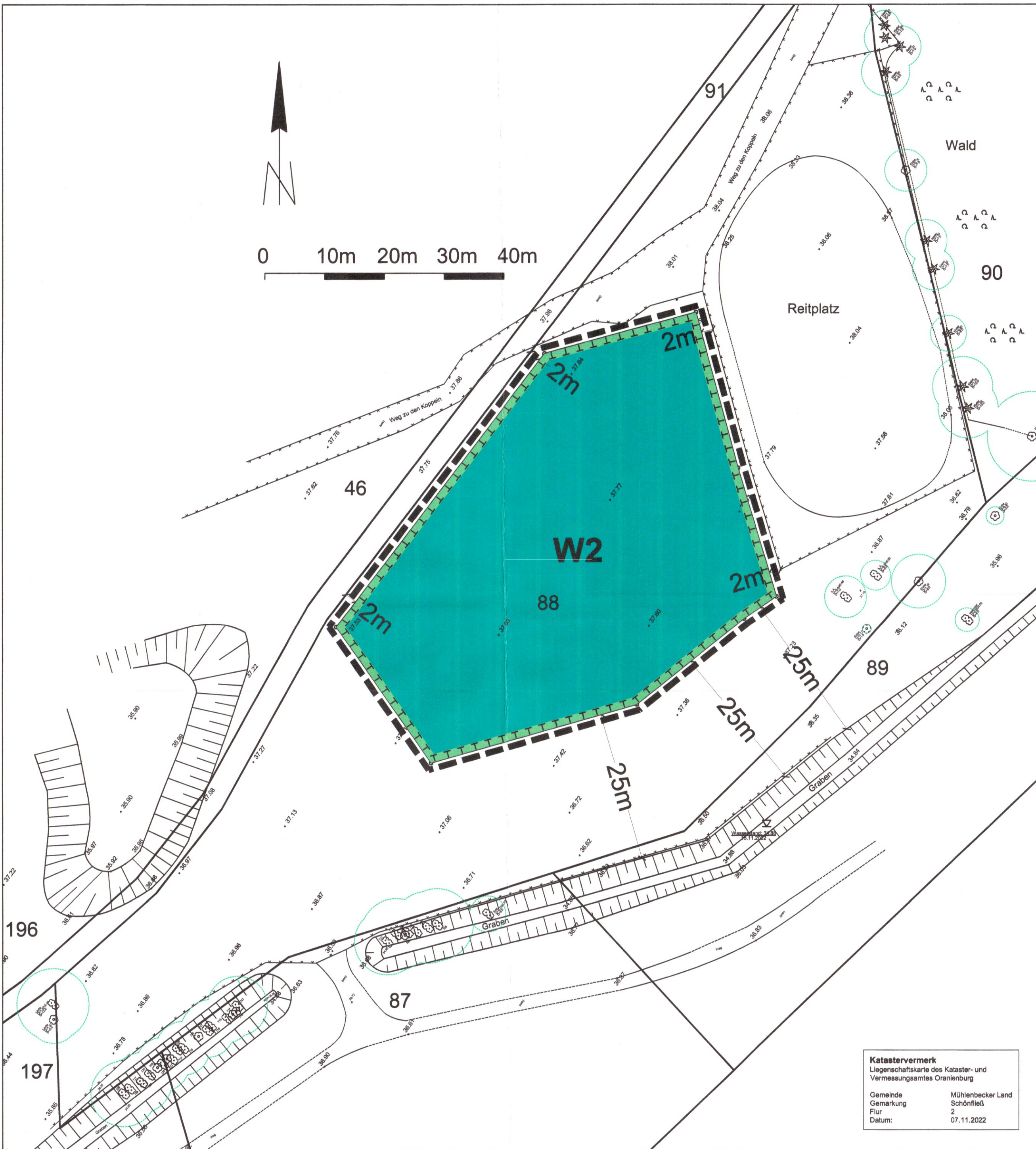


Rechtliche Grundlagen

- 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. I Nr. 394) geändert worden ist
- Bauutzungsverordnung 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. I Nr. 176) geändert worden ist
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl./18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl./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./04, [Nr. 06], S.137) zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl./19, [Nr. 15])

Planzeichnung M 1:500 - Teilfläche 2 - OT Schönfließ westlich Kindelweg



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§111, BauGB §3 BauNVO)
WR: Reines Wohngebiet

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)
offene Bauweise (§22 Abs.2 BauNVO)
Baugrenze §23 Abs.1 und 3 BauNVO

Verkehrflächen (§111 BauGB)
offentliche Straßenverkehrsfläche

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Eintrittsbereich

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 Buchstabe a) BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen 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)

Flächen für Landwirtschaft und Wald
Flächen für Wald (§11 Nr.18 BauGB)

W1 W2 Bezeichnung von Teilflächen

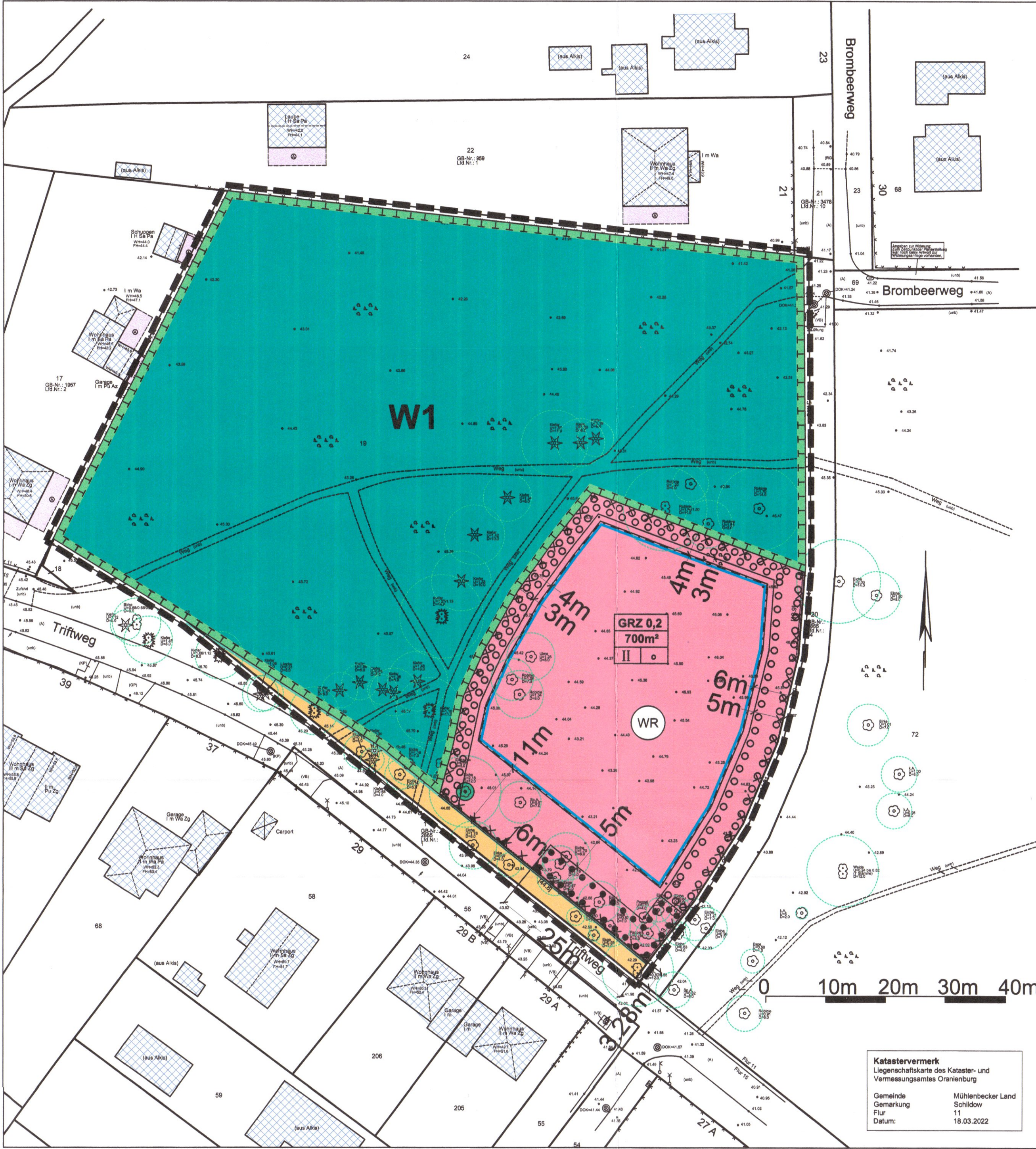
Sonstige Planzeichen
Grenze der räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplanes (§97 BauGB)
Mindestmaß für die Größe von Baugrundstücken (§9 Abs.1 Nr.3 BauGB, hier: mindestens 700m²)

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind (§9 Abs.5 Nr.3 BauGB)
Umgrenzung von Flächen mit Apfelschädel / RVV-Einfall vorh. Geländehöhe in m über NNH im DHHN 2016
Wald
Weg unbefestigt

Grundflächenzahl (§16 BauNVO)
GRZ 0,2
Mindestgrundstücksgröße (§9 Abs.1 Nr.3 BauGB)
offene Bauweise (§22 Abs.2 BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§16 BauNVO)

Hinweisliche Darstellung
Bemessung Maßangaben in Meter
Darstellungen der Plangrundlage
vorhandene Flurstücksgrenze
vorhandene Flurstücknummer
vorhandene Zäunung

Planzeichnung M 1:500 - Teilfläche 1 - OT Schildow nördlich Trifflweg



Textliche Festsetzungen (1) gem. §9 BauGB i.V.m. BauNVO, BbgBO und §8 Abs.2 LWaldG

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - 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:
 - Allgemein zulässig sind Nutzungen nach §3 Abs. 2 BauNVO. Das sind:
 - Wohngebäude,
 - Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.
 - Gem. §1 Abs. 6 BauNVO wird bestimmt, dass folgende Ausnahme nach §3 Abs. 3 BauNVO nicht besteht:
 - Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - 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 NNH 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.
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§9 Abs.1 Nr. 2. BauGB, BauNVO)
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.
 - Mindestgrundstücksgröße** (§9 Abs.1 Nr.3 BauGB, BauNVO)
Es wird eine Mindestgrundstücksgröße für Baugrundstücke von 700 m² festgesetzt.
 - 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. Ausnahmeweise kann eine zweite Wohnung zugelassen werden, wenn sie höchstens ein Drittel der Geschosshöhe des Wohngebäudes einnimmt.
 - 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.

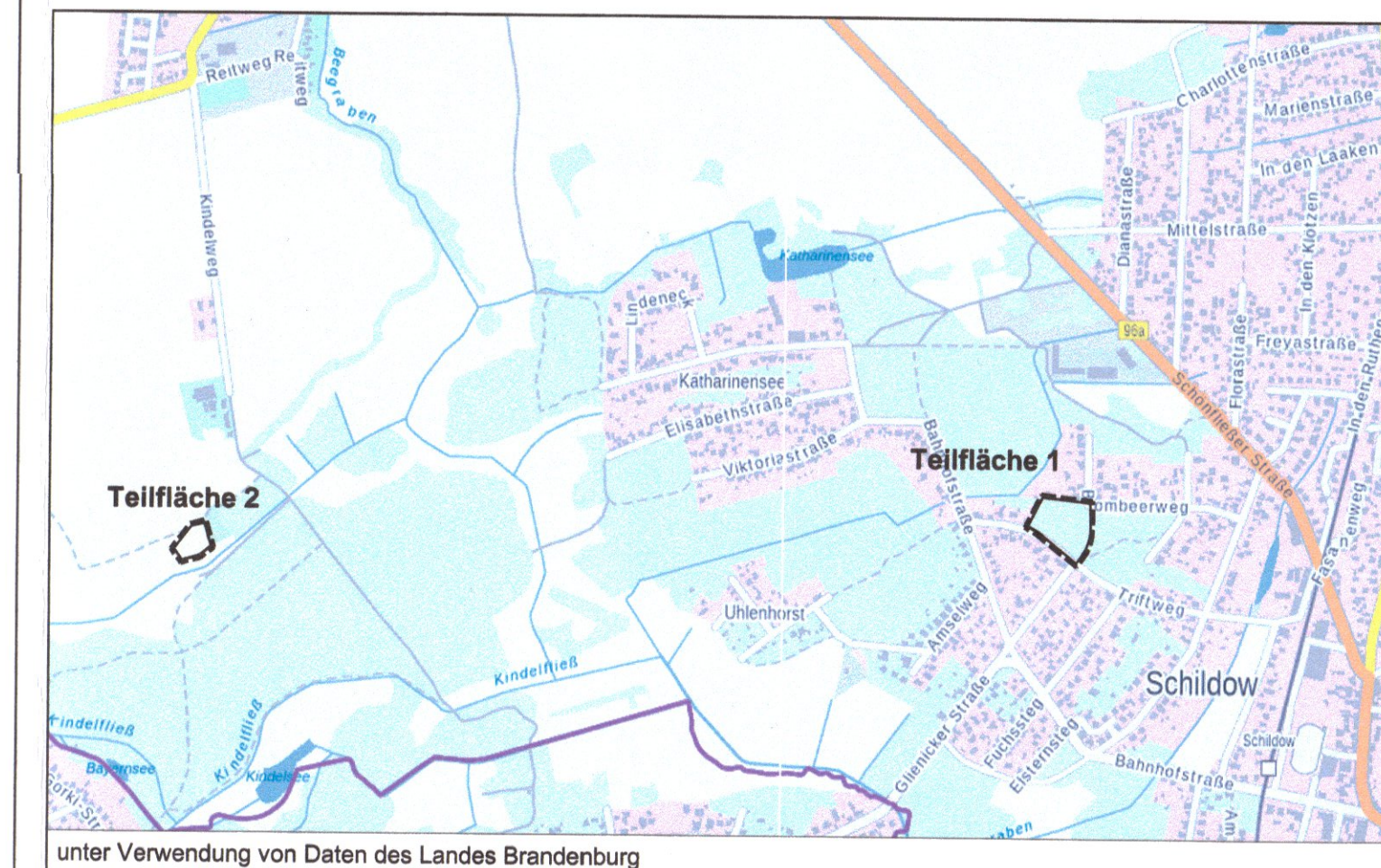
Textliche Festsetzungen (2) gem. §9 BauGB i.V.m. BauNVO, BbgBO und §8 Abs.2 LWaldG

- 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 1m² 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 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.
7.3 **Wasserdurchlässige Befestigungsaufbauten** (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
Innerhalb des geplanten reinen Wohngebietes sind für Grundstücksfahrten 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 lichte 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 Kompensation 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 m² der betreffenden Waldfläche Pflanzung von 1 Laubbaum (Forstbaumschwarz) 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 m² der zu bepflanzen Fläche Pflanzung eines Strauches heimischer standortgerechter Arten (Forstbaumschwarz, z. B. Hasel, Salweide, Schwarzer Holunder, Feldahorn, Eingrifflicher Weidorn, Faulbaum, Purgier-Kreuzdorn, Blutroter Hirtengelb, Schiele und Hundrose)
Die Anpflanzungen innerhalb des Waldes sind mit einem Verbodschutz zu umgeben.
8.2 **Aufforstung auf der Fläche W2 (Teilfläche 2 des Plangebietes, Gemarkung Schönfließ, Flur 2, Flurstück 88 teilw.)**
Zur naturschutz- und forstrechtlichen Kompensation 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 umfassende Reihe aus heimischen standortgerechten Sträuchern (wie Blutroter Hirtengelb, Pfaffenröhren, Faulbaum, Hasel, Schwarzer Holunder) mit 0,80 Meter Pflanzabstand (Forstbaumschwarz) 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 (Forstbaumschwarz) 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 (Forstbaumschwarz) heimischer standortgerechter Arten wie Stieleiche, Hainbuche, Winterlinde zu pflanzen.
(4) Die Neuanlage von Wald (Ersaufforstung) ist mit einem forstlichen Knotengeflecht mittlere Ausführung, Höhe 1,80 m gegen Wildverbiss zu schützen.
- 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.
- 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 Altablagung (Betriebszeit 1975-1980, Erdrauch, Bauschutt, Hausmüll) registriert.
- 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 Westbarmim.
(4) Die Teilflächen 1 und 2 des Plangebietes liegen innerhalb des Naturparks Barmim.
- 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 Flächen 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 /Flächenunterbau während der Brutzeiten (ab Anfang März und endet im 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.
- 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.

Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Mühlenbecker Land hat auf ihrer öffentlichen Sitzung am 26.04.2022 und am 20.02.2023 für das Plangebiet gemäß §21 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 51 "Wohnbebauung und Wald nördlich Trifflweg OT Schildow, Aufforstung am Reiterhof Kindelweg OT Schönfließ" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ordnungsgemäß bekannt gemacht.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde gemäß §14(4) BauGB beteiligt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 (1) Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 27.03.2023 bis einschließlich 05.05.2023 erfolgt. Ergänzend wurden die Unterlagen für die Dauer der öffentlichen Auslegung auf der Internetseite der Gemeinde Mühlenbecker Land unter: <https://www.muehlenbecker-land.de/de/bauwesen/wirtschaftsplanung/planung/unterlagen/aktuelle-bebauungsplanung/wohnbebauung-und-wald-nordlich-trifflweg-ot-schildow-aufforstung-am-reiterhof-kindelweg-ot-schoenfließ> eingestellt. Weiterhin wurden die Unterlagen über das zentrale Internetportal des Landes Brandenburgs unter <http://lbb.brandenburg.de> oder <https://www.urp-verbund.de/bb> zugänglich gemacht.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurde gemäß §4 (1) Satz 1 BauGB mit Anträgen vom 08.03.2023 durchgeführt. Zugleich wurde zur Auslegung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach §24(4) BauGB beauftragt.
- Die Gemeindevertreterversammlung hat am 08.10.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes in einer Fassung vom Juni 2023 mit Begründung einschließlich Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 (2) BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Juni 2023 erfolgte in der Zeit vom 13.11.2023 bis einschließlich 15.12.2023.
Die Planunterlagen einschließlich Begründung und Umweltbericht sowie die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, Gutachten und die Bekanntmachung wurden in der Zeit vom 13.11.2023 bis einschließlich 15.12.2023 gemäß §3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zur Beteiligung der Öffentlichkeit im Internet veröffentlicht. Die Unterlagen wurden über die Webseite der Gemeinde unter <http://www.muehlenbecker-land.de/de/bauwesen/wirtschaftsplanung/planung/unterlagen/aktuelle-bebauungsplanung/wohnbebauung-und-wald-nordlich-trifflweg-ot-schildow-aufforstung-am-reiterhof-kindelweg-ot-schoenfließ> sowie über das zentrale Landesportal Brandenburg unter <http://lbb.brandenburg.de> oder <https://www.urp-verbund.de/bb> zugänglich gemacht. Gemäß §3 Abs. 2 Satz 2 BauGB erfolgt zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet eine öffentliche Auslegung der Planunterlagen.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. §4 (2) BauGB zum Planentwurf und zur Begründung einschließlich Umweltbericht beteiligt worden. Sie wurden mit Schreiben vom 07.11.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Zugleich wurden sie gemäß §3(2) BauGB von der Offertage informiert.
- Die Gemeindevertreterversammlung hat die öffentlichen und privaten Belange am 27.03.2024 geprüft und gegeneinander und untereinander gereicht abgewogen.
- Die verwendete Planunterlagen erhält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom 18.03.2022 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bauteile geometrisch eindeutig. Die Übergeordnetheit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortskarte ist eindeutig möglich.
- Der Bebauungsplan in der Fassung vom 27.03.2024 besteht aus einer Zeichnung und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wurde am 26.05.2024, von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht vom 27.03.2024 zum Bebauungsplan wurde gebilligt.
- Ausfertiger:** Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes einschließlich der textlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertreterversammlung vom 27.03.2024 übereinstimmt.
- Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach §10a BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 26.05.2024 im Amtsbüro der Gemeinde Mühlenbecker Land öffentlich bekannt gemacht worden. Die Satzung ist am 26.05.2024 in Kraft getreten.

Lage des Plangebietes



Bebauungsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land GML Nr. 51 "Wohnbebauung und Wald nördlich Trifflweg OT Schildow, Aufforstung am Reiterhof Kindelweg OT Schönfließ" gemäß §9 BauGB i.V.m. BauNVO, BbgBO und §8 Abs.2 LWaldG

Satzung Januar 2024

Planverfasser: Dipl. Ing. Anke Ludewig - Architektin - Mitglied der Brandenburgischen Architektenkammer
Planungsbüro Ludewig Rosa-Luxemburg-Straße 13
16547 Birkenwerder, Tel. 03303 502916
e-mail ludewig@planungsburoludewig.de

Planungsbüro Ludewig