

BEBAUUNGSPLAN OT MÜHLENBECK Nr.23

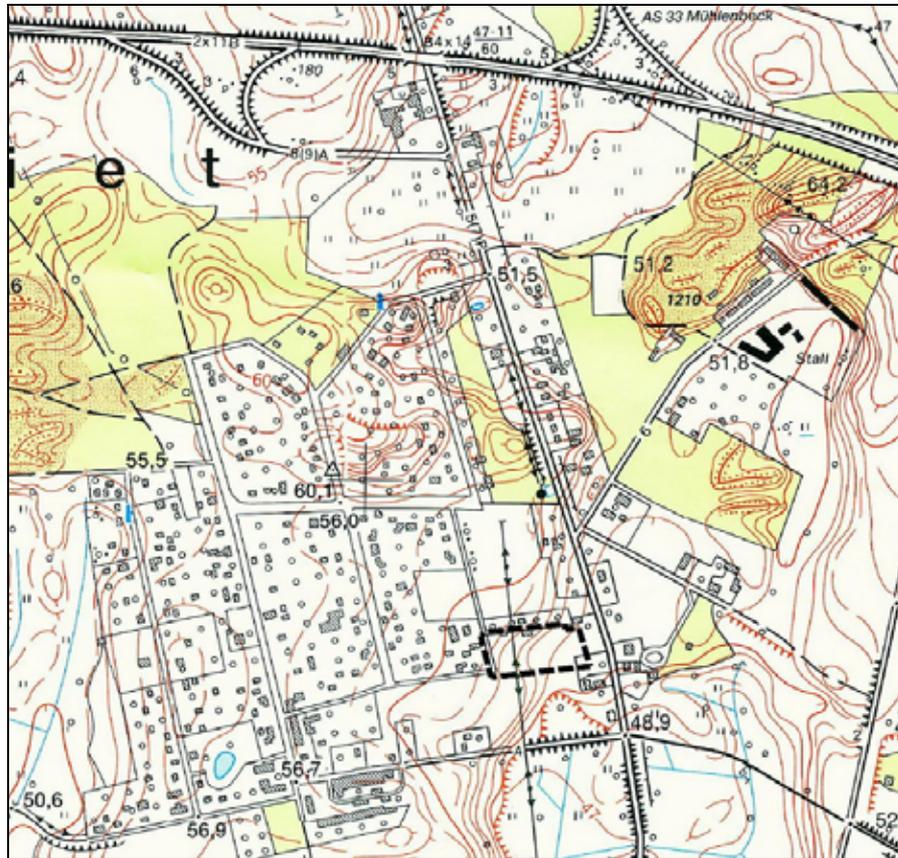
„Försterstraße“



**GEMEINDE
MÜHLENBECKER LAND**

Satzung Dezember 2011

Bebauungsplan Gemeinde Mühlenbecker Land, OT Mühlenbeck - Feldheim Nr.23 “Försterstraße” (Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB)



Satzung

Begründung
Festsetzungen

Planungsbüro



Dezember 2011

Gemeinde Mühlenbecker Land	Liebenwalder Straße 1 16567 Mühlenbecker Land Ortsteil Schildow
Landkreis	Oberhavel
Land	Brandenburg
Planverfasser Grünordnung	Dipl.-Ing. Anke Ludewig, - Architektin - Dipl.-Ing. Ralf Ludewig, - Landschaftsarchitekt - Planungsbüro Ludewig Rosa-Luxemburg-Straße 13 16547 Birkenwerder Tel.: 03303-502916 ludewig@planungsbueroludewig.de
Plangrundlage:	Amtlicher Lageplan Dirk Fienke & Andreas Horst ÖbVI Adolf-Dechert-Straße 4 16515 Oranienburg

INHALT

Begründung des Bebauungsplanes

I	Planungsgegenstand und Planungsziele	4
1.	Lage des Plangebietes	4
1.1	Regionale Einordnung	4
1.2	Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet	5
1.3.	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	6
1.3.1	Plangebiet des Aufstellungsbeschlusses und des Entwurfes Januar 2010	6
1.3.2	Plangebiet ab dem geänderten Entwurf September 2011	6
2.	Planungserfordernis, Planungsziele	7
3.	Die Bebauung im Plangebiet und in dessen Umgebung	7
3.1	Übersicht	7
3.2	Bebauung im Plangebiet	8
3.3	Bebauung in der Umgebung des Plangebietes	8
4	Straßenseitige Erschließung, Ver- und Entsorgung, ÖPNV,	9
4.1	Straßenseitige Erschließung	9
4.2	Ver- und Entsorgung	11
4.3	Öffentlicher Personennahverkehr	15
5.	Bodenverunreinigungen, Altlastenverdacht	16
6.	Trinkwasserschutz, Gewässerschutz	16
7.	Kampfmittelbelastung	18
8.	Geländemorphologie, Geologie, Hydrologie, Bergbau	18
8.1	Geländemorphologie	18
8.2	Geologie	18
8.3	Hydrologie	19
8.4	Bergbau, Information zu Erdaufschlüssen	19
9.	Natur- und Landschaft	19
9.1	Biotoptypenkartierung und Bewertung	19
9.2	Flora	21
9.3	Fauna	22
II	Planungsvorgaben und fachbezogene Anforderungen	22
1.	Raumordnung und Landesplanung, Regionalplanung,.....	22
1.1	Raumordnung und Landesplanung	22
1.2	Regionalplanung	24
2.	Flächennutzungsplan, Landschaftsplan	24
3.	Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht	25
3.1	Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht im Plangebiet und in dessen Umgebung	25
3.2	Berücksichtigung des nahegelegenen FFH- und NSG-Gebietes „Tegeler Fließtal“	25

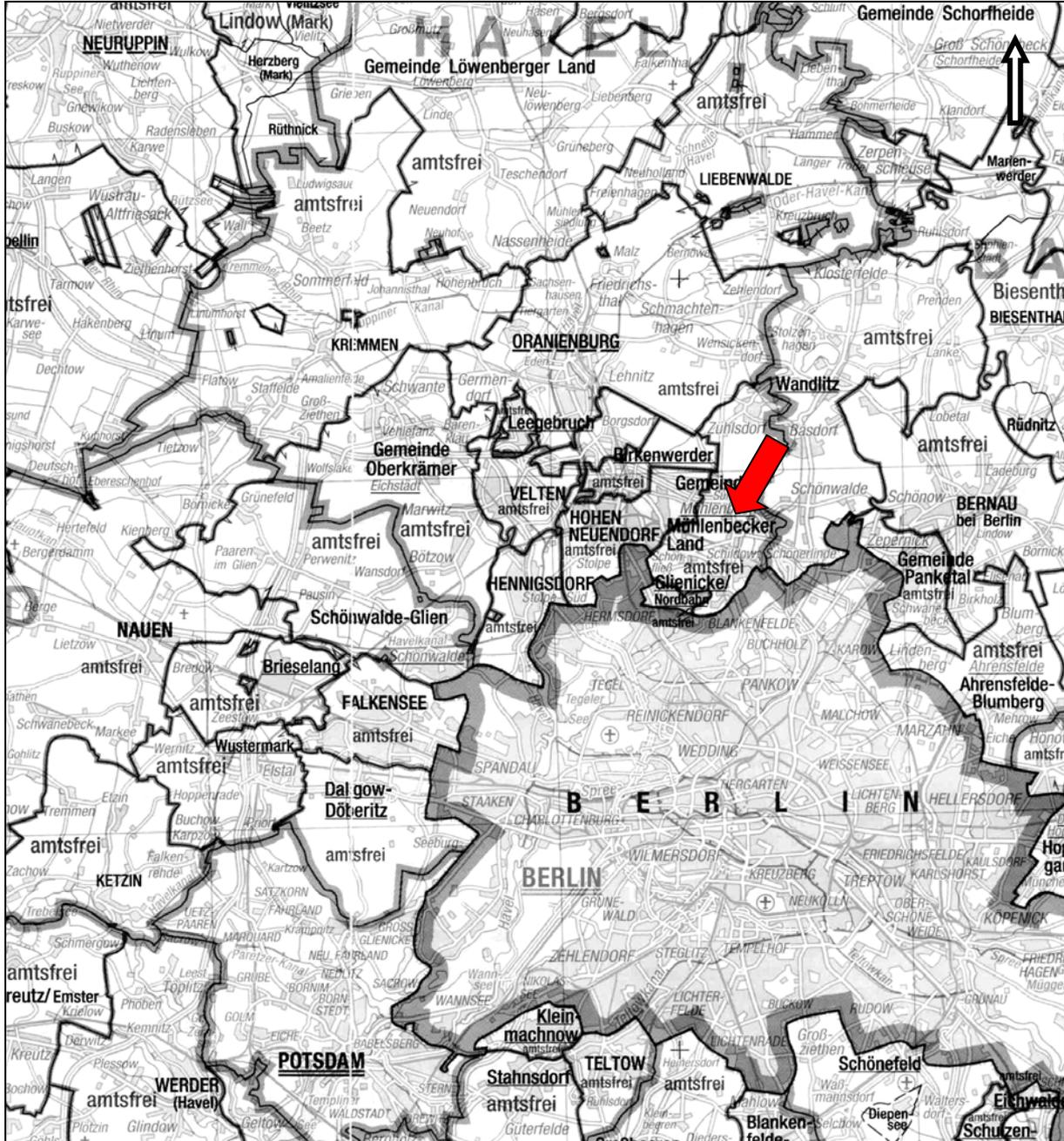
4.	Potenzialanalyse und Erfassung zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Belange im B-Planverfahren nach §13a BauGB (Artenschutz)	26
4.1.	Bearbeitungsumfang zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im Bebauungsplanverfahren nach §13a BauGB	26
4.2.	Verdachtsprüfung und Potenzialanalyse	26
4.2.1	Aufgabenstellung	26
4.2.2	Umfang, Zeitraum und Methodik der Erfassung	27
4.2.2.1	Fledermäuse	27
4.2.2.2	Vögel	27
4.2.2.3	Amphibien, Reptilien	27
4.2.2.4	Witterungsbedingungen der Erfassung	27
4.2.3	Tabellarische Übersicht der erfassten Arten mit Angabe des Schutzstatus	28
4.2.4	Beobachtungsergebnisse	30
4.2.4.1	Fledermäuse	30
4.2.4.1.1	Jagdflugbeobachtungen und Kontrolle möglicher Sommer- und Winterquartiere des Plangebietes bezüglich des Vorkommens ganzjährig geschützter Lebensstätten	30
4.2.4.1.2	Bedeutung des Plangebietes	30
4.2.4.1.3	Erhaltung der ökologischen Funktion der betroffenen Nahrungshabitate im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes	30
4.2.4.2	Vögel	30
4.2.4.2.1	Artenbestand, ganzjährig geschützte Lebensstätten	30
4.2.4.2.2	Bedeutung des Plangebietes	31
4.2.4.2.3	Erhaltung der ökologischen Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes	31
4.2.4.3	Amphibien, Reptilien	31
4.2.4.3.1	Artenbestand, ganzjährig geschützte Lebensstätten	31
4.2.4.3.2	Bedeutung des Plangebietes	31
4.2.4.3.3	Erhaltung der ökologischen Funktion der betroffenen Lebensräume im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes	31
4.3.	Ergebnis der Prüfung des Verdachtes auf Verstoß gegen §42 (1) BNatSchG, Ableitung der erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung	31
5.	Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege	33
6.	Immissionsschutz	33
7.	Stellplatzsatzung	34
III.	Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	34
1.	Planungskonzept und geplante Erschließung	34
2.	Geplante Art der baulichen Nutzung	35
3.	Geplantes Maß der baulichen Nutzung	36
3.1	Grundflächenzahl	36
3.2	Zahl der Vollgeschosse	36
4.	Geplante Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	37
5.	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	37
6.	Städtebauliche Kennwerte	37
7.	Bestandsschutz	37
IV.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	38
1.	Auswirkungen auf die kommunale und private Belange	38
2.	Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Grünordnung	38
3.	Planverfahren, Umweltprüfung	39
	Rechtliche Grundlagen	41
Bebauungsplan "Försterstraße" Feldheim, OT Mühlenbeck, Gemeinde Mühlenbecker Land, Satzung Dezember 2011		42
	Textliche Festsetzungen	42
	Planzeichnung	43
	Anlage Städtebaulicher Entwurf	44

Begründung des Bebauungsplanes

I. Planungsgegenstand und Planungsziele

I / 1. Lage des Planungsgebietes

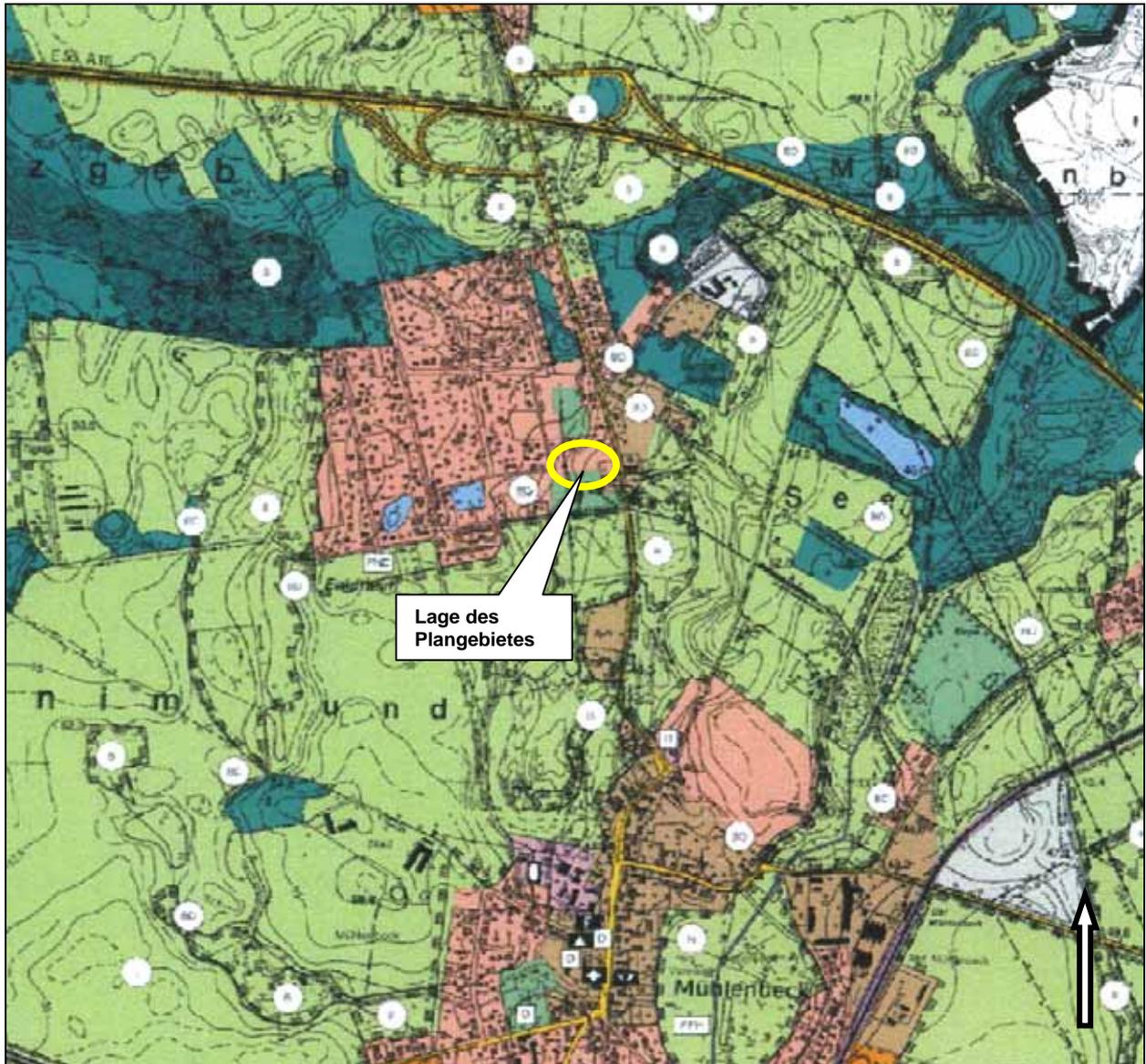
I / 1.1 Regionale Einordnung



Das Plangebiet liegt im OT Mühlenbeck der Gemeinde Mühlenbecker Land, Land Brandenburg, Landkreis Oberhavel, nördlich der Bundeshauptstadt Berlin.

Die Gemeinde Mühlenbecker Land, bestehend aus den Ortsteilen Mühlenbeck, Schildow, Schönfließ und Zühlsdorf, hat ca. 13.000 Einwohner. Nachbarn sind die Gemeinde Glienicke Nordbahn im Süden, Stadt Hohen Neuendorf und die Gemeinde Birkenwerder im Westen, die Stadt Oranienburg im Norden, die Gemeinde Wandlitz im Osten und das Land Berlin im Südosten. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Oranienburg.

I / 1.2 Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet



Auszug Flächennutzungsplan

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Teil des Gemeindeteiles Feldheim, OT Mühlenbeck der Gemeinde Mühlenbecker Land.

Westlich, nördlich und östlich schließen sich Baugebiete an, die überwiegend durch Wohnbebauung sowie durch einzelne das Wohnen nicht störende gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Südlich grenzt das Plangebiet an den Landschaftsraum.

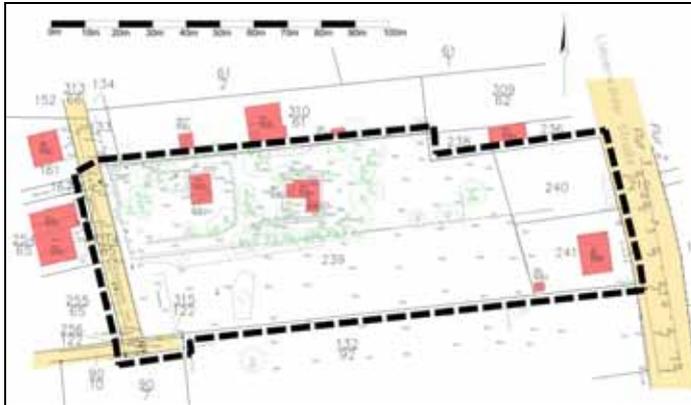
Ca. 700m nördlich des Plangebietes verläuft die Autobahn A10 Berliner Ring. Der S-Bahnhof Mühlenbeck-Mönchmühle ist ca. 2,5 km vom Plangebiet entfernt.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Westbarnim“, dessen Grenze in einem Abstand von ca. 100m südlich des Plangebietes liegt.

I / 1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

I / 1.3.1 Plangebiet des Aufstellungsbeschlusses und des Entwurfes Januar 2010

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Försterstraße“ liegt im Gemeindeteil Feldheim, OT Mühlenbeck zwischen Försterstraße und Liebenwalder Straße.



Im Aufstellungsbeschluss sowie im Entwurf Januar 2010 umfasste das Plangebiet die Flurstücke 239, 240, 241, 315/122 sowie 314/65 (teilweise) 90/7 (teilweise) und 90/10 (teilweise), alle Flur 3, Gemarkung Mühlenbeck gemäß vorstehender Darstellung mit einer Größe von insgesamt ca. 0,76 ha. Dieses Plangebiet war mit 1 Wohnhaus und 2 Erholungsbungalows bebaut.

Abb.: Lageplan mit Umgrenzung des Plangebietes des Aufstellungsbeschlusses und des Entwurfes des Bebauungsplanes „Försterstraße“ vom Januar 2010

I / 1.3.2 Plangebiet ab dem geänderten Entwurf September 2011



Lageplan mit Umgrenzung des Geltungsbereiches des geänderten Entwurfes des Bebauungsplanes „Försterstraße“

Im Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf Januar 2010 wurden folgende Flurstücke aus folgenden Gründen aus dem Plangebiet ausgenommen:

- Flurstücke 240, 241: zur Berücksichtigung der Stellungnahme des Landesbetriebes Straßenwesen (sh. unter I./ 4.1 dieser Begründung) sowie
- Flurstücke 315/122 (teilweise), 90/7 (teilweise) und 90/10 teilweise: Zur Berücksichtigung einer Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung (sh. unter I./ 4.1 dieser Begründung)

Das Plangebiet umfasst nun die Flurstücke 239 und 314/65 (teilweise) Flur 3, Gemarkung Mühlenbeck mit einer Größe von insgesamt ca. 0,61 ha. Der Geltungsbereich ist im vorstehenden Lageplan dargestellt.

I / 2. Planungserfordernis, Planungsziele

Das Plangebiet ist von Osten, Norden und Westen von Wohnbebauung bzw. einem Hotel umgeben. Im Plangebiet selbst ist eine Bebauung mit 2 Erholungsbungalows vorhanden.

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Entwicklung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet mit der ortsüblich geringen Bebauungsdichte schaffen.

Zugleich soll die bisher nicht zur Straßenverkehrsfläche gehörende Fläche, die für einen dreiaxigen Lkw zum Wenden am Ende der Försterstraße erforderlich ist, als öffentliche Straßenverkehrsfläche innerhalb des Plangebietes festgesetzt werden. Diese Wendemöglichkeit am Ende der Försterstraße ist auch für die übrige Bebauung in der Försterstraße zum Befahren durch das Müllfahrzeug und die Feuerwehr von Bedeutung. Durch die Verkleinerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erfolgt die Erweiterung der Straßenverkehrsfläche nur noch auf dem Flurstück 239, auf dem im Übrigen ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird. (sh. unterl./1.3 und I./ 4.1 dieser Begründung)

Der Bebauungsplan wird wegen seiner Lage innerhalb des Siedlungszusammenhangs im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Gemäß §13a(2)4. BauGB gelten in den Fällen des §13a(1) Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demnach ist ein Ausgleich des Eingriffes nach dem Naturschutzrecht nicht erforderlich. Gemäß §1(6)7. BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, dennoch zu berücksichtigen. Die Berücksichtigung dieser Belange erfolgt im Rahmen der Planbegründung des Bebauungsplanes.

I / 3. Die Bebauung im Plangebiet und in dessen Umgebung

I / 3.1 Übersicht



Luftbild Kartendienst des Landes Brandenburg, Schutzgebietsinformation, mit Umgrenzung des Plangebietes

Westlich des Plangebietes befindet sich an der Försterstraße ein Hotel. Im Übrigen ist das Plangebiet im Westen, Norden und Osten von Wohnbebauung, vorwiegend in Form von Einfamilienwohnhäusern, umgeben. An der Liebenwalder Straße ist auch südlich des Plangebietes eine Wohnbebauung vorhanden. Im Übrigen grenzt das Plangebiet im Süden an eine landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche. Weiter südlich verläuft in ca. 100m Entfernung vom Plangebiet die Feldheimer Straße, an der sich weitere Wohnbebauung befindet.

I / 3.2 Bebauung im Plangebiet

Im Plangebiet sind 2 Erholungsbungalows vorhanden, die in erster und zweiter Baureihe hinter einander liegen und von der Försterstraße aus erschlossen sind.



Erholungsbungalow Försterstraße 7



Erholungsbungalow in zweiter Baureihe

I / 3.3 Bebauung in der Umgebung des Plangebietes



Bebauung an der Försterstraße, Westseite, rechts das Hotel, dahinter Einfamilienwohnhäuser



Wohnbebauung an der Liebenwalder Straße, nordöstlich des Plangebietes, Blick vom Plangebiet aus



Einfamilienwohnhaus östlich des Plangebietes an der Liebenwalder Straße, Blick von West

I / 4. Straßenseitige Erschließung, Ver- und Entsorgung, ÖPNV

I / 4.1 Straßenseitige Erschließung

Das Plangebiet ist durch die **Försterstraße**, die teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt, von West aus erschlossen.

An ihrem südlichen Ende innerhalb des Plangebietes endet die Försterstraße als Sackgasse. In einer rechtwinkligen Kurve biegt ein schmaler unbefestigter Weg nach Westen ab. Im Kurvenbereich ist der Straßenraum jedoch so schmal, dass das Müllfahrzeug und andere Lkw (auch die Feuerwehr) Teile privater Grundstücksflächen überfahren müssten, um die Kurve passieren zu können oder zu wenden. Eine ausreichende Wendemöglichkeit auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen am südlichen Ende der Försterstraße ist derzeit nicht gegeben.



Blick nach Nord in die Försterstraße, rechts das Plangebiet, das an der Straße gelegentlich zum Parken genutzt wird.



Blick vom Plangebiet nach West in die Kurve Försterstraße (von rechts kommend) und unbefestigter Weg (geradezu)

Im Rahmen der **Beteiligung der Öffentlichkeit zum vorangegangenen Entwurf vom Januar 2010** hatten 2 Bürger in einer gemeinsamen Stellungnahme mitgeteilt, dass sie der Festsetzung von Verkehrsfläche auf den in ihrem Eigentum befindlichen Flurstücken 90/7 und 90/10 nicht zustimmen. Zur Berücksichtigung des Hinweises wurde das Plangebiet so verkleinert, dass die Wegeflächen auf den Flurstücken 90/7 und 90/10 nun außerhalb des Plangebietes liegen. Sie sind für die Erschließung des Plangebietes nun nicht erforderlich. Hierdurch fällt auch die Teilfläche des Wegeflurstücks 315/122, die bisher im Plangebiet lag, aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes heraus.

Der nun vorliegende geänderte Bebauungsplanentwurf sieht vor, die Straßenverkehrsfläche, welche für einen dreiachsigen Lkw zum Wenden am Ende der Försterstraße erforderlich ist, als öffentliche Straßenverkehrsfläche nur noch auf dem Flurstück 239 festzusetzen. Diese Wendemöglichkeit am Ende der Försterstraße ist auch für die übrige Bebauung in der Försterstraße zum Befahren durch das Müllfahrzeug und die Feuerwehr von Bedeutung.

Der **vorangegangene Entwurf des Bebauungsplanes vom Januar 2010** hatte eine zweite Erschließung des Plangebietes von Ost über die **Liebenwalder Straße** vorgesehen. (sh. auch unter I./1.3) Die Liebenwalder Straße ist eine **Landesstraße (L21)**, für welche der Landesbetrieb Straßenwesen die Straßenbaulast verwaltet.

Der Landesbetrieb Straßenwesen hatte mit Schreiben vom 20.05.2010 hierzu mitgeteilt:

„Die Prüfung der eingereichten Unterlagen hat ergeben, dass sich das Vorhaben außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt direkt an der Landesstraße 21 befindet, für die der Landesbetrieb Straßenwesen die Baulast verwaltet.

Nach § 24 Abs. 1 und 2 bedürfen bauliche Anlagen jeglicher Art der Genehmigung der Ausnahmen vom Anbauverbot. Anbindungen stellen eine gebührenpflichtige Sondernutzung dar.

Der vorliegende Bebauungsplan enthält kein Erschließungskonzept für die verkehrliche Anbindung. Die Bebauungsgrenze liegt innerhalb der Anbauverbotszone von 20 Meter vom Rand der für den KFZ-Verkehr bestimmten Fahrbahn der Landesstraße. Einwirkungen des fließenden Verkehrs auf die Landesstraße können nicht beurteilt werden.

Ein Erschließungsrecht mit einer Direktanbindung an die Landesstraße besteht nicht.

*Dem o. g. Bebauungsplan kann ohne verkehrliches Erschließungskonzept **nicht** zugestimmt werden. Dies ist nachzureichen.*

Auf nochmalige Bitte um Prüfung unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauungssituation an der Landesstraße im Bereich des Plangebietes teilte der **Landesbetrieb Straßenwesen** mit Schreiben vom 10.11.2010 mit:

„mit Schreiben vom 24.09.10 beantragten Sie eine Prüfung der Stellungnahme vom 20.05.10.

Ich habe festgestellt, dass sich das Vorhaben auf freier Strecke der L 21 befindet.

Für den Wohnbereich Feldheim besteht keine festgesetzte Ortsdurchfahrt. Die Gemeindeverwaltung hat in 2007 die Absicht erklärt, einen Antrag auf Festsetzung einer Ortsdurchfahrt zu stellen. Dies ist aber bis zum heutigen Tag nicht erfolgt.

Die von Ihnen angeführten Entscheidungen bezüglich der Grundstückszufahrten basierten auf der Erklärung der Gemeinde. Da die Gemeinde bis zum heutigen Tag keinen Antrag gestellt hat, muss ich von der aktuellen rechtlichen Situation ausgehen.

Eine Zustimmung für die verkehrliche Erschließung kann nur nach § 18 Brandenburgischem Straßengesetz als Sondernutzung in Aussicht gestellt werden. Sondernutzungen sind befristet, widerruflich und gebührenpflichtig. Es sollte geprüft werden ob damit den Anforderungen des B- Planes und einer Baugenehmigung entsprochen wird.

Zur dauerhaften rechtlichen Sicherung einer Zufahrt empfehle ich, Rücksprache mit der Gemeinde bezüglich einer Antragstellung auf Festsetzung einer Ortsdurchfahrt für die L 21 im Wohnbereich Feldheim beim Landesbetrieb Straßenwesen, Niederlassung Ost zu stellen. Dieser Antrag wird in einem verwaltungsrechtlichen Verfahren geprüft und entschieden.

Sollte ein Antrag nach § 18 Brandenburgischem Straßengesetz gestellt werden, bitte ich um Einreichung der erforderlichen Unterlagen zur Erschließung.“

Eine Zustimmung für die verkehrliche Erschließung nach § 18 Brandenburgischem Straßengesetz als befristete widerruflich Sondernutzung würde den Anforderungen des Bebauungsplanes nicht entsprechen.

Mit dem Verfahren zur Festsetzung einer Ortsdurchfahrt für die L 21 im Wohnbereich Feldheim wäre das vorliegende Bebauungsplanverfahren hingegen überfordert.

Im Bereich des bisherigen Plangebiets, der unmittelbar an der L 21 lag, sind 2 Grundstücke vorhanden. Eines der beiden Grundstücke ist bereits mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut. Das zweite Grundstück ist eine Lücke zwischen 2 bebauten Wohngrundstücken.

Zur **Berücksichtigung der Hinweise des Landesbetriebes Straßenwesen wurde der Bebauungsplanentwurf wie folgt geändert:**

Der **Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde um die Flurstücke 240 und 241 reduziert**, so dass nun die Anbauverbotszone von 20 Meter ab dem Rand der Fahrbahn der Landesstraße außerhalb des Plangebietes liegt. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt nun nicht mehr über die Landesstraße, sondern ausschließlich über die Försterstraße.

Das Plangebiet hat in der geänderten Fassung des Bebauungsplanentwurfes somit einen Abstand von mehr als 30m zur Landesstraße. Das nächstgelegene Baufeld hat einen Abstand von mindestens 43 m zur Landesstraße.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 15.04.2010 zum Entwurf des Bebauungsplanes vom Januar 2010 die Belange des **öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers** wie folgt mit:

„Der Landkreis Oberhavel entsorgt die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle im Rahmen der Gesetze und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung.

Hinsichtlich der straßenmäßigen Erschließung gelten zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Abfallentsorgung für die angeschlossenen Grundstücke folgende Voraussetzungen:

- *Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass alle Grundstücke an die Abfallentsorgung angeschlossen werden können. Dazu sind beim Befestigen, Aus- und Neubau von Erschließungsstraßen Fahrbahnbreiten und Fahrkurven für die Benutzung durch 3-achsige Müllfahrzeuge auszulegen. Die Richtlinien für die Anlage von Straßen RASt/EAE 85/95 sind zu beachten.*
- *Die Belastbarkeit der zu befahrenden Verkehrsflächen ist gemäß § 34 Absatz 4 Punkt 1 Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung sicherzustellen.*
- *Bei Sackgassen sind Wendeanlagen (Wendehammer, Wendeschleife, Wendekreis) nach RASt für ein 3-achsiges Müllfahrzeug zu planen bzw. zu berücksichtigen, da ein Rückwärtsfahrverbot für Müllfahrzeuge gemäß Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung (GUV-V C27 in der Fassung vom Januar 1997) besteht.*
- *Die an die Verkehrsflächen angrenzenden Randbereiche sind so auszuführen, dass die Voraussetzungen zur satzungsgemäßen Aufstellung der Abfallbehälter vor dem angeschlossenen Grundstück erfüllt werden.*
- *Die Erfordernisse der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel, nachzulesen unter www.oberhavel.de, sind zu berücksichtigen.“*

Mit Schreiben vom 11.11.2011 teilte der **Landesbetrieb Straßenwesen** zum geänderten Entwurf des Bebauungsplanes vom September 2011 mit:

„Grundsätzlich bestehen gegen den Bebauungsplan unsererseits keine Bedenken. Ungeachtet dessen sind die nachfolgenden Ausführungen zu beachten und in der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Gemäß § 24 Brandenburgisches Straßengesetz dürfen längs der Landesstraße Hochbauten jeder Art in

einer Entfernung bis 20 m, gemessen vom äußeren Rand () der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn nicht errichtet werden. Dies gilt auch für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs.

Eine Entwässerung des Oberflächenwassers auf die Landesstraße bzw. in Anlagen der Regenentwässerung der Landesstraße ist nicht gestattet.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt rückwärtig über das kommunale Straßen- und Wegenetz (hier die Försterstraße).

Unter Beachtung der o. g. Hinweise wird der Änderung des Bebauungsplanes zugestimmt.“

Entsprechend den vorstehenden Ausführungen in der Planbegründung wurden die Hinweise des Landesbetriebes Straßenwesen zur vorliegenden Planung bereits im geänderten Entwurf berücksichtigt.

I / 4.2 Ver- und Entsorgung

Anschlussmöglichkeiten an die zentralen Ver- bzw. Entsorgungsnetze für Wasser, Abwasser und Elektroenergie sind in der Försterstraße vorhanden.

Zum Schutz der im Plangebiet sowie in den anliegenden Straßen vorhandenen Leitungen ist bei Bauarbeiten eine Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern und erforderlichenfalls eine Vororteinweisung erforderlich.

Für Frischwasser und Schmutzwasser regeln entsprechende Satzungen die Verpflichtung zum Anschluss an die zentralen Ver- und Entsorgungsnetze. Da die Geländehöhe der Försterstraße über der Geländehöhe des Plangebietes liegt, können bei Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation in der Försterstraße Heberanlagen erforderlich werden.

Das Niederschlagswasser ist gemäß §54 BbgWG zu versickern. Sh. hierzu auch unter I./6.)

Die **Wasser Nord GmbH & Co. KG** hatte mit Schreiben vom 16.03.2010 zum Entwurf des Bebauungsplanes vom Januar 2010 mitgeteilt:

„die Trinkwasserversorgung für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 23 kann von der Försterstraße und von der Liebenwalder Straße abgesichert werden.
Belange der Wasser Nord werden durch den Bebauungsplan Nr. 23 nicht berührt.“

Mit Schreiben vom 14.11.2011 teilte die **Wasser Nord GmbH & Co. KG** zum geänderten Entwurf des Bebauungsplanes vom September 2011 mit:

„Belange der Wasser Nord werden vom B-Plan nicht berührt. Eine Trinkwassererschließung ist von der Försterstraße möglich.“

Die **E.ON edis AG, Regionalbereich - Oberhavelland, Netzmeisterbereich Hennigsdorf, Standort Hennigsdorf** hatte mit Schreiben vom 24.03.2010 zum Entwurf des Bebauungsplanes vom Januar 2010 mitgeteilt:

„wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 11.03.2010 und teilen Ihnen mit, dass gegen die o. g. Planung keine Bedenken bestehen.

Als Anlage übersenden wir Ihnen Planunterlagen mit unserem eingetragenen Strom- Anlagenbestand. Diese Unterlage dienen als Information und nicht als Grundlage zum Durchführen von Bauarbeiten. Zu konkreten Vorhaben setzen Sie sich bitte mindestens 14 Tage vor Baubeginn mit uns in Verbindung. Wir werden Ihnen die erforderlichen Unterlagen zum Anlagenbestand zusenden.

Wir bitten Sie, unseren Anlagenbestand bei Ihrer Vorhaben konkreten Planung zu berücksichtigen.

Für den Anschluss an unser Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu sind wir auf geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DEN 1998 angewiesen, wobei wir eine Verlegetiefe für Kabel von 0,60 bis 0,80 m vorsehen.

Zur weiteren Beurteilung des Standortes, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, benötigen wir rechtzeitig einen Antrag mit folgenden Informationen:

- Eage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500;
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf;
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes;
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf;
- Namen und Anschrift der Bauherren.

Wir empfehlen Ihnen, die vorteilhafte Vollstromversorgung (Allgemeinbedarf, Kochzwecke, Warmwasserbereitung) bzw. die All Stromversorgung (einschließlich Heizung/Wärmepumpe) für die Haushalte zu nutzen und bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Nach Antragstellung unterbreiten wir jedem Kunden ein Kostenangebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz. In diesem sind ggf. auch anteilige Aufwendungen für Baufreiheitsmaßnahmen enthalten.

Nachfolgend möchten wir Ihnen allgemeine Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen zur Kenntnis geben, die Sie bitte bei der weiteren Planung im o. g. Bereich berücksichtigen möchten:

1. „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.ON edis Aktiengesellschaft“

2. „Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.ON edis Aktiengesellschaft“

Mit Schreiben vom 14.11.2011 teilte die **E.ON edis AG, Regionalbereich - Oberhavelland, Netzmeisterbereich Hennigsdorf, Standort Hennigsdorf** zum geänderten Entwurf des Bebauungsplanes vom September 2011 mit:

„hiermit erhalten Sie unsere grundsätzliche Zustimmung zu o. g. Vorhaben. Da keine direkten Belange von E.ON edis durch den Planentwurf betroffen sind, bestehen unsererseits keine Einwendungen.

Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens.

Als Anlage übersenden wir Ihnen Planunterlagen mit unserem Anlagenbestand. Diese Unterlage dient nur als Information und nicht als Grundlage zum Durchführen von Bauarbeiten. Wir bitten unseren Anlagenbestand jedoch bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Weiterhin bitten wir um Berücksichtigung der Hinweise unseres Schreibens vom 11.03.2010.“

Die Inhalte der Stellungnahmen sind bei der Realisierung von Vorhaben zu berücksichtigen.

Im Lageplan, welcher der Stellungnahme beilag, waren im Bereich der Försterstraße und der Liebenwalder Straße Leitungen und Anlagen des Unternehmens sowie Hausanschlüsse dargestellt. Der Lageplan, die „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.ON edis Aktiengesellschaft“ sowie die „Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.ON edis Aktiengesellschaft“ können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Sie sind ebenfalls entsprechend zu beachten.

Die **EMB Energie Mark Brandenburg GmbH (Antwort WGI GmbH)** hatte mit Schreiben vom 16.03.2010 zum Entwurf des Bebauungsplanes vom Januar 2010 mitgeteilt:

„die WGI GmbH (nachfolgend WGI genannt) wird von der MBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend MBB genannt) beauftragt, Auskunftsersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der MBB. Die MBB handelt namens und im Auftrag der GASAG Berliner Gaswerke AG, der EMB Erdgas Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Belzig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH und der Havelländische Stadtwerke GmbH.

Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigelegten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus darf aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, auf eine Angabe zur Überdeckung nicht vertraut werden. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.

Bei nicht bekannter Lage der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.

Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.

Im Zusammenhang mit der Verwirklichung des oben genannten Bebauungsplanes/Vorhaben- und Erschließungsplanes bestehen seitens der MBB zurzeit keine Planungen.

Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der MBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitung mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung und zu pflanzendem Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.

Im Bereich des Bebauungsplanes/Vorhaben- und Erschließungsplanes liegt eine Gashausanschlussleitung. Diese muss aufgrund der vorliegenden Planung getrennt werden. Wir bitten, dies zu berücksichtigen und zu gegebener Zeit schriftlich zu beantragen.

Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.“

Die Inhalte der Stellungnahme sind bei der Realisierung von Vorhaben zu berücksichtigen.

Im Lageplan, welcher der Stellungnahme beilieg, waren im Bereich der Försterstraße und der Liebenwalder Straße Leitungen und Anlagen des Unternehmens sowie Hausanschlüsse dargestellt. Der Lageplan kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Die im Plangebiet liegenden Leitungen des Unternehmens liegen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Sollten darüber hinaus Versorgungsanlagen innerhalb der festgesetzten Baugebietfläche erforderlich sein, ergibt sich deren Zulässigkeit aus §14(2) BauNVO. Einer gesonderten Festsetzung im Bebauungsplan bedarf es hierfür nicht.

Der in der Stellungnahme genannte Gashausschluss liegt auf dem Flurstück 241, welches im Rahmen der Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes aus dem Plangebiet ausgenommen wurde.

Mit Schreiben vom 11.11.2011 wurde im Auftrag der **EMB Energie Mark Brandenburg GmbH** zum geänderten Entwurf des Bebauungsplanes vom September 2011 mitgeteilt:

„die WGI GmbH (nachfolgend WGI genannt) wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftsersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt namens und im Auftrag der GASAG Berliner Gaswerke AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Beizig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH und der Havelländischen Stadtwerke GmbH.

Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigegeführten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus darf aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, auf eine Angabe zur Überdeckung nicht vertraut werden. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.

Bei nicht bekannter Lage der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.

Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.

Im Zusammenhang mit der Verwirklichung des oben genannten Bebauungsplanes/ Vorhaben- und Erschließungsplanes bestehen seitens der NBB zurzeit keine Planungen.

Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DI N 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitung mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung und zu pflanzendem Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.

Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.“

Die planungsbezogenen Inhalte der Stellungnahme werden in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen. Sie sind bei der Realisierung von Vorhaben zu berücksichtigen.

Im Lageplan, welcher der Stellungnahme beilieg, waren im Bereich der Försterstraße und der Liebenwalder Straße Leitungen und Anlagen des Unternehmens sowie Hausanschlüsse dargestellt. Der Lageplan kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Der **Zweckverband Fließtal** hatte mit Schreiben vom 13.04.2010 zum Entwurf des Bebauungsplanes vom Januar 2010 mitgeteilt:

„B-Plan Nr. 23 „Försterstraße“ der Gemeinde Mühlenbecker Land ergänzende Stellungnahme zum Pkt. I / 4.2 des Zweckverbandes „Fließtal“

Die Feststellung, dass die vorhandene Bebauung an die zentrale Schmutzwasseranlage angeschlossen ist, entspricht den Tatsachen. Hinsichtlich der mit der B-Planaufstellung zusätzlich geplanten Bebauung (5 weitere Wohngrundstücke - mit den Buchstaben A - E in Anlage I bezeichnet) sind jedoch weitere Grundstücksanschlussleitungen durch den Zweckverband bis an die Grenzen des B-Planes heranzuführen. Die Kosten dieser zusätzlichen Leitungen und Pumpwerke gehen zu Lasten der Grundstückseigentümer bzw. Antragsteller.

Dies gilt auch für die 2 geplanten Grundstücke (D und E), die von der Försterstraße aus erschlossen werden. Hier ist für jedes Grundstück eine separate Grundstücksanschlussleitung zu erstellen. Die Kosten werden je

Anschluss mit ca. 2 T€ veranschlagt. Das hintere Grundstück (D) wird aufgrund der ungünstigen Lage (Grundstück fällt nach Osten ab und liegt dann tiefer als der SW-Kanal) für die ordnungsgemäße Schmutzwasserentsorgung eine Hebeanlage benötigen, die auf eigene Kosten zu errichten und zu betreiben ist.

Die zusätzlich geplante Bebauung an der Liebenwalder Straße stellt sich hinsichtlich der Schmutzwasserentsorgung etwas schwieriger dar. Die Schmutzwasserentsorgung an der Liebenwalder Straße erfolgt in diesem Abschnitt mittels zweckverbandseigener Druckentwässerung (Pumpwerke). Das Grundstück Liebenwalder Str. 14 (Flur 3, FS 241) ist bereits an ein kleines Hauspumpwerk des Zweckverbandes auf dem Flurstück 240 angeschlossen. Das Pumpwerk befindet sich an nördlichen Grenze des Flurstückes 240 direkt an der Grenze zur Liebenwalder Straße. Das Pumpwerk ist nicht für die Einleitung von 4 Grundstücken mit Wohnbebauung ausgelegt, so dass für die 3 weiteren Grundstücke (A, B, C) ein zusätzliches Pumpwerk zu errichten ist. Die Kosten für das Pumpwerk sind durch die Eigentümer (Investor) der 3 zusätzlich anzuschließenden Grundstücke zu tragen. Die Kosten betragen ca. 10 T€. Das Pumpwerk wird direkt auf der geplanten Zufahrt unmittelbar an der Grenze zur Liebenwalder Straße auf dem Flurstück 240 errichtet.

Weiterhin ist darauf zu achten, dass in der geplanten Zufahrt von der Liebenwalder Straße zu diesen drei Grundstücken die (privaten) Schmutzwasserleitungen verlegt werden, um an das Pumpwerk anschließen zu können. Weiterhin sind persönlich beschränkte Dienstbarkeiten für diese Leitungen vom Eigentümer des FS 240 zu gewähren, um die Schmutzwasserentsorgung dauerhaft zu gewähren. Von Vorteil wäre es jedoch, würde die Zufahrt als separates Flurstück herausgeteilt und zu je 1/3 den Eigentümern der drei neu geplanten Grundstücken zugeordnet werden. Dann könnte die Bestellung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten entfallen.

Es ist ebenfalls zu beachten, dass das Grundstück Liebenwalder Straße 14 (Flurstück 241) noch eine persönlich beschränkte Dienstbarkeit auf dem Flurstück 240 gewährt bekommt, da die Schmutzwasserleitungen das Flurstück 240 kreuzen.

Auf den Grundstücken sind die Arbeiten der Grundstücksentsorgungsanlagen durch die Eigentümer selbst zu beauftragen und nach Fertigstellung, aber vor erstmaliger Einleitung, durch den Zweckverband am offenen Rohrgraben abzunehmen.“

Im Ergebnis der Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde der Geltungsbereich um die Flurstücke 240 und 241 reduziert, sodass diese nun außerhalb des Plangebietes liegen. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt nun ausschließlich über die Försterstraße.

Die Hinweise aus der Stellungnahme sind bei der Realisierung von Vorhaben zu beachten.

Mit Schreiben vom 02.11.2011 teilte der **Zweckverband Fließtal** zum geänderten Entwurf des Bebauungsplanes vom September 2011 mit:

„zum vorliegenden Bebauungsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land bestehen seitens des Zweckverbandes „Fließtal“ keine Einwände.

Für die Anbindung der geplanten Wohnbebauung an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation ist eine weitere Grundstücksanschlussleitung in den Zuwegungsbereich vom Zweckverband gegen Kostenerstattung zu verlegen. Die „innere“ Schmutzwassererschließung der neuen Grundstücke erfolgt dann vom Investor. Wegen des von der Försterstr. aus abfallenden Geländes ist es zu empfehlen, eine zentrale Hebeanlage zu errichten. Die Anlagen werden vor Inbetriebnahme vom Zweckverband abgenommen.“

Da sich auch das Flurstück 240 in gleichem Eigentum wie das Plangebiet befindet, kommt auch eine Schmutzwassererschließung über die Liebenwalder Straße in Betracht.

Die **Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH** hatte mit Schreiben vom 18.03.2010 zum Entwurf des Bebauungsplanes vom Januar 2010 mitgeteilt:

„im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Deutschen Telekom AG, die aus dem beigefügten Plan ersichtlich sind.

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe unserer Tk-Linien ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher durch die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL NO, PTI 22, Parkstr. 5, 14641 Nauen (Besucheranschrift), Tel.: (03 31) 123-79104 in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen und die Bauausführenden immer die "Anweisung zum Schütze unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom AG bei Arbeiten anderer (Kabelschutzanweisung)" -siehe Anlage- beachten, um Schäden am Eigentum der Deutschen Telekom zu vermeiden.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Tk-Linien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungs-träger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Nordost, Güterfelder Damm 87-91, 14532 Stahnsdorf (Postanschrift) so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Anlagen: Kabelschutzanweisung, Lageplan DTAG“

Die Inhalte der Stellungnahme sind bei der Realisierung von Vorhaben zu berücksichtigen.

Im Lageplan, welcher der Stellungnahme beilag, waren im Bereich der Försterstraße und der Liebenwalder Straße Leitungen und Anlagen des Unternehmens sowie Hausanschlüsse dargestellt. Der La-

geplant und die Kabelschutzanweisungen können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Sie sind ebenfalls entsprechend zu beachten.

Mit Schreiben vom 02.12.2011 teilte die **Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH** zum geänderten Entwurf des Bebauungsplanes vom September 2011 mit:

„die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsrechte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Unsere Stellungnahme vom 18.03.2010, behält weiterhin Ihre Gültigkeit. Als Anlage übersenden wir Ihnen einen aktualisierten Lageplan für den Bereich des Bebauungsplanes zu.“

Im Lageplan, welcher der Stellungnahme beilag, waren im Bereich der Försterstraße und der Liebenwalder Straße Leitungen und Anlagen des Unternehmens sowie Hausanschlüsse dargestellt. Der Lageplan kann ebenfalls bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Die **GDMcom** hatte mit Schreiben vom 08.04.2010 zum Entwurf des Bebauungsplanes vom Januar 2010 mitgeteilt:

„GDMcom ist vorliegend als von der VNG - Verbundnetz Gas AG (nachfolgend VNG genannt) beauftragtes Dienstleistungsunternehmen tätig und handelt insofern namens und in Vollmacht der VNG.

Ihrer Anfrage entsprechend teilen wir Ihnen mit, dass o. a. Vorhaben weder die vorhandenen Anlagen noch die zurzeit laufenden Planungen der VNG berührt. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.

...“

I / 4.3 Öffentlicher Personennahverkehr

In der Liebenwalder Straße (L21), die an das Plangebiet angrenzt, verkehrt der Regional- und Schulbus.

Das Plangebiet ist ca. 2,5 km vom S-Bahnhof Mühlenbeck-Mönchmühle entfernt. Von hier aus besteht Anschluss an das Netz der Berliner S- Bahn sowie über die entsprechenden Umsteigepunkte an den Regional- und Fernverkehr.

Das **Landesamt für Bauen und Verkehr** hatte mit Schreiben vom 25.03.2010 zum Entwurf des Bebauungsplanes vom Januar 2010 mitgeteilt:

““““

Die Änderungen sind aus verkehrlicher Sicht landesplanerisch nicht relevant. Somit kann die Vereinbarkeit der Planungsabsicht mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Verkehrsplanung des Landes bestätigt werden.

Belange der in der Zuständigkeit des LBV befindlichen Bereiche Eisenbahn, Binnenschifffahrt (Schiffbarkeit auf Landesgewässern), ziviler Luftverkehr und übriger ÖPNV werden durch das Vorhaben nicht berührt.

...“

Mit Schreiben vom 04.11.2011 teilte das **Landesamt für Bauen und Verkehr** zum geänderten Entwurf des Bebauungsplanes vom September 2011 mit:

„Zu unserer Stellungnahme vom 25.03.2010 gibt es keine Änderungen.

Die Änderungen sind aus verkehrlicher Sicht landesplanerisch nicht relevant. Somit kann die Vereinbarkeit der Planungsabsicht mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Verkehrsplanung des Landes bestätigt werden.

Für die Verkehrsbereiche Straßen, übriger ÖPNV, Schienenpersonennahverkehr, ziviler Luftverkehr (Flugplätze), Landeswasserstraßen und Häfen liegen mir Informationen zu Planungen, die das Vorhaben betreffen können, nicht vor. Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden von Seiten der Landesverkehrsplanung keine Anforderungen erhoben, auch liegen keine planungs- und umweltrelevanten Informationen vor, die zur Verfügung gestellt werden können.

Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.“

I / 5. Bodenverunreinigungen, Altlastenverdacht

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

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 15.04.2010 zum Entwurf des Bebauungsplanes vom Januar 2010 die Belange der **unteren Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde** wie folgt mit:

„Die o. g. Fläche ist im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel nicht als Altlastenverdachtsfläche registriert.

Treten bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche auf, so ist die weitere Vorgehensweise mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Rechtsgrundlage:

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) Die bei der Maßnahme anfallenden Abfälle sind gemäß den Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW- / AbfG), der auf dieser Grundlage erlassenen Verordnungen und der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel vorrangig zu verwerten bzw. zu beseitigen. Fallen Abfälle an, die gem. § 41 KrW- / AbfG i. V. m. der Abfallverzeichnisverordnung (AVV) als gefährlich einzustufen sind, sind diese der SBB Sonderabfallentsorgungsgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH, Großbeerenstraße 231 in 14480 Potsdam anzudienen.

Anfallender Bodenaushub ist entsprechend LAGA –TR zu analysieren und entsprechend Schadstoffgehalt ggf. zu entsorgen.“

I / 6. Trinkwasserschutz, Gewässerschutz

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer **Trinkwasserschutzzone**.

Benutzungen von Gewässern (z. B. Entnahme von Grund- bzw. Oberflächenwasser, Abwassereinleitung / Regenwassereinleitung, Grundwasserabsenkung) bedürfen gemäß § 2 i. V. m. § 3 Wasserhaushaltsgesetz der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Die Verlegung von Kanalnetzen, auch die der Regenwasserkanalisation, ist nach § 71 Brandenburgisches Wassergesetz genehmigungspflichtig. Die entsprechenden Antragsunterlagen sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Oberhavel einzureichen.

Die Trink- und Abwassererschließung ist in Abstimmung mit dem zuständigen Trinkwasserversorger und Abwasserbeseitigungspflichtigen zu realisieren.

Das Niederschlagswasser soll entsprechend § 54 (4) Brandenburgisches Wassergesetz auf den Grundstücken versickert werden.

Der Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen ist nach § 20 Brandenburgisches Wassergesetz der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

In Bereichen, in denen mit Wasser gefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind die Rechtsvorschriften für den Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen, insbesondere die §§ 19 g-l WHG, sowie § 20 BbgWG einzuhalten.

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

Geplante Erdaufschlüsse (z. B. Errichtung von Brunnen, Errichtung von geothermischen Anlagen mit Erdwärmesonden oder –kollektoren) sind nach § 56 Brandenburgisches Wassergesetz der unteren Wasserbehörde vor Beginn der Maßnahme anzuzeigen.

Das **Landesumweltamt Brandenburg, Regionalabteilung West**, teilte mit Schreiben vom 15.04.2010 zum Entwurf des Bebauungsplanes vom Januar 2010 die Belange der **Wasserbewirtschaftung und Hydrologie - RW 5** wie folgt mit:

„Im Geltungsbereich des Planes befinden sich keine Grund- und Oberflächenwassermessstellen des Landesmessnetzes.

Sollten dennoch Pegel (z.B. Grundwasserbeobachtungsrohre) vorhanden sein, wäre eine erneute Anfrage zur Verfahrensweise an das Landesumweltamt Brandenburg, Referat RW 5, zu richten.“

Das **Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz** teilte mit Schreiben vom 17.11.2011 zum geänderten Entwurf des Bebauungsplanes vom September 2011 die Belange der **Wasserbewirtschaftung und Hydrologie - RW 5** wie folgt mit:

„In Ergänzung zu der Stellungnahme vom 15.04.2010 wird die Belange des Referates RW 5 (Fachreferat Wasserbewirtschaftung, Hydrologie) betreffend folgender Hinweis gegeben:

*Die Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung zur Grundwasserneubildung dürfen gemäß § 54 Abs. 3 BbgWG nur soweit erfolgen, wie dies unvermeidbar ist. Die Befestigung von Stell- und Wegeflächen sollte daher in **wasser- und luftdurchlässigem Aufbau** erfolgen. Wir weisen daraufhin, dass entsprechend § 54 Abs. 4 BbgWG Niederschlagswasser zu versickern ist, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser sollte in der Regel über den belebten Oberboden versickert werden.“*

Ein Hinweis auf die Versickerungspflicht gemäß §54(4) BbgWG ist bereits vorstehend in der Begründung des geänderten Entwurfes des Bebauungsplanes enthalten.

Die Festsetzung wasser- und luftdurchlässiger Aufbauten für die Befestigung von Stell- und Wegeflächen ist nicht erforderlich, da durch die Festsetzung einer GRZ 0,2 das zulässige Maß der baulichen Nutzung weit unterhalb der Obergrenzen gemäß §17 BauNVO (GRZ 0,4 im WA) liegt. Auch unter Berücksichtigung der Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß §19(4) BauNVO um 50% verbleibt ein Anteil von mindestens 70% der Grundstücksflächen ohne jegliche Überbauung. Hier ist eine Versickerung des Niederschlagswassers möglich.

Das **Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz** teilte mit Schreiben vom 17.11.2011 zum geänderten Entwurf des Bebauungsplanes vom September 2011 die Belange der **Gewässerunterhaltung und Hochwasserschutz – RW 6** wie folgt mit:

„Die Belange des Referates RW6 hinsichtlich wasserwirtschaftlicher Anlagen, Hochwasserschutz und Überschwemmungsgebiete werden im o.g. Entwurf nicht berührt.“

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 15.04.2010 zum Entwurf des Bebauungsplanes vom Januar 2010 die Belange der **unteren Wasserbehörde** wie folgt mit:

„Gegen das geplante Vorhaben bestehen von Seiten der unteren Wasserbehörde keine grundsätzlichen Einwände.

Unter Punkt I / 6. Trinkwasserschutz, Gewässerschutz sind alle Hinweise eingearbeitet, die der FD Wasserwirtschaft im Wasserrecht hinsichtlich der öffentlichen Belange zu vertreten hat.“

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 16.11.2011 zum geänderten Entwurf des Bebauungsplanes vom September 2011 Belange der **unteren Wasserbehörde** wie folgt mit:

„... Niederschlagswasser

Die Gebietsentwässerung für Niederschlagswasser ist bisher nicht konkret betrachtet worden.

Der Zweckverband „Fließtal“ hat in der Niederschlagswasserentsorgungssatzung die Übertragung der Beseitigungspflicht für Niederschlagswasser auf die Grundstückseigentümer umfassend geregelt (Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser im Verbandsgebiet des Zweckverbandes „Fließtal“ zu § 54 Abs. 4 BbgWG vom 13.10.2005, in Kraft getreten am Tage nach der Bekanntmachung).

Die Regelung der dezentralen Beseitigung des Niederschlagswassers ist somit auf der Grundlage der bestehenden Satzung auch für das Bebauungsplangebiet maßgebend.

...“

Ein Hinweis auf die Versickerungspflicht gemäß §54(4) BbgWG ist bereits vorstehend in der Begründung des geänderten Entwurfes des Bebauungsplanes enthalten.

Eine gesonderte Festsetzung zur Niederschlagsversickerung auf den Baugrundstücken ist nicht erforderlich, da durch die Festsetzung einer GRZ 0,2 das zulässige Maß der baulichen Nutzung weit unterhalb der Obergrenzen gemäß §17 BauNVO (GRZ 0,4 im WA) liegt. Auch unter Berücksichtigung der Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß §19(4) BauNVO um 50% verbleibt ein Anteil von mindestens 70% der Grundstücksflächen ohne jegliche Überbauung. Hier ist eine Versickerung des Niederschlagswassers möglich.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 16.11.2011 zum geänderten Entwurf des Bebauungsplanes vom September 2011 weitere Belange der **unteren Wasserbehörde** wie folgt mit:

„... Niederschlagswasser

...

Gleichzeitig wird auf die Regelungen zur Planung der Regenentwässerung in Siedlungen gemäß Punkt 8.1 und 8.2 des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, Ausgabe August 2007 verwiesen.

Die festgelegte Straßenbegrenzungslinie der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche lässt keinen öffentlichen Raum für Straßenentwässerungsanlagen nach Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, Ausgabe April 2005.

Die wasserrechtliche Erlaubnis für die Niederschlagswassereinleitung des Straßenwassers in das Grundwasser ist gemäß beigelegtem Merkblatt bei der unteren Wasserbehörde (Landkreis Oberhavel, Fachdienst Wasserwirtschaft) zu beantragen.“

Die vorliegende Erweiterungsfläche der öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit einer Größe von ca. 0,03 ha umfasst die erforderliche Fläche für die Ausformung eines Wendeparkplatzes am Ende der Försterstraße sowie einen 4m breiten Streifen neben der bisherigen Försterstraße, auf dem sich Straßenverkehrsgrün befindet. Auf der Erweiterungsfläche bleibt demnach ein ausreichend großer Anteil unversiegelt, um hier eine anteilige Versickerung von Niederschlagswasser zu ermöglichen.

Die Niederschlagsentwässerung der Försterstraße insgesamt kann nicht auf der hier geplanten kleinen Abrundungsflächen der Straße erfolgen. Dies ist nicht Ziel und Zweck der hier vorliegenden Planung.

I / 7. Kampfmittelbelastung

Der **Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst**, hatte mit Schreiben vom 18.03.2010, Reg. /RPL-Nr.: 1008410000, zum Entwurf des Bebauungsplanes vom Januar 2010 mitgeteilt:

*„die eingehende Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt **keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln auf der o.g. Fläche ergeben.***

Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen.

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

Dieses Schreiben ersetzt ein Protokoll über die Absuche der Grundstücksfläche nach Kampfmitteln als Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit.“

I / 8. Geländemorphologie, Geologie, Hydrologie, Bergbau

I / 8.1 Geländemorphologie

Das Gelände im Plangebiet hat eine natürliche Höhe zwischen ca. 54,6 über NHN (Försterstraße) und 50,7m über NHN (Liebenwalder Straße). Es fällt in Richtung Ost und in Richtung Süd ab.

I / 8.2 Geologie

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

- Bodenübersicht: überwiegend Braunerden, z.T. lessiviert aus Sand über Schmelzwassersand; gering verbreitet lessivierte Braunerden und Fahlerde-Braunerden aus Sand über Lehm, z.T Moränencarbonatlehm
- Vernässung: vorherrschend ohne Grund- und Stauwassereinfluss
- Speichervermögen: überwiegend <5 und verbreitet 5 -10 cmol/kg
- Ertragspotenzial: Bodenzahlen überwiegend <30 und verbreitet 30 - 50

I. / 8.3 Hydrologie

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

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

gemäß Karte der oberflächennahen Hydrogeologie (HYK 50-1) Weitgehend unbedeckter Grundwasserkomplex (GWL K 1) und an der Oberfläche anstehende Grundwassergeringleiter

- weitgehend trockene Sande auf Grundwasserleiter (ab 2m Mächtigkeit dargestellt)

Die Hydroisohypsen fallen im Bereich des Plangebietes von ca. 46,2 m über NN am Förstersteig in Richtung Ost auf ca. 45,7 m über NN an der Liebenwalder Straße ab.

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

- Gesamtmächtigkeit des Grundwasserleiterkomplexes GWL K 2 größer 3 - 10 m

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

- Die Aussage zur Schutzfunktion bezieht sich auf den unbedeckten Grundwasserkomplex 2: Rückhaltevermögen hoch, Verweildauer des Sickerwassers 10 bis 25 Jahr

I. / 8.4 Bergbau, Information zu Erdaufschlüssen

Für das Plangebiet sind keine Bergrechte oder bergbaulichen Maßnahmen bekannt.

Das **Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe** hatte mit Schreiben vom 24.03.2010 zum Entwurf des Bebauungsplanes vom Januar 2010 mitgeteilt:

„Im Bereich des o. g. Vorhabens werden keine Belange des Bergbaus und der Geologie berührt.

Allgemeine Hinweise

Die Stellungnahme des LBGR basiert auf den uns gegenwärtig zur Verfügung stehenden Unterlagen. Weitergehende geologische und geotechnische Informationen zum Vorhaben, die uns aus Erdaufschlüssen (Bohrungen u. a.) und Fachbearbeitungen vorliegen sowie geochemische und geotechnische Laboruntersuchungen können gegen Gebühr angefordert werden. Des Weiteren besteht die Möglichkeit, in unserem Archiv geologische Kartenwerke einzusehen und Kopien davon zu erwerben.

Auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht wird gemäß §§ 3, 4 und 5 Abs. 2 Satz 1 des Lagerstättengesetzes vom 04.12.1934 (RGBl. I S. 1223; BGBl. III 750-1), zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom 10.11.2001 (BGBl. I S. 2992), verwiesen.“

I./ 9. Natur- und Landschaft

I./ 9.1 Biotoptypenkartierung und Bewertung

Biotoptypen nach Biotopkartierung Brandenburg, Bewertung und Flächengröße - Zusammenstellung Entsprechend den Kategorien des Brandenburgischen Kartierschlüssels sind im Plangebiet folgende Biotoptypen vorhanden: (Abb. folgende Seite)

1212.3 jüngere Siedlungsbereiche mit Gärten (OS.P) Es handelt sich um langjährig genutzte Wochenendgrundstücke auf ca. 35% der Gesamtfläche mit Terrassen, PKW-Zufahrten, Beetflächen, Hecken, Obst- und Ziergehölzen. Teilweise sind dichte Ziergehölzbestände (*Syringa x vulgaris*) aufgewachsen, die Niststandort von Offenbrütern sein können.

10121 Als **dörfliche Ruderalflur** anzusprechen sind ca. 50% der Plangebietsfläche. Es handelt sich um Randbereiche der bisherigen Gartennutzungen hin zu den südlich angrenzenden Wiesen- und Weidenutzungen. Die Flächen sind teilweise mit Gehölzgruppen bewachsen (Flieder und Essigbaum) und mit nitrophiler Hochstaudenflur verzahnt. (*Urtica dioica*, *Solidago canadensis*) (geringe Wertigkeit)



Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt nach folgenden Kriterien:

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

Im Plangebiet sind gegenwärtig Biotoptypen mit geringer und mittlerer Wertigkeit vorhanden. Biotope mittlerer Wertigkeit sind die Gartenflächen der vorhandenen Erholungsgrundstücke sowie die Gehölzgruppe in der Mitte des Plangebietes. Biotope hoher Wertigkeit oder geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der vorliegende Bebauungsplan verursacht keinen Eingriff in Biotope hoher Wertigkeit oder in geschützte Biotope. Die Gehölzgruppe in der Mitte des Plangebietes, die ein Biotop mittlerer Wertigkeit ist, soll als zu erhalten festgesetzt werden.

Dem Erhalt der vorhandenen Gärten auf den bisherigen Erholungsgrundstücken steht der Bebauungsplan sowohl bei Fortführung der Erholungsnutzung als auch bei Änderung in eine Wohnnutzung nicht entgegen. Im übrigen Plangebiet ist im Zusammenhang mit der geplanten geringen Bebauungsdichte ebenfalls mit der Anlage von Wohngärten zu rechnen, die zur Erhöhung der Biotopvielfalt gegenüber der bisherigen Ruderalfläche beitragen können.

I./9.2 Flora

Das Plangebiet liegt am Siedlungsrand und ist teilweise bebaut und genutzt.



Auf den Erholungsgrundstücken im nordwestlichen Teil des Plangebietes ist ein gartentypischer Bewuchs mit Nadelgehölzen und Sträuchern vorhanden.



Die nicht baulich genutzten Grundstücksteile weisen eine durch Aufschüttungen, Einwanderung von Gartengehölzausläufern und nitrophilen Neophyten geprägte Ruderalvegetation auf.



Am Ostrand des Plangebietes ist an der Liebenwalder Straße bereits eine bauliche Nutzung auf der bisherigen Ruderalfläche entstanden.



Die unbebauten Flächen an der Försterstraße werden gelegentlich zum Abstellen von Kraftfahrzeugen genutzt und teilweise durch abbiegende Lkw überfahren.



Die Erholungsgrundstücke sind mit ausläufer-treibendem Gehölzbewuchs (vor allem *Rhus typhina*) eingefasst.

Der im Plangebiet vorhandene Baumbestand unterliegt der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land. Das Beseitigen von Bäumen, die der Gehölzschutzsatzung unterliegen, ihre wesentliche Veränderung oder andere Maßnahmen, die zu ihrer Beeinträchtigung führen können, bedürfen der Genehmigung der Gemeinde Mühlenbecker Land. Der erforderliche Ausgleich wird gemäß Gehölzschutzsatzung festgelegt.

Geschützte Pflanzenarten wurden im Plangebiet nicht festgestellt.

I./9.3 Fauna

Da das Gebiet teilweise bebaut und genutzt ist und an 3 Seiten an reich strukturiertes Siedlungsgebiet sowie an einer Seite teilweise an den Landschaftsraum grenzt, kann auf das Vorkommen von Garten und Offenland bewohnenden Arten geschlossen werden.

Zur Brut geeignete Hohlräume existieren auf den bebauten Grundstücksteilen eventuell an den vorhandenen Gebäuden, so dass insbesondere niedrig brütende Höhlen- bzw. Nischenbrüter, wie z.B. Kohlmeise, Blaumeise, Weidenmeise, Schwanzmeise, Garten- und Hausrotschwanz, Kleiber, Baumläufer geeignete Lebensräume vorfinden.

Der unbebaute Teil des Plangebietes wird, da er als siedlungsnaher Auslauf für Hunde und Katzen dient, kaum von Bodenbrütern genutzt werden. Die vorhandenen Gehölze bieten Nistmöglichkeiten für die entsprechende Avifauna.

Auch kleinere Säugetiere wie Maulwurf, Igel, Hausmarder und Fuchs finden im Plangebiet teilweise geeignete Lebensbedingungen vor.

Zu den Belangen des Artenschutzes sh. unter II. / 4.)

II. Planungsvorgaben und fachbezogene Anforderungen

II / 1. Raumordnung und Landesplanung, Regionalplanung

II / 1.1 Raumordnung und Landesplanung

Für die vorgelegte Planung ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung insbesondere aus:

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007 GVBI. I S.235) und
- dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B GVBI.II S. 186).

In der Festlegungskarte 1 des LEP B-B sind für den Geltungsbereich keine flächenbezogenen Festlegungen enthalten. Er liegt in einem Nicht-Zentralen Ort. In diesen Orten ist die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen gemäß 4.5 Abs. 1 Ziffer 3 i.V.m. Abs. 2 LEP B-B im Rahmen der Innenentwicklung sowie der Entwicklungsoption möglich.

Darüber hinaus entspricht die Planungsabsicht den Grundsätzen

- aus § 5 Abs. 2 LEPro 2007, wonach die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben und
- 4.1 LEP B-B, wonach Siedlungsentwicklung vorrangig u. a. unter Nutzung nicht ausgeschöpfter Potenziale innerhalb bestehender Siedlungsgebiete erfolgen soll.

Wegen der Lage des Plangebietes im Siedlungszusammenhang wird davon ausgegangen, dass die geplanten baulichen Nutzungen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sowie der Regionalplanung vereinbar sein werden.

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung, Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft**, hatte mit Schreiben vom 18.04.2010 zum Entwurf des Bebauungsplanes vom Januar 2010 mitgeteilt:

„zu der angezeigten Planungsabsicht teilen wir Ihnen gemäß Art. 12 des Landesplanungsvertrages in der Fassung vom 01.02.2008 (GVBI. I S. 42) die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mit.

Planungsabsicht

Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen und Sicherung einer ausreichenden Erschließung innerhalb des ca. 0,8 ha großen, bisher überwiegend unbebauten Plangebietes.

Beurteilung der Planungsabsicht

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

Für Planungen und Maßnahmen der Gemeinde Mühlenbecker Land ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Ziff. 1 ROG insbesondere aus - dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235) sowie der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 (GVBl. US. 186).

Bewertung

Die dargelegte Planungsabsicht lässt derzeit keinen Widerspruch zu Zielen der Raumordnung erkennen. Nach den Festlegungen des LEP B-B ist die Gemeinde Mühlenbecker Land kein Zentraler Ort. Die Gemeinde hat nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B Anteil am Gestaltungsraum Siedlung. Für das Plangebiet enthält der LEP B-B keine zeichnerischen Festlegungen.

Für die Bewertung der vorliegenden Planung sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung relevant:

- Grundsätze aus § 5 Abs. 1 und 2 LEPro 2007: vorrangige Siedlungsentwicklung in Zentralen Orten und raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen; Vorrang der Innenentwicklung;
- Grundsatz 4.1 LEP B-B: vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur;
- Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 LEP B-B: Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen innerhalb von Gemeinden mit festgelegtem Gestaltungsraum Siedlung in Siedlungsbereichen außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption dieser Siedlungsbereiche (0,5 ha/1000 Einwohner im Zeitraum von 10 Jahren);
- Grundsätze aus § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007: Sicherung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt; Vermeidung der Freirauminanspruchnahme;
- Grundsatz 5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B: Freiraumerhalt; Minimierung der Freirauminanspruchnahme bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen.

In der Gemeinde Mühlenbecker Land ist die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen gemäß Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Abs. 2 LEP B-B im Rahmen der Innenentwicklung sowie der zusätzlichen Entwicklungsoption möglich. Die Begründung dieses Zieles konkretisiert den Begriff der Innenentwicklung. Danach handelt es sich - soweit die Fläche nach § 13a Abs. 1 BauGB entwicklungsfähig ist - um einen Fall der Innenentwicklung i.S. des LEP B-B. Diese raumordnerische Einschätzung ersetzt jedoch nicht die notwendige baurechtliche Bewertung.

Ansonsten wäre die Realisierung ggf. im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption gemäß Ziel 4.5 Abs. 2 LEP B-B möglich. Dazu verweisen wir auf unsere früheren Zielmitteilungen (vgl. insbesondere unser Schreiben vom 24.07.2009 zum interkommunalen Rahmenplan „Summter Weg“ und zuletzt unser Schreiben vom 17.12.2009 zum Bebauungsplan für das Grundstück Flur 11, Flurstück 19-Triftweg).

Da das Grundstück bisher überwiegend unbebaut ist und sich als Freiraum darstellt, sind die Grundsätze zur integrierten Freiraumentwicklung (§ 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007 und 5.1 LEP B-B) zu berücksichtigen. Die Auseinandersetzung mit den Grundsätzen der Raumordnung sollte in der Begründung zum Bebauungsplan dokumentiert werden.

Hinweise:

Diese Stellungnahme gilt, solange die landesplanerischen Bewertungsgrundlagen nicht wesentlich geändert wurden.“

Im Ergebnis der Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde der Geltungsbereich um die Flurstücke 240 und 241 reduziert, sodass diese nun außerhalb des Plangebietes liegt.

Hierdurch hat sich die Größe der geplanten Wohnbaufläche auf 0,55 ha reduziert. Bei einer GRZ 0,2 ergibt sich im Plangebiet eine maximal bebaubare Grundfläche von ca. 0,11 ha. Dieser Wert liegt erheblich unterhalb des Schwellenwertes gemäß §13a BauGB von 2,0 ha (20.000 m²) bebauter Grundfläche. Unter Berücksichtigung der geringen Größe und vorhandenen siedlungsbezogenen Nutzung des Plangebietes, der Einbindung des Plangebietes von 3 Seiten in das Siedlungsgebiet, der vorhandenen Erschließung durch die Försterstraße sowie der Darstellung des Plangebietes als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan geht die Gemeinde davon aus, dass die Grundsätze zur integrierten Freiraumentwicklung (§ 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007 und 5.1 LEP B-B) der Planung nicht entgegen stehen und das Verfahren nach §13a BauGB angewendet werden kann.

Mit Schreiben vom 09.11.2011 teilte die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung, Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft**, zum geänderten Entwurf des Bebauungsplanes vom September 2011 mit:

„die Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung für die o.g. Planungsabsicht erhielten Sie mit unserem Schreiben vom 08.04.2010.

Die Inhalte dieser Stellungnahme behalten weiterhin ihre Gültigkeit und es kann festgestellt werden, dass die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.“

II / 1.2 Regionalplanung

Die Belange der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel basieren auf den folgenden Erfordernissen der Raumordnung:

- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“ (ReP-Wind) vom 05. März 2003 (im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 36 vom 10.09.2003)
- Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung und Rohstoffsicherung“ (ReP-RW), Entwurf vom 14.10.2008.

Der vorliegende Bebauungsplan liegt nicht innerhalb von Flächen geplanter oder vorhandener Wind-eignungsgebiete oder Flächen für die Rohstoffsicherung bzw. in deren Einwirkungsbereich. Deshalb wird davon ausgegangen, dass die vorliegende Planung die betreffenden Belange der Regionalplanung nicht berührt.

Die **Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel** hatte mit Schreiben vom 12.04.2010 zum Entwurf des Bebauungsplanes vom Januar 2010 mitgeteilt:

„Die Belange der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel basieren auf den folgenden Erfordernissen der Raumordnung:

- *Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“ (ReP-Wind) vom 05. März 2003 (im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 36 vom 10.09.2003)*
- *Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung und Rohstoffsicherung“ (ReP-RW), Entwurf vom 14.10.2008. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23 „Försterstraße“ OT Mühlenbeck (Feldheim) (Stand: Januar 2010) ist mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel **vereinbar**.*

Begründung: *Der Bebauungsplan hat die städtebauliche Entwicklung einer ca. 0,8 ha großen Fläche im Südosten der Ortslage Feldheim als allgemeines Wohngebiet zum Inhalt. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 7 Wohneinheiten als zweigeschossige Wohngebäude in offener Bauweise geschaffen werden. Ferner soll ein Wendehammer angelegt werden.*

Der Regionalplan trifft keine textlichen oder zeichnerischen Festsetzungen für den in Rede stehenden Bereich. Insofern stehen der Planung keine Belange der Regionalplanung entgegen.“

Die **Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 15.11.2011 zum geänderten Entwurf des Bebauungsplanes vom September 2011 mit:

„Die Belange der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel basieren auf den folgenden Erfordernissen der Raumordnung:

Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“ (ReP-Wind) vom 05. März 2003 (im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 36 vom 10.09.2003) Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung / Windenergienutzung“ (ReP-RW) vom 24. November 2010.

*Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23 "Försterstraße" der Gemeinde Mühlenbecker Land (Stand: September 2011) ist mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel **vereinbar**.*

Begründung: *Der Bebauungsplan hat die städtebauliche Entwicklung einer ca. 0,6 ha großen Fläche im Südosten der Ortslage Feldheim als allgemeines Wohngebiet zum Inhalt. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 7 Wohneinheiten als zweigeschossige Wohngebäude in offener Bauweise geschaffen werden. Ferner soll ein Wendehammer angelegt werden. Gegenüber dem vorherigen Entwurf wurden insbesondere der Geltungsbereich reduziert und die Baufenster modifiziert.*

Die Planung war im Rahmen der Behördenbeteiligung bereits Gegenstand regionalplanerischer Stellungnahme (vgl. Schreiben vom 12.04.2010). Seinerzeit ist die Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Regionalplanung festgestellt worden. Die regionalplanerischen Grundlagen haben sich mittlerweile geändert (siehe unten). Die vorliegende Planung ist hiervon jedoch nicht berührt. Insofern behält das zuvor benannte Schreiben weiterhin Gültigkeit.“

II / 2. Flächennutzungsplan, Landschaftsplan

In der Flächennutzungsplanung und Landschaftsplanung der Gemeinde Mühlenbecker Land, OT Mühlenbeck ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Försterstraße“ ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden soll, ist der vorliegende Bebauungsplan gemäß §8 BauGB aus der Darstellung des FNP entwickelt.

II / 3. Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht

II / 3.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht im Plangebiet und in dessen Umgebung

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

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines **Vogelschutzgebietes** oder eines Schutzgebietes nach der **Floren-Faunen-Habitat-Richtlinie**. Es grenzt auch nicht an eines der genannten Schutzgebiete an.

Östlich des Plangebietes beginnt in einem Abstand von 420m das FFH- und NSG „Tegeler Fließtal“ (sh. hierzu unter II./ 3.2)

Das Plangebiet liegt, ebenso wie die gesamte bebaute Ortslage des OT Schildow, im **Naturpark „Barnim“** (Erklärung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung Brandenburg vom 24.09.1998). Das geplante Vorhaben steht wegen der beabsichtigten Nutzung einer Fläche innerhalb der bebauten Ortslage den Schutz- und Entwicklungszielen des Naturparkes Barnim nicht entgegen.

Südwestlich in einem **Abstand von ca. 100 m** vom Plangebiet liegt das **Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“**. Die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Westbarnim" des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 10.07.1998 war mit Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Nr. 20; Teil II - Verordnungen; vom 06.08.1998 S.482 in Kraft getreten.

Wegen des Abstandes des Plangebietes zum LSG und wegen der Lage des Plangebietes im Siedlungszusammenhang wird davon ausgegangen, dass der vorliegende Bebauungsplan den Schutzziele des LSG nicht entgegensteht.

II / 3.2 Berücksichtigung des nahe gelegenen FFH- und NSG-Gebietes „Tegeler Fließtal“

Das **FFH -Gebiet „Tegeler Fließtal“** (Schutzgebiet nach der Floren-, Faunen-, Habitatrictlinie der Europäischen Union Natura 2000, FFH Gebietsnr.: DE 3346-304;) beginnt in einem **Abstand von ca. 420m** östlich des Plangebietes. Es handelt sich um ein gemeldetes Gebiet gemäß der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen. Auf der betreffenden Fläche ist zugleich das **Naturschutzgebiet NSG „Tegeler Fließtal“** festgesetzt.

Gemäß dem **Standard - Datenbogen** für besondere Schutzgebiete (BSG) und Gebiete, die als Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung in Frage kommen (GGB) (Stand 20.02.2006) werden zum FFH-Gebiet „Tegeler Fließtal“ folgende Angaben gemacht:

Arten gemäß Anhang II der Richtlinie 92/43/EWG:

- Säugetiere: *Lutra lutra*
- Amphibien und Reptilien: *Bombina bombina, Triturus cristatus*
- Fische: *Rhodeus sericeus amarus*

Allgemeine Gebietsmerkmale:

- Binnengewässer (stehend und fließend)
- Moore, Sümpfe, Uferbewuchs
- Heide, Gestrüpp, *Macchia, Garrigue, Phrygana*
- Feuchtes und mesophiles Grünland
- Anderes Ackerland
- Laubwald
- Nadelwald
- Mischwald

Andere Gebietsmerkmale:

- *naturnaher, repräsentativer Fließgewässerkomplex der Barnim-Hochfläche im Verbund mehrerer Seen mit begleitenden Erlen-Eschen-Wäldern, Bruchwäldern, unterschiedlichen Feuchtwiesen und Hochstaudenfluren*

Güte und Bedeutung

- *Hoher Anteil an Lebensraumtypen des Anhanges I der FFH RL, herausragende Bedeutung im länderübergreifenden Biotopverbund des Tegeler Fließes nach Berlin.*

Dokumentation

- *Terrestrische Biotoptypenkartierung in Großschutzgebieten; CIR - Luftbildkartierung (Bildmaterial 1991 - 1994); Kurzdokument zum Gebiet DE-3346-304*

Management des Gebiets

- *Landesanstalt für Großschutzgebiete, Naturparkverwaltung Barnim*

Gebietsmanagement und maßgebliche Pläne:

- *Vorstudie zum Pflege- und Entwicklungsplan in Bearbeitung*

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst eine Fläche, die im Siedlungszusammenhang liegt. Das Plangebiet weist nicht die Gebietsmerkmale des FFH Gebietes auf. Es bietet keinen geeigneten Lebensraum für die Arten gemäß Anhang II der Richtlinie 92/43/EWG, die für das genannte FFH-Gebiet charakteristisch sind. (sh. auch unter Artenschutz (nachfolgend) und unter I.9.1 Biotoptypenkartierung) Gemäß vorliegendem Bebauungsplan ist im Plangebiet eine ortstypische Bebauung mit geringer Siedlungsdichte geplant. Im Plangebiet werden gemäß Bebauungsplan keine Nutzungen zulässig sein, die geeignet sind, erhebliche Beeinträchtigungen des FFH- und NSG-Gebietes „Tegeler Fließtal“ zu verursachen, welche in 420m Entfernung östlich des Plangebietes beginnen und zudem durch die Landesstraße L21 von diesem getrennt sind.

II./ 4. Potenzialanalyse und Verdachtsprüfung zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Belange im B-Planverfahren nach §13a BauGB (Artenschutz)

II./ 4.1. Bearbeitungsumfang zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im Bebauungsplanverfahren nach §13a BauGB

Die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im Bebauungsplanverfahren erfolgt unter Beachtung der diesbezüglichen Hinweise aus der Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung, erstellt im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg - Referat 23 - von Rechtsanwalt Dr. Eckart Scharmer und Rechtsanwalt Dr. Matthias Blessing, Stand: 13.01.2009

Auszug aus:

Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung, erstellt im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg - Referat 23 - von Rechtsanwalt Dr. Eckart Scharmer und Rechtsanwalt Dr. Matthias Blessing, Stand: 13.01.2009

„6. Umweltprüfung und Umweltbericht: Sonderfall der Bebauungspläne der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB

Einen Sonderfall stellt das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB dar. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung sind Umweltprüfung und Umweltbericht entbehrlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Zudem ist bei einer Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmeter die Prüfung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft insoweit entbehrlich, als ein Eingriff auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans als erfolgt oder zulässig anzusehen ist. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.⁷⁹

.....Für die Gemeinde stellt sich die Frage, wie bei Bebauungsplänen mit weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche artenschutzrechtliche Informationen erlangt und im Bebauungsplan behandelt werden können.

Denn bei Bebauungsplänen mit einer Grundfläche bis zu 20.000 Quadratmetern besteht weder die Pflicht zur Umweltprüfung, zum Umweltbericht, noch zur Prüfung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft.

*Verfügt die Gemeinde bereits über **Kenntnisse**, die für einen **Verstoß gegen § 42 Abs. 1 BNatSchG** (§ 44 Abs. 1 BNatSchG (n.F.)) sprechen, muss sie die artenschutzrechtlichen Anforderungen in einer isolierten artenschutzrechtlichen Prüfung anstellen und kann in der Begründung des Bebauungsplans einen besonderen Teil „Artenschutzrechtliche Anforderungen“ aufnehmen, in dem die Ermittlung, Bewertung und ggf. die Festsetzung von Maßnahmen dargestellt werden.*

*Verfügt die **Gemeinde nach eigener artenschutzrechtlicher Untersuchung und Verdachtsprüfung** nicht über Kenntnisse oder Anhaltspunkte, dass bei Verwirklichung der Bebauungsplanung ein Verstoß gegen ein Verbot nach § 42 Abs. 1 BNatSchG (§ 44 Abs. 1 BNatSchG (n.F.)) vorliegen könnte, ist die Gemeinde **weder bauplanungsrechtlich noch artenschutzrechtlich verpflichtete, weitere Ermittlungen anzustellen.***

⁷⁹ Birk, Bauplanungsrecht in der Praxis, Rn. 715.“

Es ist zu gewährleisten, dass der Bebauungsplan vollziehbar sein wird, ohne einen Verstoß gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG (n.F.) zu verursachen.

II./ 4.2. Verdachtsprüfung und Potenzialanalyse

II./ 4.2.1 Aufgabenstellung

Durch eine Potenzialanalyse und Verdachtsprüfung (Begehungen) im Plangebiet war festzustellen, ob Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei Verwirklichung der Bebauungsplanung ein Verstoß gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vorliegen könnte.

Hierfür war zu prüfen, ob die durch den Bebauungsplan neu zu erwartenden anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen dazu führen können, dass wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und

Wanderungszeiten erheblich gestört werden. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Weiterhin war zu prüfen, ob für die Umsetzung des Bebauungsplanes Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur entnommen, beschädigen oder zerstört werden müssen.

II./ 4.2.2 Umfang, Zeitraum und Methodik

II./ 4.2.2.1 Fledermäuse

Zur Verdachtsprüfung auf im Plangebiet jagende Fledermäuse wurden am 04.05.2009 und 28.05.2009 zwei Begehungen in den Abend- und Nachtstunden durchgeführt. Die Begehungen begannen kurz vor Sonnenuntergang, um auch früh fliegende Arten zu erfassen, und fanden ausschließlich bei warmer und windstiller Witterung statt.

Die Artbestimmung jagender Fledermäuse erfolgte durch Sichtbeobachtung des charakteristischen Flugverhaltens und der Silhouetten.

Zusätzlich zur Beobachtung jagender Fledermäuse wurde der Baumbestand des Plangebietes 14.05.2009 nach (potenziellen) Fledermausquartieren abgesucht. Teils unter Verwendung eines Fernglases wurden geeignete Bäume vom Boden aus nach Specht- und Fäulnishöhlen, Baumspalten, Astlöchern, abstehenden Rindenteilen und ähnlichen, für Fledermäuse geeigneten Quartierstrukturen abgesucht.

Hierbei erfolgte die Kontrolle der potenziellen Quartiere hinsichtlich einer aktuellen Nutzung durch Fledermäuse beziehungsweise auf Hinweise für eine frühere Nutzung.

II./ 4.2.2.2 Vögel

Zur Verdachtsprüfung bezüglich des Vogelbestandes des Plangebietes wurden zwei Begehungen am 04.05.2009 und 28.05.2009 in den Nachmittags- und Abendstunden sowie eine Begehungen ab 4.30 Uhr am 14.05.2009 durchgeführt.

Dabei wurden neben den Reviergesängen der vorhandenen Arten auch Sichtbeobachtungen festgehalten und in mitgeführte Kartengrundlagen eingetragen.

Als Nachweis eines Brutrevieres wurde die mindestens zweifache Feststellung revieranzeigenden Verhaltens gewertet. Als direkte Brutnachweise wurde die Beobachtung besetzter Nester, fütternder Altvögel oder frisch ausgeflogener Jungvögel gewertet.

Alle übrigen Vogelnachweise innerhalb des betrachteten Gebietes können der Kategorie Nahrungsgast zugeordnet werden.

II./ 4.2.2.3 Amphibien, Reptilien

Zur Verdachtsprüfung bezüglich der Reptilienfauna des Plangebietes wurden am 04.05.2009 und 28.05.2009 zwei Begehungen im Plangebiet während der späten Nachmittagsstunden und frühen Abendstunden durchgeführt. Hierbei wurde das Plangebiet an den besonnten Bereichen mit niedrigem Bewuchs nach Amphibien bzw. Reptilien abgesucht.

Im Zusammenhang mit der Beobachtung von Vögeln und Fledermäusen auf den Offenlandflächen sowie in den gehölzbestandenen Bereichen wurden diese auch nach Amphibien und Reptilien abgesucht.

II./ 4.2.2.4 Witterungsbedingungen der Erfassung

Zu den Begehungen waren die Witterungsverhältnisse wie folgt:

Datum	Uhrzeit	Temperatur	Bewölkung / Niederschlag
04.05.2009	ab 16.30 Uhr	12°C	heiter, leicht bewölkt / trocken
14.05.2009	ab 4.30 Uhr	8°C	heiter / trocken
28.05.2009	ab 17.30 Uhr	16°C	heiter / trocken

II./ 4.2.3 Tabellarische Übersicht der beobachteten Arten mit Angabe des Schutzstatus

Die Angaben zu den **Brandenburger Roten Listen (RL)** bedeuten:

- (1) Kategorie 1 (Vom Aussterben bedroht)
 (2) Kategorie 2 (Stark gefährdet)
 (3) Kategorie 3 (Gefährdet)
 (R) Kategorie R (Extrem selten bzw. selten)
 (V) Kategorie V (Zurückgehend, Vorwarnung)
 (*) Kategorie* ungefährdet

Gruppe	gültiger Name	deutscher Name	RL Rote Liste Bbg	WA Washing- toner Artenschutz- überein- kommen COP13, Anhang:	EG EG Verord- nung 1332/05, Anhang:	FFH FFH Richtlinie EG 2006/105 Anhang:	VSR Vogel- schutz- richtlinie, Anhang:	BV BArtSchV Novellie- rung An- hang:	BG streng bzw. besonders geschützt nach BNatSchG, Anhang: (b- besonders geschützt) s- streng geschützt)	Angaben zu Fortpflan- zungs- und Ruhestätten, Vorkommen in Branden- burg	Beobachtete Individuen B- Brutplatz R - Rückzugsplatz F- Futtergast (Standorte)
Vögel	Turdus merula	Amsel					Art. 1		b	Nischen- und Freibrüter, M02-E08, jährlich neuer Niststandort, Vork. häufig	6 F (in den Gehölzen der Garten- grundstücke)
	Motacilla alba	Bachstelze					Art. 1		b	Nischen-, Höhlen- und Bo- denbrüter, A04-M08, mehrere wechselnd genutzte Nester, Vork. sehr häufig	2 F (auf veget.freien Flächen an Försterstraße)
	Parus caeruleus	Blaumeise					Art. 1		b	Höhlenbrüter, M03-A08, mehrere wechselnd genutzte Nester, Vork. sehr häufig	6 F Gartengrundstücke
	Buteo buteo	Bussard (Mäusebussard)		II	B		Art. 1		b	Freibrüter, E02-M08, mehre- re wechselnd genutzte Nester, mäßig häufig	1 F kreisend südlich über dem Plangebiet
	Garrulus glandarius	Eichelhäher					Art. 1		b	Freibrüter, E02-A09, jährlich neuer Niststandort, Vor- kommen häufig	2 F
	Pica pica	Elster					Art. 1		b	Freibrüter, A01-M09, mehre- re wechselnd genutzte Nester, Vorkommen häufig	4 F
	Phasianus colchicus	Fasan					Art. 1		b	Bodenbrüter, Nestflüchter, E03-A08, jährl. neuer Nist- standort, Vork. sehr häufig	1 F im Südrand des Plangebietes
	Carduelis chloris	Grünfink					Art. 1		b	Freibrüter, A04-M09, jährlich neuer Niststandort, Vor- kommen sehr häufig	1 F an Grundstücken Försterstr.
	Phoenicurus ochruros	Hausrotschwanz					Art. 1		b	Nischenbrüter, M03-A09, mehrere wechselnd genutzte Nester, Vorkommen häufig	1 F Brut wahrscheinlich in nördl. angrenzenden Gärten
	Passer domesticus	Haussperling					Art. 1		b	Höhlen- und Freibrüter, E03-	2 F

Gruppe	gültiger Name	deutscher Name	RL Rote Liste Bbg	WA Washing- toner Artenschutz- überein- kommen COP13, Anhang:	EG EG Verord- nung 1332/05, Anhang:	FFH FFH Richtlinie EG 2006/105 Anhang:	VSR Vogel- schutz- richtlinie, Anhang:	BV BArtSchV Novellie- rung An- hang:	BG streng bzw. besonders geschützt nach BNatSchG, Anhang: (b- besonders geschützt) s- streng geschützt)	Angaben zu Fortpflan- zungs- und Ruhestätten, Vorkommen in Branden- burg	Beobachtete Individuen B- Brutplatz R - Rückzugsplatz F- Futtergast (Standorte)
										A09, mehrere wechselnd genutzte Nester, Vorkommen sehr häufig	
	Sitta europaea	Kleiber					Art. 1		b	Höhlenbrüter, A03-A08, mehrere wechselnd genutzte Nester, Vorkommen häufig	1 F Gehölze am Nordrand
	Parus major	Kohlmeise					Art. 1		b	Höhlenbrüter, M03-A08, mehrere wechselnd genutzte Nester, Vorkommen sehr häufig	2 F am nördl. Gehölz nahe benachb. Grundstück
	Luscinia megarhynchos	Nachtigall					Art. 1		b	Freibrüter, A04-E07, jährlich neuer Niststandort, Vorkommen sehr häufig	1 B Gehölz am Nordrand (Mitte) Revieranzeige
	Columba palumbus	Ringeltaube					Art. 1		b	Nischen- und Freibrüter, E02-E11, jährlich neuer Niststandort, Vorkommen häufig	2 F Gärten
	Sturnus vulgaris	Star					Art. 1		b	Höhlenbrüter, E02-A08, mehrere wechselnd genutzte Nester, Vorkommen sehr häufig	3 F Gärten
	Carduelis carduelis	Stieglitz					Art. 1		b	Freibrüter, A04-A09, jährlich neuer Niststandort, Vorkommen sehr häufig	3 F Ruderalfläche Süd
Säugetiere											
	Myotis myotis	großes Mausohr				IV II			s	in offenem Gelände (Wiesen, Felder, Waldlichtungen), auch in Siedlungen, Schlafplätze im Sommer in Dachstühlen und Kirchtürmen und in Baumhöhlen und Nistkästen in waldartigen Bereichen; Überwinterung in Kellern und Höhlen.	2 F über Offenland im Südtteil des Plangebietes

II./ 4.2.4 Beobachtungsergebnisse

II./ 4.2.4.1 Fledermäuse**II./ 4.2.4.1.1 Jagdflugbeobachtungen und Kontrolle möglicher Sommer- und Winterquartiere des Plangebietes bezüglich des Vorkommens ganzjährig geschützter Lebensstätten**

Im Plangebiet wurden 2 jagende Exemplare des Großen Mausohres beobachtet, die die Offenflächen im Süden des Plangebiets überflogen.

Das große Mausohr bezieht vorwiegend Sommerquartiere in Dachstühlen und Kirchendächern. Gelegentlich werden auch Baumhöhlen oder Nistkästen in waldartigen Baumbeständen als Quartiere angenommen.

Die Winterquartiere der Art können sich in frostsicheren Hohlräumen in Gebäuden befinden.

Im Plangebiet selbst sind 2 Erholungsbungalows vorhanden, in denen keine Fledermausquartiere festgestellt wurden.

Der Gehölzbestand im Plangebiet könnte als Sommerquartier in Betracht kommen. Bei der Kontrolle erwiesen sich die potenziellen Baumquartiere jedoch als ungeeignet, da die Gehölze zu geringe Größen hatten und geeignete Nisthöhlen fehlten. Es wurden keine potenziellen Baumquartiere oder Hinweise auf eine aktuelle oder frühere Nutzung durch Fledermäuse gefunden.

II./ 4.2.4.1.2 Bedeutung des Plangebietes

Das Plangebiet ist Teil des Nahrungsraumes für das große Mausohr. Auf Grund der geringen Größe des Plangebietes und der festgestellten geringen Individuenzahlen kann davon ausgegangen werden, dass es sich nicht um das alleinige Jagdgebiet des beobachteten Tieres handelt.

Die struktur- und artenreicheren Gärten in der Umgebung des Plangebietes werden insektenreicher sein als dieses und daher eine größere Bedeutung als Nahrungsraum besitzen.

Innerhalb des Plangebietes ist bisher kein Fledermausquartier festgestellt worden. Die im Gebiet vorhandenen Bäume bieten keine geeigneten potenziellen Baumquartiere. Auch Hinweise auf eine frühere Nutzung wurden nicht gefunden.

II./ 4.2.4.1.3 Erhaltung der ökologischen Funktion der betroffenen Nahrungshabitate im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes

Bei Festsetzung, die eine geringe Überbauung der Baugrundstücksflächen (unter 50%) sicherstellen, wird die Erhaltung der ökologischen Funktion der betroffenen Nahrungshabitate – hier die von Fledermäusen – gewährleistet bleiben.

Davon ist auszugehen, da in der Umgebung des Plangebietes, bei einer gleichartigen Siedlungsstruktur, wie sie der Bebauungsplan im Plangebiet festsetzt, ebensolche Nahrungshabitate bereits vorhanden sind.

II./ 4.2. 4.2 Vögel

II./ 4.2. 4.2.1 Artenbestand, ganzjährig geschützte Lebensstätten

Im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung wurden 16 Vogelarten festgestellt (Tabelle 2.3.1). Eine Art zählt zum Brutvogelbestand des Gebietes. Die übrigen Arten sind als Nahrungsgäste einzustufen. Alle einheimischen Vogelarten sind gemäß § 10 Bundesnaturschutzgesetz als europäische Vogelarten besonders geschützt.

Das festgestellte Brutvogelartenspektrum umfasst im Wesentlichen Freibrüter, (Tabelle II./ 4.2.3). Damit spiegelt das Artenspektrum sehr gut das vorhandene Angebot an Bruthabitaten wieder. Geeignete Brutplätze befinden sich vor allem im Gehölzbestand auf den Erholungsgrundstücken sowie an deren östlichen Grundstücksgrenzen. Hier wurde 1 Brutrevier der Nachtigall beobachtet.

Die Offenlandflächen weisen hingegen kaum Möglichkeiten für eine Nutzung als Brutstätte auf, hier wurden auch keine Nistplätze festgestellt.

Bodenbrütende Arten sind im Plangebiet nur Nahrungsgäste. Vermutlich sind die Freiflächen des Plangebietes als Brutreviere ohne Bedeutung, da sie wegen der Katzen und Hunde aus dem Siedlungsgebiet für Bodenbrüter nicht geeignet sind. Im weiteren Umland gibt es darüber hinaus ausreichend geschützte und wenig gestörte Standorte für Bodenbrüter.

Der große Anteil an Höhlen- und Nischenbrütern im Plangebiet und das Fehlen geeigneter Nisthöhlen in den Bäumen legt den Schluss nahe, dass die betreffenden Arten überwiegend das reichliche Angebot an Nistkästen und Nisthöhlen in den umliegenden Gärten nutzen. So wurden Höhlenbrüter wie Blaumeise (*Parus caeruleus*) und Gebäudebrüter wie der Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*) und Haussperling (*Passer domesticus*) im Plangebiet vorrangig als Futtergast beobachtet.

Das Artenspektrum nachgewiesener Nahrungsgäste belegt, dass die Struktur- und Habitatvielfalt in der Umgebung des Plangebietes hoch ist und daher unterschiedliche Lebensraumansprüche erfüllt werden.

II./ 4.2.4.2 Bedeutung des Plangebietes

Das Plangebiet weist einen mäßigen Brutvogelbestand auf.

- Die Gehölzstrukturen auf den Erholungsgrundstücken und insbesondere an der Ostgrenze des östlichen (hinteren) Erholungsgrundstückes bieten Freibrütern geeignete Nistplätze.
- Nistplätze von bodenbrütenden Arten sind im Plangebiet nicht vorhanden.
- Gebäudebrüter wurden ebenfalls nicht festgestellt.
- Das Spektrum an Nahrungsgästen zeigt, dass in der Umgebung des Plangebietes eine vielfältige Habitatstruktur vorhanden ist. Nicht nur enger an Siedlungsgebiete gebundene Arten sondern auch Bewohner strukturreicher Halboffenlandschaft sind unter den Nahrungsgästen zu finden.

II./ 4.2.4.3 Erhaltung der ökologischen Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes

Bei Festsetzung von Bindungen zur dauerhaften Erhaltung des o.g. Gehölzbestandes, verbunden mit Festsetzungen, die eine geringe Überbauung der Baugrundstücksflächen (unter 50%) sicherstellen, wird die Erhaltung der ökologischen Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte – hier die von Offenbrütern – gewährleistet bleiben.

Davon ist auszugehen, da in der Umgebung des Plangebietes, bei einer gleichartigen Siedlungsstruktur, wie sie der Bebauungsplan im Plangebiet festsetzt, ebensolche Fortpflanzungs- und Ruhestätten bereits vorhanden sind.

II./ 4.2.4.3 Amphibien, Reptilien

II./ 4.2.4.3.1 Artenbestand, ganzjährig geschützte Lebensstätten

Das Plangebiet könnte Erdkröten, Zauneidechsen und Blindschleichen einen geeigneten Lebensraum bieten. Bei den Begehungen wurde jedoch kein Bestand an Amphibien und Reptilien festgestellt.

II./ 4.2.4.3.2 Bedeutung des Plangebietes

In Bezug auf Lebensstätten von Amphibien ist das Untersuchungsgebiet nur von geringer Bedeutung. Zwar sind mäßig geeignete Lebensräume vorhanden, es konnten sich bisher jedoch kein dauerhafter Amphibienbestand entwickeln. Für Reptilien scheint das Plangebiet ebenfalls keine erhebliche Bedeutung zu haben.

II./ 4.2.4.3.3 Erhaltung der ökologischen Funktion der betroffenen Lebensräume im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes

Bei Festsetzungen, die eine geringe Überbauung der Baugrundstücksflächen (unter 50%) sicherstellen, wird die Erhaltung der ökologischen Funktion der potentiellen Lebensräume – hier die humusreichen Gartenhabitats als Lebensraum der Erdkröte – gewährleistet bleiben.

Davon ist auszugehen, da in der Umgebung des Plangebietes, bei einer gleichartigen Siedlungsstruktur, wie sie der Bebauungsplan im Plangebiet festsetzt, ebensolche Lebensräume bereits vorhanden sind.

II./ 4.3. Ergebnis der Prüfung des Verdachtes auf Verstoß gegen §44 (1) BNatSchG, Ableitung der erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 15.04.2010 zum Entwurf des Bebauungsplanes vom Januar 2010 die Belange der **unteren Naturschutzbehörde** wie folgt mit:

....Besonderer Artenschutz

Die Behandlung besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten ist entsprechend der aktuellen Regelungsinhalte des Bundesnaturschutzgesetzes vorzunehmen.

2.1.1.1 Rechtsgrundlage

§§ 44 und 67 BNatSchG, Artenschutzzuständigkeitsverordnung

... Möglichkeiten der Überwindung

Aus den vorgelegten Unterlagen ist zu entnehmen, dass eine Potenzialanalyse anhand von Begehungen erstellt wurde. Diese Analyse reicht nicht aus, um mögliche Konflikte zu vermeiden, da auf diese Art und Weise nicht geklärt werden kann, ob die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird.

Nur in diesem Fall liegt kein Verstoß gegen das Zugriffsverbot vor. Soweit notwendig, können vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Gegebenenfalls werden Ausnahmegenehmigungen erforderlich. Diese sind, je nach Zuständigkeit, bei der unteren Naturschutzbehörde oder dem Landesumweltamt Brandenburg zu beantragen. Gemäß Artenschutzzuständigkeitsverordnung (GVBl. Teil II Nr. 17 vom 18.06.2009, befristet bis zum 30.04.2010) nimmt die untere Naturschutzbehörde die Belange des besonderen Artenschutzes nur für die dort genannten Arten wahr. Im Übrigen ist das Landesumweltamt Brandenburg zuständig.“

Im Rahmen der vorliegenden Überarbeitung des Bebauungsplanes wurde untersucht und begründet, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang des Plangebietes bei Umsetzung des Bebauungsplans weiter erfüllt werden. (siehe unter II./ 4.2.4.1.3, II./ 4.2.4.2.3 und II./ 4.2.4.3.3)

Ziel der vorliegenden Untersuchung ist es, festzustellen, ob im Plangebiet Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei Verwirklichung der Bebauungsplanung ein Verstoß gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (n.F.) vorliegen könnte.

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

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

Gemäß **§ 44 Abs. 1 BNatSchG** (n. F.) ist es verboten,

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

Alle anderen besonders und streng geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung nach §1a BauGB auf der Planungsebene zu behandeln. §1a BauGB regelt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Der vorliegende Bebauungsplan dient der Innenentwicklung. Gemäß §13a(2)4. BauGB sind Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung von Bebauungsplansplänen der Innenentwicklung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig zu betrachten. In sofern sind die **nur national geschützten Arten** im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes bezüglich der Anforderungen gemäß §44 BNatSchG **nicht zu prüfen**.

Vögel

Das rund 0,55 ha große Plangebiet weist hinsichtlich der **Vogelarten** einen für Siedlungsrandbereiche mittleren Arten- und Individuenbestand auf. Hierbei handelt es sich um überwiegend weit verbreitete, derzeit nicht bestandsgefährdete Arten.

Der **Gehölzbestand an der Ostgrenze des östlichen Erholungsgrundstückes** (Mitte des Plangebietes) ist als Brutplatz von Bedeutung. Hier wurden folgende brütende Art festgestellt:

Nachtigall *Luscinia megarhynchos*

Maßnahme: Der **Gehölzbestand an der Ostgrenze des östlichen Erholungsgrundstückes** (Mitte des Plangebietes) wird als zu erhalten im Bebauungsplan festgesetzt.

Als **Nahrungshabitat** wird das Untersuchungsgebiet durch weitere Vogelarten genutzt, die im umgebenden Siedlungsgebiet ihre Brut- und Ruheplätze haben.

Fledermäuse

Gleichzeitig ist das Untersuchungsgebiet Bestandteil der Jagdgebiete des großen Mausohrs. Es wurden jedoch keine Schlaf- oder Überwinterungsplätze von Fledermäusen im Untersuchungsgebiet festgestellt.

Da die Umgebung des Plangebietes jedoch reich strukturiert und wenig gestört ist und das Plangebiet nur eine geringe Größe hat, ist das Plangebiet als Nahrungshabitat nur von untergeordneter Bedeutung.

Das mehrmalige Absuchen des Plangebietes hat keine Hinweise auf das Vorhandensein der Zauneidechse oder anderer Reptilien geliefert.

II / 5. Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege

Im Plangebiet sind bisher keine **Baudenkmale** oder **Bodendenkmale** erfasst oder bekannt.

Werden bisher unentdeckte Bodendenkmale gefunden, sind folgende Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) - vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) zu beachten:

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. a. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, OT Wünsdorf, Wünsdorfer Platz 4-5, D-15806 Zossen (Tel. 033702/71406; Fax 033702/71202) und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.“

Das **Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege/Archäologisches Landesmuseum** bestätigte die vorstehenden Ausführungen mit Schreiben vom 19.03.2010 im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes vom Januar 2010.

Das **Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Denkmalpflege** teilte mit Schreiben vom 22.03.2010 im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes vom Januar 2010 mit, dass gegen die vorliegende Planung nach derzeitigem Kenntnisstand keine denkmalpflegerischen Bedenken bestehen.

II / 6. Immissionsschutz

Entsprechend der DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau - ergeben sich als Orientierungswert für den Beurteilungspegel folgende maximale Lärmbelastungen:

Im allgemeinen Wohngebiet:	55 dB am Tag
	45 - 40 dB in der Nacht

Ein schalltechnisches Gutachten für das Plangebiet liegt nicht vor.

Im Plangebiet wird ein **allgemeines Wohngebiet** festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet sind neben dem Wohnen auch ergänzende Nutzungen zulässig, sofern diese keine gebietsuntypischen Störungen verursachen oder solchen ausgesetzt sind. (§15 BauNVO).

Konflikte mit den benachbarten vorhandenen Wohnnutzungen an der Försterstraße sowie mit den benachbarten Wohnnutzungen an der Liebenwalder Straße sind hieraus nicht zu erwarten.

Im Süden grenzt das Plangebiet an Flächen für die **Landwirtschaft**, die als Weide bzw. Wiesenfläche genutzt werden. Hier ist zeitweise mit dem Auftreten landwirtschaftstypischer Gerüche und Geräusche zu rechnen, die im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Weide bzw. Wiesenfläche entstehen. Saisonbedingt können diese Beeinträchtigungen auch in den Ruhezeiten sowie an Sonn- und Feiertagen entstehen. Diese Beeinträchtigungen sind in angemessenem Umfang als für den ländlichen Raum typisch hinzunehmen.

Gewerbliche Emissionsquellen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen im Plangebiet führen können, sind der Gemeinde nicht bekannt.

Östlich des Plangebietes liegt die **Liebenwalder Straße (Landesstraße L21)**, die als Zufahrtstraße zur Autobahn A10 ein erhebliches Verkehrsaufkommen aufweist. Durch den Verkehrslärm der Liebenwalder Straße kann es angrenzend zur Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte kommen. Zum Bebauungsplan Gartenstadt, der ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet im Nahbereich der L21 im OT Mühlenbeck festsetzt, teilte das **Landesumweltamt Brandenburg, Regionalabteilung West, TR 2 Neuruppin, RW4** mit Schreiben vom 20.11.2007 auf Grund der zu diesem Zeitpunkt übermittelten betreffenden Verkehrszahlen des Landesbetriebes Straßenwesen mit:

In den beiden südwestlich am nächsten der Straße liegenden Baugebieten wird der Orientierungswert nach DIN 18005 bis zu einer Tiefe von ca. 50 m überschritten. Bis zu dieser Tiefe sollten Schlafräume (dazu gehören auch Kinderzimmer) auf der von der Straße abgewandten Seite angeordnet werden oder zumindest eine Lüftungsmöglichkeit dorthin besitzen. Falls dies nicht möglich ist, ist eine schalldämmende Lüftungseinrichtung - z.B. Schalldämmlüfter - vorzusehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Es wird davon ausgegangen, dass im hier vorliegenden Plangebiet mit gleichen Verkehrslärmbelastungen durch die L21 zu rechnen ist. Deshalb wird eine entsprechende Festsetzung auch in den hier vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen.

Das **Landesumweltamt Brandenburg, Regionalabteilung West**, teilte mit Schreiben vom 15.04.2010 zum Entwurf des Bebauungsplanes vom Januar 2010 die Belange des **Immissionsschutzes - RW 4** wie folgt mit:

„... Zu o. g. Entwurf bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes...keine Bedenken.“

Im Rahmen der Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes wurden die Grundstücke, die bisher im Plangebiet unmittelbar an die Landesstraße grenzten, aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgenommen. Der Abstand des Plangebietes zur Landesstraße (tatsächliche Straßengrenze, Flurstücksgrenze) beträgt nun ca. 30m. Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche im Plangebiet hat durch die Änderung nun einen Abstand von mindestens 43 m zur tatsächlichen Straßengrenze.

Das **Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz** teilte mit Schreiben vom 17.11.2011 zum geänderten Entwurf des Bebauungsplanes vom September 2011 die Belange des **Immissionsschutz- RW 4** wie folgt mit:

„Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen zu o.g. Entwurf keine Bedenken.“

II / 7. Stellplatzsatzung

Für das Plangebiet gilt die **Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung)** vom 25.10.2005

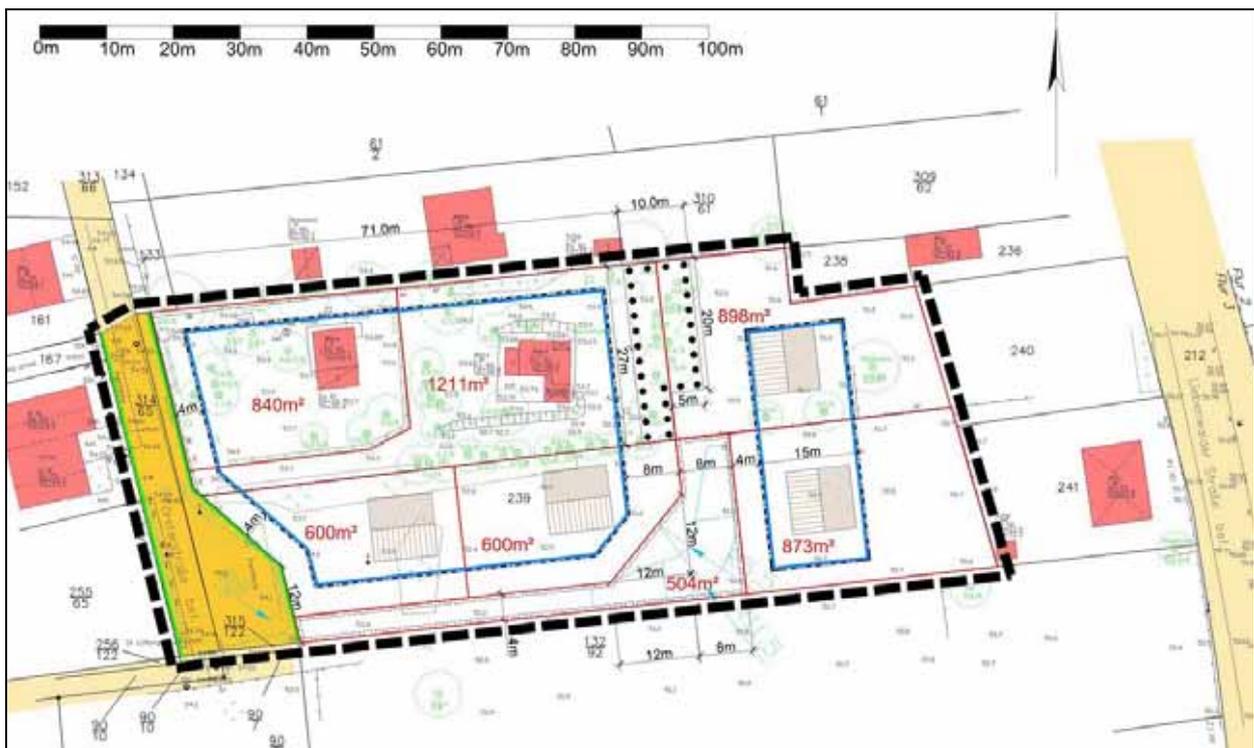
Bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sind die erforderlichen Stellplätze nach Maßgabe dieser Satzung (in der jeweils rechtskräftigen Fassung) herzustellen. In der Satzung ist entsprechend der jeweiligen Nutzungsart die Zahl der erforderlichen Stellplätze angegeben.

III. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

III / 1. Planungskonzept und geplante Erschließung

Im Plangebiet sind bereits 2 hintereinander liegende Erholungsbungalows an der Försterstraße vorhanden. Eine Teilfläche eines privaten Grundstückes an der Försterstraße wird gelegentlich zum Abstellen von Kraftfahrzeugen genutzt. Das Müllfahrzeug sowie weitere Lkw, die die Försterstraße passieren,

müssen diese private Fläche überfahren, um wenden zu können. (Bestandsdarstellung sh. unter I./3. und 4.)



Städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Entwicklung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet mit der ortsüblich geringen Bebauungsdichte schaffen.

Zugleich soll die bisher nicht zur Straßenverkehrsfläche gehörende Fläche, die für einen dreiachsigen Lkw zum Wenden am Ende der Försterstraße erforderlich ist, als öffentliche Straßenverkehrsfläche innerhalb des Plangebietes festgesetzt werden. Diese Wendemöglichkeit am Ende der Försterstraße ist auch für die übrige Bebauung in der Försterstraße zum Befahren durch das Müllfahrzeug und die Feuerwehr von Bedeutung. (Zur Niederschlagsentwässerung sh. unter I./6.)

Durch die Verkleinerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in der Fassung des geänderten Entwurfes erfolgt die Erweiterung der Straßenverkehrsfläche nur noch auf dem Flurstück 239, auf dem im Übrigen ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird.

Die Erschließung der weiter von der Försterstraße entfernten Grundstücksflächen wird durch eine festgesetzte Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Eigentümer bzw. Nutzer der anliegenden Grundstücke sowie zu Gunsten des Landkreises Oberhavel gemäß §65 BbgBO planungsrechtlich gesichert. Die Fläche bietet an ihrem östlichen Ende ausreichend Platz für eine Aufstellfläche für die Feuerwehr (7m x 12m). Im vorstehenden städtebaulichen Konzept ebenfalls dargestellt ist die Fläche für das Abbiegen eines dreiachsigen Lkw (Schleppkurve, blaue Linie)

Ein regelmäßiges Befahren der Fläche für das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht durch Müllfahrzeuge ist jedoch nicht geplant. Die Restmülltonnen und Recyclingbehälter werden durch die Anwohner zum Entleerungszeitpunkt an der Försterstraße aufgestellt und nach erfolgter Entleerung wieder zurück auf die Grundstücke gebracht. Für das Müllfahrzeug wird die erforderliche Wendefläche für einen dreiachsigen Lkw am Ende der Försterstraße durch Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche planungsrechtlich gesichert. (Zur Ver- und Entsorgung sh. unter I. / 4.2)

III / 2. Geplante Art der baulichen Nutzung

Das festgesetzte allgemeine Wohngebiet entspricht dem umgebenden Gebietscharakter und ist aus der Darstellung des FNP entwickelt. Zugleich trägt die Festsetzung der im Plangebiet vorhandenen Wohnnutzung Rechnung. Die beiden Erholungsbungalows, die im Plangebiet vorhanden sind, genießen Bestandsschutz (sh. hierzu unter III./7.). Der vorliegende Bebauungsplan belässt die Möglichkeit, den vorhandenen Erholungsbungalows entsprechende Grundstücks-Teilflächen zuzuordnen, auf denen die vorhandene Erholungsnutzung fortgeführt werden kann. Aber auch die Entwicklung der im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen wäre auf den betreffenden Grundstücksflächen möglich (sh. städte-

baulicher Entwurf). Unabhängig davon kann die weitere Entwicklung des übrigen Plangebietes als allgemeines Wohngebiet erfolgen.

Im allgemeinen Wohngebiet sind neben dem Wohnen auch ergänzende Nutzungen zulässig, sofern diese dem Gebietscharakter entsprechen und keine gebietsuntypischen Störungen verursachen oder solchen ausgesetzt sind. (§15 BauNVO).

Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes wird ein angemessener Nutzungsspielraum für das Plangebiet geschaffen. In diesem Rahmen können im Plangebiet neben dem Wohnen auch weitere Nutzungen gemäß §4 BauNVO angesiedelt werden, die das Wohngebiet beleben, der wohnnahen Versorgung dienen und einzelne wohnnahe Arbeitsplätze schaffen.

Tankstellen werden als nicht zulässig ausgeschlossen, da sie die geplante Wohnnutzung beeinträchtigen und die angestrebte hohe Wohnqualität mindern würden.

Der Bebauungsplan trägt einem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung und entspricht insofern §13a(2)3. BauGB.

III / 3. Geplantes Maß der baulichen Nutzung

III / 3.1 Grundflächenzahl

Im gesamten Plangebiet wird eine Grundflächenzahl GRZ 0,2 festgesetzt, um die ortsübliche geringe Bebauungsdichte auch im Plangebiet zu gewährleisten.

Die festgesetzte GRZ ermöglicht im Zusammenhang mit der festgesetzten Zahl von 2 Vollgeschossen eine zweckentsprechende Nutzung der Baugrundstücke und sichert zugleich einen ausreichend großen Grundstücksanteil, der unversiegelt bleibt und zur gärtnerischen Gestaltung zur Verfügung steht. Damit kann die angestrebte Durchgrünung im Plangebiet gesichert werden. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unter den Obergrenzen gemäß §17(1) BauNVO. Die Festsetzung der GRZ trägt dem vorhandenen Siedlungscharakter sowie der Lage des Plangebietes in der unmittelbaren Nähe zu wertvollen Landschaftsräumen Rechnung.

Durch die Beschränkung der zulässigen GRZ wird ein entsprechend großer Anteil der Baugrundstücke dauerhaft von Bebauung freigehalten und so eine ungehinderte Versickerung des Niederschlagswassers gewährleistet. Zugleich kommt die Festsetzung dem erwünschten Erhalt des Gehölzbestandes zu Gute.

Gemäß §19(4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen für Garagen, Carports und Nebenanlagen um bis zu 50% überschritten werden. Bei einer zulässigen GRZ 0,2 ergibt sich bei einer Überschreitung um 50% durch die genannten Anlagen insgesamt eine GRZ 0,3.

III / 3.2 Zahl der Vollgeschosse, Festsetzung zur Dachgestaltung

Die festgesetzte Zahl von 2 Vollgeschossen entspricht der überwiegend ortsüblichen Geschosshöhe der Siedlungshausbebauung in Feldheim. Lediglich das Hotel an der Försterstraße gegenüber dem Plangebiet hat 3 Vollgeschosse zuzüglich eines flach geneigten, nicht ausgebauten Satteldaches. Die größere Zahl der Vollgeschosse ist hier in der besonderen Nutzung begründet, sie soll jedoch im OT Feldheim die Ausnahme bleiben. Eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht im Zusammenhang mit der festgesetzten GRZ eine zweckentsprechende Nutzung der Baugrundstücke im Plangebiet.

Zur Berücksichtigung einer Empfehlung des Bauausschusses der Gemeinde Mühlenbecker Land vom 19.01.2010 wurde zur Entwicklung des Ortsbildes im Plangebiet festgesetzt, dass sich das zweite Vollgeschoss in einem Dachraum befinden muss. Hierdurch wird der Lage des Plangebietes am Siedlungsrand Rechnung getragen und ein angemessener Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum geschaffen.

Das **Landesamt für Verbraucherschutz, Landwirtschaft und Flurneuordnung** hatte mit Schreiben vom 15.04.2010 zum Entwurf des Bebauungsplanes vom Januar 2010 mitgeteilt:

„Im Bebauungsplan sollten weitere Festsetzungen für die äußere Gestaltung der Gebäude aufgenommen werden. Diese sollten auf die dort typischen Gebäude hinsichtlich Dachneigung, Dachform und Dachfarbe sowie Fassadengestaltung abgestimmt sein.“

Der Hinweis wurde mit folgendem Ergebnis geprüft: Der Bebauungsplan setzt fest, dass nur maximal 2 Vollgeschosse zulässig sind, das zweite Vollgeschoss im Dachraum auszuführen ist und dass Drenpel nur bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig sind.

Wie unter I / 3.2 der Begründung des Bebauungsplanes dargestellt ist, sind im Bereich des Plangebietes bereits unterschiedlichste Gebäudegestaltungen, Dachformen, -neigungen und -farben sowie auch

ein dreigeschossiges Gebäude (Hotel) vorhanden. Hieraus ergibt sich keine städtebauliche Rechtfertigung für weitere Festsetzungen zur dorftypischen Dach- und Fassadengestaltung im Plangebiet.

III / 4. Geplante Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzte offene Bauweise entspricht dem Charakter der Siedlungshausbebauung in Feldheim. Im Rahmen der offenen Bauweise ist sowohl die Errichtung von Einzelhäusern als auch die Errichtung von Doppelhäusern und Hausgruppen möglich. Wegen der gleichzeitig festgesetzten GRZ sind Hausgruppen (Reihenhäuser) im Plangebiet jedoch kaum realisierbar.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird so festgesetzt, dass eine Vorgartenzone von Hauptgebäuden frei bleibt. Die Flächen für das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sowie für den zu erhaltenden Gehölzbestand östlich der Bungalows werden zuzüglich eines Distanzbereiches von der überbaubaren Grundstücksfläche ausgenommen. Für das östliche Baufeld wird die überbaubare Grundstücksfläche so festgesetzt, dass 2 Hauptgebäude errichtet werden können. Zugleich wird ein Abstand der überbaubaren Grundstücksfläche von mindestens 43m zur tatsächlichen Straßengrenze der Landesstraße planungsrechtlich gesichert. Hierdurch werden mögliche Konflikte mit der Landesstraße weitgehend vermieden. (sh. hierzu auch I./4.1 Erschließung und II./6. Immissionsschutz sowie nachfolgend III / 5.)

III / 5. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Zum Schutz gesunder Wohnverhältnisse, insbesondere zum Schutz des ungestörten Nachtschlafes, wird in den Bebauungsplan wegen des Verkehrslärmes des L21 die Festsetzung schallgedämmter Lüftungsmöglichkeiten für Wohnräume aufgenommen, die nur in Richtung der L21 gelüftet werden können. (sh. hierzu auch unter II./6.)

Im Rahmen der Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes wurden die Grundstücke, die bisher im Plangebiet unmittelbar an die Landesstraße grenzten, aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgenommen. Der Abstand des Plangebietes zur Landesstraße (tatsächliche Straßengrenze, Flurstücksgrenze) beträgt nun ca. 30m. Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche im Plangebiet hat durch die Änderung nun einen Abstand von mindestens 43 m zur tatsächlichen Straßengrenze.

III./ 6. Städtebauliche Kennwerte

Nutzung	vorhandene	geplante	Bilanz
	Fläche (ha)	Fläche (ha)	Fläche (ha)
allgemeines Wohngebiet		0,55	+0,55
Erholung, Ruderalfläche	0,58	-	-0,58
öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,03	0,06	+0,03
gesamt	0,61	0,61	+/-0

III./ 7. Bestandsschutz

Vorhandene bauliche Anlagen, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen, genießen Bestandsschutz.

Gemäß Art. 14(1) Satz 1 (GG) genießen Eigentum und Erbrecht verfassungsmäßigen Schutz. „Der sich daraus ergebende Bestandsschutz sichert dem Eigentümer das durch die Eigentumsausübung Geschaffene und verleiht einem (formell) rechtmäßig begründeten Bestand und seiner Nutzung - innerhalb gewisser Grenzen - Durchsetzungskraft auch gegenüber (neuen) entgegenstehenden rechtlichen Anforderungen.“ (BVerwG, Urt.v. 25.03.1988 (Nr. 110))¹

Dieser Bestandsschutz erstreckt sich ausschließlich auf die vorhandenen Gebäude und vorhandenen Nutzungen, sofern sie rechtmäßig zustande gekommen sind. In diesem Rahmen sind auch notwendige Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten möglich.

¹ vgl. Ulrich Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan - Handreichungen für die kommunale Planung, 1. Auflage, Verlag Deutsches Volksheimstättenwerk, Bonn 1997.

„Wird ein Gebäude zerstört oder ist die Änderung so erheblich, dass das geänderte Gebäude nicht mehr mit dem alten, bestandsgeschützten identisch ist, so genießt es auch nicht mehr dessen Bestandsschutz gegenüber dem entgegenstehenden Baurecht.“
(Hinweis auf BVerwG, Urt.v.31.10.1990 (Nr. 169) und BVerwG, Urt.v.18.10.1974 -IV C 75.71-(Nr. 23)).²

IV. Auswirkungen des Bebauungsplanes

IV / 1. Auswirkungen auf die kommunale und private Belange

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird ein Bereich überplant, der im Siedlungszusammenhang liegt und teilweise bereits bebaut ist. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes in seinem Geltungsbereich sowie zur planungsrechtlichen Sicherung der notwendigen öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Plangebiet.

Gemäß dem beiliegenden städtebaulichen Entwurf können im Plangebiet insgesamt 6 Baugrundstücke für die Errichtung von Einfamilienwohnhäusern oder anderen im WA zulässigen Nutzungen entstehen. Auf 2 Teilflächen befinden sich derzeit Erholungsbungalows, deren weiterer Nutzung der Bebauungsplan nicht entgegensteht. Auf 4 der möglichen Grundstücke im Plangebiet könnte eine Neubebauung erfolgen, ohne dass die bestehenden Nutzungen beeinträchtigt werden würden.

Durch die Festsetzung der notwendigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche für einen Wendepunkt am Ende der Försterstraße wird hier die erforderliche Fläche das Wenden der Feuerwehr bzw. der Ver- und Entsorgungsfahrzeuge (dreiachsiger Lkw) planungsrechtlich gesichert. Hierdurch werden auch für die übrigen Anlieger außerhalb des Plangebietes an den betroffenen Straßenabschnitte geordnete Erschließungsverhältnisse gewährleistet.

IV./ 2. Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Grünordnung

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

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

Der vorliegende Bebauungsplan **dient der Innenentwicklung**. Gemäß **§13a BauGB** wird der **Ausgleich nach dem Naturschutzrecht** für Bebauungspläne der Innenentwicklung wie folgt 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,
(2) Im beschleunigten Verfahren

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

Die Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauGB gemäß vorliegendem Bebauungsplan liegt im Plangebiet weit unterhalb des Schwellenwertes von GR 20.000m² (2,0 ha). (sh. hierzu auch unter IV /3.)

Insofern gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Ein Ausgleich nach dem Naturschutzrecht ist deshalb nicht erforderlich.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen geschützter Arten wird der Gehölzbestand an der Ostgrenze der vorhandenen Erholungsgrundstücke als zu erhalten festgesetzt.

Der im Plangebiet vorhandene übrige Gehölzbestand unterliegt der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land.

Das Beseitigen von Gehölzen, die der Gehölzschutzsatzung unterliegen, ihre wesentliche Veränderung oder andere Maßnahmen, die zu ihrer Beeinträchtigung führen können, bedürfen der Genehmigung der Gemeinde Mühlenbecker Land. Der erforderliche Ausgleich wird gemäß Gehölzschutzsatzung festgelegt.

² vgl. ebd..

Die Bestimmungen des BNatSchG, insbesondere bezüglich der zeitlichen Beschränkung von Eingriffen in den Gehölzbestand sind zu beachten.

(Zum Artenschutz sh. unter II./ 4.)

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 15.04.2010 zum Entwurf des Bebauungsplanes vom Januar 2010 die Belange der **unteren Naturschutzbehörde** hierzu wie folgt mit:

„Die beabsichtigte Anwendung des § 13 a BauGB ist nach Auffassung der unteren Naturschutzbehörde auf Grund des Bestandes sowie der angrenzenden und teilweise überplanten Freiflächen zweifelhaft. Die Gemeinde verzichtet auf die Anwendung der Eingriffsregelung und somit auf die Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen, mit deren Hilfe u. a. der Charakter des Gebietes erhalten werden könnte.

Der Hinweis wurde mit folgendem Ergebnis geprüft:

Im Ergebnis der Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde der Geltungsbereich um die Flurstücke 240 und 241 reduziert, sodass diese nun außerhalb des Plangebietes liegt.

Hierdurch hat sich die Größe der geplanten Wohnbaufläche auf 0,55 ha reduziert. Bei einer GRZ 0,2 ergibt sich im Plangebiet eine maximal bebaubare Grundfläche von ca. 0,11 ha. Dieser Wert liegt erheblich unterhalb des Schwellenwertes gemäß §13a BauGB von 2,0 ha (20.000 m²) bebauter Grundfläche. Unter Berücksichtigung der geringen Größe und vorhandenen siedlungsbezogenen Nutzung des Plangebietes, der Einbindung des Plangebietes von 3 Seiten in das Siedlungsgebiet, der vorhandenen Erschließung durch die Försterstraße sowie der Darstellung des Plangebietes als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan geht die Gemeinde davon aus, dass das Verfahren nach §13a BauGB angewendet werden kann. (sh. hierzu auch nachfolgend unter IV / 3.)

IV / 3. Planverfahren, Umweltprüfung

Der vorliegende Bebauungsplan **dient der Innenentwicklung**. Gemäß **§13a BauGB** wird für Bebauungspläne der Innenentwicklung folgendes geregelt:

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

- 1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, ...oder*
- 2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen. Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.*

(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 5 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 und Ergänzung eines Bebauungsplans.

Die Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauGB ergibt sich im Plangebiet wie folgt:

Fläche	Art der Nutzung	Ermittlung der bebaubaren Grundfläche GR (ohne Überschreitung nach §19(4) BauNVO)
gesamt 0,61 ha	allgemeines Wohngebiet, 0,55 ha mit GRZ 0,2	0,55 ha x GRZ0,2 = 0,11 ha

Die geplante Grundfläche baulicher Anlagen im vorliegenden Plangebiet liegt mit ca.0,11 ha (1.100m²) erheblich unterhalb des Schwellenwertes gemäß §13a(1)1. BauGB von 2,0 ha (20.000 m²). Die Gemeinde wendete das beschleunigte Verfahren gemäß §13a BauGB an.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter. Gemäß §13a (2)1. BauGB i. V. m. §13(3) BauGB wurde im vorliegenden Bebauungsplanverfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen.

(Zu den Hinweisen der unteren Naturschutzbehörde zum Verfahren sh. vorstehend unter IV / 2.)

Planverfasser: A. Ludewig
Dezember 2011

Rechtliche Grundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 14], S.226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 39])
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Weiterführende rechtliche Grundlagen

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) (BGBl I vom 06.08.2009 S. 2552), in Kraft getreten am 01.03.2010
- Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz- BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 16], S.350), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. Oktober 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 15], S.266, 271)
- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG - vom 24.05.2004 (GVBl. Bbg. Nr.9 vom 24. 05. 2004, S. 215)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. d. B. v. 26. September 2002 (BGBl. S. 3830), zuletzt geändert am 8. Juli 2004 (BGBl. I S. 1578)
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 2004 (GVBl.I/05, [Nr. 05], S.50), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 28])
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163) geändert worden ist
- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)
- der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 (GVBl. US. 186).
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“ (ReP-Wind) vom 05. März 2003 (im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 36 vom 10.09.2003)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung / Windenergienutzung“ (ReP-RW) vom 24. November 2010
- Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land, in Kraft getreten am 01.07.2007
- Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 25.10.2005

**Bebauungsplan "Försterstraße" Feldheim, OT Mühlenbeck, Gemeinde Mühlenbecker Land,
Satzung Dezember 2011****Textliche Festsetzungen gem. §9 BauGB i. V.m. §81 BbgBO****I. Planungsrechtliche Festsetzungen****1. Art der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB, BauNVO)**

Für alle Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO festgesetzt.

(1) Allgemein zulässig sind Nutzungen nach §4(2) BauNVO. Das sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(2) Gem. §1(6) BauNVO wird bestimmt, dass die Ausnahme nach §4(3)5. BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

(3) Nutzungen nach §4(3) Nr. 1 bis 4 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig. Das sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltung.
4. Gartenbaubetriebe

2. Maß der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB, §16 BauNVO)**2.1 Zahl der Vollgeschosse (§9(1)1. BauGB §16(2)3. BauNVO)**

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§9(1)2. BauGB, BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise gemäß §22(2) BauNVO festgesetzt.

4. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§9(1)24. BauGB)

In dem Bereich von der tatsächlichen Straßengrenze der Landesstraße L21 bis zu einer Tiefe von 50m hinter der tatsächlichen Straßengrenze der Landesstraße L21 sind Aufenthaltsräume, die dem Wohnen dienen und die nur eine Lüftungsmöglichkeit zur lärmzugewandten Seite besitzen, mit einer schalldämmten Lüftungsmöglichkeit auszustatten.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§81(1)1. BbgBO)****Dächer**

Das zweite Vollgeschoss ist im Dachraum auszuführen.

Drempel sind nur bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig. Die Drempelhöhe ist die Höhe zwischen Oberkante fertiger Fußboden des Dachgeschosses und dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand.

III. Nachrichtliche Übernahmen §9(6). BauGB)

Für das Plangebiet gilt die Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) in der jeweils rechtskräftigen Fassung.

Anlage: Städtebaulicher Entwurf

