

Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land

**Zur Ergänzungssatzung „Bahnhofstraße Nr. 10 und 11“ im OT Zühlsdorf
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB**

Begründung

Stand: Dezember 2023

Gemeinde Mühlenbecker Land
Liebenwalder Straße 1
16567 Mühlenbecker Land

*Bearbeitung durch:
regioteam - Spath+Nagel
Bundesplatz 8
10715 Berlin*

Inhalt

1. Anlass und Zielsetzungen	3
2. Arbeitsgrundlagen	3
3. Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB	3
4. Lage und Ausgangssituation	4
5. Planungsbindungen	5
5.1 Raumordnung und Landesplanung	5
5.2 Regionalplanung	6
5.3 Flächennutzungsplan	8
5.4 Denkmalschutz	8
5.5 Landschaftsschutzgebiet (LSG) und Vogelschutzgebiet (SPA)	9
5.6 Gewässerschutz	9
5.7 Munitionsbelastung/ Altlasten	10
5.9 Benachbarte Bebauungspläne	10
6. Inhalt der Ergänzungssatzung	11
7. Wesentliche Auswirkungen der Planung	18
7.1 Auswirkungen auf die Umwelt	18
7.2 Wohnfolgeeinrichtungen / Versorgungsstrukturen	23
7.3 Verkehrliche Erschließung	23
7.4 Belange des Brandschutzes	23
7.5 Belange des Denkmalschutzes	24
8. Planverfahren	25
9. Rechtsgrundlagen	25
Anlage: amtliche Vermessung mit Baumbestand, Bahnhofstraße Nr. 11	26

1. Anlass und Zielsetzungen

Anlass für die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Bahnhofstraße Nr. 10 und 11“ im OT Zühlsdorf gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist das Vorhaben der Grundstückseigentümer, auf dem Grundstück Bahnhofstraße Nr. 11 im OT Zühlsdorf (Flurstück 1641 in der Flur 004 der Gemarkung Zühlsdorf) ein Wohngebäude für die Eigennutzung zu errichten. Das Grundstück ist bisher mit einem eingeschossigen Wochenendhaus und weiteren Nebenanlagen bebaut, die jahrelang leer stehen und in einem sehr schlechten Zustand sind. Westlich, nördlich und südlich grenzen bestehende Wohngrundstücke an.

Im Rahmen einer Bauvoranfrage hat der Antragsteller einen Bauantrag für den Abbruch der bestehenden Gebäude und den Bau eines neuen Wohnhauses gestellt. Eine im November 2022 geführte Abstimmung der Gemeinde Mühlenbecker Land mit dem Landkreis OHV hat ergeben, dass das Grundstück trotz der vorhandenen Bebauung in der Umgebung noch dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen und das Bauvorhaben derzeit nach § 35 BauGB zu beurteilen ist. Privilegierungstatbestände gemäß § 35 BauGB liegen nicht vor.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Bauvorhaben zu schaffen, ist die Aufstellung einer Innenbereichssatzung in Form einer Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB erforderlich. Neben dem künftigen Baugrundstück Bahnhofstraße Nr. 11 soll die bestehende Bebauung auf dem westlich gelegenen Grundstück Bahnhofstraße Nr. 10 bei der Abgrenzung der Ergänzungssatzung berücksichtigt werden, um einen Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil zu schaffen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Zühlsdorf wird der Bereich der geplanten Ergänzungssatzung bereits weitgehend als „WA, Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

Da die Grundstücksbesitzer ein Wohngebäude für die Eigennutzung errichten möchten und westlich bzw. südlich bestehende Wohngrundstücke mit bis zu zweigeschossiger Bebauung angrenzen, wird das Vorhabengrundstück Bahnhofstraße Nr. 11 - wie in § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB gefordert - „durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt“.

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung regeln sich die dort mögliche Bebauung und die zulässige Nutzung nach den Regelungen des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB. In der näheren Umgebung befinden sich mehrere Grundstücke mit Wohnbebauung, die demnach als Referenz herangezogen werden können.

2. Arbeitsgrundlagen

Als Grundlage der Planänderung werden verwendet:

- Die automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), Stand Oktober 2023
- Flächennutzungsplan Zühlsdorf, rechtskräftig seit 2002

Der Plan hat den Anspruch höchstmöglicher Genauigkeit, ist jedoch kein amtlicher Vermessungsplan und kann als solcher nicht verwendet werden. Für die Planzeichnung wurde der Maßstab 1:1.000 gewählt.

3. Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Der § 34 BauGB regelt die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile – im sogenannten Innenbereich. Gemäß § 34 Abs. 4 BauGB wird bestimmt, was die Gemeinde diesbezüglich durch Satzungen regeln kann.

Durch eine Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind.

Die Prägung des angrenzenden Bereiches (benachbarte, angrenzende oder gegenüberliegende Grundstücke) entsteht durch folgende Sachverhalte:

- die Art und das Maß der baulichen Nutzung,
- die Bauweise und
- die überbaubare Grundstücksfläche.

Diese Kriterien gelten entsprechend auch auf der Ergänzungsfläche.

Im § 34 Absatz 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist festgesetzt, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung Voraussetzung für die Aufstellung einer Satzung ist. Diese Forderung gilt bereits ab Inkrafttreten der Satzung. Folgende Fälle müssen beispielsweise bei Inkrafttreten der Satzung ausgeschlossen sein:

- bodenrechtliche Spannungen,
- fehlende Möglichkeit der Verkehrserschließung,
- fehlende Möglichkeit der Ver- oder Entsorgung,
- die Bildung von Hammergrundstücken,
- fingerartige Erweiterungen in die Landschaft.

Die Ergänzungsflächen müssen weiterhin zwei wesentliche Kriterien erfüllen:

1. Sie müssen hinreichend baulich geprägt sein.
2. Die Möglichkeit der Erschließung muss gegeben sein.

Die Erschließung gilt als gesichert, wenn u.a. folgende weitere Kriterien erfüllt sind:

- Die Ergänzungsfläche muss an einer öffentlich gewidmeten Straße oder einem gewidmeten Weg grenzen.
- Ein Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung muss entweder vorhanden oder unter wirtschaftlich vertretbarem Aufwand herstellbar sein. Die Erschließung mit weiteren Medienträgern (z.B. Strom, Gas, Telefon) sollte gewährleistet sein.

Mit der Satzung können einzelne Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB getroffen werden. Der Umfang der Festsetzungen darf allerdings nicht so groß sein, dass faktisch ein Bebauungsplan entsteht. Ebenso darf keine Veränderung des Gebietscharakters entstehen.

Nach anderen Vorschriften getroffene Festsetzungen (z.B. Schutzgebiete) oder Denkmäler sind nachrichtlich zu übernehmen.

4. Lage und Ausgangssituation

Die Gemeinde Mühlenbecker Land im Landkreis Oberhavel hat über 15.570 Einwohner (Stand 31.12.2022). Die Gemeinde gliedert sich in die vier Ortsteile Mühlenbeck, Schildow, Schönfließ und Zühlsdorf. Der Ortsteil Zühlsdorf mit 2.597 Einwohnern (Stand 31.12.2021) liegt im Norden der Gemeinde, etwa 6-8 km nördlich der drei anderen Ortsteile. Zühlsdorf ist unterteilt in sieben Siedlungsbereiche zwischen denen sich Wiesen, Felder und Waldstücke befinden. Die Siedlungsbereiche werden durch die Kreisstraße K6503 und weitere Straßen miteinander sowie mit den benachbarten Orten Wandlitz, Basdorf, Birkenwerder und Summt verbunden. Zühlsdorf verfügt über einen Bahnhaltepunkt und liegt an der Strecke der Heidekrautbahn (RB 27). Die Buslinie 806 verbindet den Ortsteil Zühlsdorf (nächst gelegene Haltestelle zum Ergänzungsbereich: „Zühlsdorf, Elisabethstraße“) über Summt, Mühlenbeck,

Schildow, Glienicke mit dem Ortsteil Hermsdorf des Berliner Bezirks Reinickendorf („S Hermsdorf“). Die Stadt Oranienburg als Sitz der Kreisverwaltung mit Funktion als Mittelzentrum liegt ca. 10 km westlich des Ortsteils Zühlsdorf (Luftlinie) und ist mit dem ÖPNV (Regionalbahn RB 27 und Buslinie 805, mit Umstieg in Wensickendorf Bhf) oder über die Straßen K6503 und L211 zu erreichen.

In Hinblick auf die Siedlungsstruktur bilden die drei Siedlungsbereiche Am Bahnhof / Dorf, Steinfeld und Havelland einen zentralen Bereich, in deren Mitte sich eine große Freifläche befindet. Die restlichen Siedlungsbereiche liegen etwas abseits und sind von diesem Zentrum durch Waldflächen getrennt: Seefeld im Norden, Fuchswinkel im Osten, Zühlslake im Südwesten und Zühlsdorfer Mühle im Nordwesten.

Zühlsdorf wird größtenteils von einer sehr lockeren Bebauung geprägt, mit freistehenden Wohnhäusern, die meist über ein oder zwei Geschosse verfügen. Entlang der K6503, die als Dorfstraße durch den Ort verläuft, liegt eine etwas dichtere Bebauung vor. Hier sind die Dorfkirche, eine Kita, das Gemeindehaus und die Freiwillige Feuerwehr Zühlsdorf angesiedelt. Der Bahnhof Zühlsdorf befindet sich östlich der Dorfstraße und ist von ihr aus über die Straßen Sandweg oder Bahnhofstraße erreichbar.

Östlich des Siedlungsbereichs Steinpfuhlsiedlung befinden sich abseits der Wohnbebauung Gewerbeflächen. Sie sind umgeben von einem großen Forstbereich, welcher sich über den südlichen Teil des Zühlsdorfer Ortsgebiets erstreckt. Insgesamt liegt der Ortsteil Zühlsdorf eingebettet in eine sehr walddreiche Landschaft. In seiner unmittelbaren Umgebung befinden sich hauptsächlich Waldgebiete sowie einzelne landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Im Sinne der real vorhandenen Nutzung der Gebäude, beurteilt nach den Kriterien der Baunutzungsverordnung (BauNVO), kann der westlich der Bahntrasse gelegene Teil von Zühlsdorf, in dem sich der Ergänzungsbereich befindet, überwiegend im Sinne eines allgemeinen Wohngebietes eingestuft werden.

Die Ergänzungsfläche befindet sich nördlich der Bahnhofstraße in etwa 300 m Entfernung zum Bahnhofpunkt Zühlsdorf und umfasst das Grundstück Bahnhofstraße Nr. 10 (3.639 m²) und einen Teil des Grundstücks Bahnhofstraße Nr. 11 (2.929 m²). Es handelt sich um ein bereits mit einer Villa mit Nebengebäuden bebautes und genutztes Gartengrundstück sowie um ein untergenutztes und nur in geringerem Umfang bebautes Gartengrundstück östlich davon.

5. Planungsbindungen

5.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 und dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), der am 01.07.2019 in Kraft getreten ist.

Der Gemeinde Mühlenbecker Land ist von Seiten der Landesplanung keine Schwerpunktfunktion zugewiesen. Ihre Entwicklungsmöglichkeit beschränkt sich somit auf die gemeindliche Eigenentwicklung. Bedeutend für die Zukunftsfähigkeit der ländlichen Räume ist die Stabilisierung und Entwicklung ihrer Verflechtung mit der Metropole Berlin und den zentralen Orten in Brandenburg, in diesem Fall mit dem Mittelzentrum Oranienburg. So soll eine nachhaltige und integrierte Entwicklung in dem ländlichen Raum dazu beitragen, den Menschen – und hier auch insbesondere jungen Familien – Perspektiven zu bieten, um sie auch künftig in den ländlichen Räumen zu halten. Die Zielfestlegung Z 5.5 im LEP-HR regelt die Möglichkeit der Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf für Gemeinden ohne zentralörtliche Schwerpunktfunktion. Gemäß Z 5.5 (2) LEP HR ist die Eigenentwicklung durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen der Entwicklungsoption von 1,0 ha auf 1.000 Einwohner (Stichtag 31.12.2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren für Wohnsiedlungsflächen möglich. Danach stehen der Gemeinde Mühlenbecker Land bis 2029

insgesamt, d.h. für alle Ortsteile, bis zu 15,3 ha für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen auf bisher unbebauten Flächen zur Verfügung.

Da die Ergänzungsfläche im Ortsteil Zühlsdorf durch die Aufstellung einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Zühlsdorf im Rahmen der Innenentwicklung mit einbezogen werden soll, müssen diese Flächen jedoch nicht auf die zusätzliche Entwicklungsoption der Gemeinde Mühlenbecker Land angerechnet werden, diese Entwicklung beschränkt sich somit auf die Innenentwicklung.

5.2 Regionalplanung

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, mit Bescheid vom 17. Juli 2019 teilweise genehmigt,
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" (GSP) vom 8. Oktober 2020,
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Windenergienutzung" (ReP Wind), Entwurf vom 8. Juni 2021 bzw. Sachlicher Teilplan "Windenergienutzung 2024" (Neuaufstellung).

Der Regionalplan "Rohstoffsicherung" (ReP-Rohstoffe) sichert ausgewählte Lagerstätten oberflächennaher Rohstoffe (Kies, Sand, Ton, Torf) in der Region Prignitz-Oberhavel als Vorranggebiet oder Vorbehaltsgebiet vor entgegenstehenden Nutzungen (z.B. Wohnbau- und Gewerbeflächen sowie verkehrlichen und technischen Infrastrukturen). Vorbehaltsgebiete verleihen dem Belang "Rohstoffsicherung" ein hohes Gewicht und sind entsprechend in nachfolgenden Plan- und Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Der ReP-Rohstoffe wurde im November 2010 von der Regionalversammlung als Satzung beschlossen und trat am 29. November 2012 nach seiner Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg in Kraft. Insgesamt werden in der Region 49 Vorranggebiete "Sicherung oberflächennaher Rohstoffe" und 64 Vorbehaltsgebiete "Sicherung oberflächennaher Rohstoffe" dargestellt. Für die Gemeinde Mühlenbecker Land wurden keine Vorranggebiete oder Vorbehaltsgebiete festgelegt.

Der Regionalplan "Freiraum und Windenergie" stellt in der Gemeinde Mühlenbecker Land die Waldgebiete zwischen Mühlenbeck und Zühlsdorf, Flächen zwischen Schönfließ und Glienicke sowie die Bereiche um das Tegeler Fließ als Vorranggebiet „Freiraum“ dar. Das Vorranggebiet ist zu sichern und in seiner Funktionsfähigkeit zu entwickeln. Raumbedeutsame Inanspruchnahmen und Neuzerschneidungen durch Infrastrukturtrassen, die die räumliche Entwicklung oder Funktion des Vorranggebiets beeinträchtigen, sind regelmäßig ausgeschlossen. In Ausnahmefällen kann das Vorranggebiet "Freiraum" in Anspruch genommen werden, wenn

- ein öffentliches Interesse an der Realisierung einer überregional bedeutsamen Planung oder Maßnahme besteht und der Zweck dieser Inanspruchnahme nicht durch Nutzung von Flächen außerhalb des Vorranggebiets erreicht werden kann,
- eine Siedlungsentwicklung nachweislich nicht auf Flächen außerhalb des Vorranggebiets möglich ist,
- eine überregional bedeutsame Infrastrukturtrasse nicht umgesetzt werden kann, ohne das Vorranggebiet "Freiraum" in Anspruch zu nehmen. Dabei muss nachgewiesen

werden, dass das Vorhaben ohne die Inanspruchnahme nicht realisierbar wäre und dass die Inanspruchnahme minimiert wird.

Die Aussagen des Teilplans zur Windenergie sind nicht wirksam geworden.

Die Regionalversammlung hat am 30. April 2019 die Aufstellung eines zusammenfassenden und fachübergreifenden Regionalplans Prignitz-Oberhavel beschlossen (Beschluss 1/2019). Am 13. November 2019 hat die Regionalversammlung entschieden, zunächst nur die durch den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) zugewiesenen pflichtigen Themen zu bearbeiten (Beschluss 10/2019). Am 8. Oktober 2020 hat die Regionalversammlung vor dem Hintergrund ausstehender Fachbeiträge zur Rohstoffsicherung und zum Hochwasserschutz beschlossen, die Festlegung von Eignungsgebieten für die Windenergienutzung in einem eigenständigen sachlichen Teilplan vorzunehmen und aus dem zusammenfassenden und fachübergreifenden Plan auszugliedern (Beschluss 5/2020). Der Gesamtplan umfasst Planinhalte zu den Themen Gewerblich-industrielle Vorsorgestandorte (gemäß Z 2.3 LEP HR), Rohstoffgewinnung (gemäß Z 2.15 LEP HR) und Vorbeugender Hochwasserschutz (gemäß Z 8.5 LEP HR). Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen wird nach der noch ausstehenden Billigung des Regionalplan-Entwurfs erfolgen.

Mit dem Sachlichen Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" werden in den Landkreisen Oberhavel, Ostprignitz-Ruppin und Prignitz Grundfunktionale Schwerpunkte (GSP) festgelegt und gesichert. Hiermit setzt die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel einen entsprechenden Handlungsauftrag des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (Z 3.3 LEP HR) um. Bei den GSP handelt es sich in der Regel um die mit Abstand am besten ausgestatteten Ortsteile (Hauptorte) in einer Region. Durch planerische Anreize sollen Einrichtungen des täglichen Bedarfes, die über die örtliche Nahversorgung hinausgehen, gesichert werden. Vor diesem Hintergrund werden GSP zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnbauflächen und großflächige Einzelhandelseinrichtungen eingeräumt. Insgesamt werden 22 Ortsteile als GSP festgelegt. In der Gemeinde Mühlenbecker Land wird der Ortsteil Mühlenbeck festgelegt. Die Regionalversammlung hat den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" (GSP) am 8. Oktober 2020 als Satzung beschlossen. Mit Schreiben vom 19. November 2020 wurde die Satzung durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung genehmigt. Der Sachliche Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel ist am 23. Dezember 2020 in Kraft getreten.

Der sachliche Teilplan "Windenergienutzung" (Entwurf 2021) soll die Planung und Errichtung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen durch die Ausweisung von Eignungsgebieten steuern, in denen die Errichtung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen in substantieller Weise ermöglicht werden soll. Außerhalb der Eignungsgebiete soll die raumbedeutsame Windenergienutzung ausgeschlossen werden. Der sachliche Teilplan wurde am 8. Juni 2021 von der Regionalversammlung als Entwurf gebilligt. Darin wird für die Gemeinde Mühlenbecker Land kein Eignungsgebiet festgelegt, nach aktueller Rechtslage verbindet sich damit aber keine Präklusion gegenüber der Zulässigkeit von Windkraftanlagen im Gemeindegebiet mehr.

Die Regionalversammlung hat am 25. Januar 2023 die Neuaufstellung des Sachlichen Teilplans "Windenergienutzung (2024)" beschlossen. Mit dem Regionalplan sollen in der Region Prignitz-Oberhavel Vorranggebiete für die Windenergienutzung ausgewiesen werden. Insgesamt sollen mindestens 1,8 % der Regionsfläche für die Windenergienutzung zur Verfügung gestellt werden. Außerhalb der Vorranggebiete werden Windenergieanlagen nicht mehr privilegiert, sondern nur noch als sonstige Vorhaben im Außenbereich zulässig sein, wenn die Flächenziele erreicht werden. Repowering-Vorhaben bleiben jedoch bis zum 31. Dezember 2030 auch außerhalb der Vorranggebiete privilegiert zulässig. Darüber hinaus können Städte und Gemeinden zusätzliche Flächen für die Windenergienutzung ausweisen. Auch dort sind Windenergieanlagen weiterhin privilegiert zulässig. Gegenwärtig werden die

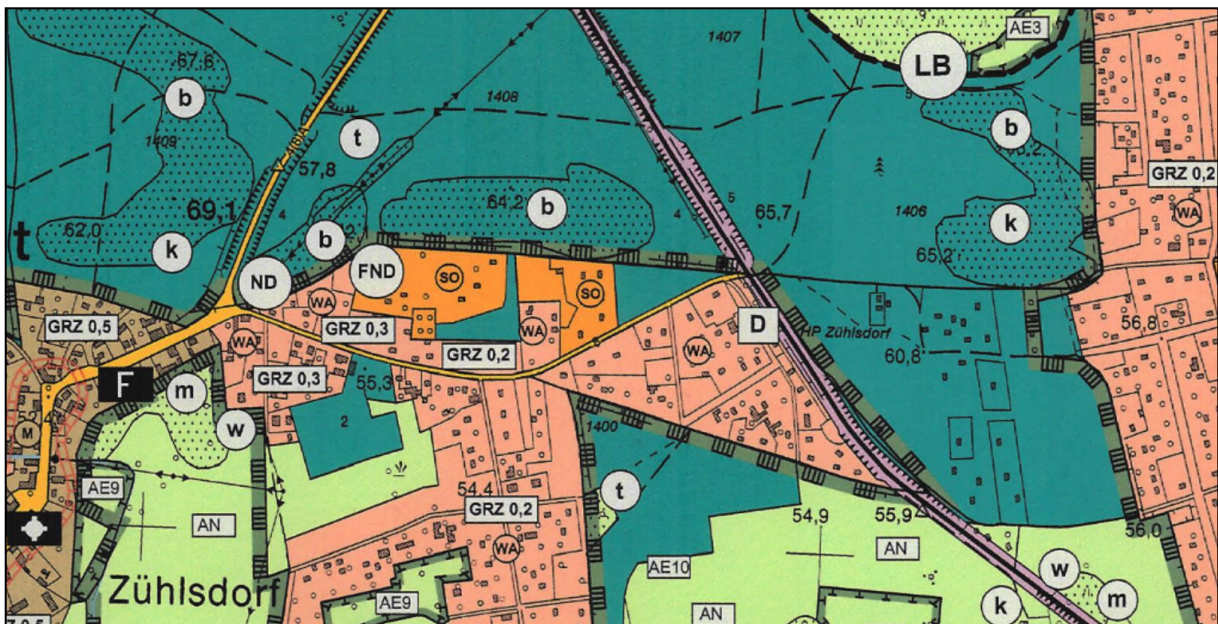
öffentlichen Stellen zu der Festlegung des Untersuchungsrahmens für die Umweltprüfung angehört. Der Vorentwurf des Regionalplans soll der Regionalversammlung auf der nächsten Sitzung vorgelegt werden. Nach Billigung durch die Regionalversammlung werden Behörden und Öffentlichkeit die Möglichkeit haben, Stellungnahmen abzugeben. Die Beteiligung wird voraussichtlich im ersten Quartal 2024 stattfinden

Von den regionalplanerischen Zielen gehen eine Anpassungspflicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB bzw. eine Beachtungspflicht gemäß § 4 ROG aus. Die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind in der Abwägung zu berücksichtigen (ebd.). Der Regionalplan und die Teilpläne treffen für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung des Ortsteils Zühlsdorf nach derzeitigem Kenntnisstand keine Festlegungen. Insofern stehen der Planung keine Erfordernisse der Regionalplanung entgegen.

5.3 Flächennutzungsplan

Seit 14.08.2002 verfügt die damals noch selbstständige Verwaltungseinheit Zühlsdorf, die mittlerweile Ortsteil der Gemeinde Mühlenbecker Land ist, über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Darin ist das Satzungsgebiet überwiegend als Allgemeines Wohngebiet und am östlichen Rand als Sondergebiet Wochenendhaus dargestellt.

Jedoch darf eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils auch über die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen hinausgehen. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist daher nicht notwendig.



Flächennutzungsplan der Gemeinde Zühlsdorf, mittlerweile Ortsteil der Gemeinde Mühlenbecker Land, Stand August 2001 (rechtswirksam ab 14.08.2002), Ausschnitt

5.4 Denkmalschutz

Bodendenkmal

Im Satzungsgebiet sind keine Bodendenkmale vorhanden.

Im Ortsteil Zühlsdorf, jedoch außerhalb des Satzungsgebiets befinden sich die folgenden Bodendenkmale:

- Nr. 70100 „Dorfkern Mittelalter, Dorfkerne Neuzeit“,
- Nr. 70101 „Rast- und Werkplatz Steinzeit“,
- Nr. 70102 „Rast- und Werkplatz Steinzeit“.

Mit der Satzung werden keine Festsetzungen getroffen, welche in die Bodendenkmalbereiche eingreifen. Fragen des Bodendenkmalschutzes sind wie bisher im Rahmen des § 34 BauGB mit dem Bauantragsverfahren zu klären.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten unvermutet bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können. Nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg“ vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04 Nr. 9, S. 215 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Juni 2023 (GVBl.I/23, Nr. 16) bestehen folgende Verpflichtungen:

Bei Erdarbeiten unvermutet entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) sind 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 Entdeckungsstätte 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).

Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

Baudenkmale

Im Satzungsbereich und seiner unmittelbaren Umgebung befinden sich keine eingetragenen Baudenkmale.

Im Ortsteil Zühlsdorf existieren die folgenden Baudenkmale:

- Bahnhofsempfangsgebäude mit angebautem Güterboden (Am Bahnhof),
- Dorfkirche (Dorfstraße 34b).

Für diese Objekte ist nach § 2 Abs.3 BbgDSchG der Umgebungsschutz zu beachten. Bei Planungs- und Bauvorhaben, die den Umgebungsschutz der genannten Baudenkmale berühren, sind die Denkmalbehörden frühzeitig zu beteiligen.

Es ist zu beachten, dass die Denkmalliste des Landes Brandenburg fortgeschrieben wird.

5.5 Landschaftsschutzgebiet (LSG) und Vogelschutzgebiet (SPA)

Zühlsdorf zählt gemäß der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“ vom 10. Juli 1998 (Gebietsnummer: 3246-602; GVBl.II/98, Nr. 20, S.482) zur Gemarkung des LSG „Westbarnim“. Der überwiegende Teil der Siedlungsbereiche von Zühlsdorf, inklusive des Satzungsbereiches, sind jedoch nicht Teil des Landschaftsschutzgebiets.

5.6 Gewässerschutz

Wasserschutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung befinden sich keine Wasserschutzgebiete.

Oberflächengewässer

In der näheren Umgebung des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung befinden sich keine Oberflächengewässer II. Ordnung.

Allgemeine Hinweise

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. Ein Überlaufen des Niederschlagswassers auf Nachbargrundstücke ist dauerhaft zu verhindern.

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

5.7 Munitionsbelastung/ Altlasten

Eine Munitionsbelastung bzw. Altlasten sind im Geltungsbereich der Ergänzungsfläche bisher nicht bekannt.

Gemäß des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) gilt allgemein: Treten bei den Bodenarbeiten ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche auf, ist die weitere Vorgehensweise umgehend mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Anfallende Abfälle sind gemäß den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG), der auf dieser Grundlage erlassenen Verordnungen und der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel, vorrangig zu verwerten bzw. zu beseitigen. Fallen Abfälle an, die gem. § 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.

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.

5.9 Benachbarte Bebauungspläne

Im Ortsteil Zühlsdorf wurden vier Bebauungspläne aufgestellt:

- B-Plan „Ahornstraße“ (2001),
- B-Plan Nr. 9 „Fest- Spiel- und Bolzplatz Zühlsdorf“ (2012),
- B-Plan Nr. 31 „Neugestaltung Sportplatz Zühlsdorf“ (2019),
- B-Plan Nr. 47 „Wohnbebauung Fuchsgasse-Ottostraße“ (2022).

Die vorgenannten Bebauungspläne betreffen den Geltungsbereich der Ergänzungsatzung nicht und befinden sich auch nicht in dessen Umgebung.

6. Inhalt der Ergänzungssatzung

Abgrenzung

Die Ergänzungsfläche, die das Grundstück Bahnhofstraße Nr. 10 (3.639 m²) und einen Teil des Grundstücks Bahnhofstraße Nr. 11 (2.929 m²) umfasst, soll gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den Innenbereich vom Ortsteil Zühlsdorf integriert werden. Die Ergänzungsfläche umfasst in der Flur 004 die Flurstücke 211, 1284, 1286, 1287 und 1288 sowie einen Teil des Flurstücks 1641 und ist etwa insgesamt 6.568 m² groß. Die einzubeziehende Fläche befindet sich gegenüber der Grundstücke Rotdornstraße Nr. 1, 29, 30 und 31, zwischen den Grundstücken der Bahnhofstraße Nr. 10A bzw. Nr. 10I im Westen und Bahnhofstraße Nr. 12 im Osten sowie den nördlich des Satzungsbereich gelegenen Grundstücken am Sandweg (Nr. 6A und 7).

Ergänzungsfläche

Das Plangebiet steigt nach Norden und Westen leicht an und ist mit einigen großen Bäumen bewachsen. Auf dem Grundstück Bahnhofstraße Nr. 10 befindet sich ein freistehendes, von der Bahnhofstraße abgerücktes Wohngebäude (Villa) mit weiteren Nebengebäuden dahinter und an der östlichen Grundstücksgrenze. Das benachbarte Grundstück Bahnhofstraße Nr. 11 ist bisher mit einem eingeschossigen Wochenendhaus und weiteren Nebenanlagen bebaut, die jahrelang leer standen und in einem sehr schlechten Zustand sind. Der vordere Teil der Grundstücke ist jeweils frei von Bebauung. Die Grundstücke weisen einen teils hochwertigen Gehölzbestand (mehrere hochwüchsige Linden und Eichen sowie vereinzelt Birken, Kiefern und Fichten) auf, der insbesondere im vorderen Grundstücksbereich erhalten bleiben soll. Beide Grundstücke verfügen über jeweils eine Zufahrt zur Bahnhofstraße hin. Die Umgebung der Ergänzungsfläche wird überwiegend von freistehenden, ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern und lockerem Gehölzbewuchs geprägt.



Blick auf die Grundstücke Bahnhofstraße Nr. 11 (rechts bzw. vorne) und Nr. 10 (links bzw. hinten) von Süden

In der Ergänzungsfläche regeln sich die dort mögliche Bebauung und die zulässige Nutzung nach den Regelungen des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB im Sinne des Gebotes der Einfügung der neuen Bebauung in Art der baulichen Nutzung der Umgebung. Die Art der baulichen Nutzung in der Nachbarschaft der Ergänzungsfläche entspricht dem Charakter eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO.



Blick auf das Grundstück Bahnhofstraße Nr. 10 von Süden (aus Richtung Bahnhofstraße)



Einfahrt des Grundstücks Bahnhofstraße Nr. 11 in Richtung Bahnhofstraße

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Ergänzungsfläche an das überörtliche Verkehrsnetz ist über die öffentliche Straße „Bahnhofstraße“ gesichert, die im Westen an die Dorfstraße und somit in Richtung Ortszentrum von Zühlsdorf angebunden ist. Der Bahnhof Zühlsdorf ist über die Bahnhofstraße in Richtung Osten in 300 m erreichbar.

Die Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung können voraussichtlich durch den Kommunalen Ver- und Entsorgungsbetrieb über vorhandene Anlagen in der Bahnhofstraße gesichert werden.

Auch die übrige Medienerschließung ist voraussichtlich über diese Straße möglich. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 BauGB werden die betroffenen Medienträger zur Stellungnahme aufgefordert. Konkrete Details der Medienerschließung wie z.B. Hausanschlüsse sind dann Gegenstand eines Baugenehmigungsverfahrens.

Festsetzungen aus städtebaulichen Gründen

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können für die zur Ergänzung einbezogenen Flächen einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden. Diese dürfen der Wirkung des § 34 BauGB nicht widersprechen und sollen eine Bezugnahme auf das städtebauliche Umfeld noch erkennen lassen.

Ausgehend davon wird für die Ergänzungsfläche auf Grundlage von § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Maß der baulichen Nutzung eine Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (GR) von jeweils 200 m² festgesetzt. Dies entspricht bezogen auf die jeweilige Grundstücksfläche innerhalb des Ergänzungsbereichs einer GRZ von etwa 0,06 bis 0,07. Diese im Vergleich zur Umgebung niedrigere Baudichte ergibt sich aus dem Umstand, dass es sich um zwei sehr große und tiefe Grundstücke handelt, deren vorderer Grundstücksbereich weiterhin von einer Bebauung freigehalten werden soll. Im Vergleich zur bestehenden Bebauung entlang der Bahnhofstraße in der Umgebung zur Ergänzungsfläche bedeutet eine Grundfläche von 200 m² zwar die Ermöglichung von einem etwas größeren Haus auf dem Grundstück Nr. 11, aufgrund der geringeren baulichen Dichte bezogen auf die Grundstücksgröße, der abgerückten Lage von der Bahnhofstraße und dem Erhalt der straßenseitigen Bäume sowie der bereits bestehenden Bebauung auf dem Grundstück Nr. 10, wird davon ausgegangen, dass die neue Bebauung auf dem Grundstück Nr. 11 sich an diesem Standort nicht negativ auf das Landschafts- und Siedlungsbild auswirken wird. Durch das vorgegebene Maß der baulichen Nutzung soll dem Nutzungscharakter einer durchgrüneten, ländlich geprägten Bebauung entsprochen werden.

Weiterhin wird auf Grundlage von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche von je 200 m² für Hauptanlagen (sogenannte 1. GR bzw. GRZ) durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,25 überschritten werden darf (sogenannte 2. GR bzw. GRZ). Diese gegenüber der Regelung in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO erhöhte Überschreitung der überbaubaren Grundfläche durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen ist aus folgenden Gründen erforderlich: Da die Tiefe beider Grundstücke im Ergänzungsbereich im Vergleich zu den Nachbargrundstücken wesentlich größer ist und die geplante Bebauung zum Erhalt der straßenseitigen Freifläche und der dort stehenden Bäume von der Straße abgerückt errichtet werden soll (bzw. wurde), sind wesentlich längere Zufahrten zu den Gebäuden erforderlich. Weil Zufahrten auf beiden Grundstücken im Bestand bereits vorhanden sind, wird es dadurch voraussichtlich zu keinem zusätzlichen Eingriff durch Versiegelung kommen. Zudem macht auch eine sinnvolle Gartengestaltung bzw. -nutzung eine erhöhte 2. GRZ erforderlich.

Innerhalb der Ergänzungsfläche ergibt sich somit eine maximal zulässige Versiegelung durch die bestehende bzw. künftige Bebauung mit Haupt- und Nebenanlagen von 909 m² auf dem

westlichen Grundstück, was in etwa dem Bestand entspricht, sowie 732 m² auf dem östlichen Grundstück. Daraus wird auch der Umfang der ökologischen Kompensationsmaßnahmen ermittelt, die im Rahmen der Satzungserstellung abschließend festgesetzt werden müssen (siehe unten unter „Grünordnerische Festsetzungen“ sowie Kapitel 7.1 „Auswirkungen auf die Umwelt“).

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird für Gebäude in der Ergänzungsfläche zudem eine Anzahl von maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. In der Umgebung sind mehrere zweigeschossige Gebäude vorhanden, so dass sich das neue Gebäude auch in Bezug auf die Anzahl der Vollgeschosse in die Umgebung einfügt.

Die überbaubare Grundstückfläche wird gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Durch die Festsetzung von größeren Baufenstern als die zulässige Grundfläche wird zum Einen die bestehende Bebauung auf dem Grundstück Nr. 10 berücksichtigt und zum Anderen eine ausreichend flexible Neubebauung auf dem Grundstück Nr. 11 ermöglicht. Dabei werden die zu erhaltenden Freiflächen mit den bestehenden Bäumen auf den vorderen Grundstücksbereichen ausgespart, ebenso wird nach hinten eine ausreichende Fläche als Garten freigehalten. Auf dem östlichen Baugrundstück Nr. 11 wird zudem auch der Baumbestand im hinteren Grundstücksbereich berücksichtigt, so dass dieser voraussichtlich ebenfalls erhalten bleiben kann. Die sich daraus ergebende Gebäudestellung sieht einen Baukörper vor, der im Wesentlichen parallel zur östlichen Grundstücksgrenze ausgerichtet ist. Diese Anordnung der überbaubaren Grundstückfläche ist mit dem Grundstückbesitzer abgestimmt.



Planzeichnung (Entwurf) mit Baumbestand auf Grundstück Bahnhofstraße Nr. 11

Die von Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen sollen eine ausreichende Versorgung mit wohnungsbezogenen Freiflächen und eine gebietstypische Begrünung ermöglichen. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche gibt die Lage und Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken weitgehend vor bzw. orientiert sich auf dem

westlichen Grundstück an dem Bestand, gewähren jedoch einen begrenzten Spielraum für die Realisierung unterschiedlicher Gebäudegrundrisse sowie Anbauten bzw. Terrassen. Die durch die festgesetzten Baugrenzen vorgegebene überbaubare Grundstücksfläche der Grundstücke kann im Rahmen der festgesetzten GR jedoch nicht vollständig ausgeschöpft werden.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, d.h. außerhalb der Baugrenzen, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach der Brandenburgischen Bauordnung in den Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Dabei handelt es sich z.B. um Garagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten bestimmter Wandhöhe und Dachneigung, gebäudeunabhängige Solaranlagen bestimmter Höhe und Gesamtlänge, Stützmauern und geschlossene Einfriedungen bestimmter Höhen sowie Wärmepumpen bestimmter Höhen und Gesamtlänge (zu Details siehe § 6 Abs. 8 BbgBauO).

Um die vorderen Grundstücksbereiche auch von Bebauung durch das Ortsbild störende Nebenanlagen freizuhalten, wird festgesetzt, dass Garagen, überdachte Stellplätze (z.B. Carports) und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, zwischen der südlichen Geltungsbereichsgrenze und der straßenseitigen Baugrenze unzulässig sind.

Um sicherzustellen, dass der hier vorhandene Baumbestand erhalten wird, sind neben der Begrenzung der überbaubaren Grundstückfläche und dem Ausschluss von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, noch weitere Festsetzungen erforderlich (siehe Grünordnerische Festsetzungen / Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen).

Grünordnerische Festsetzungen

Für die Ergänzungsfläche wurden die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt und bewertet (siehe Kapitel 7.1 „Auswirkungen auf die Umwelt“). Um den möglichen Eingriff mit direktem Bezug zum Eingriffsgrundstück auszugleichen und eine Mindesteingrünung der (künftigen) Wohnbaugrundstücke zu gewährleisten, wird folgende Festsetzung zur Anpflanzung von Sträuchern getroffen:

Nr. 1) Für eine zusätzliche Versiegelung ist je angefangene 10 m² überbaute Grundfläche eine zusammenhängende Pflanzfläche von mindestens 20 m² Flächengröße mit freiwachsenden standortgerechten Gehölzen auf dem Baugrundstück anzulegen. Die Pflanzungen dürfen auch auf den nördlich angrenzenden Grundstücksflächen außerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung nachgewiesen werden.

Um den Maßgaben nach § 15 Bundesnaturschutzgesetz zu genügen, können auch Einzelbaumpflanzungen in Kombination mit flächigen Gehölzanpflanzungen als Kompensationsmaßnahme anerkannt werden. Einzelbaumpflanzungen alleine sind dazu hingegen nicht geeignet. Daher wird in Ergänzung zur obigen Festsetzung flächiger Gehölzanpflanzungen folgende Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen festgesetzt:

Nr. 2) Die Hälfte des Ausgleichserfordernisses gemäß Nr. 1 kann alternativ auch durch Pflanzung von einem Laubbaum oder zwei großkronigen Obstbäumen, jeweils als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm, je angefangene 50 m² zusätzlich überbauter Grundfläche erfolgen.

Die Pflanzbindungen gelten nur für zusätzliche Versiegelungen. Sofern auf dem bestehenden und bereits genutzten Wohngrundstück Bahnhofstraße Nr. 10 keine zusätzliche Bebauung / Versiegelung erfolgt, sind dementsprechend auch keine Ausgleichspflanzungen erforderlich.

Zur Veranschaulichung des sich aus den Festsetzungen ergebenden Ausgleichs durch Strauch- und Baumpflanzungen dient folgendes Rechenbeispiel:

Auf einem 600 m² großen Baugrundstück wird eine Fläche von 100 m² durch Gebäude und Nebenanlagen versiegelt. Durch flächige Gehölzpflanzungen kann die Versiegelung gemäß Festsetzung Nr. 1 mit einem Faktor von 0,5 ausgeglichen werden. Für einen vollständigen Ausgleich wären somit 200 m² Pflanzfläche anzulegen.

Rechenbeispiel Ausgleichspflanzungen (nur Strauchpflanzungen)		
Versiegelung		100 m²
Maßnahme	Faktor / Flächengröße	
zusammenhängende Strauchpflanzungen	0,5 x 200 m ²	100 m ²
Ausgleich		100 m²

Darüber hinaus kann das erforderliche Ausgleichserfordernis gemäß Festsetzung Nr. 2 zu 50% auch durch Baumpflanzungen geleistet werden. Somit könnte die 200 m² große erforderliche Pflanzfläche für Strauchpflanzungen, die sich aus Festsetzung Nr. 1 ergibt, auf 100 m² halbiert werden. Dazu wäre erforderlich, dass für die übrige Hälfte der versiegelten Fläche, d.h. 50 m² von 100 m² Versiegelung, die Pflanzung eines Laubbaums (oder von zwei großkronigen Obstbäumen) je 50 m² überbauter Grundfläche gemäß Festsetzung Nr. 2 erfolgt.

Rechenbeispiel Ausgleichspflanzungen (Strauch- und Baumpflanzungen)		
Versiegelung		100 m²
Maßnahme	Faktor / Flächengröße	
zusammenhängende Strauchpflanzungen	0,5 x 100 m ²	50 m ²
Baumpflanzung (hier Laubbaum)	1 x 50 m ²	50 m ²
Ausgleich		100 m²

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die zusammenhängenden Pflanzflächen mit Strauchpflanzungen eine Flächengröße von mindestens 20 m² haben müssen. In dem Rechenbeispiel ist somit als Ausgleichsmaßnahme die Anlage von fünf 20 m² großen Pflanzflächen für Sträucher und die Pflanzung von einem Laubbaum denkbar.

Die Pflanzfestsetzungen dienen als Ausgleichsmaßnahme für die ermöglichte Bodenversiegelung (Bebauung durch Haupt- und / oder Nebenanlagen) und die damit verbundenen Beeinträchtigungen für Natur und Umwelt innerhalb der Ergänzungsfläche.

Nach den Vorgaben der unteren Naturschutzbehörde und den „Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung“ (HVE) sind bei der Pflanzung von Gehölzen zum Ausgleich in Brandenburg heimische Arten zu verwenden. Daher wird festgesetzt, dass für die o. g. Pflanzbindungen auf den Baugrundstücken und der öffentlichen Grünfläche ausschließlich standortgerechte Gehölze der in der Anlage 1 zum „Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zur Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur“ vom 02. Dezember 2019 genannten Arten verwendet werden dürfen. Eine empfohlene Auswahl an entsprechenden standortgerechten Gehölzen und Laubbäumen enthalten folgende Artenlisten:

Sträucher (Pflanzqualität: 60 /100 cm)

Cornus sanguinea	(Blutroter Hartriegel)
Corylus avellana	(Haselnuss)
Crataegus monogyna	(Weißgriffliger Weißdorn)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Rosa canina	(Hundsrose)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus	(Gemeiner Schneeball)

Laubbäume (Pflanzqualität: Ballenware, 2x verpflanzt, Hochstamm, StU 12-14 cm)

Acer campestre	(Feldahorn)
Betula pendula	(Hängebirke)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Fagus sylvatica	(Gemeine Buche)
Fagus sylvatica	(Rot-Buche)
Fraxinus excelsior	(Gemeine Esche)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Quercus patraea	(Traubeneiche)
Quercus robur	(Stiel-Eiche)

Obstbäume (Pflanzqualität: Ballenware, 2x verpflanzt, Hochstamm, StU 12-14 cm)

Malus domestica	(Apfel)
Prunus avium	(Kirsche)
Prunus communis	(Birne)
Prunus domestica	(Pflaume)

Um sicherzustellen, dass der vorhandene Baumbestand auf den vorderen Grundstücksflächen erhalten wird, wird für diesen Bereich auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. eine Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Hier sind die vorhandenen Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm, gemessen in 1,3 m Höhe, sowie Feldgehölze ab 20 m² zusammenhängend überdeckter Grundfläche zu erhalten. Bei Abgang ist auf der gleichen Fläche gleichwertiger Ersatz zu leisten.

Zur rechtlichen Sicherung der Durchführung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen gemäß § 15 Abs. 4 BNatSchG wird festgesetzt, dass die Ausgleichspflanzungen durch den Eingriffsverursacher in einem direkten zeitlichen Zusammenhang mit der Realisierung des Bauvorhabens umzusetzen sind, spätestens jedoch 1 Jahr nach Fertigstellung des betreffenden Bauvorhabens. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Gehölzverlust ist dieser zu ersetzen. Die Ausgleichspflanzungen sind zudem der Genehmigungsbehörde sowie der Gemeinde in geeigneter Form (Fotodokumentation, Kauf-, Rechnungsbelege Pflanzwaren o.ä.) innerhalb der oben genannten Frist unaufgefordert nachzuweisen.

7. Wesentliche Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Für Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) (Ergänzungssatzung) ist die Eingriffsregelung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches anzuwenden. In der Eingriffsregelung nach dem BauGB ist der § 1 a „Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz“ zu beachten, nach dem mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist und die Versiegelung des Bodens auf das notwendige Maß zu begrenzen ist. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind danach in der Abwägung zu berücksichtigen.

Weiter sind artenschutzrechtliche Belange zu prüfen und die möglichen Beeinträchtigungen durch die Planung auf besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten zu bewerten. Grundlage für den Artenschutz ist § 44 BNatSchG in Verbindung mit den Ländergesetzen (Brandenburgisches Naturschutz Ausführungsgesetz – BbgNatSchAG) bzw. der Bundesartenschutzverordnung.

Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Bereich der Ergänzungsfläche sowie Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Der Ortsteil Zühlsdorf der Gemeinde Mühlenbecker Land ist unterteilt in sieben Siedlungsbereiche zwischen denen sich Wiesen, Felder und Waldstücke befinden. Die Umgebung von Zühlsdorf ist vorrangig durch Wälder geprägt. Bei dem historischen Dorfkern von Zühlsdorf handelt es sich um ein Straßendorf, das dörflich geprägt ist: Ehemalige Bauernhöfe, heute als Wohnhäuser genutzt, und Landarbeiterhäuser wechseln sich mit modernen Einfamilienhäusern in lockerer Bauweise ab. Der historische Dorfkern befindet sich westlich etwas abseits der Bahnstrecke der Heidekrautbahn. Der östlich gelegene Siedlungsbereich orientiert sich entlang der Bahnhofstraße in Richtung Bahntrasse und Bahnhof. Dieser Bereich hat sich überwiegend als Wohngebiet entwickelt, das durch Einfamilienhäuser geprägt wird. Nördlich entlang des Sandweges befinden sich Garten- und Ferienhausgrundstücke.

Die Fläche der Ergänzungssatzung ist etwa 0,65 ha groß. Sie befindet sich westlich des Bahnhof Zühlsdorf und umfasst zwei Grundstücke, die mit einem Wohngebäude sowie einem Wochenendhaus und weiteren Nebenanlagen bebaut sind. Südlich und westlich sowie südöstlich schließen Grundstücke mit Wohnbebauung an. Das Plangebiet ist teilweise mit Bäumen bewachsen. Auf der Ergänzungsfläche soll insbesondere der Neubau eines Wohngebäudes auf dem Grundstück Bahnhofstraße Nr. 11 ermöglicht werden.

Es wird eingeschätzt, dass keine erheblichen negativen Auswirkungen bezogen auf die Schutzgüter bei ordnungsgemäßer Nutzung der mit der Satzung ermöglichten neuen Baugrundstücke auftreten werden:

Schutzgut Fläche: Da es sich bei dem Ergänzungsbereich um ein bereits bebautes Wohngrundstück und ein untergenutztes Gartenstück mit vorhandener Bebauung handelt und in der unmittelbaren Umgebung nur Siedlungsflächen (teilweise mit dichtem Baumbestand), aber keine landwirtschaftlichen Flächen vorhanden sind, wird davon ausgegangen, dass durch die begrenzte Erweiterung der Siedlungsfläche das Schutzgut Fläche nicht berührt wird.

Schutzgut Mensch: Aus der Lage und aktuellen Nutzung der Ergänzungsfläche lässt sich keine Bedeutung für die Erholungsnutzung durch die Allgemeinheit ableiten. Die privaten Grundstücke sind für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Bestehende Wegebeziehungen bleiben von der Planung unberührt. Beeinträchtigungen durch Verkehrsimmissionen sind aufgrund des begrenzten Verkehrs auf der Bahnhofstraße und des geringen durch die Planung entstehenden zusätzlichen Verkehrs nicht zu erwarten. Die Ergänzungsfläche liegt zudem in einem Abstand von knapp 300 m zur östlich verlaufenden Bahntrasse. Es wird

eingeschätzt, dass die Planung keinen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Mensch verursacht.

Schutzgut Landschaftsbild: Aufgrund der bereits bestehenden baulichen Vorprägung der Ergänzungsfläche und der Umgebung fügt sich die geplante Neubebauung stimmig in das Bild der Umgebung ein. Voraussetzung ist, dass sich die Neubauten in Art und Maß der baulichen Nutzung weitgehend in die Umgebung integrieren, was durch die Festsetzungen dieser Satzung sichergestellt werden soll. Die vorliegende Satzung sieht zudem den Erhalt der straßenseitigen Bäume vor und enthält als ökologische Ausgleichsmaßnahme ein Anpflanzgebot. Durch das damit erhaltene bzw. geplante Grün wirkt eine zukünftige Bebauung ebenfalls zurückhaltend und integrierend. Mögliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes werden dadurch verringert. Es wird eingeschätzt, dass die Planung keinen erheblichen Eingriff auf das Schutzgut Landschaftsbild verursacht.

Schutzgut Boden: Im Ergänzungsbereich liegen verbreitet podsolige Braunerden, Podsol-Braunerden und verbreitet vergleyte Braunerden, Gley-Braunerden und Braunerde-Gleye aus Geschiebedecksand über Schmelzwassersand vor.

Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vor allem durch die zukünftige Mehrversiegelung zu erwarten. Hier ist besonders das Schutzgut Boden durch den Verlust der Bodenfunktionen betroffen. Zur Verringerung dieses Eingriffs ist die Versiegelung so gering wie möglich zu halten. Die Planung sieht für den Bereich der Ergänzungsfläche daher die Festsetzung einer maximalen Grundfläche (GR) von jeweils 200 m² für jedes der beiden Grundstücke vor.

Der westliche Teilbereich der Ergänzungsfläche ist 3.639 m² groß. Daraus ergibt sich bei einer festgesetzten GR 200 m² eine Grundflächenzahl von etwas weniger als 0,06, die mit baulichen Hauptanlagen versiegelt werden darf. Hinzu kommt eine zulässige Überschreitung der Grundfläche durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen bis zu einer GRZ von 0,25. Somit ist eine maximale Versiegelung von ca. 900 m² innerhalb der westlichen Ergänzungsfläche zulässig. Dies entspricht in etwa der bestehenden Versiegelung auf diesem Grundstück. Dies ist insbesondere wegen der notwendigen langen Zufahrt auf dem großen Grundstück erforderlich. Da diese ebenso wie die anderen Nebenanlagen bereits vorhanden ist, entsteht dadurch kein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut Boden. Für das westliche Grundstück ist somit keine nennenswerte zusätzliche Versiegelung zu erwarten.

Der östliche Teilbereich der Ergänzungsfläche ist 2.929 m² groß. Daraus ergibt sich bei einer festgesetzten GR 200 m² eine Grundflächenzahl von knapp 0,07, die mit baulichen Hauptanlagen versiegelt werden darf. Hinzu kommt eine zulässige Überschreitung der Grundfläche durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen bis zu einer GRZ von 0,25. Somit ist eine maximale Versiegelung von 732 m² innerhalb der östlichen Ergänzungsfläche zulässig. Dem gegenüber steht eine bestehende Versiegelung durch vorhandene Gebäude, Nebenanlagen und Zufahrten von 275 m², so dass eine zusätzliche Versiegelung von maximal 457 m² zu erwarten ist.

Aufgrund des begrenzten Umfangs an zusätzlicher Versiegelung wird die Beeinträchtigung der Funktion des Schutzgutes Boden mit den grünordnerischen Festsetzungen (insbesondere der Pflanzbindungen) ausgleichbar sein (siehe unten unter Ausgleichserfordernis).

Schutzgut Wasser: Hinsichtlich der Gefährdung des Grundwassers durch stoffliche Einträge wird für die Ergänzungsfläche festgestellt, dass das Rückhaltevermögen sehr gering ist (Verweildauer des Sickerwassers wenige Tage bis max. 1 Jahr). Der Grundwasserflurabstand beträgt zwischen 5 und 10 m. Oberflächengewässer werden von der neu festgesetzten Ergänzungsfläche nicht betroffen. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Grundwasser und auf die Grundwasserneubildung sind bei ordnungsgemäßer Nutzung der Grundstücke und aufgrund der Verpflichtung der Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima: Negative Auswirkungen auf das Kleinklima sind nicht zu erwarten. Neubauten sind nur mit ortsüblichem Maß möglich. Das heißt es wird neben dem bestehenden Wohngebäude auf dem westlichen Grundstück nur ein zusätzliches Einfamilienhaus auf dem östlichen Grundstück entstehen. Die offene Bauweise wird insbesondere die Luftaustauschbahnen zu innerörtlichen Bereichen nicht beeinträchtigen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt: Im Plangebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine nach § 18 BbgNatSchAG und § 30 BNatSchG geschützten Biotope bzw. Vegetationsstrukturen mit seltenen oder gefährdeten Pflanzenarten.

Im Bereich der Ergänzungsfläche sind hauptsächlich Flächen von – mit Ausnahme des Baumbestandes – untergeordnetem bis allgemeinem Wert betroffen (innerörtliche Wohn- und Gartengrundstück, teils versiegelt, teils mit Grasflächen sowie ehemaliges Wochenendhausgrundstück mit Altbaumbestand). Streng und besonders geschützte Tierarten werden auf den neu zu bebauenden Flächen nicht zu vermutet. Niststandorte von Vogelarten, die per Gesetz alle geschützt sind, sind in der näheren Umgebung ausreichend vorhanden. Die bauliche Nutzung wird voraussichtlich nicht zu populationsgefährdenden Beeinträchtigungen führen (siehe auch unten „Artenschutz“). Auf Teilflächen der Ergänzungsfläche befinden sich mehrere große Bäume, die als Lebensraum für Vogelarten und Fledermäuse dienen könnten.

Die vorhandenen Biotopstrukturen des Grundstücks Bahnhofstraße Nr. 11 (Biotoptyp 102502 Wochenend- und Ferienhausbebauung mit Bäumen) werden bei Planrealisierung voraussichtlich auf einer begrenzten Teilfläche verändert werden und insbesondere im Bereich der geplanten bebauung verloren gehen. Dadurch wird sich die Zusammensetzung der derzeit bestehenden Flora und Fauna in begrenztem Umfang verändern. Der Eingriff kann durch die Minimierung der Versiegelung verringert werden. Ein Ausgleich wird teilweise durch die Schaffung von höherwertigen Biotopen (Aufwertung der vorhandenen Gartenvegetation sowie Anlage von ergänzenden Gehölzstrukturen durch Pflanzbindungen) erreicht. Zudem wird durch Festsetzung einer Erhaltungsbindung der hochwertige Baumbestand im vorderen Bereich des Grundstücks geschützt.

Auf dem Grundstück Bahnhofstraße Nr. 10 wird sich der derzeitige Zustand (Einfamilienhaus / Villa mit Nebenanlagen und Garten mit einzeltem alten Baumbestand, Biotoptyp entweder 12261: Einzel- und Reihenhausbauung mit Ziergarten oder 12271: alte Villenbauung mit parkartiger Gartenlage) vermutlich nicht bzw. nur in sehr begrenztem Umfang ändern. Die hier vorhandenen Biotopstrukturen bleiben weitgehend erhalten.

Artenschutz

Der Umgang mit geschützten Tier- und Pflanzenarten wird nach § 44 BNatSchG (Zugriffsverbote) geregelt. Grundsätzlich ist es verboten, geschützte Tierarten zu fangen, zu verletzen oder zu töten, den Erhaltungszustand einer lokalen Population der streng geschützten Tierarten und der europäischen Vogelarten durch Störung zu verschlechtern und die Lebensstätten der besonders geschützten Arten zu beschädigen. Besonders geschützte Pflanzenarten dürfen nicht entnommen oder ihre Standorte beschädigt werden.

Für Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten diese Verbote nur eingeschränkt. § 44 Abs. 5 BNatSchG legt fest, dass bei nach EU-Recht geschützten Arten und europäischen Vogelarten ein Verstoß gegen das Verbot der Zerstörung von Lebensstätten nicht vorliegt, wenn die ökologische Funktion der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang weiter gewahrt bleibt. Für sonstige, nicht nach Europarecht geschützte Tier- und Pflanzenarten, gelten die Verbote des § 44 BNatSchG nicht. Die Belange des Artenschutzes sind im Rahmen der Ergänzungssatzung auf Grundlage von § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB für die Ergänzungsflächen abzuwägen.

Zur Fauna der Ergänzungsfläche sowie dessen Umgebung liegen keine systematischen Untersuchungen vor. Trotzdem lassen sich anhand der vorkommenden Biotopstrukturen Aussagen zu dem zu erwartenden Artenspektrum treffen.

Bei der Ergänzungsfläche handelt es sich im westlichen Teil um ein bestehendes Gartengrundstück mit vorhandener Bebauung (Villa mit Nebengebäuden, Garten mit Altbaumbestand), das in seinem jetzigen Zustand weitgehend erhalten bleiben wird. Bei dem östlichen Grundstück handelt es sich um eine untergenutztes, teils brach liegendes Wochenendgrundstück mit noch vorhandener alter Bebauung (eingeschossiges Wohngebäude mit Nebengebäuden) und größeren alten Baumbestand. Aufgrund der Biotopstruktur der Ergänzungsfläche ist hinsichtlich des besonderen Artenschutzes von einer Nutzung durch europäische Vogelarten und Fledermäusen auszugehen.

Mit einer Störung der Vogelarten und Fledermausarten durch die Umsetzung der Planung ist zwar zu rechnen, diese ist allerdings nicht als erheblich im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG einzustufen, da sich der lokale Erhaltungszustand der Population nicht verschlechtern wird: Da sich im südlichen und westlichen Umfeld des Plangebiets mehrere kleinere Garten- und Freiflächen sowie östlich und westlich der Ergänzungsfläche Bereiche mit dichtem Baumbestand und in der weiteren Umgebung des Ortsteils Zühlsdorf größere Waldflächen befinden, sind in der Umgebung ausreichende Ausweichflächen für die in Frage kommenden Vogel- und Fledermausarten gegeben. Zudem wird durch Festsetzung einer Erhaltungsbindung sichergestellt, dass der Baumbestand im vorderen Bereich der Ergänzungsfläche erhalten wird. Auch der übrige Baumbestand kann durch die Anordnung des vorgegebenen Baufensters voraussichtlich weitgehend erhalten bleiben. Von einem nachhaltiger Eingriff in die Lebensbedingungen geschützter Arten (Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG) wird daher nicht ausgegangen.

Ein Vorkommen anderer geschützter Arten, insbesondere von Amphibien und Reptilien, ist auf der Ergänzungsfläche nicht bekannt und aufgrund von mangelnden Standortqualitäten auch nicht anzunehmen.

Gleichwohl kommen im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung und deren Umgebung allgemein Biotopstrukturen vor, welche gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG dauerhaft geschützte Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Arten wie bspw. Höhlenbrüter enthalten können. Um Beeinträchtigungen für die Fauna, insbesondere für Brutvögel, zu minimieren, sollten z.B. Baumfällungen außerhalb der Brutsaison vorgenommen werden. Mangels bodenrechtlichen Bezugs kann dies jedoch nicht im Rahmen dieser Satzung festgesetzt werden. Da die Verbote nach § 44 BNatSchG auf allen Planungsebenen gelten, ist der Artenschutz auf der Ebene der Baugenehmigung durch die untere Naturschutzbehörde zu prüfen. Durch den Bauträger ist sicherzustellen, dass bei der Durchführung bauvorbereitender Maßnahmen keine artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbote) verletzt werden dürfen.

Baumschutz

Auf der Ergänzungsfläche befinden sich mehrere teils hochwüchsige Bäume. Auf dem westlichen Grundstück handelt es sich überwiegend um einen Altbaumbestand der Gartengestaltung, auf dem östlichen Grundstück wurden im vorderen Grundstücksbereich vermutlich im Zuge einer früheren Gartengestaltung mehrere Eichen sowie zu beiden Seiten der Zufahrt Lindenbaumreihen angelegt. Daneben befinden sich insbesondere im rückwärtigen Bereich, teils außerhalb des Ergänzungsbereichs, ein restlicher Waldbaumbestand (überwiegend Kiefer, Ahorn und Birken) sowie mehrere Obstbäume im mittleren Bereich. Beide Grundstücke erfüllen nicht die Waldeigenschaft gemäß § 2 LWaldG, daher gelten für den hier vorhandenen Baumbestand mit Rechtskraft der Ergänzungssatzung die Regelungen der Gehölzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land („Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zu Festlegungen von Nachpflanzungen (Gehölzsatzung)“ vom 19.03.2015).

Vor Rechtskraft dieser Satzung sind in dem Ergänzungsbereich die naturschutzfachlichen Anforderungen der planungsrechtlichen Beurteilung nach § 35 BauGB einzuhalten, ebenso für die Bäume außerhalb des Ergänzungsbereichs. Das Fällen von Bäumen im Außenbereich nach § 35 BauGB kann einen Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG darstellen. Eingriffe bedürfen der Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde (UNB), die Prüfung erfolgt durch die Untere Naturschutzbehörde.

Für den vorderen Bereich der Grundstücke wird durch Festsetzung einer Erhaltungsbindung sichergestellt, dass der Baumbestand hier erhalten bleiben wird (auf dem östlichen Grundstück insbesondere große Linden und Eichen). Das westliche Grundstück ist zudem bereits bebaut und wird vollständig als Wohn- und Gartengrundstück genutzt. Mögliche Baumfällungen beschränken sich somit vor allem auf den mittleren und rückwärtigen Bereich des östlichen Grundstücks. Das vorgesehene Baufeld wird hier so angeordnet, dass sich die in diesem Bereich vorhandenen Bäume (zwei Linden mit einem Stammumfang von je 2,3 und eine Fichte mit einem Stammumfang von 1,9 sowie einzelne Obstbäume und ein Wallnussbaum) außerhalb der Baugrenzen befinden. Nördlich davon, außerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungsfläche, steht eine größere Anzahl von Birken und Kiefern sowie einzelnen Linden, Ahorn und weiteren Obstbäumen (siehe Anlage zur Begründung: Amtliche Vermessung mit Baumbestand, Bahnhofstraße Nr. 11).

Ausgleichserfordernis

Bodenversiegelungen sind grundsätzlich als erheblich zu bewerten und ausgleichspflichtig, vorrangig durch Entsiegelung im Verhältnis 1:1. Da eine Entsiegelung innerhalb des Planungsgebietes nur in begrenztem Umfang möglich ist und auch in räumlicher Nähe keine ausreichenden Flächen zur Entsiegelung zur Verfügung stehen, ist zum ökologischen Ausgleich der Versiegelung des Bodens die Anlage von flächigen Gehölzpflanzungen im Verhältnis 1:2 oder alternativ die Pflanzung von Bäumen erforderlich. Dieses Ausgleichsverhältnis wird in Orientierung an die „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)“ (herausgegeben vom Umweltministerium Land Brandenburg) angesetzt.

Für den überbaubaren Bereich der Ergänzungsflächen ergibt sich eine maximale zulässige Versiegelung durch Haupt- und Nebenanlagen von ca. 900 m² auf dem westlichen Grundstück und ca. 730 m² auf dem östlichen Grundstück. Um den Umfang der zusätzlichen Versiegelung zu ermitteln, wird die vorhandene Versiegelung mit der zulässigen Versiegelung gegengerechnet (siehe Tabelle zur Eingriffsermittlung unten).

Zur Realisierung des notwendigen ökologischen Ausgleichs wird in der Satzung bestimmt, dass je angefangene 10 m² überbauter Grundfläche eine zusammenhängende Pflanzfläche von 20 m² mit standortgerechten Gehölzen angelegt werden muss. Alternativ kann die Hälfte des erforderlichen Ausgleichs auch durch Pflanzung von einem Laubbaum oder zwei großkronigen Obstbäumen, jeweils als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm, je angefangene 50 m² überbauter Grundfläche erfolgen. Für die überbaubaren Ergänzungsflächen bedeutet dies bei vollständiger Ausnutzung der zulässigen Versiegelung unter Anrechnung der vorhandenen Versiegelung eine potenziell notwendige Ausgleichspflanzung in der Größenordnung von 914 m² ausschließlich Gehölzfläche oder 514 m² Gehölzfläche und 4 Bäumen bzw. 8 Obstbäumen. Im Rahmen der Pflanzfestsetzungen sind auch größere Gehölzflächen und weniger Bäume denkbar.

Sofern die zulässige zusätzliche Versiegelung nicht ausgeschöpft wird, sind nur Ausgleichspflanzungen in entsprechend geringerem Umfang erforderlich.

Eingriffsermittlung		in (m²)	
max. ermöglichte Versiegelung westliches Grundstück		ca. 900	
max. ermöglichte Versiegelung östliches Grundstück		732	
Bestehende Versiegelung			
Westliches Grundstück (Bestand)		ca. 900	
Östliches Grundstück (gemäß Vermessung, siehe Anlage)		275	
Auszugleichende zusätzliche Versiegelung			457
Ausgleichsmaßnahme	Anzahl / Fläche (m²)	Faktor	Ausgleich (m²)
Westliches Grundstück:			
Strauchpflanzung 20 m ² je angefangene 10 m ² zusätzliche Grundfläche	-	0,5	-
<i>Alternativ: 50% als Strauchpflanzung</i>	-	0,5	-
<i>50% als Baumpflanzungen</i>	-	50	-
Östliches Grundstück:			
Strauchpflanzung 20 m ² je angefangene 10 m ² zusätzliche Grundfläche	914	0,5	457
<i>Alternativ: mind. 50% als Strauchpflanzung</i>	514	0,5	257
<i>Rest als Baumpflanzungen</i>	4	50	200
Umfang Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung			457

7.2 Wohnfolgeeinrichtungen / Versorgungsstrukturen

Der Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen, Spielplatz- und Grünflächen wird sich durch die Neubebauung mit einem zusätzlichen Einfamilienhaus nur sehr geringfügig erhöhen. Der Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen, Spielplatz- und Grünflächen kann daher an vorhandenen Standorten in der Gemeinde Mühlenbecker Land mit abgedeckt werden.

7.3 Verkehrliche Erschließung

Infolge der Realisierung von einem zusätzlichen Wohngebäude sowie ergänzenden Nebenanlagen wird der Verkehr auf der Bahnhofstraße und der Dorfstraße kaum merklich zunehmen. Verkehrliche Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

7.4. Belange des Brandschutzes

Hinweise zu den Belangen des Brandschutzes werden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens durch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgefragt und im weiteren Verfahren in die Planung aufgenommen.

Auf die Einhaltung der technischen Regeln Arbeitsblatt W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" und Arbeitsblatt W 331 "Hydranten" wird vorab verwiesen.

Für die Bemessung der erforderlichen Löschwassermenge des Brandschutzes ist das Arbeitsblatt W 405 des DVGW zu Grunde zu legen. Aufgrund der ermöglichten Bebauung (zwei Vollgeschosse, GFZ von unter 0,7 bei einer GR von jeweils 200 m² auf zwei Baugrundstücken, eines davon bereits bebaut) müssen hier im jeweiligen Löschbereich der Ergänzungsflächen mindestens 800 l Löschwasser je Minute (48 m³/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung stehen.

7.5 Belange des Denkmalschutzes

Das Ortszentrum von Zühlsdorf befindet sich nahezu vollständig im Bereich des Bodendenkmals Nr. 70100 „Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkerne Neuzeit“. Der westliche Siedlungsbereich von Zühlsdorf, in dem sich die Ergänzungsfläche befindet, liegt außerhalb des Bereichs von diesem Bodendenkmal.

Vorsorglich wird dennoch darauf hingewiesen, dass die Verpflichtungen und Schutzbestimmungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Juni 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 16]) einzuhalten sind (siehe Kapitel 5.5 Denkmalschutz). Weitere Details des Bodendenkmalschutzes sind dann Gegenstand des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens.

Die beiden denkmalgeschützten Bauwerke des Ortsteils (Denkmal ID-Nr. 09165202, Bahnhofsempfangsgebäude mit angebautem Güterboden, Am Bahnhof, Zühlsdorf sowie Denkmal ID-Nr. 09165553, Dorfkirche, Dorfstraße 34b, Zühlsdorf) befinden sich in ausreichender Entfernung, sodass eine Beeinträchtigung dieser Denkmale nicht zu erwarten ist.

8. Planverfahren

Auf der Sitzung der Gemeindevertretung Mühlenbecker Land am 08.05.2023 wurde der Beschluss zur Aufstellung der Ergänzungssatzung „Bahnhofstraße Nr. 10 und 11“ im OT Zühlsdorf gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB gefasst (Beschluss-Nr. IV/0642/23/25).

9. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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])
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz- BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, Nr. 09, S. 215), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Juni 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 16])

Anlage: amtliche Vermessung mit Baumbestand, Bahnhofstraße Nr. 11

