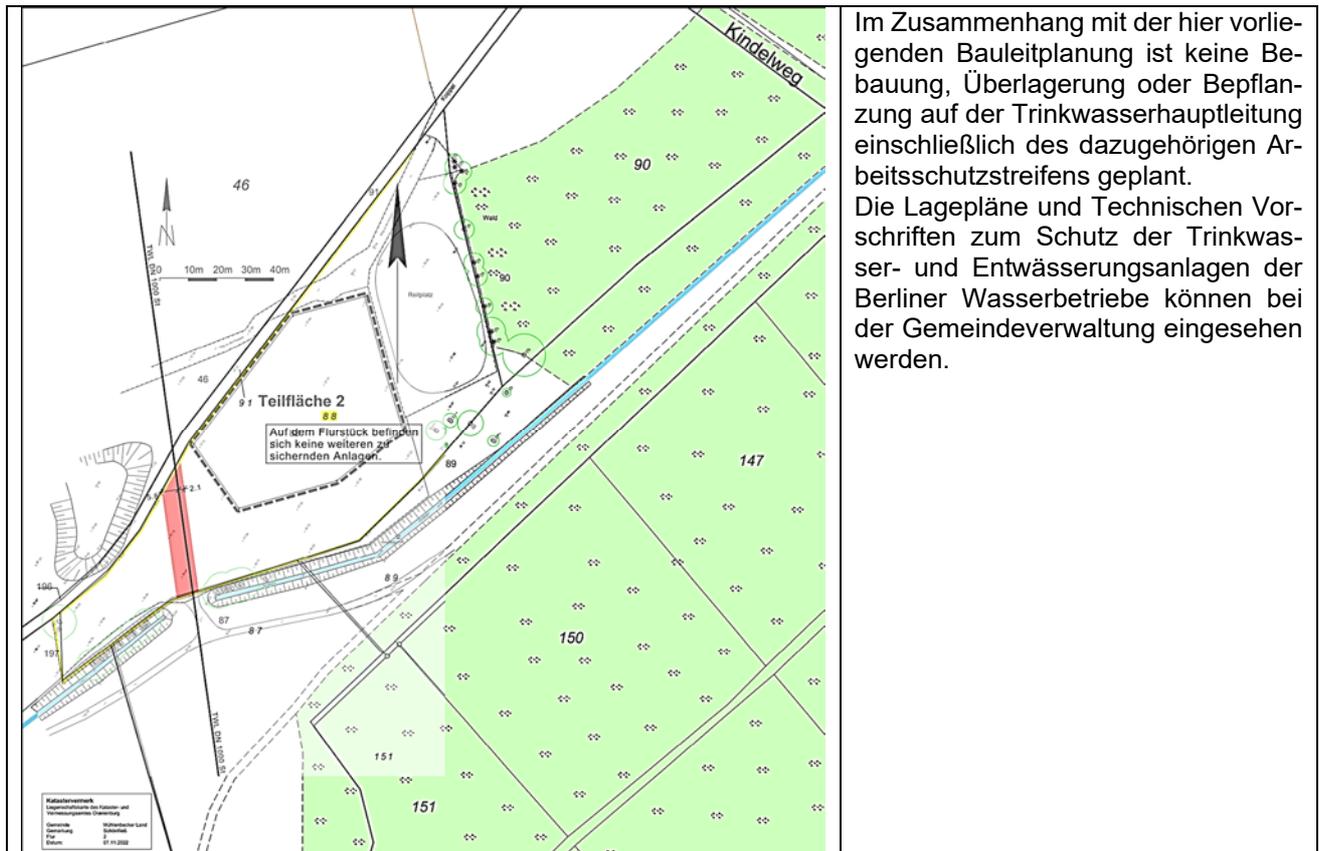
Die Hinweise sind bei der Realisierung von Vorhaben im Plangebiet entsprechend zu beachten.

Die Lagepläne, die der Stellungnahme vom 07.03.2023 beilagen, bezogen sich auf die Teilfläche des Plangebietes im OT Schildow am Triftweg, Hier waren keine Leitungen und Anlagen des Unternehmens dargestellt.

In den Lageplänen, die der Stellungnahme vom 14.03.2023 beilagen, ist eine Trinkwasserleitung TWL DN 1000 St. mit dem durch Leitungsrecht zu sichernden Geländestreifen (Arbeitsschutzstreifen) dargestellt.

Demnach liegt die Trinkwasserhauptleitung einschließlich des rot markierten Arbeitsschutzstreifens westlich der geplanten Aufforstungsfläche.

### Überlagerung Lageplan der Berliner Wasserbetriebe UEV 8619/2\_88 und Lageplan mit Umgrenzung der Teilfläche 2 des Plangebietes (geplante Aufforstungsfläche) im OT Schönfließ



Im Zusammenhang mit der hier vorliegenden Bauleitplanung ist keine Bebauung, Überlagerung oder Bepflanzung auf der Trinkwasserhauptleitung einschließlich des dazugehörigen Arbeitsschutzstreifens geplant. Die Lagepläne und Technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Die **E.DIS Netz GmbH** teilte zum Entwurf der Bauleitplanung mit Schreiben vom 13.11.2023 mit:

*Da keine direkten Belange der E.DIS betroffen sind, bestehen unsererseits keine Einwendungen.*

*Wir bitten jedoch um Berücksichtigung nachfolgender Hinweise.*

*Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens.*

*Als Anlage übersenden wir Ihnen daher Planunterlagen mit unserem Anlagenbestand. Diese Unterlage dient nur als Information und nicht als Grundlage zum Durchführen von Bauarbeiten. Wir bitten unseren Anlagenbestand jedoch bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Eventuell notwendige Änderungen an unseren Anlagen bitten wir rechtzeitig mit uns abzustimmen.*

**Für die Erschließung der geplanten Bebauung mit Elektroenergie ist der Ausbau unseres Versorgungsnetzes, inclusive der Errichtung einer neuen Trafostation erforderlich, da die benötigte Leistung nicht mehr aus dem bestehenden Netz bereitgestellt werden kann.**

#### Berücksichtigung:

Die Hinweise sind bei der Realisierung von Vorhaben im Plangebiet entsprechend zu beachten. In den Lageplänen, die der Stellungnahme beiliegen, sind auf der geplanten Aufforstungsfläche im OT Schönfließ keine Leitungen oder Anlagen des Unternehmens dargestellt. Im Bereich der Teilfläche des Plangebietes im OT Schildow sind im Triftweg und Brombeerweg Leitungen und Anlagen des Unternehmens dargestellt, die in den Randbereichen möglicher Weise bis in das Plangebiet hineinragen können.

Die Lagepläne können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Für die Sicherung der Erschließung der geplanten Wohngebietsfläche in der Teilfläche 1 des Bebauungsplanes GML Nr. 51 "Wohnbebauung und Wald nördlich Triftweg OT Schildow, Aufforstung am Reiterhof Kindelweg OT Schönfließ" erfolgt der Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen der Gemeinde Mühlenbecker Land und dem Vorhabenträger. Hierin verpflichtet sich der Vorhabenträger insbesondere zur kosten- und lastenfreien Übertragung der im Plangebiet liegenden Teilfläche des Triftweges (Randstreifen, Verkehrsgrün) an die Gemeinde Mühlenbecker Land sowie zum Abschluss von gesonderten Verträgen mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen, soweit dies für die leitungsgebundene Ver- und Entsorgung der geplanten Wohngebietsfläche in der Teilfläche 1 des Bebauungsplanes GML Nr. 51 erforderlich ist.

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** teilte zum Vorentwurf der Bauleitplanung mit Schreiben vom 03.04.2023 sowie gleich lautend mit Schreiben vom 20.11.2023 zum Entwurf der Bauleitplanung mit:

*Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.*

*In den Teilflächen befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.*

*Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:*

*In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.*

*Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.*

*Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.*

*Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplanangebot der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. [T-NL-Ost-PTI-32-Team-AS@telekom.de](mailto:T-NL-Ost-PTI-32-Team-AS@telekom.de)*

*Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung der Flächennutzungspläne.*

#### Berücksichtigung:

Die Hinweise sind bei der Realisierung von Vorhaben im Plangebiet entsprechend zu beachten.

**DNS:NET** teilte zum Vorentwurf der Bauleitplanung mit Email vom 07.03.2023 und Schreiben 06.03.2023 mit:

#### Email vom 07.03.2023

*In dem angefragten Baugebiet laufen aktuell unsere Bauarbeiten zur Längstrassierung, also der Verlegung von Kabeln und Rohren im Bereich von Gehwegen, Seitenstreifen und Straßen.*

*Bitte beachten Sie die Bestimmungen in der beigefügten Kabelschutzanweisung.*

#### Schreiben 06.03.2023

*In dem Baugebiet befinden sich Rohr- und Kabelsysteme der DNS:NET mit den zugehörigen Anlagen. Diese Leitungen und Anlagen dürfen weder beschädigt, überbaut oder anderweitig gefährdet werden.*

*Bitte beachten Sie die Bestimmungen in der beigefügten Kabelschutzanweisung.*

*Desweiteren laufen aktuell Tiefbauarbeiten in dem angefragten Baugebiet.*

*Ihre Anfragedokumente wurden deswegen per E-Mail automatisch an [leitungsauskunft@dns-net.de](mailto:leitungsauskunft@dns-net.de) zur Bearbeitung weitergeleitet. Die Auskunft über die aktuelle Bautätigkeit erhalten Sie in einer separaten E-Mail. Dies kann einige Tage in Anspruch nehmen. Ihre Anfrage gilt erst nach Erhalt der Auskunftsdokumente über die laufenden Bauvorhaben als vollständig beantwortet.*

#### Berücksichtigung:

Die Hinweise sind bei der Realisierung von Vorhaben im Plangebiet entsprechend zu beachten.

In den Lageplänen, die der Stellungnahme beilagen, sind auf der geplanten Aufforstungsfläche im OT Schönfließ – Teilfläche 2 - keine Leitungen oder Anlagen des Unternehmens dargestellt. Im Bereich der Teilfläche 1 des Plangebietes im OT Schildow sind in der Karl-Marx-Straße nahe der Einmündung Triftweg und im Triftweg östlich der Einmündung Karl-Marx-Straße Leitungen und Anlagen des Unternehmens dargestellt.

Die Lagepläne und Kabelschutzanweisungen können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

**DNS:NET** teilte zum Entwurf der Bauleitplanung mit Email vom 07.11.2023 mit:

*In diesem Baugebiet werden im Laufe der nächsten Monate unsere Bauarbeiten zur Längstrassierung, also der Verlegung von Kabeln und Rohren im Bereich von Gehwegen, Seitenstreifen und Straßen, starten.*

*Zum Zeitpunkt der Beantwortung Ihrer Anfrage befinden sich keine Rohr- und Kabelsysteme der DNS:NET in Ihrem angefragten Bereich. Bitte beachten Sie die Bestimmungen in der beigefügten Kabelschutzanweisung.*

*Wir bitten Sie mindestens 4 Wochen vor dem Beginn Ihrer Baumaßnahme eine erneute Auskunft einzuholen.*

#### Berücksichtigung:

Die Hinweise sind bei der Realisierung von Vorhaben im Plangebiet entsprechend zu beachten.

Die **WGI GmbH im Auftrag NBB** teilte zum Vorentwurf der Bauleitplanung mit Schreiben vom 10.03.2023 sowie gleich lautend mit Schreiben vom 13.11.2023 zum Entwurf der Bauleitplanung mit:

*die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt im Rahmen der ihr übertragenen Netzbetreiberverantwortung namens und im Auftrag der GASAG AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Bad Belzig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH, der SpreeGas*

*Gesellschaft für Gasversorgung und Energiedienstleistung mbH, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf (NHN) Gas mbH & Co.KG, der Rathenower Netz GmbH, der Netzgesellschaft Hennigsdorf Gas mbH (NGHGas), der Stadtwerke Forst GmbH und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG. Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschlüge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen. Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.*

*Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.*

*Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.*

*Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 5 Abs. 2 im Flächennutzungsplan festzusetzen.*

*Nach Auswertung des Bebauungsplans/Flächennutzungsplans und der entsprechenden Begründung ist unsere Leitungsschutzanweisung zu beachten und folgendes in die weitere Planung einzuarbeiten:*

*Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/ Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.*

*Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.*

*Anlagen: Plan, Plan, Leitungsschutzanweisung, Legende Gas*

#### Berücksichtigung:

Die Hinweise sind bei der Realisierung von Vorhaben im Plangebiet entsprechend zu beachten.

In den Lageplänen, die der Stellungnahme beiliegen, sind auf der geplanten Aufforstungsfläche im OT Schönfließ keine Leitungen oder Anlagen des Unternehmens dargestellt. Im Bereich der Teilfläche des Plangebietes im OT Schildow sind im Triftweg und Brombeerweg Leitungen und Anlagen des Unternehmens dargestellt.

Die Lagepläne und Leitungsschutzanweisungen können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Die bestehende Straßenverkehrsfläche des Triftweges (Gemeindestraßen) unmittelbar angrenzend an das Plangebiet einschließlich der im Plangebiet gelegenen Ergänzungsfläche des Triftweges können für erforderliche Ver- und Entsorgungsleitungen und -anlagen genutzt werden. Darüber hinaus sind diese als Nebenanlagen auf der geplanten Baugebietsfläche zulässig. Eine gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan bzw. Darstellung im Flächennutzungsplan ist dafür nicht erforderlich.

Die **PRIMAGAS Energie GmbH & Co. KG** teilte zum Vorentwurf der Bauleitplanung mit Schreiben vom 06.03.2023 mit:

*hiermit teilen wir Ihnen mit, dass durch das oben genannte Vorhaben keine Flüssiggas-Versorgungsleitungen im öffentlichen Bereich der PRIMAGAS Energie GmbH & Co. KG berührt werden.*

*Sollte sich ein Flüssiggasbehälter auf dem angefragten Grundstück befinden, so wenden Sie sich bitte an den Eigentümer des angefragten Grundstückes.*

#### Berücksichtigung:

Flüssiggasbehälter werden von der vorliegenden Planung nicht berührt.

Die **50Hertz Transmission GmbH** teilte zum Vorentwurf der Bauleitplanung mit Schreiben vom 06.03.2023 sowie gleich lautend mit Schreiben vom 07.11.2023 zum Entwurf der Bauleitplanung mit:

*Nach Prüfung der von Ihnen eingerichteten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Umspannwerke, Hochspannungsfreileitungen und -kabel,*

*Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden.*

*Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.*

*Wird das Vorhaben geändert oder nicht innerhalb von zwei Jahren begonnen, ist eine erneute Anfrage über das infrest Leitungsauskunftsportal erforderlich.*

Die **saferay operations GmbH** teilte zum Vorentwurf der Bauleitplanung mit Schreiben vom 06.03.2023 mit:  
*die infrest - Infrastruktur eStrasse GmbH wird von der saferay Gruppe beauftragt, Auskunftsersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der saferay Gruppe.  
 In dem o. g. Bereich liegen zurzeit keine Leitungen der saferay Gruppe.*

## **6.5 Abfallentsorgung (Teilfläche 1 am Triftweg OT Schildow)**

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 des Triftweges 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- I AbfG i. V. m. der Abfallverzeichnisverordnung (AW) als gefährlich einzustufen sind, sind diese der SBB Sonderabfallentsorgungsgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH, Großbeerstraße 231 in 14480 Potsdam anzudienen. Anfallender Bodenaushub ist entsprechend LAGA -TR zu analysieren und entsprechend Schadstoffgehalt ggf. zu entsorgen.

## **7. Planungskonzept und Planungsalternativen**

### **7.1 Planungskonzept und Planungsalternativen Teilfläche 1 am Triftweg OT Schildow**

Ziel des aufzustellenden Bebauungsplanes ist es, auf der zu sanierenden Fläche der ehemaligen Müllablage (Altlastenfläche) eine wohnbauliche Nutzung zu ermöglichen und zugleich den Erholungswert des vorhandenen Waldes im Planbereich zu erhalten.

Hierfür wurden im Plangebiet die vorhanden Waldwege und der an die Altlastenfläche angrenzende Baumbestand vermessen. Auf dieser Grundlage wurde die Fläche des geplanten reinen Wohngebietes so festgelegt, dass für die geplante bauliche Nutzung keine erheblichen Eingriffe in den bestehenden Baumbestand erforderlich werden und alle bestehenden Waldwege weiterhin der Allgemeinheit zur Nutzung zur Verfügung stehen.

Um Beeinträchtigungen der Erholungsnutzung des fortbestehenden Waldes durch die geplante wohnbauliche Nutzung zu vermeiden, ist die Pflanzung einer freiwachsenden Hecke mit ergänzender Waldrandunterpflanzung im Plangebiet vorgesehen. Der am Triftweg vorhandene Baumbestand auf der geplanten Wohngebietsfläche wird im Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzt.

Mit der geplanten Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung auf eine Grundflächenzahl GRZ 0,2 und maximal 2 Vollgeschosse sowie durch die zusätzlich geplante Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe wird innerhalb des geplanten reinen Wohngebietes eine geringe Bebauungsdichte mit niedriger Bauhöhe und starker Durchgrünung gewährleistet. Auch hierdurch wird dazu beigetragen, den Erholungswert des umgebenden Waldes möglichst wenig durch die geplante bauliche Nutzung zu beeinträchtigen.

Die geplante Wohngebietsfläche soll nur eine Zufahrt haben, auch wenn zukünftig mehrere Gebäude dort errichtet werden sollten. So wird der Gehölzbestand am Triftweg möglichst wenig gestört und der grüne geprägte Charakter bleibt auch hier erhalten.

Im zu erhaltenden Wald innerhalb des Plangebietes sind waldverbessernde Maßnahmen geplant. Hierdurch soll der mit der geplanten Wohngebietsfläche innerhalb des Waldes vorbereitete Eingriff nach dem Waldgesetz teilweise kompensiert werden. Als weitere Ausgleichsmaßnahme für die geplante Inanspruchnahme von Wald für eine wohnbauliche Nutzung ist auf der Teilfläche 2 des hier vorliegenden Bebauungsplanes im Süden des OT Schönfließ nahe dem Kindelweg die Neuanlage von Wald durch Aufforstung geplant. (siehe unter 7.2)

Der seitliche Straßenraum des Triftweges wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, soweit er im Plangebiet liegt. Hierdurch wird zukünftig auch eine Verlängerung des Fußweges ermöglicht, der im westlichen Teil des Triftweges auf der Nordseite der Fahrbahn vorhanden ist. (siehe unter 6.1)

**Planungskonzept mit Darstellung der Einbindung des Plangebietes in die Umgebung**



unter Verwendung von Daten des Landes Brandenburg (topografische Karte, Liegenschaftskarte)

**Legende**

	Vorhandene Waldwege		Geplante Straßenverkehrsfläche (Ergänzungsfläche Triftweg)
	Geplante freiwachsende Hecke und Waldrandunterpflanzung mit Sträuchern		Wald im Plangebiet (weiterhin öffentliche Nutzung als Erholungswald, geplante waldverbessernde Maßnahmen Laubholzunterpflanzung)
	Geplanter Erhalt des Baumbestandes am Triftweg auf der geplanten Wohngebietsfläche		Geplante Baugebietsfläche (reines Wohngebiet)
			Umgrenzung des Plangebietes des aufzustellenden Bebauungsplanes

Die geplante **Baugebietsfläche (Reines Wohngebiet WR)** hat eine Größe von 3000 m<sup>2</sup>. Bei der geplanten Mindestgrundstücksgröße von 700m<sup>2</sup> und der geplanten Grundflächenzahl GRZ 0,2 bei max 2 Vollgeschossen und maximal 1 Wohnung je Wohngebäude (zuzüglich untergeordneter Einliegerwohnung) wäre maximal eine Bebauung mit **bis zu 4 Einfamilienhäusern** auf jeweils zugehörigen Baugrundstücken möglich. Da die geplante überbaubare Grundstücksfläche jedoch einen Abstand von bis zu 65m zur Fahrbahn des Triftweges hat, wird bei einer rückwärtigen Bebauung im Plangebiet voraussichtlich auch eine Feuerwehrbewegungsfläche erforderlich werden (siehe hierzu nachfolgend). Da hierfür ebenfalls Fläche benötigt werden wird, kommt eher eine Bebauung des Plangebietes mit maximal **3 Wohngebäuden** in Betracht.

Für die **Entsorgung von Abfällen und Recyclingstoffen** werden zum Entsorgungszeitpunkt durch die Grundstücksnutzer die betreffenden Behälter aus dem geplanten reinen Wohngebiet am Straßenrand des Triftweges aufgestellt und nach erfolgter Entleerung wieder auf die Grundstücke zurückgebracht.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 03.04.2023 mit:

### **3. Belange des Fachbereiches (FB) Umwelt**

#### **3.1 Weiterführender Hinweis**

##### 3.1.2 Hinweise des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers

Der Landkreis Oberhavel entsorgt die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle im Rahmen der Gesetze und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung.

Um eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung für dieses Vorhaben zu gewährleisten, ist eine entsprechende Verkehrserschließung sicherzustellen. Dazu weise ich auf die Anforderungen an die straßenmäßige Erschließung wie folgt hin:

Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass alle Grundstücke an die Abfallentsorgung angeschlossen werden können. Dazu sind beim Befestigen, Aus- und Neubau von Erschließungsstraßen Fahrbahnbreiten und Fahrkurven für die Benutzung durch 3-achsige Entsorgungsfahrzeuge auszulegen. Die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) sind zu beachten.

Die Belastbarkeit der zu befahrenden Verkehrsflächen ist für die Achslast gemäß § 34 Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung von 3-achsigen Entsorgungsfahrzeugen sicherzustellen.

Bei Sackgassen sind Wendeanlagen (Wendehammer, Wendeschleife, Wendekreis) nach RAST 06 für ein 3-achsiges Entsorgungsfahrzeug zu planen bzw. zu berücksichtigen, da ein Rückwärtsfahrverbot für Entsorgungsfahrzeuge gemäß Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung besteht.

Die an die Verkehrsflächen angrenzenden Randbereiche sind so auszuführen, dass die Voraussetzungen zur satzungsgemäßen Aufstellung der Abfallbehälter vor dem angeschlossenen Grundstück erfüllt werden.

Sofern alle vorgenannten Anforderungen an die Verkehrserschließung berücksichtigt werden, bestehen keine Bedenken gegen dieses Vorhaben.

#### Berücksichtigung:

Eine Baugebietsfläche, die zukünftig der Abfallentsorgung bedarf, ist auf der Teilfläche 1 des Plangebietes im OT Schildow geplant. Die Erschließung erfolgt hier über den vorhandenen Triftweg. Ein Teil des Randstreifens des Triftweges, der im Plangebiet liegt, wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 03.04.2023 mit:

### **9. Belange der unteren Straßenverkehrsbehörde**

#### **9.1 Weiterführende Hinweise**

##### 9.1.1 Hinweise

Gegen das Vorhaben bestehen aus verkehrsbehördlicher Sicht keine Bedenken.

Durch die Stellungnahme bleibt eine aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Anordnungen, insbesondere auf Grundlage der Straßenverkehrsordnung (StVO), unberührt.

#### Berücksichtigung:

Die Hinweise sind entsprechend zu beachten.

### **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.

Im straßennahen Bereich bis zu einer Tiefe von 50m ab dem Triftweg kann im Brandfall die Feuerwehr auf dem Triftweg stehen. Bei Errichtung von Gebäuden im rückwärtigen Grundstücksteil wird der Abstand von 50m zum Triftweg überschritten, die geplante Baugrenze hat hier einen Abstand von bis zu 65m zur Fahrbahn des Triftweges.

Die geplante Baugrenze belässt einen Spielraum für die zukünftige Grundstücksbebauung. Je nach Anordnung der zukünftigen Bebauung im Rahmen der späteren Objektplanung kann sich ein Erfordernis für eine Feuerwehrbewegungsfläche ergeben. Nachfolgend werden beispielhaft **3 Möglichkeiten der zukünftigen Grundstücksbebauung mit jeweils unterschiedlicher Anordnung der Feuerwehrbewegungsflächen** dargestellt. Auch weitere Varianten der zukünftigen Anordnung der Bebauung im Plangebiet sind möglich.



	mögliche Lage eines zuerst zu errichtenden Hauptgebäudes		mögliche Lage später zu errichtender weiterer Hauptgebäude
	mögliche Lage von Stellplätzen und Feuerwehrbewegungsfläche		geplante Baugrenze gemäß §23 Abs. 1 und 3 BauNVO

Die Prüfung der ausreichenden Zufahrbarkeit für die Feuerwehr erfolgt im Einzelnen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. In diesem Zusammenhang wird auch über das Erfordernis und ggf. über die Lage einer herzustellenden Feuerwehrbewegungsfläche entschieden.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 11.12.2023 mit:

**6. Belange des Fachdienstes Technische Bauaufsicht / vorbeugender Brandschutz**

**6.1 Weiterführender Hinweis**

**6.1.1 Hinweis zu Pkt. 7.1 "Planungskonzept-Flächen für die Feuerwehr"**

Mit Bezug zu § 14 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) ist bei den aufgeführten Planungsalternativen darauf zu achten, dass Feuerwehr-Zufahrten, analog zu § 5 BbgBO, möglichst geradlinig zu den Bewegungsflächen führen, sofern keine Wendeflächen vorgesehen werden. Einschränkungen durch ausgewiesene Stellplätze dürfen nicht vorliegen.

Wie im Entwurf dargelegt erfolgen konkrete Auflagen zur Ausführung der Flächen im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren.

**Berücksichtigung:**

Die Hinweise sind entsprechend zu beachten.

**Ruhender Verkehr**

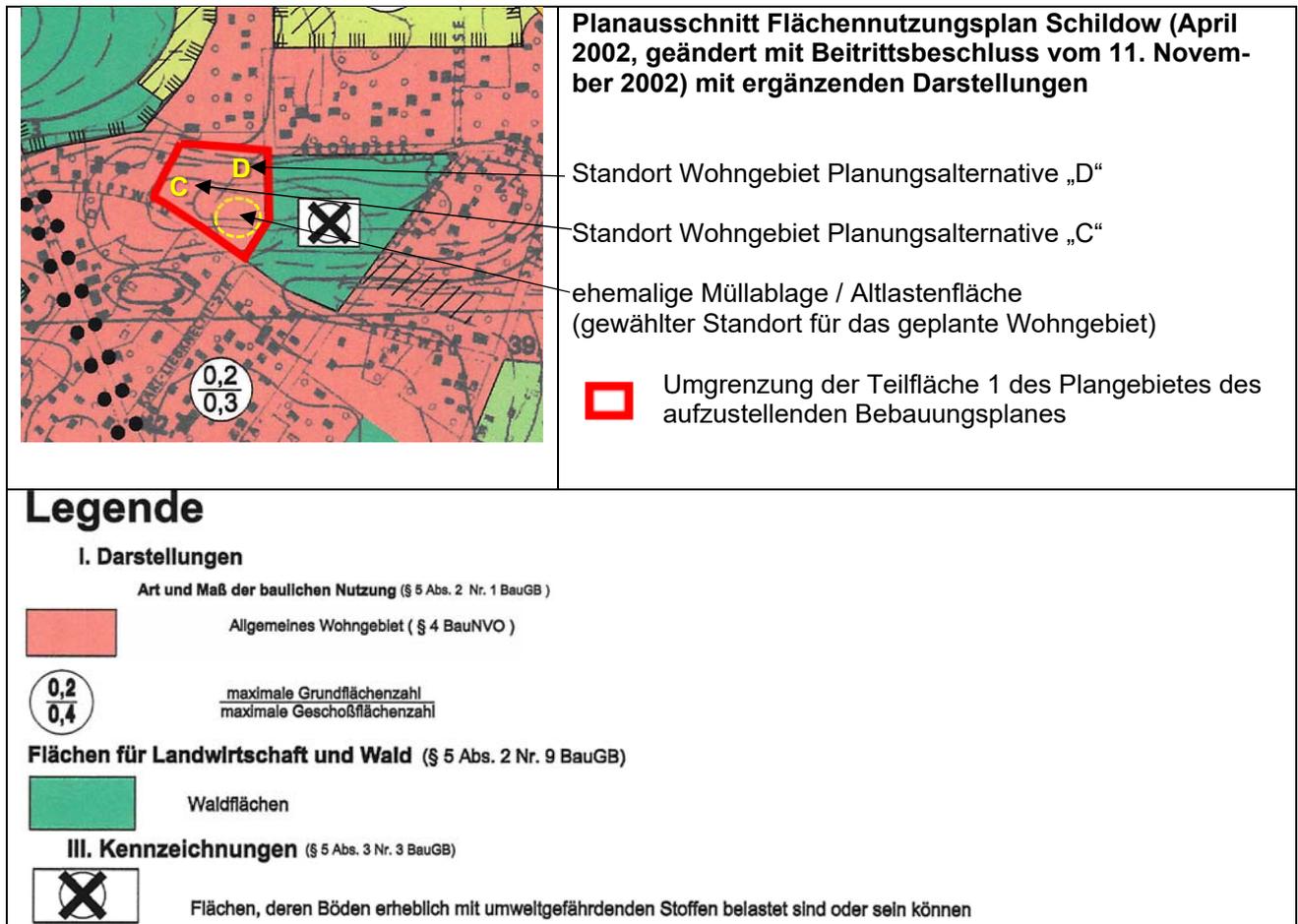
Die Stellplätze für die geplanten baulichen Nutzungen sind gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land auf den jeweiligen Baugrundstücken zu errichten.

**7.2 Planungsalternativen - Teilfläche 1 am Triftweg OT Schildow**

Die Teilfläche 1 des hier vorliegenden Plangebietes umfasst einen Teil einer innerörtlichen Waldfläche, die im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet dargestellt ist. (siehe unter 4.1)

Der Wald im Plangebiet und östlich angrenzend ist für die wohnnahe Erholung von besonderer Bedeutung. Innerhalb des Waldes befindet sich im Südosten des Plangebietes eine ehemalige Müllablage (Altlastenfläche), auf der kein wesentlicher Baumbestand vorhanden ist und die nicht als Erholungswald nutzbar ist.

Die Teilfläche 1 des Plangebietes grenzt an den Triftweg, der eine innerörtliche Anliegerstraße ist und für die Erschließung genutzt werden kann. Im Nordosten grenzt der Brombeerweg an, der ebenfalls eine innerörtliche Anliegerstraße ist.



Für den hier aufzustellenden Bebauungsplan ergeben sich unter Berücksichtigung dieser Darstellung des Flächennutzungsplanes folgende Alternativen, die aus folgenden Gründen nicht gewählt wurden:

- **Planungsalternative „A“ vollständige Entwicklung der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohngebietsfläche als geplantes Wohngebiet**

Diese Alternative wurde nicht gewählt, da hierdurch dem Erfordernis der wohnnahen Erholung innerhalb des Waldes im Plangebiet nicht angemessen Rechnung getragen worden wäre.

- **Planungsalternative „B“ vollständiger Verzicht auf eine Entwicklung von Wohngebietsfläche im Plangebiet und Erhalt der Bestandssituation**

Diese Alternative wurde nicht gewählt, da hierdurch dem erheblichen Wohnbedarf in der Gemeinde Mühlenbeker Land nicht angemessen Rechnung getragen worden wäre und die bestehende Erschließung durch den Triftweg im Plangebiet ungenutzt geblieben wäre.

- **Planungsalternative „C“ Siedlungsanschluss des geplanten Wohngebietes an das westlich angrenzende Wohngebiet nördlich des Triftweges**

Diese Alternative hätte den Vorteil gehabt, dass zusätzlich zum Siedlungsanschluss über den Triftweg auch ein Siedlungsanschluss des geplanten Wohngebietes im Westen der Teilfläche 1 entstanden wäre. Der verbleibende Wald wäre dann durch die geplante Wohngebietsfläche nicht unterbrochen worden.

Diese Alternative wurde nicht gewählt, da hierdurch ein Teil der Waldfläche in Anspruch genommen worden wäre, der erheblichen Waldbaumbestand aufweist. Dieser Baumbestand hätte für die Verwirklichung des Planvorhabens gefällt werden müssen. Die in diesem Teil des Waldes vorhandenen Waldwege wären nicht mehr öffentlich nutzbar gewesen.

- **Planungsalternative „D“ Siedlungsanschluss des geplanten Wohngebietes an das nördlich angrenzende Wohngebiet westlich des Brombeerweges**

Diese Alternative hätte den Vorteil gehabt, dass ein Siedlungsanschluss des geplanten Wohngebietes im Norden der Teilfläche 1 entstanden wäre. Der verbleibende Wald wäre dann durch die geplante Wohngebietsfläche nicht unterbrochen worden.

Diese Alternative wurde nicht gewählt, da hierdurch ein Teil der Waldfläche in Anspruch genommen worden wäre, der erheblichen Waldbaumbestand aufweist. Dieser Baumbestand hätte für die Verwirklichung des Planvorhabens gefällt werden müssen. Die in diesem Teil des Waldes vorhandenen Waldwege wären nicht mehr öffentlich nutzbar gewesen.

- **Planungsalternative allgemeines Wohngebiet**

Der Flächennutzungsplan Schildow stellt in der Teilfläche 1 des Plangebietes, ebenso wie im umgebenden Siedlungsgebiet, ein allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO dar. Die Planungsalternative der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes an Stelle des geplanten reinen Wohngebietes wurde aus folgenden Gründen nicht gewählt:

Wegen der geringen Größe des vorliegend geplanten Wohngebietes von nur 0,3ha kann das Nutzungsspektrum der im allgemeinen Wohngebiet neben dem Wohnen zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nichtwohnungen bei Wahrung des Gebietscharakters eines Wohngebietes hier nicht verwirklicht werden. Zudem sollen im Plangebiet Nutzungen vermieden werden, die die Erholungsnutzung in der zu erhaltenden Waldfläche stören könnten.

### 7.3 Planungskonzept - Teilfläche 2 geplante Aufforstung OT Schönfließ

Die auf der Teilfläche 1 geplanten waldverbessernden Maßnahmen sind allein nicht ausreichend, um den Ausgleich nach dem Waldgesetz zu gewährleisten, der durch die geplante Inanspruchnahme von Wald auf der Teilfläche 1 des aufzustellenden Bebauungsplanes verursacht wird. Deshalb ist zusätzlich als Ausgleich nach dem Waldgesetz die Neuanlage von 0,33 ha Wald durch Aufforstung eines Teils des Flurstück 88, Flur 2 Gemarkung Schönfließ geplant. Um diese Aufforstung planerisch vorzubereiten, wurde die betreffende Teilfläche 2 mit in das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes einbezogen. Somit kann der gesamte erforderliche Ausgleich nach dem Waldgesetz gemäß §8(2) Satz 3 LWaldG im Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes planerisch gesichert werden.

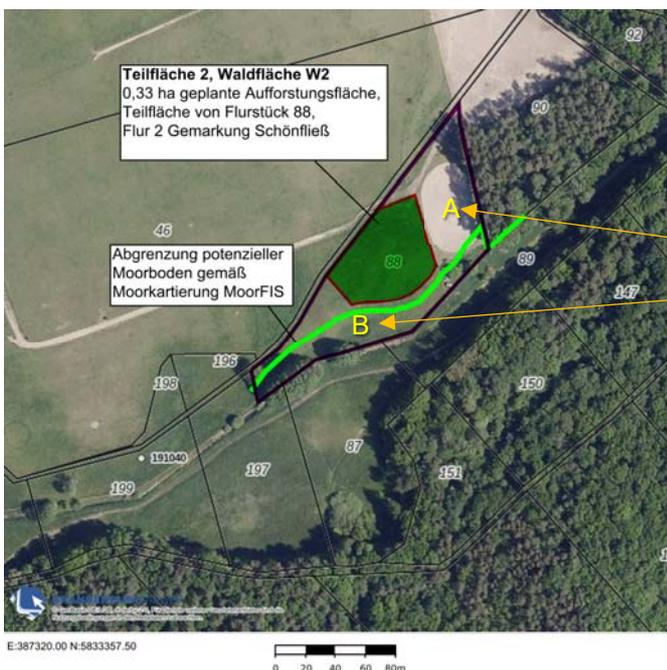
Die Teilfläche 2 des Plangebietes, auf der eine Neuanlage von Wald durch Aufforstung geplant ist, umfasst einen Teil der Intensivweidefläche der Pferdehaltung am Kindelweg im Süden des OT Schönfließ im Landschaftsschutzgebiet. Sie grenzt im Osten an eine Trainingsfläche der Pferdehaltung. Die geplante Aufforstung soll die vegetationsfreie Trainingsfläche der Pferde zum Landschaftsraum hin abschirmen und zur Erhöhung der Biodiversität im Landschaftsschutzgebiet beitragen.

Nördlich der geplanten Aufforstungsfläche verläuft ein privater Reitweg. Nördlich und westlich schließen sich weitere Weideflächen der Pferdehaltung an.

Weiter südlich befindet sich ein Graben. Der entlang des Grabens gemäß Moorkartierung des Landes Brandenburg vorhandene Moorboden wurde nicht in die geplante Aufforstungsfläche einbezogen, um Beeinträchtigungen des Moorbodens zu vermeiden. (siehe unter U2.a)1.3)

### 7.4 Planungsalternativen - Teilfläche 2 geplante Aufforstung OT Schönfließ

- **Planungsalternativen durch andere Anordnung der geplanten Aufforstung innerhalb des hierfür verfügbaren Flurstücks**



**Liegenschaftskarte auf Luftbild mit Darstellung der geplanten Aufforstungsfläche**

□ Umgrenzung Flurstück 88 der Flur 2 Gemarkung Schönfließ

Standortalternative „A“ für Aufforstung

Standortalternative „B“ für Aufforstung

Für die geplante Aufforstungsfläche (Teilfläche 2) steht das Flurstück 88 der Flur 2 Gemarkung Schönfließ zur Verfügung. Die geplante Aufforstungsfläche von 0,33ha hätte auf dem insgesamt ca. 1,12 ha großen Grundstück auch anders positioniert werden können.

## „A“ Standortalternative Aufforstung im östlichen Teil von Flurstück 88

Die alternativ mögliche Anordnung der geplanten Aufforstungsfläche im **östlichen Teil von Flurstück 88**, anschließend an die hier östlich benachbarte Waldfläche, wurde nicht gewählt, da sich dort die Trainingsfläche der hier ansässigen Pferdehaltung befindet. Eine Aufforstung dieser Fläche würde den Betrieb der bestehenden Pferdehaltung erheblich beeinträchtigen.

## „B“ Standortalternative Aufforstung im südlichen Teil von Flurstück 88

Die alternativ mögliche Anordnung der geplanten Aufforstungsfläche im **südwestlichen Teil von Flurstück 88**, anschließend an den hier vorhandenen Graben, wurde nicht gewählt, da sich gemäß der Moorkartierung des Landes Brandenburg hier Moorboden befindet, der zu erhalten ist. Auf Moorböden im Landschaftsschutzgebiet ist das Umbrechen von Grünland zu vermeiden. (siehe unter U2.a)1.3 und U1.b)3.5)

## 8. Begründung der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 8.1 Geplante Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes ist lediglich auf der Teilfläche 1 in Schildow nördlich des Triftweges auf der zu sanierenden Fläche der bisherigen Müllablage eine bauliche Nutzung geplant. Für die Sanierung der hier vorhandenen Altlasten wurde bereits ein Sanierungskonzept erarbeitet. (siehe unter U1.b)9)

Der Flächennutzungsplan Schildow stellt den Planbereich weiträumig als allgemeines Wohngebiet dar. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß §4(1) BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Darüber hinaus sind in allgemeinen Wohngebieten weitere, das Wohnen ergänzende und nicht störende Nutzungen gemäß §4(2) BauNVO allgemein zulässig bzw. gemäß §4(3) BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Im vorliegend aufzustellenden Bebauungsplan ist nur für einen sehr kleinen Bereich von Teilfläche 1 die Festsetzung einer Wohngebietsfläche geplant. Wegen der geringen Größe des geplanten Wohngebietes von nur 0,3ha kann das Nutzungsspektrum der im allgemeinen Wohngebiet neben dem Wohnen zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nichtwohnnutzungen bei Wahrung des Gebietscharakters eines Wohngebietes hier nicht verwirklicht werden. Zudem sollen im Plangebiet Nutzungen vermieden werden, die die Erholungsnutzung in der zu erhaltenden Waldfläche stören könnten.

Deshalb ist für das vorliegende geplante Wohngebiet die Festsetzung eines **reinen Wohngebietes** wie folgt geplant:

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

##### **Reines Wohngebiet** gemäß §3 BauNVO

Für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Baugebietsflächen des **reinen Wohngebietes WR** gemäß §3 BauNVO wird festgesetzt:

(1) Allgemein zulässig sind Nutzungen nach §3 Abs. 2 BauNVO. Das sind:

1. Wohngebäude,
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

(2) Gem. §1 Abs. 6 BauNVO wird bestimmt, dass folgende Ausnahme nach §3 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß der o. g. textlichen Festsetzung sollen im geplanten reinen Wohngebiet wegen der sehr geringen Größe des Gebietes nur die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß §3(2) BauNVO zulässig sein. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, werden aus Gründen der Sozialbindung nicht ausgeschlossen. Bei der geringen Größe des Plangebietes käme hier jedoch allenfalls eine Betreuungsstelle einer Tagesmutter in Betracht.

Für die gemäß §3(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen bietet die vorliegend geplante Wohngebietsfläche nicht ausreichend Raum und auch keine ausreichend große zu versorgende Einwohnerbasis. Deshalb sollen diese Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

In Bezug auf das geplante reine Wohngebiet ist der aufzustellende Bebauungsplan aus der Darstellung eines allgemeinen Wohngebietes im Flächennutzungsplan entwickelt. Für die im vorliegend geplanten reinen Wohngebiet wegen der geringen Baugebietsgröße nicht realisierbaren weiteren Nutzungen des allgemeinen Wohngebietes bieten die das Plangebiet umgebenden weiteren Wohngebietsflächen ausreichend Raum.

Da die geplante Fläche des reinen Wohngebietes (ca. 0,3ha) als Bestandteil der bestehenden Waldfläche anzusehen ist, ist hierfür im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes der Ausgleich nach dem Waldgesetz durch waldverbessernde Maßnahmen innerhalb der Teilfläche 1 des vorliegenden Plangebietes und Aufforstung der Teilfläche 2 des hier vorliegenden Plangebietes geplant. (siehe unter 8.10)

## 8.2 Geplantes Maß der baulichen Nutzung

### 8.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl **GRZ 0,2** ermöglicht im Zusammenhang mit der festgesetzten Zahl von maximal 2 Vollgeschossen eine zweckentsprechende Nutzung des geplanten reinen Wohngebietes 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 der Obergrenzen gemäß §17(1) BauNVO, die für reine Wohngebiete bei GRZ 0,4 liegen. Die Festsetzung der GRZ trägt dem umgebenden Siedlungs-Charakter sowie der Lage der geplanten Wohngebietsfläche angrenzend an einen innerörtlichen Erholungswald angemessen Rechnung.

Durch die Beschränkung der zulässigen GRZ wird ein entsprechend großer Anteil der Baugrundstücke dauerhaft von Bebauung freigehalten und so auch ausreichend Platz für die Rückhaltung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht.

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 0,2 ergibt sich bei einer Überschreitung um 50% durch die genannten Anlagen insgesamt eine GRZ 0,3.

Die geplante Grundflächenzahl GRZ 0,2 ist aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt, der für den Planbereich der Teilfläche 1 des Plangebietes im Wohngebiet eine GRZ 0,2 darstellt.

### 8.2.2 Zahl der Vollgeschosse, Dachgestaltung

Die Festsetzung der **Zahl der Vollgeschosse** im geplanten reinen Wohngebiet in der Teilfläche 1 erfolgt als Obergrenze, d. h., dass sowohl eingeschossige, als auch zweigeschossige Gebäude im Plangebiet zulässig sind.

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.“*

In § 2 Absatz 4 der Brandenburgischen Bauordnung 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 erfolgt entsprechend der vorhandenen Umgebungsbebauung (sh. unter (5.4). Dem entsprechend werden maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt.

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ermöglicht im Zusammenhang mit der festgesetzten GRZ eine zweckentsprechende Nutzung der Baugrundstücke im Plangebiet.

Möglich ist eine zweigeschossige Bebauung mit dem zweiten Vollgeschoss im Dachraum. Ebenfalls zulässig ist eine Bebauung mit einem oder zwei Vollgeschossen zuzüglich eines Daches, welches jedoch so niedrig ist, dass hierin keine Aufenthaltsräume möglich sind und das somit kein weiteres Vollgeschoss ist.

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

Erhebliche Beeinträchtigungen des Ortsbildes ergeben sich hieraus nicht, da im Planbereich am Triftweg und am Brombeerweg bereits Gebäude mit unterschiedlichen Dachneigungen vorhanden sind.

Zusätzlich zur geplanten Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse erfolgen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes im vorliegenden Bebauungsplan auch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe (siehe unter 8.2.4) sowie Festsetzungen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Gehölzen (siehe unter 8.9)

### 8.2.3 Geschossfläche

Im vorliegenden Bebauungsplan ist für das geplante reine Wohngebiet in der Teilfläche 1 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:

#### **§ 20 Vollgeschosse, Geschossflächenzahl, Geschossfläche**

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

(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.

Aus der geplanten Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ 0,2 und der Zahl der Vollgeschosse (max. II) im geplanten reinen Wohngebiet in der Teilfläche 1 des vorliegenden Bebauungsplanes ergibt sich eine Geschossflächenzahl GFZ 0,4. Diese Geschossflächenzahl liegt ebenfalls erheblich unterhalb der Orientierungswerte für Obergrenzen des §17 BauNVO, die für reine Wohngebiete bei GFZ 1,2 liegt.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich der Teilfläche 1 für Wohngebiete eine Grundflächenzahl GRZ 0,2 und eine Geschossflächenzahl GRZ 0,3 dar. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass wegen der Vollgeschossregel, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes Schildow (2002) galt, ausgebaute Dachgeschosse häufig nicht als Vollgeschosse gelten und deshalb nicht auf die Geschossfläche anzurechnen waren. Nach der heute geltenden Vollgeschossregel sind jedoch alle Dachgeschosse, in denen Aufenthaltsräume möglich sind, Vollgeschosse und auf die Geschossfläche mit anzurechnen. So entspricht die damalige Darstellung einer GFZ 0,3 im Flächennutzungsplan einer heutigen GFZ 0,4 bei Mitrechnung aller Dachgeschosse als Vollgeschosse. Der aufzustellende Bebauungsplan ist demnach auch in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung im geplanten Wohngebiet aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

### 8.2.4 Geplante maximale Gebäudehöhe

Im vorliegenden Bebauungsplan ist für das geplante reine Wohngebiet in der Teilfläche 1 die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe wie folgt geplant:

#### **2.3 Höhe baulicher Anlagen (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §16 Abs.2 Nr.4 BauNVO)**

Die Höhe baulicher Anlagen wird für das in der Planzeichnung festgesetzte reine Wohngebiet mit maximal 53,0 m über NHN im DHHN 2016 festgesetzt.

Durch technische Anlagen (z. B. Ab- oder Zuluftrohre, Schornstein, Antennen) oder durch Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien (z. Solarthermieanlagen, Photovoltaikanlagen) darf diese Höhe um maximal 1,5 m überschritten werden.

Die Festsetzung dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, dem wegen der Lage des geplanten Wohngebietes an 3 Seiten angrenzend an einen innerörtlichen Erholungswald besondere Bedeutung zukommt. Der nördliche Teil des geplanten reinen Wohngebietes liegt gegenüber dem südlich gelegenen Triftweg etwas erhöht. Mit der Festsetzung der Gebäudehöhe soll gewährleistet werden, dass sich die zukünftige Bebauung im geplanten Wohngebiet in die Umgebungsbebauung einfügt und nicht dominierend auf das umgebende Orts- und Landschaftsbild wirkt. Zugleich soll eine zweckentsprechende Bebauung im geplanten Wohngebiet ermöglicht werden.

Gemäß vermessenem Lage- und Höhenplan haben die vorhandenen Gebäude südlich des Triftweges im Bereich des Plangebietes folgende Höhen:

Grundstück	Gebäudehöhe (Firsthöhe) in m über NHN im DHHN 2016	Geländehöhe Triftweg vor der Mitte des betreffenden Grundstück in m über NHN im DHHN 2016	Gebäudehöhe absolut in m bezogen auf die Straßenhöhe des Triftweges
Triftweg 27A	49,5	41,05	8,45
Triftweg 29A	51,6	43,02	8,58
Triftweg 29B	52,4	43,85	8,55
Triftweg 29	51,7	44,77	6,93
Triftweg 37	53,4	45,6	7,8
Triftweg 39	55,9	46,25	9,65

Im nordöstlichen Teil der Fläche des geplanten reinen Wohngebietes liegt die vorhandene Geländehöhe bei ca. 46,0 m über NHN im DHHN 2016.



der Höhenangaben außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche fällt in der südöstlichen Ecke der überbaubaren Grundstücksfläche die Geländehöhe in südlicher Richtung innerhalb einer Distanz von ca. 5m von ca. 43,2 m über NHN im DHHN2016 auf ca. 42,3 m über NHN im DHHN2016 im Eckpunkt.

Wenn man annimmt, dass genau in dieser südlichsten Ecke der überbaubaren Grundstücksfläche ein Gebäude errichtet werden würde, würde sich bei einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 53,0 m über NHN im DHHN 2016 für ein Gebäude mit einer angenommenen Grundfläche von 10m mal 10m am tiefsten Punkt der geplanten überbaubaren Grundstücksfläche ergeben:

Südseite : Geländehöhe ca. 42,3m über NHN im DHHN 2016, Gebäudehöhe 10,7m

Nordseite : Geländehöhe ca. 44 m über NHN im DHHN 2016, Gebäudehöhe 9 m

Dies wären für zweigeschossige Gebäude ortsübliche Gebäudehöhen, die sich in die Umgebungsbebauung sehr gut einfügen würden.

In der Arbeitshilfe Bebauungsplanung (MIL 2022) wird unter B 28.1 zum erforderlichen Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen ausgeführt:

*Für jede Höhenfestsetzung muss ein Bezugspunkt eindeutig bestimmt sein. Gebräuchlich sind insbesondere die Bezugnahme auf die Höhe des Meeresspiegels, ...*

*Die Bezugnahme auf den Meeresspiegel erfolgt in Brandenburg im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016). Die Höhen sind in Meter über Normalhöhennull (NHN) im DHHN2016 anzugeben.*

z. B.

*FH Firsthöhe in Metern über NHN im DHHN2016*

Dem entsprechend erfolgte bereits im Vorentwurf des Bebauungsplanes die Höhenfestsetzung mit dem Bezug „m über NHN im DHHN 2016“

### 8.3 Bauweise

Hierzu ist folgende Festsetzung geplant:

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

*(1) In der gemäß Planzeichnung festgesetzten Baugebietsfläche des reinen Wohngebietes WR 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 Charakter der umgebenden Bebauung im Bereich des Plangebietes. Mit der o. g. Festsetzung wird auch im Plangebiet die Entwicklung des ortsüblichen Bebauungscharakters gewährleistet.

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

### 8.4 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 des Triftweges ist ein Abstand der Baugrenze von 11m zur geplanten Straßenbegrenzungslinie geplant, die die im Plangebiet (Teilfläche 1) liegende Ergänzungsfläche des Triftweges begrenzt. Da die Ergänzungsfläche des Triftweges angrenzend an die Wohngebietsfläche eine Breite von ca. 3m hat, ergibt sich für die geplante Bebauung im reinen Wohngebiet ein Abstand von mindestens 14m zum bestehenden Triftweg. Dies ermöglicht hier den Erhalt des vorhandenen Baumbestandes, der innerhalb der geplanten Wohngebietsfläche zusätzlich zum Erhalt festgesetzt wird. (siehe unter 8.9.1)

Zur westlichen und nördlichen Grenze der geplanten Wohngebietsfläche ist ein Abstand der Baugrenze von 4m geplant, um hier Raum für die geplante 3m breite Hecke auf der Wohngebietsfläche zu belassen.

Im Osten ist eine Hecke mit 5m Breite zur Abgrenzung der Wohngebietsfläche geplant, sodass die geplante Baugrenze hier einen Abstand von 6m zur geplanten Grenze der Wohngebietsfläche hat.

Zum Schutz des Ortsbildes entlang des Triftweges ist zusätzlich folgende textliche Festsetzung geplant:

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

*(2) Garagen einschließlich Carports sowie Nebenanlagen, die Gebäude sind, sind im Bereich von 5m Tiefe ab der Straßenbegrenzungslinie des Triftweges unzulässig. (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)*

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 0,2 eine ortsüblich lockere Bebauung mit starker Durchgrünung gewährleistet.

## 8.5 Mindestgrundstücksgröße

---

Zur Aufnahme des Charakters der umliegenden Siedlungsstruktur 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 700 m<sup>2</sup> festgesetzt.*

Hierdurch soll gewährleistet werden, dass eine ortsübliche Siedlungsstruktur sich auch im geplanten Wohngebiet in der Teilfläche 1 des vorliegenden Plangebietes entwickelt.

## 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 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 geplante Beschränkung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden dient dem Ziel, eine erhebliche Nutzungsdichte im geplanten Wohngebiet in der Teilfläche 1 des Plangebietes zu vermeiden, da diese die Erholungsnutzung des an 3 Seiten angrenzenden innerörtlichen Erholungswaldes beeinträchtigen würde.

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 zu ermöglichen und trägt so den sozialen Anforderungen des Wohnens angemessen Rechnung.

## 8.7 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

---

Zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind im vorliegenden Bebauungsplan folgende Festsetzungen geplant:

**6. Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14. BauGB)**

*Das von den bebauten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück, auf dem es anfällt, zu versickern oder rückzuhalten.*

Gemäß Brandenburgischem Wasserrecht ist das anfallende **Niederschlagswasser** im Plangebiet selbst zu versickern bzw. rückzuhalten.

Bei der geplanten Grundflächenzahl GRZ 0,2 im geplanten reinen Wohngebiet in der Teilfläche 1 des Plangebietes zuzüglich der zulässigen Überschreitung für Anlagen gemäß §19 Abs. 4 BauNVO ist die Versickerung des Niederschlagswassers auf der Baugebietsfläche grundsätzlich möglich.

Wie unter U2.a)1 dargelegt wird, weist das Plangebiet grundsätzlich geologische und hydrogeologische Verhältnisse auf, die einer Versickerung von Niederschlagswasser nicht entgegenstehen.

Bei der Bemessung der Versickerungseinrichtungen (z. B. Versickerungsmulden) sind auch Starkregenereignisse entsprechend den geltenden rechtlichen Anforderungen zu berücksichtigen.

## 8.8 Geplante Straßenverkehrsfläche, Ein- und Ausfahrt

---

### 8.8.1 Geplante Straßenverkehrsfläche

---

Das Plangebiet grenzt im Süden an den Triftweg. Der nördliche Seitenbereich des Triftweges liegt teilweise innerhalb des Plangebietes. Der Triftweg ist eine Gemeindestraße (Anliegerstraße). Er ist mit einer asphaltierten Fahrbahn, seitlichen Grünflächen und westlich des Plangebietes teilweise einseitigem Gehweg auf der Straßenseite des Plangebietes (Nordseite des Triftweges) ausgebaut.

Im Plangebiet ist auf der geplanten Straßenverkehrsfläche teilweise Waldbaumbestand vorhanden.

Der seitliche Straßenraum des Triftweges wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, soweit er im Plangebiet liegt. Hierdurch wird zukünftig auch eine Verlängerung des Fußweges ermöglicht, der im westlichen Teil des Triftweges auf der Nordseite der Fahrbahn vorhanden ist.

Da die Ergänzungsfläche des Triftweges (ca. 0,03 ha) als Bestandteil der bestehenden Waldfläche anzusehen ist, ist hierfür im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes der Ausgleich nach dem Waldgesetz durch waldverbessernde Maßnahmen innerhalb der Teilfläche 1 des vorliegenden Plangebietes und Aufforstung der Teilfläche 2 des hier vorliegenden Plangebietes geplant. (siehe unter 8.10)

### 8.8.2 Geplante Ein- und Ausfahrt

---

Für die Erschließung der geplanten Fläche des reinen Wohngebietes in der Teilfläche 1 des vorliegenden Plangebietes ist am Triftweg die Festsetzung eines Einfahrtbereichs von 6m Breite und im Übrigen die Festsetzung als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt entlang des Triftweges geplant. Die Festsetzung gewährleistet, dass selbst bei einer zukünftigen Bebauung des geplanten Wohngebietes mit mehreren Wohngebäuden alle Nutzer die gleiche Zufahrt nutzen und so Eingriffe in den Baumbestand am Triftweg vermieden werden.

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

---

### 8.9.1 Erhaltung des Baumbestandes am Triftweg auf der geplanten Wohngebietsfläche

---

Zur **Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft** ist im vorliegenden Bebauungsplan innerhalb der geplanten Wohngebietsfläche auf Teilfläche 1 des Plangebietes folgende zeichnerische Festsetzung geplant:

- Festsetzung zum Erhalt eines ortsbildprägenden Einzelbaumes sowie einer Baumgruppe am Triftweg (siehe unter U2.a)5.)

Am Südrand der bisherigen Müllablagefläche, die als Wohngebiet entwickelt werden soll, ist Baumbestand vorhanden, der in Richtung des Triftweges eine optische und naturräumliche Verbindung zwischen den Waldbaumbeständen westlich und östlich der im Übrigen nahezu baumfreien Müllablage herstellt. Auch nach Sanierung der Müllablage und Nutzung dieser Fläche als Wohngebiet soll dieser Baumbestand wegen seiner positiven Wirkung auf das Ortsbild und wegen seiner naturräumlichen Bedeutung erhalten bleiben. Deshalb sind im vorliegenden Bebauungsplan Festsetzung zum Erhalt dieses Baumbestandes geplant.

Hierfür ist im vorliegenden Bebauungsplan neben den zeichnerischen Festsetzungen folgende ergänzende textliche Festsetzung geplant:

**7.2 Erhalt von Bäumen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Erhalt gemäß §9 Abs.1 Nr. 25.b) BauGB**

*Zur Vermeidung von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft sind innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Erhalt gemäß §9 Abs.1 Nr. 25.b) BauGB heimische standortgerechte Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 30cm, gemessen in 1,3m Höhe, zu erhalten.*

Zur Begründung siehe im Einzelnen unter U2.a)5.

### 8.9.2 Flächige Gehölzpflanzungen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen gemäß §9 Abs.1 Nr. 25.a) BauGB

---

Um Beeinträchtigungen der Erholungsnutzung des fortbestehenden Waldes durch die geplante wohnbauliche Nutzung auf der Teilfläche 1 des vorliegenden Plangebietes zu vermeiden, ist die Pflanzung einer freiwachsenden Hecke mit ergänzender Waldrandunterpflanzung im Plangebiet vorgesehen.

Hierfür ist entlang der östlichen Grenze des geplanten Wohngebietes überlagernd auf der Wohngebietsfläche die Anlage einer 5m breiten Hecke geplant. Weiter östlich schließt sich hier die weitere Waldfläche außerhalb des Plangebietes an.

Entlang der westlichen und nördlichen Grenze des geplanten Wohngebietes sind jeweils überlagernd auf der Wohngebietsfläche die Anlage von 3m breiten Hecken geplant. Hier schließt sich Wald innerhalb des Plangebietes an, der zur Ausbildung eines gestuften Waldrandes zusätzlich mit Laubgehölzen unterpflanzt werden soll, sodass sich hier insgesamt 6m breite flächige Gehölzpflanzungen ergeben.

Hierfür sind folgende ergänzende textliche Festsetzungen geplant:

### **7.1 Flächige Gehölzpflanzungen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen gemäß §9 Abs.1 Nr. 25.a) BauGB**

*Als Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch Versiegelung im Plangebiet ist innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen gemäß §9 Abs.1 Nr. 25.a) BauGB eine dichte Gehölz- und Strauchpflanzung zu entwickeln.*

*Hierzu sind zu pflanzen:*

*- je 1m<sup>2</sup> der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen gemäß §9 Abs.1 Nr. 25.a) BauGB ein Stück standortgerechter gebietsheimischer Strauch*

*Die festgesetzten Anpflanzungen haben spätestens innerhalb eines Jahres nach Beginn des Eingriffs zu erfolgen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.*

Zu den geplanten Festsetzungen zu waldverbessernden Maßnahmen siehe unter 8.10.

Die geplanten Gehölzpflanzungen schaffen einen naturräumlichen Übergang zwischen der geplanten Wohngebietsfläche und dem umgebenden innerörtlichen Erholungswald. Sie sollen zugleich die geplante Wohnnutzung in Richtung des Waldes abschirmen und so Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes und der Erholungsnutzung des Waldes durch die heranrückende Wohnbebauung vermeiden.

Die zu verwendenden standortgerechten gebietsheimischen Straucharten ergeben sich aus dem Erlass „**Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur**“ vom 2. Dezember 2019 (ABl./20, [Nr. 9], S.203), siehe unter U1.b)7.6

### **8.9.3 Wasserdurchlässige Befestigungsaufbauten**

---

Um Eingriffe in das Schutzgut Wasser durch Minderung der Grundwasseranreicherung zu vermeiden, die sich durch die geplanten baulichen Nutzungen im geplanten reinen Wohngebiet innerhalb der Teilfläche 1 durch die Versiegelung von Boden ergeben können, ist auch bei baulicher Nutzung weiterhin die Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers erforderlich. Hierfür ist ergänzend zur Festsetzung zur Versickerung (siehe unter 8.7) auch die Festsetzung versickerungsfähiger Befestigungsaufbauten für Zufahrten und Stellplätze wie folgt geplant:

#### **7.3 Wasserdurchlässige Befestigungsaufbauten (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)**

*Innerhalb des geplanten reinen Wohngebietes sind für Grundstückszufahrten und Stellplätze Befestigungen nur mit einem dauerhaft wasser- und luftdurchlässigen Aufbau zulässig.*

### **8.9.4 Durchschlupffähige Einfriedungen**

---

Die Teilfläche 1 umfasst eine Waldfläche innerhalb des Siedlungsgebietes, in der mit dem Auftreten von Kleintieren (Igel, Amphibien) zu rechnen ist. Mit dem geplanten reinen Wohngebiet innerhalb dieser Fläche wird auch die Errichtung zusätzlicher Einzäunungen verbunden sein. Diese können Barrieren für Kleintiere darstellen. Um diese Barrierewirkung zu vermeiden, ist folgende textliche Festsetzung geplant:

#### **7.4 Durchschlupffähige Einfriedungen (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)**

*Im Plangebiet sind Einfriedungen 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.*

Zum Artenschutz siehe unter Fachbeitrag Artenschutz.

## **8.10 Wald**

---

### **8.10.1 Rechtliche Anforderungen**

---

#### **Waldgesetz des Landes Brandenburg**

Das **Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG)** vom 20. April 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 06], S.137) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl.I/14, [Nr. 33]) bildet den rechtlichen Rahmen für Waldflächen. Für den bestehenden und geplanten Wald sind insbesondere folgende Regelungen relevant:

#### **§ 4 Ordnungsgemäße Forstwirtschaft**

(1) Die forstliche Bewirtschaftung des Waldes hat seiner Zweckbestimmung zu dienen und muss nachhaltig, pfleglich und sachgemäß nach anerkannten forstlichen Grundsätzen erfolgen (ordnungsgemäße Forstwirtschaft).

(2) Die nachhaltige Bewirtschaftung soll die Schutz-, Nutz- und Erholungsfunktionen stetig und auf Dauer gewährleisten. Damit im Zusammenhang stehen das Streben nach Erhaltung der Waldfläche, Erhaltung und Wiederherstellung der Fruchtbarkeit der Waldböden, nach bestmöglicher Vorratsgliederung sowie der Erhalt und die Wiederherstellung der ökologischen Vielfalt des Waldes, die Sicherung der Genressourcen und der Erhalt des Lebensraumes für Tier- und Pflanzenarten.

(...)

#### **§ 6 Sicherung der Belange des Waldes bei Vorhaben**

Träger öffentlicher Vorhaben oder deren Beauftragte haben bei Planungen und Maßnahmen, die eine Inanspruchnahme von Waldflächen vorsehen oder in ihren Auswirkungen Waldflächen betreffen können,

1. die Bedeutung des Waldes im Sinne dieses Gesetzes und anderer landesgesetzlicher Bestimmungen angemessen zu berücksichtigen; sie sollen Wald nur in Anspruch nehmen, soweit dies mit den in § 1 normierten Zwecken vereinbar ist,
2. die zuständigen Forstbehörden bereits bei der Vorbereitung der Planungen und Maßnahmen zu unterrichten und anzuhören und
3. ihre Entscheidungen, soweit sie den Wald betreffen, in Abstimmung mit den zuständigen Forstbehörden zu treffen.

#### **§ 8 Umwandlung von Wald in andere Nutzungsarten**

(1) Wald darf nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde in eine andere Nutzungsart zeitweilig oder dauernd umgewandelt werden. Andere landesgesetzliche Bestimmungen bleiben unberührt.

Der Genehmigung nach Satz 1 bedarf es nicht, wenn für die Waldfläche in einem Planfeststellungsbeschluss oder in einer Baugenehmigung eine andere Nutzungsart zugelassen wird.

(...)

(3) Die nachteiligen Wirkungen einer Umwandlung für die Schutz- oder Erholungsfunktionen des Waldes sind auszugleichen. Die untere Forstbehörde kann insbesondere bestimmen, dass innerhalb einer bestimmten Frist als Ersatz eine Erstaufforstung geeigneter Grundstücke vorzunehmen ist oder sonstige Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen im Wald zu treffen sind. Dies wird auf den Ausgleich für die durch die Waldumwandlung verursachten Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nach Naturschutzrecht angerechnet.

#### **§ 9 Erstaufforstung**

(1) Die Neuanlage von Wald (Erstaufforstung) bedarf der Genehmigung der unteren Forstbehörde. Andere landesgesetzliche Bestimmungen bleiben unberührt. (...)

(2) Bei der Entscheidung hat die untere Forstbehörde die Belange der Allgemeinheit sowie die Rechte, Pflichten und wirtschaftlichen Interessen der Besitzer untereinander und gegeneinander abzuwägen.

(3) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn Ziele und Erfordernisse der Raumordnung der Aufforstung entgegenstehen oder wenn die bestimmungsgemäße Nutzung der benachbarten Grundstücke nicht mehr gewährleistet ist.

(4) Handelt es sich bei der Erstaufforstung um ein Vorhaben, für das eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, muss das Genehmigungsverfahren den Anforderungen der Umweltverträglichkeitsprüfung entsprechen.

(...)

#### **§ 12 Geschützte Waldgebiete**

(...)

(5) Erholungswald ist Wald in Ballungsräumen, in der Nähe von Städten sowie größeren Siedlungen als Teil von Gemeinden und in Erholungsgebieten um Kurorte, der zum Zwecke der Erholung besonders zu schützen, zu pflegen und zu gestalten ist.

(...)

#### **Benutzung des Waldes durch die Allgemeinheit und Schutz des Waldes**

#### **§ 14 Haftung**

Wer von den Benutzungsrechten nach diesem Gesetz Gebrauch macht, handelt auf eigene Gefahr. Die Waldbesitzer haften insbesondere nicht für

1. natur- oder walddtypische Gefahren durch Bäume,
2. natur- oder walddtypische Gefahren durch den Zustand von Wegen,
3. aus der Bewirtschaftung der Flächen entstehende typische Gefahren,
4. Gefahren, die dadurch entstehen, dass
  - a. Wald in der Zeit von eineinhalb Stunden nach Sonnenuntergang bis eineinhalb Stunden vor Sonnenaufgang (Nachtzeit) betreten wird,
  - b. bei der Ausübung von Betretensrechten sonstige schlechte Sichtverhältnisse nicht berücksichtigt werden, sowie für
5. Gefahren außerhalb von Wegen, die
  - a. natur- oder walddtypisch sind oder
  - b. durch Eingriffe in den Wald oder durch den Zustand von Anlagen entstehen, insbesondere durch Bodenerkundungsschächte, Gruben und Rohrdurchlässe.

Die Haftung der Waldbesitzer ist nicht nach Satz 2 Nr. 3, 4 oder 5 Buchstabe b ausgeschlossen, wenn die Schädigung von Personen, die den Wald betreten, von den Waldbesitzern vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt wird.

### **§ 15 Allgemeines Betretungs- und Aneignungsrecht**

(1) Zum Zwecke der Erholung ist das Betreten des Waldes jedermann gestattet, soweit dem nicht Interessen der Allgemeinheit entgegenstehen. Das Betretungsrecht im Rahmen der Ausübung behördlicher Aufgaben bleibt hiervon unberührt.

(2) Wer sich im Wald befindet, hat sich so zu verhalten, dass die Lebensgemeinschaft Wald so wenig wie möglich beeinträchtigt, seine wirtschaftliche Nutzung nicht behindert, der Wald nicht gefährdet, geschädigt oder verschmutzt und die Erholung anderer nicht gestört werden.

(3) Nicht betreten werden dürfen ohne besondere Befugnis

1. gesperrte Flächen und gesperrte Waldwege,
2. Flächen und Wege, auf denen Holz gefällt, aufgearbeitet, gerückt oder gelagert wird,
3. umzäunte Flächen,
4. forstbetriebliche Einrichtungen.

(4) Auf Wegen sind das Radfahren und das Fahren mit Krankenfahrstühlen gestattet. Das Reiten und Gespannfahren ist nur auf Waldwegen und Waldbrandschutzstreifen zulässig. Waldwege sind Wirtschaftswege, die von zwei- oder mehrspurigen Fahrzeugen befahren werden können.

Waldbrandwundstreifen sind von Vegetation und brennbarem Material freizuhalten. Streifen, insbesondere entlang von Bahnlinien und Straßen zum Schutz der nachgelagerten Waldbestände vor Waldbrand.

(5) Auf Sport- und Lehrpfaden sowie auf Wegen, die nicht mit zwei- oder mehrspurigen Fahrzeugen befahren werden können, und auf Rückewegen und Waldeinteilungsschneisen darf nicht geritten oder mit bespannten Fahrzeugen gefahren werden.

(6) Die Markierung von Wander-, Reit- oder Radwegen und Sport- und Lehrpfaden hat im Benehmen mit den betroffenen Waldbesitzern zu erfolgen und ist der unteren Forstbehörde unter Angabe von Ort und Umfang mindestens einen Monat zuvor anzuzeigen. Die untere Forstbehörde kann die Markierung innerhalb von einem Monat nach Eingang der Anzeige untersagen oder einschränken, wenn das allgemeine Betretungsrecht nach Absatz 1 oder andere öffentliche Belange unverhältnismäßig beeinträchtigt werden. Der Waldbesitzer hat die Markierung nach Satz 1 zu dulden.

(7) Jedermann darf einen Handstrauß, Waldfrüchte, Pilze und wild wachsende Pflanzen in geringer Menge für den eigenen Gebrauch entnehmen, sofern die betreffenden Pflanzen nicht zu den besonders geschützten Arten gehören. Die Entnahme hat pfleglich zu erfolgen. Die Entnahme von Wipfeltrieben, Zweigen von Jungwüchsen sowie das Ausgraben und Abschlagen von Forstpflanzen ist nicht zulässig. Andere landesrechtliche Bestimmungen bleiben unberührt.

(8) Hunde dürfen nur angeleint mitgeführt werden. Dies gilt nicht für Jagdhunde im Rahmen der Ausübung der Jagd sowie für Polizeihunde.

### **§ 16 Befahren des Waldes mit Kraftfahrzeugen**

(1) Das Fahren mit sowie das Abstellen von Kraftfahrzeugen im Wald ist nur in dem für die Bewirtschaftung des Waldes und die Ausübung der Jagd erforderlichen Umfang sowie im Rahmen hoheitlicher Tätigkeiten erlaubt. Straßenrechtliche Regelungen bleiben unberührt.

## **Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung und des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz zur Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 3 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg auf Bebauungspläne vom 14. August 2008 (ABl./08, [Nr. 38], S.2189)**

*Im Rahmen der kommunalen Planungshoheit sind die Kommunen befugt, bewaldete Flächen durch die Bauleitplanung zu überplanen und dadurch für eine andere Nutzungsart vorzusehen. Stehen der Waldumwandlung (das heißt Änderung der Nutzungsart) keine öffentlichen und/oder privaten Belange entgegen, werden die dafür erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich der Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes entweder bereits im Bebauungsplan festgesetzt oder sind Gegenstand des späteren Zulassungsverfahrens (zum Beispiel Baugenehmigungsverfahren). Nachstehende Erläuterungen beziehen sich vorrangig auf die Umsetzung im qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 des Baugesetzbuches (BauGB). Dieses Verfahren bietet die Möglichkeit, bereits im Vorfeld umfassende Regelungen festzulegen. Das hat den Vorteil, dass Investoren, Bauherren und die planende Gemeinde bereits in der Planungsphase genau wissen, welche Kompensationsmaßnahmen bei einer Inanspruchnahme des Waldes erforderlich werden.*

*Da die Kompensationsmaßnahmen Teil der Investitionskosten sind, ist es von erheblicher Bedeutung, präzise Angaben dazu vorzulegen.*

### **1. Rechtsgrundlage**

*Wird Wald im Plangebiet in Anspruch genommen, bedarf es gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) der Genehmigung der unteren Forstbehörde. Dieser Genehmigung steht gleich, wenn nach § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG in einem rechtsgültigen Bebauungsplan nach § 30 BauGB eine anderweitige Nutzung vorgesehen ist, sofern darin die hierfür erforderlichen forstrechtlichen Kompensationen zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen festgesetzt sind. In diesem Fall werden alle Aussagen zu forstrechtlichen Kompensationsmaßnahmen im Bebauungsplan getroffen. Dadurch wird die Beteiligung der Forstbehörde im Zulassungsverfahren (Baugenehmigungsverfahren) entbehrlich.*

Der Träger der Bauleitplanung muss sich bereits zum Beginn der Planungen entscheiden, wie er die Vorschriften zum Umweltschutz umsetzen möchte. In der Bauleitplanung ist nicht nur darüber zu entscheiden, ob sich die Eingriffe in Natur und Landschaft im Planbereich rechtfertigen lassen, sondern auch darüber, ob und in welchem Umfang angesichts vorrangiger städtebaulicher Erfordernisse für unvermeidbare Beeinträchtigungen Ausgleich und Ersatz zu leisten ist (vgl. BATTIS/KRAUTZBERGER/LÖHR Kommentar BauGB, 10. Auflage, § 1a, Rn 23). Das Baugesetzbuch versteht unter Ausgleichsmaßnahmen auch Ersatzmaßnahmen, vgl. § 200a Satz 1 BauGB. Diese müssen nicht in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff in Natur und Landschaft stehen.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 2 bis 4 BauGB erfolgt der Ausgleich durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen gemäß § 11 BauGB getroffen werden. Die Kommune muss durch die vertraglichen Regelungen sicherstellen, dass der tatsächliche Erfolg der Kompensation hierdurch ebenso sichergestellt wird wie durch eine ansonsten mögliche bauplanerische Festsetzung (BATTIS/KRAUTZBERGER/LÖHR a. a. O., § 1a, Rn 27).

## **2. Bebauungspläne gemäß § 30 BauGB und forstrechtliche Kompensationsanforderungen**

Damit ein Bebauungsplan<sup>LU</sup> die Anforderungen zur Waldumwandlung und deren Kompensation gemäß § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG erfüllt, muss er zu nachfolgend genannten Inhalten Aussagen enthalten. Die Kompensationsmaßnahmen für die Waldinanspruchnahme werden im B-Plan nach Art und Umfang geregelt. Die zeitliche Abfolge der Maßnahmen, die besonderen Genehmigungstatbestände (hier nach Naturschutzrecht, UVP-Recht) werden ebenfalls abschließend im B-Plan dargelegt.

### **1. Art und Umfang der Kompensationsmaßnahme - nach Forstrecht**

- a. Erstaufforstungsfläche
- b. und/oder Waldumbaufläche
- c. und/oder Waldrandgestaltung
- d. gegebenenfalls weitere Maßnahmen mit Flächenangabe oder anderer geeigneter Bezugsgrößen

### **2. Maßnahmebeschreibung**

- a. Pflanzenanzahl
- b. und Baumart(en)
- c. und Kulturpflege bis zur gesicherten Kultur
- d. und Nachbesserung

### **3. Fristsetzung für Maßnahmedurchführung**

### **4. Zeitpunkte für Zwischen- und Schlussabnahmen**

### **5. Sicherheitsleistung**

- a. Fälligkeit
- b. und Höhe
- c. und Art der Sicherheit
- d. und Zeitraum

### **6. Besondere Genehmigungstatbestände**

- a. Entlassung beziehungsweise Ausnahmegenehmigungen für Schutzgebiete nach Naturschutzrecht oder Biotop gemäß § 32 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG)
- b. Prüfpflichten gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) und dem Brandenburgischen Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (BbgUVPG) bei Erreichen der Schwellenwerte für Waldrodung und/oder Erstaufforstung
- c. Erstaufforstungsgenehmigung für Ausgleichs- und Ersatzflächen

### **7. Flächenverfügbarkeit durch unwiderrufliche Sicherung der Ersatz- und Ausgleichsflächen bis zum Zeitpunkt der Inanspruchnahme.**

## **3. Flächenbereitstellung, Umsetzung der Maßnahmen und Hinterlegung Sicherheitsleistung**

### **3.1 Flächenbereitstellung**

Die planende Gemeinde hat verschiedene Möglichkeiten, Flächen für die Kompensation einer Waldinanspruchnahme bereitzustellen.

1. Die Flächen liegen im B-Plangebiet selbst. Die erforderlichen Flächen werden festgesetzt und textlich in der Begründung beziehungsweise durch den Umweltbericht näher beschrieben.

2. Die Flächen liegen im Gemeindegebiet, aber außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes. Hier ist gegebenenfalls ein Rückgriff auf den Flächennutzungsplan der Gemeinde oder eine Änderung des Flächennutzungsplanes angezeigt.

3. Die Flächen liegen außerhalb der Gemeinde. Hierbei ist eine Beteiligung der betroffenen anderen Gemeinden erforderlich. Die Flächen müssen über vertragliche Regelungen gesichert werden. Außerdem ist die potenzielle

*Genehmigungsfähigkeit für Erstaufforstungen seitens der unteren Naturschutzbehörde und der unteren Forstbehörde vorab abschließend zu klären.*

*Eine unwiderrufliche Sicherung der Ausgleichs- und Ersatzflächen ist im Zusammenhang mit dem B-Plan erforderlich. Das kann entweder durch zivilrechtliche Verträge oder öffentlich-rechtliche Verträge erfolgen. Die tatsächliche Verfügbarkeit der Flächen muss gewährleistet sein. Hierbei sind gegebenenfalls langfristige Pachtverträge und deren Kündigungsmodalitäten zu berücksichtigen.*

### 3.2 Umsetzung der Ersatzmaßnahmen

1. *Eine parzellenweise Umsetzung ist zielführend bei einer schrittweisen Inanspruchnahme des Waldes. Jeder einzelne Vorhabensträger erbringt seine Kompensationsmaßnahme und erhält dafür eine Fristsetzung zur Durchführung der Maßnahmen.*
2. *Eine Einmalleistung ist gerechtfertigt, wenn der Wald zeitgleich in Anspruch genommen wird. Das kommt in Betracht bei gewerblichen Planungen. Die planende Gemeinde oder der Investor erbringt die Kompensation gemäß Fristsetzung in zeitlichem und räumlichem Zusammenhang.*
3. *Eine Einmalleistung ist auch als Vorleistung (vorgezogene Maßnahme) möglich. Sie hat den Vorteil, dass bei der Waldumwandlung die Sicherheitsleistung nicht erhoben werden muss, da die Kompensation bereits erbracht worden ist. Falls es allerdings nicht zur Inanspruchnahme der Waldflächen kommt, wurde gegebenenfalls zuviel erbracht. Dieser Nachteil könnte durch eine Weitergabe der Flächen an andere Kompensationspflichtige aufgewogen werden.*

### 3.3 Sicherheitsleistung

*Die Kompensation der negativen Wirkungen einer Waldumwandlung muss abgesichert sein. Damit dem Grundsatz der Walderhaltung in jedem Fall Rechnung getragen wird, ist in Höhe der zu erbringenden Leistungen eine Sicherheit zu hinterlegen. Die Sicherheitsleistung wird dem Kompensationspflichtigen nach Abschluss der Maßnahmen zurückgegeben oder durch die die Sicherheitsleistung verwahrende Behörde über Ersatzvornahme in Anspruch genommen, wenn den Verpflichtungen nicht oder nur unzureichend nachgekommen wurde. In diesem Zusammenhang müssen folgende Fragen vor Beginn der Waldinanspruchnahme geklärt werden:*

1. *Wer ist zur Hinterlegung verpflichtet? Bei Gemeinden und Landkreisen sowie dem Land selbst kann von einer Erhebung abgesehen werden, wenn die Kompensationspflicht im Rahmen der behördlichen Tätigkeit anfällt.*
2. *In welcher Form soll die Sicherheitsleistung erbracht werden (zum Beispiel selbstschuldnerische Bankbürgschaft, Verwahrkonto etc.)?*
3. *Die Sicherheitsleistung wird für die gesamte Kompensation errechnet. Sofern mehrere Beteiligte (zum Beispiel Bauherren) auftreten, ist eine anteilige Verteilung zu regeln. Es besteht auch die Möglichkeit, dass ein Investor die Sicherheitsleistung insgesamt hinterlegt und dann intern die weitere Verteilung übernimmt.*
4. *Modalitäten der Abnahme der erfolgreichen Kompensation und der daran anschließenden Rückzahlung sind zu regeln. Es ist verhandelbar, dass ein Teil der Sicherheitsleistung schon nach Teilabnahme und nicht erst vor Endabnahme der Kompensationsmaßnahme zurückgegeben werden kann. Die dafür nötigen Bedingungen müssen definiert werden.*

### 4 Verfahrenshinweise

*Werden im B-Plan nur teilweise, unvollständige beziehungsweise nicht hinreichende Regelungen zur Waldkompensation getroffen, darf von § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG kein Gebrauch gemacht werden. In diesem Fall ist über die Waldumwandlung im anschließenden konkreten Genehmigungsverfahren zu entscheiden (zum Beispiel Baugenehmigungsverfahren) und die untere Forstbehörde muss beteiligt werden.*

*Beabsichtigt die Gemeinde in einem Bebauungsplan die Kompensation einer geplanten Waldumwandlung umfassend zu regeln, ist bereits in der Phase der frühzeitigen TÖB-Beteiligung gegenüber der unteren Forstbehörde eine entsprechende Erklärung zielführend. Dann kann die Gemeinde auf Hinweis der Forstbehörde gegebenenfalls noch unvollständige Planungsunterlagen nachbessern und den Planentwurf vervollständigen.*

*Außerdem sind durch die Regelungen der Kompensation einer Waldinanspruchnahme andere Behörden ebenfalls fachlich betroffen (zum Beispiel untere Naturschutzbehörde). Daher müssen spätestens zu Beginn der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung die Unterlagen vollständig vorliegen, um einer Beurteilung zugänglich zu sein. Das sichert außerdem die Einhaltung des zeitlichen Ablaufes für den Träger der Planung.*

*☞ Dazu zählen:*

- qualifizierter Bebauungsplan (§ 30 Abs. 1 BauGB)*
- vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 30 Abs. 2 BauGB)*
- einfacher Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB).*

## 8.10.2 Geplante Inanspruchnahme von Wald

Im Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes GML Nr. 51 ist die Inanspruchnahme von Waldfläche für andere Nutzungen wie folgt geplant:

## Eingriff nach dem Waldgesetz

0,30 ha	geplante Fläche reines Wohngebiet (WR) auf der Fläche der früheren Müllablage / Altlasten nur geringer Baumbestand im Randbereich, vorhandene Einzelbäume auf WR-Fläche im Randbereich zum Triftweg werden erhalten
0,03 ha	geplante Straßenverkehrsfläche (zu Triftweg gehörig)
<b>0,33 ha</b>	<b>geplante Inanspruchnahme Waldfläche gesamt</b>

(zur Darstellung des Bestandes siehe unter 5. und im Umweltbericht)

### 8.10.3 Berücksichtigung der Stellungnahmen des Landesbetriebes Forst Brandenburg als untere Forstbehörde

Der **Landesbetrieb Forst Brandenburg** teilte zum Vorentwurf der Bauleitplanung mit Schreiben vom 11.04.2023 mit:

**Stellungnahme zum Vorentwurf BP Nr. 51 „Wohnbebauung und Wald nördlich Triftweg OT Schildow, Aufforstung am Reiterhof Kindelweg OT Schönfließ“ Gemeinde Mühlenbecker Land und zur 2. und 3. Änderung FNP gemäß § 4, Abs. 2 BauGB**

Verfahrensstand: Januar 2023

hiermit erhalten Sie die Stellungnahme des Landesbetriebes Forst Brandenburg als untere Forstbehörde (uFB), hier vertreten durch die Oberförsterei Neuendorf zu o. g. Bauleitplanung.

Gemeinde und Vorhabenträger planen auf einer Teilfläche nördlich Triftweg im OT Schildow in der Gem. Schildow, Fl. 11, Fst. 19 auf 0,33 Hektar eine Wohnbebauung von bis zu vier Einfamilienhäusern. Die Fläche ist im Altlastenkataster des Landkreises OHV als „Bürgermeisterdeponie“ erfasst.

Derzeit wird die Teilfläche jedoch noch als Waldfläche nach § 2 Landeswaldgesetz Brandenburg (LWaldG) als Forstabteilung Abt. 1207, NEF 19 mit der Waldfunktion 31 „lokaler Klimaschutzwald“ von der uFB geführt. Das Bewaldungsprozent der Gemarkung Schildow liegt mit neun Prozent deutlich unter dem Landesdurchschnitt von 37 Prozent.

Für die Forstbehörde besteht bei der Umwandlung von Wald nach § 8, Abs. 2 LWaldG ein gebundenes Ermessen. Dabei soll die Genehmigung versagt werden, wenn die Erhaltung des Waldes überwiegend im öffentlichen Interesse liegt und der Waldanteil gering ist. Bewaldungsprozente von unter zehn Prozent werden als forstpolitisch bedenklich eingestuft. Das ist bei dem BP Nr. 51 hier der Fall!

Gemäß § 6 LWaldG haben Träger von Vorhaben, die eine Inanspruchnahme von Waldflächen vorsehen, Wald nur in Anspruch zu nehmen, wenn dies auf anderen Flächen nicht umsetzbar ist. Die Entscheidung zur Waldumwandlung ist in Abstimmung mit der uFB zu treffen. Ich verweise hier auch auf die §§ 1 und 1 a BauGB.

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung kommt aus Sicht der Oberförsterei Neuendorf nur die Aufstellung eines forstrechtlich und bauplanungsrechtlich qualifizierten BP nach § 30 BauGB in Betracht. Es muss dann in diesem konkreten Fall der Gemeinsame Runderlass des MIR und MLUV vom 14. August 2008 auf die Anwendung des § 8 Abs. 2 LWaldG zur Geltung kommen. (s. Amtsblatt für Brandenburg Nr. 38, S. 2189)

Zur Umsetzung der Bauleitplanung rege ich, insbesondere für die Bodensanierung und die forstlichen A+E-Maßnahmen, den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB zwischen Vorhabenträger und der GML an. Die Waldumwandlung wird nur für die Teilfläche 1 Gem. Schildow, Fl. 11, Fst. 19 tlw. für den Teil der alten Mülldeponie von maximal 0,33 Hektar mitgetragen.

Der Rest der Flurstück 19 und 72 sind im FNP und BP als Waldflächen darzustellen. Weitere Waldumwandlungen stelle ich hier nicht in Aussicht. Die Waldumwandlung gilt nur für einen forstrechtlich vollständig qualifizierten BP, der als Satzung rechtsgültig sein muss. Sollte sich im weiteren B-Plan-Verfahrensverlauf die Gemeinde entschließen nur einen einfachen BP aufzustellen, ist für jedes Bauvorhaben eine Waldumwandelungsgenehmigung im konzentrierenden Baugenehmigungsverfahren mit zu bearbeiten.

Das forstliche Kompensationsverhältnis beträgt 1 : 3. Vor Beginn der Waldumwandlung ist vom Vorhabenträger für die Ersatzmaßnahmen eine Sicherheitsleistung von 59.400 Euro (sechs Euro je Quadratmeter) zu Gunsten der uFB zu leisten. Die Sicherheitsleistung kann als Bankbürgschaft hinterlegt werden oder als Einzahlung auf ein Verwahrkonto des LFB erfolgen.

Der Waldausgleich (ökologischer Waldumbau und Ersatzaufforstung) ist bis spätestens zwei Jahre nach dem Eingriff zu realisieren.

Für die Teilfläche 2 in der Gemarkung Schönfließ, Fl. 2, Fst. 88 tlw. ist ein Antrag auf Erstaufforstung nach § 9 LWaldG bei der uFB zu stellen.

Dem Antrag auf Erstaufforstung ist ein vereinfachtes Standortgutachten nach der SEA 95 beizufügen. Die vorgeschlagenen Baumarten Stieleiche, Winterlinde und Hainbuche erscheinen für die Erstaufforstung als geeignet.

Eine Aufforstung der Fläche W2 von je neun Quadratmeter ein Laubbaum wird abgelehnt. Es ist hier besser ein forstlicher Pflanzverband von zwei Meter Reihenabstand und 0,80 Meter Pflanzenabstand zu wählen. In die Erstaufforstung ist ein Waldrand mit standorthemischen Straucharten und Bäumen 2. Ordnung mit zu planen.

#### Berücksichtigung:

Der Inhalt der Stellungnahme wird wie folgt voll umfänglich beachtet:

In den Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen:

#### **VI. Hinweise zum Wald**

Die auf Teilfläche 1 festgesetzte Waldfläche wird durch die untere Forstbehörde als Forstabteilung Abt. 1207, NEF 19 mit der Waldfunktion 31 „lokaler Klimaschutzwald“ geführt.

Die Teilfläche 1 des vorliegenden Plangebietes (1,08 ha) war im wirksamen Flächennutzungsplan Schildow bisher wegen ihrer innerörtlichen Lage und vorhandenen Erschließung durch den Triftweg vollständig als geplantes Wohngebiet dargestellt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan und der parallel hierzu erfolgenden Änderung des Flächennutzungsplanes wird auf dem durch Waldbaumbestand geprägten Flächenanteil von Teilfläche 1 (0,75 ha) Wald festgesetzt (Bebauungsplan) bzw. dargestellt (Flächennutzungsplan).

Lediglich die Fläche einer früheren Müllablage ohne erheblichen Waldbaumbestand (dennoch Bestandteil des Waldes) wird entsprechend der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes als Wohngebiet (0,3 ha) und zur Ergänzung des Triftweges teilweise als Straßenverkehrsfläche (0,03 ha) festgesetzt.

Im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplan sind Festsetzung zur Neuanlage von Wald (0,33 ha auf Teilfläche 2) sowie zur Aufwertung des zu erhaltenden Waldes (0,75 ha auf Teilfläche 1) als Maßnahmen zum Ausgleich für die Inanspruchnahme von Wald (§8 Abs.2 LWaldG) geplant, die auch dem naturschutzfachlichen Ausgleich für die geplante Nutzung einer Teilfläche im bisherigen Wald als Wohngebiet und Straßenverkehrsfläche dienen. Zur Klarstellung wird in der betreffenden textlichen Festsetzungen I. 8. der Rechtsbezug ergänzt durch *Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 i. V. m. §1a Abs.3 BauGB)*

Gemäß **§ 30 Abs. 1 BauGB** muss ein **qualifizierter Bebauungsplan** allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthalten. Fehlen eine oder mehrere dieser Festsetzungen, handelt es sich gemäß § 30 Abs. 3 BauGB um einen einfachen Bebauungsplan. Der vorliegende Bebauungsplan enthält Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen. Insofern handelt es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB.

Der Bebauungsplan GML 51 ist als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB geplant, der die **erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich der Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes in seinem Geltungsbereich festsetzt** und somit die **Anforderungen zur Waldumwandlung und deren Kompensation gemäß § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG** erfüllen soll.

Der **Gemeinsame Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung und des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz zur Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 3 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg auf Bebauungspläne** vom 14. August 2008 (ABl./08, [Nr. 38], S.2189) wurde als zu beachtende Grundlage der geplanten Waldumwandlung in seinem vollen Wortlaut in die Begründung des Bebauungsplanes übernommen.

Die **Kompensationsmaßnahmen für die Waldinanspruchnahme** werden im vorliegenden Bebauungsplan nach Art und Umfang geregelt. Die zeitliche Abfolge der Maßnahmen, die besonderen Genehmigungstatbestände (hier nach Naturschutzrecht, UVP-Recht) werden ebenfalls im Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht dargelegt.

Vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplan GML Nr. 51 erfolgt der Abschluss eines **Vertrages** zwischen der zuständigen Forstbehörde, dem Vorhabenträger und der Gemeinde Mühlenbecker Land zur Durchführung der geplanten Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft und nach dem Waldgesetz.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung ist eine Waldumwandlung nur auf Teilfläche 1 Flurstück 19 tlw., Flur 11, Gemarkung Schildow, für den Teil der alten Müllablage (Altlastenfläche) von maximal 0,33 ha geplant. Für den Rest des Flurstücks 19, Flur 11, Gemarkung Schildow ist im vorliegenden Bebauungsplan eine Festsetzung als Wald mit waldverbessernden Maßnahmen geplant. Im Rahmen der parallel erfolgenden Änderung des Flächennutzungsplanes Schildow erfolgt für die zu erhaltende Waldfläche auf Flurstück 19, Flur 11, Gemarkung Schildow eine Änderung der bisherigen Darstellung von einer Wohngebietsfläche zu einer Waldfläche. Das Flurstück 72, Flur 11, Gemarkung Schildow liegt außerhalb der Plangebietsflächen der vorliegenden Bauleitplanung. Hier ist Wald vorhanden, der im Flächennutzungsplan bereits als Wald dargestellt ist. Da der Wald hier nach dem planerischen Willen der Gemeinde erhalten werden soll, besteht für Flurstück 72 kein Planerfordernis.

Das **forstliche Kompensationsverhältnis von 1: 3** wird eingehalten (siehe unter 8.10.4).

Vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes GML 51 und somit vor der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Waldumwandlung ist vom Vorhabenträger für die Ersatzmaßnahmen eine **Sicherheitsleistung von 59.400 Euro zu Gunsten der uFB** zu leisten.

Im abzuschließenden **städtebaulichen Vertrag** zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger wird vereinbart, dass der **Waldausgleich (ökologischer Waldumbau und Ersatzaufforstung) bis spätestens zwei Jahre nach dem Eingriff zu realisieren** ist.

Für die **Teilfläche 2** des Plangebietes in der Gemarkung Schönfließ, Fl. 2, Flst. 88 tlw. ist durch den Vorhabenträger ein **Antrag auf Erstaufforstung** nach § 9 LWaldG bei der uFB zu stellen. Dem Antrag auf Erstaufforstung

ist ein vereinfachtes Standortgutachten nach der SEA 95 beizufügen. (Sicherung durch **städtebaulichen Vertrag**)

Die Anforderungen der uFB zu den textlichen Festsetzungen zur geplanten **Aufforstung auf der Fläche W2** (Teilfläche 2 des Plangebietes, Gemarkung Schönfließ, Flur 2, Flurstück 88 teilw.) wurden in die geplanten Festsetzungen eingearbeitet. (siehe unter 8.10.4)

Der **Landesbetrieb Forst Brandenburg** teilte zum Entwurf der Bauleitplanung mit Schreiben vom 27.11.2023 mit:

*hiermit erhalten Sie die Stellungnahme des Landesbetriebes Forst Brandenburg als untere Forstbehörde (uFB), hier vertreten durch die Oberförsterei Neuendorf.*

*Die Gemeinde Mühlenbecker Land als Träger der kommunalen Bauleitplanung hat zur Deckung des erhöhten Wohnbedarfs die Aufstellung eines forstrechtlich und baurechtlich qualifizierten B-Plans nach § 30 BauGB beschlossen.*

*Danach soll eine Waldumwandlung von 3.300 m<sup>2</sup> Größe in der Gemarkung Schildow, Flur 11, Fst. 19 tlw. erfolgen. Als forstliche Ausgleichsmaßnahme sind ein ökologischer Waldumbau von 7.500 m<sup>2</sup> auf dem gleichen Flurstück sowie angrenzend im selben Naturraum eine Ersatzaufforstung (Neuanlage von Wald) in der Gemarkung Schönfließ, Flur 2, Fst. 2 und 88 am Reiterhof Kindelweg in einer Größe von 3.300 m<sup>2</sup> geplant.*

*Alle forstlichen Belange sind im Tenor in einem dreiseitigen öffentlich-rechtlichen Vertrag nach § 11, Abs. 2, Pkt. 2 BauGB geregelt. Der Vertragsentwurf ist mit der uFB abgestimmt.*

*Hiermit ergehen weitere Hinweise für die Gemeinde und den Vorhabenträger durch die uFB:*

*Für die geplante Erstaufforstungsfläche ist nach § 9 Landeswaldgesetz Brandenburg (LWaldG) ein Antrag auf Erstaufforstung bei der Oberförsterei Neuendorf zu stellen.*

*Zur Festlegung der Bodengüte ist ein vereinfachtes Standortgutachten nach der SEA 95 anzufertigen. Als Grundlage für den Baumartenvorschlag dient die Baumartenmischungstabelle von Juni 2022, die den alten Baumartenzieltypenerlass abgelöst hat.*

*Den Änderungen der FNP Schildow und Schönfließ wird zugestimmt.*

#### Berücksichtigung:

Im Entwurf des **Öffentlich-rechtlichen Vertrag zur Durchführung von Erstaufforstungsmaßnahmen/waldverbessernden Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt bei der Umsetzung des Bebauungsplanes GML Nr. 51 "Wohnbebauung und Wald nördlich Triftweg OT Schildow, Aufforstung am Reiterhof Kindelweg OT Schönfließ" der Gemeinde Mühlenbecker Land** wurde unter **§ 2 Verpflichtungen und Rechte des Vorhabenträgers** der **Absatz (5)** mit folgendem Inhalt ergänzt.

*Für die geplante Erstaufforstungsfläche ist nach § 9 Landeswaldgesetz Brandenburg (LWaldG) ein Antrag auf Erstaufforstung bei der Oberförsterei Neuendorf (ab 2024 Forstamt Oberhavel mit vorläufigen Dienstsitz in Neuendorf) zu stellen.*

*Zur Festlegung der Bodengüte ist ein vereinfachtes Standortgutachten nach der SEA 95 anzufertigen. Als Grundlage für den Baumartenvorschlag dient die Baumartenmischungstabelle von Juni 2022, die den alten Baumartenzieltypenerlass abgelöst hat.*

Im Zusammenhang mit dem Antrag auf Erstaufforstung ist bei der unteren Naturschutzschutzbehörde auch die landschaftsschutzrechtliche Genehmigung für die Erstaufforstung zu beantragen, die mit Stellungnahme des Landkreises Oberhavel vom 11.12.2023 in Aussicht gestellt wurde. (siehe Umweltbericht unter U1.b)3.5).

### **8.10.4 Maßnahmen zum Ausgleich für die Inanspruchnahme von Wald durch die geplante Festsetzung von Wald und waldverbessernden Maßnahmen im Plangebiet**

#### Übersicht der geplanten Ausgleichsmaßnahmen

Der erforderliche Ausgleich nach dem Waldgesetz gemäß §8(2) Satz 3 LWaldG wird im Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes wie folgt planerisch gesichert:

#### **Ausgleich nach dem Waldgesetz**

0,75 ha	waldverbessernde Maßnahmen (Laubholzunterpflanzungen, Waldsaum in vorhandenem Wald in bestehender Waldfläche (Kiefernforst) Teilfläche 1, Waldfläche <b>W1</b> )
0,33 ha	Neuanlage von Wald durch Aufforstung Teilfläche 2, Waldfläche <b>W2</b>
<b>1,08 ha</b>	<b>geplante Ausgleichsmaßnahmen gesamt</b>

Bei der geplanten Inanspruchnahme von 0,33 ha Wald (Müllablagerung, Altlastenfläche, nur geringer Baumbestand im Randbereich, vorhandene Einzelbäume auf WR-Fläche im Randbereich zum Triftweg werden erhalten) und Ausgleichsmaßnahmen auf insgesamt 1,08 ha ergibt sich ein Verhältnis von mehr als 1:3 für die geplanten Ausgleichsflächen im Verhältnis zur geplanten Eingriffsfläche. Der Anteil der geplanten Aufforstungsfläche für die Neuanlage von Wald ist hierbei so hoch, dass die Waldfläche insgesamt nicht gemindert wird.

## Waldverbessernde Maßnahmen (Laubholzunterpflanzungen, Waldsaum in vorhandenem Wald in bestehender Waldfläche (Kiefernforst) Teilfläche 1, Waldfläche W1

Die im Plangebiet **Teilfläche 1** vorhandene waldbaumbestandene Waldfläche (außerhalb der ehemaligen Müllablage) ist für die wohennahe Erholung von erheblicher Bedeutung. In der Gemeinde Mühlenbecker Land, insbesondere im OT Schildow, ist nur ein begrenztes Angebot an Waldflächen für die wohennahe Erholungsnutzung vorhanden. Deshalb soll dieser Teil des Waldes im Plangebiet (Teilfläche 1) erhalten bleiben und durch waldverbessernde Maßnahmen (Laubgehölzunterpflanzungen) aufgewertet werden.

Die Gemeinde strebt für den zu erhaltenden und aufzuwertenden Wald auf der Teilfläche 1 des Plangebietes eine Entwicklung als **Erholungswald** an. In einem **städtebaulichen Vertrag** soll hierzu vereinbart werden, dass sich der Vorhabenträger verpflichtet, auf Kahlschlag im Sinne einer forstwirtschaftlichen Nutzung zu verzichten und den Wald im Plangebiet als Erholungswald analog §12 Abs. 5 LWaldG zum Zwecke der Erholung besonders zu schützen, zu pflegen und zu gestalten.



Auf der Teilfläche 1 des vorliegenden Plangebietes ist zusätzlich als westliche und nördliche Begrenzung auf der geplanten Wohngebietsfläche eine 3m breite Gehölzpflanzung als frei wachsende Hecke aus standortgerechten gebietsheimischen Gehölzen geplant, die mit unmittelbar an die ebenfalls 3m breite geplante Waldrandunterpflanzung angrenzt, sodass hier insgesamt ein 6m breiter Gehölzstreifen im Übergangsbereich zum Wald entsteht. Entlang der östlichen Grenze ist auf der geplanten Wohngebietsfläche eine 5m breite Hecke geplant, um hier einen Übergang zwischen der geplanten Wohngebietsfläche und dem weiteren angrenzenden Wald außerhalb des Plangebietes zu schaffen.

Die Lage der geplanten Wohngebietsfläche wurde so gewählt, dass sie die zu sanierende Müllablage / Altlastenfläche im Plangebiet umfasst und alle bestehenden Waldwege weiterhin innerhalb des verbleibenden Waldes liegen und öffentlich nutzbar bleiben.

Der Baumbestand am Triftweg auf der geplanten Wohngebietsfläche wird als zu erhaltender Baumbestand festgesetzt.

Neben der zeichnerischen Festsetzung der Waldflächen im Bebauungsplan sind hierfür folgende ergänzende textliche Festsetzungen geplant:

### **8.1 Herstellung einer abgestuften Waldrandbepflanzung sowie Entwicklung naturnaher Waldgesellschaften auf der Fläche W1 (Teilfläche 1 des Plangebietes, Gemarkung Schildow, Flur 11, Flurstück 19 teilw.)**

Zur naturschutz- und forstrechtlichen Kompensationen der nachteiligen Wirkungen der Umwandlung bisheriger Waldfläche im Plangebiet in reines Wohngebiet sowie öffentliche Straßenverkehrsfläche ist der in der Planzeichnung festgesetzte Wald auf der Fläche **W1** mit Ausnahme der Waldwege wie folgt zu unterpflanzen:

- je 25 m<sup>2</sup> der betreffenden Waldfläche Pflanzung von 1 Laubbaum (Forstbaumschulware) trockenverträglicher heimischer standortgerechter Arten wie Stieleiche, Hainbuche, Winterlinde sowie

- angrenzend an die Fläche des geplanten reinen Wohngebietes in einer Breite von 3m:

je 1,5 m<sup>2</sup> der zu bepflanzenden Fläche Pflanzung eines Strauches heimischer standortgerechter Arten (Forstbaumschulware, z. B. Hasel, Salweide, Schwarzer Holunder, Feldahorn, Eingrifflicher Weißdorn, Faulbaum, Purgierkreuzdorn, Blutroter Hartriegel, Schlehe und Hundsrose) Die Anpflanzungen innerhalb des Waldes sind mit einem Verbisschutz zu umgeben.

### Parallele Änderung des Flächennutzungsplanes Schildow (siehe unter 4.1.2)

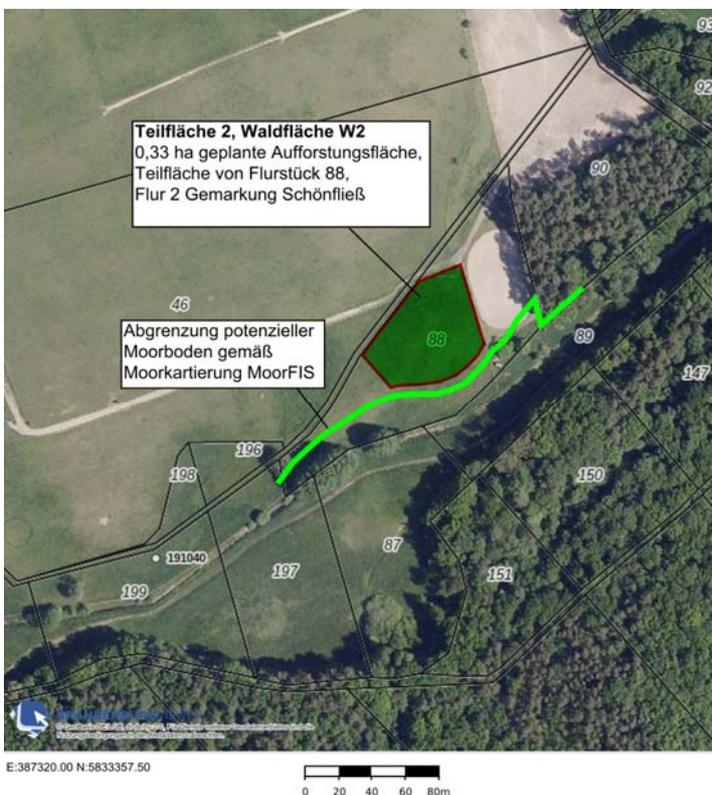
Da gemäß §8 BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist für die Festsetzung der zu erhaltenden Waldfläche im Plangebiet als Wald mit waldverbessernden Maßnahmen für diese Fläche eine Änderung der bisherigen Darstellung des allgemeinen Wohngebietes in Wald erforderlich. Gemäß §8(3) BauGB sollen die o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes Schildow und die Aufstellung des Bebauungsplanes GML 51 im Parallelverfahren erfolgen.

### Neuanlage von Wald durch Aufforstung Teilfläche 2, Waldfläche W2

#### Zusätzlich geplante Aufforstungsmaßnahmen auf Teilfläche 2

Die auf der Teilfläche 1 geplanten waldverbessernden Maßnahmen sind allein nicht ausreichend, um den Ausgleich nach dem Waldgesetz zu gewährleisten, der durch die geplante Inanspruchnahme von Wald auf der Teilfläche 1 des aufzustellenden Bebauungsplanes verursacht wird. Deshalb ist zusätzlich als Ausgleich nach dem Waldgesetz die Neuanlage von 0,33 ha Wald durch Aufforstung eines Teils des Flurstück 88, Flur 2 Gemarkung Schönfließ geplant. Um diese Aufforstung planerisch vorzubereiten, wurde die betreffende Teilfläche 2 mit in das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes einbezogen. Somit kann der gesamte erforderliche Ausgleich nach dem Waldgesetz gemäß §8(2) Satz 3 LWaldG im Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes planerisch gesichert werden.

### Teilfläche 2, Waldfläche W2 (nahe Kindelweg OT Schönfließ), geplante Aufforstungsfläche



Die geplante Aufforstungsfläche umfasst eine Intensivweidefläche, die gegenwärtig durch den nahe gelegenen Reiterhof am Kindelweg genutzt wird. Es sind keine geschützten Biotope vorhanden. Der Bereich entlang des Grabens südlich der Aufforstungsfläche, der gemäß Moorkartierung des Landes Brandenburg Moorboden umfassen könnte, ist nicht von der geplanten Aufforstungsmaßnahme betroffen.

#### Berücksichtigung der Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Die geplante Aufforstungsfläche liegt im **LSG Westbarnim**, nördlich des NSG Kindelsee-Springluch. (siehe hierzu unter U1.b)3.5)

### Berücksichtigung des Schutzes von Grünland und naturschutzfachlicher Belange bei der geplanten Aufforstung auf Teilfläche 2, Waldfläche W2 (siehe hierzu auch im Umweltbericht)

Die geplante Aufforstungsfläche ist eine Grünlandfläche, die als Intensivweide durch die Pferdehaltung genutzt wird. Daher hat die Fläche eine geringe Biotopwertigkeit. Sie umfasst keine FFH-Lebensraumtypen, geschützte oder hochwertige Biotope oder Böden. (siehe unter U1.b)4. Und U2.a)4)

Wegen der Nutzung der geplanten Aufforstungsfläche als Intensivweide für die Pferdehaltung ist mit dem Vorhandensein von Fortpflanzungsstätten bodenbrütender Vogelarten hier nicht zu rechnen. Durch die geplante Aufforstung werden auch keine anderen Verstöße gegen Verbote des §44 Abs.1 BNatSchG (Artenschutz) ausgelöst. (siehe Fachbeitrag Artenschutz)

In Bezug auf das Landschaftsbild und den Bodenschutz verursacht die geplante Aufforstungsmaßnahme eine wesentliche Verbesserung, da die Laufanlage des Reiterhofes hierdurch gegenüber der freien Landschaft abgeschirmt wird und der Bodenerosion durch Wind auf der vegetationsfreien Lauffläche entgegengewirkt wird. Die geplante Aufforstungsmaßnahme trägt zudem zur Entwicklung einer naturräumlich hochwertigen Mosaikstruktur aus verschiedenartigen Biotopen (Wald, Offenland, Graben) bei und erhöht so die Biodiversität im Landschaftsschutzgebiet.

Neben der zeichnerischen Festsetzung der Waldflächen im Bebauungsplan sind hierfür folgende ergänzende textliche Festsetzungen geplant:

### **8.2 Aufforstung auf der Fläche W2 (Teilfläche 2 des Plangebietes, Gemarkung Schönfließ, Flur 2, Flurstück 88 teilw.)**

(1) Zur Entwicklung eines Waldsaumes ist in einem Abstand von 1m zur Plangebietsgrenze von Teilfläche 2 eine die gesamte Teilfläche 2 umfassende Reihe aus heimischen standortgerechten Sträuchern (wie Blutroter Hartriegel, Pfaffenhütchen, Faulbaum, Hasel, Schwarzer Holunder) mit 0,80 Meter Pflanzabstand (Forstbaumschulware) zu pflanzen.

(2) Zur Entwicklung eines Waldsaumes ist in einem Abstand von 3m zur Plangebietsgrenze von Teilfläche 2 eine die gesamte Teilfläche 2 umfassende Reihe aus heimischen standortgerechten Bäumen 2. Ordnung (wie Salweide, Traubenkirsche, Eberesche) mit 0,80 Meter Pflanzabstand (Forstbaumschulware) zu pflanzen.

(3) Zur Entwicklung eines standortgerechten Laubwaldes ist in einem Abstand von 5m zur Plangebietsgrenze ein forstlicher Pflanzverband von zwei Meter Reihenabstand und 0,80 Meter Pflanzenabstand (Forstbaumschulware) heimischer standortgerechter Arten wie Stieleiche, Hainbuche, Winterlinde zu pflanzen.

(4) Die Neuanlage von Wald (Erstaufforstung) ist mit einem forstlichen Knotengeflecht mittlere Ausführung, Höhe 1,80 m gegen Wildverbiss zu schützen.

### **Ergänzende Vereinbarungen zu den geplanten Waldflächen im städtebaulichen Vertrag gemäß §11 BauGB**

In einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger sollen vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes GML 51 folgende Vereinbarungen zu den geplanten Waldflächen getroffen werden:

- **Durchführung der geplanten Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft** und nach dem **Waldgesetz** durch den Vorhabenträger auf eigene Kosten
- **Nachweis des Eigentums** an den geplanten Waldflächen durch den Vorhabenträger zur **dauerhaften Sicherung der Verfügbarkeit als Waldflächen**
- Waldausgleich (ökologischer Waldumbau und Ersatzaufforstung) ist durch den Vorhabenträger bis **spätestens zwei Jahre nach dem Eingriff** zu realisieren
- Für die **Teilfläche 2** des Plangebietes in der Gemarkung Schönfließ, Fl. 2, Flst. 88 tlw. ist durch den Vorhabenträger spätestens 6 Monate nach Rechtskraft des Bebauungsplanes ein **Antrag auf Erstaufforstung** nach § 9 LWaldG bei der uFB zu stellen. Dem Antrag auf Erstaufforstung ist ein vereinfachtes Standortgutachten nach der SEA 95 beizufügen.
- Vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes GML 51 und somit vor der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Waldumwandlung ist vom Vorhabenträger für die Ersatzmaßnahmen eine **Sicherheitsleistung von 59.400 Euro zu Gunsten der uFB** zu leisten.
- Die Modalitäten der **Abnahme** der erfolgreichen Kompensation und der daran anschließenden Rückzahlung sind zu regeln.
- Die **Kulturpflege** bis zur gesicherten Kultur und erforderlichenfalls **Nachbesserung** sowie die Zeitpunkte für **Zwischen- und Schlussabnahmen** sind zu regeln
- Der Vorhabenträger verpflichtet sich, bei der Waldfläche in Teilfläche 1 auf Kahlschlag im Sinne einer forstwirtschaftlichen Nutzung zu verzichten und den Wald im Plangebiet als **Erholungswald** analog §12 Abs. 5 LWaldG zum Zwecke der Erholung besonders zu schützen, zu pflegen und zu gestalten.

## **Besondere Genehmigungstatbestände für die geplante Aufforstungsfläche in Teilfläche 2**

Die **Teilfläche 2** des Plangebietes (geplante Aufforstungsfläche OT Schönfließ) liegt im **Landschaftsschutzgebiet Westbarnim**. (siehe hierzu unter U1.b)3.5)

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 03.04.2023 mit:

### **2. Belange des Fachbereiches (FB) Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz**

#### **2.1 Weiterführender Hinweis**

##### **2.1.2 Hinweise der unteren Naturschutzbehörde (uNB)**

...  
Die Teilfläche 2 (Erstaufforstung in der Gemarkung Schönfließ) liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Westbarnim. Andere Schutzgebiete nach §§ 23 bis 28 BNatSchG sowie Natura 2000-Gebiete sind von einer zukünftigen Erstaufforstung in diesem Teilbereich 2 nicht betroffen.

Gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 2 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Westbarnim (LSG-VO) ist es verboten, Niedermoorstandorte umzubrechen oder in anderer Weise zu beeinträchtigen. Es fand ein Vor-Ort-Termin am 30. September 2022 gemeinsam mit der unteren Naturschutzbehörde (uNB) statt, welcher zum erarbeiteten Ziel führte, dass Niedermoorstandorte nach den Kartengrundlagen des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (LGBR) konsequent von einer Erstaufforstung ausgespart wurden. Dieses Abstimmungsergebnis wurde in die Planunterlagen vollständig integriert, **wodurch der genannte Verbotstatbestand der LSG-VO planerisch verwiedert wird.**

Nach § 4 Abs. 2 Nr. 7 LSG-VO unterliegt die Umwandlung von Grünland in eine andere Nutzungsart dem Genehmigungsvorbehalt der unteren Naturschutzbehörde. Eine gesonderte Genehmigung ist aber nur insoweit erforderlich, sofern nach § 4 Abs. 2 und 3 LSG-VO die Umwandlung dem Schutzzweck entgegensteht, der Charakter des Gebietes verändert, das Landschaftsbild beeinträchtigt oder der Naturhaushalt geschädigt wird. Mit der Nichtbeeinträchtigung des Schutzzweckes nach § 3 LSG-VO hat sich das Planungsbüro Ludewig bereits hinreichend konkret auseinandergesetzt. Der Charakter des Gebietes wird zwar durch die Umwandlung von Grünland in Wald lokal verändert, jedoch in einem unerheblichen Maße. Auf das landschaftliche Erleben (Landschaftsbild) hat die Erstaufforstung keinen Einfluss. Der Naturhaushalt wird durch die Erstaufforstung ebenfalls nicht geschädigt, da Niedermoorbodenstandorte von der Erstaufforstung ausgespart wurden. Durch die bisherige Nutzung des Grünlandes als Intensivweide ist auch eine Aufwertung durch die Umwandlung in Wald zu erwarten. Ein Aufwertungspotenzial war gegeben. Darum ist diese Erstaufforstung auch nicht als gesonderter Eingriff nach § 14 Abs. 1 BNatSchG zu werten. Bei der Erstaufforstung werden heimische Baumarten verwendet. **Der Genehmigungsvorbehalt nach § 4 Abs. 2 Nr. 7 LSG-VO findet demnach keine Anwendung.** Die weiteren Hinweise aus dem Grünlanderlass des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (MUGV) vom 20. März 2013 wurden hinreichend konkret beachtet. Den Ausführungen zur LSG-VO wird zugestimmt. Im Zuge dieser Stellungnahme ergangene Anmerkungen sind jedoch in die Planunterlagen zu integrieren.

**Berücksichtigung:** Die in der frühzeitigen Stellungnahme des Landkreises Oberhavel ergangene Anmerkungen der unteren Naturschutzbehörde wurden in die Planunterlagen eingearbeitet.

## **Ermittlung der Prüfpflicht der geplanten Erstaufforstung gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**

Gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) liegt der Schwellenwert für eine Prüfpflicht für Erstaufforstungen bei 2 ha (standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls: siehe § 7 Absatz 2 UVPG). Die geplante Aufforstungsfläche (Teilfläche 2 des Plangebietes im OT Schönfließ) hat eine Größe von 0,33 ha und wäre demnach allein nach UVPG nicht prüfpflichtig gewesen.

Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde gemäß §2(4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach §1(6)7. und §1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der **Umweltbericht** wurde gemäß §2a BauGB als gesonderter Bestandteil der Begründung **zum Entwurf des Bauleitplanes** erarbeitet.

Die geplante Aufforstung auf Teilfläche 2 des Plangebietes (OT Schönfließ) ist von dieser Umweltprüfung mit erfasst und Gegenstand des Umweltberichtes.

## **Parallele Änderung des Flächennutzungsplanes Schönfließ (siehe unter 4.1.3)**

Der Flächennutzungsplan Schönfließ stellt die geplante Aufforstungsfläche (Teilfläche 2 des hier vorliegenden Plangebietes) bisher als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Da gemäß § 8(2) BauGB Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln sind, macht sich im Änderungsbereich eine Änderung der bisherigen Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft in Fläche für Wald erforderlich.

Gemäß §8(3) BauGB erfolgen die Änderung des Flächennutzungsplanes Schönfließ für die o. g. geplante Aufforstungsfläche (Teilfläche 2 des hier vorliegenden Plangebietes) und die Aufstellung des Bebauungsplanes GML 51 im Parallelverfahren.

Das **Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg** teilte zum Vorentwurf der Bauleitplanung mit Schreiben vom 12.04.2023 mit und bestätigte dies mit Schreiben vom 27.11.2023 zum Entwurf der Bauleitplanung:

**3. Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan:**

**Bodengeologie:**

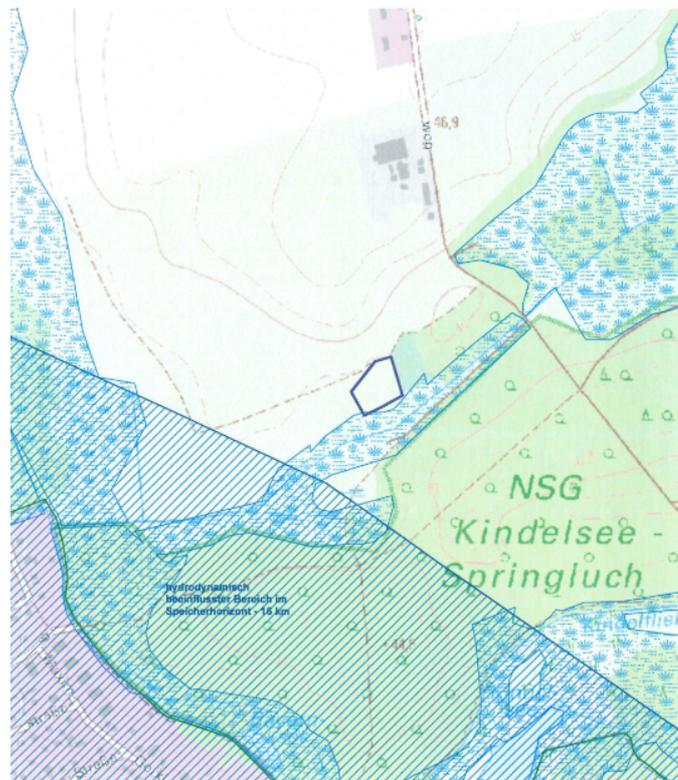
Laut aktueller Moorbodenkundlicher Karte (MoorFIS 2021) befinden sich im Vorhabensgebiet und angrenzend (Übersichtskarte, Anlage) Moorgleye (siehe <http://www.geo.brandenburg.de/boden>). Dies ist bei der Planung entsprechend zu berücksichtigen.

**Berücksichtigung:**

Die Lage der geplanten Aufforstungsfläche zu den Moorflächen gemäß aktueller Moorbodenkundlicher Karte (MoorFIS 2021) wurde geprüft: (siehe unter (siehe unter U2.a)1.3) Demnach ist der Bereich entlang des Grabens südlich der Aufforstungsfläche, der gemäß Moorkartierung des Landes Brandenburg Moorboden umfasst, nicht von der geplanten Aufforstungsmaßnahme betroffen.

Dies bestätigt auch die Kartendarstellung, die der betreffenden Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg beiliegt.

Änderung FNP Schönfließ  
Teilfläche Aufforstung südlich Reiterhof am Kindelweg  
AZ:74.1.53-15-412



Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB <2014>

Maßstab: 1:5.000

Stand: März 2023

Legende

Planungsbereich

Speichervorhaben auf Betriebsplanbasis

Moore

### 8.11 Örtliche Bauvorschriften (Grundstückseinfriedungen, Schottergärten)

Das Ortsbild nördlich des Triftweges ist im Bereich des Plangebietes durch Waldbäume und weiteren Bewuchs geprägt. Dieser grün geprägte Charakter der Teilfläche 1 des Plangebietes soll auch bei Realisierung des hier geplanten Wohngebietes erhalten bleiben. Neben der geplanten Festsetzung zum Erhalt des Baumbestandes am Südrand der Wohngebietsfläche nahe dem Triftweg sind deshalb ergänzend 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 Kennzeichnungen (Altlastenfläche)

Das geplante Wohngebiet auf der Teilfläche 1 des Plangebietes umfasst eine Fläche, die in der Vergangenheit als Hausmüllablage genutzt wurde. Später erfolgte eine Abdeckung mit Erdstoffen. Dies hat u. a. dazu geführt, dass hier bisher kein Waldbaumbestand aufgewachsen ist, obwohl die Fläche Bestandteil einer Waldfläche ist. Auf der Grundlage eines mit dem Umweltamt des Landkreises Oberhavel abgestimmten Untersuchungskonzeptes erfolgen im Zuge der Umsetzung der Planung weitere Untersuchungen und die erforderlichen Sanierungen.

Da die Fläche im Altlastenverzeichnis des Landkreises aufgeführt ist, erfolgt eine entsprechende Kennzeichnung im vorliegenden Bebauungsplan durch Darstellung in der Planzeichnung und nachfolgenden Text:

**III. Kennzeichnungen gemäß §9 Abs.5 BauGB**

*Die geplante Fläche des reinen Wohngebietes ist im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel (ALKAT OHV) unter der Nummer 033665 2538 als Altablagerung (Betriebszeit 1975-1980, Erdaushub, Bauschutt, Hausmüll) registriert.*

### 8.13 Nachrichtliche Übernahmen

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

#### - Stellplatzsatzung

Für das Plangebiet gilt mit Rechtskraft des Bebauungsplanes die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Mühlenbecker Land (Stellplatzsatzung) in der jeweils rechtskräftigen Fassung. (siehe Anlage)

#### - Gehölzschuttsatzung

Für das Plangebiet außerhalb festgesetzter Waldflächen gilt mit Rechtskraft des Bebauungsplanes die Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zu Festlegungen von Nachpflanzungen (Gehölzschuttsatzung) in der jeweils gültigen Fassung in Verbindung mit den im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen. (siehe unter 8.9.1 und Anlage)

#### - Landschaftsschutzgebiet

Die Teilfläche 2 des Plangebietes liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Westbarnim. (siehe unter U1.b)3.5)

#### - Naturpark

Die Teilflächen 1 und 2 des Plangebietes liegen innerhalb des Naturparks Barnim. (siehe unter U1.b)3.4)

## 9. Flächenbilanz

### Teilfläche 1

Nutzung	Fläche Bestand (ha)	Fläche Planung (ha)	Bilanz (ha)
Wald	1,08	0,75	-0,33
reines Wohngebiet	0	0,30	+0,30
öffentliche Straßenverkehrsfläche	0	0,03	+0,03
<b>gesamt</b>	<b>1,08</b>	<b>1,08</b>	

### Teilfläche 2

Nutzung	Fläche Bestand (ha)	Fläche Planung (ha)	Bilanz
Wald	0	0,33	0,33
Fläche für die Landwirtschaft	0,33	0	-0,33
<b>gesamt</b>	<b>0,33</b>	<b>0,33</b>	

### Plangebiet gesamt Teilfläche 1+2

Nutzung	Fläche Bestand (ha)	Fläche Planung (ha)	Bilanz
Wald	1,08	1,08	0
Fläche für die Landwirtschaft	0,33	0	-0,33
reines Wohngebiet	0	0,30	+0,30
öffentliche Straßenverkehrsfläche	0	0,03	+0,03
<b>gesamt</b>	<b>1,41</b>	<b>1,41</b>	

## 10. Durchführung der Planung

Beide Teilflächen des Plangebietes befinden sich im selben privaten Eigentum.

Die Erschließung der geplanten Wohngebietsfläche in der Teilfläche 1 erfolgt durch den Triftweg, der eine bestehende Anliegerstraße ist. Der Seitenraum des Triftweges, der teilweise innerhalb des Plangebietes liegt, wird im vorliegenden Bebauungsplan als **öffentliche Straßenverkehrsfläche** festgesetzt und soll nach Abschluss des Planverfahrens kosten- und lastenfrei an die Gemeinde Mühlenbecker Land übergeben werden.

Als Voraussetzung für die bauliche Nutzung des geplanten Wohngebietes ist die **Sanierung** der hier vorhandenen **Altlasten (Müllablagerungen)** durch den Vorhabenträger erforderlich.

Mit der vorliegenden Planung werden **Eingriffe in Natur und Landschaft** und die **Inanspruchnahme von Wald** planerisch vorbereitet. Als Ausgleich hierfür ist die Aufwertung der bestehenden Waldfläche auf der Teilfläche 1 des Plangebietes durch Laubholzunterpflanzungen sowie die Neuanpflanzung von Wald auf der Teilfläche 2 des Plangebietes vorgesehen.

Die Waldfläche W1 auf der Teilfläche 1 des Plangebietes ist durch den Vorhabenträger dauerhaft als **öffentlich zugänglicher Erholungswald** zu erhalten.

Die Durchführung aller o. g. Maßnahmen durch den Vorhabenträger wird vor dem Satzungsbeschluss in einem **städtebaulichen Vertrag** vereinbart.

## 11. Auswirkungen der Planung

---

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden auf einem Teil der Teilfläche 1 des Plangebietes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines **reinen Wohngebietes** geschaffen. Es wird die Bildung von 1 bis maximal 4 Baugrundstücken ermöglicht und somit insbesondere einem Wohnbedarf der Bevölkerung im Zusammenhang mit der Bildung von Wohneigentum angemessen Rechnung getragen.

Für das geplante Wohngebiet wird ein Teil der in der Teilfläche 1 des Plangebietes bestehenden **Waldfläche** in Anspruch genommen, der hier eine **Altlastenfläche / frühere Müllablage** umfasst, die als Voraussetzung für die geplante wohnbauliche Nutzung zu sanieren ist.

Die Abgrenzung des geplanten Wohngebietes wurde so gewählt, dass für die geplante bauliche Nutzung keine erheblichen Eingriffe in den bestehenden Baumbestand erforderlich werden und alle bestehenden Waldwege weiterhin der Allgemeinheit zur Nutzung zur Verfügung stehen. Der vereinzelt Baumbestand am Südrand auf der Fläche des geplanten Wohngebietes angrenzend an den Triftweg wird zum Erhalt festgesetzt. Zur Abschirmung und zum Übergang zwischen dem geplanten Wohngebiet und dem angrenzenden Wald ist eine breite und dichte Gehölzpflanzung geplant, sodass ein grünteiliges Orts- und Landschaftsbild erhalten bleibt und Beeinträchtigungen der **Erholungsnutzung** auf **den fortbestehenden Waldflächen** vermieden werden.

Die **Erschließung** der geplanten Wohngebietsfläche in der Teilfläche 1 erfolgt durch den Triftweg, der eine bestehende Anliegerstraße ist. Der Seitenraum des Triftweges, der teilweise innerhalb des Plangebietes liegt, wird im vorliegenden Bebauungsplan als **öffentliche Straßenverkehrsfläche** festgesetzt.

Auch wenn auf der in Anspruch zu nehmenden ehemaligen Deponiefläche für die geplante bauliche Nutzung und Straßenverkehrsfläche kein wesentlicher Waldbaumbestand zu beseitigen ist, ist hierfür **Ausgleich** nach dem **Waldgesetz** und **Naturschutzrecht** erforderlich. Deshalb ist im vorliegenden Bebauungsplan auf der Teilfläche 1 die Aufwertung des verbleibenden Waldes durch Laubholzunterpflanzungen geplant. Zusätzlich ist auf der Teilfläche 2 des Plangebietes die Neuanlage von Wald durch Aufforstung geplant.

Die geplante **Aufforstungsfläche** auf der **Teilfläche 2** des Plangebietes liegt im **Landschaftsschutzgebiet Westbarnim**. Die geplante Aufforstungsfläche ist eine Grünlandfläche, die als Intensivweide durch die Pferdehaltung genutzt wird. Daher hat die Fläche eine geringe Biotopwertigkeit. Sie umfasst keine FFH-Lebensraumtypen, geschützte oder hochwertige Biotop- oder Böden. (siehe Umweltbericht)

Wegen der Nutzung der geplanten Aufforstungsfläche als Intensivweide für die Pferdehaltung ist mit dem Vorhandensein von Fortpflanzungsstätten geschützter Arten, insbesondere bodenbrütender Vogelarten, hier nicht zu rechnen. Durch die geplante Aufforstung werden auch keine anderen Verstöße gegen Verbote des §44 Abs.1 BNatSchG (Artenschutz) ausgelöst. (siehe Fachbeitrag Artenschutz)

In Bezug auf das Landschaftsbild und den Bodenschutz verursacht die geplante Aufforstungsmaßnahme eine wesentliche Verbesserung, da die Laufanlage des Reiterhofes hierdurch gegenüber der freien Landschaft abgeschirmt wird und der Bodenerosion durch Wind auf der vegetationsfreien Lauffläche entgegengewirkt wird. Die geplante Aufforstungsmaßnahme trägt zudem zur Entwicklung einer naturräumlich hochwertigen Mosaikstruktur aus verschiedenartigen Biotopen (Wald, Offenland, Graben) bei und erhöht so die Biodiversität im Landschaftsschutzgebiet.

In der geplanten Fläche des **reinen Wohngebietes** in der Teilfläche 1 wird die örtliche Siedlungsstruktur fortgeführt.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die umgebenden Wohnbaunutzungen sowie auf die wohnnahe Erholung innerhalb des verbleibenden Erholungswaldes werden durch Festsetzungen eines reinen Wohngebietes mit geringer Bebauungsdichte, durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe, sowie von Mindestgrundstücksgrößen, Begrenzung der maximal zulässigen Anzahl von Wohnungen und gestalterischen Festsetzungen zur straßenseitigen Einfriedung und den Ausschluss von Schottergärten vermieden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden auf einem Teil der Teilfläche 1 des Plangebietes am Triftweg im OT Schildow die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines **reinen Wohngebietes** geschaffen. Es wird die Bildung von **1 bis maximal 4 Baugrundstücken** ermöglicht.

Durch die Festsetzung einer **Mindestgrundstücksgröße von 700m<sup>2</sup>** in Verbindung mit der **Begrenzung der**

**maximal zulässigen Anzahl von Wohnungen** (1 Wohnung je Wohngebäude, ausnahmsweise zuzüglich einer untergeordneten zweiten Wohnung) wird die mögliche Anzahl der Wohnungen im Plangebiet erheblich eingeschränkt. Deshalb ergibt sich aus der vorliegenden Planung allenfalls ein **sehr geringer Bedarf an sozialen Folgeeinrichtungen** wie Kita, Schule und Hort, der durch die bestehenden Einrichtungen in der Gemeinde Mühlenbecker Land mit abzudecken ist.

Der Triftweg als vorhandene Erschließung wird durch die vorliegende Planung als öffentliche Erschließungsanlage effizienter genutzt und um eine seitliche Verkehrsgrünfläche ergänzt, die innerhalb des Plangebietes liegt.

Das geplante Wohngebiet soll zur Deckung des Eigenbedarfs in der Gemeinde Mühlenbecker Land beitragen. Auch wegen der sehr geringen Größe des geplanten Wohngebietes ist hieraus nicht mit einer signifikanten Zunahme des Bedarfs an sozialen Folgeeinrichtungen zu rechnen.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 03.04.2023 mit:

**2. Belange des Fachbereiches (FB) Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz**

**2.1 Weiterführender Hinweis**

**2.1.1 Hinweise des Bereiches Landwirtschaft**

*Die vom Bereich Landwirtschaft zu vertretenden Belange werden nicht berührt. Eine landwirtschaftliche Nutzung der im Plan befindlichen Flächen ist nicht angezeigt.*

(...)

**6. Belange des Fachdienstes Bevölkerungsschutz und Allgemeines Ordnungsrecht**

**6.1 Weiterführender Hinweis**

**6.1.1 Hinweis**

*Jagdrechtliche und fischereirechtliche Belange sind durch das Vorhaben nicht betroffen.*

Berücksichtigung:

Die Teilfläche 2 des Plangebietes (0,33 ha geplante Aufforstungsfläche auf Flurstück 88, Flur 2 Gemarkung Schönfließ) wird bisher durch den nahe gelegenen Reiterhof am Kindelweg als Bestandteil der Intensivweidenflächen genutzt. Der Vorhabenträger ist zugleich Flächeneigentümer der beiden Teilflächen des Plangebietes. Aus der geplanten Aufforstung ergibt sich wegen deren geringer Flächengröße keine erhebliche Einschränkung des Betriebs des Reiterhofes.

Zu den Umweltauswirkungen der Planung siehe Begründung Teil 2/2.

## 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.
- 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])

### 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
- 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)
- Sportanlagenlärmschutzverordnung vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 8. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4644) geändert worden ist (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. 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 (BAntz AT 08.06.2017 B5)
- 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])
- 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)
- Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr – Fassung Juli 2007 - (zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009)
- 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 II Windenergienutzung" (ReP-Wind) vom 5. März 2003 (ABl. S. 843) (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.)
- 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) (ABl. 2012 S. 1659)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW) vom 21. November 2018 (teilweise genehmigt mit Ausnahme 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
- 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

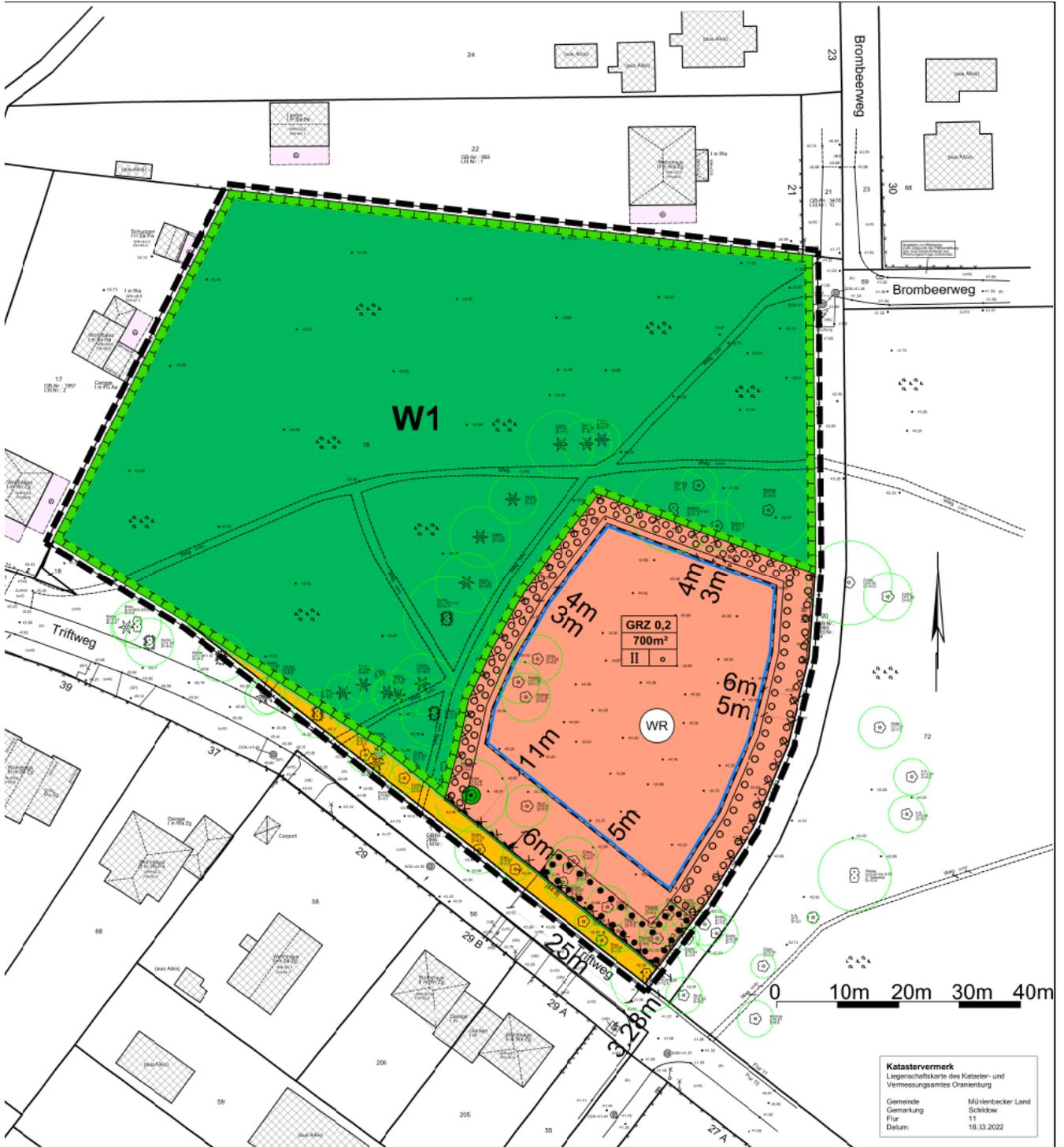
- 1. Änderungssatzung zur Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung), 25.09.2013
- Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zur Festlegung von Nachpflanzungen (Gehölzschutzsatzung) Beschluss vom 08.05.2017
- 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)
- Erlasses „Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur“ vom 2. Dezember 2019 (ABl./20, [Nr. 9], S.203)

#### Quellen

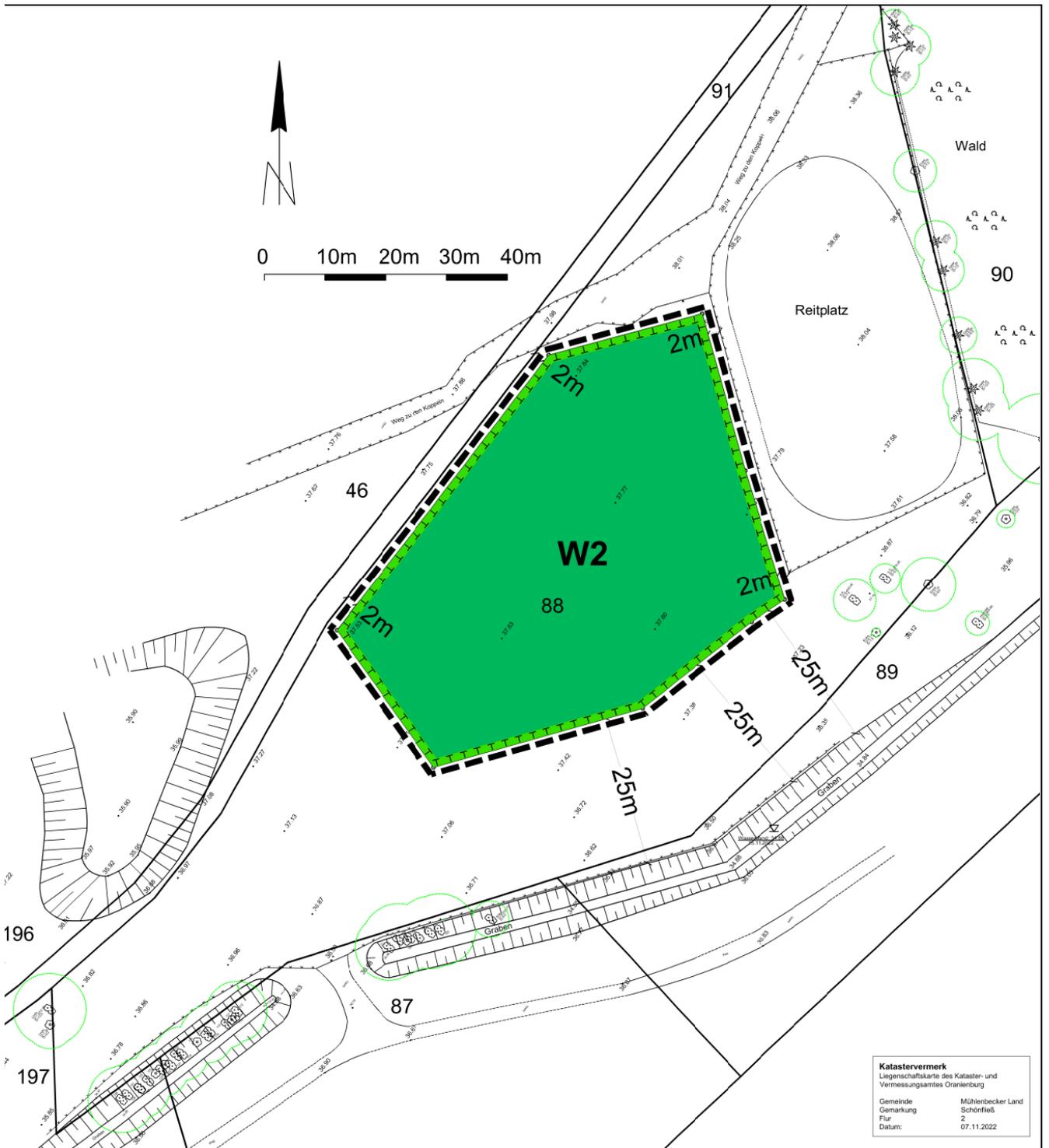
- Webseite der Gemeinde Mühlenbecker Land (<https://www.muehlenbecker-land.de>)
- Flächennutzungsplan Schildow (April 2002, geändert mit Beitrittsbeschluss vom 11. November 2002, in Kraft getreten 12.12.2002) Planungsgruppe Stadt+Dorf, Berlin
- Flächennutzungsplan Schönfließ (März 2002, geändert mit 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
- Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung HVE des Ministeriums für ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg vom April 2009.
- Biotoptypenkartierung Brandenburg, Kartieranleitung Landesumweltamt Brandenburg
- Brandenburg-Viewer <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>
- Forstkartierung Brandenburg <http://www.brandenburg-forst.de/LFB/client/>
- Geoportal Brandenburg <https://geoportal.brandenburg.de>
- Naturschutzfachdaten <https://lfu.brandenburg.de>
- geologische und hydrogeologische Karten und Moorkartierung MoorFIS Brandenburg <https://geo.brandenburg.de>
- Internethandbuch Arten des Bundesamtes für Naturschutz, <http://www.ffh-anhang4.bfn.de/>
- 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
- Denkmalliste des Landes Brandenburg,
- Interkommunales Verkehrskonzept Niederbarnimer Fließlandschaft Glienicke – Mühlenbecker Land – Birkenwerder – Hohen Neuendorf (Gertz Gutsche Rümenapp GbR, Berlin und Urban Expert, Berlin, 29.10.2021))
- 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
- 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
- Rote Liste der Brutvögel Fünfte gesamtdeutsche Fassung, veröffentlicht im August 2016 <https://www.nabu.de/tiere-und-pflanzen/voegel/artenschutz/rote-listen/10221.html>
- Rote Liste und Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg 2008
- Aufschlussprofile 16552 Mühlenbecker Land OT Schildow, Triftweg, Ingenieurbüro Knuth GmbH 22. Juni 2015
- Geotechnisches Gutachten zum Bauvorhaben Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Triftweg, Flst. 19 in 16552 Schildow, BRB - Projekt-Nr. 653/22W BRB, Prüflabor Bernau vom 26.10.2022
- Untersuchungskonzept BRB Prüflabor Bernau vom 20.09.2022

**Bebauungsplan GML Nr. 51**  
**"Wohnbebauung und Wald nördlich Triftweg OT Schildow,**  
**Aufforstung am Reiterhof Kindelweg OT Schönfließ"**  
gemäß §9 BauGB i.V.m. BauNVO, BbgBO und §8(2) LWaldG  
**Satzung Januar 2024**

**Planzeichnung Teilfläche 1 – OT Schildow nördlich Triftweg**



### Planzeichnung Teilfläche 2 - OT Schönfließ westlich Kindelweg



# Planzeichenerklärung

## Planzeichenerklärung

### Art der baulichen Nutzung §9(1)1. BauGB



reines Wohngebiet  
§ 3 BauNVO

### Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

**GRZ 0,2** 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)



Baugrenze §23 Abs.1 und 3 BauNVO

### Verkehrsflächen §9(1)11. BauGB



öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.4, 11 und Abs.6 BauGB)



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Einfahrtbereich

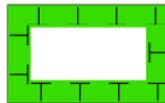
### Flächen für Landwirtschaft und Wald



Flächen für Wald §9(1) Nr.18 BauGB

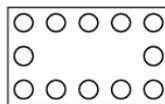
**W1 W2** Bezeichnung von Teilflächen

### Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

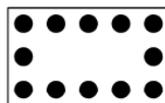


Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



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



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe b) BauGB)



zu erhaltender Baum (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe b) BauGB)

### Sonstige Planzeichen



Grenze der räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplanes (§9(7) BauGB)

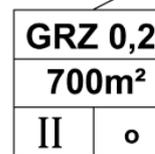
**700m<sup>2</sup>**

Mindestmaß für die Größe von Baugrundstücken §9 Abs.1 Nr.3 BauGB, hier: mindestens 700m<sup>2</sup>



Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§9 Abs.5 Nr.3 BauGB)

### Nutzungs-Schablone



Grundflächenzahl (§16 BauNVO)

Mindestgrundstücksgröße (§9 Abs.1 Nr.3 BauGB)

offene Bauweise (§22 Abs.2 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstzahl (§16 BauNVO)

### Hinweisliche Darstellung

**3m** — Bemaßung  
Maßangabe in Meter

### Darstellungen der Plangrundlage

— vorhandene Flurstücksgrenze  
— vorhandene Flurstücksnummer

— vorhandene Zäunung

— vorhandene Böschung

— vorh. Baum  
mit Angabe Stammumfang / Kronendurchmesser

— vorh. Kanaldeckel / RW-Einlauf

— vorh. Geländehöhe in m über NNH im DHHN 2016

— Weg unbefestigt

— Wald

**Textliche Festsetzungen gemäß §9 BauGB i.V.m. BauNVO, BbgBO und §8 Abs.2 LWaldG**

---

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

---

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

---

**Reines Wohngebiet gemäß §3 BauNVO**

Für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Baugebietsflächen des **reinen Wohngebietes WR** gemäß §3 BauNVO wird festgesetzt:

(1) Allgemein zulässig sind Nutzungen nach §3 Abs. 2 BauNVO. Das sind:

1. Wohngebäude,
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

(2) Gem. §1 Abs. 6 BauNVO wird bestimmt, dass folgende Ausnahme nach §3 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§9 BauGB, BauNVO)**

---

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

Für die gemäß Planzeichnung festgesetzte Baugebietsfläche des reinen Wohngebietes WR wird festgesetzt:

**Grundflächenzahl: GRZ 0,2**

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

Für die gemäß Planzeichnung festgesetzte Baugebietsfläche des reinen Wohngebietes WR wird festgesetzt:

**Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: II**

**2.3 Höhe baulicher Anlagen (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §16 Abs.2 Nr.4 BauNVO)**

Die Höhe baulicher Anlagen wird für das in der Planzeichnung festgesetzte reine Wohngebiet mit maximal 53,0 m über NHN im DHHN 2016 festgesetzt.

Durch technische Anlagen (z. B. Ab- oder Zuluftrohre, Schornstein, Antennen) oder durch Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien (z. Solarthermieanlagen, Photovoltaikanlagen) darf diese Höhe um maximal 1,5 m überschritten werden.

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

---

(1) In der gemäß Planzeichnung festgesetzten Baugebietsfläche des reinen Wohngebietes WR wird eine offene Bauweise gemäß §22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

(2) Garagen einschließlich Carports sowie Nebenanlagen, die Gebäude sind, sind im Bereich von 5m Tiefe ab der Straßenbegrenzungslinie des Triftweges unzulässig. (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

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

---

Es wird eine Mindestgrundstücksgröße für Baugrundstücke von 700 m<sup>2</sup> festgesetzt.

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

---

In dem in der Planzeichnung festgesetzten 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.

**6. Versickerung von Niederschlagswasser (§9 Abs.1 Nr.14. BauGB)**

---

Das von den bebauten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zurückzuhalten bzw. zu versickern.

## **7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB i. V. m. §1a Abs.3 BauGB)

---

### **7.1 Flächige Gehölzpflanzungen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen** (§9 Abs.1 Nr. 25.a) BauGB)

Als Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch Versiegelung im Plangebiet ist innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen gemäß §9 Abs.1 Nr. 25.a) BauGB eine dichte Gehölz- und Strauchpflanzung zu entwickeln.

Hierzu sind zu pflanzen:

- je 1m<sup>2</sup> der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen gemäß §9 Abs.1 Nr. 25.a) BauGB ein Stück standortgerechter gebietsheimischer Strauch

Die festgesetzten Anpflanzungen haben spätestens innerhalb eines Jahres nach Beginn des Eingriffs zu erfolgen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

### **7.2 Erhalt von Bäumen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Erhalt** (§9 Abs.1 Nr. 25.b) BauGB)

Zur Vermeidung von Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sind innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Erhalt gemäß §9 Abs.1 Nr. 25.b) BauGB heimische standortgerechte Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 30cm, gemessen in 1,3m Höhe, zu erhalten.

### **7.3 Wasserdurchlässige Befestigungsaufbauten** (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb des geplanten reinen Wohngebietes sind für Grundstückszufahrten und Stellplätze Befestigungen nur mit einem dauerhaft wasser- und luftdurchlässigen Aufbau zulässig.

### **7.4 Durchschlupffähige Einfriedungen** (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Im Plangebiet sind Einfriedungen 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.

## **8. Maßnahmen zum Ausgleich für die Inanspruchnahme von Wald (§8 Abs.2 LWaldG) und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§9 Abs.1 Nr.20 i. V. m. §1a Abs.3 BauGB)

---

### **8.1 Herstellung einer abgestuften Waldrandbepflanzung sowie Entwicklung naturnaher Waldgesellschaften auf der Fläche W1 (Teilfläche 1 des Plangebietes, Gemarkung Schildow, Flur 11, Flurstück 19 teilw.)**

Zur naturschutz- und forstrechtlichen Kompensationen der nachteiligen Wirkungen der Umwandlung bisheriger Waldfläche im Plangebiet in reines Wohngebiet sowie öffentliche Straßenverkehrsfläche ist der in der Planzeichnung festgesetzte Wald auf der Fläche **W1** mit Ausnahme der Waldwege wie folgt zu unterpflanzen:

- je 25 m<sup>2</sup> der betreffenden Waldfläche Pflanzung von 1 Laubbaum (Forstbaumschulware) trockenverträglicher heimischer standortgerechter Arten wie Stieleiche, Hainbuche, Winterlinde sowie
- angrenzend an die Fläche des geplanten reinen Wohngebietes in einer Breite von 3m:

je 1,5 m<sup>2</sup> der zu bepflanzenden Fläche Pflanzung eines Strauches heimischer standortgerechter Arten (Forstbaumschulware, z. B. Hasel, Salweide, Schwarzer Holunder, Feldahorn, Eingrifflicher Weißdorn, Faulbaum, Purpier-Kreuzdorn, Blutroter Hartriegel, Schlehe und Hundsrose) Die Anpflanzungen innerhalb des Waldes sind mit einem Verbisschutz zu umgeben.

### **8.2 Aufforstung auf der Fläche W2 (Teilfläche 2 des Plangebietes, Gemarkung Schönfließ, Flur 2, Flurstück 88 teilw.)**

Zur naturschutz- und forstrechtlichen Kompensationen der nachteiligen Wirkungen der Umwandlung bisheriger Waldfläche im Plangebiet in reines Wohngebiet sowie öffentliche Straßenverkehrsfläche ist der in der Planzeichnung festgesetzte Wald auf der **Fläche W2** wie folgt als Wald anzupflanzen:

- (1) Zur Entwicklung eines Waldsaumes ist in einem Abstand von 1m zur Plangebietsgrenze von Teilfläche 2 eine die gesamte Teilfläche 2 einfassende Reihe aus heimischen standortgerechten Sträuchern (wie Blutroter Hartriegel, Pfaffenhütchen, Faulbaum, Hasel, Schwarzer Holunder) mit 0,80 Meter Pflanzabstand (Forstbaumschulware) zu pflanzen.

(2) Zur Entwicklung eines Waldsaumes ist in einem Abstand von 3m zur Plangebietsgrenze von Teilfläche 2 eine die gesamte Teilfläche 2 einfassende Reihe aus heimischen standortgerechten Bäumen 2. Ordnung (wie Salweide, Traubenkirsche, Eberesche) mit 0,80 Meter Pflanzabstand (Forstbaumschulware) zu pflanzen.

(3) Zur Entwicklung eines standortgerechten Laubwaldes ist in einem Abstand von 5m zur Plangebietsgrenze ein forstlicher Pflanzverband von zwei Meter Reihenabstand und 0,80 Meter Pflanzabstand (Forstbaumschulware) heimischer standortgerechter Arten wie Stieleiche, Hainbuche, Winterlinde zu pflanzen.

(4) Die Neuanlage von Wald (Erstaufforstung) ist mit einem forstlichen Knotengeflecht mittlere Ausführung, Höhe 1,80 m gegen Wildverbiss zu schützen.

## **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. Kennzeichnungen gemäß §9 Abs.5 BauGB**

---

Die geplante Fläche des reinen Wohngebietes ist im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel (ALKAT OHV) unter der Nummer 033665 2538 als Altablagerung (Betriebszeit 1975-1980, Erdaushub, Bauschutt, Hausmüll) registriert.

## **IV. Nachrichtliche Übernahme gemäß §9 Abs.6 BauGB**

---

(1) Für das Plangebiet gilt die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Mühlenbecker Land (Stellplatzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

(2) Für das Plangebiet außerhalb festgesetzter Waldflächen gilt die Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zu Festlegungen von Nachpflanzungen (Gehölzschutzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

(3) Die Teilfläche 2 des Plangebietes liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Westbarnim.

(4) Die Teilflächen 1 und 2 des Plangebietes liegen innerhalb des Naturparks Barnim.

## **V. Hinweise zum Artenschutz**

---

### **Vorsorgliche Maßnahmen Artenschutz (Avifauna, Fledermäuse) auf der Teilfläche 1 des Plangebietes**

Sollten Eingriffe in Gehölzbestände erforderlich werden, sind die zu beseitigenden Gehölze zuvor erneut durch eine fachkundige Person zu begutachten und auf das Vorkommen geschützter Arten (Avifauna, Fledermäuse) zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

Sollten Fortpflanzungsstätten (Avifauna) oder Rückzugsräume (Sommerquartiere Fledermäuse) geschützter Arten in den betroffenen Gehölzen festgestellt werden, sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Verstößen gegen Verbote des § 44 BNatSchG festzulegen.

### **Vorsorgliche Maßnahmen Artenschutz (Avifauna) auf der Teilfläche 2 des Plangebietes**

Sollten in der Teilfläche 2 des Plangebietes Eingriffe in die Vegetation /Flächenumbruch während der Brutsaison der Bodenbrüter (ab Anfang März und endet bis Anfang September) erforderlich werden, sind die betreffenden Flächen zuvor erneut durch eine fachkundige Person zu begutachten und auf das Vorkommen geschützter Arten (Avifauna) zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

Sollten Fortpflanzungsstätten geschützter Arten in den betroffenen Flächen festgestellt werden, sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Verstößen gegen Verbote des § 44 BNatSchG festzulegen.

## **VI. Hinweise zum Wald**

---

Die auf Teilfläche 1 festgesetzte Waldfläche wird durch die untere Forstbehörde als Forstabteilung Abt. 1207, NEF 19 mit der Waldfunktion 31 „lokaler Klimaschutzwald“ geführt.

## Anlagen

### 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**

<b>Nr.</b>	<b>Nutzungsarten</b>	<b>Zahl der Stellplätze</b>
<b>1 Wohngebäude</b>		
1.1.	Einfamilien-/Mehrfamilienhäuser	1 je Wohnung bis 80 m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche 2 je Wohnung über 80 m <sup>2</sup> 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
<b>2 Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen</b>		
2.1.	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 je 30 m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche
2.2.	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs-, Beratungsräume, Kanzleien oder Praxen)	1 je 20 m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche
<b>3 Verkaufsstätten</b>		
3.1.	Läden, Geschäftshäuser	1 je 30 m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche
3.2.	Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe, sonstige großflächige Handelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO-	1 je 20 m <sup>2</sup> Brutto-Grundfläche
<b>4 Versammlungsstätten (außer Sportstätten und Gaststätten) und Kirchen</b>		
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
<b>5 Sportstätten</b>		
5.1.	Sportplätze, Trainingsplätze	1 je 300 m <sup>2</sup> Sportfläche
5.2.	Freibäder und Freiluftbäder	1 je 300 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche
5.3.	Spiel- und Sporthallen	1 je 100 m <sup>2</sup> Hallenfläche
5.4.	Hallenbäder	1 je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche
5.5.	Tennisplätze	2 je Spielfeld
5.6.	Sportplätze mit Besucherplätzen	1 je 150 m <sup>2</sup> 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 Bootslegeplätze	1 je Bootslegeplatz oder Boot
5.11.	Golfplätze	5 je Loch
<b>6 Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</b>		
6.1.	Gaststätten, Diskotheken, Vereinsheime, Clubhäuser o. A:	1 je 10 m <sup>2</sup> Gastraumfläche
6.2.	Beherbergungsbetriebe wie Hotels, Pensionen, Kurheime	1 je 3 Betten
6.3.	Jugendherbergen	1 je 10 Betten
<b>7 Krankenanstalten</b>		
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
<b>8 Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung</b>		
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
<b>9 Gewerbliche Anlagen</b>		
9.1.	Handwerks- und Industriebetriebe	1 je 60 m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche
9.2.	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 je 100 m <sup>2</sup> 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
<b>10 Verschiedenes</b>		
10.1.	Kleingartenanlagen	1 je 3 Kleingärten
10.2.	Spiel- und Automatenhallen	1 je 10 m <sup>2</sup> Nutzfläche
10.3.	Unter Nr. 2.1 bis Nr. 9.7 nicht genannte Nutzungen	1 je 30 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> Hauptnutzfläche	1 je 100m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche
	- für jede weitere, angefangene 200m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche	1 je 200m <sup>2</sup> 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 Obstbaumarten 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 Werkzeuge 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. Pflanzennamen	deutscher Pflanzennamen	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: Pflanzhöhe 125-150 cm, mind. 3 Triebe; Pflanzung von 2 Pflanzen pro Meter**

lat. Pflanzennamen	deutscher Pflanzennamen	Lichtansprüche	Giftigkeit	Bemerkungen
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	sonnig/halbschattig	nicht giftig	sehr anpassungsfähig
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Felsenbirne	schattenverträglich	leicht giftig	Herbstfärbung gelb bis rot
<i>Buddleja davidii</i>	Sommerflieder	sonnig	leicht giftig	meist duftende Blüten
<i>Callicarpa bodinieri</i>	Liebesperlen-Strauch	sonnig/halbschattig	nicht giftig	auffällig gefärbten Früchte halten bis in den Winter hinein
<i>Colutea arborescens</i>	Gelber Blasenstrauch		giftig	blasenförmige Früchte
<i>Cornus alba 'Sibirica'</i>	Purpur-Hartriegel	sonnig/halbschattig	leicht giftig	intensiv rot gefärbte Triebe
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	schattenverträglich	nicht giftig	gelbe Blüten erscheinen meist schon im Feb.-März
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	halbschattig	giftig	Herbstfärbung: dunkelrot, Triebe im Winter rot
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß	schattenverträglich	nicht giftig	Früchte essbar
<i>Corylus avellana 'Contorta'</i>	Korkenzieher-Hasel	schattenverträglich	nicht giftig	korkenzieherartig geformte Äste
<i>Corylus maxima 'Purpurea'</i>	Blut-Hasel	sonnig/halbschattig	nicht giftig	dunkelrote Blattfärbung
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weiß-Dorn	sonnig/halbschattig	nicht giftig	
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weiß-Dorn	sonnig/halbschattig	nicht giftig	
<i>Deutzia hybrida</i>	Rosen-Deutzie	halbschattig	nicht giftig	reichblühend
<i>Euonymus alatus</i>	Geflügeltes Pfaffenhütchen	sonnig/halbschattig	giftig	Herbstfärbung rot, auffällige Früchte
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	sonnig/halbschattig	stark giftig	Herbstfärbung rot, auffällige Früchte
<i>Euonymus planipes</i>	Großfrüchtiges Pfaffenhütchen	sonnig/halbschattig	stark giftig	Herbstfärbung rot, auffällige Früchte
<i>Hamamelis intermedia</i> , versch. Sorten	Zaubernuß	schattenverträglich	nicht giftig	sehr frühe Blüte im Feb.-März
<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme	sonnig/halbschattig/schattig	giftig	Blattrand meist bedorn, in verschiedenen Blattfärbungen erhältlich, immergrün
<i>Ilex verticillata</i>	Roter Winter-Ilex	sonnig/halbschattig	giftig	zur Fruchtbildung wird männl. Exemplar gebraucht
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel	halbschattig	nicht giftig	
<i>Philadelphus coronarius</i>	Bauernjasmin	schattenverträglich	nicht giftig	duftende Blüten, starker Wuchs
<i>Philadelphus hybrida</i>	Gefüllter Gartenjasmin	schattenverträglich	nicht giftig	leicht duftende Blüten, mittelstarker Wuchs
<i>Photinia villosa</i>	Glanzmispel	sonnig/halbschattig	giftig	
<i>Prunus subhirtella</i>	Schnee-Kirsche	sonnig	leicht giftig	
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Holz-Birne	sonnig/halbschattig	nicht giftig	
<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn	sonnig	giftig	
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum, Pulverholz	sonnig/halbschattig	stark giftig	duftende Blüten
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	schattenverträglich	leicht giftig	Beeren erst nach Kochen essbar
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder	schattenverträglich	leicht giftig	
<i>Syringa vulgaris</i>	Flieder	halbschattig	nicht giftig	duftende Blüten
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball	schattenverträglich	giftig	duftende Blüten
<i>Viburnum opulus</i>	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 Jungclausen`  
 `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 Pflanzname	deutscher Pflanzname	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 Roskastanie	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, orangefarbene 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