

BEBAUUNGSPLAN GML NR. 50

"WOHNEN UND ALTERSGERECHTES WOHNEN - BAHNHOFSTRAßE 5"

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

Ortsteil Mühlenbeck

**2. Entwurf der Begründung
Juli 2024**

Fassung für die Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB

Gemeinde Mühlenbecker Land	Liebenwalder Straße 1 16567 Mühlenbecker Land Ortsteil Mühlenbeck
Landkreis	Oberhavel
Land	Brandenburg
Planverfasser	Freischaffender Stadtplaner/SRL Dipl.-Ing. Volker Herger Mulackstraße 37 10119 Berlin Fon: 030 2823793 Mail: info@planung-herger.de
Plangrundlage	Ingenieurbüro Noffke+Bertelt Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Berliner Straße 64a 16540 Hohen Neuendorf

Inhaltsverzeichnis	03
1. Allgemeine Vorbemerkungen/Anlass der Planung	04
1.1 Veranlassung	04
1.2 Erforderlichkeit	04
2. Übergeordnete Planungen	04
2.1 Landes- und Regionalplanung	04
2.1.1 Landesplanung	04
2.1.2 Regionalplanung	05
2.2 Planungen der Gemeinde	05
2.2.1 Flächennutzungsplan	05
2.2.2 Verbindliche Bauleitplanung	06
3. Räumlicher Geltungsbereich	06
3.1 Lage des Plangebietes	06
3.2 Geltungsbereich	07
3.3 Umgebung des Plangebietes	07
4. Städtebauliche Bestandsaufnahmen/Analysen	07
4.1 Bestand und Realnutzung	07
4.2 Natürliche Grundlagen	08
4.3 Altlasten	10
4.4 Eigentumsverhältnisse	10
4.5 Erschließung	10
5. Planinhalt	10
5.1 Städtebauliches Konzept	10
5.2 Art der baulichen Nutzung	10
5.3 Maß der baulichen Nutzung	11
5.4 Überbaubare Grundstücksflächen	11
5.5 Gebäude- und Anlagenhöhen	12
5.6 Straßenverkehrsflächen	12
5.6.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen	12
5.6.2 Geh- und Fahrrechte	12
5.6.3 Stellplätze im Geltungsbereich	12
5.7 Wasserflächen	12
5.7.1 Niederschlagswasser	12
5.8 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft	12
5.8.1 Bestandsbewertung	12
5.8.2 Schutzgüter	13
5.8.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Natur und Landschaft	15
5.8.4 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft	16
6. Denkmal- und Bodendenkmalpflege	16
6.1 Denkmalpflege	16
6.2 Bodendenkmalpflege	16
7. Sonstige planungs/entscheidungsrelevante Aspekte	17
7.1 Rechtliche Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 a BauGB	17
7.2 Anwendung des § 13 a BauGB	18
7.3 Flächenbilanz	19
7.4 Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt	19
7.5 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange der Nachbargemeinden und der Bürger	20
7.5.1 Frühzeitige Beteiligung der Bürger	20
7.5.2 Frühzeitige Beteiligung der TÖB	20
7.5.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	20
7.5.4 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4 Abs. 2 BauGB	21
7.5.5 Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit nach § 4 Abs. 2 BauGB	21
8. Verfahren	21
8.1 Zeitlicher Ablauf	21
9. Rechtsgrundlagen	22
10. Quellenverzeichnis	23
11. Textfestsetzungen	24
Anlage I: Bebauungsstudie - Altersgerechtes Wohnen am Mühlengrund	26
Anlage II: Biotopkartierung	27
Anlage III: Stellplatzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land	28
Anlage IV: Baumschutzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land	31

1. Allgemeine Vorbemerkungen/Anlass der Planung

1.1 Veranlassung

Die Gemeinde Mühlenbecker Land grenzt direkt an die Bundeshauptstadt Berlin. Mit der weiteren Entwicklung der Bundeshauptstadt ist ein fortschreitender Bevölkerungszuwachs verbunden. Der Bevölkerungszuwachs erfordert einen vermehrten Wohnungsneubau, der überwiegend in Berlin umgesetzt werden soll, aber auch in den Umlandgemeinden Berlins einen Bedarf an Wohnungen und Wohnungsbauflächen erzeugt. Ein solcher Bedarf ist auch in der Gemeinde Mühlenbecker Land festzustellen. Die demografische Entwicklung und insbesondere der Anstieg des Anteiles alter Menschen an der Gesamtbevölkerung erfordert es, auch für ältere Bürger Wohn- und Pflegestrukturen über den aktuellen Bestand hinaus zu schaffen. Mit der Planung sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, dass ein Gebäude zum Wohnen und altergerechtem Wohnen errichtet werden kann.

1.2 Erforderlichkeit

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geplanten Nutzungen als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO lassen sich unter Heranziehung der Paragraphen 34 oder 35 BauGB nicht begründen, so dass sich die Erforderlichkeit eines öffentlich-rechtlichen Verfahrens ergibt, um die Spannungen oder die Konflikte, welche die zukünftige bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke betreffen, zu bewältigen. Das Plangebiet weist eine straßenorientierte Bebauung auf. Die Neubebauung soll in die Tiefe des Grundstückes hineinreichen, und die Geschosszahl erhöht werden, was sich auf der Grundlage des § 34 BauGB nicht begründen lässt, da in der Umgebung des Plangebietes keine Anhaltspunkte für die im Geltungsbereich geplante Geschosszahl zur Beurteilung herangezogen werden können.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Landes- und Regionalplanung

2.1.1 Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ist in Brandenburg als Rechtsverordnung der Landesregierung am 01.07.2019 in Kraft getreten.

Die Gemeinde Mühlenbecker Land ist Teil des ergänzenden Strukturraumes der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches der Festlegungskarte zum LEP HR, der als Siedlungs- und Verkehrsfläche dargestellt ist. Die Planung entspricht dem Grundsatz (G 5.1), wonach Nachverdichtungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete genutzt werden sollen und eine Innenentwicklung anzustreben ist. Das Plangebiet schließt an vorhandene Wohnbebauung an, so dass ein Anschluss an ein vorhandenes Siedlungsgebiet gegeben ist. Die Ziele Z 5.2 und Z 5.4 LEP HR stehen dem Vorhaben somit nicht entgegen.

Die Gemeinde Mühlenbecker Land gehört nicht zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung (Ziel Z 5.6 LEP HR), so dass die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen nur im Rahmen der Eigenentwicklung möglich ist (Ziel Z 5.5 LEP HR), d.h.:

- die Innenentwicklung (insbesondere im unbeplanten Innenbereich und im Geltungsbereich von Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB, auch B-Pläne der Innenentwicklung gem. § 13a BauG) wird durch Ziele der Raumordnung nicht quantita-

- tiv begrenzt;
- neben den Möglichkeiten durch Innenentwicklung können neue Wohnsiedlungsflächen im Rahmen der Eigenentwicklungsoption (1 ha / 1000 EW: d.h. für Mühlenbecker Land ca. 15,2 ha) geplant werden; anzurechnen sind hier auch Wohnsiedlungsflächen in „alten“ B-Plänen.
- zusätzlich kann die Gemeinde Mühlenbecker Land im Ortsteil Mühlenbeck als Grundfunktionaler Schwerpunkt über eine Wachstumsreserve (ca. 9,9 ha) gemäß Ziel 5.7 LEP HR verfügen.

Die Planung wird aus raumordnerischer Sicht als Innenentwicklung gesehen und steht daher nicht im Widerspruch zu Ziel 5.5. Abs. 2 LEP HR.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung teilte mit Schreiben vom 01.04.2022 mit, daß derzeit kein Widerspruch der Planung zu den Zielen der Raumordnung erkennbar ist.

2.1.2 Regionalplanung

In der Festlegungskarte zum sachlichen Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" des Regionalplanes Prignitz-Oberhavel wird die Gemeinde Mühlenbecker Land als grundfunktionaler Schwerpunkt dargestellt.

Die Festlegungskarten zum sachlichen Teilplan "Rohstoffsicherung, Freiraum und Windenergie" des Regionalplanes Prignitz-Oberhavel enthalten keine Festlegungen, die das Plangebiet betreffen.

2.2 Planungen der Gemeinde

2.2.1 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land ist die Plangebietsfläche nach § 1 Abs. 2 BauNVO als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Der Bebauungsplan kann nach § 8 Abs. 2 BauGB nicht direkt aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

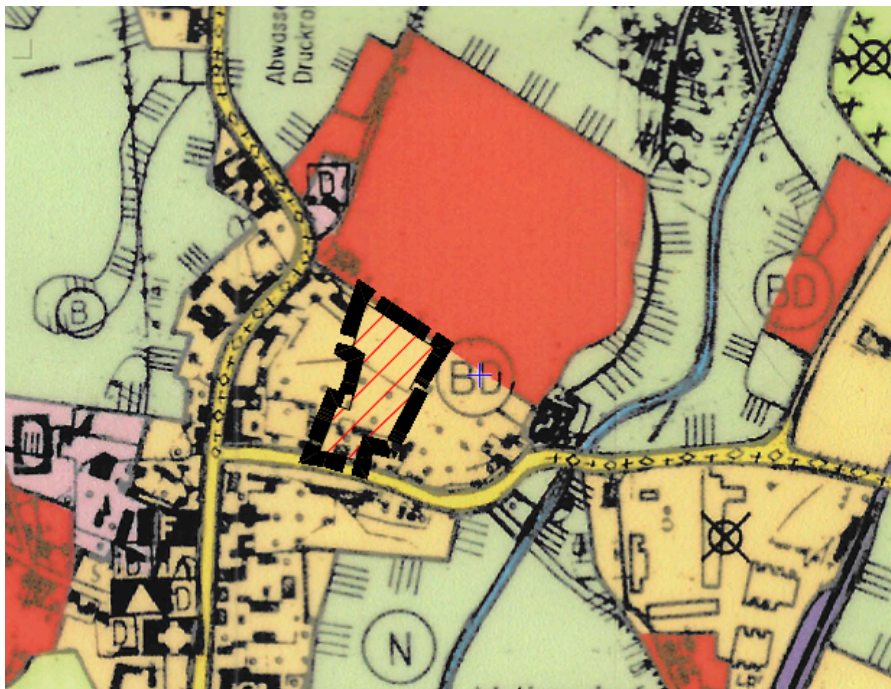


Abb. 1: FNP der Gemeinde Mühlenbecker Land - Auszug mit Abgrenzung des Plangebietes

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist in diesem Fall aber nicht erforderlich, da

die Gemeinde Mühlenbecker Land in Verbindung mit dem Aufstellungsbeschluss entschieden hat, das Planverfahren auf der Grundlage des § 13 a BauGB durchzuführen. Bei Anwendung des § 13 a BauGB kann nach Abs. 2 Pkt. 3 der Flächennutzungsplan auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden.

Die Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes für das Plangebiet sind der Abbildung 1 zu entnehmen.

In der Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird der Geltungsbereich als Wohnbaufläche (W) nach § 1 Abs. 1 Pkt. 1 BauNVO dargestellt

2.2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Innerhalb des Plangebietes und in seiner Umgebung gibt es keine verbindlichen Bauleitplanungen, die in diesem Planverfahren zu beachten wären.

Die Entscheidung, für das Plangebiet einen Bebauungsplan aufzustellen, hat folgende Gründe:

1. Es werden innerörtliche Bauflächenpotenziale erschlossen.
2. Die soziale Infrastruktur wird verbessert und altersgerechter Wohnraum geschaffen.

Da die Voraussetzungen dafür bestehen, hat die Gemeinde Mühlenbecker Land beschlossen, das Planverfahren auf der Grundlage des § 13 a BauGB durchzuführen. Der Bebauungsplan stellt eine Nachverdichtung und Maßnahme der Innenentwicklung dar und entspricht dem Regelungsinhalt des § 13 a BauGB.

Innerhalb des Plangebietes werden Arbeitsplätze und altersgerechter Wohnraum geschaffen und die soziale Infrastruktur verbessert. Dies entspricht den gesetzlichen Vorgaben, die nach § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB sind.

3. Räumlicher Geltungsbereich

3.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Gemarkungsgebiet des Ortsteiles Mühlenbeck der Gemeinde Mühlenbecker Land und ist einer von insgesamt vier Ortsteilen.

Die Gemeinde Mühlenbecker Land liegt im Landkreis Oberhavel.

Im Jahr 2021 wohnten in der Gemeinde Mühlenbecker Land 16.148 Einwohner, davon im Ortsteil Mühlenbeck 4.376 Einwohner.

Durch das Gemeindegebiet verlaufen die Landesstraßen L 21 (Schildow-Zehdenick) und L 30 Schönfließ-Bernau sowie die Bundesstraße 96 a zwischen Berlin und Birkenwerder.

Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle ist Mühlenbeck an der A 10 (nördlicher Berliner Ring).

Die Gemeinde Mühlenbecker Land ist über die S-Bahnlinie S 8 an Berlin angebunden.

Im Ortsteil Zühlsdorf hält die Regionalbahnlinie RB27 Wensickendorf-Berlin/Karow.

Nachbargemeinden sind die Orte Glienicke/Nordbahn, Berlin - Stadtbezirke Reinickendorf und Pankow, Wandlitz, Oranienburg, Hohen Neuendorf und Birkenwerder.

3.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von 0,75 ha.

Es umfasst in der Gemarkung Mühlenbeck, Flur 4, die Flurstücke 1299, 92/3 und 190/1-teilweise (Graben) und 650/193-teilweise (Straßenfläche).

Die Bahnhofstraße wurde bis zur Straßenmitte in den Geltungsbereich einbezogen, um die Anbindung des Plangebietes an öffentliche Verkehrsflächen darzustellen.

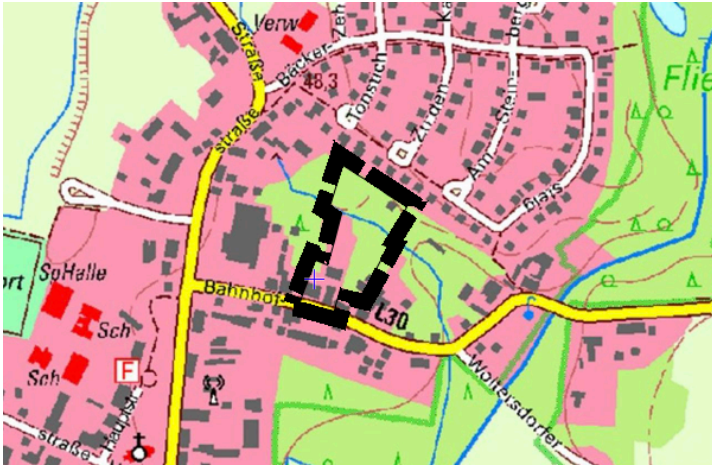


Abb. 2: Topografische Karte mit der Lage des Plangebietes

Quelle: Brandenburgviewer



Abb. 3: Lage des Plangebietes, Quelle Web-Atlas DE/BB

Brandenburgviewer

3.3 Umgebung des Plangebietes

Im Norden grenzen mit Einfamilienhäusern bebaute Grundstücke an das Plangebiet. Die südliche Grenze bildet die Bahnhofstraße, die gleichzeitig Landesstraße L 30 ist. Die Bahnhofstraße ist in diesem Straßenabschnitt beidseits straßenbegleitend bebaut. Diese Bebauung hat eine dörfliche Struktur mit Wohn- und Nebengebäuden.

Im Osten hat sich diese dörfliche Struktur noch erhalten und die benachbarten Grundstücke weisen ebenfalls eine dörfliche Bebauungsstruktur auf.

Westlich des Plangebietes grenzen ein teilgewerblich genutzte Wohngebäude und ein einzelstehendes Wohnhaus an den Geltungsbereich.

Da auch in der Umgebung des Plangebietes die Nutzung Wohnen vorherrscht, sind keine Nutzungskonflikte zu erwarten.

Die öffentliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Bahnhofstraße aus, die im Ortsteil Mühlenbeck von der Hauptstraße in Richtung Osten abzweigt und als Landesstraße L 30 in Richtung Bernau führt.

4. Städtebauliche Bestandsaufnahmen/Analysen

4.1 Bestand und Realnutzung

Das im Bestand vorhandene zweigeschossige Gebäude mit einem ausgebauten Satteldach wird aktuell im Erdgeschoss als Arztpraxis genutzt.

Der hintere nördliche Teil des Geltungsbereiches ist nicht bebaut.

Hier verläuft ein wasserführender Vorflutgraben mit der Bezeichnung L 059.

Er liegt zwischen den Flurstücken 92/3 und 1299. In seinem westlichen Teil ist der Graben verrohrt und bietet einen Übergang vom Flurstück 1299 zum Flurstück 92/3. Auf dem Flurstück 92/3 sind im Nordosten drei eingeschossige Gartenlauben in Holzkonstruktion vorhanden, die in einen ruinösen Zustand sind. Die übrigen Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern bewachsen oder sind Grünlandflächen ohne erkennbare Nutzung.

4.2 Natürliche Grundlagen

Topografie

Das Plangebiet ist in sich eben ohne markante Höhenunterschiede und hat an der Bahnhofstraße eine Höhenlage von etwa 48,3 m NHN. Bis zum Graben fällt das Gelände auf ca. 46 m NHN ab. Bis zur nördlichen Plangebietsgrenze steigt es dann auf 47 m NHN an.

Grundwasser

Der Flurabstand des Grundwassers liegt im Plangebiet zwischen 2m und 3 m. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers wird als gering eingeschätzt.

Das Plangebiet wird von einem Vorflutgraben gequert.



Abb. 4: Grundwasser und Oberflächengewässer (Quelle: Vorentwurf des Landschaftsplanes Gemeinde Mühlenbecker Land)

Biotoptypen

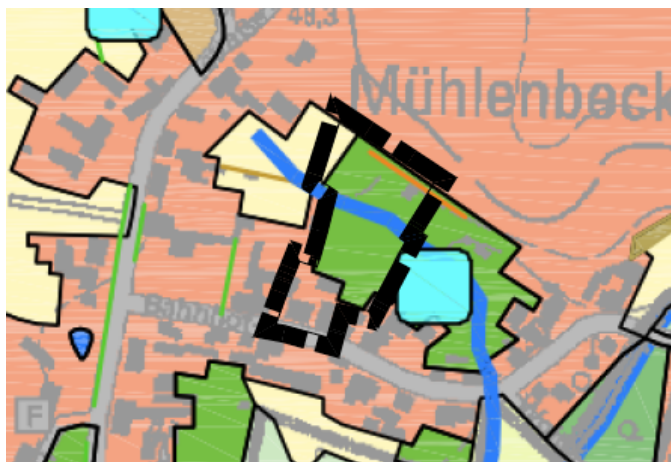


Abb. 5: Biotoptypen (Quelle: Vorentwurf des Landschaftsplanes Gemeinde Mühlenbecker Land)

Im Plangebiet sind die folgenden Biotoptypen vorzufinden:
Fließgewässer, Frischwiesen, Grünflächen und Siedlungsflächen.
Eine detaillierte Biotoptypenkartierung befindet sich in der Bearbeitung.

Boden

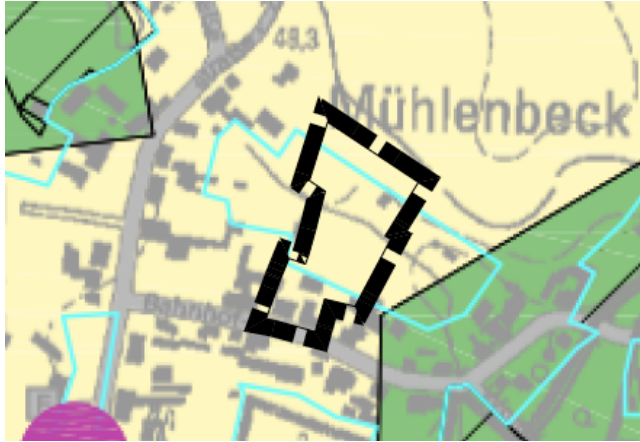


Abb. 6: Boden (Quelle: Vorentwurf des Landschaftsplanes Gemeinde Mühlentbecker Land)

Der Bodentyp im Plangebiet besteht aus aus überwiegend podsoligen Regolosen aus Flugsand. Eine gute Versickerungsfähigkeit ist vorhanden.

Erfordernisse und Maßnahmen

Der Landschaftsplanvorentwurf schlägt für den Geltungsbereich folgende Maßnahmen vor:

- Erhalt und Entwicklung extensiv genutzter Wiesen und Weiden
- Errichtung eines guten ökologischen Zustandes von Fließgewässern
- Erhalt und Verbesserung des Biotopverbundes: Verrohrungen entfernen, Durchlässe erweitern

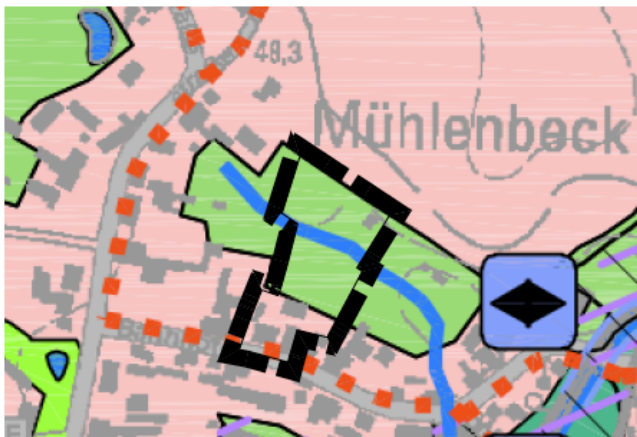


Abb. 7: Erfordernisse und Maßnahmen (Quelle: Vorentwurf des Landschaftsplanes Gemeinde Mühlentbecker Land)

Auf der Bahnhofstraße verläuft auch einer sonstiger Radweg lt. Kennzeichnung im Vorentwurf des Landschaftsplanes Gemeinde Mühlentbecker Land.

4.3 Altlasten

Innerhalb des Plangebiets sind keine Altlasten bekannt.

4.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 1299 und 92/3 der Flur 4 von Mühlenbeck sind Eigentum einer Eigentümergemeinschaft.

Die Bahnhofstraße, Flurstück 650/193, befindet sich als öffentliche Verkehrsfläche in kommunalem Besitz.

Für den Vorflutgraben L 059 ist der Wasser- und Bodenverbandes "Schnelle Havel" unterhaltungspflichtig.

4.5 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Plangebietsflächen erfolgt von der Bahnhofstraße (L 305) aus, die direkt an der südlichen Geltungsbereichsgrenze liegt.

Alle anderen Ver- und Entsorgungsmedien können in Abhängigkeit von deren Netzgestaltung von der Bahnhofstraße aus in das Plangebiet hineingeführt werden.

5. Planinhalt

5.1 Städtebauliches Konzept

Die Bauflächen des Plangebietes werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Das entspricht der an das Plangebiet angrenzenden Art der Nutzung entlang der Bahnhofstraße und der östlichen Nachbarschaft des Plangebietes.

Das an der Bahnhofstraße im Bestand vorhandene Wohngebäude mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoß wird erhalten und auf den dahinterliegenden Grundstücksflächen, auf denen Nebengebäude und Scheunen standen, ein kompaktes mehrgeschossiges Gebäude errichtet. Die Bebauungstiefe wird in Richtung des Vorflutgrabens erweitert.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen WA 1, WA 2 und **WA 3** wurden als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Zur Zulässigkeit einzelner Nutzungen wurden folgende Festsetzungen getroffen:

- Innerhalb der Bauflächen WA 1, WA 2 und **WA 3** sind nach § 4 Abs. 2, Pkt. 1 BauNVO Wohngebäude zulässig.
Diese Festsetzung setzt das allgemeine Nutzungsziel Wohnen fest.
- Innerhalb der Bauflächen WA 1, WA 2 und **WA 3** sind die nach § 4 Abs. 1 Pkt. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) zulässig.
- Die nach § 4 Abs. 2, Pkt. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) sind nicht zulässig.

- Die nach § 4 Abs. 3 Pkt. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nach § 1 Abs. 6 Pkt. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Bei der Errichtung von Wohngebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mindestens 60 % der zulässigen Geschoßfläche für Wohnungen für alte und behinderte Menschen zu verwenden. Die betreffenden Wohnungen müssen ohne die Benutzung von Treppen zugänglich sein und eine rollstuhlgerechte Grundorganisation und Wohnungsausstattung aufweisen (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)

Die nicht zulässigen und die ausnahmsweisen Nutzungen könnten die Wohnnutzung durch die An- und Abfahrt von Personal und Kunden stören. Auch haben sie in der Regel einen größeren Flächenbedarf und lassen sich nicht der Hauptnutzung Wohnen unterordnen.

Es ist daher zu erwarten, daß sich im Plangebiet überwiegend die Nutzung Wohnen einstellen wird und sich weitere zulässige Nutzungen nur in einem geringen Umfang entwickeln werden.

Zur Sicherstellung einer Zweckbindung der zu errichtenden Wohnungen wurde festgesetzt, daß mindestens 60 % der Wohnungen im Geltungsbereich altergerecht auszubauen sind.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb der festgesetzten Baufläche WA 1, WA 2 und WA 3 wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht in etwa dem Maß der Überbauung der Grundstücke in der Nachbarschaft des Plangebietes.

Als Maß der baulichen Nutzung wurden für die Baufläche WA 1 drei Geschosse festgesetzt. Für die Baufläche WA 2 und WA 3 wurden fünf Geschosse festgesetzt. Das in Richtung Graben abfallende Gelände lässt es zu, dass innerhalb der Baufläche WA 3 ein weiteres Geschoss errichtet werden kann, ohne dass sich die Gesamthöhe des zu errichtenden Gebäudes ändert. Das Kellergeschoss der Baufläche WA 2 wird zu einem zählbaren Geschoss in der Baufläche WA 3.

Der Geschosswechsel ist mit einer Linie zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße festgesetzt. Die Linie bildet die Abgrenzung zwischen den Bauflächen WA 1, WA 2 und WA 3.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind durch eine Baugrenze festgesetzt. Dadurch sind auf den zukünftigen Grundstücken Bereiche festgesetzt, innerhalb derer Gebäude errichtet werden können.

Eine städtebauliche Notwendigkeit, aus stadtgestalterischen Gründen bestimmte Abstände an der öffentlichen Straße, Sichtachsen oder Baufluchten einzuhalten, besteht für das Plangebiet nicht.

Die Errichtung von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Carports ist auch auf den nicht überbaubaren Baugrundstücksflächen zulässig.

5.5 Gebäude- und Anlagenhöhen

Die maximale Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen wird für die Bauflächen WA 1, WA 2 und WA 3 mit 16 m über dem Bezugspunkt (Oberkante Straße) festgesetzt. Der Bezugspunkt liegt auf der Bahnhofstraße.

5.6 Straßenverkehrsflächen

5.6.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

In den Geltungsbereich einbezogen wurde die vor dem Baugrundstück verlaufende Bahnhofstraße bis zu ihrer Straßenmitte. Über den Bestand hinaus wurden keine öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

5.6.2 Geh- und Fahrrechte

Geh- und Fahrrecht zugunsten des Flurstückes 92/2

Zur Sicherstellung der Zufahrt zum Grundstück 92/2 wurde zulasten des Flurstückes 1299 ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Nutzers des Flurstückes 92/2 festgesetzt. Das Gehrecht zulasten des Flurstückes 190/1 wurde gestrichen.

5.6.3 Stellplätze im Geltungsbereich

Für die Bemessung der erforderlichen Stellplätze (gewerblich und für Bewohner) ist die Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) in Verbindung mit der 1. und 2. Änderung anzuwenden.

5.7 Wasserflächen

Der das Plangebiet von Osten nach Westen querende Vorflutgraben wurde als Wasserfläche festgesetzt.

5.7.1 Niederschlagswasser

In den Teil B: Text wurde eine Festsetzung aufgenommen, daß das von bebauten Grundflächen und von Dächern anfallende Regenwasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zurückzuhalten bzw. zu versickern ist (§ 54 Abs. 4 BbgWG in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB).

Zitat aus dem § 54 Abs. 4 BbgWG: ... (4) Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser zu versickern. ...

5.8 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft

5.8.1 Bestandsbewertung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereich des Ortsteiles Mühlenbeck der Gemeinde Mühlenbecker Land.

Auf dem südlichen Teil des Plangebietes waren Wohn- und eine Reihe von Nebengebäuden vorhanden. Die Nebengebäude wurden abgerissen und das frühere Wohngebäude wird weiterhin im Erdgeschoss gewerblich genutzt.

Ein Wassergraben teilt das Plangebiet in zwei Bereiche. Der nördlich des Wassergra-

bens liegende Bereich wurde in den zurückliegenden Jahren der Sukzession überlassen. Hier wachsen Obstbäume, Laubbäume und Sträucher. Die übrigen Flächen sind extensives Grasland.

5.8.2 Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Der Mensch ist von der Planung nicht betroffen.

Schutzgut Tiere

Der südliche Teil des Plangebietes bietet wegen seiner Bestandsbebauung für Tiere keine Lebens- und Aufenthaltsbedingungen. Der Grabenbereich und der nördliche Teil des Plangebietes bietet durch seine Struktur gute Lebens-, Brut- und Aufenthaltsbedingungen.

Eine Lebensraumanalyse kam zu folgenden Ergebnissen:

Fledermäuse

Im Plangebiet können die nachfolgenden Arten vorkommen:

- Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*)
- Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*)
- Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)

Das Plangebiet wird als potenzielles Jagdrevier genutzt.

Brutvögel

Im Geltungsbereich können Brutvogelarten mit unterschiedlicher Brutökologie und guter Anpassungsfähigkeit vorkommen.

Folgende Arten sind zu erwarten:

- Gebäudebrüter
 - Bachstelze (*Motacilla alba*)
 - Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*)
 - Haussperling (*Passer domesticus*)
- Gebüschbrüter
 - Amsel (*Turdus merula*)
 - Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*)
 - Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*)
 - Schwanzmeise (*Aegithalos caudatus*)
 - Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*)
- Baum- und Freibrüter
 - Girlitz (*Serinus serinus*)
 - Ringeltaube (*Columba palumbus*)
 - Stieglitz (*Carduelis carduelis*)
- Höhlenbrüter
 - Blaumeise (*Parus caeruleus*)
 - Grünspecht (*Picus viridis*)
 - Kohlmeise (*Parus major*)

- Bodenbrüter
 - Fitis (*Phylloscopus trochilus*)
 - Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*)

Amphibien und Reptilien

Reptilien, insbesondere Zauneidechsen sind auf der Plangebietsfläche nicht zu erwarten. Das Plangebiet ist in allen Bereichen zu feucht und zu nass.

Weitere geschützte Arten: Insekten

Auf der Baufläche ist das Vorkommen europarechtlich geschützter Insekten ausgeschlossen. Das Vorkommen von Heldbock (*Cerambyx cerdo*) oder Eremit (*Osmoderma eremita*) ist nicht zu erwarten. Auf der gesamten Untersuchungsfläche stehen keine vitalen Laubbäume mit ausreichend großen Höhlen für den Eremiten. Das Fehlen von Eichen auf der Fläche schließt das Vorkommen von Heldböcken sicher aus.

Für die beiden in der FFH-Richtlinie aufgeführten Schmetterlingsarten Großer Feuerfalter (*Lycaena dispar*) und Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*) können auf der Planfläche zumindest kleine Bestände ihrer Nahrungspflanzen erwartet werden oder nicht ausgeschlossen werden. Für das Vorkommen des Großen Feuerfalters sind Bestände nicht-saurer Ampferarten erforderlich (z.B. *Rumex crispus*). Für den Nachtkerzenschwärmer sind Pflanzen von Weidenröschen (*Epilobium hirsutum*, *E. angustifolium*) oder Gemeiner Nachtkerze (*Oenothera biennis*) notwendig.

Geschützte Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Ein Vorkommen geschützter Fortpflanzungs- oder Ruhestätten war nicht zu erkennen. Die Gehölze auf der Fläche weisen keine erkennbaren Höhlen auf, die regelmäßig als Brutplätze genutzt werden könnten.

Es waren auch keine Ameisennester auf der untersuchten Fläche zu finden.

Schutzgut Pflanzen

Im südlichen Teil des Plangebietes ist ein geringfügiger Baumbestand vorhanden.

Im Grabenbereich und im nördlichen Teil des Plangebietes existiert eine vielfältige Biotopstruktur.

Geschützte Biotope sind nicht vorhanden (siehe Anlage II - Biotopkartierung).

Der Vorentwurf des Landschaftsplanes der Gemeinde Mühlenbecker Land weist für das Plangebiet die Biotoptypen Fließgewässer, Frischwiesen, Grünflächen und Siedlungsflächen aus.

Schutzgut Boden

Das Plangebiet weist eine teilweise Bebauung auf, die sich in Richtung der Bahnhofstraße orientiert. Durch die vorhandene Bebauung und Versiegelung ist die natürliche Bodenstruktur teilweise anthropogen überformt.

Im nördlichen Teil des Plangebietes ist Bodenfunktion nicht gestört.

Geologie, Hydrologie, Geländehöhe

Als Hauptbodenart des Plangebietes überwiegen podsolige Regosole und podsolige Braunerderregosole aus Flugsand und verbreitet aus Flugsand über tiefem Schmelzwassersand.

Die Geländehöhen im Plangebiet betragen gemäß Lage- und Höhenplan

- im Nordwesten bei ca. 48,28 m über NHN
- im Südwesten bei 48,30 m über NHN
- im Nordosten bei ca. 47,67 m über NHN und
- im Südosten bei 48,34 m über NHN.

Der Vorflutgraben L059 fällt von 45,31 m über NHN im Westen bis auf 44,89 m über NHN im Osten.

Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebietes gibt es keine stehenden Gewässer. Durch das Plangebiet führt der Vorflutgraben, ein Gewässer 2. Ordnung.

Der Grundwasserflurabstand im Plangebiet liegt zwischen 2 und 3 m.

Die Verschätzungsempfindlichkeit ist gering.

Schutzgut Klima/Luft

Eine Beeinträchtigung dieses Schutzgutes ist nicht erkennbar.

Das Plangebiet liegt im Bereich von unbelasteten Gebieten.

Schutzgut Landschaft

Das Schutzgut Landschaft ist nicht betroffen.

Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Sachgüter

Sachgüter sind in Form von Bestandsgebäuden vorhanden.

Kulturgüter

Der Geltungsbereich liegt teilweise innerhalb eines Bodendenkmalbereiches.

Schutzgut Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von gesetzlich festgelegten Schutzgebieten, wie sie Trinkwasserschutzzonen, Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Flora-Fauna-Habitat-Gebiete oder SPA-Gebiete darstellen.

Das Plangebiet liegt vollständig im Naturpark Barnim und außerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Westbarnim".

Zum Naturschutz- und FFH-Gebiet "Tegeler Fließ" beträgt der Abstand etwa 50 m.

5.8.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Natur und Landschaft

Das Flurstück 92/3 wurde als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Kultur und Landschaft festgesetzt. Eine Bebauung des Flurstückes ist nicht geplant.

Die vorhandene Biotopstruktur soll weitestgehend erhalten bleiben.

Erhalt von Bäumen

Soweit sie außerhalb oder nicht zu nah an den festgesetzten Baufenstern ihren Standort haben, wurde der Erhalt von Bestandsbäumen festgesetzt.

Bei notwendigen Baumfällungen im Geltungsbereich ist Satzung der Gemeinde Mühlen-

becker Land zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zu Festlegungen von Nachpflanzungen (Gehölzschutzsatzung) zu beachten und anzuwenden.

Maßnahmen zum Artenschutz

Um den Eingriff in den Lebensraum geschützter Arten zu kompensieren, wird die Anbringung von Ersatzquartieren an Neubauten festgesetzt. Es sind

- mind. 15 Ersatzquartiere für Fledermäuse und
 - mind. 15 Ersatzquartiere (Nistplätze) für Gebäudebrüter
- in die Neubauten zu integrieren.

Ersatzquartiere an Bäumen (Brutplätze für Höhlenbrüter)

Gehen einzelne Baumhöhlen oder Brutreviere von Höhlenbrütern (Baumeise Kohlmeise, Star) verloren, so sind sie entsprechend ihrer Struktur zu kompensieren.

Die Kompensation der Funktion „Brutplatz für Höhlenbrüter“ ist durch die Aufhängung von Vogelnistkästen verschiedener Gestaltung zu erreichen. Zu berücksichtigen sind dabei die unterschiedlichen Ansprüche der Vogelarten an ihre Nistplätze. Als angemessene Kompensation für den Verlust dieser Nistplätze wird die Anbringung von

- mind. 9 Nistkästen für Höhlenbrüter
- festgesetzt.

Ökologische Baubegleitung und Bauzeitenregelung

Insbesondere zur Vermeidung erheblicher Störungen von Vogelbruten ist eine geeignete Bauzeitenregelung vorzusehen. In der Brutzeit von März bis Ende Juli sind Störungen als erheblich und daher nicht befreiungsfähig zu bewerten. Darüber hinaus sind Baumfällungen und Gehölzbeseitigungen grundsätzlich nur für die Zeit zwischen 1. Oktober und vor dem 1. März zu planen.

Zum sicheren Ausschluss von Beeinträchtigungen ist eine ökologische Baubegleitung geschützter Arten erforderlich.

5.8.4 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Bei der Anwendung eines Planverfahrens nach 13a BauGB sind nach Abs. 2 Pkt. 4 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.1 Satz 2 Nr. 2 BauGB zulässig.

Eine Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für durch das Vorhaben verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich.

Ausgenommen davon sind die Belange des Arten- und Biotopschutzes und die Regelungen der Baumschutzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land.

Der vorhandene Baumbestand wird erhalten und in der Planzeichnung erfolgen Festsetzungen zu deren Erhalt.

6. Denkmal- und Bodendenkmalpflege

6.1 Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes sind keine Baudenkmale vorhanden.

6.2 Bodendenkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes sind Bodendenkmale bekannt.

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb eines Bodendenkmalbereiches mit der Bezeichnung 70094 (Siedlung Urgeschichte, Siedlung Bronzezeit, Dorfkern Mittelalter, Dorfkern Neuzeit).

Die Abgrenzung des Bodendenkmalbereiches wurde in die Planzeichnung übernommen.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Tonscherben, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Metallgegenstände, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen.

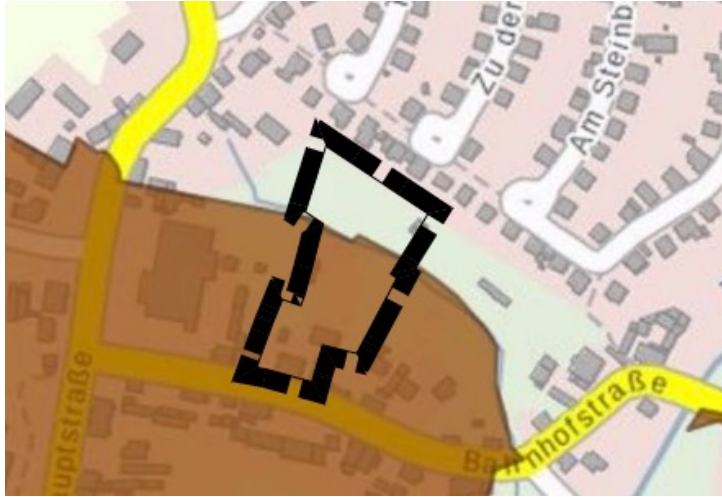


Abb. 7: Bodendenkmalbereich Nr. 70094, Quelle BLDAM 2022-Geoportal

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind nach § 11 Abs. 3 BbgDSchG für mindestens eine Woche in unverändertem Zustand zu erhalten. Bodenfunde sind nach § 11 Abs. 3 und 4 und §12 Abs. 1 BbgDSchG ablieferungs-pflichtig.

7. Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte

7.1 Rechtliche Voraussetzungen für die Aufstellung von Bebauungsplänen nach § 13a BauGB

Im Baugesetzbuch (BauGB) wird für Bebauungspläne der Innenentwicklung im § 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 Quadratmeter bis weniger als 70.000 Quadratmeter, wenn auf Grund einer überschläglichen 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 Abs. 2 Pkt. 4. BauGB gelten in den Fällen des § 13a Abs. 2 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 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Artenschutzes, dennoch zu berücksichtigen.

Die Berücksichtigung dieser Belange erfolgt im Rahmen der vorliegenden Planbegründung des Bebauungsplanes.

Maßnahmen zum Arten- und Biotopschutz wurden in die Planung aufgenommen.

Eine Biotopkartierung ist der Begründung als Anlage II beigelegt.

7.2 Anwendung des § 13 a BauGB

Der Bebauungsplan GML Nr. 50 "Wohnen und altersgerechtes Wohnen - Bahnhofstraße 5" wird nach dem Willen der Gemeinde Mühlenbecker Land nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Die zulässige Grundflächenzahl beträgt im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) weniger als 20.000 m², so dass die Bedingungen des § 13a Abs. 1 Punkt 1 des BauGB erfüllt sind.

Die zulässige Grundfläche berechnet sich wie folgt:

- Baugrundstücksgröße:	7.200 m ²
- festgesetzte Grundflächenzahl:	0,40
- unter Anwendung des § 19 Abs. 3 BauNVO	
beträgt die zulässige Grundfläche	2.880 m ²

Damit ist der zulässige Wert von 20.000 m² unterschritten, so daß die flächenbegrenzende Bedingung des § 13a Abs. 1 Punkt 1 BauGB erfüllt sind.

Eine kumulierende Wirkung im weiteren Umfeld des Plangebietes bestehenden und in Planung befindlichen anderen Bebauungsplanungen ist nicht zu prognostizieren.

Die Umsetzung des Planverfahrens verursacht keine Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Die innerhalb des Plangebietes zu errichtenden Vorhaben sind keine, für die eine gesetzliche Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, noch werden die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) berührt oder beeinträchtigt.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und von der Erstellung des Umweltberichts nach § 2 a BauGB abgesehen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Pkt.3 BauGB dient das Vorhaben der Schaffung von Arbeitsplätzen (Seniorenbetreuung, Seniorenpflege) der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum (Bau von Wohnungen und altersgerechten Wohnungen) und der Verwirklichung von Infrastrukturmaßnahmen (Verbesserung der sozialen Infrastruktur).

7.3 Flächenbilanz

TABELLE 1 - FLÄCHENBILANZ UND VERSIEGELUNGSGRAD							
	BESTAND	VORENTWURF			2. ENTWURF		
Nutzungsart	Fläche in ha	Fläche in ha	Differenz in ha	Versiegelung in ha	Fläche in ha	versiegelte Fl. in ha	Versiegelung in %
private Grünflächen	0,25	0,00	-0,25	0,00	0,00	0,00	
Allgemeines Wohngebiet	0,00	0,72	+ 0,72	0,29	0,72	0,29	40
Mischgebiet	0,47	0,00	-0,47	0,00	0,00	0,00	
Wasserfläche	0,02	0,02	0,00	0,00	0,02	0,00	
öffentliche Verkehrsfl.- Bestand	0,01	0,01	0,00	0,00	0,01	0,00	
Summe	0,75	0,75		0,29	0,75	0,29	40

In der aufgeführten Flächenbilanz wurden die Größen der im Plangebiet festgesetzten Nutzungen zusammengestellt.

Die öffentliche Verkehrsfläche umfasst den einbezogenen Bereich der Bahnhofstraße. Der Grabenbereich des Vorfluters wurde als Wasserfläche festgesetzt.

Bei der Ermittlung des Versiegelungsumfanges im Ergebnis der Planung wurde für die Baugebietsflächen die Grundflächenzahl (GRZ) des Planes von 0,4 angesetzt.

7.4 Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt

Für den Gemeindehaushalt hat die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen. Die Planungs- und Erschließungsaufwendungen werden vom Vorhabenträger auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages mit der Gemeinde Mühlentbecker Land übernommen.

7.5 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und der Bürger

7.5.1 Frühzeitige Beteiligung der Bürger

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt als öffentliche Auslegung von Planungsunterlagen der Planungsphase Vorentwurf vom 21.11.2022 - 21.12.2022.

Zwei Bürger haben sich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Planvorhaben geäußert.

Beide Bürger äußerten sich gegen die geplante 4-5-geschossige Bebauung und eine dadurch eintretende Beeinträchtigung des Ortsbildes. Die Gemeinde Mühlenbecker Land hat sich entschieden, die Geschosshöhen nicht zu verändern, da dies eine Reduzierung der geplanten Kapazitäten zur Folge hätte und für altersgerechte Wohnungen ein steigender Bedarf vorhanden ist.

7.5.2 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB am Planverfahren erfolgte mit Schreiben vom 16.11.2022.

Planänderungen in der Entwurfsfassung der Planzeichnung

Zur Sicherstellung der Errichtung altersgerechter Wohnungen wurden die planungsrechtlichen Festsetzungen der Planzeichnung um den Pkt. 1. 4 ergänzt:

- (1) Bei der Errichtung von Wohngebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mindestens 60 % der zulässigen Geschoßfläche für Wohnungen für alte und behinderte Menschen zu verwenden. Die betreffenden Wohnungen müssen ohne die Benutzung von Treppen zugänglich sein und eine rollstuhlgerechte Grundorganisation und Wohnungsausstattung aufweisen (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)
- ~~(2) Gemäß eines Hinweises des Landesbetriebes Straßenwesen wurde an der Bahnhofstraße ein Einfahrtsbereich auf das Plangrundstück mit einer Breite von 8 m festgesetzt.~~

7.5.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB am Planverfahren erfolgte mit Schreiben vom 05.08.2023.

Es wurden folgende Hinweise geäußert, die zu Änderungen im Entwurf der Planzeichnungen führten:

- (1) Das Geh- und Fahrrecht mit der Bezeichnung B (Grabenquerung) wurde aus der Planzeichnung herausgenommen. Das Anlegen eines Weges würde wertvolle Biotopstrukturen auf dem Flurstück 92/3 zerstören.
- (2) Auf der bisherigen Baufläche WA 1 wurde das Maß der baulichen Nutzung verändert und zwischen dem Bestandsgebäude an der Bahnhofsstraße und dem neu

festgesetzten Baufenster unterschiedliche Geschößzahlen (3 und 4 Geschosse) mit einer Linie zur Abgrenzung unterschiedlicher NutzungsmaÙe festgesetzt. Ansonsten wäre es möglich gewesen, dass auch innerhalb des Baufensters des Bestandsgebäudes ein viergeschossiges Gebäude hätte errichtet werden können.

7.5.4 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen Entwurf erfolgte im Zeitraum vom 14.08.2024 bis zum 15.09.2024.

7.5.5 Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit nach § 4 Abs. 2 BauGB (2. Entwurf)

Die Berücksichtigung der unter Pkt. 7.5.3 aufgeführten Hinweise berühren die Grundzüge der Planung, was eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und eine erneute Offenlage erforderlich macht.

8. Verfahren

8.1 Zeitlicher Ablauf

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan GML Nr. 50 "Wohnen und altersgerechtes Wohnen - Bahnhofstraße 5" wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land am 29.11.2021 gefasst.

Die Gemeindevertretung hat am 10.10.2022 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 50 "Wohnen und altersgerechtes Wohnen" öffentlich auszulegen.

9. Rechtsgrundlagen

Gesetzliche Grundlagen für den Bebauungsplan "Wohnen und altersgerechtes Wohnen - Bahnhofstraße 5" im Ortsteil Mühlenbeck der Gemeinde Mühlenbecker Land sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6).
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990, (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I Nr. 33 S. 1808),
- das Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362, 1436
- die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl.I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.02.2021 (GVBl. I/21, (Nr. 5),
- das Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 GVBl.I/13, Nr. 3), ber. durch GVBl. I/13 [Nr. 21], zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.09.2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28]) und
- die Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18.12.2007 (GVBl I/07, Nr. 19, S. 286), zuletzt geändert Artikel 3 des Gesetzes vom 30.06.2022 (GVBl. I/22, (Nr. 18).

10. Quellenverzeichnis

Der Begründung liegen folgende Quellen zugrunde:

- eigene Begehungen und Bestandserhebungen
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land
- Lebensraumpotenzial für geschützte Arten auf der Fläche des Bebauungsplanes "Altersgerechtes Wohnen am Mühlengrund - Bahnhofstraße 5" Mühlenbecker Land, OT Mühlenbeck - vorläufige Bewertung und Konfliktanalyse - Arbeitsgemeinschaft Freilandbiologie, Dipl.-Biol. Carsten Kallasch, Berlin März 2021
- Geschützte Arten auf der Fläche des Bebauungsplanes "Altersgerechtes Wohnen am Mühlengrund, Bahnhofstraße 5", Mühlenbecker Land, OT Mühlenbeck - Ergebnisse faunistischer Erfassungen, Bewertung und Konfliktanalyse - Arbeitsgemeinschaft Freilandbiologie, Dipl.-Biol. Carsten Kallasch, Berlin, November 2022
- Biotoperfassung und -bewertung
Altersgerechter Wohnungsbau "Am Mühlengrund" Mühlenbecker Land
trias Planungsgruppe, SchönflieÙer Straße 83, 16548 Glienicke/Nordbahn
vom 06.10.2022
- Landschaftsplan, Gemeinde Mühlenbecker Land, Vorentwurf, 2016
- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ vom 26.11.2020 (ABl. 51/20, S. 1321)
- 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])

11. Textfestsetzungen (Bebauungsplan, Teil B: Text)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
 - 1.1 Innerhalb der als Allgemeine Wohngebiete **WA 1, WA 2 und WA 3** festgesetzten Bauflächen ist die Errichtung von Wohngebäuden nach § 4 Abs. 2 Pkt. 1 BauNVO und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Pkt. 3 BauNVO zulässig.
 - 1.2 Die nach § 4 Abs. 2 Pkt 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe) sind nicht zulässig.
 - 1.3 Alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - 1.4 Bei der Errichtung von Wohngebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mindestens 60 % der zulässigen Geschoßfläche für Wohnungen für alte und behinderte Menschen zu verwenden. Die betreffenden Wohnungen müssen ohne die Benutzung von Treppen zugänglich sein und eine rollstuhlgerechte Grundorganisation und Wohnungsausstattung aufweisen (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)
2. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1 Höhenbezugspunkt
Als Bezugspunkt für die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß gilt die Oberkante der Straße (OKS) in m NHN DHHN2016 .
Der Bezugspunkt ist in der Planzeichnung festgesetzt.
3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 - 3.1 Zu Gunsten des Eigentümers des Flurstückes 92/2 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit der Bezeichnung A festgesetzt.
 - ~~3.2 Zu Gunsten des Eigentümers des Flurstückes 92/3 wird ein Geh- und Fahrrecht mit der Bezeichnung B festgesetzt.~~
4. Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 14 BauGB)
Das von den bebauten Grundstücksflächen und von Dächern anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zurückzuhalten bzw. zu versickern.

II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB, § 1a BauGB)
 - 1.1 Innerhalb der umgrenzten Maßnahmenfläche ist die vorhandene Biotopstruktur zu erhalten.
 - 1.2 Stellplätze und deren Zufahrten sind mit einem dauerhaft wasser- und luftdurchlässigen Aufbau auszuführen.
 - 1.3 Im Plangebiet sind Einfriedungen so herzustellen, dass über Gelände Öffnungen als Durchschlupf für Amphibien und Kleinsäuger mit einem lichten Öffnungsmaß von mindestens 30 cm im Durchmesser und einer Anzahl von mindestens 1 Stck. je 5 lfd. m vorhanden sind.

III. HINWEISE OHNE NORMCHARAKTER

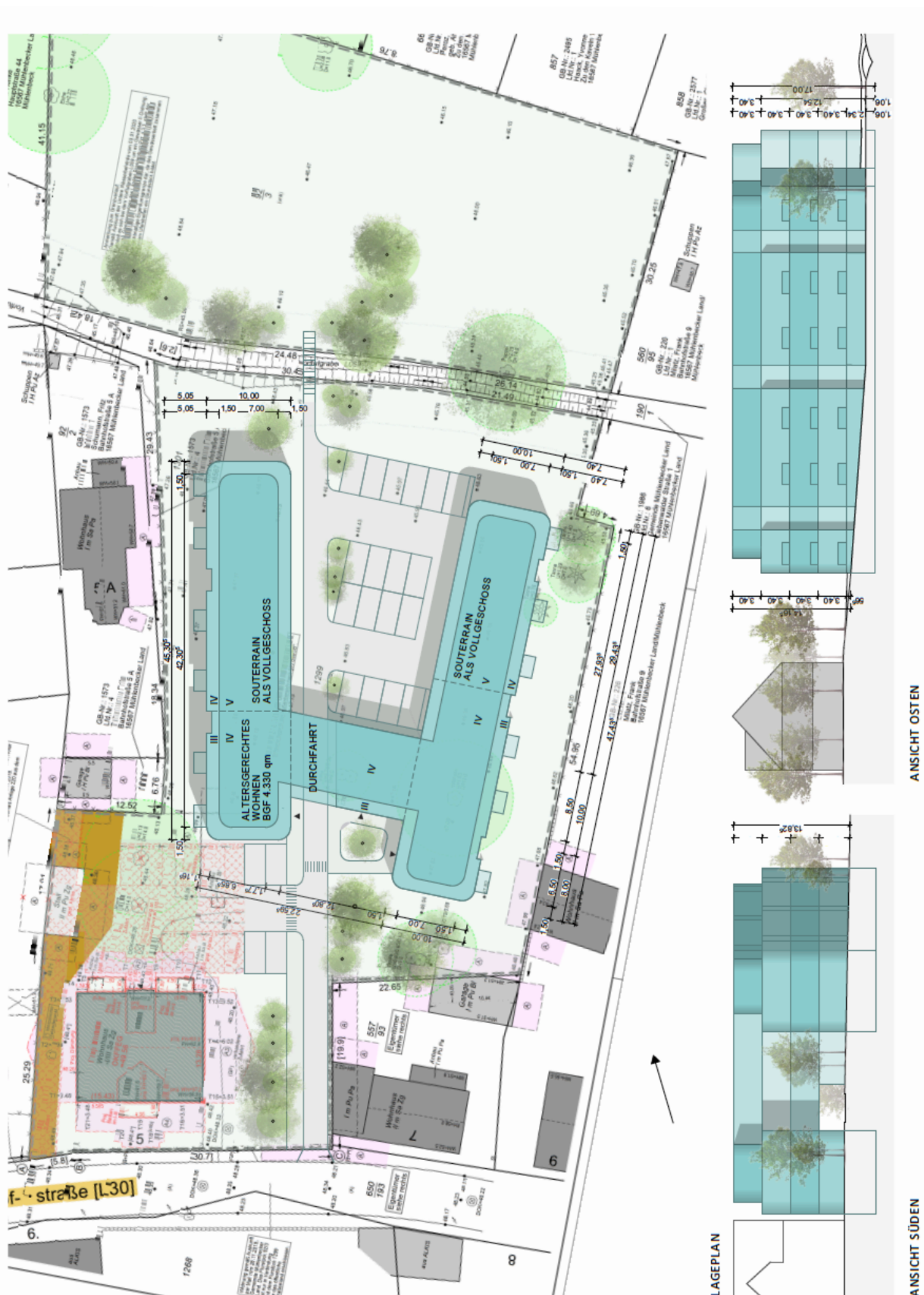
1. Ersatzquartiere für Fledermäuse und Avifauna
Maßnahmen zum Artenschutz
Um den Eingriff in den Lebensraum geschützter Arten zu kompensieren, wird die Anbringung von Ersatzquartieren an Neubauten festgesetzt. Es sind

- mind. 15 Ersatzquartiere für Fledermäuse und
 - mind. 15 Ersatzquartiere (Nistplätze) für Gebäudebrüter
- in die Neubauten zu integrieren.
2. Ersatzquartiere an Bäumen (Brutplätze für Höhlenbrüter)
Gehen einzelne Baumhöhlen oder Brutreviere von Höhlenbrütern (Blaumeise, Kohlmeise, Star) verloren, so sind sie entsprechend ihrer Struktur zu kompensieren. Die Kompensation der Funktion „Brutplatz für Höhlenbrüter“ ist durch die Aufhängung von Vogelnistkästen verschiedener Gestaltung zu erreichen. Zu berücksichtigen sind dabei die unterschiedlichen Ansprüche der Vogelarten an ihre Nistplätze. Als angemessene Kompensation für den Verlust dieser Nistplätze wird die Anbringung von
- mind. 9 Nistkästen für Höhlenbrüter festgesetzt.
3. Ökologische Baubegleitung und Bauzeitenregelung
Insbesondere zur Vermeidung erheblicher Störungen von Vogelbruten ist eine geeignete Bauzeitenregelung vorzusehen. In der Brutzeit von März bis Ende Juli sind Störungen als erheblich und daher nicht befreiungsfähig zu bewerten. Darüber hinaus sind Baumfällungen und Gehölzbeseitigungen grundsätzlich nur für die Zeit zwischen 1. Oktober und vor dem 1. März zulässig. Zum sicheren Ausschluss von Beeinträchtigungen ist eine ökologische Baubegleitung geschützter Arten erforderlich.
4. Zur Umsetzung der Maßnahmen ist in einem städtebaulichen Vertrag zwischen den Vorhabenträger und der Gemeinde Mühlenbecker Land abzuschließen.

IV: SONSTIGE HINWEISE

1. Nachfolgende gemeindliche Satzungen sind zu beachten:
- Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) in Verbindung mit der 1. und 2. Änderung
 - Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zu Festlegungen von Nachpflanzungen (Gehölzschuttsatzung)
2. Bodenfunde
Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Tonscherben, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Metallgegenstände, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind nach § 11 Abs. 3 BbgDSchG für mindestens eine Woche in unverändertem Zustand zu erhalten. Bodenfunde sind nach § 11 Abs. 3 und 4 und §12 Abs. 1 BbgDSchG abgelieferungspflichtig.

ANLAGE I: Bebauungsstudie Altersgerechtes Wohnen am Mühlengrund



ANLAGE II: Biotopkartierung



ANLAGE III

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 ihre ordnungsgemäße Benutzung verhindert.

§ 7 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Mühlenbecker Land, den 25.10.2005

1. Änderungssatzung zur Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung)

Artikel 1

Anlage 1 – Richtzahlen für den Stellplatzbedarf, Nr. 8.4. wird wie folgt geändert:

Nr.	Nutzungsarten	Zahl der Stellplätze
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

2. Änderungssatzung zur Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung)

Artikel 1

Anlage 1 – Richtzahlen für den Stellplatzbedarf, Nr. 9.2. wird wie folgt geändert:

Nr.	Nutzungsarten	Zahl der Stellplätze
9.2.	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	
	- bis 1.000m ² Hauptnutzfläche	1 je 100m ² Hauptnutzfläche
	- für jede weitere, angefangene 200m ² Hauptnutzfläche	1 je 200m ² Hauptnutzfläche

Artikel 2

Die 2. Änderungssatzung zur Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.
 Mühlenbecker Land, den 08.12.2020

Anlage 1 Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

Nr.	Nutzungsarten	Zahl der Stellplätze
1	Wohngebäude	
1.1.	Einfamilien-/Mehrfamilienhäuser	1 je Wohnung bis 80 m ² Hauptnutzfläche 2 je Wohnung über 80 m ² 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
2	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen	
2.1.	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 je 30 m ² Hauptnutzfläche
2.2.	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs-, Beratungsräume, Kanzleien oder Praxen)	1 je 20 m ² Hauptnutzfläche
3	Verkaufsstätten	
3.1.	Läden, Geschäftshäuser	1 je 30 m ² Hauptnutzfläche
3.2.	Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe, sonstige großflächige Handelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO-	1 je 20 m ² Brutto-Grundfläche
4	Versammlungsstätten (außer Sportstätten und Gaststätten) und Kirchen	
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
5.	Sportstätten	
5.1.	Sportplätze, Trainingsplätze	1 je 300 m ² Sportfläche
5.2.	Freibäder und Freiluftbäder	1 je 300 m ² Grundstücksfläche
5.3.	Spiel- und Sporthallen	1 je 100 m ² Hallenfläche
5.4.	Hallenbäder	1 je 50 m ² Hallenfläche
5.5.	Tennisplätze	2 je Spielfeld
5.6.	Sportplätze mit Besucherplätzen	1 je 150 m ² 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

6.	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe	
6.1.	Gaststätten, Diskotheken, Vereinsheime, Clubhäuser o. A:	1 je 10 m² Gastraumfläche
6.2.	Beherbergungsbetriebe wie Hotels, Pensionen, Kurheime	1 je 3 Betten
6.3.	Jugendherbergen	1 je 10 Betten
7.	Krankenanstalten	
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
8.	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung	
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
9.	Gewerbliche Anlagen	
9.1.	Handwerks- und Industriebetriebe	1 je 60 m² Hauptnutzfläche
9.2.	Lagerräume, Lagerplätze. Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 je 100 m² 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
10	Verschiedenes	
10.1.	Kleingartenanlagen	1 je 3 Kleingärten
10.2.	Spiel- und Automatenhallen	1 je 10 m² Nutzfläche
10.3.	Unter Nr. 2.1 bis Nr. 9.7 nicht genannte Nutzungen	1 je 30 m² Nutzfläche

ANLAGE IV

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 wiederherstellbar 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 Vor-

schlagen 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 Obstbaumsorten 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 gefälltete Gehölz oder den entfernten Bestandteil nicht mindestens über drei Werktage 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

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	Pioniergeholz mit mittelstarkem Wuchs
Ribes aureum	Gold-Johannesbeere	sonnig/halbschattig	nicht giftig	
Taxus baccata	Eibe	sonnig/schattig	giftig	

Seite 1 von 2, bitte wenden

Anforderungen: Pflanzenhöhe 125-150 cm, mind. 3 Triebe; Pflanzung von 2 Pflanzen pro Meter

lat. Pflanzennamen	deutscher Pflanzennamen	Lichtansprüche	Giftigkeit	Bemerkungen
Acer campestre	Feldahorn	sonnig/halbschattig	nicht giftig	sehr anpassungsfähig
Amelanchier lamarkii	Felsenbirne	schattenverträglich	leicht giftig	Herbstfärbung gelb bis rot
Buddleja davidii	Sommerflieder	sonnig	leicht giftig	meist duftende Blüten
Callicarpa bodinieri	Liebesperlen-Strauch	sonnig/halbschattig	nicht giftig	auffällig gefärbten Früchte halten bis in den Winter hinein
Colutea arborescens	Gelber Blasenstrauch		giftig	blasenförmige Früchte
Cornus alba 'Sibirica'	Purpur-Hartriegel	sonnig/halbschattig	leicht giftig	intensiv rot gefärbte Triebe
Cornus mas	Kornelkirsche	schattenverträglich	nicht giftig	gelbe Blüten erscheinen meist schon im Feb.-März
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	halbschattig	giftig	Herbstfärbung: dunkelrot, Triebe im Winter rot
Corylus avellana	Haselnuß	schattenverträglich	nicht giftig	Früchte essbar
Corylus avellana 'Contorta'	Korkenzieher-Hasel	schattenverträglich	nicht giftig	korkenzieherartig geformte Äste
Corylus maxima 'Purpurea'	Blut-Hasel	sonnig/halbschattig	nicht giftig	dunkelrote Blattfärbung
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weiß-Dorn	sonnig/halbschattig	nicht giftig	
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weiß-Dorn	sonnig/halbschattig	nicht giftig	
Deutzia hybrida	Rosen-Deutzie	halbschattig	nicht giftig	reichblühend
Euonymus alatus	Geflügeltes Pfaffenhütchen	sonnig/halbschattig	giftig	Herbstfärbung rot, auffällige Früchte
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	sonnig/halbschattig	stark giftig	Herbstfärbung rot, auffällige Früchte
Euonymus planipes	Großfrüchtiges Pfaffenhütchen	sonnig/halbschattig	stark giftig	Herbstfärbung rot, auffällige Früchte
Hamamelis intermedia, versch. Sorten	Zaubernuß	schattenverträglich	nicht giftig	sehr frühe Blüte im Feb.-März
Ilex aquifolium	Stechpalme	sonnig/halbschattig/schattig	giftig	Blattrand meist bedorn, in verschiedenen Blattfärbungen erhältlich, immergrün
Ilex verticillata	Roter Winter-Ilex	sonnig/halbschattig	giftig	zur Fruchtbildung wird männl. Exemplar gebraucht
Malus sylvestris	Wildapfel	halbschattig	nicht giftig	
Philadelphus coronarius	Bauernjasmin	schattenverträglich	nicht giftig	duftende Blüten, starker Wuchs
Philadelphus hybrida	Gefüllter Gartenjasmin	schattenverträglich	nicht giftig	leicht duftende Blüten, mittelstarker Wuchs
Photinia villosa	Glanzmispel	sonnig/halbschattig	giftig	
Prunus subhirtella	Schnee-Kirsche	sonnig	leicht giftig	
Pyrus pyraeaster	Holz-Birne	sonnig/halbschattig	nicht giftig	
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn	sonnig	giftig	
Rhamnus frangula	Faulbaum, Pulverholz	sonnig/halbschattig	stark giftig	duftende Blüten
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	schattenverträglich	leicht giftig	Beeren erst nach Kochen essbar
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	schattenverträglich	leicht giftig	
Syringa vulgaris	Flieder	halbschattig	nicht giftig	duftende Blüten
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	schattenverträglich	giftig	duftende Blüten
Viburnum opulus	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 Pflanzename	deutscher Pflanzename	Höhe in m	Breite in m	einheimisch	besondere Eigenschaften
Acer buergerianum	Dreispiß-Ahorn	8-10	4-6		feurig rotes Herbstlaub
Acer campestre	Feld-Ahorn	6-12	6-8	x	anspruchslos
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	anspruchslos
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		anspruchslos
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		anspruchslos, reich blühend
Gleditsia triacanthos 'Sunburst'	Gold-Gleditschie	8-15	6-12		gelbgrüne Blätter
Juglans regia	Walnuss	10-15	8-10		anspruchslos
Koeleruteria paniculata 'Fastigiata'	Säulen-Blasenbaum	6-8	2-4		Spätsommerblüher, dekorative Frucht
Malus tschonoskii	Scharlach-Apfel	8-12	2-4		schmal kegelförmig, orangerote Herbstfärbung
Morus alba	Weißer Maulbeere	8-10	6-10		anspruchslos, 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		anspruchslos, 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 Stadtlulme	12-15	4-5		hohe Resistenz ggü. Ulmenkrankheit