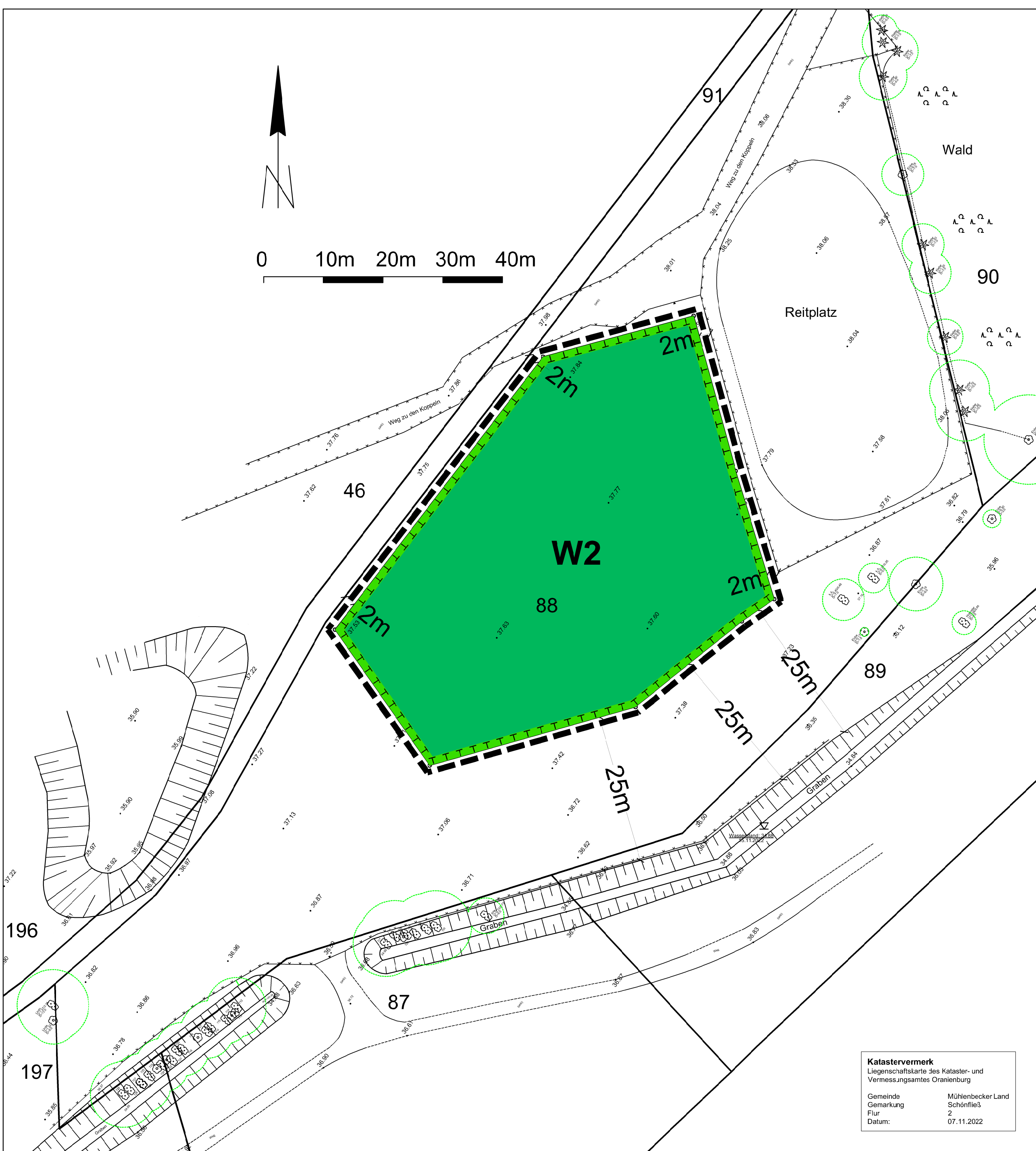


Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl./Mz. Nr. 39) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl./Mz. Nr. 5)
- Planzonenverordnung 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./Mz. Nr. 06) § 137 zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl./Mz. Nr. 15)

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

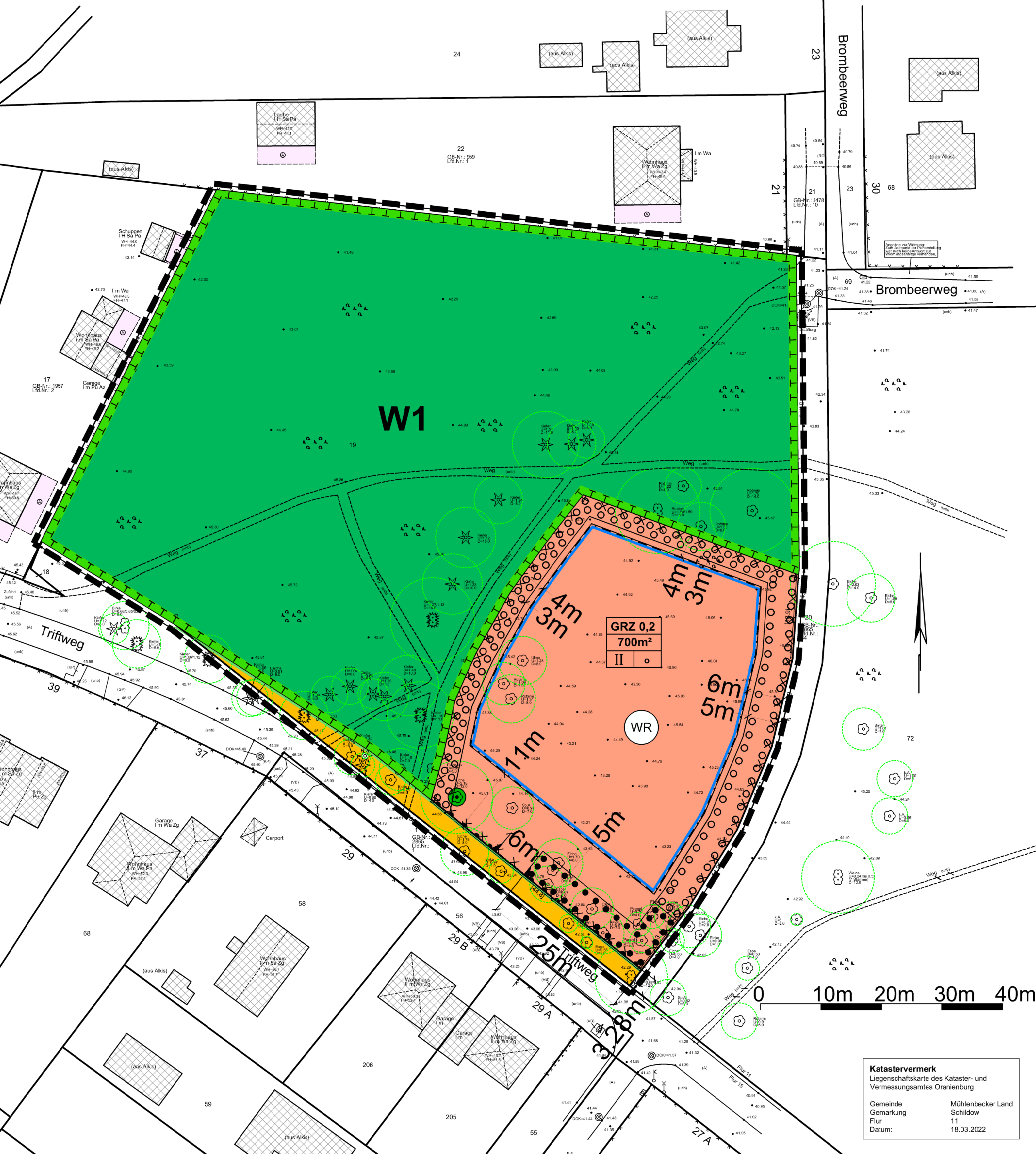


Katastervermerk: Liegenschaftskarte des Kataster- und Vermessungsamtes Osnabrück. Gemeinde Mühlenbecker Land, Gemarkung Schildow, Flur 2, Datum: 07.11.2022

Planzeichenerklärung

Legend for the site plan showing symbols for street boundaries, green areas (W1, W2), yellow areas (WR), red areas, and other planning elements like GRZ 0,2 and Baugrenze.

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



Katastervermerk: Liegenschaftskarte des Kataster- und Vermessungsamtes Osnabrück. Gemeinde Mühlenbecker Land, Gemarkung Schildow, Flur 2, Datum: 18.03.2022

Textliche Festsetzungen (1) gem. §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.
(3) 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.
(4) 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.

- 2.3 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 DHfN 2016 festgesetzt.
Durch technische Anlagen (z. B. Ab- oder Zuluftrohre, Schornsteine, Antennen) oder durch Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien (z. Solarthermieanlagen, Photovoltaikanlagen) darf diese Höhe um maximal 1,5 m überschritten werden.
2.3.1 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)
2.3.2 Mindestgrundstücksgröße (§9 Abs.1 Nr.3 BauGB, BauNVO)
Es wird eine Mindestgrundstücksgröße für Baugrundstücke von 700 m² festgesetzt.
2.3.3 Höchstdzulässige 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 Geschossfläche des Wohngebäudes einnimmt.
2.3.4 Versicherung 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

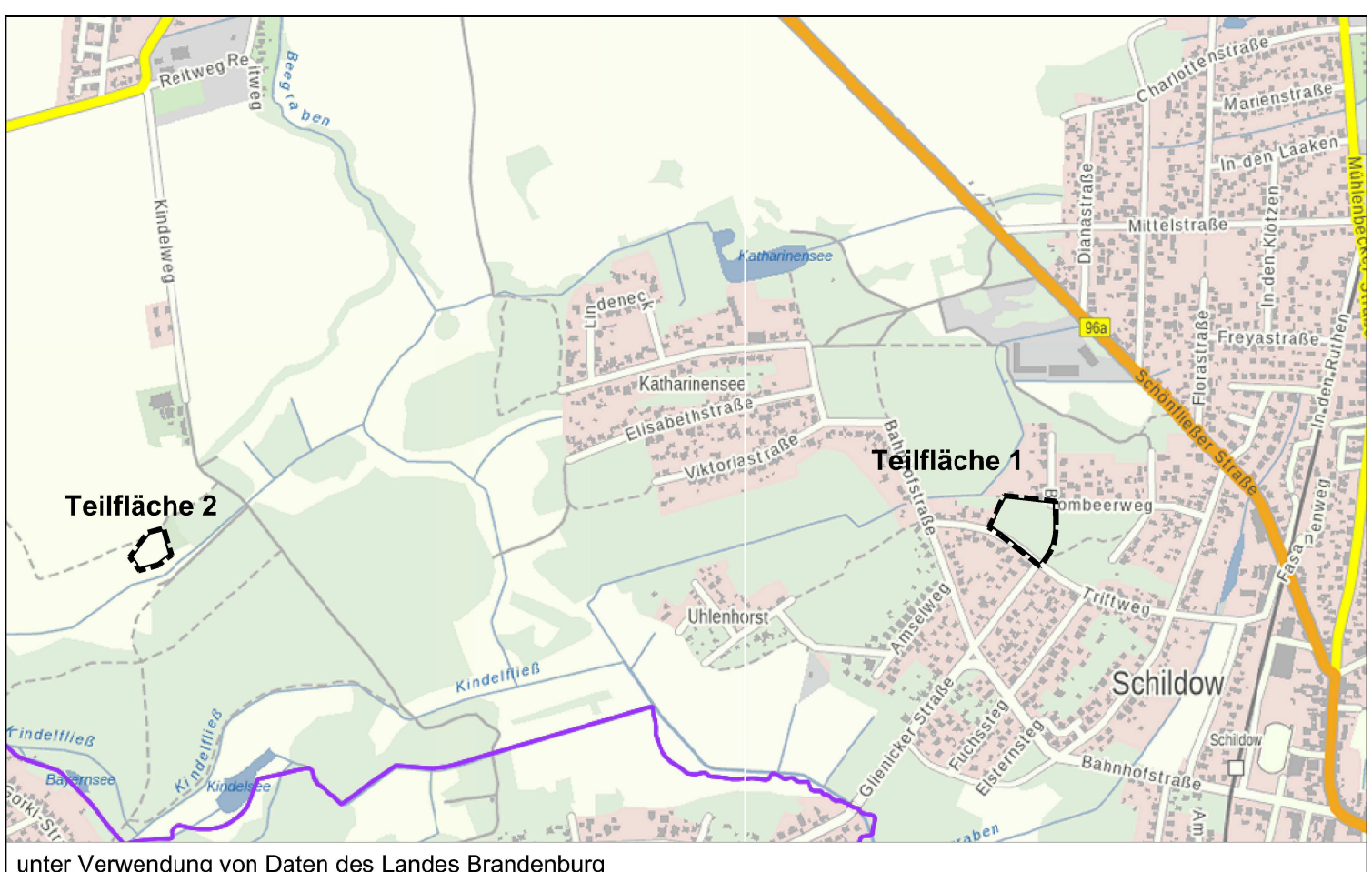
- 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB i. V. m. §1a Abs.3 BauGB)
7.1 Fläche Gehölzpflanzungen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen (§9 Abs.1 Nr. 25.a) BauGB
Als Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch Verfestigung 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 Grundstückszufahrten und Stellplätze Befestigungen nur mit einem dauerhaft wasser- und luftdurchlässigen Aufbau zulässig.
7.4 Durchschlüpfähige Einfriedungen (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
Im Plangebiet sind Einfriedungen so herzustellen, dass über Gelände Öffnungen als Durchschlüpf für Reptilien, Amphibien und Kleinsäuger mit einem lichten Öffnungsmaß von mindestens 10cm im Durchmesser und einer Anzahl von mindestens 1 Stück je f.d. 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 (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 m² der zu beplantenden Fläche Pflanzung eines Strauches heimischer standortgerechter Arten (Forstbaumschulware, z. B. Hasel, Salweide, Schwarzer Holunder, Feldahorn, Eingriffler Weißdorn, Faulbaum, Purjler-Kreuzdorn, Blutroter Hartriegel, Schlehe und Hundrose)
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 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 Hartriegel, Pfaffenhütchen, Faulbaum, Hase, 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, Traubeneiche, 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 (Ersaufforstung) 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 Grundstücksneinfriedungen 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 Altablagung (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 Westbarm.
(4) Die Teilflächen 1 und 2 des Plangebietes liegen innerhalb des Naturparks Barm.
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. Sollen Fortpflanzungsstätten (Avifauna) oder Rückzugsräume (Sommerquartiere Fledermäuse) geschützter Arten in den betroffenen Gehölzen festgestellt werden, sind in Absimmung 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 Brutseason 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. Sollen 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.

Verfahrensvermerke

- 1. Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Mühlenbecker Land hatte auf ihrer öffentlichen Sitzung am 25.04.2022 und am 20.02.2023 für das Plangebiet gemäß §2(1) BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 51 „Wohnbebauung und Wald nördlich Triftweg OT Schildow, Aufforstung am Reiterhof Kindelweg OT Schönfließ“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde öffentlich bekannt gemacht.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde gemäß §(4) BauGB beteiligt.
3. 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/bauen-wirtschaft/bauaufstellungsplaene-planungsunterlagen/aktuelle-beteiligungsanlaeuungen eingestellt. Weiterhin wurden die Unterlagen über das zentrale Interportal des Landes Brandenburgs unter Bauplanung http://bp.brandenburg.de/ oder https://www.uvp-verbund.de/bw/ zugänglich gemacht.
4. 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 Anschriften vom 06.03.2023 durchgeführt. Zugleich wurde zur Ausübung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach §2(4) BauGB aufgefordert.
5. Die Gemeindevertreterversammlung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... mit Begründung einschließlich Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... mit Begründung einschließlich Umweltbericht sowie die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogener Stellungnahmen haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Angabe der Art der verfügbaren Umweltinformationen und dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht freigestrichelte abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauplan unberücksichtigt bleiben können, ersichtlich bekanntgemacht worden. Ergänzend wurden der Inhalt der öffentlichen Bekanntmachung sowie die Unterlagen für die Dauer der öffentlichen Auslegung auf der Internetseite der Gemeinde Mühlenbecker Land unter: https://www.muehlenbecker-land.de/de/bauen-wirtschaft/bauaufstellungsplaene-planungsunterlagen/aktuelle-beteiligungsanlaeuungen eingestellt. Weiterhin wurden die Unterlagen über das zentrale Interportal des Landes Brandenburgs unter Bauplanung http://bp.brandenburg.de/ oder https://www.uvp-verbund.de/bw/ zugänglich gemacht.
7. 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 ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Zugleich wurden sie gemäß §3(2) BauGB von der Offenlage informiert.
8. Die Gemeindevertreterversammlung hat die öffentlichen und privaten Belange am ..... geprüft und gegeneinander und untereinander abgewogen.
9. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters von ..... und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Originalie ist eindeutig möglich.
10. Der Bebauungsplan in der Fassung vom ..... bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wurde am ..... von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht vom ..... zum Bebauungsplan wurde gebilligt.
11. Ausfertigungsmock: Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes einschließlich der textlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertreterversammlung vom ..... übereinstimmt.
12. 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 ..... im Amtsblatt der Gemeinde Mühlenbecker Land ersichtlich bekannt gemacht worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.
Gemeinde Mühlenbecker Land, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

Lage des Plangebietes



Bebauungsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land 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 Abs.2 LWaldG Entwurf Juni 2023

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