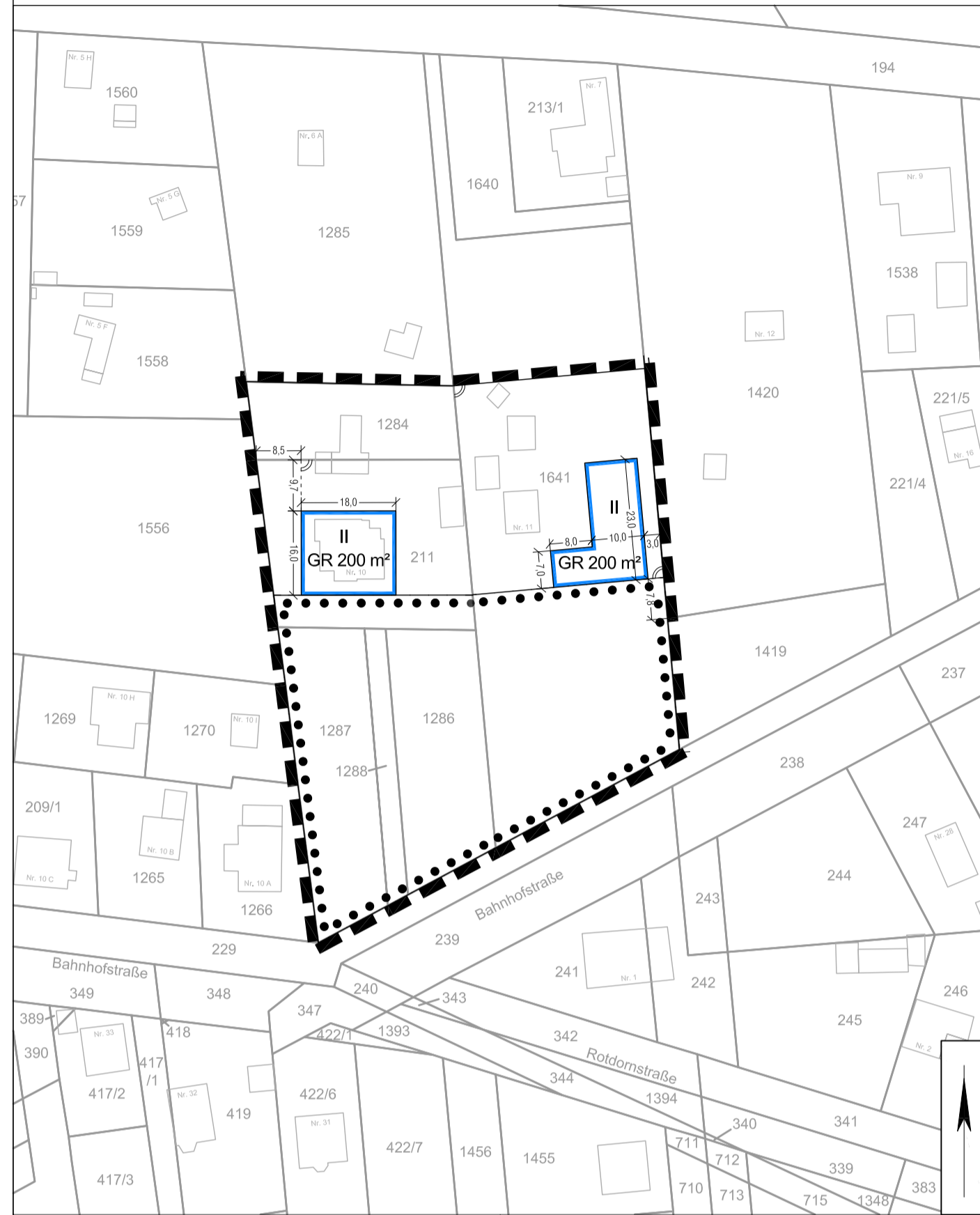


# Gemeinde Mühlenbecker Land - Ergänzungssatzung "Bahnhofstraße Nr. 10 und 11" im Ortsteil Zühlsdorf gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB



Hinweis zur Planunterlage:  
Amtliche Liegenschaftskarte (ALK)  
Stand Oktober 2023

Maßstab 1 : 1.000

## Legende zur Planzeichnung

- Grenze der Ergänzungssatzung "Bahnhofstraße Nr. 10 und 11" im Ortsteil Zühlsdorf gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GR 300 m<sup>2</sup> Grundfläche mit Flächenangabe
- Bemaßung in Metern

## 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. 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)
- 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).
- 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)
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) 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)

## Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land

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

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist, i.V.m. § 3 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) in der zur Zeit gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land vom ..... folgende Satzung als Ergänzungssatzung für den Ortsteil Zühlsdorf der Gemeinde Mühlenbecker Land beschlossen:

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst eine Ergänzungsfläche, die gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) neu in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Zühlsdorf einbezogen wird.

### § 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB festgelegten Ergänzungsfläche richtet sich die planungs- und baurechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach den Festlegungen in §§ 3 und 4 dieser Satzung und im Übrigen nach § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB.

### § 3 Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird für die Ergänzungsfläche als Maß der baulichen Nutzung die maximal zulässige Grundfläche (GR) in der Planzeichnung festgesetzt. Die festgesetzte zulässige Grundfläche darf 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.
- (2) Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird für Gebäude in der Ergänzungsfläche eine Anzahl von maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt.
- (3) Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, sind zwischen der südlichen Geltungsbereichsgrenze und der straßenseitigen Baugrenze unzulässig.

### § 4 Grünordnerische Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden folgende Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich der Neubebauung auf der Ergänzungsfläche festgesetzt:

- (1) Für eine zusätzliche Versiegelung ist je angefangene 10 m<sup>2</sup> überbaute Grundfläche eine zusammenhängende Pflanzfläche von mindestens 20 m<sup>2</sup> 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.
- (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 m<sup>2</sup> zusätzlich überbauter Grundfläche erfolgen.
- (3) Für die Pflanzbindungen gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 sind 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 zu verwenden.
- (4) Auf der Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm, gemessen in 1,3 m Höhe, sowie Feldgehölze ab 20 m<sup>2</sup> zusammenhängend überdeckter Grundfläche zu erhalten. Bei Abgang ist auf der gleichen Fläche gleichwertiger Ersatz zu leisten.
- (5) Für den vorhandenen Baumbestand der Ergänzungsfläche gelten, mit Inkrafttreten dieser Satzung, die Regelungen der kommunalen Baumschutzsatzung.
- (6) Die Ausgleichspflanzungen sind durch den Eingriffsverursacher in einem direkten zeitlichen Zusammenhang mit der Realisierung des Bauvorhabens umzusetzen, spätestens jedoch 1 Jahr nach Fertigstellung des betreffenden Bauvorhabens. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Gehölzverlust ist dieser zu ersetzen.
- (7) Die Ausgleichspflanzungen sind der Genehmigungsbehörde sowie der Gemeinde in geeigneter Form (Fotodokumentation, Kauf-, Rechnungsbelege Pflanzwaren o.ä.) innerhalb der Frist nach Abs. (4) unaufgefordert nachzuweisen.

### § 5 Hinweis

Der Artenschutz ist 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.

### § 6 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage der ortsüblichen, öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

## Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land hat auf ihrer Sitzung am 08.05.2023 die Aufstellung einer Ergänzungssatzung "Bahnhofstraße Nr. 10 und 11" im Ortsteil Zühlsdorf gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB beschlossen. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mühlenbecker Land, den .....  
Bürgermeister

### Offenlage

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land hat in öffentlicher Sitzung am ..... den Entwurf zur Ergänzungssatzung "Bahnhofstraße Nr. 10 und 11" im Ortsteil Zühlsdorf mit Begründung gebilligt und die Auslegung des Planentwurfes beschlossen. Der Entwurf zur Ergänzungssatzung "Bahnhofstraße Nr. 10 und 11" im Ortsteil Zühlsdorf mit Stand vom ....., bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung, haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer wurden ortsüblich bekannt gemacht.

Mühlenbecker Land, den .....  
Bürgermeister

### Katastervermerk

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit den Darstellungen in der Liegenschaftskarte nach dem Stand von Oktober 2023 übereinstimmen.

Ort, Datum .....  
Katasteramt Landkreis Oberhavel

### Satzungsbeschluss / Ausfertigung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land hat in öffentlicher Sitzung am ..... die Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB "Bahnhofstraße Nr. 10 und 11" im Ortsteil Zühlsdorf mit Planungsstand ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Die Ergänzungssatzung "Bahnhofstraße Nr. 10 und 11" im Ortsteil Zühlsdorf, bestehend aus Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Mühlenbecker Land, den .....  
Bürgermeister

### Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss über die Ergänzungssatzung "Bahnhofstraße Nr. 10 und 11" im Ortsteil Zühlsdorf sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt der Gemeinde Mühlenbecker Land Nr. .... am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung wurde auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 und § 215 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen.

Die Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Mühlenbecker Land, den .....  
Bürgermeister

### Empfohlene Artenlisten für standortgerechte Gehölze

Arten aus: „Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zur Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur“ vom 02. Dezember 2019

### Sträucher (Pflanzqualität: 60 /100 cm)

<i>Cornus sanguinea</i>	(Blutroter Hartnegel)
<i>Corylus avellana</i>	(Haselnuss)
<i>Crataegus monogyna</i>	(Weißgrifflicher Weißdorn)
<i>Euonymus europaeus</i>	(Pfaffenhütchen)
<i>Prunus spinosa</i>	(Schlehe)
<i>Rosa canina</i>	(Hundsrose)
<i>Sambucus nigra</i>	(Schwarzer Holunder)
<i>Viburnum opulus</i>	(Gemeiner Schneeball)

### Laubbäume

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

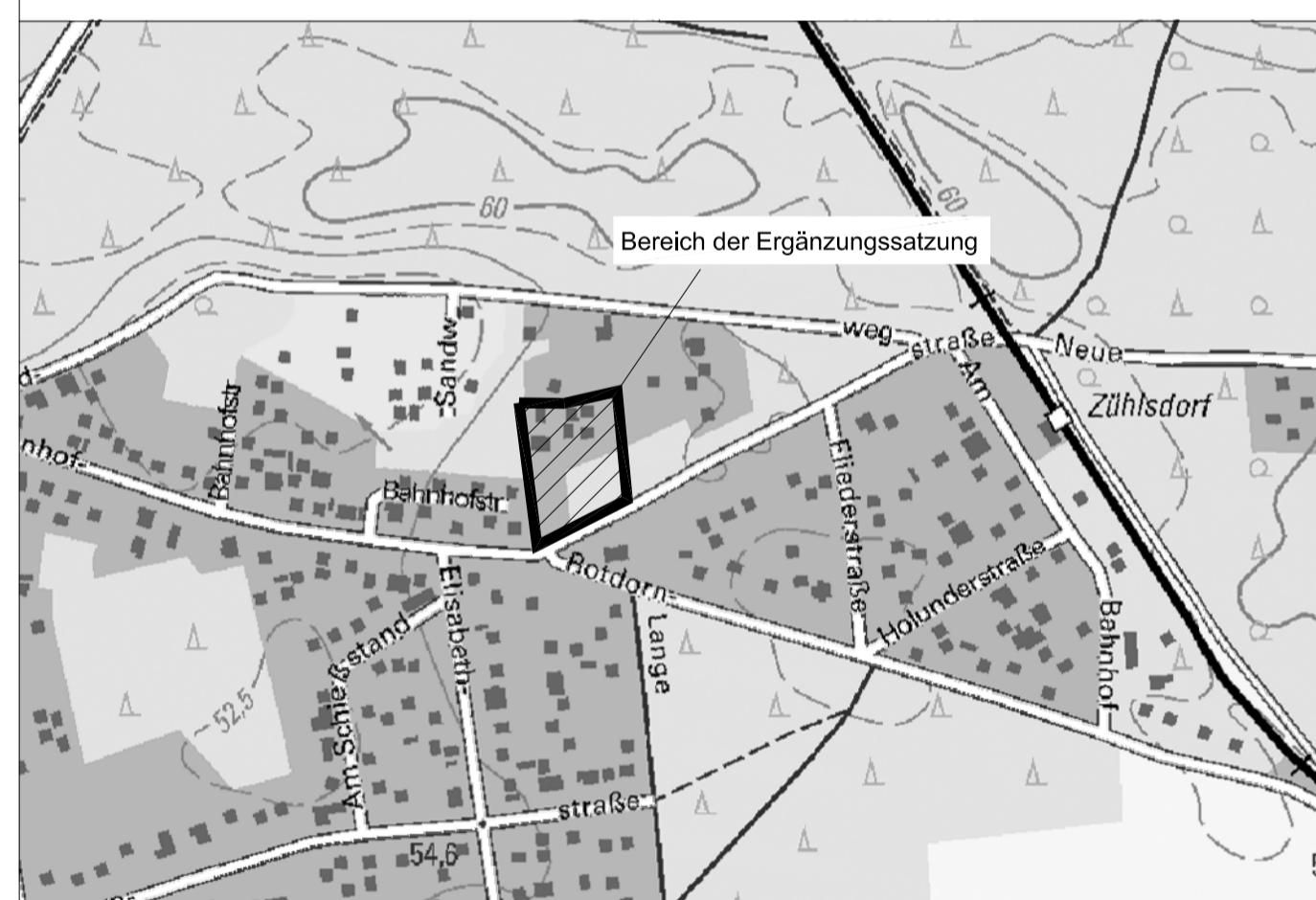
<i>Acer campestre</i>	(Feldahorn)
<i>Betula pendula</i>	(Hängebirke)
<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)
<i>Fagus sylvatica</i>	(Gemeine Buche)
<i>Fagus sylvatica</i>	(Rot-Buche)
<i>Fraxinus excelsior</i>	(Gemeine Esche)
<i>Sorbus aucuparia</i>	(Eberesche)
<i>Quercus patraea</i>	(Traubeneiche)
<i>Quercus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

### Obstbäume

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

<i>Malus domestica</i>	(Apfel)
<i>Prunus avium</i>	(Kirsche)
<i>Prunus communis</i>	(Birne)
<i>Prunus domestica</i>	(Pflaume)

Übersichtskarte, Maßstab 1 : 5.000  
DTK 10 | Quelle: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg, Oktober 2023



## Gemeinde Mühlenbecker Land Ergänzungssatzung "Bahnhofstraße Nr. 10 und 11" im Ortsteil Zühlsdorf gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

### Stand Dezember 2023

Entwurf zur öffentlichen Auslegung

Gemeinde Mühlenbecker Land  
Liebenwalder Straße 1 | 16567 Mühlenbecker Land, OT Zühlsdorf

Bearbeitung durch: **regioteam** - Spath + Nagel

Bundesplatz 8  
10715 Berlin

Tel.: 030-78959451  
Fax: 030-78959459

Web: [www.regioteam-berlin.de](http://www.regioteam-berlin.de)  
Mail: [post@regioteam-berlin.de](mailto:post@regioteam-berlin.de)