

# **BEBAUUNGSPLAN OT Zühlsdorf GML Nr. 63 „Wohnbebauung Fuchsgasse-Ottostraße“**

Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB mit Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß §13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB



## **GEMEINDE MÜHLENBECKER LAND**

### **Satzung Begründung, Festsetzungen, Fachbeitrag Artenschutz**

Juli 2024

Gemeinde Mühlenbecker Land	Liebenwalder Straße 1 16567 Mühlenbecker Land
Landkreis	Oberhavel
Land	Brandenburg
Planverfasser	Anke Ludewig, Dipl.-Ing. Architektur Ralf Ludewig, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektur Planungsbüro Ludewig GbR Rosa-Luxemburg-Straße 13 16547 Birkenwerder Tel.: 03303-502916 <a href="mailto:ludewig@planungsbueroludewig.de">ludewig@planungsbueroludewig.de</a>
Plangrundlage	Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin Katja Berger Puttlitzstraße 26 16515 Mühlenbecker Land
Fotos und Vor-Ort-Analysen	Planungsbüro Ludewig GbR 2021



**Inhaltsverzeichnis**

<b>Begründung des Bebauungsplanes</b>	<b>6</b>
<b>1. Lage des Plangebietes</b>	<b>6</b>
1.1 Lage in der Region	6
1.2 Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet	7
1.3 Plangebiet des Bebauungsplanes	8
<b>2. Ziel und Zweck der Planung und Planverfahren</b>	<b>8</b>
2.1 Ziel und Zweck der Planung	8
2.2 Planverfahren	9
2.2.1 Vorbemerkungen	9
2.2.2 Rechtliche Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach §13a BauGB	9
2.2.3 Begründung der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB	10
<b>3. Übergeordnete Planung</b>	<b>13</b>
3.1 Raumordnung und Landesplanung	13
3.1.1 Rechtliche Grundlagen der Raumordnung und Landesplanung	13
3.1.2 Berücksichtigung der Anforderungen gemäß LEP HR und LEPro 2007 in der vorliegenden Planung	14
3.2 Regionalplanung	17
3.2.1 Rechtliche Grundlagen der Regionalplanung	17
3.2.2 Berücksichtigung der Anforderungen der Regionalplanung in der vorliegenden Planung	17
<b>4. Bisherige kommunale Planungen für den Bereich des Plangebietes</b>	<b>19</b>
4.1 Flächennutzungsplan	19
4.1.1 Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes für den Planbereich	19
4.1.2 Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß §13a Abs. 2 BauGB	20
4.1.3 Erfüllung der Voraussetzungen für die Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplanes auf dem Wege der Berichtigung gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2. BauGB	21
4.2 Bisherige verbindliche Bauleitplanung für das Plangebiet	21
4.3 Weiteres kommunales Recht für das Plangebiet	21
<b>5. Baulicher Bestand im Plangebiet und dessen Umgebung</b>	<b>22</b>
5.1 Übersicht	22
5.2 Bestand im Plangebiet - vorhandene Grundfläche baulicher Anlagen und Grundflächenzahl	22
5.3 Bestand im Plangebiet - Fotodarstellung	23
5.4 Bestand in der Umgebung des Plangebietes	27
<b>6. Erschließung</b>	<b>28</b>
6.1 Straßenseitige Erschließung	28
6.2 Niederschlagsentwässerung, Hauptgraben	30
6.3 Abfallentsorgung	30
6.4 Leitungsgebundene Ver- und Entsorgung	31
6.5 Öffentlicher Personennahverkehr	34
6.6 Ruhender Verkehr	34
<b>7. Planungskonzept</b>	<b>34</b>
7.1 Erläuterung des Planungskonzeptes	34
7.2 Geplante straßenseitige Erschließung	34
7.3 Notwendige Stellplätze auf den Baugrundstücken - ruhender Verkehr	35
<b>8. Begründung der geplanten Festsetzungen des Bauungsplanes</b>	<b>35</b>
8.1 Geplante Art der baulichen Nutzung	35
8.2 Geplantes Maß der baulichen Nutzung	36
8.2.1 Geplante Grundfläche baulicher Anlagen	36
8.2.2 Zahl der Vollgeschosse, Geschossfläche, Dachgestaltung	39
8.2.2.1 Zahl der Vollgeschosse	39
8.2.2.2 Geschossfläche	39
8.2.2.3 Dachgestaltung	40
8.2.3 Geplante Höhe baulicher Anlagen	40
8.3 Geplante Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	41
8.3.1 Bauweise	41
8.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche	41
8.4 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	43
8.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	43
8.6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes -	

	Schornsteinhöhen	44
8.7	Örtliche Bauvorschriften	47
8.8	Nachrichtliche Übernahmen	48
<b>9.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>48</b>
<b>10.</b>	<b>Durchführung der Planung</b>	<b>49</b>
<b>11.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>49</b>
<b>U.</b>	<b>Berücksichtigung der Umweltbelange</b>	<b>50</b>
<b>U.1</b>	<b>Ziele der Landschaftsplanung</b>	<b>50</b>
U.1.1	Darstellungen des Landschaftsplanes für den Bereich des Plangebietes	50
U.1.2	Berücksichtigung der Darstellungen des Landschaftsplanes in der vorliegenden Planung	50
<b>U.2</b>	<b>Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht</b>	<b>50</b>
U.2.1	Schutzgebiete nach europäischem Recht (Natura-2000-Gebiete)	50
U.2.2	Schutzgebiete nach nationalem Recht	51
<b>U.3</b>	<b>Schutzgüter Boden, Wasser</b>	<b>52</b>
U.3.1	Geologie, Hydrogeologie, Geländehöhe	52
U.3.2	Bodenverunreinigungen, Altlasten	53
U.3.3	Trinkwasserschutz, Gewässerschutz	54
U.3.4	Bergbau	54
U.3.5	Kampfmittelbelastung	54
<b>U.4</b>	<b>Schutzgüter Flora, Fauna</b>	<b>55</b>
U.4.1	Biotopverbund	55
U.4.2	Biotoptypenkartierung Landschaftsplan	55
U.4.3	Biotoptypenkartierung, Biotopschutz	56
U.4.3.1	Biotoptypenkartierung und Baumbestand	56
U.4.3.2	Biotoptypenbewertung	56
U.4.3.3	Biotopschutz	57
U.4.4	Flora – Baumbestand	57
U.4.5	Baumschutz	74
U.4.6	Fauna	76
<b>U.5</b>	<b>Eingriff nach dem Naturschutzrecht</b>	<b>76</b>
U.5.1	Schutzgut Fläche	76
U.5.2	Ermittlung des bisher vorhandenen Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft	76
U.5.3	Ermittlung des geplanten Eingriffs in Natur und Landschaft	77
U.5.4	Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft	78
U.5.5	Ausgleichserfordernis bei Eingriffen in Boden Natur und Landschaft	79
<b>U.6</b>	<b>Schutzgut Sachgüter</b>	<b>80</b>
U.6.1	Denkmalschutz	80
U.6.2	Bodendenkmalpflege	80
<b>U.7</b>	<b>Schutzgut Mensch</b>	<b>81</b>
U.7.1	Verkehr	81
U.7.2	Immissionsschutz	81
<b>U.8</b>	<b>Schutzgut Klima</b>	<b>82</b>
U.8.1	Klimaschutz, Folgen des Klimawandels	82
<b>A</b>	<b>Fachbeitrag Artenschutz</b>	<b>84</b>
<b>A.1.</b>	<b>Berücksichtigung des Artenschutzes in der Bauleitplanung</b>	<b>84</b>
<b>A.2</b>	<b>Methodik</b>	<b>85</b>

<b>A.3</b>	<b>Ermittlung möglicher betroffener geschützter Arten auf Grund der vorhandenen Habitatstrukturen</b>	<b>86</b>
A.3.1	Auskunft von Grundstücksnutzern zu Beobachtungen von wildlebenden Tieren im Plangebiet und Beobachtungen bei der Begehung des Plangebietes	86
A.3.2	Eignung der Habitate im Planbereich als Lebensraum geschützter Tierarten	87
A.3.3	Bedeutung des Plangebietes und der Umgebung des Plangebietes als Habitat	88
<b>A.4</b>	<b>Artenschutzrechtliche Prüfung, Maßnahmen</b>	<b>88</b>
A.4.1	Verletzung, Tötung von Tieren oder Ihrer Entwicklungsformen (§44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG), Maßnahmen zur Vermeidung	88
A.4.2	Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (§ 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG)	89
A.4.3	Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG), Maßnahmen zur Vermeidung	90
A.4.4	Vermeidung von Barrierewirkungen	90
<b>Rechtliche Grundlagen, Quellen</b>		<b>91</b>
<b>Bebauungsplan GML Nr. 63 „Wohnbebauung Fuchsgasse-Ottostraße“ OT Zühlsdorf</b>		<b>93</b>
	Planzeichnung	93
	Planzeichenerklärung	93
	Textliche Festsetzungen	94
<b>Anlage</b>		<b>97</b>
	- Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze	97
	- 1. Änderungssatzung zur Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung)	99
	- Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zu Festlegungen von Nachpflanzungen (Gehölzschutzsatzung)	100

## Begründung des Bebauungsplans

### 1. Lage des Plangebietes

#### 1.1 Lage in der Region



Darstellung auf der Grundlage von Daten des Landes Brandenburg

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Zühlsdorf 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. 16.150 Einwohner (2021). Ein Anteil von ca. 2.600 EW lebt im OT Zühlsdorf. 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 liegt im Osten des OT Zühlsdorf der Gemeinde Mühlenbecker Land.

### Übersichtsplan Lage des Plangebietes



Darstellung auf der Grundlage von Daten des Landes Brandenburg

 Umgrenzung des Plangebietes

## 1.3 Plangebiet des Bebauungsplanes

### Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplans



Lageplan auf der Grundlage der Liegenschaftskarte und des vermessenen Lageplans mit Umgrenzung des Plangebietes



Umgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- durch die Fuchsgasse im Süden
- durch die Ottostraße im Westen
- durch die Neue Bahnhofstraße im Norden
- durch Wald im Osten.

Das Plangebiet umfasst in der Gemeinde Mühlenbecker Land, OT Zühlsdorf, die Flurstücke 1322, 1323, 1324, 1175/4, 1594, 1175/6, 1175/7, 1325 und 1179, 1180, 1181 und 1182 der Flur 4, Gemarkung Zühlsdorf. Es hat eine Größe von ca. 0,91 ha.

## 2. Ziel und Zweck der Planung und Planverfahren

### 2.1 Ziel und Zweck der Planung

Für das Plangebiet wurde bereits der Bebauungsplan GML Nr. 47 "Wohnbebauung Fuchsgasse-Ottostraße" der Gemeinde Mühlenbecker Land aufgestellt, der in der Fassung Juli 2022 in Kraft trat. Dieser Bebauungsplan wurde gemäß **§13b BauGB** auf Grundlage der zur Zeit der Planaufstellung geltenden Fassung des BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) hat am 18. Juli 2023 (4 CN 3.22) entschieden, dass § 13b des Baugesetzbuchs (BauGB) mit dem Recht der Europäischen Union, Artikel 3 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 5 der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (SUP-Richtlinie), unvereinbar ist.

Demnach wurde der Bebauungsplan GML Nr. 47 "Wohnbebauung Fuchsgasse-Ottostraße" auf einer nachträglich für unwirksam erklärten Rechtsgrundlage aufgestellt. Es ist davon auszugehen, dass er deshalb nicht als Beurteilungsgrundlage für Vorhaben im Plangebiet anwendbar ist.

Es erfolgt deshalb ein erneutes Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans "Wohnbebauung Fuchsgasse-Ottostraße". Die Abgrenzung des Plangebietes und die planerischen Inhalte des bisherigen Bebauungsplanes GML Nr. 47 werden hierbei übernommen. Zur Unterscheidung des alten und des neuen Bebauungsplanes trägt der neue Bebauungsplan nun die Nummer **63**.

Die erneute Aufstellung des Bebauungsplanes soll gemäß **§ 13a BauGB** als Planungsmaßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren erfolgen. (siehe unter 2.2)

Die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Plangebiet erfolgt, wie auch im bisherigen Bebauungsplan GML Nr. 47, im Wege der Berichtigung gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

Ziel des Bebauungsplanes GML Nr. 63 "Wohnbebauung Fuchsgasse-Ottostraße" ist es, im bisherigen Wochenendhausgebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nutzung der Baugrundstücke zu schaffen. Im aufzustellenden Bebauungsplan soll als Art der baulichen Nutzung ein Wohngebiet festgesetzt werden. Alle Grundstücke im Plangebiet sind bereits bebaut. Teilweise ist eine wohnartige Nutzung vorhanden, die bisher jedoch planungsrechtlich nicht zulässig ist, da es sich um ein faktisches Wochenendhausgebiet handelt. Der Bebauungsplan dient der Deckung des Wohnbedarfs, der in der Gemeinde Mühlenbecker Land im Allgemeinen und im Plangebiet im Besonderen vorhanden ist. Deshalb ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Erschließung der vorhandenen Erholungsgrundstücke im Plangebiet erfolgt bisher über die anliegenden Gemeindestraßen. Diese vorhandene Erschließung soll auch bei zukünftiger Nutzung der Grundstücke im Plangebiet als Wohnbaugrundstücke weiterhin genutzt werden.

## **2.2 Planverfahren**

---

### **2.2.1 Vorbemerkungen**

---

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

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

---

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

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

- 1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, ...oder*
- 2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.*

*Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.*

*(2) Im beschleunigten Verfahren*

- 1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend;*
- 2. kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;*
- 3. soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden;*

4. gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

(3) Bei Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist ortsüblich bekannt zu machen,  
1. dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll, in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 2 einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe, und

2. wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 stattfindet.

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

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

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

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

#### §13a BauGB Absatz 1 Satz 1 regelt:

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

In der **Arbeitshilfe Bebauungsplanung (1. überarbeitete und erweiterte Neuauflage Dezember 2022, Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg)** wird hierzu ausgeführt:

#### F 6 Bebauungspläne der Innenentwicklung (Beschleunigtes Verfahren)

...

Im beschleunigten Verfahren können unter bestimmten Voraussetzungen Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt, geändert, ergänzt oder auch aufgehoben werden. Unter Innenentwicklung ist die Entwicklung innerhalb vorhandener Siedlungsbereiche zu verstehen. Ob es sich um eine Fläche der Innenentwicklung handelt, bestimmt sich nach den tatsächlichen Verhältnissen. Der planungsrechtliche Status der Fläche ist unerheblich, sodass auch der Abgrenzung zwischen Innenbereich (§ 34 BauGB) und Außenbereich (§ 35 BauGB) keine entscheidende Relevanz zukommt.<sup>1</sup> Welche Voraussetzungen im Einzelnen vorliegen müssen, welche verfahrensverkürzenden Maßnahmen möglich sind und welche sonstigen Verfahrensbedingungen und Auswirkungen bei der Durchführung eines beschleunigten Verfahrens zu beachten sind, führt das Baugesetzbuch in § 13a aus.

**Planungsrechtlicher  
Rahmen**

Der Begriff der Wiedernutzbarmachung bezieht sich auf Planungen für vormalig baulich genutzte Flächen, deren Nutzung aufgegeben wurde und an deren Stelle keine neuen Nutzungen getreten sind. Solche Brachflächen können ehemalige Gewerbe- und Industrieflächen, aufgegebene Bahnanlagen oder auch früher militärisch genutzte Flächen sein. Entscheidend für den Tatbestand der Innenentwicklung ist dabei nicht, ob diese Flächen Teil des Innenbereichs im Sinne des § 34 BauGB sind. Solange die Überreste der (baulichen) Nutzung die Fläche prägen (unterirdische Gebäudereste, Versiegelungen, nachhaltige Veränderungen der Bodenstruktur) und die Böden keine Schutzwürdigkeit entwickelt haben, die mit einer „unberührten“ Fläche vergleichbar ist, ist der Tatbestand der Wiedernutzbarmachung erfüllt. So kann etwa die Überplanung einer aufgegebenen Militärkaserne als Wiedernutzbarmachung von Flächen gelten, obwohl die betreffende Fläche als Folge der Nutzungsaufgabe zwischenzeitlich zum Außenbereich geworden ist.<sup>2</sup> Allein der Brachflächencharakter eines zu reaktivierenden Gebiets rechtfertigt die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung jedoch nicht. Die Wiedernutzbarmachung muss sich vielmehr stets auf eine im Siedlungszusammenhang gelegene Fläche beziehen, um als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB zu gelten.

**Wiedernutzbarmachung  
von Flächen**

...

**Keine Einbeziehung von Flächen außerhalb der Ortslage**

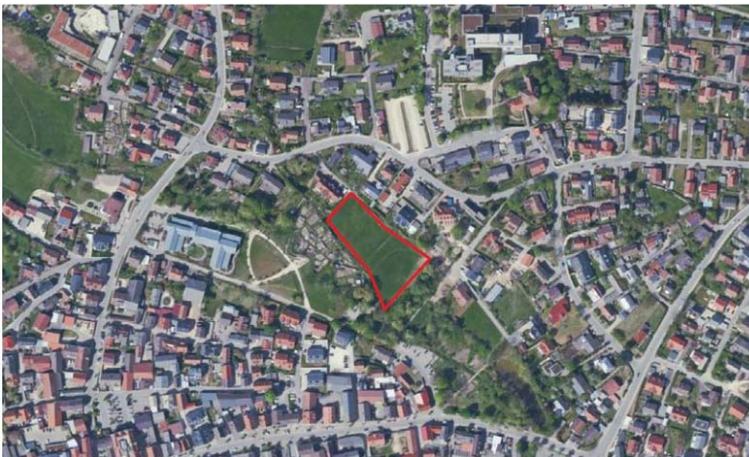
Bei der Überplanung von § 34-Gebieten ist gelegentlich zu entscheiden, ob auch unbebaute Flächen am Ortsrand in das Plangebiet einbezogen werden können, ohne dass die Grenzen für die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung überschritten werden. Maßgeblich ist auch hier, ob die in Rede stehende Fläche – unabhängig von der Überplanung – Teil des Siedlungsbereichs ist, dessen Grenzen nicht nach außen verschoben werden dürfen.<sup>3</sup> Das kann im Einzelfall angenommen werden, wenn die einzubeziehende Außenbereichsfläche bereits an drei Seiten eng von einer Bebauung eingeschlossen wird, die Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils ist. Auch prägnante topographische Elemente (z.B. Flusslauf, Graben, Schlucht) können bei der Beurteilung herangezogen werden und die Einstufung als Innenentwicklungsfäche rechtfertigen. Bebauungspläne, die Flächen außerhalb des Siedlungszusammenhangs einer Bebauung zuführen, können dagegen nicht als Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt werden, auch wenn durch die Planung die Entwicklung einer Kernstadt gegenüber untergeordneten Siedlungslagen gestärkt werden soll. Der Tatbestand der Innenentwicklung liegt auch dann nicht vor, wenn sich das zu entwickelnde Baugebiet unmittelbar an den bisherigen Siedlungsrand anschließt. In solchen Fällen kann jedoch unter bestimmten Voraussetzungen das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB in Frage kommen (§ F 7).

**Überplanung von Außenbereichen im Innenbereich**

Bei der Überplanung unbebauter Flächen innerhalb eines Siedlungsbereichs, die einer baulichen Nutzung zugeführt werden sollen, stellt sich manchmal die Frage, ob ein Bebauungsplan nach § 13a BauGB auch für die Überplanung so genannter „Außenbereiche im Innenbereich“ aufgestellt werden kann. Dies hängt vor allem von der Größe der überplanten Außenbereichsfläche im Verhältnis zum jeweiligen Siedlungsgefüge ab. So kann die Überplanung einer von bebauten Grundstücken gerahmten Freifläche in der Regel dann der Innenentwicklung zugeordnet werden, wenn sie im Verhältnis zum Siedlungskörper insgesamt von untergeordnetem Gewicht ist. Die nachfolgende Abbildung zeigt hierfür ein Beispiel.

Bebauungspläne der Innenentwicklung (Beschleunigtes Verfahren)

F 6



Außenbereichsflächen, die in das Siedlungsgefüge des Innenbereichs eingebettet sind (rot umrandet – „Außenbereichsinsel“), können mit Bebauungsplänen nach § 13 a BauGB beplant werden.

Am Rand der Ortslage darf ein Bebauungsplan der Innenentwicklung allerdings i.d.R. keine Grundstücke des Außenbereiches einbeziehen. Nur soweit sich einzelne unbebaute Grundstücke noch dem Siedlungszusammenhang zuordnen lassen, können diese einbezogen werden. In der nachfolgenden Abbildung trifft dies auf die kleinere Freifläche zu, die in die Bebauung des südlichen Siedlungsrandes eingebettet ist, wo der Bebauungszusammenhang erkennbar durch den angrenzenden dicht bewachsenen Grünzug und einen vorgelagerten Graben begrenzt wird. Über einen solchen Rahmen hinausgehende Flächen dürfen auch nicht in Teilen mit Bebauungsplänen der Innenentwicklung beplant werden.

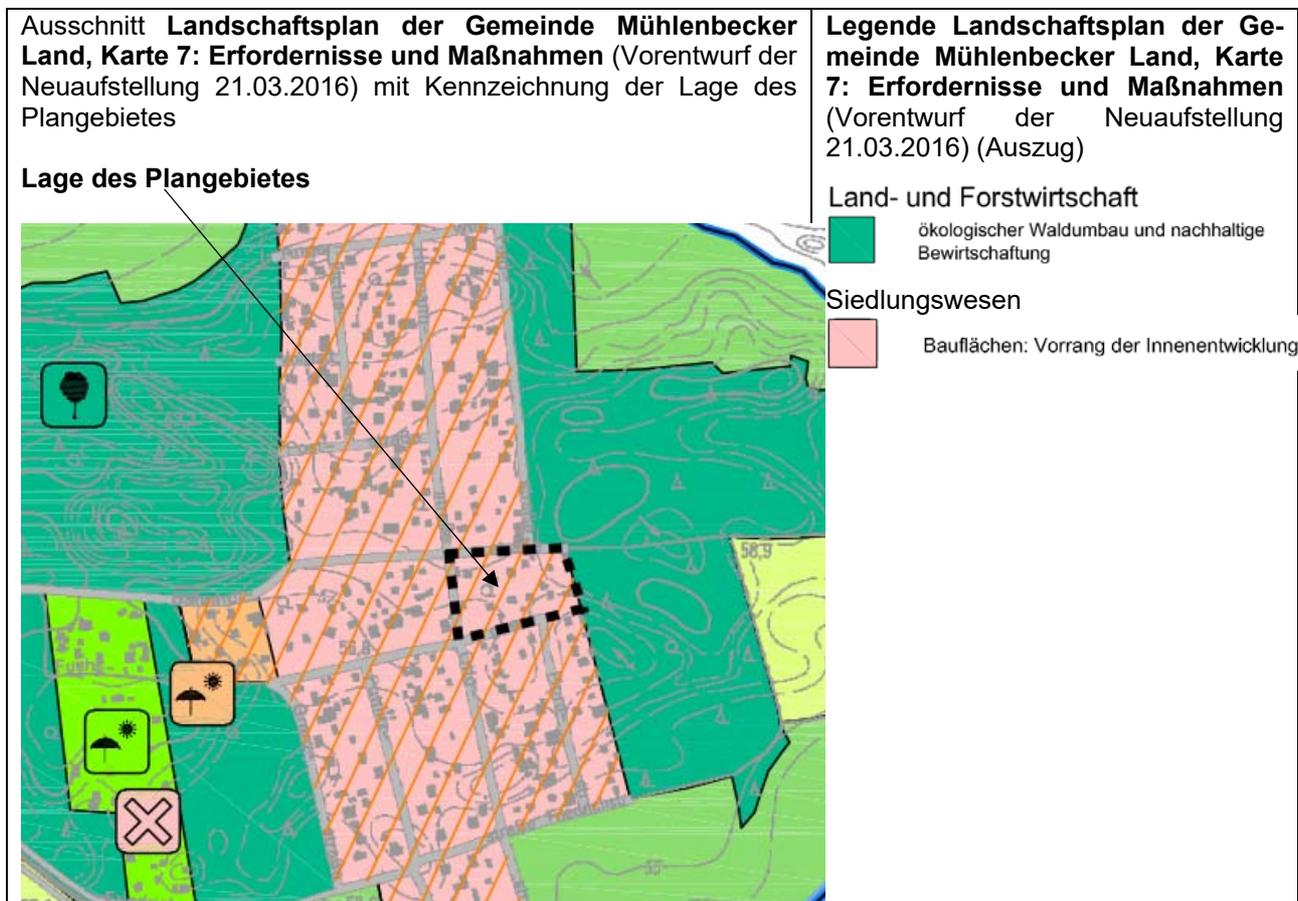
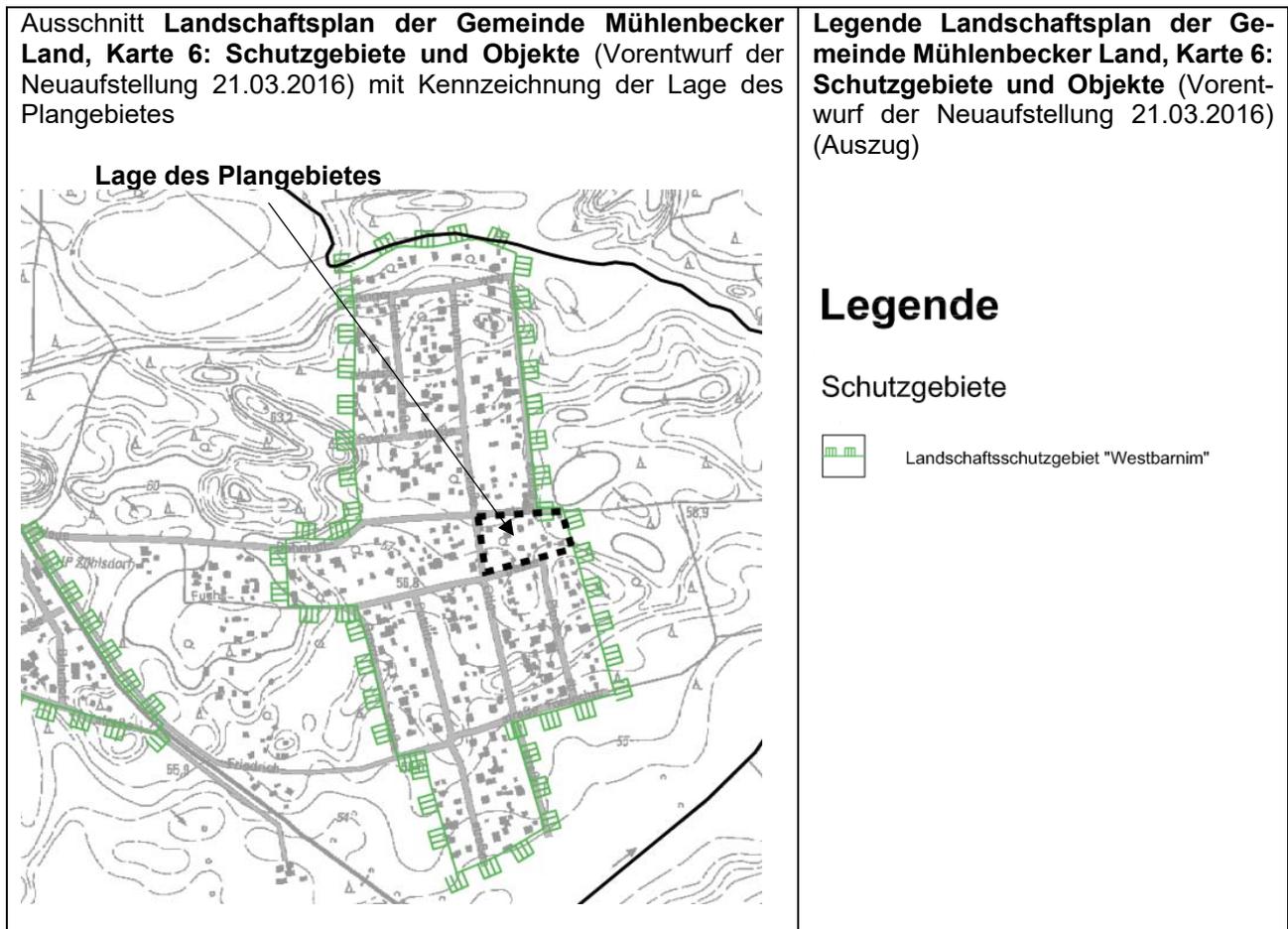


Am Rand des Siedlungsgefüges gilt: ein Bebauungsplan der Innenentwicklung muss innerhalb der Grenzen des Siedlungszusammenhangs bleiben. Dies trifft auf die rot umrandete Fläche zu, die durch einen dichten Waldbestand und einen vorgelagerten Graben begrenzt wird; auf die östlich gelegene Ackerflur dagegen nicht.

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes grenzt im Norden, Westen und Süden an den durch Wohnnutzungen geprägten im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Zühlsdorf. Im Plangebiet selbst sind alle Grundstücke ebenfalls bereits bebaut. Hier sind Wochenendhäuser vorhanden. Das Plangebiet liegt somit innerhalb des Siedlungsraumes des OT Zühlsdorf, welcher östlich des

Plangebietes durch den hier angrenzenden Landschaftsraum des LSG Westbarnim klar abgegrenzt ist.

Demnach dient die vorliegende Planung der Verwirklichung einer Planungsmaßnahme der Innenentwicklung.



**§13a BauGB Absatz 1 Satz 2 regelt:**

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

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

Größe des Plangebietes:	ca. 0,91 ha
Größe der geplanten Baugebietsfläche Reines Wohngebiet (WR)	ca. 0,91 ha
Maximal zulässige Grundfläche gemäß §19(2)BauNVO WR:	1.494 m <sup>2</sup>

Die geplante Grundfläche gemäß §19(2) BauNVO liegt mit ca. 1.494 m<sup>2</sup> erheblich unterhalb des Schwellenwertes gemäß §13a(1) Satz 2 Nr. 1 von 20.000 m<sup>2</sup>.

Eine mögliche kumulierende Wirkung mit weiteren Bebauungsplangebietes besteht nicht.

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

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

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

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

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

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

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

Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete sind in Bezug auf das vorliegende Plangebiet folgende Gebiete nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie mit folgenden Entfernungen zum Plangebiet:

- **Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH) Lubowsee:** 1,5 km nordwestlich des Plangebietes
- **Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH) Tegeler Fließtal:** 2,5 km südwestlich des Plangebietes

Das Plangebiet grenzt an 3 Seiten an das Siedlungsgebiet und ist bereits mit Wochenendhäusern bebaut.

Auf Grund der erheblichen Entfernung des Plangebietes zu den genannten Natura 2000-Gebieten sowie wegen des zwischen dem Plangebiet und den Schutzgebieten liegenden Siedlungsgebietes kann davon ausgegangen werden, dass die vorliegende Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf diese Gebiete haben wird oder vorbereitet.

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

Im Bundes-Immissionsschutzgesetz ist hierzu geregelt:

**§ 50 Planung**

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

In dem vorliegend geplanten reinen Wohngebiet sind keine „Betriebe der unteren Klasse“ oder „Betriebe der oberen Klasse“ gemäß Artikel 3 der Seveso-III-Richtlinie oder störfallrelevante Errichtung oder einen störfallrelevanten Betrieb oder Betriebsbereich im Sinne des § 3 (5) BImSchG zulässig.

Das Plangebiet liegt nicht im Einwirkungsbereich von bekannten störfallrelevanten Betrieben oder Betriebsbereichen.

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

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll mit der geplanten Festsetzung eines reinen Wohngebietes die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet werden. Hierdurch soll ein Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs geleistet werden, der insbesondere durch die bisherigen Nutzer und Eigentümer des Plangebietes besteht.

### **3. Übergeordnete Planung**

---

#### **3.1 Raumordnung und Landesplanung**

---

##### **3.1.1 Rechtliche Grundlagen der Raumordnung und Landesplanung**

---

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

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

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

---

#### **Anforderungen an die vorliegende Planung gemäß LEP HR und LEPro 2007**

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

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

- **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.

Berücksichtigung in der vorliegenden Planung:

Das Plangebiet liegt im OT Zühlsdorf und ist von 3 Seiten von Siedlungsgebiet umgeben, welches durch Wohnnutzungen geprägt ist. Bei der vorliegend geplanten Umnutzung von Wochenendhausgrundstücken in Wohnbaugrundstücke handelt es sich um die Umgestaltung des baulichen Bestandes im vorhandenen Siedlungsbereich.

Die Erschließung des bereits baulich genutzten Plangebietes erfolgt weiterhin durch die anliegenden Straßen. Das Plangebiet ist nur ca. 7 Gehminuten vom Bahnhof Zühlsdorf entfernt. Von hier aus verkehrt die Regionalbahn RB 27 (61049) in Richtung Berlin Karow sowie die Regionalbuslinie 806 mit mehreren Haltepunkten in den weiteren Ortsteilen der Gemeinde Mühlenbecker Land bis zu den S-Bahnhöfen Mühlenbeck-Mönchmühle und Hermsdorf. Von dort aus besteht jeweils Anschluss an das Netz der Berliner S-Bahn.

Demnach stehen die Grundsätze aus **§ 5 Abs. 1 bis 2 LEPro 2007** der vorliegenden Planung nicht entgegen. In den weiteren Ortsteilen der Gemeinde Mühlenbecker Land, die auch über den ÖPNV erreichbar sind, sowie in der nahegelegenen Metropole Berlin bestehen Angebote für Arbeiten, Versorgung, Bildung. Das Plangebiet 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.

Da das Plangebiet eine bereits vollständig als Wochenendhausgebiet genutzte Fläche umfasst, die an 3 Seiten an bestehendes, durch Wohnnutzungen geprägtes Siedlungsgebiet anschließt, widerspricht die vorliegende Planung nicht den **Zielen 5.2 LEP HR Anschluss neuer Siedlungsflächen** und **Z 5.3 Umwandlung von Wochenend- oder Ferienhausgebieten**

Bei der bestehenden Siedlungsfläche, in der das Plangebiet 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.

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes grenzt im Norden, Westen und Süden an den durch Wohnnutzungen geprägten im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Zühlsdorf. Im Plangebiet selbst sind alle Grundstücke ebenfalls bereits bebaut. Hier sind Wochenendhäuser vorhanden. Das Plangebiet liegt somit innerhalb des Siedlungsraumes des OT Zühlsdorf, welcher östlich des Plangebietes durch den hier angrenzenden Landschaftsraum des LSG Westbarnim klar abgegrenzt ist. Dem entsprechend wird der vorliegende Bebauungsplan als Planungsmaßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt. (siehe unter 2.2)

Demnach wird davon ausgegangen, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine **Innenentwicklung im Sinne von Ziel Z 5.5 Abs. 2 LEP HR** handelt und dies ohne Inanspruchnahme der Eigenentwicklungsoption möglich ist.

- **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:

Da das Plangebiet eine bereits baulich genutzte Fläche innerhalb des Siedlungsbereiches umfasst, erfolgt mit der vorliegenden Planung keine Inanspruchnahme oder Zerschneidung von Freiraum im raumordnerischen Sinne.

Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt werden in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken nicht erheblich beeinträchtigt.

Gemäß Festlegungskarte des LEP HR liegt das Plangebiet außerhalb der Flächen des Freiraumverbundes gemäß **Ziel 6.2. LEP HR**.

Aus den genannten Gründen entspricht die vorliegende Planung den **Grundsätzen zur Freiraumentwicklung aus § 6 LEPro 2007, Grundsatz 6.1 LEP HR Freiraumentwicklung** sowie **Ziel 6.2 LEP HR Freiraumverbund**.

- **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 Rückhalte-räume geschaffen werden. Die Wasserrückhaltung in Flusseinzugsgebieten soll verbessert werden. In Gebieten, die aufgrund ihrer topografischen Lage hochwassergefährdet sind, sollen Schadensrisiken minimiert werden.

#### **Grundsätze 8.1 LEP HR Klimaschutz, Erneuerbare Energien**

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

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

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

(2) Ökosysteme wie Wälder, Moore und Feuchtgebiete sollen als natürliche Kohlenstoffspeicher zur CO<sub>2</sub>-Speicherung erhalten und entwickelt werden.

#### **Grundsätze 8.3 LEP HR Anpassung an den Klimawandel**

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

#### Berücksichtigung in der vorliegenden Planung:

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche im Siedlungsbereich und liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Die Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers soll auch zukünftig, ebenso wie bisher, innerhalb des Plangebietes erfolgen. Hierfür ist eine entsprechende Begrenzung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung geplant.

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.

Da das Plangebiet bereits weitgehend baulich genutzt ist, trägt die vorliegende Planung nicht zu einer erheblichen Erhöhung der Verkehrsbelastung und damit verbundenen Vergrößerung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase bei.

Bei der Realisierung von Bauvorhaben im Planbereich sind die gesetzlichen Anforderungen zur Energieeinsparung und Vermeidung des Ausstoßes von Treibhausgasen zu erfüllen und in diesem Zusammenhang auch erneuerbare Energien zu nutzen.

Die vorliegende Planung bereitet keine zusätzlichen Eingriffe in Ökosysteme wie Wälder, Moore und Feuchtgebiete vor, da die geplanten Baugebietsflächen weitgehend bereits baulich genutzt, bzw. als Gartenflächen intensiv gestaltet 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.

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin / Brandenburg** teilte mit Schreiben vom 16.07.2024 zum Entwurf des hier vorliegenden Bebauungsplanes mit:

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

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

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

**Zielmitteilung / Erläuterungen:**

Mit dem o. g. Vorhaben sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nutzung der Baugrundstücke geschaffen werden. Im aufzustellenden Bebauungsplan soll als Art der baulichen Nutzung ein Wohngebiet festgesetzt werden. Alle Grundstücke im Plangebiet sind bereits bebaut. Teilweise ist eine wohnartige Nutzung vorhanden, die bisher jedoch planungsrechtlich nicht zulässig ist, da es sich um ein faktisches Wochenendhausgebiet handelt.

Die für die Planung maßgeblichen Ziele der Raumordnung werden in der Planbegründung dargelegt. Die Ziele Z 5.2 LEP HR Anschluss neuer Siedlungsflächen und Ziel Z 5.3 Umwandlung von Wochenend- oder Ferienhausgebieten stehen der Planungsabsicht nicht entgegen.

Die Planung kann als Innenentwicklung im Sinne von Ziel Z 5.5 Abs. 2 LEP HR gewertet werden und ist ohne Inanspruchnahme der Eigenentwicklungsoption möglich. Es ist derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen.

## 3.2 Regionalplanung

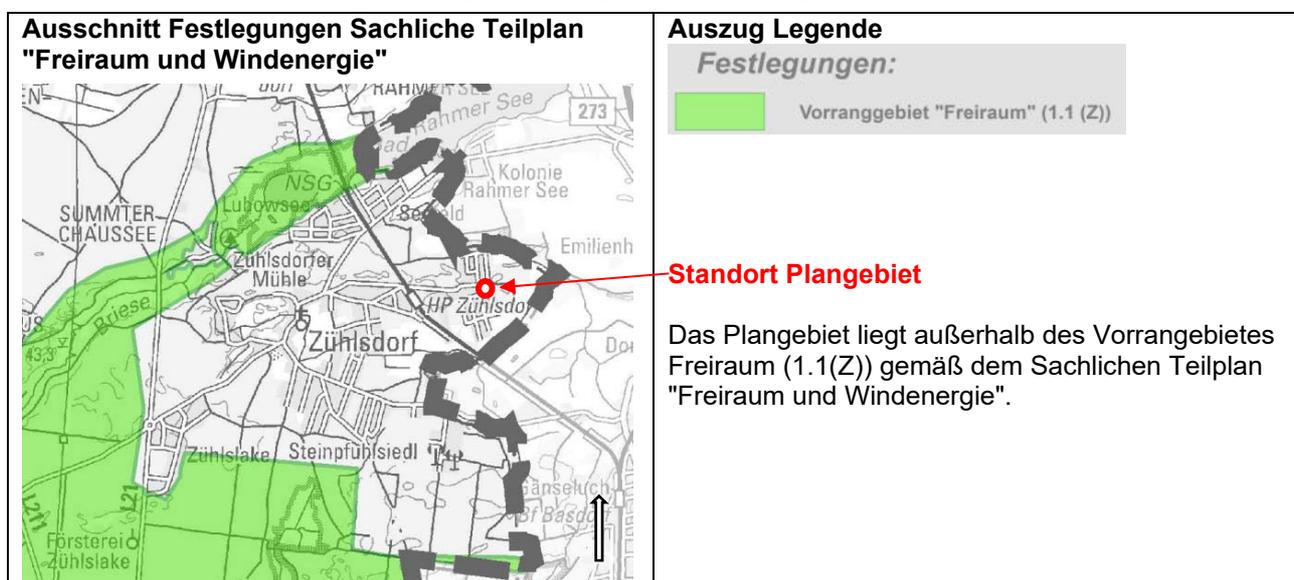
### 3.2.1 Rechtliche Grundlagen der Regionalplanung

- 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 umfasst eine Fläche, die mit Wochenendhäusern bebaut ist, welche teilweise wohnartig genutzt werden. Gemäß Ziel Z 5.3 LEP HR ist die Umwandlung von Wochenend- oder Ferienhausgebieten im Außenbereich in Wohnsiedlungsflächen zulässig, wenn sie an die vorhandenen Siedlungsgebiete angeschlossen sind. Dies trifft auf das vorliegende Plangebiet zu, denn es ist von 3 Seiten von Siedlungsflächen eingefasst, die überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden.

Wegen der geringen Größe des Plangebietes und unter Berücksichtigung der hier bereits bestehenden baulichen Nutzungen und der Lage am Siedlungsgebiet hat die vorliegende Planung keine Schwächung des grundfunktionalen Schwerpunktes Mühlenbeck zur Folge. 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 unter 3.2.1 genannten Planungen** 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 mit Schreiben vom 16.07.2024 zum Entwurf des hier vorliegenden Bebauungsplanes 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 Entwurf des Bebauungsplanes GML Nr. 63 der Gemeinde Mühlenbecker Land (Stand: März 2024) ist mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel **vereinbar**.*

**Begründung:** *Der Bebauungsplan hat die verbindliche bauplanungsrechtliche Sicherung einer ca. 0,91 ha großen Fläche als reines Wohngebiet zum Inhalt. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von 13 Wohneinheiten als zweigeschossige Einzelhäuser geschaffen werden.*

*Das Planverfahren wird im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB durchgeführt und auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet.*

*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. Der Ortsteil Zühlsdorf hat keine besondere raumordnerische Funktion. Die Planung vollzieht sich im Rahmen der Innenentwicklung, insofern begründet sie keinen Widerspruch gegenüber den regionalplanerischen Belangen.*

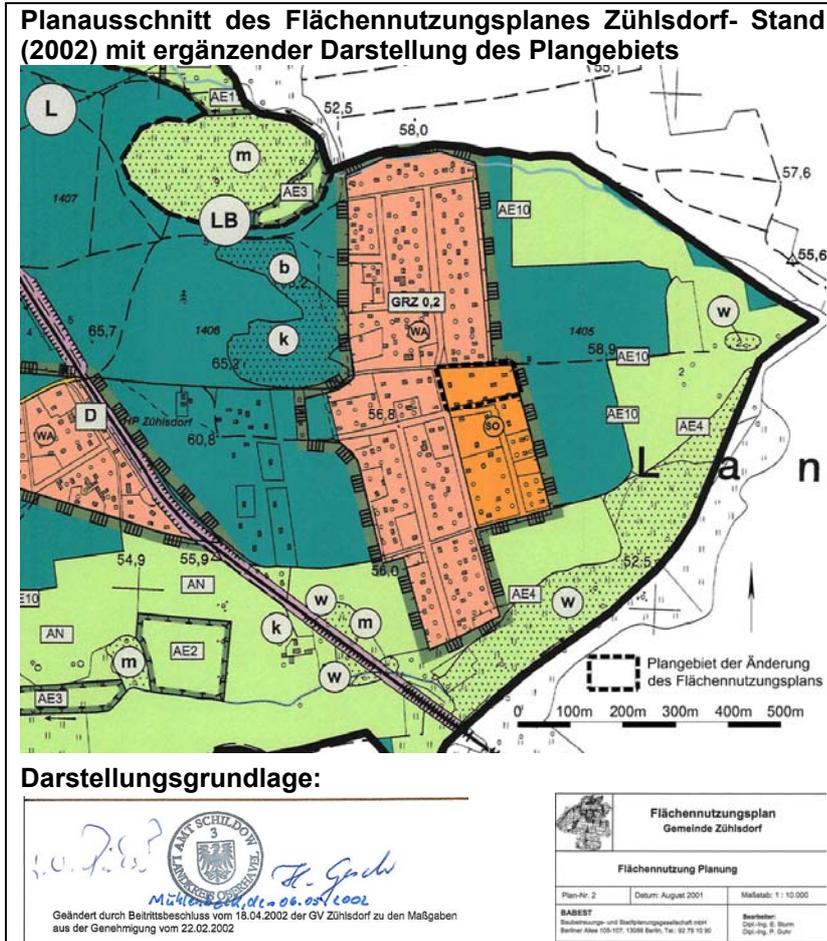
*Die Planung war im Rahmen des zugrundeliegenden BP GML Nr. 47 bereits mehrfach Gegenstand regionalplanerischer Stellungnahme (zuletzt Schreiben vom 16.07.2021). Seinerzeit ist die Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Regionalplanung festgestellt worden. Es wurden mit dem erneuten Planverfahren keine relevanten Änderungen vorgenommen, die zu einer abweichenden Beurteilung des Sachverhaltes führen. Insofern hat die regionalplanerische Beurteilung weiterhin Bestand.*

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

### 4.1 Flächennutzungsplan

#### 4.1.1 Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes für den Planbereich

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet und dessen Umgebung wie folgt dar:



Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet bisher als Bestandteil eines Sondergebietes (Wochenendhausgebiet) dar, welches neben dem Plangebiet auch die südlich anschließende Teilfläche umfasst. Im Siedlungsgebiet südlich des Plangebietes befindet sich neben Wochenendhäusern jedoch auch eine zunehmend prägende Wohngebäude (siehe unter 5.3)

Nördlich und westlich des Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan das vorhandene Siedlungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,2) dar.

Östlich des Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan entsprechend dem Bestand Wald dar. Hier ist auch die Grenze des Landschaftsschutzgebietes nachrichtlich übernommen. (siehe unter U.2)

## Legende Flächennutzungsplan (Auszug)

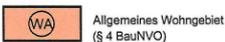
Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung 1990

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO)

#### 1.1 Allgemeine Wohngebiete

(§1 Abs. 2 Nr.3 BauNVO)



#### 1.4 Sondergebiete

(§ 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO)



### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



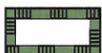
### 8. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)



## Nachrichtliche Übernahme und Kennzeichnung

Natur- und Landschaftsschutzrecht nach BbgNatSchG



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes  
(§ 5 Abs. 4 BauGB)



FFH-Gebiete



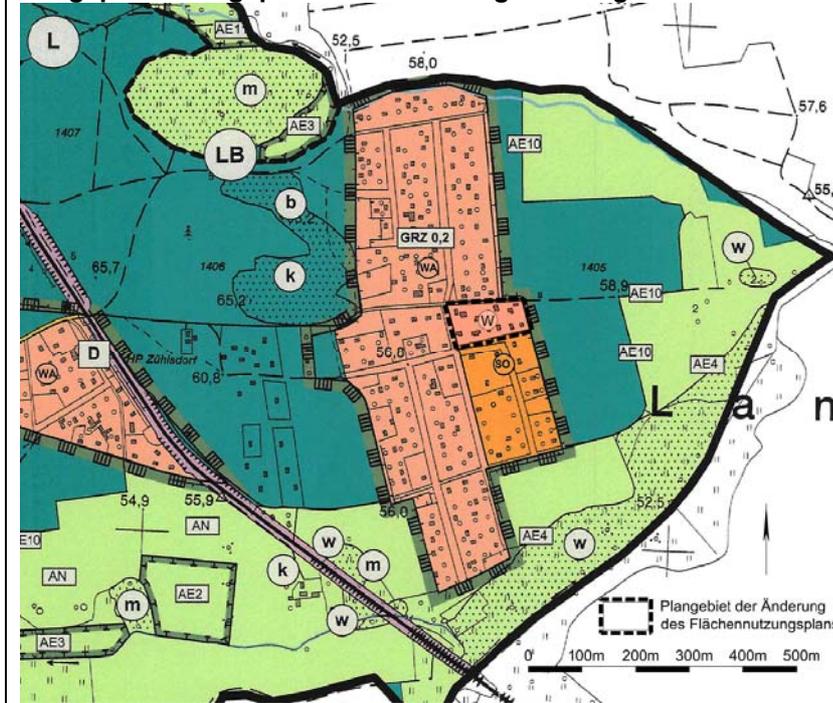
Landschaftsschutzgebiet

### 4.1.2 Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß §13a Abs. 2 BauGB

Gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2. BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;

#### Darstellung der geplanten Anpassung des Flächennutzungsplanes für den Planbereich

Planausschnitt des Flächennutzungsplanes Zühlsdorf- Stand (2002) mit geplanter angepasster Darstellung im Plangebiet



Zur Anpassung des Flächennutzungsplanes für das Plangebiet im Wege der Berichtigung gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2. BauGB ist im Plangebiet eine Darstellung als **Wohnbaufläche** geplant. Das entspricht der beabsichtigten Darstellungssystematik des gegenwärtig in Aufstellung befindlichen neuen Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Mühlenbecker Land. Dem entsprechend ist auch keine Darstellung im FNP zum Maß der baulichen Nutzung im Anpassungsbereich geplant.

#### Darstellungsgrundlage:

Geändert durch Beitrittsbeschluss vom 18.04.2002 der GV Zühlsdorf zu den Maßgaben aus der Genehmigung vom 22.02.2002

Flächennutzungsplan Gemeinde Zühlsdorf	
Flächennutzungsplanung	
Plan-Nr. 2	Datum: August 2001
MABEST Bauverordnungs- und Stadtplanungsgesellschaft mbH Berliner Allee 105-107, 13088 Berlin, Tel.: 03 0 79 10 30	Maststab: 1:10.000 Bearbeiter: Dipl.-Ing. S. Sturm Dipl.-Ing. P. Gahr

### Legende Anpassung Flächennutzungsplan

#### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO)

##### 1.1 Allgemeine Wohngebiete

(§1 Abs. 2 Nr.3 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet  
(§ 4 BauNVO)

##### Wohnbaufläche

(§1 Abs.1 Nr. 1 BauNVO)



Wohnbaufläche  
(§1 Abs.1 Nr. 1 BauNVO)

##### 1.4 Sondergebiete

(§ 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO)



Sondergebiet Wochenendhaus  
(§ 10 BauNVO)

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Grundflächenzahl

#### 8. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)



Flächen für die Landwirtschaft



Flächen für den Wald

#### Nachrichtliche Übernahme und Kennzeichnung

##### Natur- und Landschaftsschutzrecht nach BbgNatSchG



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes  
(§ 5 Abs. 4 BauGB)



FFH-Gebiete



Landschaftsschutzgebiet

## Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplans - Flächenbilanz

Nutzungsart	Bestand FNP 2002	Planung Änderung FNP	Bilanz
Sondergebiet (Wochenendhausgebiet)	0,91 ha	0	- 0,91 ha
Wohnbaufläche	0	0,91 ha	+ 0,91 ha
<b>gesamt</b>	<b>0,91 ha</b>	<b>0,91 ha</b>	

### 4.1.3 Erfüllung der Voraussetzungen für die Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplanes auf dem Wege der Berichtigung gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2. BauGB

Die geplanten Anpassungen der Darstellungen des Flächennutzungsplanes beeinträchtigen die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets aus folgenden Gründen nicht:

Alle Grundstücke im Plangebiet sind **bereits mit Wochenendhäusern und zugehörigen Nebenanlagen bebaut** und werden entsprechend, teils wohnartig, genutzt.

Das Plangebiet ist von 3 Seiten von Siedlungsgebiet umgeben, welches durch Wohnnutzungen geprägt ist. Bei der vorliegend geplanten Umnutzung von Wochenendhausgrundstücken in Wohnbaugrundstücke handelt es sich um die Umgestaltung des baulichen Bestandes im vorhandenen Siedlungsbereich.

Die Erschließung des bereits baulich genutzten Plangebietes erfolgt weiterhin durch die anliegenden Straßen.

Die im Rahmen der Anpassung des Flächennutzungsplanes gewählte Darstellung entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplanes für die nördlich und westlich des Plangebietes angrenzenden Wohnbauflächen und zugleich dem Charakter der dort bereits vorhandenen baulichen Nutzungen. Insofern ergeben sich weder zum Bestand noch zur diesbezüglichen Darstellung des Flächennutzungsplanes Konflikte.

Südlich des Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan ein Sondergebiet (Wochenendhaus) dar. Neben Wochenendhäusern sind in diesem Gebiet auch bereits mehrere Wohnnutzungen vorhanden. Die geplante Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplanes im Plangebiet als Wohnbaufläche steht weder zur bisherigen Darstellung der südlich angrenzenden Fläche als Wochenendhausgebiet noch zur hier zunehmenden vorhandenen Wohnbebauung in Konflikt.

Zur Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung siehe unter 3.

### 4.2 Bisherige verbindliche Bauleitplanung für das Plangebiet

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan GML Nr. 47 „Wohnbebauung Fuchsgasse-Ottostraße“, der gemäß §13b BauGB aufgestellt worden war und für den in einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes die Rechtsgrundlage (§13b BauGB) rückwirkend für unwirksam erklärt wurde. Es ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan GML Nr. 47 deshalb nicht als Beurteilungsgrundlage für Vorhaben im Plangebiet anwendbar ist. (siehe unter 2.1)

### 4.3 Weiteres kommunales Recht für das Plangebiet

In der Gemeinde Mühlenbecker Land bestehen folgende für die Planung relevante Satzungen:

- Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Mühlenbecker Land (Stellplatzsatzung)
- Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zu Festlegungen von Nachpflanzungen (Gehölzschutzsatzung)

## 5. Baulicher Bestand im Plangebiet und dessen Umgebung

### 5.1 Übersicht



unter Verwendung des vermessenen Lage- und Höhenplanes



Umgrenzung des Plangebietes

### 5.2 Bestand im Plangebiet - vorhandene Grundfläche baulicher Anlagen und Grundflächenzahl

Für die vorhandenen baulichen Nutzungen im Plangebiet wurde das bestehende Maß der baulichen Nutzung wie folgt ermittelt:

Fkt.	Lage	Grundstücksgröße	GR Hauptgebäude (m <sup>2</sup> )	GR Nebenanlagen (m <sup>2</sup> )	GRZ Hauptgebäude	GRZ Hauptgebäude und Nebenanlagen
1322	Neue Bahnhofstraße 18	834	67	30	0,08	0,12
1175/6	Neue Bahnhofstraße 19	990	103	74	0,10	0,18
1175/7, 1325	Neue Bahnhofstraße 20	1058	79	47	0,07	0,12
1323	Fuchsgasse	408	67	12	0,16	0,19
1175/4, 2454, 1594	Fuchsgasse 13	1019	109	167	0,11	0,27
1179 Nord	Neue Bahnhofstraße 21	794	73	32	0,09	0,13
1179 Süd	Fuchsgasse	506	75	34	0,15	0,22
1180 Nord	Neue Bahnhofstraße 22	726	79	68	0,11	0,20
1180 Süd	Fuchsgasse	506	57	15	0,11	0,14
1181 Nord	Neue Bahnhofstraße 23	660	68	54	0,10	0,18
1181 Süd	Fuchsgasse	506	60	65	0,12	0,25
1182 Nord	Neue Bahnhofstraße 24	583	32	1	0,05	0,06
1182 Süd	Fuchsgasse	515	41	36	0,08	0,15

### 5.3 Bestand im Plangebiet - Fotodarstellung

Das Plangebiet wurde 1977 in 13 Grundstücke für Wochenendhäuser aufgeteilt und entsprechend bebaut. Seit dieser Zeit erfolgt im Plangebiet eine Nutzung als Wochenendhausgebiet mit teilweise wohnartiger Ausprägung. Alle Gebäude im Plangebiet sind eingeschossig. Nachfolgend wird die vorhandene Bebauung im Plangebiet dargestellt.

#### Fotodarstellung Bestand (alle Fotos Ludewig, 2021)

##### Flurstück 1322 Neue Bahnhofstraße 18



Wochenendhaus



Nebengebäude

##### Flurstück 1175/6 Neue Bahnhofstraße 19



Wochenendhaus



Nebengebäude

##### Flurstück 1175/7, 1325 Neue Bahnhofstraße 20



Wochenendhaus



Nebengebäude

**Flurstück 1323 Fuchsgasse Ecke Ottostraße**



Wochenendhaus



Wochenendhaus, Freisitz

**Flurstück 1175/4, 2454, 1594 Fuchsgasse 13**



Wochenendhaus



Terrasse und Nebengebäude



Wochenendhaus, Terrasse und Nebengebäude



Carport

**Flurstück 1179 Nord Neue Bahnhofstraße 21**



Wochenendhaus



Nebengebäude

**Flurstück 1179 Süd Fuchsgasse**



Wochenendhaus



Nebengebäude

**Flurstück 1180 Nord Neue Bahnhofstraße 22**



Wochenendhaus



Nebengebäude



Wochenendhaus



Carport

**Flurstück 1180 Süd Fuchsgasse**



Wochenendhaus



Nebengebäude

**Flurstück 1181 Nord Neue Bahnhofstraße 23**



Wochenendhaus



Nebengebäude



Wochenendhaus



Nebengebäude

**Flurstück 1181 Süd Fuchsgasse**



Wochenendhaus



Gartenfreisitz



Wochenendhaus



Nebengebäude

**Flurstück 1182 Nord Neue Bahnhofstraße 24**



Wochenendhaus



Spielgerät

**Flurstück 1182 Süd Fuchsgasse**



Wochenendhaus



Nebengebäude

**5.4 Bestand in der Umgebung des Plangebietes**

Nördlich, westlich und südlich des Plangebietes befindet sich das Siedlungsgebiet des OT Zühlsdorf, welches hier durch zunehmende Wohnbebauung und eine rückläufige Anzahl von Wochenendhausnutzungen geprägt ist.

**Fotodarstellung Bestand (alle Fotos Ludwig, 2021)**



Wohnbebauung neue Bahnhofstraße nördlich des Plangebietes



Wohnbebauung und Wochenendhaus neue Bahnhofstraße nordwestlich des Plangebietes



Wohnbebauung Hermannstraße / Ecke Neue Bahnhofstraße nordwestlich des Plangebietes



Wohnbebauung Ottostraße westlich des Plangebietes



Wohnbebauung Ottostraße südlich des Plangebietes



Wohnbebauung Fuchsgasse / Ecke Ottostraße südwestlich des Plangebietes



Wohnbebauung Fuchsgasse / Ecke Florastraße südlich des Plangebietes



Wochenendhaus Fuchsgasse südöstlich des Plangebietes

## 6. Erschließung

### 6.1 Straßenseitige Erschließung

Das Plangebiet grenzt an folgende Gemeindestraßen, durch welche es erschlossen ist:

- im Norden an die Neue Bahnhofstraße (Breite des Straßenflurstücks ca. 11m),
- im Westen an die Ottostraße (Breite des Straßenflurstücks ca. 15m) und
- im Süden an die Fuchsgasse (Breite des Straßenflurstücks ca. 15m)

Die o. g. Straßen sind mit asphaltierten Fahrbahnen, seitlichen Grünstreifen mit Versickerungsflächen, Straßenbeleuchtung und Straßenbäumen ausgebaut. Hiervon ausgenommen sind kurze Abschnitte am östlichen

Ende der Neuen Bahnhofstraße (östlich der Einmündung Feldstraße) und Fuchsgasse (östlich der Einmündung Florastraße). Hier sind noch Sandstraßen mit teilweise Gehölzbestand vorhanden, die der Erschließung der hier anliegenden Grundstücke dienen.

Grundstückszufahrten vom Plangebiet bestehen nur zur Neuen Bahnhofstraße und zur Fuchsgasse, nicht jedoch zur Ottostraße.

Östlich des Plangebietes verläuft ein Waldweg, der nicht der Erschließung des Plangebietes dient.

**Fotodarstellung straßenseitige Erschließung (alle Fotos Ludewig, 2021)**



Fuchsgasse im Bereich des Plangebietes, Blick nach Ost



Fuchsgasse im Einmündungsbereich Florastraße, Blick nach Ost



nicht ausgebauter Abschnitt der Fuchsgasse östlich der Einmündung der Florastraße



Ottostraße im Bereich des Plangebietes, Blick nach Süd



Neue Bahnhofstraße im Bereich des Plangebietes, Blick nach Ost



Neue Bahnhofstraße, unbefestigter Teil östlich der Feldstraße, Blick nach West



Waldweg östlich des Plangebietes, Blick von der Fuchsgasse nach Nord



Waldweg östlich des Plangebietes, Blick von der Neuen Bahnhofstraße nach Süd

## 6.2 Niederschlagsentwässerung

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser versickert hier großflächig über die belebte Bodenzone. Anschlussmöglichkeiten an eine Regenwasserkanalisation sind im Planbereich nicht vorhanden.

## 6.3 Abfallentsorgung

Für die Abfallentsorgung im Planbereich ist der Landkreis Oberhavel zuständig.

Die Zufahrt für die Entsorgungsfahrzeuge zum Plangebiet erfolgt über die anliegenden Straßen.

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, Großbeerenstraße 231 in 14480 Potsdam anzudienen. Anfallender Bodenaushub ist entsprechend LAGA -TR zu analysieren und entsprechend Schadstoffgehalt ggf. zu entsorgen.

Zu Bodenverunreinigungen, Altlasten siehe unter U.3.3.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Vorentwurf des mit gleichem Inhalt für das Plangebiet zuvor gemäß §13b BauGB aufgestellten Bebauungsplans GML Nr. 47 (siehe unter 2.1) mit Schreiben vom 12.07.2021 mit:

### 5. **Belange des Fachdienstes Umweltschutz und Abfallbeseitigung**

#### 5.1 **Weiterführende Hinweise**

##### 5.1.2 **öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger**

*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 die im Plangebiet vorgesehene Wohnbebauung 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 Müllfahrzeuge auszulegen. Die Richtlinien für die Anlage von Straßen (RASt 06) sind zu beachten.*

*Die Belastbarkeit der zu befahrenden Verkehrsflächen ist gemäß § 34 Absatz 4 Punkt 1 Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung sicherzustellen.*

*Bei Sackgassen sind Wendeanlagen (Wendehammer, Wendeschleife, Wendekreis) nach RAST 06 für ein 3-achsiges Müllfahrzeug zu planen bzw. zu berücksichtigen, da ein Rückwärtsfahrverbot für Müllfahrzeuge 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.*

*Gemäß den Planungsunterlagen wird die Zufahrt für Entsorgungsfahrzeuge zum Plangebiet über die anliegenden Straßen gewährleistet.*

*Sofern bei der weiteren Planung vorgenannte Anforderungen an die Verkehrserschließung berücksichtigt werden, bestehen keine Bedenken gegen den B-Plan.*

**Berücksichtigung:**

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

Die Neue Bahnhofstraße und Fuchsgasse enden im Osten jeweils als unbefestigte Stichstraßen mit jeweils unter 50m Länge.

Von den Grundstücken an der Neuen Bahnhofstraße östlich der Einmündung Feldstraße und von den Grundstücken an der Fuchsgasse östlich der Einmündung Florstraße werden die Abfall- und Recyclingbehälter zum Entsorgungszeitpunkt durch die Grundstücksnutzer außerhalb der Sackgassenbereiche aufgestellt und nach erfolgter Entsorgung wieder abgeholt.

(siehe nebenstehender Ausschnitt Planzeichnung Bebauungsplan)



## 6.4 Leitungsgebundene Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet sind Anschlüsse bzw. Anschlussmöglichkeiten an die zentralen Ver- und Entsorgungsnetze für Elektroenergie, Frischwasser und Schmutzwasser von den anliegenden Straßen aus vorhanden. Die Löschwasserversorgung erfolgt im Planbereich über Hydranten im Straßenraum. Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist im Einzelfall im Bebaugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

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

Der **Niederbarnimer Wasser- und Abwasserverband NWA** teilte mit Schreiben vom 12.06.2024 zum Entwurf des hier vorliegenden Bebauungsplanes mit:

**Hinweise/ Anregungen**

- keine Einwände

- Bitte beachten Sie, dass die satzungsrechtlichen Bestimmungen des NWA hinsichtlich der wasserwirtschaftlichen Erschließung, insbesondere über Beiträge und Gebühren Berücksichtigung finden.

**Berücksichtigung:**

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

Die **E.DIS AG** teilte mit Schreiben vom 05.06.2024 zum Entwurf des hier vorliegenden Bebauungsplanes mit:

*hiermit erhalten Sie unsere grundsätzliche Zustimmung zu o. g. Vorhaben.*

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

*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 neuentstehenden Bebauung ist, in Abhängigkeit der zukünftig benötigten elektrischen Leistung, möglicherweise der Ausbau unseres Versorgungsnetzes erforderlich.*

*Art und Umfang des Netzausbaues kann dabei erst nach Vorliegen konkreter Bedarfsanmeldungen ermittelt werden.*

**Berücksichtigung:**

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

Im Lageplan, der der Stellungnahme beilieg, waren im Bereich des Plangebietes Leitungen und Anlagen des Unternehmens in den Straße anliegend an das Plangebiet sowie Hausanschlüsse auf den Grundstücken im Plangebiet und in dessen Umgebung dargestellt. Innerhalb des Plangebietes sind bisher teilweise jeweils für mehrere Grundstücke gemeinsame Elektroanschlüsse vorhanden.

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** teilte mit Schreiben vom 24.06.2024 zum Entwurf des hier vorliegenden Bebauungsplanes mit:

*Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 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.*

*Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.*

*Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene(n) Planunterlage(n) nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.*

*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 Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der nachfolgenden E-Mail-Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn zu beantragen:*

*T-NL-Ost-PTI-32-Team-AS@telekom.de*

*Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.*

*Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten durch*

*- Kabeleinweisung via Internet (Flyer Trassenauskunft Kabel),*

*- Nutzung des Leitungsauskunftsportal der infrest GmbH (www.infrest.de) oder*

*- E-Mail: [Planauskunft\\_brandenburg@telekom.de](mailto:Planauskunft_brandenburg@telekom.de)*

*über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.*

*Anlage(n): Lageplan (A3), Kabelschutzanweisung der Telekom, Flyer Tiefbau. Flyer Trassenauskunft*

#### Berücksichtigung:

Die Hinweise sind entsprechend zu beachten. Im Lageplan, der der Stellungnahme beilieg, waren im Bereich des Plangebietes Leitungen und Anlagen des Unternehmens in den Straße anliegend an das Plangebiet sowie Hausanschlüsse auf den Grundstücken im Plangebiet und in dessen Umgebung dargestellt.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt, ebenso wie bisher, durch die bestehenden anliegenden öffentlichen Straßen. Zusätzliche Straßenverkehrsflächen sind im vorliegenden Bebauungsplan nicht geplant.

Die **WGI GmbH im Auftrag Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG** teilte mit Schreiben vom 05.06.2024 zum Entwurf des hier vorliegenden Bebauungsplanes mit:

*die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftsersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt im Rahmen der ihr übertragene Verantwortung auch namens und im Auftrag der GASAG AG, der GASAG Solution Plus GmbH (GSP), der EMB Energie Brandenburg GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf Gas mbH & Co. KG, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Rathenower Netz GmbH, der Netzgesellschaft Hennigsdorf Gas mbH, der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG, der Stadtwerke Forst GmbH, der Stadtwerke Bad Belzig GmbH und der Gasversorgung Zehdenick GmbH.*

*Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigegeführten 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, Querschläge, 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.*

*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 (Maßstab 1:10000 | Plangröße DIN A4); Plan (Maßstab 1:500 Plangröße DIN A2); Leitungsschutzanweisung; Legende*

#### Berücksichtigung:

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

Im Lageplan, der der Stellungnahme beilieg, waren im Bereich des Plangebietes Leitungen und Anlagen des Unternehmens in den Straße anliegend an das Plangebiet sowie Hausanschlüsse auf den Grundstücken im Plangebiet und in dessen Umgebung dargestellt.

Der Lageplan kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Die bestehenden Straßenverkehrsflächen (Gemeindestraßen) unmittelbar angrenzend an das Plangebiet können für erforderliche Ver- und Entsorgungsleitungen und -anlagen genutzt werden. Darüber hinaus sind diese

als Nebenanlagen auf der geplanten Baugebetsfläche zulässig. Eine gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan ist dafür nicht erforderlich.

**DNSNET** teilte mit E-Mail vom 03.06.2024 zum Entwurf des hier vorliegenden Bebauungsplanes mit:

*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.*

*Anlage: Kabelschutzanweisung*

#### Berücksichtigung:

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

Die Kabelschutzanweisung können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Die **PRIMAGAS Energie GmbH & Co. KG** teilte mit E-Mail vom 03.06.2024 zum Entwurf des hier vorliegenden Bebauungsplanes 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:

Im Plangebiet sind Anschlussmöglichkeiten an das zentrale Gas-Versorgungsnetz vorhanden. Flüssiggasbehälter werden von der vorliegenden Planung nicht berührt.

Die **GDMcom GmbH** teilte zum Vorentwurf des mit gleichem Inhalt für das Plangebiet zuvor gemäß §13b BauGB aufgestellten Bebauungsplans GML Nr. 47 (siehe unter 2.1) mit Schreiben vom 16.07.2021 mit und bestätigte dies mit Schreiben vom 12.04.2022 zum Entwurf des Bebauungsplanes:

*bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:*

Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang
Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) <sup>1</sup>	Schwalg b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
ONTRAS Gastransport GmbH <sup>2</sup>	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
VNG Gasspeicher GmbH <sup>2</sup>	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein

<sup>1</sup> Die Ferngas Netzgesellschaft mbH („FG“) ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH („FGT“), der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG).

<sup>2</sup> Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. als Eigentümerin von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS – VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümerin von Energieanlagen.

*Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind!*

#### *Anhang - Auskunft Allgemein*

*zum Betreff: **Gemeinde Mühlenbecker Land, Bebauungsplan GML Nr. 47 „Wohnbebauung Fuchsgasse-Ottostraße“, OT Zühlsdorf sowie Änderung des Flächennutzungsplanes für das Plangebiet***

*Reg.-Nr.: 05989/21*

*PE-Nr.: 05989/21*

*ONTRAS Gastransport GmbH*

*Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)*

*VNG Gasspeicher GmbH*

*Erdgasspeicher Peissen GmbH*

*Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber /s. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.*

*Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.*

*Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen.*

#### *Weitere Anlagenbetreiber*

*Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.*

Die **50Hertz Transmission GmbH** teilte mit Schreiben vom 03.06.2024 zum Entwurf des hier vorliegenden Bebauungsplanes mit:

*Nach Prüfung der 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 Versorgungsleitungen) 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 Leitungsauskunftportal erforderlich.*

## 6.5 Öffentlicher Personennahverkehr

---

Das Plangebiet ist nur ca. 7 Gehminuten vom Bahnhof Zühlsdorf entfernt. Von hier aus verkehrt die Regionalbahn RB 27 (61049) in Richtung Berlin Karow sowie die Regionalbuslinie 806 mit mehreren Haltepunkten in den weiteren Ortsteilen der Gemeinde Mühlenbecker Land bis zu den S-Bahnhöfen Mühlenbeck-Mönchmühle und Hermsdorf. Von dort aus besteht jeweils Anschluss an das Netz der Berliner S-Bahn.

## 6.6 Ruhender Verkehr

---

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

## 7. Planungskonzept und geplante Erschließung

---

### 7.1 Erläuterung des Planungskonzeptes

---

Das Ziel der vorliegenden Planung besteht darin, im Plangebiet auf den bestehenden Wochenendhausgrundstücken eine wohnbauliche Nutzung zu ermöglichen. Hierbei sollen Eingriffe in Natur und Landschaft so weit als möglich vermieden werden. Deshalb orientiert sich die vorliegende Planung bezüglich der überbaubaren Grundstücksfläche stark am baulichen Bestand.

An den Standorten der vorhandenen Hauptgebäude (Wochenendhäuser) ist jeweils die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen geplant. An den bereits bebauten Standorten ist durch die vorhandenen baulichen Nutzungen bereits ein Eingriff in Boden, Natur und Landschaft vorhanden. Deshalb sind hier die nachteiligen Auswirkungen einer Bebauung auf Natur und Landschaft besonders gering. Das betrifft insbesondere die Vermeidung erforderlicher Eingriffe in den Baumbestand.

Für jede überbaubare Grundstücksfläche ist im vorliegenden Bebauungsplan die Festsetzung maximal zulässiger bebauter Grundflächen (GR) für die Hauptanlagen sowie Anlagen gemäß §19(4) BauNVO (Nebenanlagen, Stellplatz u. a.) geplant. (siehe hierzu nachfolgend unter 8.2.1)

Die geplante Zulässigkeit von maximal 2 Vollgeschossen und die geplante offene Bauweise mit Beschränkung auf Einzelhäuser entspricht der ortsüblichen Wohnbebauung in der Umgebung des Plangebietes. Die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten dient neben der Beschränkung der zulässigen Grundflächen baulicher Anlagen der weiteren Vermeidung von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft. Weitere Festsetzungen dienen der Vermeidung von Verstößen gegen Verbote des § 44 (1) BNatSchG (Artenschutz).

Die Stellplatzsatzung und Gehölzschutzsatzung der Gemeinde werden nachrichtlich in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen.

Die Begründung der einzelnen geplanten Festsetzungen erfolgt im Einzelnen nachfolgend.

### 7.2 Geplante straßenseitige Erschließung

---

Die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet erfolgt, ebenso wie bisher, auch im Falle einer wohnbaulichen Nutzung weiterhin von den anliegenden Straßen aus. Da alle Grundstücke bereits baulich genutzt sind, verursacht die vorliegende Planung nur in begrenztem Maße zusätzlichen Verkehr. Dieser ergibt sich aus der ständigen Nutzung von Wohnbaugrundstücken im Unterschied zur vorwiegend saisonalen Nutzung von Wochenendhäusern. Die vorhandenen Straßen sind hierfür ausreichend leistungsfähig.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Vorentwurf des mit gleichem Inhalt für das Plangebiet zuvor gemäß §13b BauGB aufgestellten Bebauungsplans GML Nr. 47 (siehe unter 2.1) mit Schreiben vom 12.07.2021 mit:

#### 2. **Belange des vorbeugenden Brandschutzes**

##### 2.1 **Weiterführende Hinweise**

###### 1.1.1 Erschließung

*Hinsichtlich der straßenseitigen Erschließung sind die Kriterien der „Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ (02/2007) zu berücksichtigen (siehe Punkt 7.2 der Begründung).*

#### Berücksichtigung:

Die Hinweise sind entsprechend zu beachten.

Gemäß den geplanten Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes sind im geplanten reinen Wohngebiet nur Wohngebäude sowie Anlagen zur Kinderbetreuung zulässig, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen. Die betreffenden Gebäude dürfen maximal 2 Vollgeschosse haben und die zulässigen Grundflächen baulicher Anlagen sind stark begrenzt. Die geplanten überbaubaren Grundstücksflächen haben Abstände von deutlich weniger als 50m zur jeweils anliegenden Gemeindestraße.

Es wird davon ausgegangen, dass sich die notwendigen Bewegungsflächen für die Feuerwehr jeweils auf den anliegenden Erschließungsstraßen befinden.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Vorentwurf des mit gleichem Inhalt für das Plangebiet zuvor gemäß §13b BauGB aufgestellten Bebauungsplans GML Nr. 47 (siehe unter 2.1) mit Schreiben vom 12.07.2021 mit:

#### **6. Belange des Fachbereichs Verkehr und Ordnung**

##### **6.1 Weiterführende Hinweise**

##### **6.1.2 Verkehr**

*Gegen die Planung bestehen straßenverkehrsbehördlich keine Bedenken.*

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

*Entsprechend § 45 Absatz 6 StVO muss vor Beginn von Arbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, der Bauunternehmer unter Vorlage eines Verkehrszeichenplanes vom Fachbereich Verkehr und Ordnung, Fachdienst Verkehr Anordnungen nach § 45 Absatz 1 bis 3 Straßenverkehrs-Ordnung /StVO) darüber einholen;*

- *wie seine Arbeitsstelle abzusperren und zu kennzeichnen ist,*
- *ob und wie der Verkehr, auch bei teilweiser Straßensperrung, zu beschränken, zu leiten und zu regeln ist,*
- *ob und wie er Straßen und Umleitungen zu kennzeichnen hat.*

*Zur fristgemäßen Bearbeitung des Antrages sollte dieser ca. 14 Tage vor Baubeginn beim Fachdienst Verkehr eingehen.*

#### **Berücksichtigung:**

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

### **7.3 Notwendige Stellplätze auf den Baugrundstücken - ruhender Verkehr**

In der **Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung), Anlage 1 - Richtzahl für den Stellplatzbedarf** ist Folgendes geregelt:

<b>Nr.</b>	<b>Nutzungsarten</b>	<b>Zahl der Stellplätze</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
1.3	Wochenend- und Ferienhäuser	2 je Wohnung

Zum Zeitpunkt der Errichtung der vorhandenen Wochenendhäuser im Plangebiet (vor 1989) bestand die Stellplatzsatzung noch nicht. Auf allen Grundstücken im Plangebiet besteht dennoch die Möglichkeit, die Pkw der betreffenden Nutzer abzustellen.

Für den Fall wohnbaulicher Nutzungen im Plangebiet ist die erforderliche Anzahl von Stellplätzen gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

Innerhalb des öffentlichen Straßenraumes der anliegenden Straßen besteht die Möglichkeit für Besucher des Plangebietes, Dienstleister, wie z. B. Lieferdienste, Paketdienst u. s. w. im öffentlichen Straßenraum zu halten bzw. hier zu parken. Dies ersetzt jedoch nicht die notwendigen privaten Stellplätze auf den Baugrundstücken gemäß Stellplatzsatzung.

## **8. Begründung der geplanten Festsetzungen des Bauungsplanes**

### **8.1 Geplante Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend dem allgemeinen erheblichen Wohnbedarf in der Gemeinde Mühlenbecker Land und des konkreten Wohnbedarfs im hier vorliegenden Plangebiet sowie entsprechend der vorhandenen Umgebungsbebauung des Plangebietes ist die Festsetzung eines **reinen Wohngebietes** geplant.

Hierfür sind folgende textliche Festsetzungen geplant:

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

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

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

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

**(2) Gem. §1(6) BauNVO wird bestimmt, dass folgende Ausnahme nach §3(3) BauNVO nicht Bestandteil des Bauungsplanes 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.*

Die Festsetzung eines reinen Wohngebietes ermöglicht eine Nutzung der bisherigen Wochenendhausgrundstücke für Wohnzwecke.

Für die Ansiedlung von Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke hat das Plangebiet eine zu geringe Größe.

Für kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Anlagen für soziale Zwecke ist das Plangebiet auf Grund der Siedlungsstruktur, nicht geeignet. Die für diese Nutzungen erforderlichen größeren Baukörper wären mit dem Planungsziel der Ermöglichung einer wohnbaulichen Nutzung bei gleichzeitiger Minimierung des Eingriffs in den naturräumlichen Bestand nicht vereinbar.

Aus den genannten Gründen wurden die nach §3(3) BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

## 8.2. Geplantes Maß der baulichen Nutzung

### 8.2.1 Geplante Grundfläche baulicher Anlagen

Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen 1 bis 13 erfolgt die Regelung der zulässigen Grundflächen baulicher Anlagen durch textliche Festsetzung wie folgt:

#### 2.1 Größe der Grundflächen baulicher Anlagen

(§9(1)1. BauGB, § 16(2)1. BauGB)

(1) Für die in der Planzeichnung mit 1 bis 13 bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen werden die zulässigen Grundflächen baulicher Anlagen sowie die zulässigen Überschreitungen durch Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO auf den zugehörigen Baugrundstücken wie folgt festgesetzt:

<b>Bezeichnung der überbaubaren Grundstücksfläche</b>	<b>maximal zulässige Grundfläche baulicher Anlagen (GR)</b>	<b>zulässige Überschreitung durch Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO auf den zugehörigen Baugrundstücken</b>
1	120 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>
2	120 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>
3	120 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>
4	82 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>
5	120 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>
6	120 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>
7	120 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>
8	120 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>
9	120 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>
10	116 m <sup>2</sup>	59 m <sup>2</sup>
11	116 m <sup>2</sup>	59 m <sup>2</sup>
12	110 m <sup>2</sup>	54 m <sup>2</sup>
13	110 m <sup>2</sup>	54 m <sup>2</sup>

Für jede überbaubare Grundstücksfläche (siehe unter 8.3.2) ist im vorliegenden Bebauungsplan die Festsetzung maximal zulässiger bebauter Grundflächen (GR) für die Hauptanlagen sowie Anlagen gemäß §19(4) BauNVO (Nebenanlagen, Stellplatz u. a.) geplant.

Hierbei wird berücksichtigt, dass GR 120 m<sup>2</sup> zuzüglich 90m<sup>2</sup> für Anlagen gemäß §19(4) BauNVO (Nebenanlagen, Stellplätze u. a.) eine angemessene Nutzung eines Wohnbaugrundstückes ermöglichen.

Auf den größeren Grundstücken werden hierdurch für die Hauptanlagen Grundflächenzahlen (GRZ) erheblich unter 0,2 und einschließlich Anlagen gemäß §19(4) BauNVO (Nebenanlagen, Stellplatz u. a.) unter 0,3 erreicht.

Bei den kleineren Grundstücken wird die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen (GR) so festgesetzt, dass für die Hauptanlage eine GRZ 0,2 und einschließlich Anlagen gemäß §19(4) BauNVO (Nebenanlagen, Stellplätze u. a.) eine GRZ eingehalten werden. Das entspricht der in Zühlsdorf ortsüblichen Bebauungsdichte für Wohnbaugrundstücke. Auch wenn die zulässigen Grundflächen baulicher Anlagen hier unter 120m<sup>2</sup> für die Hauptanlagen zuzüglich 90m<sup>2</sup> für Anlagen gemäß §19(4) BauNVO (Nebenanlagen, Stellplatz u. a.) liegt, ist dennoch auf den betreffenden Grundstücken eine den geringen Grundstücksgrößen angemessene wohnbauliche Nutzung möglich.

Bei den Anlagen gemäß §19(4) BauNVO handelt es sich um folgende bauliche Anlagen:

1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind:

**§ 14 Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen**

(1) Außer den in den §§ 2 bis 13 genannten Anlagen sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Soweit nicht bereits in den Baugebieten nach dieser Verordnung Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, einschließlich der Kleintierhaltungszucht, zulässig sind, gehören zu den untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des Satzes 1 auch solche für die Kleintierhaltung. Im Bebauungsplan kann die Zulässigkeit der Nebenanlagen und Einrichtungen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

(2) Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmelde-technische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht Absatz 1 Satz 1 Anwendung findet.

(3) Soweit baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen innerhalb von Gebäuden nicht bereits nach den §§ 2 bis 13 zulässig sind, gelten sie auch dann als Anlagen im Sinne des Absatzes 1 Satz 1, wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.

Die geplanten Grundflächen GR berücksichtigen die vorhandenen Grundstücksbebauungen (siehe unter 5.2). Lediglich auf einem Grundstück (Fuchsgasse 13) ist bisher ein höheres Maß der baulichen Nutzung vorhanden, als es gemäß dem Planungskonzept des vorliegenden Bebauungsplanes vorgesehen ist. Wegen der erheblichen Größe des betreffenden Grundstücks von 1019 m<sup>2</sup> ergibt sich hier im Bestand einschließlich der Anlagen gemäß §19(4) BauNVO (Nebenanlagen, Stellplatz u. a.) eine GRZ 0,27. Da diese GRZ trotz Überschreitung der angestrebten GR von 120+90= 210m<sup>2</sup> unterhalb der GRZ 0,3 liegt, die einschließlich der Anlagen gemäß §19(4) BauNVO (Nebenanlagen, Stellplatz u. a.) für Wohnbaugrundstücke in Zühlsdorf als ortsüblich gelten kann, sieht die textliche Festsetzung für die festgesetzten Grundflächen baulicher Anlagen folgende Ausnahme vor:

*(2) Eine Überschreitung der unter (1) festgesetzten Grundfläche baulicher Anlagen (GR) ist ausnahmsweise zulässig, wenn die baulichen Anlagen vor dem Datum des Aufstellungsbeschlusses (21.09.2020) bestanden und im Falle einer Neubebauung die zu diesem Zeitpunkt vorhandenen Grundflächen baulicher Anlagen auf dem betreffenden Baugrundstück insgesamt nicht überschritten werden.*

Für die geplanten zulässigen Grundflächen baulicher Anlagen ergeben sich die Grundflächenzahlen (GRZ) wie folgt:

Bezeichnung der überbaubaren Grundstücksfläche	maximal zulässige Grundfläche baulicher Anlagen (GR) in m <sup>2</sup> (Hauptanlagen)	maximal zulässige Überschreitung durch Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO auf den zugehörigen Baugrundstücken in m <sup>2</sup> (Nebenanlagen)	Lage auf Flurstück	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	GRZ Hauptanlagen	GRZ Haupt- und Nebenanlagen
1	120	90	1322	834	0,14	0,25
2	120	90	1175/6	990	0,12	0,21
3	120	90	1175/7 1325	1058	0,11	0,20
4	82	40	1323	408	0,20	0,30
5	120	90	1175/4, 2454, 1594	1019	0,12	0,20
6	120	75	1179 Nord	1300	0,18	0,30
7	120	75	1179 Süd			
8	120	65	1180 Nord	1232	0,19	0,30
9	120	65	1180 Süd			

<b>10</b>	116	59	1181 Nord	1166	0,20	0,30
<b>11</b>	116	59	1181 Süd			
<b>12</b>	110	54	1182 Nord	1098	0,20	0,30
<b>13</b>	110	54	1182 Süd			

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unter den Orientierungswerten für Obergrenzen gemäß §17 BauNVO. Die geplante Festsetzung der Grundflächen baulicher Anlagen (GR) ermöglicht eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung und trägt dem vorhandenen Siedlungscharakter angemessen Rechnung. Durch die Beschränkung der zulässigen GR wird ein entsprechend großer Anteil der Baugrundstücke dauerhaft von Bebauung freigehalten und so auch ausreichend Platz für die Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht.

**Im Vergleich zur bisherigen baulichen Nutzung sowie zur Umgebungsbebauung ist das geplante Maß der baulichen Nutzung auch aus folgenden Gründen angemessen:**

Bisher handelt es sich beim vorliegenden Plangebiet um ein Wochenendhausgebiet. In **§ 17 BauNVO** sind für **Wochenendhausgebiete** folgende Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung angegeben:

Grundflächenzahl (GRZ) 0,2  
Geschossflächenzahl (GFZ) 0,2

Vorliegend ist für das Plangebiet die Festsetzung eines reinen Wohngebietes geplant. Für reine Wohngebietes sind gemäß **§ 17 BauNVO** folgende Orientierungswerte für Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung angegeben:

Grundflächenzahl (GRZ) 0,4  
Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2

Der **wirksame Flächennutzungsplan** stellt für das **allgemeine Wohngebiet** in der Umgebung des Plangebietes eine **Grundflächenzahl GRZ 0,2** dar.

Das Plangebiet weist bisher ein Maß der baulichen Nutzung auf, welches die Grundflächenzahl GRZ 0,2 teilweise erheblich unterschreitet. (siehe unter 5.2)

Wesentliches Planungsziel der vorliegenden Planung ist es, die Umwandlung der vorhandenen Wochenendhausgrundstücke in Wohngebietsgrundstücke durch planerische Festsetzungen so zu steuern, dass erhebliche Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft in diesem Zusammenhang so weit wie möglich vermieden werden. Dies geschieht durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen an den bestehenden Standorten der Hauptgebäude sowie durch die Festsetzung von Grundflächen baulicher Anlagen, die eine wohnbauliche Nutzung der Grundstücke ermöglichen und zugleich erhebliche zusätzliche Flächeninanspruchnahmen für bauliche Nutzungen vermeiden. Hierdurch wird auch das Erfordernis von Eingriffen in den Baumbestand auf Grund der vorliegenden Planung minimiert.

In Wochenendhausgebieten beträgt gemäß § 17 BauNVO die Obergrenze der Geschossflächenzahl GFZ 0,2, es ist nur ein Gebäude mit 1 Vollgeschoss zulässig.

Mit der nun geplanten Änderung der Art der baulichen Nutzung von einem Wochenendhausgebiet in ein Wohngebiet wird die Festsetzung von 2 Vollgeschossen möglich. Bei einer GRZ 0,2 ergibt sich bei 2 Vollgeschossen eine GRZ 0,4. Bei den größeren Grundstücken, für die sich eine entsprechend geringere Grundflächenzahl (GRZ) aus der geplanten Grundfläche baulicher Anlagen (GR) ergibt, fällt auch die Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechend geringer aus. Die geringste Geschossflächenzahl ergibt sich für die geplante überbaubare Grundstücksfläche 3 mit  $1,1 \times 2 = GFZ 2,2$ .

Auf allen Baugrundstücken erhöht sich wegen der nun geplanten Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen mit der vorliegenden Planung die mögliche GFZ gegenüber dem Bestand und auch gegenüber den Vorgaben des §17 BauNVO für Wochenendhausgebiet. Hierdurch wird eine zweckentsprechende Nutzbarkeit der Baugrundstücke im Plangebiet für Wohnzwecke ermöglicht.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Entwurf des mit gleichem Inhalt für das Plangebiet zuvor gemäß §13b BauGB aufgestellten Bebauungsplans GML Nr. 47 (siehe unter 2.1) mit Schreiben vom 03.06.2022 mit:

**1. Belange des Bereiches Planung**

**1.1 Weiterführende Hinweise**

**1.1.1 Hinweise zum Planwerk**

*a) In der Textfestsetzung (TF) Nr. 1.2.1 „Größe der Grundflächen baulicher Anlagen“ wird ein Bezug zu „den zugehörigen Baugrundstücken“ hergestellt. Diese sind in der Planzeichnung nicht rechtsklar verortbar. Im Begründungstext Pkt. 8.2.1 „geplante Grundflächen baulicher Anlagen“ (S. 38) ist nicht benannt worden, was als „Grundstück“ im Sinne der Festsetzung gilt. Nicht alle Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind laut Luftbild GIS 2020 bereits mit einer Hausnummer versehen. Was also im eigentlichen Sinn als „Grundstück“ gilt, lässt sich auch hierüber nicht ableiten. Der Sachverhalt ist zu prüfen.*

**Berücksichtigung:**

Die Festsetzung der zulässigen Grundfläche baulicher Anlagen bezieht sich auf das Baugrundstück, welches zu der in der Planzeichnung festgesetzten jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche gehört.

Der in der Festsetzung verwendete Begriff „Baugrundstück“ entspricht dem in der Baunutzungsverordnung in §19 verwendeten Begriff, wo es heißt:

### **§ 19 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche**

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

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

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

## **8.2.2 Zahl der Vollgeschosse, Geschossfläche, Dachgestaltung**

---

### **8.2.2.1 Zahl der Vollgeschosse**

---

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Wohngebietsflächen sollen maximal **2 Vollgeschosse** zulässig sein.

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

In der **Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO)** ab der Fassung des Gesetzes zur Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung und zur Änderung des Landesimmissionsschutzgesetzes vom 19. Mai 2016 ist zum Begriff des Vollgeschosses geregelt:

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

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

*„Vollgeschosse sind alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung technischer Gebäudeausrüstungen dienen (Installationsgeschosse) sowie Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, gelten nicht als Vollgeschosse.“*

Hiernach sind heute alle **Dachgeschosse, in denen Aufenthaltsräume möglich sind, Vollgeschosse und auf die Geschossfläche anzurechnen.**

Die Festsetzung berücksichtigt die vorhandene Wohnbebauung in der Umgebung des Plangebietes, die maximal zweigeschossig ist. (siehe unter 5.4)

### **8.2.2.2 Geschossfläche**

---

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

#### **§ 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.

Gemäß §20(3) BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Demnach ergibt sich die Geschossflächenzahl aus dem Produkt der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse. Bei einer Grundflächenzahl GRZ 0,2 oder geringer (siehe unter 8.2.1) und maximal 2 Vollgeschossen ergibt sich eine maximal zulässige **Geschossflächenzahl GFZ 0,4** oder geringer.

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Orientierungswerte für Obergrenzen für die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß §17 BauNVO deutlich unterschritten.

### 8.2.2.3 Dachgestaltung

Erhebliche nachteilige Auswirkungen einer zweigeschossigen Bebauung im Plangebiet auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu befürchten, da die vorhandene Bebauung im Planbereich ebenfalls zweigeschossig ist. Um der Unterschiedlichkeit der vorhandenen Dachformen im Planbereich Rechnung zu tragen und auch Elemente der Nutzung regenerativer Energien oder Gründächer nicht auszuschließen, erfolgen keine gestalterischen Festsetzungen zur Dachgestaltung.

Durch den Verzicht von Festsetzungen zur Dachgestaltung wird auch bei der im vorliegenden Bebauungsplan beschränkten Grundfläche baulicher Anlagen eine angemessene Ausnutzbarkeit der Wohnbaugrundstücke durch ein uneingeschränkt nutzbares 2. Vollgeschoss ermöglicht.

### 8.2.3 Geplante Höhe baulicher Anlagen

Das Plangebiet ist bisher mit eingeschossigen Wochenendhäusern bebaut. Im vorliegenden Bebauungsplan ist eine maximal zweigeschossige Wohngebietsbebauung geplant. Eine wesentliche Auswirkung der vorliegenden Planung ist somit die Ermöglichung von größeren Gebäudehöhen, als bisher im Plangebiet vorhanden. Um auch diesbezüglich eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern ist zum Schutz und zur Entwicklung des Ortsbildes die Festsetzung von Gebäudehöhen mit folgenden textlichen Festsetzungen geplant:

#### 2.3 Höhe baulicher Anlagen (§9 Abs.3 BauGB)

Für das Plangebiet werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen wie folgt festgesetzt:

<b>Bezeichnung der überbaubaren Grundstücksfläche</b>	<b>zu Grunde gelegte Geländehöhe in m über NHN im Deutschen Haupthöhennetz DHHN 2016 für die überbaubaren Grundstücksflächen</b>	<b>maximal zulässigen Gebäudehöhen in m über NHN im Deutschen Haupthöhennetz DHHN 2016</b>
1	unter 58,5	67,5
2	unter 58,5	67,5
3	unter 58,5	67,5
4	unter 58,5	67,5
5	unter 58,5	67,5
6	58,5 bis unter 59,0	68,0
7	unter 58,5	67,5
8	59,0 bis unter 59,5	68,5
9	unter 58,5	67,5
10	59,5 bis unter 60,0	69,0
11	58,5 bis unter 59,0	68,0
12	59,5 bis unter 60,0	69,0
13	58,5 bis unter 59,0	68,0

Die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen dürfen durch technische Anlagen wie Schornsteine, Entlüftungen oder Anlagen für die Nutzung regenerativer Energien um maximal 1m überschritten werden.

Für die Festsetzung wurden die Geländehöhen zu Grunde gelegt, die sich gemäß vermessenem Lage- und Höhenplan für die geplanten überbaubaren Grundstücksflächen an Hand der Bestandshöhen als zweckmäßig ergeben. Hierbei wurden neben den Geländehöhen auf den Baugrundstücken auch die Höhen der anliegenden Straßen berücksichtigt, da die Rückstauebene für das Schmutzwasser i. d. R. die Oberkante Straße ist. Die zu Grunde zu legenden Geländehöhen wurden jeweils in Stufen von 0,5m ermittelt.

Ausgehend von diesen zu Grunde zu legenden Geländehöhen wird die geplante maximal zulässige Gebäudehöhe so festgesetzt, dass jeweils ein mindestens 9m hohes Gebäude errichtet werden kann. Je nach konkreter Festlegung der Geländehöhe im Baugenehmigungsverfahren kann das zulässige Gebäude auch geringfügig höher sein.

Bei der Festsetzung wird davon ausgegangen, dass eine Gebäudehöhe von 9m grundsätzlich ausreichend ist, um ein zweigeschossiges Gebäude errichten zu können.

**Beispiele für Höhen bei zweigeschossigen Gebäuden mit 9m Gebäudehöhe** (auch abweichende Aufteilungen der zur Verfügung stehenden Höhen sind möglich):

**Beispiel: Gebäude mit zweitem Vollgeschoss im Dachraum**

Gebäudeteil	Höhe in m
Höhe bis OK Fußboden Erdgeschoss (darunter eventuell Keller)	0,30
Höhe von OK Fußboden Erdgeschoss (Geschosshöhe z. B. 2,70m) bis OK FB Dachgeschoss	3,0
Höhe Drempel (gedachter Schnittpunkt der Verlängerung der Außenkante Außenwand mit der Dachhaut)	0,7
Außenhöhe Dach bei 10m Gebäudetiefe und 45° Dachneigung	5,0
<b>Höhe Gebäude gesamt</b>	<b>9,0</b>

**Beispiel: Gebäude mit zwei raumhohen Geschossen zuzüglich Dach, welches kein weiteres Vollgeschoss ist**

Gebäudeteil	Höhe in m
Höhe bis OK Fußboden Erdgeschoss (darunter eventuell Keller)	0,3
Höhe von OK Fußboden Erdgeschoss (Geschosshöhe z. B. 2,70m) bis OK FB Obergeschoss	3,0
Höhe OK Fußboden Obergeschoss (Geschosshöhe z. B. 2,70m) einschließlich Decke	3,0
Außenhöhe Dach, in dem keine Aufenthaltsräume möglich sind (z. B. flach geneigtes Zeltdach)	2,7
<b>Höhe Gebäude gesamt</b>	<b>9,0</b>

(Zu den Mindesthöhen von Schornsteinen siehe unter 8.6)

**8.3 Geplante Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche****8.3.1 Bauweise**

Die Festsetzung der offenen Bauweise entspricht dem Charakter der vorhandenen Bebauung im Bereich des Plangebietes.

Gemäß §22(2) BauNVO werden in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Um dem ortsüblichen Siedlungscharakter angemessen Rechnung zu tragen, werden nur Einzelhäuser als zulässig festgesetzt. Hausgruppen (z. B. Reihenhäuser) und Doppelhäuser sind demnach unzulässig.

Gemäß §22(2) BauNVO darf in der offenen Bauweise die Länge der zulässigen Hausformen höchstens 50 m betragen. Wegen der bestehenden Grundstücks- und Bebauungsstruktur in Verbindung mit der geplanten Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen ist die Ausschöpfung einer Baukörperlänge von 50m entsprechend der vorliegenden Planung jedoch nicht möglich.

**8.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen unter Berücksichtigung der Lage der bestehenden Hauptgebäude und eines angemessenen Entwicklungsspielraumes.

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

**„§ 23 Überbaubare Grundstücksfläche**

(1) Die überbaubaren Grundstücksflächen können durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden. § 16 Absatz 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.“

Im Planbereich besteht keine ortsübliche bestimmte Lage der Hauptgebäude auf den Baugrundstücken. Die Hauptgebäude befinden sich hier teilweise im straßennahen Teil der Baugrundstücke und teilweise in den mittleren Grundstücksbereichen.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist an den Standorten der vorhandenen Hauptgebäude (Wochenendhäuser) jeweils die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen geplant, denn an den bereits bebauten Standorten ist durch die vorhandenen baulichen Nutzungen bereits ein Eingriff in Boden, Natur

und Landschaft vorhanden. Deshalb sind hier die nachteiligen Auswirkungen einer Bebauung auf Boden, Natur und Landschaft besonders gering. Das betrifft insbesondere die Vermeidung erforderlicher Eingriffe in den Baumbestand.

Da sich die Grundstücke im Plangebiet in unterschiedlichem privatem Eigentum befinden, erfolgt die Festsetzung der Baugrenze mit einem Mindestabstand von 3 m zu Nachbargrenzen. Auch die Brandenburgische Bauordnung verlangt für bauliche Hauptanlagen diese Mindestabstandsfläche.

Zu den angrenzenden Straßengrenzen werden Abstände der überbaubaren Grundstücksfläche von mindestens 4m eingehalten. Einzige Ausnahme bildet hier Flurstück 1323, bei dem wegen der geringen Grundstücksbreite der Abstand der Baugrenze zur Ottostraße nur 3m beträgt.

Zusätzlich zu den Baugrenzen sind für die Anordnung baulicher Anlagen auch die erforderlichen Abstandsflächen nach §6 BbgBO zu berücksichtigen, die sich zu Nachbargrenzen und zu Gebäuden untereinander ergeben.

Zum Schutz des Ortsbildes ist folgende textliche Festsetzung geplant:

*(3) Innerhalb der Flächen zwischen den tatsächlichen Straßengrenzen der an das Plangebiet angrenzenden Straßen und einem Abstand von 4m von den tatsächlichen Straßengrenzen ist die Errichtung von Nebenanlagen, die Gebäude sind oder von denen gebäudegleiche Wirkungen ausgehen (einschließlich Carports) unzulässig. (Festsetzung gemäß §23. Abs.5 BauNVO)*

Da der Bebauungsplan für die übrigen Baugrundstücksflächen nichts anderes festsetzt, können dort gemäß §22(5) BauNVO auch 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.

Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche belässt einen angemessenen Spielraum für die weitere Entwicklung der Bebauung im Plangebiet. In Verbindung mit der Begrenzung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung im Plangebiet wird eine ortsüblich lockere Bebauung mit starker Durchgrünung gewährleistet.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Vorentwurf des mit gleichem Inhalt für das Plangebiet zuvor gemäß §13b BauGB aufgestellten Bebauungsplans GML Nr. 47 (siehe unter 2.1) mit Schreiben vom 12.07.2021 mit:

Zulässigkeit von Nebenanlagen:

*Eine einschränkende Zulässigkeit von Nebenanlagen im Grenzbereich zur benachbarten Waldfläche im Osten sollte geprüft werden. Der Landschaftsplan der Gemeinde (Vorentwurf der Neuaufstellung vom 21.03.2016) stellt den angrenzenden Wald als „Nadelholzforst“ dar (siehe Punkt U.4.2 Biototypenkartierung Landschaftsplan).*

Der Hinweis wurde mit folgendem Ergebnis geprüft:

Die Grundstücke im Plangebiet sind bisher mit Wochenendhäusern bebaut und in diesem Zusammenhang sind auch Nebengebäude bereits zulässig. Somit rückt die bauliche Nutzung mit dem vorliegenden Bebauungsplan nicht wesentlich näher an den Waldbestand heran, als dies bisher der Fall ist.

Östlich des Plangebietes ist ein Waldweg vorhanden, sodass die Plangebietsgrenze einen Abstand von 4,3 bis 5,0m zum eigentlichen Waldbaumbestand hat. (siehe nebenstehenden Ausschnitt aus der Planzeichnung)

Aus diesen Gründen wird von der Festsetzung einer einschränkenden Zulässigkeit von Nebenanlagen im Grenzbereich zur benachbarten Waldfläche im Osten des Plangebietes abgesehen.



Der **Landesbetrieb Forst Brandenburg** teilte mit Schreiben vom 20.06.2024 zum Entwurf des hier vorliegenden Bebauungsplanes mit:

*Durch den BP Nr. 63 sind keine Waldflächen im Sinne von § 2 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) direkt betroffen.*

*Das Gebiet besteht aus Wochenend- und Ferienhäusern, die z.T. schon dauerhaft zu Wohnzwecken genutzt werden. Auf ihnen befinden sich zahlreiche Bäume. Sämtliche Grundstücke sind komplett gezäunt.*

*Ziel der Änderungen ist es, für das gesamte Gebiet die bauliche Nutzung als Wohngebiet festzulegen und damit die Schaffung von dauerhaftem Wohnraum zu ermöglichen.*

*Als untere Forstbehörde haben wir keine Einwände gegen die Planungen. Für die vorhandenen Gehölze ist die Baumschutzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land in Anwendung zu bringen.*

Berücksichtigung:

Die Hinweise sind entsprechend zu beachten. (siehe hierzu unter U.4.5)

## 8.4 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Zur Versickerung des Niederschlagswassers sind im vorliegenden Bebauungsplan folgende Festsetzungen geplant:

### 4. Versickerung von Niederschlagswasser (§9(1)14. BauGB)

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

Entsprechend der vorhandenen geologischen Situation wird davon ausgegangen, dass bei entsprechender Geländegestaltung eine Versickerung des Niederschlagswassers vorzugsweise über die belebte Bodenzone oder Versickerungsmulden im Plangebiet möglich ist. Hierfür ist auch die Festsetzung entsprechend geringer Grundflächen baulicher Anlagen geplant (siehe unter 8.2.1).

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Vorentwurf des mit gleichem Inhalt für das Plangebiet zuvor gemäß §13b BauGB aufgestellten Bebauungsplans GML Nr. 47 (siehe unter 2.1) mit Schreiben vom 12.07.2021 mit und bestätigte dies mit Schreiben vom 01.07.2024 zum Entwurf des hier vorliegenden Bebauungsplanes:

### 4. Belange des Fachdienstes Wasserwirtschaft

#### 4.1 Weiterführende Hinweise

##### 4.1.1 Gewässerschutz

*Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.*

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

*Voraussetzung für die Niederschlagsversickerung ist versickerungsfähiger Boden und ein Mindestabstand von 1,00 m zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand.*

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

#### Berücksichtigung:

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

## 8.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Hierzu sind folgende Festsetzungen geplant:

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

(1) *Stellplätze und deren Zufahrten sind mit einem dauerhaft wasser- und luftdurchlässigen Aufbau auszuführen.*

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

Die Festsetzung (1) dient der teilweisen Vermeidung von zusätzlichen Eingriffen in das Schutzgut Boden durch Versiegelung.

Die Festsetzungen (2) dienen der Vermeidung von Verstößen gegen Verbote des §44(1) BNatSchG (Artenschutz, siehe unter Fachbeitrag Artenschutz).

Darüber hinaus werden folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

### VI. Hinweise zum besonderen Artenschutz

*Im Plangebiet vorhandene Nistkästen sind innerhalb der Brutzeit (1. März bis zum 30. September eines jeden Jahres) zu erhalten.*

*Im Falle der Beseitigung von Bäumen oder Gebäuden mit vorhandenen Nistkästen sind die betreffenden Nistkästen außerhalb der o. g. Brutzeit an andere geeignete Plätze im Plangebiet umzuhängen.*

*Zum Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten hat vor der Entnahme von Bäumen - wie auch vor der Entnahme von Nisthilfen - und vor dem Abriss von Gebäuden eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel zu erfolgen.*

*Soweit sich aus der geplanten Entnahme von Bäumen - wie auch vor der Entnahme von Nisthilfen - und vor dem Abriss von Gebäuden drohende Verstöße gegen den Artenschutz ergeben, sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde hierzu vorgezogene Kompensationsmaßnahmen durch das Anbringen und dauerhafte Erhalten von zusätzlichen Nisthilfen bzw. die Schaffung von Ersatzbiotopen umzusetzen.*

## 8.6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Schornsteinhöhen

In der **Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen vom 26. Januar 2010 (BGBl. I S. 38)**, die zuletzt durch **Artikel 105 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 132)** geändert worden ist (**1. BImSchV**) ist folgendes geregelt:

### § 19 Ableitbedingungen für Abgase

Die Austrittsöffnung von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe, die ab dem 22. März 2010 errichtet oder wesentlich geändert werden, müssen

#### 1. bei Dachneigungen

- a) bis einschließlich 20 Grad den First um mindestens 40 Zentimeter überragen oder von der Dachfläche mindestens 1 Meter entfernt sein,
- b) von mehr als 20 Grad den First um mindestens 40 Zentimeter überragen oder einen horizontalen Abstand von der Dachfläche von mindestens 2 Meter und 30 Zentimeter haben;

2. bei Feuerungsanlagen mit einer Gesamtwärmeleistung bis 50 Kilowatt in einem Umkreis von 15 Metern die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen um mindestens 1 Meter überragen; der Umkreis vergrößert sich um 2 Meter je weitere angefangene 50 Kilowatt bis auf höchstens 40 Meter.

Das Plangebiet ist bisher mit eingeschossigen Wochenendhäusern bebaut. Die bestehenden Wochenendhäuser wurden nach 1977 im Plangebiet errichtet und haben Schornsteine für Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe. Es wird davon ausgegangen, dass die bestehenden Schornsteine vor dem 22. März 2010 errichtet wurden und deshalb nicht von §19 der 1. BImSchV erfasst sind.

Im geplanten reinen Wohngebiet sind Feuerungsanlagen mit einer Gesamtwärmeleistung über 50 Kilowatt nicht zu erwarten. Die Regelungen für Feuerungsanlagen mit einer Gesamtwärmeleistung bis 50 Kilowatt treffen jedoch für das Plangebiet zu.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist nun eine maximal zweigeschossige Wohngebietsbebauung geplant. Es dürfen entsprechend den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes sowohl eingeschossige als auch zweigeschossige Gebäude errichtet werden.

Sofern diese Gebäude mit Schornsteinen für Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe ausgestattet werden, könnten sich bei eingeschossigen Gebäuden mit geringer Dachneigung oder bei Außenwandschornsteinen Schornsteinhöhen ergeben, die auf einem später zu bebauenden benachbarten Grundstück zu unzulässigen Immissionsbelastungen einer zweigeschossigen Bebauung führen würden. Im vorliegenden Plangebiet wird dieser potenzielle Konflikt durch Unterschiede der Geländehöhen innerhalb des Plangebietes von ca. 2m verschärft.

Deshalb ist im vorliegenden Bebauungsplan die Festsetzung von Mindesthöhen für die Austrittsöffnung von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe geplant.

Bei der Festsetzung wird davon ausgegangen, dass zweigeschossige Gebäude so errichtet werden können, dass die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder (Balkon-)Türen in maximal 6m Höhe liegen.

**Beispiel für Oberkantenhöhen von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder (Balkon-)Türen bei zweigeschossigen Gebäuden mit 9m Gebäudehöhe** (auch abweichende Aufteilungen der zur Verfügung stehenden Höhen sind möglich):

### Beispiel: Gebäude mit zweitem Vollgeschoss im Dachraum

Gebäudeteil	Höhe in m
Höhe bis OK Fußboden Erdgeschoss (darunter eventuell Keller)	0,3
Höhe von OK Fußboden Erdgeschoss (Geschosshöhe z. B. 2,70m) bis OK FB Obergeschoss / Dachgeschoss	3,0
Geschosshöhe Obergeschoss / Dachgeschoss	2,7
<b>Höhe bis UK der Decke des Obergeschosses ( Dachgeschosses) gesamt</b>	<b>6,0</b>

Wenn die Unterkante Decke des Obergeschosses / Dachgeschosses für ein **zweigeschossiges Gebäude** bei **6m Höhe** liegen kann, ist dies zugleich auch die Höhe, die als **Oberkante von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder (Balkon-)Türen** für eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung auf den Nachbargrundstücken zu berücksichtigen ist.

Gemäß § 19 der 1. BImSchV müssen Austrittsöffnung von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe mit einer Gesamtwärmeleistung bis 50 Kilowatt in einem Umkreis von 15 Metern die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen um mindestens **1 Meter überragen**.

Bei maximal 9m zulässiger Gebäudehöhe ergibt sich so eine notwendige Mindesthöhe von **9m - 7m = 2m unter der maximal zulässigen Gebäudehöhe auf den benachbarten überbaubaren Grundstücksflächen**, wenn diese im **Einwirkungsbereich von 15m Radius** um den betreffenden Schornstein liegen.

Für die einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen werden unter Berücksichtigung der Geländehöhen und einer zu ermöglichenden Bauhöhe von 9m (siehe unter 8.2.3) die maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen wie folgt festgesetzt:

**Übersicht der geplanten maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen**



Für die im vorstehenden Übersichtsplan farbig gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen wird im vorliegenden Bebauungsplan die maximal zulässige Gebäudehöhe in m über NHN im Deutschen Haupthöhennetz DHHN 2016 wie folgt festgesetzt:

	maximal zulässige Gebäudehöhe 67,5 m über NHN im DHHN 2016		maximal zulässige Gebäudehöhe 68,5 m über NHN im DHHN 2016
	maximal zulässige Gebäudehöhe 68,0 m über NHN im DHHN 2016		maximal zulässige Gebäudehöhe 69,0 m über NHN im DHHN 2016

Wegen der vorhandenen Breite der Straßenflurstücke der anliegenden Straßen liegen die Gebäude auf den jeweils gegenüberliegenden Straßenseiten außerhalb des gegenseitigen Beeinflussungsbereiches von 15m gemäß § 19 der 1. BImSchV.

Aus der Benachbarung der geplanten überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes ergibt sich das Erfordernis für die Festsetzung der Mindesthöhen der Austrittsöffnung von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe mit einer Gesamtwärmeleistung bis 50 Kilowatt wie folgt:

Bezeichnung der überbaubaren Grundstücksfläche	maximal zulässige Gebäudehöhe in m über NHN im DHHN 2016	betroffene benachbarte überbaubare Grundstücksflächen* / dort maximal zulässigen Gebäudehöhen in m über NHN im DHHN 2016	Mindesthöhen** von Austrittsöffnung von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe mit einer Gesamtwärmeleistung bis 50 Kilowatt in m über NHN im DHHN 2016 zusätzlich zur Einhaltung der Anforderungen gemäß § 19 der 1. BImSchV
1	67,5	2 / 67,5	67,5-2 = 65,5
2	67,5	1,3 / 67,5	67,5-2 = 65,5
3	67,5	2 / 67,5 6 / 68,0	68,0-2 = 66,0
4	67,5	-	-
5	67,5	-	-
6	68,0	3 / 67,5 2 / 68,5	68,5-2 = 66,5
7	67,5	9 / 67,5	67,5-2 = 65,5
8	68,5	6 / 68,0 10 / 69,0	69,0-2 = 67,0
9	67,5	7 / 67,5 11 / 68,0	68,0-2 = 66,0
10	69,0	8 / 68,0 12 / 69,0	69,0-2 = 67,0
11	68,0	9 / 67,5 13 / 68,0	68,0-2 = 66,0
12	69,0	10 / 69,0	69,0-2 = 67,0
13	68,0	11 / 68,0	68,0-2 = 66,0

\* Benachbarte überbaubare Grundstücksflächen mit mehr als 15m Abstand sind nicht mit aufgeführt.

\*\*Bei maximal 9m zulässiger Gebäudehöhe ergibt sich so eine notwendige Mindesthöhe von 9m - 7m =2m unter der maximal zulässigen Gebäudehöhe auf den benachbarten überbaubaren Grundstücksflächen, wenn diese im Einwirkungsbereich von 15m Radius um den betreffenden Schornstein liegen.

Hierzu ist folgende textliche Festsetzung im vorliegenden Bebauungsplan geplant:

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

Gemäß § 19 der 1. BImSchV müssen die Austrittsöffnungen von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe, die errichtet oder wesentlich geändert werden,

1. bei Dachneigungen

- bis einschließlich 20 Grad den First um mindestens 40 Zentimeter überragen oder von der Dachfläche mindestens 1 Meter entfernt sein,
- von mehr als 20 Grad den First um mindestens 40 Zentimeter überragen oder einen horizontalen Abstand von der Dachfläche von mindestens 2 Meter und 30 Zentimeter haben;

2. bei Feuerungsanlagen mit einer Gesamtwärmeleistung bis 50 Kilowatt in einem Umkreis von 15 Metern die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen um mindestens 1 Meter überragen.

Um auf den Grundstücken im Plangebiet bei einer zweigeschossigen Bebauung erhebliche Immissionsbelastungen über Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen zu vermeiden, müssen die Austrittsöffnung von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe mit einer Gesamtwärmeleistung bis 50 Kilowatt folgende Mindesthöhen zusätzlich zur Einhaltung der Anforderungen gemäß § 19 der 1. BImSchV aufweisen:

Bezeichnung der überbaubaren Grundstücksfläche	Mindesthöhen von Austrittsöffnungen von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe mit einer Gesamtwärmeleistung bis 50 Kilowatt in m über NHN im DHHN 2016 zusätzlich zur Einhaltung der Anforderungen gemäß § 19 der 1. BImSchV
1	65,5
2	65,5
3	66,0
4	-
5	-
6	66,5
7	65,5
8	67,0
9	66,0
10	67,0
11	66,0
12	67,0
13	66,0

*Eine Unterschreitung der festgesetzten Mindesthöhen von Austrittsöffnungen von Schornsteinen ist ausnahmsweise zulässig, wenn im Umkreis von 15 Metern vom betreffenden Schornstein keine in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzte benachbarte überbaubare Grundstücksfläche betroffen ist.*

Die Ausnahmeregelung am Ende der Festsetzung erfolgt, da sich, je nach Lage eines zukünftigen Schornsteines innerhalb der geplanten überbaubaren Grundstücksflächen auch ausreichende Abstände von 15m zu benachbarten überbaubaren Grundstücksflächen ergeben können.

## 8.7 Örtliche Bauvorschriften

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Vorentwurf des mit gleichem Inhalt für das Plangebiet zuvor gemäß §13b BauGB aufgestellten Bebauungsplans GML Nr. 47 (siehe unter 2.1) mit Schreiben vom 12.07.2021 mit:

### Örtliche Bauvorschriften:

*Zum Schutz des Ortsbildes sollte die Aufnahme von Vorschriften zur Höhe und Ausgestaltung von Einfriedungen aufgenommen werden, desgleichen das „Verbot von Schottergärten“ zur Verwirklichung städtebaulicher Absichten im Sinne des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.*

### Berücksichtigung:

Zum Schutz des Ortsbildes wird folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

#### **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.*

### Zu Grundstückseinfriedungen

Auf die Festsetzung der Höhe von Grundstückseinfriedungen wird verzichtet, da im Plangebiet und dessen Umgebung keine ortsübliche Höhe für Grundstückseinfriedungen besteht und eine solche Festsetzung wegen der unterschiedlichen Geländehöhen im Plangebiet hier auch kompliziert wäre. Die Anforderungen der Brandenburgischen Bauordnung an Grundstückseinfriedungen sind zu beachten.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Entwurf des mit gleichem Inhalt für das Plangebiet zuvor gemäß §13b BauGB aufgestellten Bebauungsplans GML Nr. 47 (siehe unter 2.1) mit Schreiben vom 03.06.2022 mit:

#### **1. Belange des Bereiches Planung**

##### **1.1 Weiterführende Hinweise**

##### 1.1.1 Hinweise zum Planwerk

*b) Die verwendete Formulierung „durchblickbar“ der TF Nr. II.(1) ist unbestimmt. Zudem ist das städtebauliche Erfordernis für das Festsetzen eines prozentualen Anteils von „mindestens 50 % durchblickbaren Anteils Ansichtfläche“ der straßenseitigen Einfriedung zu prüfen und im Begründungstext (Pkt. 8.7 „Örtliche Bauvorschriften“; S. 48) herzu-leiten.*

### Berücksichtigung:

Die bauordnungsrechtliche Festsetzung zu Gestaltung von Grundstückseinfriedungen folgt einem entsprechenden Hinweis des Landkreises Oberhavel aus dessen Stellungnahme vom 12.07.2021 zum Vorentwurf des mit gleichem Inhalt für das Plangebiet zuvor gemäß §13b BauGB aufgestellten Bebauungsplans GML Nr. 47 (siehe unter 2.1).

Zur Berücksichtigung des neuerlichen Hinweises wurde die Formulierung „durchblickbarer Anteil“ ersetzt durch „Öffnungsanteil“.

Bei einem Öffnungsanteil von mindestens 50% der Ansichtfläche ist gewährleistet, dass die Einfriedung einen nicht überwiegend geschlossenen Eindruck vermittelt. Mauern oder dichte Wände aus anderem Material sind somit ausgeschlossen. Hiermit trägt die Festsetzung dem Charakter der Grundstückseinfriedungen in der Umgebung des Plangebietes Rechnung, die vielgestaltig sind, jedoch i. d. R. einen Öffnungsanteil von mindestens 50% aufweisen. Zugleich belässt die Festsetzung einen angemessenen Spielraum für die individuelle Gestaltung der Grundstückseinfriedungen.

Darüber hinaus ist zur **Vermeidung von Verstößen gegen Verbote des §44(1) BNatSchG (Artenschutz)** folgende Festsetzung in Bezug auf Einfriedungen geplant:

#### **5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB, §1a BauGB)**

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

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Vorentwurf des mit gleichem Inhalt für das Plangebiet zuvor gemäß §13b BauGB aufgestellten Bebauungsplans GML Nr. 47 (siehe unter 2.1) mit Schreiben vom 12.07.2021 mit:

## **6. Belange des Fachbereichs Verkehr und Ordnung**

### **6.1 Weiterführende Hinweise**

#### **6.1.1 Bevölkerungsschutz und Ordnungswidrigkeiten**

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

*Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der betroffenen Fläche um eine Fläche mit im Osten angrenzenden Wald handelt. Hier ist nicht ausgeschlossen, dass die Fläche von Wild aufgesucht wird. Es obliegt dem Eigentümer, ggf. geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen.*

Berücksichtigung: Die Hinweise sind entsprechend zu beachten.

## **Zum Verbot von Schottergärten**

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Entwurf des mit gleichem Inhalt für das Plangebiet zuvor gemäß §13b BauGB aufgestellten Bebauungsplans GML Nr. 47 (siehe unter 2.1) mit Schreiben vom 03.06.2022 mit:

### **1. Belange des Bereiches Planung**

#### **1.1 Weiterführende Hinweise**

##### **1.1.1 Hinweise zum Planwerk**

*c) Für die TF Nr. II.(2) sollten im Begründungstext die entsprechende städtebaulichen Intentionen ergänzt werden, die zur Festsetzung geführt haben. Die bisherige Gebietsstruktur „Erholungsnutzung auf sehr großen Grundstücken“ und die beabsichtigte Nutzungsstruktur, reines Wohngebiet mit verhältnismäßig geringer Nutzungsdichte, lassen ein Erfordernis einer solchen, zumal „pauschalen Festsetzung“, nicht zwingend ableiten. Der Sachverhalt ist zu prüfen.*

Berücksichtigung:

Die bauordnungsrechtliche Festsetzung zum Verbot von Schottergärten folgt ebenfalls einem entsprechenden Hinweis des Landkreises Oberhavel aus dessen Stellungnahme vom 12.07.2021 zum Vorentwurf des mit gleichem Inhalt für das Plangebiet zuvor gemäß §13b BauGB aufgestellten Bebauungsplans GML Nr. 47 (siehe unter 2.1).

Die Festsetzung zum Verbot von Schottergärten dient dem Schutz und der Entwicklung des Ortsbildes. Sie ergänzt die diesbezüglichen gesetzlichen Regelung des § 8 BgbBO wo geregelt ist:

#### **§ 8 BbgBO Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Kinderspielplätze**

*(1) Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind*

- 1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und*
- 2. zu begrünen oder zu bepflanzen,*

*soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.*

## **8.8 Nachrichtliche Übernahmen**

Folgende Satzungen werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen:

- Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Mühlenbecker Land (Stellplatzsatzung)
- Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zu Festlegungen von Nachpflanzungen (Gehölzschutzsatzung)

Die Satzungen sollen, ebenso wie in ihren übrigen Geltungsbereichen, in der zum Anwendungszeitpunkt jeweils geltenden Fassung angewendet werden. Die gegenwärtig geltende Fassung liegt in der Anlage bei.

## **9. Flächenbilanz**

<b>Nutzung</b>	<b>Flächen Bestand (ha)</b>	<b>Fläche Planung (ha)</b>	<b>Bilanz</b>
Wochenendhausgebiet	0,91	0	-0,91
reines Wohngebiet		0,91	+0,91
	<b>0,91</b>	<b>0,91</b>	

## **10. Durchführung der Planung**

---

Das Plangebiet befindet sich in verschiedenem privatem Eigentum. Es handelt sich vorliegend um eine Angebotsplanung, die durch die jeweiligen Grundstückseigentümer umgesetzt werden kann, sobald der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt hat. Eine Verpflichtung zur Umsetzung des Bebauungsplanes besteht nicht. Die rechtmäßig ausgeübten Nutzungen in den bestehenden Wochenendhäusern genießen Bestandsschutz.

## **11. Auswirkungen der Planung auf öffentliche und private Belange**

---

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes von einem Wochenendhausgebiet hin zu einem Wohngebiet im Plangebiet geschaffen. Hiermit wird dem Wohnbedürfnis angemessen Rechnung getragen, welches im Plangebiet insbesondere durch die Grundstückseigentümer selbst besteht.

Die rechtmäßig ausgeübten Nutzungen im Plangebiet genießen Bestandsschutz. Das gilt insbesondere für die bestehenden Erholungsnutzungen in Wochenendhäusern.

Für die Erschließung werden weiterhin die an das Plangebiet anliegenden Gemeindestraßen genutzt. Die Herstellung neuer Straßenverkehrsflächen ist zur Umsetzung der vorliegenden Planung nicht erforderlich.

Der vorliegende Bebauungsplan trägt zur Deckung eines Wohnbedarfes in der Gemeinde Mühlenbecker Land bei und verbessert die Ausnutzung bestehender Erschließungsanlagen.

Die Darlegung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Berücksichtigung der Umweltbelange. Zur Berücksichtigung des Artenschutzes siehe nachfolgend im Fachbeitrag Artenschutz.

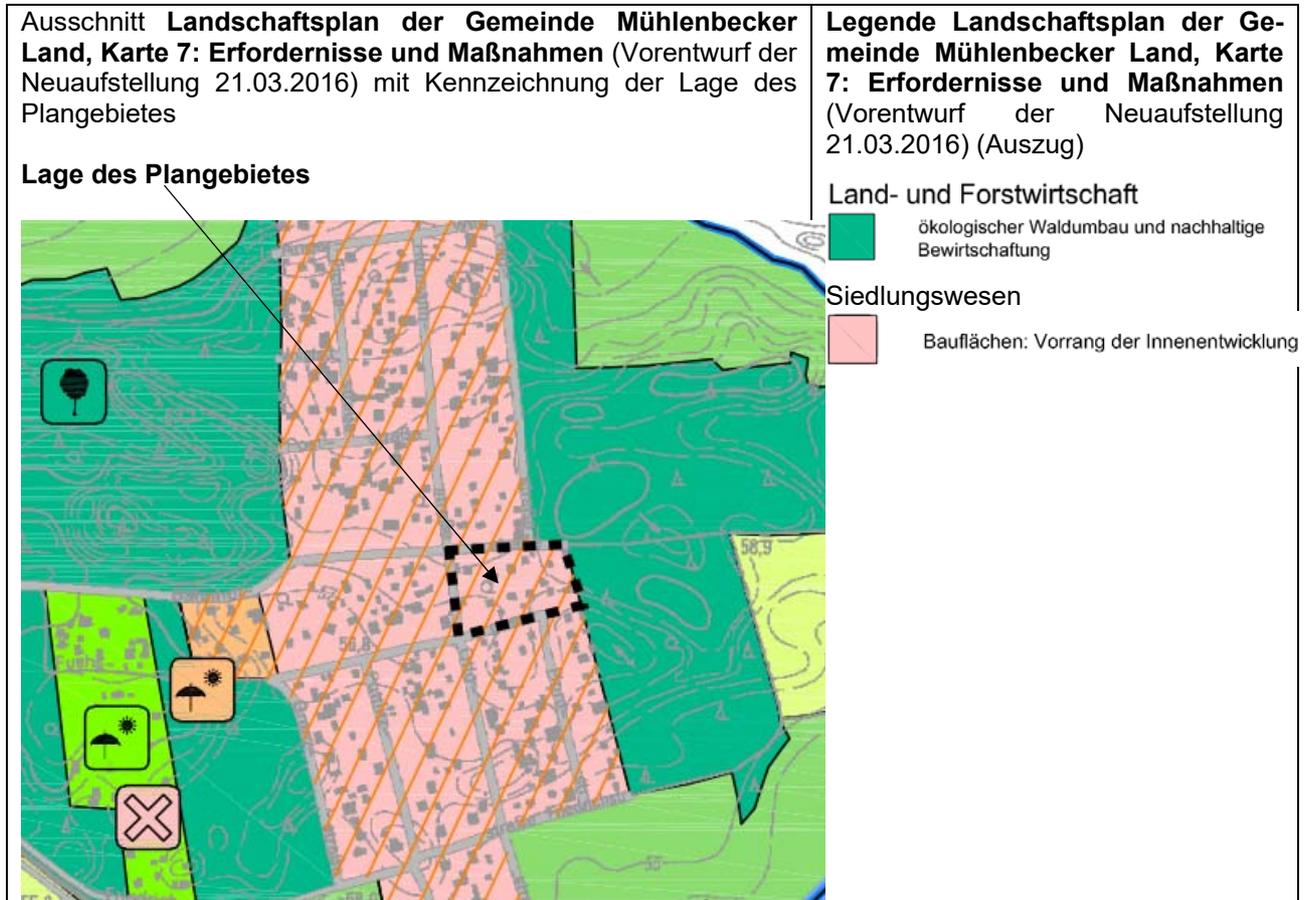
## U. Berücksichtigung der Umweltbelange

### U.1 Ziele der Landschaftsplanung

#### U.1.1 Darstellungen des Landschaftsplanes für den Bereich des Plangebietes

In der Gemeinde Mühlenbecker Land erfolgt gegenwärtig die Neuaufstellung des Landschaftsplanes, 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 folgende Darstellung:



Als **Ziel der Landschaftsplanung** stellt der **Landschaftsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land, Karte 7: Erfordernisse und Maßnahmen** (Vorentwurf der Neuaufstellung 21.03.2016) den Planbereich, als Bestandteil der **Bauflächen mit dem Entwicklungsziel Vorrang der Innenentwicklung** dar.

Östlich angrenzend an das Plangebiet wird im Vorentwurf des Landschaftsplanes entsprechend dem Bestand eine **Fläche für ökologischen Waldumbau und nachhaltige Waldbewirtschaftung** dargestellt.

#### U.1.2 Berücksichtigung der Darstellungen des Landschaftsplanes in der vorliegenden Planung

Alle Grundstücke im Plangebiet sind bereits mit Wochenendhäusern bebaut, die zum Teil wohnartig genutzt werden. Der geplanten Festsetzung eines reinen Wohngebietes im vorliegenden Bebauungsplan steht die Darstellungen des Landschaftsplanes für das Plangebiet als **Baufläche mit dem Entwicklungsziel Vorrang der Innenentwicklung** nicht entgegen.

## U.2 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

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

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Vogelschutzgebiet** oder einem Schutzgebiet nach der **Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie**.

Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete sind in Bezug auf das vorliegende Plangebiet folgende Gebiete nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie mit folgenden Entfernungen zum Plangebiet:

- **Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH) Lubowsee:** 1,5 km nordwestlich des Plangebietes
- **Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH) Tegeler Fließtal:** 2,5 km südwestlich des Plangebietes

Das Plangebiet grenzt an 3 Seiten an das Siedlungsgebiet und ist bereits mit Wochenendhäusern bebaut. Auf Grund der erheblichen Entfernung des Plangebietes zu den genannten Natura 2000-Gebieten sowie wegen des zwischen dem Plangebiet und den Schutzgebieten liegenden Siedlungsgebietes kann davon ausgegangen werden, dass die vorliegende Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf diese Gebiete haben wird oder vorbereitet.

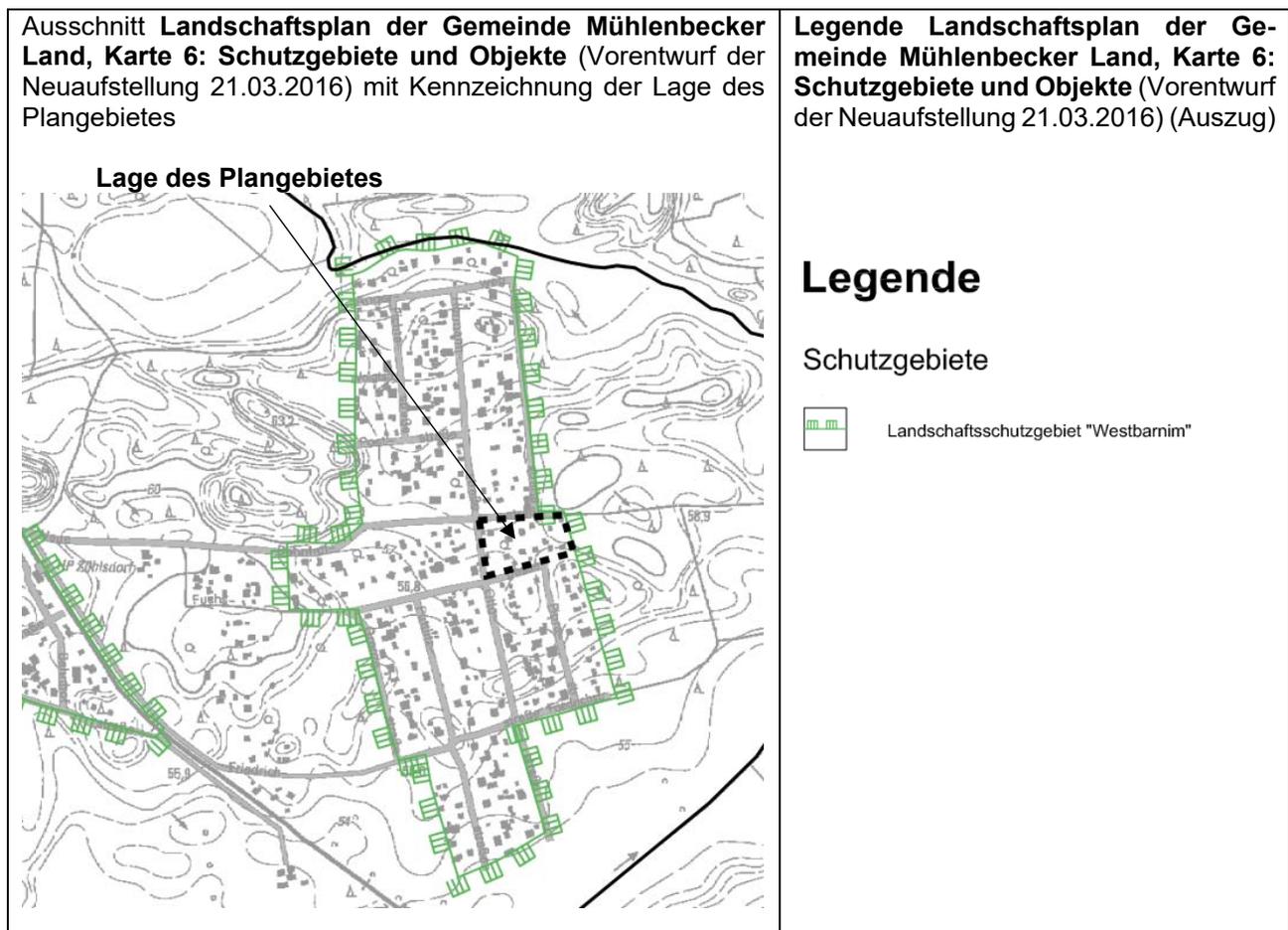
## U.2.2 Schutzgebiete nach nationalem Recht

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

Die nächstgelegenen Schutzgebiete nach nationalem Recht sind in Bezug auf das vorliegende Plangebiet folgende Gebiete mit folgenden Entfernungen zum Plangebiet:

- **Landschaftsschutzgebiet LSG Westbarnim:** östlich angrenzend an das Plangebiet
- **Naturschutzgebiet NSG Lubowsee:** 1,5 km nordwestlich des Plangebietes
- **Naturschutzgebiet NSG Tegeler Fließtal:** 2,5 km südwestlich des Plangebietes

Der **Landschaftsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land, Karte 1: Boden** (Vorentwurf der Neuaufstellung 13.09.2016) enthält für das Plangebiet folgende Darstellung:



Auf Grund der geplanten Änderung der bisherigen Nutzung des Plangebietes von einem Wochenendhausgebiet in ein reines Wohngebiet ist nicht mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das benachbarte Landschaftsschutzgebiet LSG Westbarnim zu rechnen. Entsprechend den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes sind im Plangebiet nur Wohngebäude sowie Anlagen zur Kinderbetreuung zulässig, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen. Von diesen Nutzungen gehen im Vergleich zur bisherigen Erholungsnutzung keine erheblichen zusätzlichen nachteiligen Auswirkungen auf das benachbarte Landschaftsschutzgebiet aus.

Die gemäß §(3) BauNVO vorgesehenen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende 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) werden entsprechend den geplanten textlichen Festsetzungen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Hierdurch werden auch eventuelle Auswirkungen dieser Nutzungen auf das benachbarte LSG vermieden.

Auch auf die Naturschutzgebiete NSG Lubowsee und NSG Tegeler Fließtal hat die hier vorliegende Planung auf Grund der erheblichen Entfernung des Plangebietes zu den genannten Gebieten sowie wegen des zwischen dem Plangebiet und den Schutzgebieten liegenden Siedlungsgebietes keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen.

Das Plangebiet liegt, ebenso wie die gesamte bebaute Ortslage des OT Schildow, im **Naturpark „Barnim“**. Das Plangebiet grenzt an 3 Seiten an das Siedlungsgebiet und ist bereits mit Wochenendhäusern bebaut und durch die anliegenden Straßen erschlossen.

Auf Grund der geplanten Änderung der bisherigen Nutzung des Plangebietes als Wochenendhausgebiet in ein reines Wohngebiet ist auch nicht mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das benachbarte Landschaftsschutzgebiet LSG Westbarnim zu rechnen.

Es wird davon ausgegangen, dass mit der vorliegenden Planung die Belange des Naturparks Barnim angemessen berücksichtigt werden.

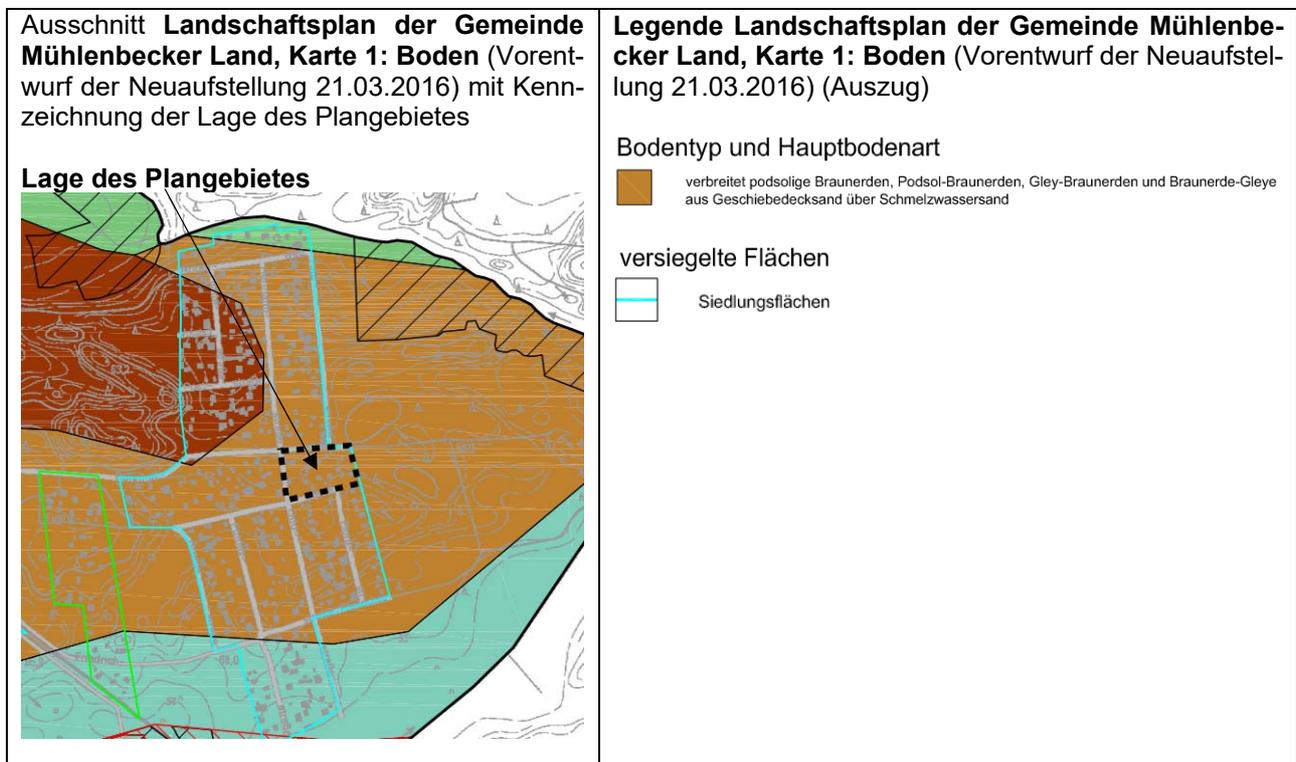
### U.3 Schutzgüter Boden, Wasser

#### U.3.1 Geologie, Hydrogeologie, Geländehöhe

Das Plangebiet umfasst Wochenendhausgrundstücke mit entsprechender Bebauung und Freiflächengestaltung. Durch diese Nutzungen und durch die vorhandene Bebauung und Versiegelung ist die natürliche Bodenstruktur im Plangebiet teilweise anthropogen überformt.

Im Plangebiet oder dessen unmittelbarer Nähe sind keine Gewässer vorhanden.

Der **Landschaftsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land, Karte 1: Boden** (Vorentwurf der Neuaufstellung 13.09.2016) enthält für das Plangebiet folgende Darstellung:



Der **Landschaftsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land, Karte 1: Boden** (Vorentwurf der Neuaufstellung 13.09.2016) stellt das Plangebiet als Bestandteil eines Bereiches mit verbreitet podsoliger Braunerde, Podsol-Braunerde, Gley-Braunerde und Braunerde-Gleye aus Geschiebedecksand über Schmelzwassersand dar. Das Plangebiet ist gemäß vorstehender Darstellung Bestandteil einer Siedlungsfläche.

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

#### **- Geologische Karte 1:25.000**

Mitte und Nordosten

- Ablagerungen durch Schmelzwasser (Schmelzwassersande unsicherer genetischer Zuordnung, Eiszerfalls- und / oder Vorschüttphase) Sand, überwiegend feinkörnig, schwach mittelkörnig, z. T. schwach schluffig - über Grundmoränenbildungen (Geschiebemergel, -lehm): Schluff, stark sandig, schwach kiesig bis kiesig, mit Steinen z. T. auch proglazial): Schluff, wechselnd feinsandig, z. T. tonig, feingeschichtet bis gebändert

Südwesten

- Ablagerungen durch Schmelzwasser (Schmelzwassersande der Vorschüttphase, "Vorstoßsander"): Sand, fein- und mittelkörnig, z. T. schwach grobkörnig

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

#### Karte der oberflächennahen Hydrologie (HYK 50-1)

##### Verbreitung der Grundwasserleiter und Geringleiter an der Oberfläche

- weitgehend unbedeckter Grundwasserleiter (GWL 1.1) der Niederungen und Urstromtäler

#### gemäß Karte des weitgehend bedeckten Grundwasserleiterkomplexes GWLK2 (HYK 50-2)

- Gesamtmächtigkeit des Grundwasserleiterkomplexes GWL K 2 0 bis <= 3 m

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

Aussage der Schutzfunktion bezieht sich auf unbedeckten Grundwasserleiterkomplex 1:

- Rückhaltevermögen gering, Verweildauer des Sickerwassers mehrere Monate bis 3 Jahre

Die **Hydroisohypse** liegt im Bereich des Plangebietes im GLWK 1 zwischen 51 und 51m über NHN, nach Nord abfallend.

Die **Geländehöhe** im Plangebiet liegt gemäß amtlichem Lageplan:

- im Nordwesten bei ca. 58,0 m über NHN
- im Südwesten bei 57,6 m über NHN
- im Nordosten bei ca. 59,9 m über NHN
- im Südwesten bei 57,9 m über NHN

### **U.3.2 Bodenverunreinigungen, Altlasten**

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand der Gemeinde Mühlenbecker Land ist ein Altlastenverdacht innerhalb des Plangebietes nicht ersichtlich. Im Flächennutzungsplan sind im Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen dargestellt.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Vorentwurf des mit gleichem Inhalt für das Plangebiet zuvor gemäß §13b BauGB aufgestellten Bebauungsplans GML Nr. 47 (siehe unter 2.1) mit Schreiben vom 12.07.2021 mit und bestätigte dies mit Schreiben vom 01.07.2024 zum Entwurf des hier vorliegenden Bebauungsplanes:

#### **5. Belange des Fachdienstes Umweltschutz und Abfallbeseitigung**

##### **5.1 Weiterführende Hinweise**

###### **5.1.1 Bodenschutz/Altlasten, untere Abfallwirtschaftsbehörde**

*Der oben genannte Flächenbereich wird nicht im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche geführt. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen daher derzeit keine Bedenken.*

*Allgemein gilt: Treten bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche auf, ist die weitere Vorgehensweise umgehend mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.*

*Es ist sicherzustellen, dass sämtliche Arbeiten derart ausgeführt werden, dass keine schädlichen Bodenverunreinigungen hervorgerufen werden. Die Sicherstellung ist ggf. durch geeignete Vorsorgemaßnahmen zu gewährleisten.*

*Rechtsgrundlage: Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV).*

*Die bei den Baumaßnahmen anfallenden Abfälle sind gemäß den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG), den auf dieser Grundlage erlassenen Verordnungen und der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel vorrangig zu verwerten bzw. zu beseitigen. Fallen Abfälle an, die gemäß § 48 KrWG i. V. m. der Abfallverzeichnisverordnung (AVV) als gefährlich einzustufen sind, sind diese der SBB Sonderabfallentsorgungsgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH, Großbeerenstraße 231 in 14480 Potsdam anzudienen.*

*Anfallender Bodenaushub ist entsprechend LAGA-TR zu analysieren und entsprechend Schadstoffgehalt ggf. zu entsorgen.*

**Berücksichtigung:** Die Hinweise sind entsprechend zu beachten.

### U.3.3 Trinkwasserschutz, Gewässerschutz

---

Im Plangebiet sind keine Gewässer vorhanden. Das Plangebiet liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone. Zur Hydrogeologie siehe unter U.3.1 und U.3.2)

Das **Landesamt für Umwelt** teilte mit Schreiben vom 22.07.2024 zum Entwurf des hier vorliegenden Bebauungsplanes mit:

**Belang Wasserwirtschaft**

**Die wasserwirtschaftlichen Belange des LfU gemäß BbgWG § 126 Abs. 3, Satz 3 betreffend werden folgende Hinweise gegeben:**

*Das Referat W13 (Wasserwirtschaft in Genehmigungsverfahren) hat im Rahmen der Behördenbeteiligung zu genanntem Bebauungsplan zuletzt innerhalb der Gesamtstellungnahme des LfU vom 05.05.2022 eine Stellungnahme abgegeben. Darin wurde mitgeteilt, dass die wasserwirtschaftlichen Belange des LfU durch die vorgesehene Planung nicht betroffen sind. Da es bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine neuen Erkenntnisse zu dem Vorhaben gibt, behalten die in der Stellungnahme getroffenen Aussagen weiterhin ihre Gültigkeit.*

### U.3.4 Bergbau

---

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

Das **Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR)** teilte mit Schreiben vom 27.06.2024 zum Entwurf des hier vorliegenden Bebauungsplanes mit:

*Keine Betroffenheit durch die Planung.*

**1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können:**

*Keine.*

**2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands:**

*Keine.*

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

**Geologie:**

*Auskünfte zur Geologie können über den Webservice des LBGR abgefragt werden.*

*Außerdem weisen wir auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht hin (§ 8 ff Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz-GeoldG)).*

Berücksichtigung:

Die Hinweise sind entsprechend zu beachten.

### U.3.5 Kampfmittelbelastung

---

Der **Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst** teilte mit Schreiben vom 07.06.2024 zum Entwurf des hier vorliegenden Bebauungsplanes mit:

*zur Bepanung des o. g. Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände.*

*Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.*

*Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes.*

**Neuerungen bei der Verlegung von Medienträgern**

*Für die Verlegung von Medienträgern und die damit verbundenen erforderlichen Bodeneingriffe in Bestandstrassen in Kampfmittelverdachtsgebieten ist eine Freistellung von Anträgen auf Grundstücksüberprüfung möglich.*

*Weitere Hinweise hierzu finden Sie unter nachfolgendem Link:*

*Link: <https://polizei.brandenburg.de/fm/32/Merkblatt%20Freistellung.pdf>*

Berücksichtigung:

Die Hinweise sind entsprechend zu beachten.

Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Absatz 1 Nr.1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

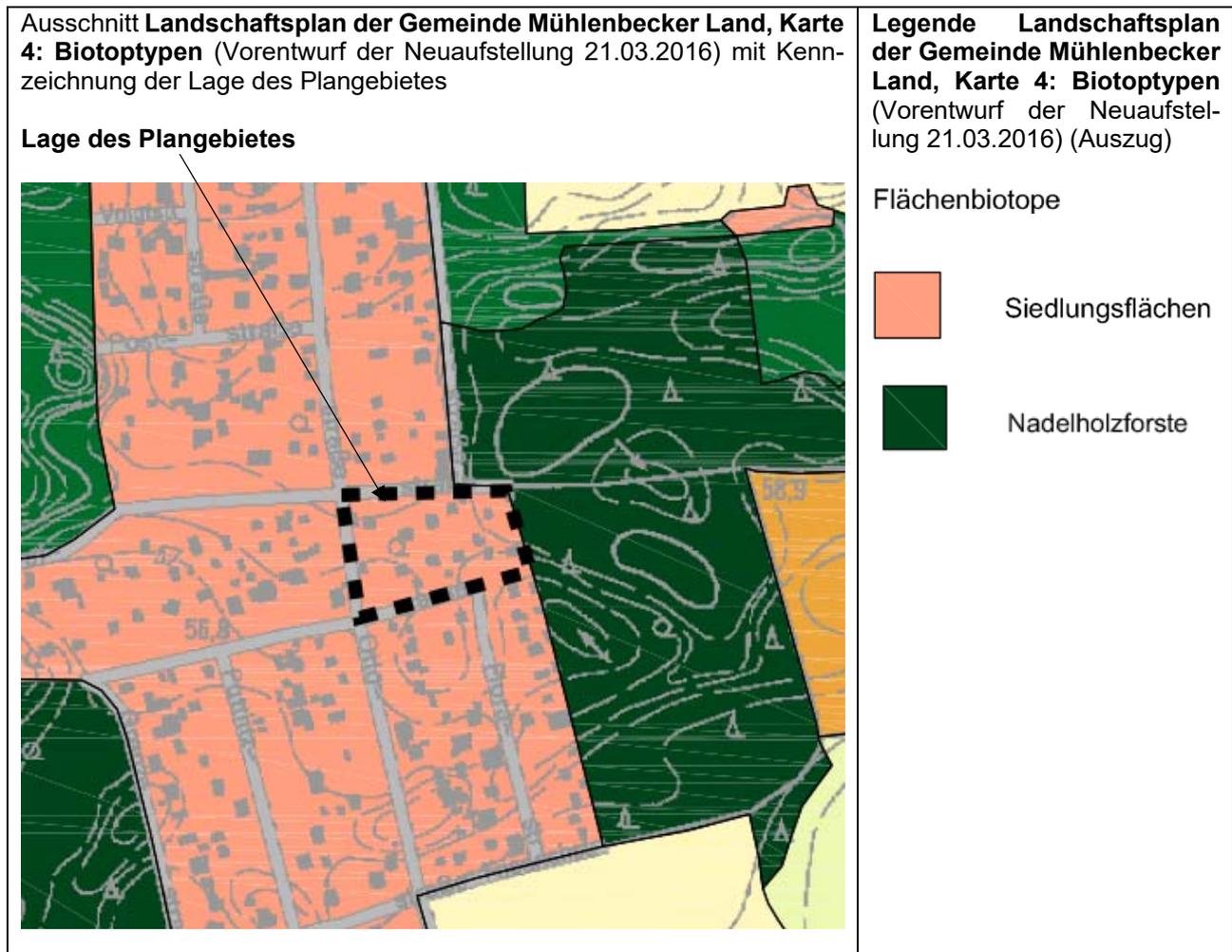
## U.4 Schutzgüter Biotope, Flora, Fauna

### U.4.1 Biotopverbund

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsraumes und ist bereits mit Wochenendhäusern bebaut. Das Plangebiet ist von 3 Seiten von weiteren bebauten Bereichen umgeben. Aus diesen Gründen ist das Plangebiet für den Biotopverbund nicht von besonderer Bedeutung.

### U.4.2 Biotoptypenkartierung Landschaftsplan

Der **Landschaftsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land, Karte 4: Biotoptypen** (Vorentwurf der Neuaufstellung 21.03.2016) enthält für das Plangebiet folgende Darstellung:



Der **Landschaftsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land, Karte 4: Biotoptypen** (Vorentwurf der Neuaufstellung 21.03.2016) stellt im Plangebiet als Siedlungsfläche und den östlich angrenzenden Wald als Nadelholzforst dar.

### U.4.3 Biotypenkartierung, Biotopschutz

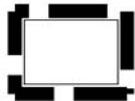
#### U.4.3.1 Biotypenkartierung und Baumbestand

##### Biotypenkartierung nach Brandenburgischem Kartierschlüssel

Das gesamte Plangebiet ist dem Biotyp **102502 Wochenend- und Ferienhausbebauung mit Bäumen (PXG)** zuzurechnen. In den Bereichen mit wohnartiger Nutzung besteht eine Tendenz zur Entwicklung als Biotyp **2280 Kleinsiedlung (OSE)**.



**Legende**



Umgrenzung des Plangebietes



Bäume (siehe Gehölzliste)

**102502 Wochenendbebauung mit Bäumen (PXG)**



bestehende Gebäude im Plangebiet



versiegelte bzw. teilversiegelte Flächen im Plangebiet



Ziergarten- und Scherrasenflächen im Plangebiet

**überlagernde Darstellung der Planung**



geplante überbaubare Bereiche

#### U.4.3.2 Biotypenbewertung

Die Bewertung der Biotypen erfolgt nach folgenden Kriterien:

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

Nr. nach Brandenburgischem Kartierschlüssel	Bezeichnung des Biotoptyps	Flächengröße des Biotoptyps ca (ha)	Bewertung des Biotoptyps
102502	Wochenend- und Ferienhausbebauung mit Bäumen (PXG)	0,91	mittel bis gering
	gesamt	0,91	mittel bis gering

Die Biotope im Plangebiet (Biotoptyp 102502 Wochenend- und Ferienhausbebauung mit Bäumen (PXG) mit Tendenz zur Entwicklung als Biotoptyp 2280 Kleinsiedlung (OSE) haben in Bereichen mit intensivem Baumbestand eine mittlere Wertigkeit und im Übrigen eine geringe Wertigkeit.

#### U.4.3.3 Biotopschutz

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

#### U.4.4 Flora – Baumbestand

Der im Plangebiet vorhandene Baumbestand ist vorstehend unter U.4.3.1 dargestellt.

In den Straßen, die an das Plangebiet angrenzen, ist ebenfalls teilweise Straßenbaumbestand vorhanden, der von der vorliegenden Planung jedoch nicht betroffen ist.

#### Liste Baumbestand im Plangebiet mit Darstellung geplanter Eingriffe und des Ausgleichserfordernisses

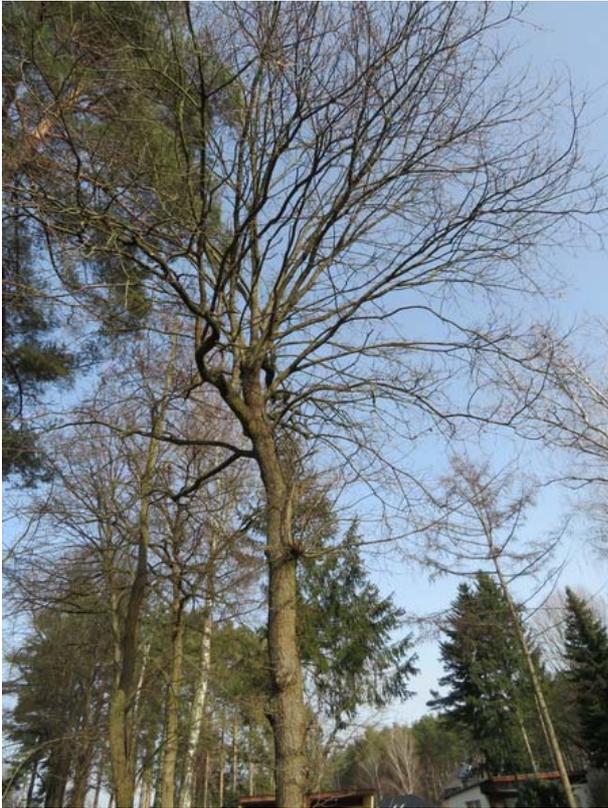
Die im Plangebiet vorhandenen Einzelbäume sind im Übersichtsplan vorstehend unter U.4.3.1 dargestellt und nummeriert und in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Die Einschätzung der Erhaltbarkeit des Baumbestandes bezieht sich auf den geplanten möglichen städtebaulichen Eingriff. Gefährdungen durch Windwurf- und -bruch, vorhandene Schäden und Krankheiten können hier nicht beurteilt werden.

mögliche Auswirkungen des Bebauungsplans auf vorhandenen Baumbestand				
----------------------------------------------------------------------	--	--	--	--

Lfd. Nr.	Art	Stammumfang in 1,3m Höhe (m) / Kronendurchmesser (m)	Lage im Plangebiet Grundstück <b>Neue Bahnhofstraße 18</b>	Lage in Bezug auf geplante überbaubare Bereiche <b>Auswirkungen des Bebauungsplanes in Bezug auf den Baumschutz</b>
1.	Quercus robur	1,1 / 8	Flst.1322 Nordwestrand	außerhalb des überbaubaren Bereichs (Vorgarten)
2.	Pinus silvatica	1,9 / 10	Flst.1322 Nordwestrand	außerhalb des überbaubaren Bereichs (Vorgarten)
3.	Quercus robur	1,1 / 10	Flst.1322 Nordrand	außerhalb des überbaubaren Bereichs (Vorgarten)
4.	Robinia pseudoac.	0,8 / 7,5	Neue Bahnhofstr., nah an Flst.1322	Straßenraum Neue Bahnhofstraße
5.	Pinus silvatica	1,9 / 8,5	Ottostraße, in Einzäunung Flst.1322	Straßenraum Ottostraße (aber innerhalb der Zäunung)
6.	....	0,2 / 2	Ottostraße, neuer Straßenbaum neben Flst.1322	Straßenraum Ottostraße (neue Straßenbaumpflanzung)
7.	....	0,2 / 2	Ottostraße, neuer Straßenbaum neben Flst.1322	Straßenraum Ottostraße (neue Straßenbaumpflanzung)
8.	....	0,2 / 2	Ottostraße, neuer Straßenbaum neben Flst.1322	Straßenraum Ottostraße (neue Straßenbaumpflanzung)
9.	Pinus silvatica	2,8 / 14	Ottostraße, Bestandsbaum neben Flst.1322	Straßenraum Ottostraße (Bestandsbaum)
10.	Acer ?	0,3 / 5,5	Ottostraße, Aufwuchs neben Flst.1322	Straßenraum Ottostraße (Bestandsbaum)
11.	....	0,2 / 2	Ottostraße, neuer Straßenbaum neben Flst.1322	Straßenraum Ottostraße (neue Straßenbaumpflanzung)





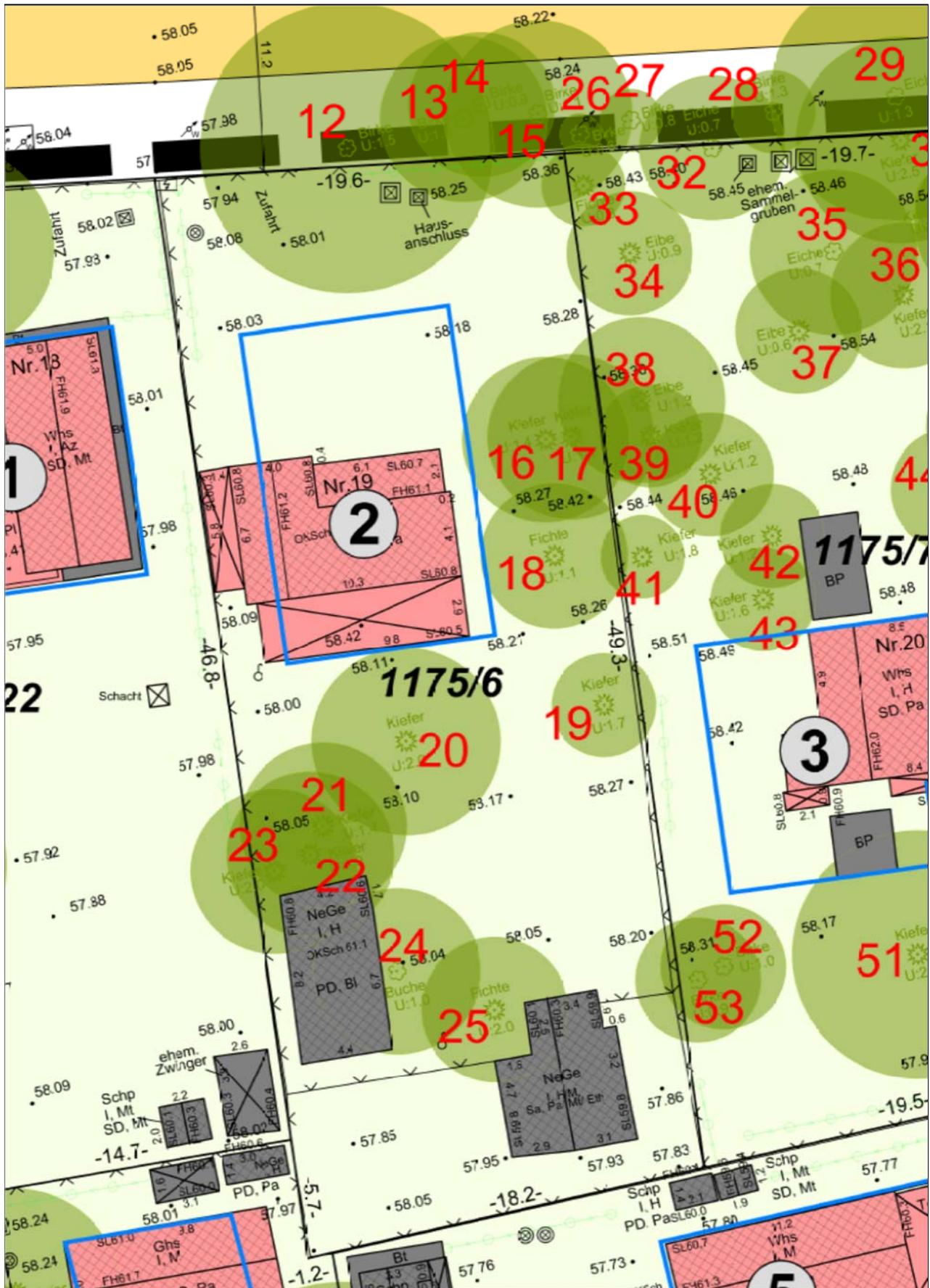
Grundstück Neue Bahnhofstraße 18 Baum Nr. 3 (Eiche)



Bäume Nr.5 (Kiefer links), Nr.1 (Eiche) und Nr.2 (Kiefer rechts)

Lfd. Nr.	Art	Stammumfang in 1,3m Höhe (m) / Kronendurchmesser (m)	Lage im Plangebiet Grundstück Neue Bahnhofstraße 19	Lage in Bezug auf geplante überbaubare Bereiche Auswirkungen des Bebauungsplanes in Bezug auf den Baumschutz
12.	Betula pendula	1,5 / 14 viel Totholz	Neue Bahnhofstr., nah an Flst.1175/6	Straßenraum Neue Bahnhofstraße
13.	Betula pendula	1,3 / 8	Neue Bahnhofstr., nah an Flst.1175/6	Straßenraum Neue Bahnhofstraße
14.	Betula pendula	0,9 / 7	Neue Bahnhofstr., nah an Flst.1175/6	Straßenraum Neue Bahnhofstraße
15.	Betula pendula	1,1 / 9	Neue Bahnhofstr., nah an Flst.1175/6	Straßenraum Neue Bahnhofstraße
16.	Pinus silvatica	1,4 / 8	Flst.1175/6, Ostrand	außerhalb des überbaubaren Bereichs
17.	Pinus silvatica	1,4 / 8	Flst.1175/6, Ostrand	außerhalb des überbaubaren Bereichs
18.	Pseudotsuga can.	1,1 / 7	Flst.1175/6, Ostrand	außerhalb des überbaubaren Bereichs
19.	Pinus silvatica	1,7 / 5	Flst.1175/6, Ostrand	außerhalb des überbaubaren Bereichs
20.	Pinus silvatica	2,0 / 9	Flst.1175/6, Mitte	außerhalb des überbaubaren Bereichs <b>Nistkasten</b>
21.	Pinus silvatica	1,4 / 8	Flst.1175/6, südwest	außerhalb des überbaubaren Bereichs
22.	Pinus silvatica	1,9 / 8	Flst.1175/6, südwest	außerhalb des überbaubaren Bereichs
23.	Pinus silvatica	2,0 / 8	Flst.1175/6, südwest, nahe Flst.1322	außerhalb des überbaubaren Bereichs
24.	Fagus silvatica	1,0 / 8	Flst.1175/6, Süd	außerhalb des überbaubaren Bereichs
25.	Pseudotsuga can.	2,0 / 7	Flst.1175/6, Süd	außerhalb des überbaubaren Bereichs

### Neue Bahnhofstraße 19 (Flst.1175/6) - Kartendarstellung





**Neue Bahnhofstraße 19** Baum Nr. 12  
(Birke mit viel Totholz im Straßenraum)



Bäume Nr. 16 und 17 (Kiefern)



Baum Nr. 25 (Douglasie)



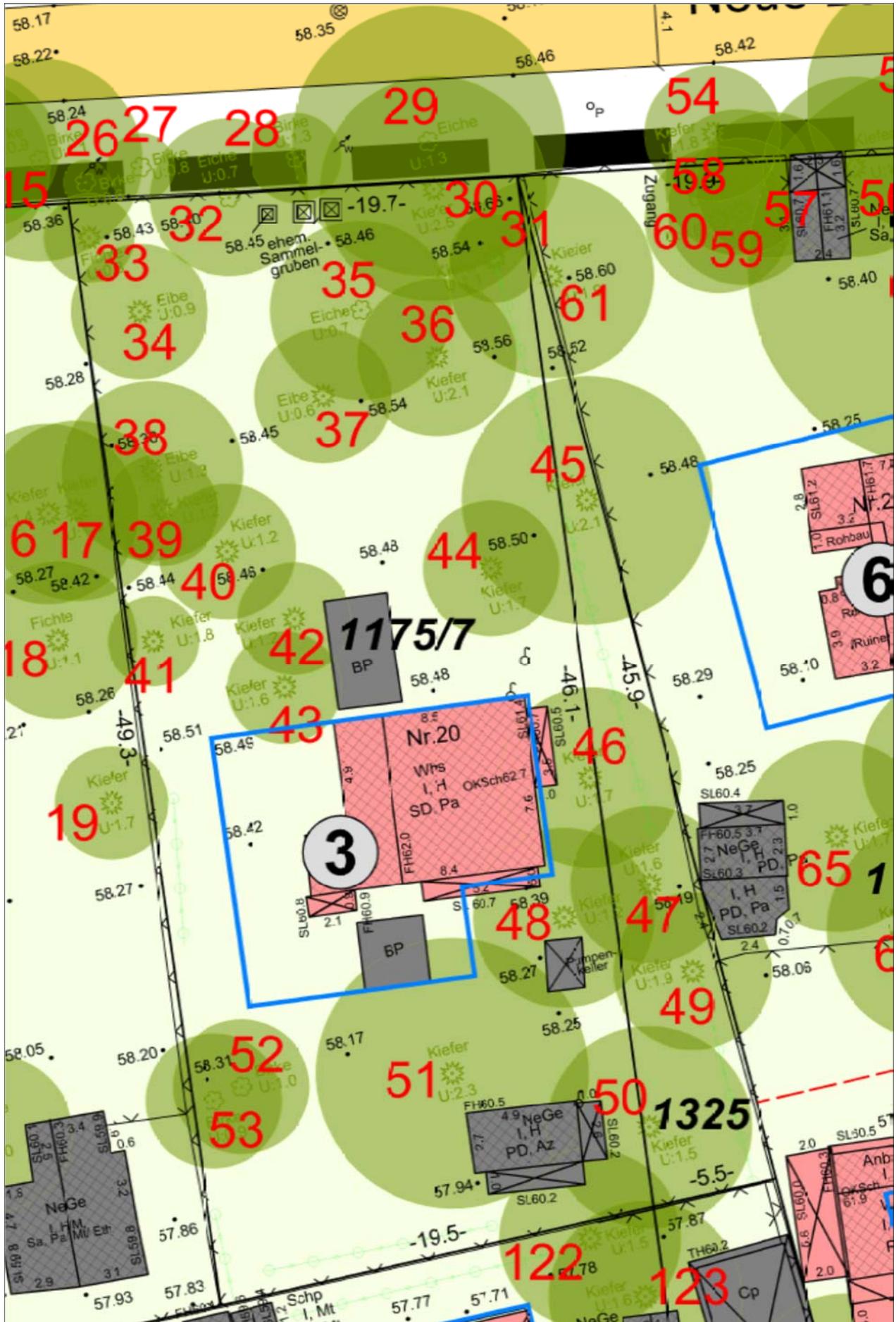
Bäume Nr.19 (Kiefer) und dahinter 18  
(Fichte)

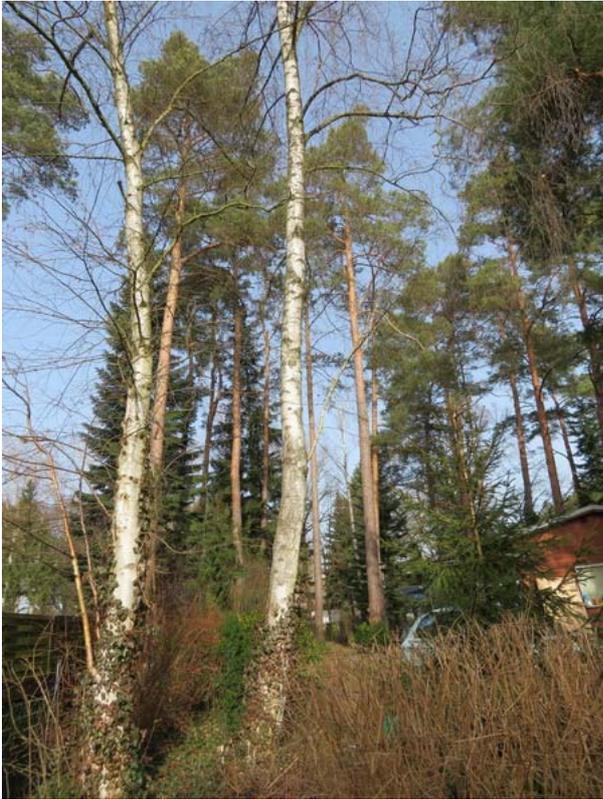


Bäume Nr. 23, 21, und 222 (Kiefern) sowie  
Nr.24 (Rotbuche) Blick aus West

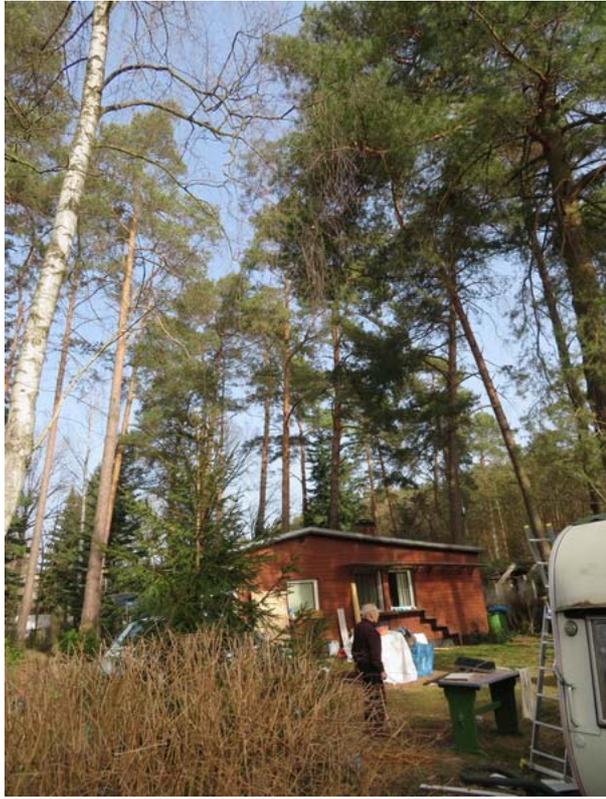
Lfd. Nr.	Art	Stammumfang in 1,3m Höhe (m) / Kronendurchmesser (m)	Lage im Plangebiet Grundstück <b>Neue Bahnhofstraße 20</b>	Lage in Bezug auf geplante überbaubare Bereiche Auswirkungen des Bebauungsplanes in Bezug auf den Baumschutz
26.	Betula pendula	0,6 / 2	Neue Bahnhofstraße, nah an Flst.1175/7,	Straßenraum Neue Bahnhofstraße
27.	Betula pendula	0,8 / 3	Neue Bahnhofstraße, nah an Flst.1175/7,	Straßenraum Neue Bahnhofstraße
28.	Betula pendula	1,3 / 4	Neue Bahnhofstraße, nah an Flst.1175/7,	Straßenraum Neue Bahnhofstraße
29.	Quercus robur	1,3 / 12	Neue Bahnhofstraße, nah an Flst.1175/7,	Straßenraum Neue Bahnhofstraße
30.	Pinus silvestris	2,5 / 10	Flst.1175/7 nordost	außerhalb des überbaubaren Bereichs (Vorgartenbereich)
31.	Pinus silvestris	1,1 / 4	Flst.1175/7 nordost	außerhalb des überbaubaren Bereichs (Vorgartenbereich)
32.	Quercus robur	0,7 / 7	Flst.1175/7 nord	außerhalb des überbaubaren Bereichs (Vorgartenbereich)
33.	Picea ?		Flst.1175/7 nordwest	außerhalb des überbaubaren Bereichs (Vorgartenbereich)
34.	Taxus baccata ?	0,9 / 6	Flst.1175/7 nordwest	außerhalb des überbaubaren Bereichs (Vorgartenbereich)
35.	Quercus robur	0,7 / 8	Flst.1175/7 nordmitte	außerhalb des überbaubaren Bereichs (Vorgartenbereich)
36.	Pinus silvestris	2,1 / 7	Flst.1175/7 nordost	außerhalb des überbaubaren Bereichs <b>Zwiesel, Nistkasten</b>
37.	Abies spec.	0,6 / 6	Flst.1175/7 nordmitte	außerhalb des überbaubaren Bereichs
38.	Taxus baccata	1,3 / 8	Flst.1175/7 nordmitte	außerhalb des überbaubaren Bereichs
39.	Pinus silvestris	1,2 / 5	Flst.1175/7 nordwest	außerhalb des überbaubaren Bereichs
40.	Pinus silvestris	1,2 / 6	Flst.1175/7 nordwest	außerhalb des überbaubaren Bereichs <b>Nistkasten</b>
41.	Pinus silvestris	1,8 / 4	Flst.1175/7 mitte west	außerhalb des überbaubaren Bereichs
42.	Pinus silvestris	1,2 / 5	Flst.1175/7 mitte west	außerhalb des überbaubaren Bereichs <b>Nistkasten</b>
43.	Pinus silvestris	1,6 / 5	Flst.1175/7 mitte west	außerhalb des überbaubaren Bereichs
44.	Pinus silvestris	1,7 / 5	Flst.1175/7 mitte west	außerhalb des überbaubaren Bereichs <b>Nistkasten</b>
45.	Pinus silvestris	2,1 / 11	Flst.1325 mitte ost	außerhalb des überbaubaren Bereichs <b>Baumhöhle</b>
46.	Pinus silvestris	1,7 / 8	Flst.1175/7 mitte ost	außerhalb, aber in Nähe des überbaubaren Bereichs und des Bestandsgebäudes
47.	Pinus silvestris	1,6 / 7	Flst.1325 mitte ost	außerhalb des überbaubaren Bereichs
48.	Pinus silvestris	1,2 / 8	Flst.1175/7 süd ost	außerhalb, aber in Nähe des überbaubaren Bereichs und des Bestandsgebäudes
49.	Pinus silvestris	1,9 / 7	Flst.1325 süd ost	außerhalb des überbaubaren Bereichs
50.	Pinus silvestris	1,5 / 9	Flst.1325 süd ost	außerhalb des überbaubaren Bereichs
51.	Pinus silvestris	2,3 / 12	Flst.1175/7 süd mitte	außerhalb des überbaubaren Bereichs <b>große Teile der Krone abgestorben</b>
52.	Betula pendula	1,0 / 6	Flst.1175/7 süd west	außerhalb des überbaubaren Bereichs
53.	Betula pendula	0,9 / 6	Flst.1175/7 süd west	außerhalb des überbaubaren Bereichs

### Neue Bahnhofstraße 20 (Flst.1175/7 und 1325) - Kartendarstellung





Grundstück **Neue Bahnhofstraße 20**  
mit Baufeld 3:  
Bäume Nr. 52 (Birke rechts) und 53 (Birke links)



Bäume Nr. 52 (Birke links), Hauptgebäude, dahinter  
Bäume Nr. 30 bis 45, rechts am Bildrand: Baum Nr. 51  
(Kiefer) Blick nach N



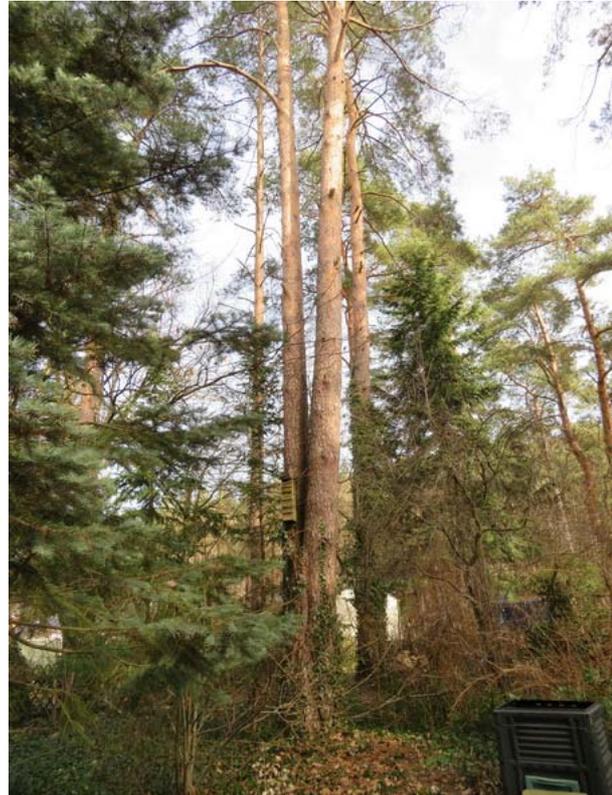
Bäume Nr. 46 bis 50 Blick nach SO



Bäume Nr. 46 bis 49 (Kiefern) Blick nach N



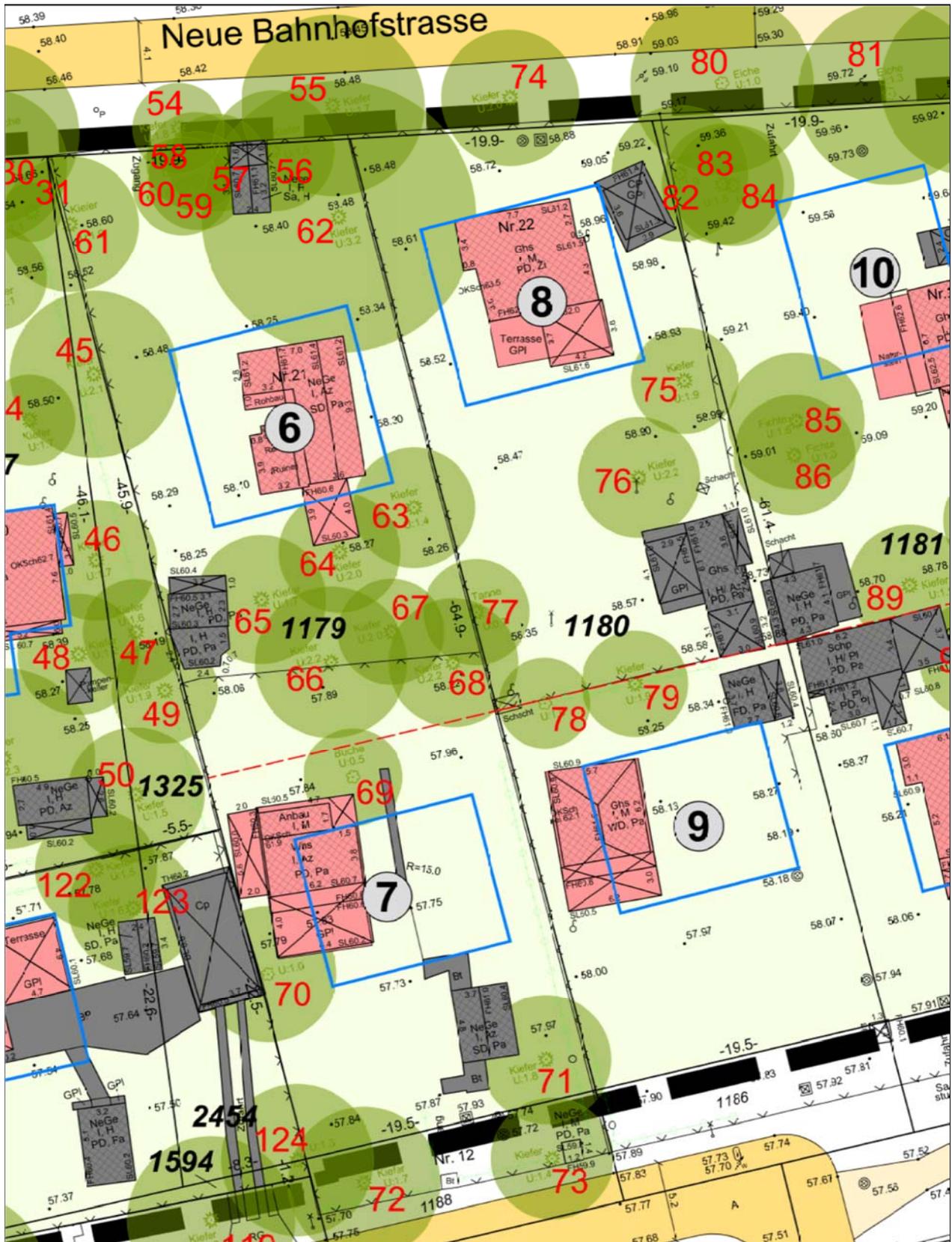
Bäume Nr. 30 bis 37 im NO des Grundstücks **Neue Bahnhofstraße 20**



Baum Nr. 45 (Kiefer) an Grundstücksgrenze zu Neue Bahnhofstr.21

Lfd. Nr.	Art	Stammumfang in 1,3m Höhe (m) / Kronendurchmesser (m)	Lage im Plangebiet Grundstück <b>Neue Bahnhofstraße 21</b>	Lage in Bezug auf geplante überbaubare Bereiche <b>Auswirkungen des Bebauungsplanes in Bezug auf den Baumschutz</b>
54	Pinus silvestris	1,8 / 6	Neue Bahnhofstraße, nah an Mitte Flst.1179	Straßenraum Neue Bahnhofstraße
55	Pinus silvestris	1,7 / 12	Neue Bahnhofstraße, nah an Ost Flst.1179	Straßenraum Neue Bahnhofstraße
56	Pinus silvestris	1,5 / 8	Flst.1179 Nordteil nordost	außerhalb des überbaubaren Bereichs (Vorgartenbereich)
57	Pseudotsuga can.	0,6 / 6,5	Flst.1179 Nordteil nordmitte	außerhalb des überbaubaren Bereichs (Vorgartenbereich)
58	Pseudotsuga can.	0,5 / 6,5	Flst.1179 Nordteil nordmitte	außerhalb des überbaubaren Bereichs (Vorgartenbereich)
59	Pseudotsuga can.	0,6 / 6,5	Flst.1179 Nordteil nordmitte	außerhalb des überbaubaren Bereichs (Vorgartenbereich)
60	Pseudotsuga can.	0,6 / 6,5	Flst.1179 Nordteil nordmitte	außerhalb des überbaubaren Bereichs (Vorgartenbereich)
61	Pinus silvestris	1,9 / 9	Flst.1179 Nordteil nordwest	außerhalb des überbaubaren Bereichs (Vorgartenbereich)
62	Pinus silvestris	3,2 / 18	Flst.1179 Nordteil nordost	außerhalb des überbaubaren Bereichs (Vorgartenbereich) <b>Zwiesel</b>
63	Pinus silvestris	1,4 / 8	Flst.1179 Nordteil ost	außerhalb des überbaubaren Bereichs
64	Pinus silvestris	2,0 / 8	Flst.1179 Nordteil mitte	außerhalb, aber in Nähe des überbaubaren Bereichs und des Bestandsgebäudes
65	Pinus silvestris	1,7 / 8,5	Flst.1179 Nordteil mittwest	außerhalb des überbaubaren Bereichs
66	Pinus silvestris	2,2 / 10	Flst.1179 Nordteil südmitte	außerhalb des überbaubaren Bereichs
67	Pinus silvestris	2,0 / 7	Flst.1179 Nordteil südost	außerhalb des überbaubaren Bereichs
68	Pinus silvestris	2,2 / 8,5	Flst.1179 Nordteil südost	außerhalb des überbaubaren Bereichs
69	Fagus silvatica	0,5 / 6,5	Flst.1179 Südteil nordmitte	außerhalb des überbaubaren Bereichs
70	? laub	1,0 / 9	Flst.1179 Südteil westmitte	außerhalb des überbaubaren Bereichs aber in Nähe überbauter Bereiche
71	Pinus silvestris	1,8 / 8,5	Flst.1179 Südteil südost	außerhalb des überbaubaren Bereichs (Vorgartenzone Fuchsgasse)
72	Pinus silvestris	1,7 / 10	Südlich Flst.1179 auf Flst.1180 Innerhalb der Zäunung west	Straßenraum Fuchsgasse
73	Pinus silvestris	1,4 / 8	Südlich Flst.1179 auf Flst.1180 Innerhalb der Zäunung ost	Straßenraum Fuchsgasse

### Neue Bahnhofstraße 21 (Flst.1179) und Neue Bahnhofstraße 22 (Flst.1180) – Kartendarstellung





Grundstück **Neue Bahnhofstraße 21** mit Baufeld 6 (im Nordteil) Bäume Nr.56-60 und 62 am Nordrand des Grundstücks



„Hauptgebäude“ im Nordteil auf Baufeld 6, dahinter die Bäume 56-60 und 62 (Kiefern)



Bäume Nr. 64 (Kiefer mit Efeubewuchs) und 63 (Kiefer rechts)



Baum Nr. 66 (Kiefer am Südrand des Nordteils von Grundstück Neue Bahnhofstraße 21)



Südteil des Grundstücks **Neue Bahnhofstraße 21** mit Baufeld 7: Blick nach Nord, Baum Nr. 69 (Rotbuche), dahinter die Bäume 63-67 (Kiefern)



Hauptgebäude im Baufeld 7 Blick aus Süd



Nebenglass Fuchsgasse 12  
Blick aus Süd von Fuchsgasse

Lfd. Nr.	Art	Stammumfang in 1,3m Höhe (m) / Kronendurchmesser (m)	Lage im Plangebiet Grundstück <b>Neue Bahnhofstraße 22</b>	Lage in Bezug auf geplante überbaubare Bereiche <b>Auswirkungen des Bebauungsplanes in Bezug auf den Baumschutz</b>
74	Pinus silvestris	2,0 / 9	Neue Bahnhofstraße, nördlich Flst.1180 Nordteil	Straßenraum Neue Bahnhofstraße
75	Pinus silvestris	1,9 / 7	Flst.1180 Nordteil ostmitte	außerhalb des überbaubaren Bereichs
76	Pinus silvestris	2,2 / 8	Flst.1180 Nordteil südost	außerhalb des überbaubaren Bereichs <b>Efeubewuchs</b>
77	Abies spec.	0,7 / 7	Flst.1180 Nordteil südwest	außerhalb des überbaubaren Bereichs
78	Sorbus aucuparia	1,0 / 6	Flst.1180 Südteil nordwest	außerhalb des überbaubaren Bereichs
79	Pinus silvestris	1,9 / 7	Flst.1180 Südteil nordmitte	außerhalb des überbaubaren Bereichs <b>Efeubewuchs</b>

Kartendarstellung siehe oben unter Bahnhofstraße 21



Grundstück Neue Bahnhofstraße 22 mit Baufeld 8: Im Hintergrund Baum Nr. 74 (Kiefer im Straßenraum Neue Bahnhofstraße)



Baum Nr. 62 (Kiefer) auf dem Nachbargrundstück (Neue Bahnhofstraße 21)



Grundstück Fuchsgasse 11 mit Baufeld 9  
Blick aus Süd; Im Hintergrund Baum Nr. 79 (Kiefer mit Efeubewuchs)



Baum Nr. 76 (Kiefer mit Efeubewuchs)

Lfd. Nr.	Art	Stammumfang in 1,3m Höhe (m) / Kronendurchmesser (m)	Lage im Plangebiet Grundstück <b>Neue Bahnhofstraße 23</b>	Lage in Bezug auf geplante überbaubare Bereiche Auswirkungen des Bebauungsplanes in Bezug auf den Baumschutz
80	Quercus robur	1,0 / 12	Neue Bahnhofstraße, nördlich Flst.1181 Nordteil	Straßenraum Neue Bahnhofstraße
81	Quercus robur	1,3 / 12	Neue Bahnhofstraße, nördlich Flst.1181 Nordteil	Straßenraum Neue Bahnhofstraße
82	Pinus silvestris	1,9 / 9	Flst.1181 Nordteil nordwest	außerhalb des überbaubaren Bereichs (Vorgartenbereich)
83	Pinus silvestris	1,5 / 8	Flst.1181 Nordteil nordwest	außerhalb des überbaubaren Bereichs (Vorgartenbereich)
84	Pinus silvestris	1,5 / 8	Flst.1181 Nordteil nordwest	außerhalb des überbaubaren Bereichs (Vorgartenbereich)
85	Picea Abies	1,6 / 9	Flst.1181 Nordteil west	außerhalb des überbaubaren Bereichs
86	Picea Abies	1,0 / 8	Flst.1181 Nordteil west	außerhalb des überbaubaren Bereichs
87	Pinus silvestris	2,0 / 8	Flst.1181 Nordteil südost	außerhalb des überbaubaren Bereichs <b>Efeubewuchs</b>
88	Pinus silvestris	1,0 / 4	Flst.1181 Nordteil südost	außerhalb des überbaubaren Bereichs <b>Efeubewuchs</b>
89	Pinus silvestris	1,9 / 8	Flst.1181 Nordteil südmitte	außerhalb des überbaubaren Bereichs <b>Nistkasten</b>
90	Pinus silvestris	1,2 / 4	Flst.1181 Nordteil südost	außerhalb des überbaubaren Bereichs <b>Efeubewuchs</b>
91	Pinus silvestris	1,6 / 8	Flst.1181 Südteil nordost	außerhalb des überbaubaren Bereichs <b>Kletterhortensienbewuchs</b>
92	Pinus silvestris	1,5 / 8	Flst.1181 Südteil nordost	außerhalb des überbaubaren Bereichs <b>Fledermauskasten</b>
93	Pinus silvestris	1,3 / 8	Flst.1181 Südteil nordmitte	außerhalb des überbaubaren Bereichs



Grundstück **Neue Bahnhofstraße 23**  
mit Baufeld 10:  
Hauptgebäude Blick aus SW



Bäume Nr. 82-84 (Kiefern) im NW des Grundstücks

### Neue Bahnhofstraße 23 (Flst.1181) und Neue Bahnhofstraße 24 (Flst.1182) - Kartendarstellung



Fuchsgasse 10 mit Baufeld 11  
Nebenglass im NW des Südteils Flst.1181



Sitzbereich mit Pergola im Baufeld 11

Lfd. Nr.	Art	Stammumfang in 1,3m Höhe (m) / Kronendurchmesser (m)	Lage im Plangebiet Grundstück <b>Neue Bahnhofstraße 24</b>	Lage in Bezug auf geplante überbaubare Bereiche Auswirkungen des Bebauungsplanes in Bezug auf den Baumschutz
94	Pinus silvestris	2,8 / 12 vielstämmig	Neue Bahnhofstr. vor Flst.1182 Nordteil west	Straßenraum Neue Bahnhofstraße
95	Tilia cordata	1,1 / 10	Neue Bahnhofstr. vor Flst.1182 Nordteil mitte	Straßenraum Neue Bahnhofstraße
96	Quercus robur	1,0 / 10	Neue Bahnhofstr. vor Flst.1182 Nordteil ost	Straßenraum Neue Bahnhofstraße
97	Quercus robur	0,9 / 8	Flst. 1236 (waldartiger Bestand) östlich von Flst.1182 innerhalb der Zäunung	Lage außerhalb des Plangebietes, aber innerhalb der Zäunung
98	Pinus silvestris	1,8 / 6	Flst.1182 Nordteil, nordost	außerhalb des überbaubaren Bereichs
99	Pseudotsuga can.	0,8 / 6	Flst.1182 Nordteil, nordwest Nahe Grenze zu Flst.1181	außerhalb des überbaubaren Bereichs
100	Pinus silvestris	1,2 / 7	Flst.1182 Nordteil, mitte west	außerhalb des überbaubaren Bereichs
101	Pinus silvestris	1,5 / 6	Flst.1182 Nordteil, mitte	außerhalb des überbaubaren Bereichs aber Wurzelbereich evtl. betroffen <b>Altnest</b>
102	Pinus silvestris	1,4 / 6	Flst.1182 Nordteil, ost	außerhalb des überbaubaren Bereichs
103	Pinus silvestris	1,5 / 6	Flst.1182 Nordteil, ost	außerhalb des überbaubaren Bereichs
104	Pinus silvestris	1,1 / 4	Flst.1182 Nordteil, mitte	außerhalb des überbaubaren Bereichs
105	Pinus silvestris	1,3 / 8	Flst.1182 Nordteil, mitte	außerhalb des überbaubaren Bereichs
106	Pinus silvestris	1,5 / 7	Flst.1182 Nordteil, mitte west	außerhalb des überbaubaren Bereichs
107	Pinus silvestris	1,2 / 6	Flst.1182 Nordteil, süd west	außerhalb des überbaubaren Bereichs
108	Pinus silvestris	1,1 / 6	Flst.1182 Nordteil, süd mitte	außerhalb des überbaubaren Bereichs
109	Pinus silvestris	1,1 / 6	Flst.1182 Nordteil, süd west	außerhalb des überbaubaren Bereichs
110	Pinus silvestris	1,3 / 6	Flst.1182 Nordteil, süd west	außerhalb des überbaubaren Bereichs
111	Pinus silvestris	1,0 / 5	Flst.1182 Nordteil, süd mitte	außerhalb des überbaubaren Bereichs
112	Pinus silvestris	1,6 / 8	Flst.1182 Nordteil, süd mitte	außerhalb des überbaubaren Bereichs
113	Pinus silvestris	1,2 / 6	Flst.1182 Südteil, nord west	außerhalb des überbaubaren Bereichs
114	Fagus silvatica	0,8 / 6	Flst.1182 Südteil, nord ost	außerhalb des überbaubaren Bereichs
115	Betula pendula	1,2 / 7	Flst.1182 Südteil, nord west	außerhalb des überbaubaren Bereichs <b>Nistkasten</b>
116	Pinus silvestris	2,4 / 12	Flst.1182 Südteil, nord mitte	außerhalb des überbaubaren Bereichs <b>besonders großer erhaltenswerter Baum</b>
117	Picea abies	0,8 / 6	Flst. 1236 (waldartiger Bestand) östlich Flst.1182 aber innerhalb der Zäunung	Lage außerhalb des Plangebietes, aber innerhalb der Zäunung
118	Pinus silvestris	1,7 / 10	Flst. 1236 (waldartiger Bestand) östlich Flst.1182 aber innerhalb der Zäunung	Lage außerhalb des Plangebietes, aber innerhalb der Zäunung

Kartendarstellung siehe oben unter Bahnhofstraße 23



Grundstück **Neue Bahnhofstraße 24** mit Baufeld 12; Blick nach SW zum Hauptgebäude



Hauptgebäude Neue Bahnhofstraße 24 im Baufeld 12, Im Vordergrund Baum Nr. 101 (Kiefer)



Baumbewuchs Nr. 100-112 (Kiefern) in der Mitte des Flst. 1182 (zum Grundstück Neue Bahnhofstraße 24 mit dem Baufeld 12 gehörig)

Baum Nr. 114 (Rotbuche) Blick nach Ost



Hauptgebäude im Südteil des Flst. 1182 im Baufeld 13 (Fuchsgasse 10A) Dahinter Baum Nr. 116 (Kiefer)

Bild rechts: östlich benachbartes Waldquartier



Lfd. Nr.	Art	Stammumfang in 1,3m Höhe (m) / Kronendurchmesser (m)	Lage im Plangebiet <b>Fuchsgasse 13</b>	Lage in Bezug auf geplante überbaubare Bereiche <b>Auswirkungen des Bebauungsplanes in Bezug auf den Baumschutz</b>
119	Pinus silvestris	1,9 / 11	Fuchsgasse, südlich Fuchsgasse 13	Straßenraum Fuchsgasse
120	Pinus silvestris	2,2 / 11	Fuchsgasse, südlich Fuchsgasse 13	Straßenraum Fuchsgasse
121	Pinus silvestris	1,9 / 9	Fuchsgasse, südlich Fuchsgasse 13	Straßenraum Fuchsgasse
122	Pinus silvestris	1,5 / 8	Fuchsgasse 13 Flst.1175/4 Nordrand	außerhalb des überbaubaren Bereichs
123	Pinus silvestris	1,6 / 8,5	Fuchsgasse 13 Flst.1175/4 Nordrand	außerhalb des überbaubaren Bereichs <b>Nistkasten</b>
124	?	1,3 / 10	Fuchsgasse 13 Flst.2454 südost	außerhalb des überbaubaren Bereichs Vorgarten <b>Nistkasten</b>

### Fuchsgasse 13 (Flst.1175/4) und Fuchsgasse 13A (Flst.1323) – Kartendarstellung



Grundstück Fuchsgasse 13  
Baum Nr. 121 (Kiefer)



Baum Nr. 120 (Kiefer)



Baum Nr. 119 (Kiefer), dahinter Nr. 4 (Douglasie) und 72 (Kiefer)



Bäume Nr. 122 und 123 (Kiefern) im NO des Grundstücks Fuchsgasse 13

Lfd. Nr.	Art	Stammumfang in 1,3m Höhe (m) / Kronendurchmesser (m)	Lage im Plangebiet <b>Fuchsgasse 13A</b>	Lage in Bezug auf geplante überbaubare Bereiche <b>Auswirkungen des Bebauungsplanes in Bezug auf den Baumschutz</b>
125	....	0,2 / 2	Ottostraße, neuer Straßenbaum neben Flst.1323 nord	Straßenraum Ottostraße (neue Straßenbaumpflanzung)
126	Pinus silvestris	2,1 / 16	Ottostraße, Bestandsbaum neben Flst.1322 mittig	Straßenraum Ottostraße Bestandsbaum tlw. im Traufbereich
127	....	0,2 / 2	Ottostraße, neuer Straßenbaum neben Flst.1323 süd	Straßenraum Ottostraße (neue Straßenbaumpflanzung)
128	....	0,2 / 2	Ottostraße, neuer Straßenbaum neben Flst.1323 süd	Straßenraum Ottostraße (neue Straßenbaumpflanzung)
129	Pinus silvestris	1,7 / 16 1,8 / 16	Flst.1323 süd	außerhalb des überbaubaren Bereichs nur geringfügig im Traufbereich
130	Pinus silvestris	2,7 / 16 zweistämmig	Flst.1323 mitte ost	Außerhalb des überbaubaren Bereichs Tlw. im Traufbereich
131	Pinus silvestris	1,6 / 10	Flst.1323 nord west	außerhalb des überbaubaren Bereichs Vorgarten



Grundstück Fuchsgasse 13A mit Baufeld 4: Baum Nr. 129 (Kiefer, zweistämmig), dahinter Baum Nr. 130 (Kiefer, zweistämmig)



Ottostraße neben Fuchsgasse 13A: Bäume Nr. 128, 127 (neue Straßenbäume), 126 (Kiefer, 131 (Kiefer) von vorn nach hinten

#### U.4.5 Baumschutz

Zur **Vermeidung von Eingriffen in den Baumbestand** ist im vorliegenden Bebauungsplan die Festsetzung der geplanten überbaubaren Grundstücksfläche so geplant, dass hierdurch möglichst wenige Eingriffe in den Baumbestand vorbereitet werden.

Von den 131 Bäumen, die im Plangebiet vorhanden sind, liegen nur 2 Bäume (Nr. 101 und 130) mit ihren Wurzelbereichen teilweise innerhalb der geplanten überbaubaren Grundstücksfläche. Ob im Zusammenhang mit der weiteren baulichen Entwicklung auf den betreffenden Grundstücken die Fällung dieser Bäume tatsächlich erforderlich werden wird, hängt von der im Einzelfall konkret geplanten Bebauung ab.

Die Einschätzung der Erhaltbarkeit des Baumbestandes bezieht sich auf den geplanten möglichen städtebaulichen Eingriff. Gefährdungen durch Windwurf- und -bruch, vorhandene Schäden und Krankheiten können hier nicht beurteilt werden.

Für das Plangebiet gilt die **Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zu Festlegungen von Nachpflanzungen (Gehölzschutzsatzung)**. Die Gehölzschutzsatzung wird nachrichtlich in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen. Sie ist in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden. Die gegenwärtig geltende Fassung der Gehölzschutzsatzung liegt in der Anlage bei. Bäume ab einem Stammumfang von 80cm müssen nach § 2 Abs. 2 Nr.1 **Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zur Festlegung von Nachpflanzungen** beim Fachdienst Straßen, Grünordnung der Gemeindeverwaltung Mühlenbecker Land beantragt werden. Der Stammumfang wird in einer Höhe von 130 cm gemessen.

Die Fällungen sind nur außerhalb der Vegetationsperiode zulässig. Die Vegetationsperiode ist vom 1. März bis 30. September und nur in begründeten Fällen wird innerhalb der Vegetationsperiode eine Ausnahme genehmigung für Baumfällungen in Verbindung mit Bauvorhaben erteilt. Bäume, die keiner Fällgenehmigung bedürfen, werden in § 2 Abs. 3 geregelt.

Wer geschützte Bäume nach § 2 Abs. 2 fällt, handelt ordnungswidrig und dies kann mit einer Geldbuße von 50.000 Euro geahndet werden.

siehe hierzu unter: <https://www.muehlenbecker-land.de/?id=965>

Der **Landesbetrieb Forst Brandenburg** teilte zum Vorentwurf des mit gleichem Inhalt für das Plangebiet zuvor gemäß §13b BauGB aufgestellten Bebauungsplans GML Nr. 47 (siehe unter 2.1) mit Schreiben vom 19.06.2021 mit:

*Im Plangebiet sind keine Waldflächen im Sinne von § 2 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) betroffen. Das Gebiet besteht aus Wochenend- und Ferienhäusern, die z.T. schon dauerhaft zu Wohnzwecken genutzt werden. Sämtliche Grundstücke sind komplett gezäunt. Für die vorhandenen Einzelbäume und sonstigen Gehölze ist die Baumschutzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land in Anwendung zu bringen.*

#### Berücksichtigung:

Die Hinweise sind entsprechend zu beachten.

Der **Landesbetrieb Forst Brandenburg** teilte zum Entwurf des mit gleichem Inhalt für das Plangebiet zuvor gemäß §13b BauGB aufgestellten Bebauungsplans GML Nr. 47 (siehe unter 2.1) mit Schreiben vom 08.04.2022 mit:

*mit Schreiben vom 05.04.2022 haben Sie im Auftrag der Gemeinde Mühlenbecker Land auf den Bebauungsplan Nr.47 „Wohnbebauung Fuchsgasse-Ottostraße“, OT Zühlsdorf im beschleunigten Verfahren sowie die damit verbundene Anpassung des Flächennutzungsplanes hingewiesen und die Oberförsterei Neuendorf des Landesbetriebes Forst Brandenburg als untere Forstbehörde im Rahmen der TÖB-Beteiligung um eine forstfachliche Stellungnahme gebeten.*

*Durch das Bauvorhaben sind keine Waldflächen im Sinne von § 2 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) direkt betroffen.*

*Das Gebiet besteht aus Wochenend- und Ferienhäusern, die z.T. schon dauerhaft zu Wohnzwecken genutzt werden. Auf ihnen befinden sich zahlreiche Bäume. Sämtliche Grundstücke sind komplett gezäunt.*

*Ziel der Änderungen ist es, für das gesamte Gebiet die bauliche Nutzung als Wohngebiet festzulegen und damit die Schaffung von dauerhaftem Wohnraum zu ermöglichen. Als untere Forstbehörde haben wir keine Einwände gegen die Planungen. Für die vorhandenen Gehölze ist die Baumschutzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land in Anwendung zu bringen.*

#### Berücksichtigung:

Die Hinweise sind entsprechend zu beachten. Sie stehen der Planung nicht entgegen.

Der **Landesbetrieb Forst Brandenburg** teilte mit Schreiben vom 20.06.2024 zum Entwurf des hier vorliegenden Bebauungsplanes mit:

*mit Schreiben vom 03.06.2024 haben Sie im Auftrag der Gemeinde Mühlenbecker Land auf den Bebauungsplan Nr. 63 „Wohnbebauung Fuchsgasse-Ottostraße“, OT Zühlsdorf im beschleunigten Verfahren sowie die damit verbundene Anpassung des Flächennutzungsplanes hingewiesen und das Forstamt Oberhavel des Landesbetriebes Forst Brandenburg als untere Forstbehörde im Rahmen der TÖB-Beteiligung um eine forstfachliche Stellungnahme gebeten.*

*Der Bebauungsplan Nr. 63 stimmt inhaltlich überein mit dem rechtlich unwirksamen Bebauungsplan Nr.47.*

*Durch den BP Nr. 63 sind keine Waldflächen im Sinne von § 2 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) direkt betroffen.*

*Das Gebiet besteht aus Wochenend- und Ferienhäusern, die z.T. schon dauerhaft zu Wohnzwecken genutzt werden. Auf ihnen befinden sich zahlreiche Bäume.*

*Sämtliche Grundstücke sind komplett gezäunt.*

*Ziel der Änderungen ist es, für das gesamte Gebiet die bauliche Nutzung als Wohngebiet festzulegen und damit die Schaffung von dauerhaftem Wohnraum zu ermöglichen.*

*Als untere Forstbehörde haben wir keine Einwände gegen die Planungen.*

*Für die vorhandenen Gehölze ist die Baumschutzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land in Anwendung zu bringen.*

#### Berücksichtigung:

Die Hinweise sind entsprechend zu beachten. Sie stehen der Planung nicht entgegen.

## U.4.6 Fauna

---

Da im Plangebiet vom Vorhandensein geschützter Arten ausgegangen wird, erfolgt die Behandlung der Fauna in dieser Begründung in einem gesonderten Fachbeitrag Artenschutz.

## U.5 Eingriff nach dem Naturschutzrecht

---

### U.5.1 Schutzgut Fläche

---

Das Plangebiet umfasst eine teilweise bereits bebaute Fläche.

Im Rahmen der vorliegenden Planung ist folgende Inanspruchnahme von Fläche geplant:

Nutzung	Flächen Bestand (ha)	Fläche Planung (ha)	Bilanz
Wochenendhausgebiet	0,91	0	-0,91
reines Wohngebiet		0,91	+0,91
	<b>0,91</b>	<b>0,91</b>	

Wegen der Nutzung eines bereits erschlossenen und mit Wochenendhäusern bebauten Plangebietes für die geplante Entwicklung als Wohngebiet wird die Inanspruchnahme bisher un bebauter Flächen, insbesondere von Flächen für die Landwirtschaft oder Wald, durch die vorliegende Planung vermieden.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Vorentwurf des mit gleichem Inhalt für das Plangebiet zuvor gemäß §13b BauGB aufgestellten Bebauungsplans GML Nr. 47 (siehe unter 2.1) mit Schreiben vom 12.07.2021 mit:

#### **3. Belange des Fachdienstes Landwirtschaft und Naturschutz**

##### **3.1 Weiterführende Hinweise**

##### 3.1.1 Landwirtschaft

*Die vom Bereich Landwirtschaft zu vertretenden Belange werden durch das Vorhaben nicht berührt. Eine landwirtschaftliche Nutzung der Flächen im Plangebiet ist nicht angezeigt.*

Der **Landesbetrieb Forst Brandenburg** teilte zum Vorentwurf des mit gleichem Inhalt für das Plangebiet zuvor gemäß §13b BauGB aufgestellten Bebauungsplans GML Nr. 47 (siehe unter 2.1) mit Schreiben vom 19.06.2021 mit:

*Im Plangebiet sind keine Waldflächen im Sinne von § 2 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) betroffen.*

*Das Gebiet besteht aus Wochenend- und Ferienhäusern, die z.T. schon dauerhaft zu Wohnzwecken genutzt werden.*

*Sämtliche Grundstücke sind komplett gezäunt.*

*Für die vorhandenen Einzelbäume und sonstigen Gehölze ist die Baumschutzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land in Anwendung zu bringen.*

### U.5.2 Ermittlung des bisher vorhandenen Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft

---

Das gesamte Plangebiet ist dem Biototyp 102502 Wochenend- und Ferienhausbebauung mit Bäumen (PXG) zuzurechnen. In den Bereichen mit wohnartiger Nutzung besteht eine Tendenz zur Entwicklung als Biototyp 2280 Kleinsiedlung (OSE). (siehe unter U.4.3.1)

Die quantitative Bewertung des bisher vorhandenen Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft erfolgt nachfolgend an Hand der vorhandenen Bebauungen und Versiegelungen im Plangebiet.

Im Plangebiet sind gemäß dem vermessenen Lage- und Höhenplan, der dem Bebauungsplan zu Grunde liegt, baulichen Nutzungen in folgendem Umfang vorhanden:

## Darstellung des Bestandes im Plangebiet auf der Grundlage des vermessenen Lage- und Höhenplanes mit ergänzender Darstellung und Nummerierung der geplanten überbaubaren Grundstücksflächen (blaue Linien und Zahlen 1 bis 13)



Bezeichnung der überbaubaren Grundstücksfläche	Lage auf Flurstück	vorhandene Grundfläche baulicher Anlagen (Haupt- und Nebenanlagen) in m <sup>2</sup>
1	1322	97
2	1175/6	177
3	1175/7, 1325	126
4	1323	79
5	1175/4, 2454, 1594	276
6	1179 Nord	214
7	1179 Süd	219
8	1180 Nord	247
9	1180 Süd	110
10	1181 Nord	
11	1181 Süd	
12	1182 Nord	
13	1182 Süd	

### U.5.3 Ermittlung des geplanten Eingriffs in Natur und Landschaft

Mit der vorliegenden Planung wird in einem Wochenendhausgebiet mit teilweise umfangreichem Baumbestand mit einer Größe von insgesamt 0,91 ha eine Nutzung als Wohngebiet ermöglicht.

Mit der ganzjährigen Nutzung des Plangebietes durch Dauerwohnen vergrößert sich im Vergleich zur saisonalen Nutzung von Wochenendhäusern die Nutzungsintensität auf den Grundstücken. Hierdurch werden zusätzliche Eingriffe in die Schutzgüter Flora und Fauna, Orts- und Landschaftsbild, Klima und Luft vorbereitet.

Darüber hinaus ist die Wohnnutzung im Vergleich zur Wochenendhausnutzung i. d. R. auch mit einer stärkeren baulichen Nutzung verbunden. Das betrifft sowohl die Grundfläche baulicher Anlagen als auch die Bauhöhe. Im Wochenendhausgebieten ist die Bebauung i. d. R. eingeschossig. Im Zusammenhang mit der Nutzung als Wohngebiet sollen zukünftig maximal 2 Vollgeschosse zulässig sein. Die zusätzliche bauliche Nutzung verursacht Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Flora, Fauna, Orts- und Landschaftsbild, Klima und Luft.

Nachfolgend wird die geplante Versiegelung ermittelt und die zusätzliche bebaute Grundfläche im Verhältnis zum Bestand bilanziert.

Bezeichnung der überbaubaren Grundstücksfläche	Lage auf Flurstück	vorhandene Grundfläche baulicher Anlagen (Haupt- und Nebenanlagen) in m <sup>2</sup>	geplante maximal zulässige Grundfläche baulicher Anlagen (GR) in m <sup>2</sup> einschließlich maximal zulässiger Überschreitung durch Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO auf den zugehörigen Baugrundstücken in m <sup>2</sup> (Haupt- und Nebenanlagen)	Bilanz bebaute Grundfläche in m <sup>2</sup>
1	1322	97	120+90= 210	+113
2	1175/6	177	120+90= 210	+33
3	1175/7, 1325	126	120+90= 210	+84
4	1323	79	82+40= 122	+43
5	1175/4, 2454, 1594	276	120+90= 210 (ausnahmsweise Zulässigkeit Bestand 276 m <sup>2</sup> )	+/-0
6	1179 Nord	214	2x(120+75)=390	+176
7	1179 Süd			
8	1180 Nord	219	2x(120+65)= 370	+151
9	1180 Süd			
10	1181 Nord	247	2x(116-59)= 350	+103
11	1181 Süd			
12	1182 Nord	110	2x(110+54)= 328	+218
13	1182 Süd			
				921

Im Vergleich zur bisherigen baulichen Nutzung im Plangebiet bereitet die vorliegende Planung eine zusätzlich zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von 921 m<sup>2</sup> vor. Diese Fläche verteilt sich wie in der vorstehenden Tabelle dargelegt, auf die einzelnen Grundstücke im Plangebiet.

#### U.5.4 Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft

##### ➤ Nutzung baulich vorgenutzter Fläche

Alle Grundstücke im Plangebiet sind bereits mit Wochenendhäusern und zugehörigen Nebenanlagen bebaut. Die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen ist jeweils an den Standorten der vorhandenen Hauptgebäude (Wochenendhäuser) geplant. An den bereits bebauten Standorten ist durch die vorhandenen baulichen Nutzungen bereits ein Eingriff in Boden, Natur und Landschaft vorhanden. Deshalb sind hier die nachteiligen Auswirkungen einer Bebauung auf Natur und Landschaft (Schutzgüter Boden, Flora, Fauna, Orts- und Landschaftsbild) besonders gering.

##### ➤ Vermeidung von Eingriffen in den Baumbestand

Mit der Festsetzung der geplanten überbaubaren Grundstücksflächen an den Standorten der vorhandenen Hauptgebäude werden erhebliche Eingriffe in den Baumbestand auf Grund der vorliegenden Planung vermieden.

Von den 131 Bäumen, die im Plangebiet vorhanden sind, liegen nur 2 Bäume (Nr. 101 und 130) mit ihren Wurzelbereichen teilweise innerhalb der geplanten überbaubaren Grundstücksfläche. (siehe unter U.4.4) Ob im Zusammenhang mit der weiteren baulichen Entwicklung auf den betreffenden Grundstücken die Fällung dieser Bäume tatsächlich erforderlich werden wird, hängt von der im Einzelfall konkret geplanten Bebauung ab.

Die Vermeidungsmaßnahme wirkt sich positiv auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Flora, Fauna, Orts- und Landschaftsbild, Klima, Luft aus.

##### ➤ Beschränkung der zulässigen Grundflächen baulicher Anlagen

Für jede überbaubare Grundstücksfläche ist im vorliegenden Bebauungsplan die Festsetzung maximal zulässiger bebauter Grundflächen (GR) für die Hauptanlagen sowie Anlagen gemäß §19(4) BauNVO (Nebenanlagen, Stellplätze u. a.) geplant.

Hierbei wird berücksichtigt, dass GR 120 m<sup>2</sup> zuzüglich 90m<sup>2</sup> für Anlagen gemäß §19(4) BauNVO (Nebenanlagen, Stellplätze u. a.) eine angemessene Nutzung eines Wohnbaugrundstückes ermöglichen.

Auf den größeren Grundstücken werden hierdurch für die Hauptanlagen Grundflächenzahlen (GRZ) erheblich unter 0,2 und einschließlich Anlagen gemäß §19(4) BauNVO (Nebenanlagen, Stellplätze u. a.) unter 0,3 erreicht.

Bei den kleineren Grundstücken wird die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen (GR) so festgesetzt, dass für die Hauptanlage eine GRZ 0,2 und einschließlich Anlagen gemäß §19(4) BauNVO (Nebenanlagen, Stellplätze u. a.) eine GRZ eingehalten werden. Das entspricht der in Zühlsdorf ortsüblichen Bebauungsdichte für Wohnbaugrundstücke. (siehe unter 8.2.1)

Die Vermeidungsmaßnahme wirkt sich positiv auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Flora, Fauna, Orts- und Landschaftsbild, Klima, Luft aus.

➤ **Festsetzung wasser- und luftdurchlässiger Befestigungsaufbauten für Stellplätze und Zufahrten**  
Hierzu ist folgende Festsetzung geplant:

**5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
(§9 Abs.1 Nr.20 BauGB, §1a BauGB)

(1) Stellplätze und deren Zufahrten sind mit einem dauerhaft wasser- und luftdurchlässigen Aufbau auszuführen.

Die Vermeidungsmaßnahme wirkt sich positiv auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Flora, Fauna, Orts- und Landschaftsbild, Klima, Luft aus.

➤ **Vermeidung von Verstößen gegen Verbote des §44(1) BNatSchG (Artenschutz)**

Hierzu sind folgende Festsetzungen geplant:

**5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
(§9 Abs.1 Nr.20 BauGB, §1a BauGB)

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

Darüber hinaus werden folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

**VI. Hinweise zum besonderen Artenschutz**

*Im Plangebiet vorhandene Nistkästen sind innerhalb der Brutzeit (1. März bis zum 30. September eines jeden Jahres) zu erhalten.*

*Im Falle der Beseitigung von Bäumen oder Gebäuden mit vorhandenen Nistkästen sind die betreffenden Nistkästen außerhalb der o. g. Brutzeit an andere geeignete Plätze im Plangebiet umzuhängen.*

*Zum Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten hat vor der Entnahme von Bäumen - wie auch vor der Entnahme von Nisthilfen - und vor dem Abriss von Gebäuden eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel zu erfolgen.*

*Soweit sich aus der geplanten Entnahme von Bäumen - wie auch vor der Entnahme von Nisthilfen - und vor dem Abriss von Gebäuden drohende Verstöße gegen den Artenschutz ergeben, sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde hierzu vorgezogene Kompensationsmaßnahmen durch das Anbringen und dauerhafte Erhalten von zusätzlichen Nisthilfen bzw. die Schaffung von Ersatzbiotopen umzusetzen.*

Die Vermeidungsmaßnahmen wirken sich positiv auf das Schutzgut Fauna aus.

## **U.5.5 Ausgleichserfordernis bei Eingriffen in Boden Natur und Landschaft**

➤ **Zusätzliche Versiegelung**

Auf Grund der vorliegenden Planung wird im Plangebiet eine **zusätzliche bebaute Grundfläche** von insgesamt **maximal 921m<sup>2</sup>** zulässig, die sich in unterschiedlichem Maß auf die **13 Bauplätze** im Plangebiet aufteilt. (siehe unter U.5.3)

Nach BNatSchG ist in der Bauleitplanung über Festsetzungen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zur ersatzweisen Kompensation von Beeinträchtigungen, die von dem vom Bauleitplan ermöglichten Eingriff in Natur und Landschaft ausgehen, abwägend zu entscheiden.

§1a BauGB setzt fest, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Der vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt (siehe hierzu auch unter 2.2.).

Gemäß **BauGB** wird der **Ausgleich nach dem Naturschutzrecht** für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß **§13a BauGB** wie folgt geregelt:

## (2) Im beschleunigten Verfahren

4. gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 **Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.**

Insofern gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich nach dem Naturschutzrecht ist deshalb nicht erforderlich.

Gemäß §1(6)7. BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die **Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, dennoch zu berücksichtigen**. Die Berücksichtigung dieser Belange erfolgt im Rahmen der vorliegenden Planbegründung des Bebauungsplanes.

### ➤ **Ersatzpflanzungen gemäß Gehölzschutzsatzung**

Sofern Baumfällungen im Plangebiet erfolgen, besteht hierfür ein Genehmigungserfordernis gemäß der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land und es ist entsprechender Ausgleich zu leisten. (siehe unter U.4.5)

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Entwurf des mit gleichem Inhalt für das Plangebiet zuvor gemäß §13b BauGB aufgestellten Bebauungsplans GML Nr. 47 (siehe unter 2.1) mit Schreiben vom 03.06.2022 mit und bestätigte dies mit Schreiben vom 01.07.2024 zum Entwurf des hier vorliegenden Bebauungsplanes:

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

### **2.1 Weiterführende Hinweise**

#### 2.1.1 Hinweise der unteren Naturschutzbehörde

*Der vorliegende BBL Nr. 47 „Wohnbebauung Fuchsgasse-Ottostraße“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB i. V. m. § 13b BauGB aufgestellt. Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des BBP zu erwarten sind, gelten daher als im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung findet daher keine Anwendung.*

*Schutzgebiete nach §§ 23 – 28 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie Natura 2000-Gebiete sind von dem B-Plan nicht betroffen. Innerhalb des Geltungsbereiches des BPL sind keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 18 BbgNatSchAG vorhanden.*

*Die Angaben zum Besonderen Artenschutz des Planungsbüros Ludewig werden geteilt. Die Hinweise zum Besonderen Artenschutz werden begrüßt.*

*Die im Zuge von späteren Bauvorhaben eintretenden Baumverluste sind gemäß der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zu ersetzen.*

#### Berücksichtigung:

Die Hinweise sind bei Vorhaben im Plangebiet entsprechend zu beachten.

## **U.6 Schutzgut Sachgüter**

---

### **U.6.1 Denkmalschutz**

---

Innerhalb des Plangebietes oder in dessen städtebaulicher Umgebung sind keine Denkmale vorhanden.

### **U.6.2 Bodendenkmalpflege**

---

Im Bereich des Plangebiets sind keine **Bodendenkmale** erfasst oder bekannt. Der **Flächennutzungsplan** stellt im Bereich des Plangebietes keine Bodendenkmale dar.

Grundsätzlich kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Erdarbeiten unvermutet bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können.

Das **Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, Archäologisches Landesmuseum** teilte mit Schreiben vom 18.06.2024 zum Entwurf des hier vorliegenden Bebauungsplanes mit:

im Bereich der genannten Planung sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Als brandenburgische Fachbehörde für Bodendenkmale weisen wir jedoch darauf hin, dass nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004“ (GV-BI Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) folgende Verpflichtungen bestehen:

1. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsorte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben

(§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

Die Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Fachbehörde für Bodendenkmale als Träger öffentlicher Belange (§ 17BbgDSchG).

#### Berücksichtigung:

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

## **U.7 Schutzgut Mensch**

---

### **U.7.1 Verkehr**

---

Mit der geplanten Änderung der bisherigen Nutzung des Plangebietes von einem Wochenendhausgebiet in ein reines Wohngebiet kann es zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen kommen, welches sich aus der dann ganzjährigen Nutzung des Plangebietes im Vergleich zur saisonalen Nutzung von Wochenendhäusern ergibt. Dem Umfang nach ist diese zu erwartende Verkehrszunahme jedoch so gering, dass sich keine erheblichen Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des örtlichen Straßennetzes ergeben.

### **U.7.2 Immissionsschutz**

---

Das Plangebiet ist keinen erheblichen Immissionsbelastungen durch Verkehrslärm, Gewerbelärm oder anderen Lärmarten ausgesetzt.

Da das Plangebiet von Siedlungsgebieten umgeben ist, welche durch Wohnbaunutzungen geprägt sind, ergeben sich aus der geplanten Festsetzung eines reinen Wohngebietes sowohl für das Plangebiet selbst, als auch für die umgebenden Siedlungsgebiete keine erheblichen Konflikte in Bezug auf den Immissionsschutz.

Das **Landesamt für Umwelt** teilte mit Schreiben vom 22.07.2024 zum Entwurf des hier vorliegenden Bebauungsplanes mit:

#### **Belang Immissionsschutz**

##### **1. Sachstand**

Planungsziel ist die Festsetzung eines „Reinen Wohngebietes“ gem. § 3 BauNVO1 als Angebotsplanung zur Umgestaltung des baulichen Bestandes und der Umnutzung von Wochenendhausgrundstücken in Wohnbaugrundstücke. Die erneute Aufstellung des Bebauungsplans wird aufgrund des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) vom 18. Juli 2023 (4 CN 3.22) erforderlich. Das Aufstellungsverfahren erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB2. Dabei werden die Abgrenzung des Plangebietes und die planerischen Inhalte des bisherigen Bebauungsplanes GML Nr. 47 übernommen. Die Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt im Wege der Berichtigung. Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,91 ha umfasst in der Gemarkung Zühlsdorf, Flur 4, die Flurstücke 1322, 1323, 1324, 1175/4, 1594, 1175/6, 1175/7, 1325 und 1179, 1180, 1181 und 1182.

##### **2. Stellungnahme**

Die vorliegenden Unterlagen zum Entwurf (Stand März 2024) des Bebauungsplans OT Zühlsdorf GML Nr. 63 (ehem. Nr. 47) „Wohnungsbau Fuchsgasse-Ottostraße“ wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange insbesondere nach den Grundsätzen des § 50 BImSchG3 i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauGB geprüft. Danach sollen Flächen unterschiedlicher Nutzung einander so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzwürdige Nutzungen weitgehend vermieden, neue Konfliktlagen ausgeschlossen und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt werden.

Das Plangebiet als reines Wohngebiet hat gemäß DIN 18005, Beiblatt14, einen Schutzanspruch von 50 dB(A) am Tag und nachts von 35 dB(A) bzw. 40 dB(A) für Verkehrslärm. Vom Plangebiet gehen bei üblicher Nutzung keine Emissionen aus, die geeignet wären, in angrenzenden schutzwürdigen Gebieten zu Überschreitungen von Grenz-, Richt- oder Orientierungswerten zu führen. Aufgrund der Lage des Plangebietes westlich und nördlich an kleinteilige Wohnbebauung angrenzend, östlich an Waldfläche und südlich an ein Wochenendhausgebiet angrenzend, sind schädliche Umwelteinwirkungen in Form von Lärm, Staub, Gerüche, Luftschadstoffe, elektromagnetische Felder, Licht etc. im Plangebiet nicht zu erwarten.

*Somit kann dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans aus Sicht der hier zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes nach derzeitigem Kenntnisstand zugestimmt werden.*

*Die vorliegende Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen ihre Gültigkeit. Das Ergebnis der Abwägung durch die Kommune ist entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitzuteilen. Weiterhin wird um eine Anzeige zum Inkrafttreten des Planes bzw. die Erteilung der Genehmigung gebeten.*

## U.8 Schutzgut Klima

### U.8.1 Klimaschutz, Folgen des Klimawandels

Die Anforderungen des Klimaschutzes und die Folgen des Klimawandels werden mit der vorliegenden Planung wie folgt berücksichtigt:

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche im Siedlungsbereich und liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Die Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers soll auch zukünftig, ebenso wie bisher, innerhalb des Plangebietes erfolgen. Hierfür ist eine entsprechende Begrenzung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung geplant.

Da das Plangebiet bereits weitgehend baulich genutzt ist, trägt die vorliegende Planung nicht zu einer erheblichen Erhöhung der Verkehrsbelastung und damit verbundenen Vergrößerung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase bei.

Bei der Realisierung von Bauvorhaben im Planbereich sind die gesetzlichen Anforderungen zur Energieeinsparung und Vermeidung des Ausstoßes von Treibhausgasen zu erfüllen und in diesem Zusammenhang auch erneuerbare Energien zu nutzen.

Die vorliegende Planung bereitet keine zusätzlichen Eingriffe in Ökosysteme wie Wälder, Moore und Feuchtgebiete vor, da die geplanten Baugebietsflächen weitgehend bereits baulich genutzt bzw. als Gartenflächen intensiv gestaltet sind.

Zur **Verringerung des Energiebedarfs, zur Steigerung der Energieeffizienz und zur verstärkten Nutzung von erneuerbaren Energien** sind im Rahmen der Baugenehmigungsplanung und Bauausführung insbesondere folgende rechtliche Grundlagen zu beachten:

- Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
- Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Mit dem „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“, das am 30.07.2011 in Kraft trat, wurde das BauGB zur Anpassung an die Anforderungen des Klimaschutzes novelliert.

§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bestimmt zum **Ziel und Inhalt von Bauleitplänen** nunmehr:

*„Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“*

§1a BauGB wurde hierzu wie folgt ergänzt:

*„(5) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.“*

Für das Gemeindegebiet Mühlenbecker Land besteht ein **Integriertes Klimaschutzkonzept** (seecon Ingenieure GmbH, Berlin, 30.03.2018).

Für die Bauleitplanung werden dort kommunale Ziele des Klimaschutzes wie folgt benannt:

#### **Entwicklung/Raumordnung**

##### **Nr. E 2 Energiebewusste Bauleitplanung**

**Ziel:** *langfristige Reduktion des Energieverbrauchs bei Neubauten, Berücksichtigung Klimawandel*

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

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

**Umsetzungszeitraum:** mittelfristig

**Erforderliche Aktionsschritte:**

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

**Anmerkung:**

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

#### Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung:

Die o. g. **verbindliche Handlungsanleitung für die Bauleitplanung inklusive Auswahl von Standorten für die zukünftige Bebauung und Festlegung energetischer Mindeststandards** liegt bisher noch nicht vor. Deshalb können sich hieraus eventuell ergebende Festsetzungen, die für das vorliegende Plangebiet relevant sein könnten, nicht in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen werden.

#### Die Ziele des Klimaschutzes werden mit der vorliegenden Planung jedoch bereits wie folgt berücksichtigt:

Die vorliegend geplanten baulichen Nutzungen beschränken sich auf einen siedlungsgeprägten Bereich, der bereits bebaut und durch die anliegenden Straßen erschlossen ist. Im Rahmen der vorliegenden Planungsmaßnahme unter Nutzung bereits baulich vorgenutzter Grundstücke und der vorhandenen Erschließung wird der erhebliche Energieaufwand, der für die Erschließung neuer Baugebiete erforderlich ist, vermieden. Zugleich werden keine wertvollen Vegetationsflächen, wie insbesondere Waldflächen, die u. a. auch der CO<sub>2</sub>-Speicherung dienen, durch die vorliegende Planung in Anspruch genommen.

Im Zusammenhang mit der Realisierung von Vorhaben im Plangebiet sind die zunehmend strenger werdenden gesetzlichen Regelungen zur Energieeinsparung zu beachten. Darüber hinaus sind die Ziele des kommunalen Klimaschutzkonzeptes (Passivhaus, Null- bzw. Plusenergiehaus in 2050) als Empfehlung zu berücksichtigen. Eine Festsetzung zur Südausrichtung von Gebäuden wird nicht in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen, da diese für die Sicherung von langfristigen Solarnutzungsoptionen nicht erforderlich ist. Auch mit Ost- und Westausrichtung können nach heutigem Stand der Technik Solaranlagen zweckentsprechend installiert werden. Bei der Positionierung von Solarmodulen ist im vorliegenden Plangebiet auch der Baumbestand zu berücksichtigen, der selbst eine positive Wirkung in Bezug auf das Klima hat.

Durch die Nutzung der bereits bebauten Flächen für die Festsetzung der geplanten überbaubaren Grundstücksflächen werden mit der vorliegenden Planung erhebliche Eingriffe in den Baumbestand vermieden. Neben der Bindung von CO<sub>2</sub> hat der Baumbestand durch Verschattung in den zunehmend heißer werdenden Sommermonaten auch eine positive Wirkung auf das Kleinklima.

**A Fachbeitrag Artenschutz**

**A.1. Berücksichtigung des Artenschutzes in der Bauleitplanung**

Gemäß **§ 44 Abs. 1 BNatSchG** ist es verboten,

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

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

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

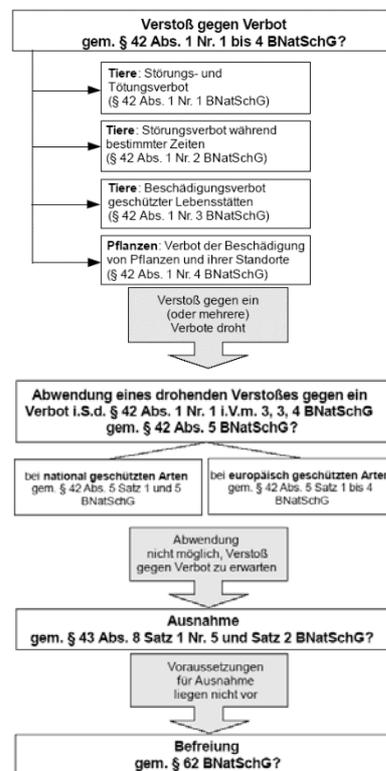
**Alle anderen besonders und streng geschützten Arten** sind im Rahmen der Eingriffsregelung nach §1a BauGB auf der Planungsebene zu behandeln. §1a BauGB regelt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes erfolgt in Anlehnung an die **Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung** von Rechtsanwalt Dr. Eckart Scharmer und Rechtsanwalt Dr. Matthias Blessing im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg - Referat 23 vom 13.01.2009.

Grundsätzlich heißt es hierin: „Die **artenschutzrechtlichen Verbote nach § (44) Abs. 1 BNatSchG** sind in der **Bebauungsplanung zu beachten, soweit diese die Vollzugsunfähigkeit des Bebauungsplans bewirken können.**“

In der Arbeitshilfe wird für die **Behandlung eines artenschutzrechtlichen Verbots gemäß § (44) Abs. 1 BNatSchG in der Bebauungsplanung** folgende Übersicht gegeben:

*(Anmerkung: In der Fassung des BNatSchG 2010 wurde die Bezeichnung der §§ teilweise geändert. Die genannten Inhalte bleiben jedoch unverändert. Die vorstehend zitierten Auszüge aus der Arbeitshilfe beziehen sich auf die Rechtsbezüge der früheren Fassung des BNatSchG.)*



Zum Umgang mit den artenschutzrechtlichen Verboten auf der Ebene des Bebauungsplanes heißt es in der Arbeitshilfe:

*Die Gemeinde muss daher in eigener Zuständigkeit – nachdem sie die artenschutzrechtlichen Verbote geprüft hat und zu dem Schluss gekommen ist, dass der Verstoß gegen ein Verbot nach § (44) Abs. 1 BNatSchG droht – prüfen,*

- a) ob bei **nur national geschützten Arten** das drohende Verbot abgewendet werden kann, indem auf der Ebene des Bebauungsplans über die Vermeidung und den Ausgleich des in der Verbotshandlung liegenden, zu erwartenden Eingriffs gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung entschieden wird (...),  
oder
- b) ob bei **europäisch geschützten Arten** ein drohender Verstoß gegen das Verbot des § 42 Abs. 1 in Verbindung mit 3, 3 und/oder 4 BNatSchG gemäß § (44) Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann (...),  
wenn dies nicht der Fall ist,
- c) prüfen, ob die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme gemäß § 43 Abs. 8 Satz 1 Nr. 5 und Satz 2 BNatSchG vorliegen und insoweit eine „Ausnahmelage“ besteht, in die ohne Gefahr der Vollzugsunfähigkeit des Bebauungsplans hineingeplant werden kann (...),  
oder, wenn dies nicht der Fall ist,
- d) prüfen, ob die Voraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung gemäß § 62 BNatSchG vorliegen und in die „Befreiungslage“ hineingeplant werden kann (...).

## A 2 Methodik

Alle Grundstücke im Plangebiet sind **bereits mit Wochenendhäusern und zugehörigen Nebenanlagen bebaut** und werden entsprechend, teils wohnartig, genutzt.

Ziel des Bebauungsplanes GML Nr. 63 "Wohnbebauung Fuchsgasse-Ottostraße" ist es, im bisherigen Wochenendhausausgebot die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nutzung der Baugrundstücke zu schaffen.

Die Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft, die über typische Veränderungen in baulichen Bestandsgebieten hinausgehen, ist durch folgende Festsetzungen zur baulichen Nutzung geplant:

### ➤ Nutzung baulich vorgrenzter Fläche

Alle Grundstücke im Plangebiet sind bereits mit Wochenendhäusern und zugehörigen Nebenanlagen bebaut. Die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen ist jeweils an den Standorten der vorhandenen Hauptgebäude (Wochenendhäuser) geplant. An den bereits bebauten Standorten ist durch die vorhandenen baulichen Nutzungen bereits ein Eingriff in Boden, Natur und Landschaft vorhanden. Deshalb sind hier die nachteiligen Auswirkungen einer Bebauung auf Natur und Landschaft (Schutzgüter Boden, Flora, Fauna, Orts- und Landschaftsbild) besonders gering.

### ➤ Vermeidung von Eingriffen in den Baumbestand

Mit der Festsetzung der geplanten überbaubaren Grundstücksflächen an den Standorten der vorhandenen Hauptgebäude werden erhebliche Eingriffe in den Baumbestand auf Grund der vorliegenden Planung vermieden.

Von den 131 Bäumen, die im Plangebiet vorhanden sind, liegen nur 2 Bäume (Nr. 101 und 130) mit ihren Wurzelbereichen teilweise innerhalb der geplanten überbaubaren Grundstücksfläche. (siehe unter U.4.4) Ob im Zusammenhang mit der weiteren baulichen Entwicklung auf den betreffenden Grundstücken die Fällung dieser Bäume tatsächlich erforderlich werden wird, hängt von der im Einzelfall konkret geplanten Bebauung ab.

Die Vermeidungsmaßnahme wirkt sich positiv auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Flora, Fauna, Orts- und Landschaftsbild, Klima, Luft aus.

### ➤ Beschränkung der zulässigen Grundflächen baulicher Anlagen

Für jede überbaubare Grundstücksfläche ist im vorliegenden Bebauungsplan die Festsetzung maximal zulässiger bebauter Grundflächen (GR) für die Hauptanlagen sowie Anlagen gemäß §19(4) BauNVO (Nebenanlagen, Stellplatz u. a.) geplant.

Hierbei wird berücksichtigt, dass GR 120 m<sup>2</sup> zuzüglich 90m<sup>2</sup> für Anlagen gemäß §19(4) BauNVO (Nebenanlagen, Stellplatz u. a.) eine angemessene Nutzung eines Wohnbaugrundstückes ermöglichen.

Auf den größeren Grundstücken werden hierdurch für die Hauptanlagen Grundflächenzahlen (GRZ) erheblich unter 0,2 und einschließlich Anlagen gemäß §19(4) BauNVO (Nebenanlagen, Stellplatz u. a.) unter 0,3 erreicht.

Bei den kleineren Grundstücken wird die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen (GR) so festgesetzt, dass für die Hauptanlage eine GRZ 0,2 und einschließlich Anlagen gemäß §19(4) BauNVO (Nebenanlagen, Stellplatz u. a.) eine GRZ eingehalten werden. Das entspricht der in Zühlsdorf ortsüblichen Bebauungsdichte für Wohnbaugrundstücke. (siehe unter 8.2.1)

Die Vermeidungsmaßnahme wirkt sich positiv auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Flora, Fauna, Orts- und Landschaftsbild, Klima, Luft aus.

### Ermittlung möglicher Auswirkungen auf geschützte Tierarten auf der Grundlage einer Potentialanalyse

Die geplanten bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gewährleisten, dass es bei Umsetzung des hier vorliegenden Bebauungsplanes nicht zu wesentlichen Neuinanspruchnahmen bisher unbebauter Flächen für bauliche Nutzungen kommt. Durch die Änderung der zulässigen Nutzungen von einem Wochenendhausgebiet hin

zu einem Wohngebiet wird sich jedoch, wegen der Dauerhaftigkeit der Wohnnutzung im Unterschied zur saisonalen Nutzung von Wochenendhäusern, der Nutzungsdruck auf den Grundstücken insgesamt erhöhen: Insbesondere der Rückbau bestehender baulicher Anlagen und Eingriffe in den Gehölzbestand können zu Verstößen gegen die Verbote des §44 (1) BNatSchG (Artenschutz) führen.

Um zu ermitteln, welche Tierarten hiervon im Plangebiet durch welche Maßnahmen betroffen sein könnten, erfolgte am 23.02.2021 eine Begehung aller Grundstücke im Plangebiet. Hierbei wurde der vorhandene Gehölz- und Gebäudebestand auf der Grundlage eines vermessenen Lage- und Höhenplanes begutachtet. (siehe Biotoptypenkartierung unter U.4.3.) Die Bäume im Plangebiet wurden auf ihre Eignung als Fortpflanzungsstätten (Höhlungen, Nistkästen) untersucht. Die Gebäude im Plangebiet wurden von außen nach Altnestern oder Anzeichen für frühere Nutzungen als Fortpflanzungsstätte abgesucht und auf ihre generelle Eignung als Fortpflanzungsstätten geschützter Arten überprüft. Die Nutzer der Wochenendhäuser wurden zu ihren Beobachtungen von Tierarten auf den Grundstücken und in deren Umgebung befragt.

Im Ergebnis wird nachfolgend eine Potenzialanalyse betroffener geschützter Arten für das Plangebiet erstellt. An Hand dieser Potentialanalyse soll im Zusammenhang mit zukünftigen Baugenehmigungsverfahren das Erfordernis konkreter Erfassungen geschützter Arten abgeleitet werden.

### **A.3 Ermittlung möglicher betroffener geschützter Arten auf Grund der vorhandenen Habitatstrukturen**

#### **A.3.1 Auskunft von Grundstücksnutzern zu Beobachtungen von wildlebenden Tieren im Plangebiet und Beobachtungen bei der Begehung des Plangebietes**

Die Grundstücksnutzer verbringen teils seit mehreren Jahrzehnten einen großen Teil ihrer Zeit im Plangebiet und sie verfügen teilweise als Laien über gute Kenntnisse wild lebender Tierarten. In nahezu allen Grundstücken wurden mehrere Nistkästen für Vögel und teils auch für Fledermäuse installiert.

Durch die Grundstücksnutzer wurde berichtet, dass folgende geschützte Arten in den vergangenen Jahren im Plangebiet und dessen Umgebung beobachtet wurden:

**Avifauna (Vögel):** Blaumeise, Kohlmeise, Schwanzmeise, Kleiber, Haussperling, Feldsperling, Amsel, Rotkehlchen, Zaunkönig, Mönchsgrasmücke, Waldkauz, Buntspecht, Grünspecht, Schwarzspecht, Pirol, Baumläufer, Goldammer und weitere siedlungstypische Arten

Garten- und Siedlungstypische Höhlenbrüter nisten in zahlreichen Nistkästen im Plangebiet. Ein Teil der Vögel hatte seine Fortpflanzungsstätten im benachbarten Wald oder Siedlungsgebiet und besuchte das Plangebiet als Nahrungsgast.

Die Anzahl und Artenvielfalt der Vögel wurde durch die Anwohner als in den letzten Jahren stark rückläufig beschrieben.

**Reptilien:** Blindschleiche (seltene Beobachtungen vor mehreren Jahren)

**Amphibien:** keine Beobachtungen

**Insekten:** Nashornkäfer (in Komposthaufen), Schmetterlinge (z. B. Tagpfauenauge, Zitronenfalter, Kohlweißling, Fuchs). Die Anzahl und Artenvielfalt der Schmetterlinge wurde durch die Anwohner als in den letzten Jahren stark rückläufig beschrieben.

**Säugetiere:** Eichhörnchen, Igel, Fledermäuse in abendlichem Flug

Bei der Begehung des Plangebietes am 23.02.2021 wurden in Bezug auf den Artenschutz folgende Beobachtungen gemacht:

Die Begehung fand statt zwischen 11.00 und 15.00 Uhr bei für Februar ungewöhnlich warmem und sonnigem Wetter.

Gesichtet wurden folgende Vogelarten:

Ringeltaube, Elster, Nebelkrähe, Kohlmeise, Amsel, Grünfink, Rotkehlchen, Zaunkönig, Buntspecht, Kranich (im Überflug), Mäusebussard (im Überflug)

davon Kohlmeise (auf Flstck1179 Südteil (Fuchsgasse 12)) und Ringeltaube (auf Flst.1322 im Nordwesten (Neue Bahnhofstraße 18)) mit revieranzeigendem Verhalten.

- vorjähriges Amselnest auf Flst.1323 in Laubgehölzhecke zur Ottostraße nahe Baum 127
- vorjähriges Nest Ringeltaube auf Flst.1322 auf Baum 1 (Eiche)
- 7 Nistkästen auf Flst.1175/4 und 2454 (Fuchsgasse 13)
- 4 Nistkästen auf Flst.1175/7 (Neue Bahnhofstraße 20)
- Baumhöhle an Baum Nr.45 (Neue Bahnhofstraße 20)
- dichter Efeubewuchs mit Altnestern Amsel, Ringeltaube an Bäumen Nr.76, 79 (Neue Bahnhofstraße 22)
- Nistkasten an Baum Nr. 74 (vor Neue Bahnhofstraße 22)
- dichter Efeubewuchs mit Altnestern Amsel, Ringeltaube an Bäumen Nr.87, 88 und 90 (Neue Bahnhofstr. 23)

- Fledermauskasten an Baum Nr.92 (Flst.1181 Südteil)
- vorjähriges Elsternest(?) auf Baum Nr.101 (Flst.1182 Neue Bahnhofstraße 24) Nordteil

Es gibt auf den Grundstücken eine Vielzahl von Nebengelassen mit für Nischenbrüter geeigneten Habitaten. Altnester von Nischenbrütern (z.B. Hausrotschwanz, Bachstelze, Amsel, Sperling) wurden jedoch nicht festgestellt.

Es wurden im Plangebiet keine Anzeichen für die Nutzung der Gebäude und Nebengelasse durch Fledermäuse festgestellt (keine Fluglöcher mit Kotspritzern darunter).

Der größte Teil der Bäume im Plangebiet sind ca. 80-100-jährige Kiefern in waldartigen Beständen, d.h. mit Überhälter-Kronen in 10 bis 12m Höhe und kahlen Stämmen. Für Offenbrüter geeignete Heckenstrukturen gibt es an den Grundstücksrändern und im Efeubewuchs einiger Kiefern (s.o.)

### A.3.2 Eignung der Habitate im Planbereich als Lebensraum geschützter Tierarten

Die Beurteilung der Habitate im Plangebiet erfolgt an Hand der Biotoptypenkartierung und Bewertung sowie des kartierten Baumbestandes im Plangebiet (siehe unter U.4.3ff.). Die Ermittlung möglicher betroffener geschützter Arten auf Grund der vorhandenen Habitatstrukturen im Plangebiet kommt zu folgendem Ergebnis:

#### Habitate im Plangebiet

Nr. nach Brandenburgischem Kartierschlüssel, Bezeichnung des Biotoptyps	Teilbiotope	mögliche Fortpflanzungsstätten und Rückzugsräume geschützte Arten	mögliche Betroffenheit von Fortpflanzungsstätten und Rückzugsräume geschützte Arten durch die vorliegende Planung
102502, Wochenend- und Ferienhausbebauung mit Bäumen (PXG)	Baumbestand (teilweise mit Nistkästen), vorwiegend Kiefer, Fichten, Robinen, Birken, einzelne jüngere Stieleichen, Linden und Buchen, Sträucher	- ubiquide Freibrüter - ubiquide Höhlenbrüter in Höhlungen oder häufiger in Nistkästen - Sommerquartiere von Fledermäusen (sofern geeignete Höhlungen vorhanden sind)	- Verlust von Fortpflanzungsstätten - Zerstörung von Gelegen und Tötung von Jungtieren bei Eingriffen in den Gehölzbestand während der Fortpflanzungszeit
	Gebäude und Nebengelasse, Schuppen	- ubiquide Höhlen- und Nischenbrüter - Sommerquartiere von Fledermäusen (keine frostfreien Keller vorhanden, daher keine Winterquartiere von Fledermäusen) - Hymenopteren (z. B. Hornissen)	- Zerstörung von Gelegen / Nestern und Tötung von Jungtieren bei Rückbau baulicher Anlagen während der Fortpflanzungszeit
	Ablagerungen von Baumaterialien, Holz u. ä.	- Blindschleiche (frühere seltene Beobachtung) - Zauneidechsen wurden durch die Anwohner nicht beobachtet, Habitate sind durch den Baumbestand stark beschattet, Prädatorendruck durch Katzen	- Blindschleiche bevorzugt Laubhumus und moosige, feuchte Rückzugsräume, aktuelle Vorkommen gemäß der vorgefundenen Situation im Plangebiet unwahrscheinlich, Rückzugsraum ggf. im feuchten Laubhumus aufhalten, keine besondere Gefährdung durch Planung
	Rasenflächen	- keine geeigneten Habitate für Bodenbrüter, Prädatorendruck durch Katzen	- keine
	Komposthaufen	- Nashornkäfer - Blindschleiche	- keine besondere Gefährdung durch Planung
	grabfähiger Sandboden (Beete)	- keine Amphibien (zu trocken, keine Regenerationshabitate (Gewässer) im Plangebiet oder in der Nähe)	- keine
	blütenreiche Beetflächen	- Nahrungshabitat für Insekten, Vögel	- keine

## Habitate angrenzend an das Plangebiet

Teilbiotope	mögliche Fortpflanzungsstätten und Rückzugsräume geschützte Arten	mögliche Betroffenheit von Fortpflanzungsstätten und Rückzugsräume geschützte Arten durch die vorliegende Planung
Siedlungsgebiete	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ubiquide Freibrüter</li> <li>- ubiquide Höhlenbrüter</li> <li>- ubiquide Nischenbrüter</li> <li>- Fledermäuse</li> <li>- Zauneidechse, Blindschleiche</li> <li>- Nashornkäfer (in Komposthaufen)</li> <li>- Amphibien, Ringelnatter, Teichmolche sofern Gartenteiche vorhanden sind</li> <li>- Hymenopteren (z. B. Hornissen)</li> </ul>	- keine Betroffenheit durch die vorliegende Planung
Straßen mit Baumbestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ubiquide Freibrüter</li> <li>- ubiquide Höhlenbrüter (sofern Höhlungen vorhanden sind)</li> <li>- Fledermäuse (sofern Höhlungen vorhanden sind)</li> </ul>	- keine Betroffenheit durch die vorliegende Planung
waldartige Bestände (Nadelbäume)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Freibrüter</li> <li>- Höhlenbrüter</li> <li>- Fledermäusen</li> <li>- Zauneidechse, Blindschleiche</li> </ul>	- keine Betroffenheit durch die vorliegende Planung

### A 3.3 Bedeutung des Plangebietes und der Umgebung des Plangebietes als Habitat

Geschützte Biotope und geschützte Pflanzenarten wurden im Plangebiet oder dessen unmittelbarer Umgebung nicht festgestellt.

Das Plangebiet liegt in einem wenig verdichteten baumreichen Wohnsiedlungsquartier und grenzt im Osten an Wald (Kiefernforst). Hier ist mit den entsprechenden kulturfolgenden nischen- und höhlenbrütenden Singvogelarten (Ubiquisten) lichter Wälder und Parkanlagen zu rechnen. Auch Fledermäuse können in den Bäumen der Wohngärten und in den Gebäuden und Nebengelassen des Plangebietes Sommer- und Winterquartiere haben.

Die Gehölze in den Gärten können zudem Nistplatz für Freibrüter sein. Die Gärten können Zauneidechsen, die ggf. im Plangebiet Nahrungshabitate vorfinden, Verstecke und Hibernationsquartiere bieten.

Insekten wie der Nashornkäfer oder Hornissen finden in den Siedlungsgebieten teilweise geeignete Lebensräume.

Die im Plangebiet vorkommenden Arten haben ihre Lebensräume auch in den benachbarten Siedlungsgebieten, die ebenfalls wenig verdichtet und baumreich sind und teilweise im benachbarten Wald. Das Plangebiet weist eine geringen Besiedlungsdichte und umfangreichen Baumbestand auf. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich ein Wald (Kiefernforst). Wegen der bestehenden Nutzung des Plangebietes als Wochenendhausgebiet bietet es siedlungstypischen Arten einen geeigneten Lebensraum, die i. d. R. nicht selten oder vom Aussterben bedroht sind. Das Plangebiet hat eine mittlere bis geringe Bedeutung für die hier lebenden Arten.

## A 4 Artenschutzrechtliche Prüfung, Maßnahmen

### A 4.1 Verletzung, Tötung von Tieren oder Ihrer Entwicklungsformen (§44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG), Maßnahmen zur Vermeidung

#### Abrissarbeiten

Durch Abrissarbeiten könnten **Verstöße gegen Verbote nach §44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung, Tötung von Tieren oder Ihrer Entwicklungsformen)** wie folgt ausgelöst werden:

- innerhalb der Brutzeit der Vögel (01.März bis 31. September):
  - Tötung nicht flügger Jungvögel bzw. Zerstörung ihrer Gelege (Entwicklungsformen)
- innerhalb der Fortpflanzungszeit von Fledermäusen (zwischen Anfang April bis Anfang September):
  - Tötung von Jungtieren

#### Beseitigung von Bäumen und Sträuchern

Durch die Beseitigung von Bäumen (insbesondere mit Nistkästen) und Sträuchern könnten **Verstöße gegen Verbote nach §44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung, Tötung von Tieren oder Ihrer Entwicklungsformen)** wie folgt ausgelöst werden:

- innerhalb der Brutzeit der Vögel (01.März bis 31. September):
  - Tötung nicht flügger Jungvögel bzw. Zerstörung ihrer Gelege (Entwicklungsformen)

- innerhalb der Fortpflanzungszeit von Fledermäusen (zwischen Anfang April bis Anfang September):
  - Tötung von Jungtieren

#### Maßnahmen zur Vermeidung:

Die **Beseitigung von Gehölzen und der Abriss baulicher Anlagen sind in der Fortpflanzungszeit vom 1. März bis zum 30. September zu vermeiden.**

Innerhalb der Fortpflanzungszeit sind der Abriss von Gebäuden und die Beseitigung von Gehölzen nur zulässig, wenn durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass dort aktuell keine Fortpflanzungsstätten vorhanden sind und keine Verstöße nach §44 Abs. 3 BNatSchG ausgelöst werden. (siehe nachfolgend unter A 5.5.3)

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

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

...

(5) Es ist verboten,

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

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

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

- Hinweise im Bebauungsplan

#### **VI. Hinweise zum besonderen Artenschutz**

*Im Plangebiet vorhandene Nistkästen sind innerhalb der Brutzeit (1. März bis zum 30. September eines jeden Jahres) zu erhalten.*

*Im Falle der Beseitigung von Bäumen oder Gebäuden mit vorhandenen Nistkästen sind die betreffenden Nistkästen außerhalb der o. g. Brutzeit an andere geeignete Plätze im Plangebiet umzuhängen.*

*Zum Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten hat vor der Entnahme von Bäumen - wie auch vor der Entnahme von Nisthilfen - und vor dem Abriss von Gebäuden eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel zu erfolgen.*

*Soweit sich aus der geplanten Entnahme von Bäumen - wie auch vor der Entnahme von Nisthilfen - und vor dem Abriss von Gebäuden drohende Verstöße gegen den Artenschutz ergeben, sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde hierzu vorgezogene Kompensationsmaßnahmen durch das Anbringen und dauerhafte Erhalten von zusätzlichen Nisthilfen bzw. die Schaffung von Ersatzbiotopen umzusetzen.*

#### **A 4.2 Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (§ 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG)**

Eine Störung ist dann erheblich, wenn sich durch sie der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Nach LANA (2009) ist dies der Fall, wenn sich „als Folge der Störung die Größe oder der Fortpflanzungserfolg der lokalen Population signifikant und nachhaltig verringert“ (LANA 2009). Bei landesweit seltenen Arten, die geringe Populationsgrößen aufweisen, wäre eine signifikante Verschlechterung bereits anzunehmen, wenn die Fortpflanzungsfähigkeit, der Reproduktionserfolg oder die Überlebenschancen einzelner Individuen beeinträchtigt oder gefährdet wäre.

Hingegen führen kleinräumig wirksame Störungen einzelner Individuen bei häufigen und weit verbreiteten Arten im Regelfall nicht zu einem Verstoß gegen das Störungsverbot.

Im Plangebiet ist wegen der bestehenden baulichen Nutzung nicht mit Arten zu rechnen, die extrem selten, sehr selten oder selten sind. Für die im Plangebiet zu erwartenden geschützten Arten wird ein Verstoß gegen §44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG (Störungsverbot) durch die Umsetzung des Bebauungsplanes voraussichtlich auch deshalb nicht ausgelöst, da ihre lokalen Populationen nicht an das Plangebiet gebunden sind.

### **A 4.3 Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG), Maßnahmen zur Vermeidung**

---

Die Prüfung möglicher Verstöße gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG erfolgt nach dem Status der Fortpflanzungsstätte gemäß den Kriterien des MUGV für Vogelarten, bei denen

- [1] das Nest oder - insofern kein Nest gebaut wird - der Nistplatz geschützt ist oder
- [2] i.d.R. ein System aus Haupt- und Wechselnest(ern) geschützt sind oder
- [2a] ein System mehrerer, i.d.R. jährlich abwechselnd genutzter Nester/Nistplätze geschützt sind.

#### **Abrissarbeiten, Beseitigung von Bäumen und Sträuchern**

Durch Abrissarbeiten könnten **Verstöße gegen Verbote nach §44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)** wie folgt ausgelöst werden:

- Brutvögel: Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln, deren Nest oder - insofern kein Nest gebaut wird - der Nistplatz geschützt ist

#### **Maßnahmen zur Vermeidung**

- Vor der Durchführung von Abrissarbeiten oder Eingriffen in den Gehölzbestand ist zu durch einen Sachverständigen im Einzelfall zu prüfen, ob außerhalb von Nistkästen geschützte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten betroffen sind. Sollte dies der Fall sein, sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen.

- Hinweise im Bebauungsplan

#### ***VI. Hinweise zum besonderen Artenschutz***

*Im Plangebiet vorhandene Nistkästen sind innerhalb der Brutzeit (1. März bis zum 30. September eines jeden Jahres) zu erhalten.*

*Im Falle der Beseitigung von Bäumen oder Gebäuden mit vorhandenen Nistkästen sind die betreffenden Nistkästen außerhalb der o. g. Brutzeit an andere geeignete Plätze im Plangebiet umzuhängen.*

*Zum Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten hat vor der Entnahme von Bäumen - wie auch vor der Entnahme von Nisthilfen - und vor dem Abriss von Gebäuden eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel zu erfolgen.*

*Soweit sich aus der geplanten Entnahme von Bäumen - wie auch vor der Entnahme von Nisthilfen - und vor dem Abriss von Gebäuden drohende Verstöße gegen den Artenschutz ergeben, sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde hierzu vorgezogene Kompensationsmaßnahmen durch das Anbringen und dauerhafte Erhalten von zusätzlichen Nisthilfen bzw. die Schaffung von Ersatzbiotopen umzusetzen.*

### **A 4.4 Vermeidung von Barrierewirkungen**

---

Das Plangebiet bietet bisher Igeln einen geeigneten Lebensraum. Auch eine Nutzung des Plangebietes für die Wanderung von Amphibien kann nicht ausgeschlossen werden.

Bisher weist das Plangebiet Grundstückseinfriedungen auf, die für die betreffenden Tiere einen Durchschlupf ermöglichen. Um im Zusammenhang der geplanten wohnbaulichen Nutzung des Plangebietes weiterhin Barrierewirkungen für Kleinsäuger und Amphibien zu vermeiden, ist folgende textliche Festsetzung geplant:

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

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Entwurf des mit gleichem Inhalt für das Plangebiet zuvor gemäß §13b BauGB aufgestellten Bebauungsplans GML Nr. 47 (siehe unter 2.1) mit Schreiben vom 03.06.2022 mit und bestätigte dies mit Schreiben vom 01.07.2024 zum Entwurf des hier vorliegenden Bebauungsplanes:

:

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

##### **2.1 Weiterführende Hinweise**

##### **2.1.1 Hinweise der unteren Naturschutzbehörde**

(...)

*Die Angaben zum Besonderen Artenschutz des Planungsbüros Ludewig werden geteilt. Die Hinweise zum Besonderen Artenschutz werden begrüßt.(...)*

## Rechtliche Grundlagen, Quellen

### Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

### Weiterführende rechtliche Grundlagen

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) 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 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) geändert worden ist
- Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen vom 26. Januar 2010 (BGBl. I S. 38), die zuletzt durch Artikel 105 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 132) geändert worden ist (1. BlmschV)
- Landesimmissionsschutzgesetz (LImSchG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 1999 (GVBl.I/99, [Nr. 17], S.386) zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 8. Mai 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 8], S.17)
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) Vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503) Fundstelle: GMBI 1998 Nr. 26, S. 503 geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BANz AT 08.06.2017 B5)
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) 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)
- 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])
- Naturpark „Barnim“ (Erklärung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung Brandenburg vom 24.09.1998)

### Quellen

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land, OT Schildow (in Kraft getreten 16.09.2003) Architekturbüro KKG Kempf Kempchen Göldeberg Planungsgesellschaft mbH, Berlin
- Vorentwurf des Landschaftsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land vom 21.03.2016, Spath + Nagel, Büro für Städtebau und Stadtforschung, Berlin
- Vorentwurf des Flächennutzungsplanes 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.
- Fachinformationssystem Boden, (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, [www.geo-brandenburg.de](http://www.geo-brandenburg.de))
- Hydrogeologischen Karte Brandenburg, (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, [www.geo-brandenburg.de](http://www.geo-brandenburg.de))
- Biototypenkartierung Brandenburg, Kartieranleitung Landesumweltamt Brandenburg
- Webseite des Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung [https://www.metaver.de/kartendienste?lang=de&topic=anbieter&bgLayer=webatlasde\\_light&X=5846231.46&Y=794311.75&zoom=9&language=ger||bimschg||1.3.0||&layers\\_visiblity=false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false](https://www.metaver.de/kartendienste?lang=de&topic=anbieter&bgLayer=webatlasde_light&X=5846231.46&Y=794311.75&zoom=9&language=ger||bimschg||1.3.0||&layers_visiblity=false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false) (letzter Zugriff 10.07.2018)
- MetadatenVerbund (MetaVer), dem gemeinsamen Metadatenportal der Länder Brandenburg, Freie Hansestadt Bremen, Freie und Hansestadt Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Saarland und Sachsen-Anhalt (<https://metaver.de/hintergrundinformationen>)
- Internethandbuch Arten des Bundesamtes für Naturschutz, <http://www.ffh-anhang4.bfn.de/> mit Stand vom 04.02.2015
- LUGV Brandenburg: Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg 17.Jg. Heft 2,3 2008 Säugetierfauna des Landes Brandenburg - Teil 1: Fledermäuse.
- Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung, erstellt im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg - Referat 23 - von Rechtsanwalt Dr. Eckart Scharmer und Rechtsanwalt Dr. Matthias Blessing, Stand: 13.01.2009
- Denkmalliste des Landes Brandenburg,
- Integriertes Klimaschutzkonzept Gemeinde Mühlenbecker Land (seecon Ingenieure GmbH, Berlin, 30.03.2018)
- 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> (Einsichtnahme 02.09.2019)
- Rote Liste und Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg 2008

**Bebauungsplan GML Nr. 63 „Wohnbebauung Fuchsgasse-Ottostraße“ OT Zühlendorf**

**Satzung Juli 2024**

(Festsetzungen unverändert gegenüber BP GML Nr. 47 „Wohnbebauung Fuchsgasse-Ottostraße“, Satzung Juli 2022)

**Planzeichnung**



**Planzeichenerklärung**

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

Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

**überbaubare Grundstücksflächen**  
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Baugrenze (§23 Abs.3 BauNVO)

Bezeichnung der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß textlicher Festsetzungen I.2.1(1), I.2.3 und I.6.2

**Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)

**Hinweisliche Darstellung**

Bemaßung - Maßangabe in Meter

**Darstellungen der Plangrundlage**

vorhandene Flurstücksgrenze, vorhandene Flurstücksnummer

vorhandenes Gebäude

vorhandene Nebenanlagen

vorhandene Zäunung

vorhandene Geländehöhe in Meter über NHN im DHHN 2016

vorhandener Nadelbaum

vorhandener Laubbaum

jeweils mit Angabe Art und Stammumfang in 1,3m Höhe

Hecke

Schacht

## Textliche Festsetzungen gem. §9 BauGB i.V.m. BauNVO und BbgBO

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§9 BauGB, 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 Größe der Grundflächen baulicher Anlagen

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

(1) Für die in der Planzeichnung mit 1 bis 13 bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen werden die zulässigen Grundflächen baulicher Anlagen sowie die zulässigen Überschreitungen durch Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO auf den zugehörigen Baugrundstücken wie folgt festgesetzt:

Bezeichnung der überbaubaren Grundstücksfläche	maximal zulässige Grundfläche baulicher Anlagen (GR)	maximal zulässige Überschreitung durch Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO auf den zugehörigen Baugrundstücken
<b>1</b>	120 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>
<b>2</b>	120 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>
<b>3</b>	120 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>
<b>4</b>	82 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>
<b>5</b>	120 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>
<b>6</b>	120 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>
<b>7</b>	120 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>
<b>8</b>	120 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>
<b>9</b>	120 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>
<b>10</b>	116 m <sup>2</sup>	59 m <sup>2</sup>
<b>11</b>	116 m <sup>2</sup>	59 m <sup>2</sup>
<b>12</b>	110 m <sup>2</sup>	54 m <sup>2</sup>
<b>13</b>	110 m <sup>2</sup>	54 m <sup>2</sup>

(2) Eine Überschreitung der unter (1) festgesetzten Grundfläche baulicher Anlagen (GR) ist ausnahmsweise zulässig, wenn die baulichen Anlagen vor dem Datum des Aufstellungsbeschlusses (21.09.2020) bestanden und im Falle einer Neubebauung die zu diesem Zeitpunkt vorhandenen Grundflächen baulicher Anlagen auf dem betreffenden Baugrundstück insgesamt nicht überschritten werden.

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

Für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Baugebietsflächen des reinen Wohngebietes wird festgesetzt:

Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze: **II Vollgeschosse**

### 2.3 Höhe baulicher Anlagen (§9 Abs.3 BauGB)

Für das Plangebiet werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen wie folgt festgesetzt:

Bezeichnung der überbaubaren Grundstücksfläche	zu Grunde gelegte Geländehöhe in m über NHN im Deutschen Haupt Höhennetz DHHN 2016 für die überbaubaren Grundstücksflächen	maximal zulässigen Gebäudehöhen in m über NHN im Deutschen Haupt Höhennetz DHHN 2016
1	unter 58,5	67,5
2	unter 58,5	67,5
3	unter 58,5	67,5
4	unter 58,5	67,5
5	unter 58,5	67,5
6	58,5 bis unter 59,0	68,0
7	unter 58,5	67,5
8	59,0 bis unter 59,5	68,5
9	unter 58,5	67,5
10	59,5 bis unter 60,0	69,0
11	58,5 bis unter 59,0	68,0
12	59,5 bis unter 60,0	69,0
13	58,5 bis unter 59,0	68,0

Die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen dürfen durch technische Anlagen wie Schornsteine, Entlüftungen oder Anlagen für die Nutzung regenerativer Energien um maximal 1m überschritten werden.

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

(1) Es wird eine offene Bauweise gemäß §22 Abs.2 BauNVO festgesetzt.  
(Festsetzung gemäß §22. Abs.2 BauNVO)

(2) Es sind nur Einzelhäuser zulässig. (Festsetzung gemäß §22. Abs.2 BauNVO)

(3) Innerhalb der Flächen zwischen den tatsächlichen Straßengrenzen der an das Plangebiet angrenzenden Straßen und einem Abstand von 4m von den tatsächlichen Straßengrenzen ist die Errichtung von Nebenanlagen, die Gebäude sind oder von denen gebäudegleiche Wirkungen ausgehen (einschließlich Carports) unzulässig. (Festsetzung gemäß §23. Abs.5 BauNVO)

### 4. 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.

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

(1) Stellplätze und deren Zufahrten sind mit einem dauerhaft wasser- und luftdurchlässigen Aufbau auszuführen.

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

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

Gemäß § 19 der 1. BImSchV müssen die Austrittsöffnungen von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe, die errichtet oder wesentlich geändert werden,

1. bei Dachneigungen

- bis einschließlich 20 Grad den First um mindestens 40 Zentimeter überragen oder von der Dachfläche mindestens 1 Meter entfernt sein,
- von mehr als 20 Grad den First um mindestens 40 Zentimeter überragen oder einen horizontalen Abstand von der Dachfläche von mindestens 2 Meter und 30 Zentimeter haben;

2. bei Feuerungsanlagen mit einer Gesamtwärmeleistung bis 50 Kilowatt in einem Umkreis von 15 Metern die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen um mindestens 1 Meter überragen.

Um auf den Grundstücken im Plangebiet bei einer zweigeschossigen Bebauung erhebliche Immissionsbelastungen über Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen zu vermeiden, müssen die Austrittsöffnung von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe mit einer Gesamtwärmeleistung bis 50 Kilowatt folgende Mindesthöhen zusätzlich zur Einhaltung der Anforderungen gemäß § 19 der 1. BImSchV aufweisen:

<b>Bezeichnung der überbaubaren Grundstücksfläche</b>	<b>Mindesthöhen von Austrittsöffnungen von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe mit einer Gesamtwärmeleistung bis 50 Kilowatt in m über NHN im DHHN 2016 zusätzlich zur Einhaltung der Anforderungen gemäß § 19 der 1. BImSchV</b>
<b>1</b>	<b>65,5</b>
<b>2</b>	<b>65,5</b>
<b>3</b>	<b>66,0</b>
<b>4</b>	-
<b>5</b>	-
<b>6</b>	<b>66,5</b>
<b>7</b>	<b>65,5</b>
<b>8</b>	<b>67,0</b>
<b>9</b>	<b>66,0</b>
<b>10</b>	<b>67,0</b>
<b>11</b>	<b>66,0</b>
<b>12</b>	<b>67,0</b>
<b>13</b>	<b>66,0</b>

Eine Unterschreitung der festgesetzten Mindesthöhen von Austrittsöffnung von Schornsteinen ist ausnahmsweise zulässig, wenn im Umkreis von 15 Metern vom betreffenden Schornstein keine in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzte benachbarte überbaubare Grundstücksfläche betroffen ist.

## **II. Örtliche Bauvorschriften gemäß §87 Abs.1 BbgBO**

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

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

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

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

(2) Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Mühlenbecker Land (Baumschutzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

## **IV. Hinweise zum besonderen Artenschutz**

Im Plangebiet vorhandene Nistkästen sind innerhalb der Brutzeit (1. März bis zum 30. September eines jeden Jahres) zu erhalten.

Im Falle der Beseitigung von Bäumen oder Gebäuden mit vorhandenen Nistkästen sind die betreffenden Nistkästen außerhalb der o. g. Brutzeit an andere geeignete Plätze im Plangebiet umzuhängen.

Zum Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten hat vor der Entnahme von Bäumen - wie auch vor der Entnahme von Nisthilfen - und vor dem Abriss von Gebäuden eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel zu erfolgen.

Soweit sich aus der geplanten Entnahme von Bäumen - wie auch vor der Entnahme von Nisthilfen - und vor dem Abriss von Gebäuden drohende Verstöße gegen den Artenschutz ergeben, sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde hierzu vorgezogene Kompensationsmaßnahmen durch das Anbringen und dauerhafte Erhalten von zusätzlichen Nisthilfen bzw. die Schaffung von Ersatzbiotopen umzusetzen.

## 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:

<b>Nr.</b>	<b>Nutzungsarten</b>	<b>Zahl der Stellplätze</b>
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

## **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: Pflanzenhöhe 125-150 cm, mind. 3 Triebe; Pflanzung von 2 Pflanzen pro Meter**

lat. Pflanzenname	deutscher Pflanzenname	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 Jungclaussen`  
 `Großer Rheinischer Bohnapfel`  
 `Grüner Fürstenapfel`  
 `Rheinischer Winterrambour`  
 `Rotgestreifte Gelbe Schafsnase`

`Danziger Kantapfel`  
 `Goldparmäne`  
 `Gravensteiner`  
 `Kaiser Wilhelm`  
 `Roter Eiserapfel`  
 `Rote Sternrenette`

#### Birnensorten:

`Liegels Butterbirne`

#### Kirschsorten:

##### Süßkirschen:

`Büttners Rote Knorpelkirsche`  
 `Burlat`  
 `Fromms Herzkirsche`  
 `Große Prinzessinkirsche`  
 `Große Schwarze Knorpel`  
 `Hedelfinger Riesenkirsche`  
 `Kassins Frühe`  
 `Regina`  
 `Schneiders Späte Schwarze`  
 `Spansche Knorpel`  
 `Teickners Schwarze Herzkirsche`  
 `Werdersche Braune`

##### Sauerkirschen:

`Koröser`  
 `Korund`  
 `Karneol`

### Pflaumen / Zwetsche, Mirabelle:

`Graf Althanns Reneclode`  
 `Bühler Frühzwetsche`  
 `Cacaks Schöne`  
 `Hanita`  
 `Opal`  
 `Oullins Reneclode`  
 `Ruth Gersetzer`  
 `Sanctus Hubertus`  
 `Valjevka`

## Anlage 3 zur Gehölzschutzsatzung (08.05.2017)

**Ersatzpflanzungsvorschläge**

Pappeln, Weiden und Fichten sind als Ersatzpflanzung nicht zugelassen, da sie als nicht geschützte Landschaftsbestandteile genehmigungsfrei gefällt werden dürfen (gem. § 2 Abs. 3 Nr. 1 Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land).

Kleinbleibende Bäume bis 15 m (Pflanzqualität: Hochstamm, 14 – 16 cm Stammumfang, 3x verpflanzt mit Ballen):

wissenschaftlicher 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 Rosskastanie	10-15	8-12		robust gegen Kastanienminiermotte
Alnus cordata	Italienische Erle	10-15	3-6		winterhart, herzförmige Blätter
Alnus incana 'Aurea'	Gold-Erle	8-10	4-7	x	goldgelbe Blätter
Amelanchier arborea 'Robin Hill'	Baumfelsenbirne	6-8	3-5		Frühblüher (April), anspruchslos
Betula pendula 'Fastigiata'	Säulen-Birke	8-12	2-3	x	säulenförmig
Betula pendula 'Purpurea'	Purpur-Birke	7-10	4-5	x	dunkelroter Blattaustrieb
Carpinus betulus	Hainbuche	10-15	7-12	x	anspruchlos
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Pyramiden-Hainbuche	9-12	5-7	x	säulenförmig
Catalpa bignonioides	Trompetenbaum	9-14	10-12		spektakulärer Blütenbaum, Blüte fehlt bei Sorte 'Nana'
Cornus mas	Kornelkirsche	6-8	3-5	x	gelbe Blüte im März
Corylus colurna	Baum-Hasel	10-15	6-9		anspruchlos
Crataegus laevigata 'Pauls Scarlet'	Echter Rot-Dorn	5-7	4-6	x	gefüllte rosa Blüte
Crataegus monogyna 'Stricta'	Eingrifflicher Weiß-Dorn	5-7	2-3	x	säulenförmig
Crataegus persimilis 'Splendens'	Pflaumen-Dorn	5-6	5		reichfruchtend, schöne Herbstfärbung
Elaeagnus angustifolia	Schmalblättrige Ölweide	6-8	4-6		liebt volle Sonne, Bienenweide
Fraxinus ornus 'Mecsek'	Kugelförmige Blumen-Esche	5-6	3-4		anspruchlos, reich blühend
Gleditsia triacanthos 'Sunburst'	Gold-Gleditschie	8-15	6-12		gelbgrüne Blätter
Juglans regia	Walnuss	10-15	8-10		anspruchlos
Koelreuteria paniculata 'Fastigiata'	Säulen-Blasenbaum	6-8	2-4		Spätsommerblüher, dekorative Frucht
Malus tschonoskii	Scharlach-Apfel	8-12	2-4		schmal kegelförmig, 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