

BEBAUUNGSPLAN GML NR. 23

„Wohngebiet am Pfaffenwald“

(Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB)



GEMEINDE MÜHLENBECKER LAND

Entwurf
21. Februar 2017

Gemeinde Mühlenbecker Land	Liebenwalder Straße 1 16567 Mühlenbecker Land Ortsteil Schildow
Landkreis	Oberhavel
Land	Brandenburg
Planverfasser	Anke Ludewig, Dipl.-Ing. Architektur Ralf Ludewig, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektur Planungsbüro Ludewig GbR Rosa-Luxemburg-Straße 13 16547 Birkenwerder Tel.: 03303-502916 ludewig@planungsbueroludewig.de
Plangrundlage:	ÖbVI Schech, Lehnitzstraße 21 16515 Oranienburg 03301 56632 mail: vermessung@schech.de
Fotos:	Planungsbüro Ludewig 1995, 2015 bis 2017

INHALT

I	Planungsgegenstand und Planungsziele	6
1.	Lage des Plangebietes	6
1.1	Regionale Einordnung	6
1.2	Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet	7
2.	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	8
2.1	Bisherige Darstellung und Anpassung des Flächennutzungsplanes	8
2.2	Erfüllung der Voraussetzungen für die Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplanes auf dem Wege der Berichtigung gemäß §13a(2)2. BauGB	
3.	Ziel und Zweck der Planung	8
4.	Planverfahren, Umweltprüfung	9
4.1.	Rechtliche Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach §13a BauGB	9
4.2	Darlegung der Voraussetzungen zur Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes GML Nr. 23 „Wohngebiet am Pfaffenwald“ OT Schildow, Gemeinde Mühlenbecker, als Planungsmaßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB	10
4.2.0	Vorbemerkungen	10
4.2.1	Maßnahme der Innenentwicklung	10
4.2.2	Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO	10
4.2.3	Darlegung der vorab erfolgten Vorprüfung gemäß Anlage 2 BauGB (zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB)	11
4.2.4	Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung für Vorhaben im Plangebiet	16
4.2.5	Schutzgüter gemäß § 1(6)7.b) BauGB	16
4.2.6	Berücksichtigung des Wohnbedarfes in der Abwägung	16
4.2.7	Zusammenfassung des Ergebnisses der Vorprüfung gemäß §13a(1)2. BauGB	17
4.2.8	Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Vorprüfung gemäß §13a(1)2. BauGB	17

5.	Bestand im Plangebiet und in dessen Umgebung	21
5.1	Übersicht	21
5.2	Frühere Nutzung	21
5.3	Vorhandene Bebauung im Plangebiet	22
5.3.1	Hauptgebäude	22
5.3.2	Stellplätze, Carports, Garagen	25
5.3.3	Schuppen, Müllboxen	28
5.3.4	Grundstückseinfriedungen	28
5.4	Grünflächen	31
5.5.	Vorhandene straßenseitige Erschließung	32
5.6.	Ver- und Entsorgung	37
5.7.	ÖPNV	39
6.	Städtebauliche Analyse	40
6.1	Art der baulichen Nutzung	40
6.2	Maß der baulichen Nutzung	41
6.2.1	Vorhandene Grundfläche baulicher Anlagen	41
6.2.2	Vorhandene Baugrundstücksgrößen	42
6.2.3	Vorhandene Grundflächenzahl	43
6.2.4	Vorhandene Zahl der Vollgeschosse, Firsthöhen	44
6.3	Überbaute Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen und Bauweise	44
6.4	Bestand Geländehöhen und Stützwänden	46
6.4.1	Bisherige Festsetzungen im VEP zu Geländehöhen	46
6.4.2	Vergleich der Festsetzungen des VEP im Höhenregulierungsplan 2 mit dem heutigen Bestand im Bereich östlich des nördlichen Teils der Ebereschenstraße	47
6.4.3	Vergleich der Festsetzungen des VEP im Höhenregulierungsplan 2 mit dem heutigen Bestand im Bereich des südlichen Teils der Ebereschenstraße und Am Lärchensteig	49
6.4.4	Vergleich der Festsetzungen des VEP im Höhenregulierungsplan 2 mit dem heutigen Bestand im Bereich des Grünzuges	53
6.5	Vorhandene Verkehrsflächen, Zu- und Ausfahrten	54
6.6	Vorhandene Grünflächen	55
II	Planungsvorgaben und fachbezogene Anforderungen	57
1.	Raumordnung und Landesplanung, Regionalplanung	57
1.1	Raumordnung und Landesplanung	57
1.2	Regionalplanung	59
2.	Flächennutzungsplan, Landschaftsplan	59
2.1	Bisherige Darstellung und Anpassung des Flächennutzungsplanes	59
2.2	Erfüllung der Voraussetzungen für die Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplanes auf dem Wege der Berichtigung gemäß §13a(2)2. BauGB	60
3.	Bisherige verbindliche Bauleitplanung im Plangebiet	61
3.0	Vorbemerkungen	61
3.1	Planzeichnungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4 "Am Pfaffenwald"	61
3.2	Textliche Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4 "Am Pfaffenwald"	64
4.	Kommunale Stellplatzsatzung	69
5.	Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege	69
6.	Bodenverunreinigungen, Altlastenverdacht	69
7.	Trinkwasserschutz, Gewässerschutz	70
8.	Kampfmittelbelastung	71

9.	Immissionsschutz	71
9.1	Anforderungen bezüglich des Immissionsschutzes	71
9.2	Immissionsbelastungen und -konflikte	71
9.3	Lärmaktionsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land	71
9.4	Lärmimmissionsprognose - Bebauungsplan GML 17 Kita und Hort An der Heidekrautbahn	74
9.5	Schlussfolgerungen aus den Ergebnissen des Lärmaktionsplanes und des Lärmgutachtens zum Bebauungsplan GML 17 für das vorliegende Plangebiet	78
III	Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	80
1.	Planungskonzept, Umsetzung der Planungsziele	80
2.	Geplante Art der baulichen Nutzung	80
3.	Geplantes Maß der baulichen Nutzung	80
3.1	Geplante Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ)	80
3.2	Geplante Zahl der Vollgeschosse	85
3.3	Höhe baulicher Anlagen	86
3.4	Geschossfläche, Obergrenzen nach §17 BauNVO	86
4.	Geplante überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen	87
4.1	Geplante überbaubare Grundstücksfläche	87
4.2	Stellung baulicher Anlagen	88
5.	Geplante Bauweise	89
6.	Straßenverkehrsflächen	89
7.	Zu- und Ausfahrten	90
8.	Geländehöhen und Höhen von Stützwänden	90
8.1	Festsetzungen der Höhen der Straßenverkehrsflächen	90
8.2	Festsetzungen der maximal zulässigen Geländehöhen der Baugrundstücke	90
8.3	Festsetzungen der maximal zulässigen Höhen von Stützwänden	91
8.3.1	Zusammenfassung der bisherigen Festsetzungen der maximal zulässigen Höhen von Stützwänden und des Bestandes	91
8.3.2	Höhe von Stützwänden	92
8.3.3	Konflikte in Bezug auf die Beeinträchtigung der Standsicherheit von Stützwänden durch Hangbefestigungen mit Hangsteinen	94
9.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	94
10.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	95
11.	Nachrichtliche Übernahmen	99
12.	Flächenbilanz	100
IV	Auswirkungen auf kommunale und private Belange	100
V	Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Grünordnung	101
1.	Geländemorphologie, Geologie, Hydrologie, Bergbau	101
1.1	Geländemorphologie	101
1.2	Geologie, Hydrogeologie, Bergbau	102
1.3	Moorkartierung des Landes Brandenburg	103
1.4	Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden und Wasser	104

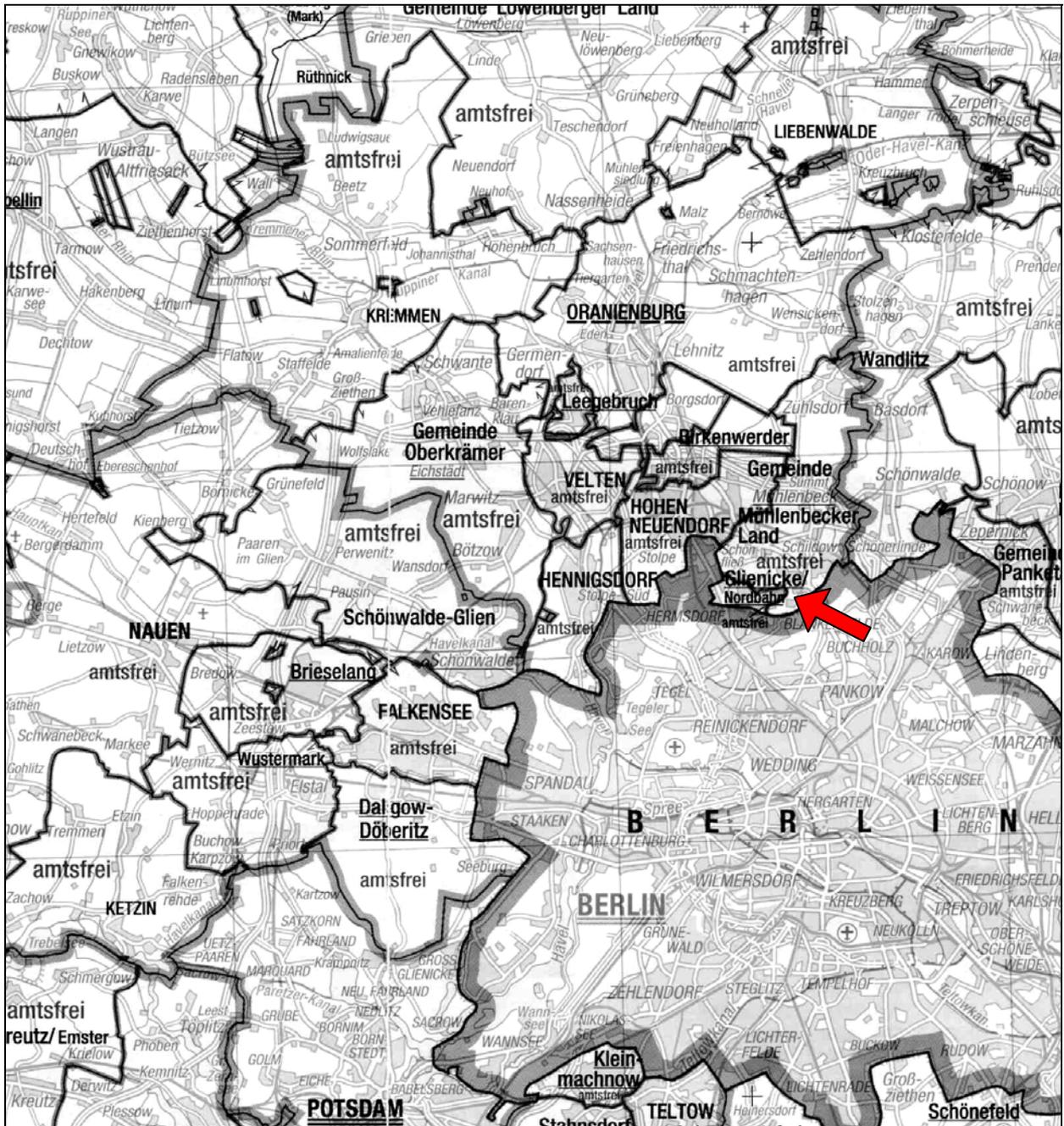
2.	Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	104
2.1	Übersicht, Ermittlung betroffener Schutzgebiete	104
2.2	LSG „Westbarnim“	105
2.2.1	Schutzzweck des LSG „Westbarnim“	105
2.2.2	Prüfung möglicher erheblicher nachteiliger Auswirkungen der vorliegenden Planung auf das LSG „Westbarnim“	108
2.3	FFH „Eichwerder Moorwiesen“, FFH „Tegeler Fließ“ und NSG „Tegeler Fließtal“	109
2.3.1	Schutzziele und Schutzgegenstand des FFH „Eichwerder Moorwiesen“	109
2.3.2	Prüfung möglicher erheblicher nachteiliger Auswirkungen der vorliegenden Planung auf das FFH „Eichwerder Moorwiesen“ sowie FFH „Tegeler Fließ“ und NSG „Tegeler Fließtal“	110
3.	Biotopschutz	111
3.1	Biotoptypenkartierung	111
3.2	Biotoptypenbewertung	112
3.3	Fotodarstellung und Erläuterung	113
3.4	Vermeidung erheblicher nachteiliger Auswirkungen der vorliegenden Planung auf den Biotopschutz, Belange der Forstbehörde	115
4.	Baumschutz	116
5.	Ausgleich nach dem Naturschutzrecht	116
5.1	Ausgleich nach dem Naturschutzrecht im Verfahren nach §13a BauGB	116
5.2	Berücksichtigung der Maßnahmen zum Ausgleich nach dem Naturschutzrecht gemäß bisherigem VEP	117
6.	Artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG - Fachbeitrag Artenschutz	120
6.1	Rechtliche Anforderungen	120
6.2	Potenzialanalyse auf Grund der vorhandenen Biotoptypen	122
6.3	Mögliche Wirkungen der vorliegenden Planung in Bezug auf den Artenschutz	122
6.3.1	Mögliche anlagebedingte Wirkungen	122
6.3.2	Mögliche betriebsbedingte Wirkungen	123
6.4	Mögliche Beeinträchtigungen europarechtlich geschützter oder streng geschützter Arten durch die vorliegende Planung, Ableitung von Maßnahmen	123
6.4.1	Vorbemerkungen	123
6.4.2	Europarechtlich geschützte Arten, die im Anhang IV der FFH -Richtlinie aufgeführt sind	124
6.4.2.1	Vorbemerkungen	124
6.4.2.2	Überprüfung Säugetiere - Fledermäuse	124
6.4.2.3	Mögliche Betroffenheit Fledermäuse	129
6.4.2.4	Überprüfung Amphibien	130
6.4.2.5	Mögliche Betroffenheit Amphibien	131
6.4.3	Europarechtlich geschützte Arten, die im Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie aufgeführt sind	132
6.4.3.1	Vorbemerkungen	132
6.4.3.2	Überprüfung Höhlenbrüter	132
6.4.3.3	Überprüfung Freibrüter	133
6.4.3.4	Überprüfung Nischenbrüter	134
6.5	Zusammenfassung erforderlicher Maßnahmen zum Artenschutz	135
VI	Rechtliche Grundlagen, Quellen	136
Bebauungsplan Nr. 23 „Wohngebiet am Pfaffenwald“		138
Textliche Festsetzungen		138
Planzeichnung		142
Planzeichenerklärung		143
Anlagen		144
Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung)		144
Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zu Festlegungen von Nachpflanzungen (Gehölzschutzsatzung)		145

Begründung des Bebauungsplanes

I Planungsgegenstand und Planungsziele

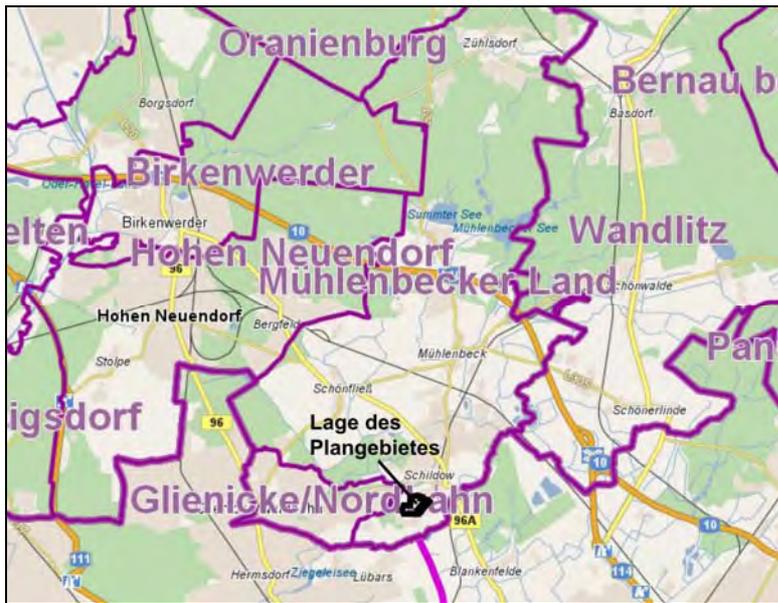
I / 1. Lage des Planungsgebietes

I / 1.1 Regionale Einordnung



Das Plangebiet liegt im OT Schildow der Gemeinde Mühlenbecker Land, Landkreis Oberhavel, Land Brandenburg, nördlich der Bundeshauptstadt Berlin.
 Die Gemeinde Mühlenbecker Land, bestehend aus den Ortsteilen Mühlenbeck, Schildow, Schönfließ und Zühlsdorf, hat ca. 14.960 Einwohner (24.11.2016). Ein Anteil von ca. 6.400 EW lebt im OT Schildow. Die Gemeinde gehört zum Landkreis Oberhavel.
 Südwestlich grenzt die Gemeinde Glienicke / Nordbahn an. Weitere Nachbarn sind die Stadt Hohen Neuendorf und die Gemeinde Birkenwerder im Westen, die Stadt Oranienburg im Norden, die Gemeinde Wandlitz im Osten und das Land Berlin im Südosten. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Oranienburg.

I / 1.2 Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet



Das Plangebiet liegt im Süden der Gemeinde Mühlenbecker Land, die sich im Süden des Landkreises Oberhavel befindet. Südlich der Gemeindegrenze der Gemeinde Mühlenbecker Land, die hier zugleich Kreisgrenze des Landkreises Oberhavel und Landesgrenze des Landes Brandenburg ist, befindet sich das Land Berlin.

Kartenauszug Anwendung Naturschutzfachdaten - <http://www.lugv.brandenburg.de>

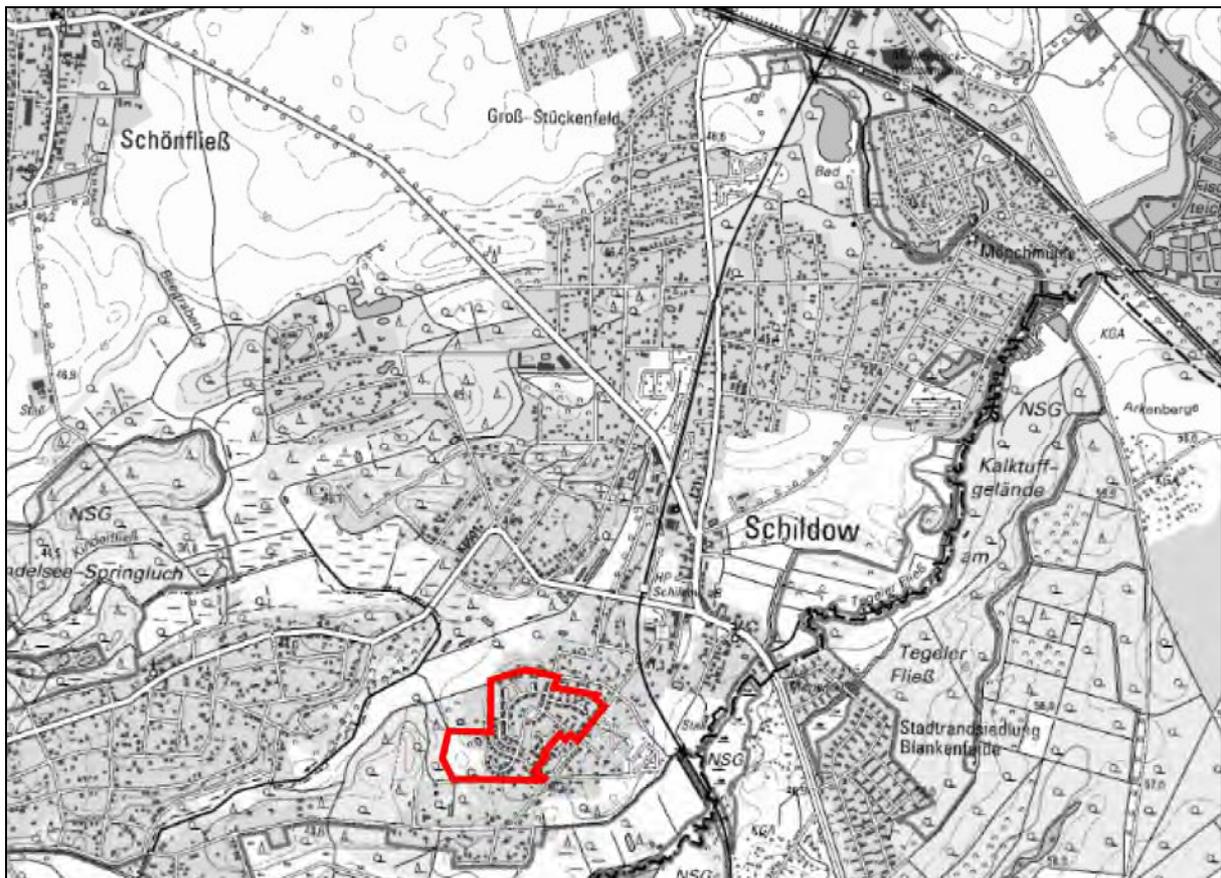
Kartentitel des Nutzers: Datenauszug



Erstellt für Maßstab 1:100.000

Erstellungsdatum 20.07.2015

Darstellung unter Verwendung von Daten des Landes Brandenburg



Kartenauszug Anwendung Naturschutzfachdaten - <http://www.lugv.brandenburg.de>

Kartentitel des Nutzers: Datenauszug



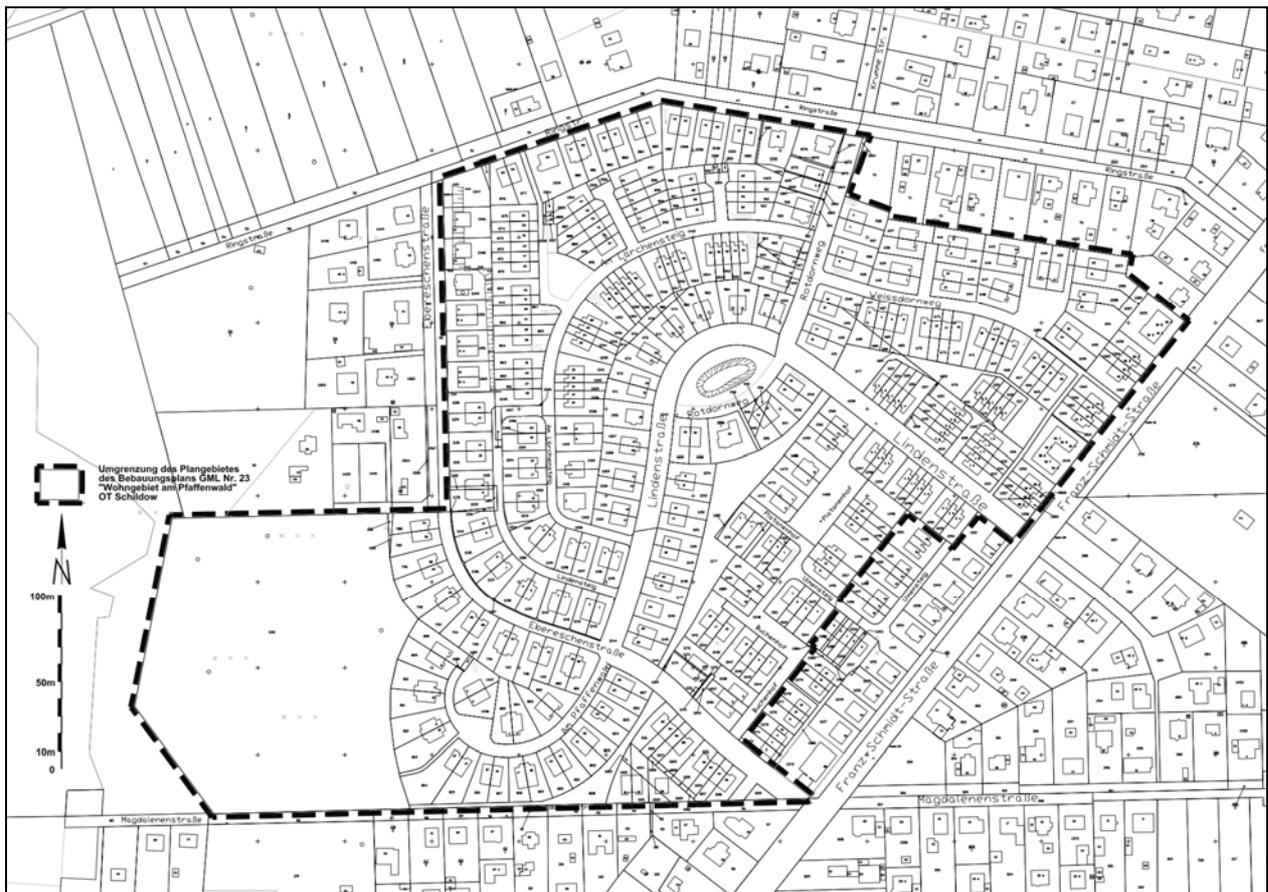
Erstellt für Maßstab 1:25.000

Erstellungsdatum 20.07.2015

Darstellung unter Verwendung von Daten des Landes Brandenburg

Umgrenzung des Plangebietes

I / 2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Umgrenzung des Plangebietes

Der geplante Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes ist identisch mit dem bisherigen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 "Am Pfaffenwald", OT Schildow, Gemeinde Mühlenbecker Land.

Das Plangebiet umfasst die im vorstehenden Lageplan umgrenzte Teilfläche der Flur 18 Gemarkung Schildow, mit einer Gesamtgröße von 14 ha, die wie folgt begrenzt wird:

- im Norden durch die Ringstraße sowie durch rückwärtige bzw. seitliche Grundstücksgrenzen der Flurstücke 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76 77 und 81 der Flur 18 Gemarkung Schildow.
- im Osten durch die Franz-Schmidt-Straße sowie durch rückwärtige bzw. seitliche Grundstücksgrenzen der Flurstücke 1210, 1342, 1094, 1095, 1096, 1097, 1515, 1411, 1410, 1409, 1408, 1407, 1406 der Flur 18 Gemarkung Schildow, die Querung des Ulmensteigs, sowie durch seitliche bzw. rückwärtige Grundstücksgrenzen des Flurstückes 1387 der Flur 18 Gemarkung Schildow, durch die südliche Straßengrenze des Buchenhofes und durch die nördliche Straßengrenze der Ebereschenstraße zwischen Buchenhof und Franz-Schmidt-Straße,
- im Süden durch die nördliche Straßengrenze der Magdalenenstraße
- im Westen durch die westliche und nördliche Grundstücksgrenze des Flurstückes 1100 der Flur 18 Gemarkung Schildow sowie durch die südliche und östliche Straßengrenze der Ebereschenstraße.

I / 3. Ziel und Zweck der Planung

Das Plangebiet des aufzustellenden Änderungsbebauungsplanes umfasst den gesamten Geltungsbereich des bisherigen Vorhaben- und Erschließungsplanes "Am Pfaffenwald". Nach seiner Rechtskraft soll der aufzustellende Änderungsbebauungsplan den bisherigen Vorhaben- und Erschließungsplan überlagern und allein die Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben im Plangebiet bilden.

Die Planungsziele ergeben sich für den hier vorliegenden Bebauungsplan aus dem Aufstellungsbeschluss wie folgt:

- Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksflächen und der Verkehrsflächen unter Berücksichtigung der bisherigen Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie des Bestandes. (allgemeines bzw. reines Wohngebiet, Grundfläche baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse entsprechend bisheriger Obergrenzen gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan, offene Bauweise mit Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen)
- Festsetzung der Fläche im Landschaftsschutzgebiet (Bereich der sanierten früheren Kläranlage) entsprechend dem heutigen naturräumlichen Bestand und den Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes
- Überprüfung der weiteren Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes auf ihre Erforderlichkeit und Angemessenheit, insbesondere in Bezug auf die Regelungen zu folgenden Sachverhalten:
 - Gestaltung von Einfriedungen
 - Zulässigkeit von Garagen und Carports
 - Höhenfestsetzungen der zulässigen Grundstückshöhen und Höhen von Stützwänden
 - Zulässigkeit von Terrassenüberdachungen

I/ 4. Planverfahren, Umweltprüfung

I/ 4.1. Rechtliche Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach §13a BauGB

Der Änderungsbebauungsplan GML Nr. 23 „Wohngebiet am Pfaffenwald“ OT Schildow soll wegen der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsgebietes als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

Im **Baugesetzbuch (BauGB)** wird für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß **§13a BauGB** folgendes geregelt:

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

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

I/ 4.2 Darlegung der Voraussetzungen zur Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes GML Nr. 23 „Wohngebiet am Pfaffenwald“ OT Schildow, Gemeinde Mühlenbecker Land, als Planungsmaßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB

I/ 4.2.0 Vorbemerkungen

Im Vorfeld der Planung erfolgte eine Vorprüfung gemäß Anlage 2 BauGB (zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB) Das Ergebnis dieser Vorprüfung wird nachfolgend dargelegt.

I/ 4.2.1 Maßnahme der Innenentwicklung

Anforderung:

Gemäß § 13a BauGB können nur Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Berücksichtigung:

Wie unter I/5. und 6. sowie II/3. dargestellt, umfasst das Plangebiet ein Wohngebiet, das auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplanes realisiert wurde. Das hier entstandene Wohngebiet ist Bestandteil des Siedlungsgebietes des OT Schildow. Der aufzustellende Bebauungsplan dient dazu, in diesem bestehenden Wohngebiet auch zukünftig eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern und hierbei zugleich auch Konflikte auf Grund der teilweise sehr eng gefassten Vorgaben des bisherigen Vorhaben und Erschließungsplanes zu vermeiden, soweit dies angemessen ist. (siehe unter I/3. Planungsziele). Der aufzustellende Bebauungsplan ist insofern eine Planungsmaßnahme der Innenentwicklung. Die Tatsache, dass auch eine frühere Ausgleichsfläche (Bereich der ehemaligen Kläranlage) mit im Plangebiet liegt, steht dem nicht entgegen, da der aufzustellende Bebauungsplan auf dieser Ausgleichsfläche auch zukünftig keine bauliche Entwicklung vorsieht.

I/ 4.2.2 Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO

Anforderung:

Gemäß §13a(1) Satz 2 Nr. 2 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern festgesetzt wird und wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB 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.

Hierbei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.

Berücksichtigung:

Das vorhandene Wohngebiet im Plangebiet wurde auf der Grundlage des bisherigen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4 "Am Pfaffenwald" realisiert.

Umfang und Lage der vorhandenen Straßenverkehrsflächen, Grünflächen und Baugebietsflächen sowie Art und Maß der baulichen Nutzungen entsprechen im neu aufzustellenden Bebauungsplan GML Nr. 23 "Wohngebiet am Pfaffenwald" im Wesentlichen dem Bestand.

Auf der Grundlage des neu aufzustellenden Bebauungsplanes wurde das maximal zulässige Maß der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO im Plangebiet wie folgt ermittelt:

Teilflächen des geplanten WR	Grundflächenzahl (GRZ)	Fläche ca. ha	Grundflächen baulicher Anlagen gesamt (ha)
Teilflächen 1 und 2 ohne Reihenmittelhäuser	GRZ 0,3	7,72	2,32
Teilfläche 2, nur Reihenmittelhäuser (83 RMH mit je ca. 150m ² Grundstücksfläche)	GRZ 0,4	1,25	0,50
gesamt		8,97	2,82

Die gemäß bisherigem Vorhaben- und Erschließungsplan realisierten Grundflächen gemäß §19(2) BauNVO, die auch im neu aufzustellenden Bebauungsplan entsprechend festgesetzt werden sollen, liegen mit ca. 2,82 ha (28.200 m²) innerhalb des Bereiches gemäß §13a(1) Satz 2 Nr. 2 von 20.000 m² bis 70.000m². Eine kumulierende Wirkung mit anderen Planungen liegt nicht vor.

Nachfolgend erfolgt eine Darlegung der vorab erfolgten überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien.

I/ 4.2.3 Darlegung der vorab erfolgte Vorprüfung gemäß Anlage 2 BauGB (zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB)

Die in Anlage 2 genannten Kriterien für die Vorprüfung sind wie folgt betroffen:

	Kriterien für die Vorprüfung gemäß Anlage 2 BauGB (zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB)	Betroffenheit
1.	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf	
1.1	<p>das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;</p> <p>§ 14b UVPG SUP-Pflicht in bestimmten Plan- oder Programmbereichen und im Einzelfall</p> <p><i>(1) Eine <u>Strategische Umweltprüfung ist durchzuführen bei Plänen und Programmen, die</u></i></p> <p><i>1. in der Anlage 3 Nr. 1 aufgeführt sind oder</i></p> <p><i>2. in der Anlage 3 Nr. 2 aufgeführt sind und für Entscheidungen über die Zulässigkeit von in der Anlage 1 aufgeführten Vorhaben oder von Vorhaben, die nach Landesrecht einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder Vorprüfung des Einzelfalls bedürfen, einen Rahmen setzen.</i></p> <p>...</p> <p><i>(3) Pläne und Programme <u>setzen einen Rahmen</u> für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben, wenn sie Festlegungen mit Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen, insbesondere zum Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen, enthalten.</i></p>	<p>Das Plangebiet umfasst ein vollständig bebautes Wohngebiet, das auf der Grundlage eines fortgeltenden Vorhaben- und Erschließungsplanes entstanden war.</p> <p>Planungsziel des aufzustellenden Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines Wohngebietes entsprechend dem bisherigen VEP und dem Bestand.</p> <p>Da die Baufläche im Plangebiet bereits vollständig mit Wohnnutzungen bebaut ist und dem entsprechend im aufzustellenden Bebauungsplan ein Wohngebiet festgesetzt werden soll, besteht keine Möglichkeit, dort auf der Grundlage des aufzustellenden Bebauungsplanes Vorhaben zu verwirklichen, die nach Art, Störgrad oder Größe der Durchführung einer Umweltprüfung bedürfen. In Wohngebieten sind gemäß BauNVO nur Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht stören.</p> <p>Insofern setzt der aufzustellende Bebauungsplan keinen Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder Vorprüfung des Einzelfalls nach dem UVPG bedürfen.</p>
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	Der aufzustellende Bebauungsplan dient der weiteren geordneten Einwicklung eines Bestandswohngebietes innerhalb des Siedlungsgebietes. Andere Pläne und Programme werden hierdurch nicht beeinflusst.
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	Da die Baufläche im Plangebiet bereits vollständig mit Wohnnutzungen bebaut ist, beschränkt sich der mögliche Regelungsrahmen des aufzustellenden Bebauungsplanes auf die städtebaulichen Detailfragen des Bestandes, wie Einzäunungen, Garagen, weitere Nebenanlagen und die Geländehöhen der Freiflächen. Eine mögliche besondere Bedeutung des aufzustellenden Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen oder die Förderung der nachhaltigen Entwicklung lässt sich hieraus nicht ableiten.

	Kriterien für die Vorprüfung gemäß Anlage 2 BauGB (zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB)	Betroffenheit
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen Probleme, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	Da die Baufläche im Plangebiet ein bereits vollständig bebautes Wohngebiet umfasst und Art und Maß der baulichen Nutzung durch den aufzustellenden Bebauungsplan gegenüber dem bisher geltenden Vorhaben- und Erschließungsplan nicht wesentlich geändert werden sollen, ergeben sich durch die Aufstellung des geplanten Bebauungsplanes keine umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme.
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.	<p>Naturschutzrecht - Eingriffsausgleich (BNatSchG, BbgNatschAG) Der Ausgleich für Eingriffe nach dem Naturschutzrecht war im Plangebiet bereits auf der Grundlage des bisherigen Vorhaben- und Erschließungsplanes durch Beseitigung der baulichen Anlagen der früher hier vorhandenen Kaserne erfolgt. Der bisherige Vorhaben- und Erschließungsplan enthält Pflanzfestsetzungen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, die in den neu aufzustellenden Bebauungsplan übernommen werden, soweit dies erforderlich ist. Da das bisher zulässige Maß der baulichen Nutzung gegenüber dem bisherigen Vorhaben- und Erschließungsplan nicht wesentlich geändert werden soll, verursacht der neu aufzustellende Bebauungsplan keinen wesentlichen zusätzlich zulässigen Eingriff in Natur und Landschaft. Gemäß §1a BauGB ergibt sich deshalb aus dem aufzustellenden Bebauungsplan auch kein erneutes Ausgleichserfordernis nach dem Naturschutzrecht.</p> <p>Naturschutzrecht - Artenschutz (BNatSchG, BbgNatschAG) Der aufzustellende Bebauungsplan bereitet keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem baulichen Bestand, den Grün- und Freiflächen oder dem Gehölzbestand vor. Insofern ist er nicht geeignet, drohende Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG vorzubereiten. Im Rahmen der Begründung des Bebauungsplanes wird ein Fachbeitrag Artenschutz auf der Grundlage einer Potenzialanalyse erstellt.</p> <p>Immissionsschutz (BImSchG) Da die Baufläche im Plangebiet ein vorhandenes Wohngebiet umfasst, das von weiteren Wohngebietsflächen umgeben ist und da der aufzustellende Bebauungsplan ein Wohngebiet festsetzen soll, ergeben sich aus der geplanten Art der baulichen Nutzung (Wohngebiet) keine möglichen Konflikte mit vorhandenen oder umgebenden Nutzungen. Die Franz-Schmidt-Straße, die das Plangebiet im Südosten begrenzt, ist eine Wohnsammelstraße. Wegen des An- und Abfahrtverkehrs der anliegenden Wohngebietsflächen kann es hier zu Verkehrslärm kommen. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz nicht erforderlich sind, da auf Grund der Anforderungen zum Wärmeschutz (Energieeinsparverordnung usw.) auch ein ausreichender Schallschutz der Außenbauwerksteile in der Regel gegeben sein wird. Da die Baufläche im Plangebiet entlang der Franz-Schmidt-Straße bereits vollständig bebaut ist, bereitet der aufzustellende Bebauungsplan keine Neubebauung in diesem Bereich vor.</p>

	Kriterien für die Vorprüfung gemäß Anlage 2 BauGB (zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB)	Betroffenheit
2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf	
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	Da die Baufläche im Plangebiet ein bereits vollständig bebautes Wohngebiet umfasst und Art und Maß der baulichen Nutzung durch den aufzustellenden Bebauungsplan gegenüber dem bisher geltenden Vorhaben- und Erschließungsplan nicht wesentlich geändert werden sollen, ergeben sich durch die Aufstellung des geplanten Bebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen.
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	Da der aufzustellende Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht, entstehen auch keine solchen Auswirkungen mit kumulativem und grenzüberschreitendem Charakter
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	Durch den aufzustellenden Bebauungsplan werden keine Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen) vorbereitet.
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	Da die Baufläche im Plangebiet ein bereits vollständig bebautes Wohngebiet umfasst und Art und Maß der baulichen Nutzung durch den aufzustellenden Bebauungsplan gegenüber dem bisher geltenden Vorhaben- und Erschließungsplan nicht wesentlich geändert werden sollen, ergeben sich durch die Aufstellung des geplanten Bebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen.
2.6	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	Da die Baufläche im Plangebiet ein bereits vollständig bebautes Wohngebiet umfasst und Art und Maß der baulichen Nutzung durch den aufzustellenden Bebauungsplan gegenüber dem bisher geltenden Vorhaben- und Erschließungsplan nicht wesentlich geändert werden sollen, ergeben sich durch die Aufstellung des geplanten Bebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen. Eine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten wird durch den aufzustellenden Bebauungsplan nicht vorbereitet.
2.5	folgende Gebiete:	
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Siehe hierzu zu Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht unter V/2. Südlich und südöstlich des Plangebietes befindet sich das FFH Eichwerder Moorwiesen, das bis auf ca. 180m an das Plangebiet heran rückt. Zwischen dem Plangebiet und dem FFH befinden sich bebaute Siedlungsflächen und die Franz-Schmidt-Straße. Östlich und nordöstlich des Plangebietes befindet sich das FFH Tegeler Fließ, das bis auf ca. 350m an das Plangebiet heran rückt. Zwischen dem Plangebiet und dem FFH befinden sich bebaute Siedlungsflächen und die Franz-Schmidt-Straße. Da die Baufläche im Plangebiet ein bereits vollständig bebautes Wohngebiet umfasst und Art und Maß der baulichen Nutzung durch den aufzustellenden Bebauungsplan gegenüber dem bisher geltenden Vorhaben- und Erschließungsplan nicht wesentlich geändert werden sollen, ergeben sich durch die Aufstellung des geplanten Bebauungsplanes keine möglichen erheblichen Umweltauswirkungen auf Natura 2000-Gebiete.

	Kriterien für die Vorprüfung gemäß Anlage 2 BauGB (zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB)	Betroffenheit
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	<p>Siehe hierzu zu Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht unter V/2.</p> <p>Östlich und nordöstlich des Plangebietes befindet sich das NSG Tegeler Fließ, das bis auf ca. 400m an das Plangebiet heran rückt. Zwischen dem Plangebiet und dem NSG befinden sich bebaute Siedlungsflächen und die Franz-Schmidt-Straße.</p> <p>Da die Baufläche im Plangebiet ein bereits vollständig bebautes Wohngebiet umfasst und Art und Maß der baulichen Nutzung durch den aufzustellenden Bebauungsplan gegenüber dem bisher geltenden Vorhaben- und Erschließungsplan nicht wesentlich geändert werden sollen, ergeben sich durch die Aufstellung des geplanten Bebauungsplanes keine möglichen erheblichen Umweltauswirkungen auf Naturschutzgebiete.</p>
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	Das Plangebiet liegt nicht im Bereich eines Nationalparks gemäß § 24 BNatSchG.
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	<p>Siehe hierzu zu Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht unter V/2.</p> <p>Das Plangebiet liegt nicht in einem Biosphärenreservat.</p> <p>Der Teil des Siedlungsgebietes des OT Schildow, zu dem auch das Plangebiet gehört, ist vom Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Westbarnim" umgeben. Im Nordwesten des Plangebietes grenzt das LSG an die Ringstraße, die dort das Plangebiet begrenzt.</p> <p>Da die Baufläche im Plangebiet ein bereits vollständig bebautes Wohngebiet umfasst und Art und Maß der baulichen Nutzung durch den aufzustellenden Bebauungsplan gegenüber dem bisher geltenden Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Bestand nicht wesentlich geändert werden sollen, ergeben sich durch die Aufstellung des geplanten Bebauungsplanes keine möglichen erheblichen Umweltauswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet.</p> <p>Im Westen des Plangebietes befindet sich der Bereich einer früheren Kläranlage, der als Ausgleichsmaßnahme nach dem Naturschutzrecht im Zusammenhang mit der Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplans renaturiert worden war. Der bisherige VEP setzt hier Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zum Erhalt von Gehölzen fest. Der neu aufzustellende Bebauungsplan soll hier ebenfalls nur Festsetzungen treffen, die den Schutzzielen des Landschaftsschutzgebietes nicht widersprechen.</p> <p>Insofern hat der aufzustellende Bebauungsplan auch in Bezug auf diese Teilfläche keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet "Westbarnim."</p>
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	<p>Die vorhandenen und zugleich im geplanten Bebauungsplan festzusetzenden Baugebietsflächen und Verkehrsflächen im Plangebiet umfassen keine geschützten Biotope.</p> <p>Die Fläche der als Ausgleichsmaßnahme renaturierten ehemaligen Kläranlage umfasst heute teilweise geschützte Biotope (05141 Hochstaudenflur feuchter bis nasser Standorte (GSF)). Diese Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet und im aufzustellenden Bebauungsplan sind hier ausschließlich Festsetzungen geplant, die den Schutzzielen des LSG nicht widersprechen und dem Schutz und der weiteren Entwicklung geschützter Biotope dienen. Die geschützten Biotope werden als hinweisliche Darstellung in den Änderungsbebauungsplan aufgenommen.</p>

	Kriterien für die Vorprüfung gemäß Anlage 2 BauGB (zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB)	Betroffenheit
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiet gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes oder Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes.
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Gebiet, in dem die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind.
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes,	Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Gebiet mit hoher Bevölkerungsdichte , insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes.
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Im Plangebiet sind keine in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete vorhanden, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.

I/ 4.2.4 Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung für Vorhaben im Plangebiet

Anforderung:

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.

Berücksichtigung:

Das Plangebiet umfasst ein vollständig bebautes Wohngebiet, das auf der Grundlage eines fortgeltenden Vorhaben- und Erschließungsplanes entstanden war.

Planungsziel des aufzustellenden Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines Wohngebietes entsprechend dem bisherigen VEP und dem Bestand.

Da die Baufläche im Plangebiet bereits vollständig mit Wohnnutzungen bebaut ist und dem entsprechend im aufzustellenden Bebauungsplan ein Wohngebiet festgesetzt werden soll, besteht keine Möglichkeit, dort auf der Grundlage des aufzustellenden Bebauungsplanes Vorhaben zu verwirklichen, die nach Art, Störgrad oder Größe der Durchführung einer Umweltprüfung bedürfen. In Wohngebieten sind gemäß BauNVO nur Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht stören.

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

I/ 4.2.5 Schutzgüter gemäß § 1(6)7.b) BauGB

Anforderung:

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

Berücksichtigung:

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

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

Siehe hierzu zu Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht unter V/2.

Südlich und südöstlich des Plangebietes befindet sich das FFH Eichwerder Moorwiesen, das bis auf ca. 180m an das Plangebiet heran rückt. Zwischen dem Plangebiet und dem FFH befinden sich bebaute Siedlungsflächen und die Franz-Schmidt-Straße.

Östlich und nordöstlich des Plangebietes befindet sich das FFH Tegeler Fließ, das bis auf ca. 350m an das Plangebiet heran rückt. Zwischen dem Plangebiet und dem FFH befinden sich bebaute Siedlungsflächen und die Franz-Schmidt-Straße.

Da die Baufläche im Plangebiet ein bereits vollständig bebautes Wohngebiet umfasst und Art und Maß der baulichen Nutzung durch den aufzustellenden Bebauungsplan gegenüber dem bisher geltenden Vorhaben- und Erschließungsplan nicht wesentlich geändert werden sollen, ergeben sich durch die Aufstellung des geplanten Bebauungsplanes **keine möglichen erheblichen Umweltauswirkungen auf Natura 2000-Gebiete.**

Deshalb bestehen auf Grund der vorliegenden Planung **keine Anhaltspunkte für eine mögliche erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.**

I/ 4.2.6 Berücksichtigung des Wohnbedarfes in der Abwägung

Anforderung:

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

Berücksichtigung:

Wie unter II/5. Und 6. Sowie II/3. dargestellt, umfasst das Plangebiet ein Wohngebiet, das auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplanes realisiert wurde. Der aufzustellende Bebauungsplan dient dazu, in diesem bestehenden Wohngebiet auch zukünftig eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern und hierbei zugleich auch Konflikte auf Grund der teilweise sehr eng gefassten Vorgaben des bisherigen Vorhaben und Erschließungsplanes zu vermeiden, soweit dies angemessen ist. (siehe unter I/3. Planungsziele). Der aufzustellende Bebauungsplan trägt somit dem Wohnbedarf angemessen Rechnung.

I/ 4.2.7 Zusammenfassung des Ergebnisses der Vorprüfung gemäß §13a(1)2. BauGB

Im Ergebnis der Vorprüfung wurde die Einschätzung erlangt, dass der aufzustellende Bebauungsplan Nr. 23 "Wohngebiet am Pfaffenwald" voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Es haben sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass die Anforderungen des §13a BauGB der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Wohngebiet am Pfaffenwald" als Planungsmaßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB entgegenstehen.

I/ 4.2.8 Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Vorprüfung gemäß §13a(1)2. BauGB

Gemäß §13a(1)2. BauGB erfolgte zur Vorprüfung auch eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können. Zur Beteiligung gemäß §13a(1)2. BauGB erhielten diese mit Anschreiben vom 22.07.2015 die Vorprüfung gemäß §13a(1)2. BauGB zum Änderungsbebauungsplan GML Nr. 23 „Wohngebiet am Pfaffenwald“ Gemeinde Mühlenbecker Land, OT Schildow vom 20.07.2015 mit Bitte um Stellungnahme.

Die in diesem Zusammenhang abgegebenen Stellungnahmen enthalten keine Hinweise darauf, dass die geplanten Festsetzungen des aufzustellenden Änderungsbebauungsplanes voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB haben werden (siehe hierzu nachfolgend).

Liste der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die mit Anschreiben vom 22.07.2015 zur Vorprüfung des Einzelfalls gemäß §13a(1)2. BauGB zum Bebauungsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land GML Nr.23 „Wohngebiet Am Pfaffenwald“, OT Schildow vom Juli 2015 beteiligt wurden, grundsätzlicher Inhalt der Stellungnahmen

Nr.	Träger öffentlicher Belange		Postanschrift			Stellungnahme vom ... enthält		Keine Stellungnahme
			Straße /Postfach	PLZ	Ort	Zustimmung / Belange nicht berührt	Anregungen/ Hinweise, die im Entwurf des BP zu berücksichtigen sind	
1.	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum	Abteilung Bodendenkmalpflege, Gebietsbodendenkmalpflege	Wünsdorfer Platz 4-5	15806	Zossen		10.08.2015	
2.	Deutsche Telekom Technik GmbH			01059	Dresden			x
3.	E.DIS AG		Langewahler Straße 60	15517	Fürstenwalde/Spree		10.08.2015	
4.	EMB Energie Mark Brandenburg GmbH	(Antwort NBB mbH & Co. KG)	Postfach 900142	14437	Potsdam		30.07.2015	
5.	Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation		Maximilianallee 4	04129	Leipzig	13.08.2015		
6.	Landesamt für Bauen und Verkehr		Lindenallee 51	15366	Hoppegarten		27.07.2015	
7.	Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg		PF 100933	03009	Cottbus		28.06.2015	
8.	Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg	Referat RW 3 - Anlagen- und Umweltüberwachung Region West 2 (als Sammelbeteiligung)	PF 601061	14410	Potsdam		18.08.2015	
9.	Landesbetrieb Forst Brandenburg	Oberförsterei Neuendorf	Plötzenstraße 17	16775	Lowenberger Land/OT Neuendorf		30.07.2015	
10.	Landkreis Oberhavel FB Bauordnung und Kataster	FD rechtliche Bauaufsicht/Planung (als Sammelbehörde)	Postfach 10 01 45	16501	Oranienburg		18.08.2015	
11.	Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft	Gemeinsame Landesplanungsabteilung	Postfach 600752	14411	Potsdam		30.06.2015	
12.	Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel,	Regionale Planungsstelle	Fehrbelliner Str. 31	16816	Neuruppin		05.08.2015	
13.	Wasser Nord GmbH & Co KG		Gewerbestraße 5-7	16540	Hohen Neuendorf	30.07.2015	30.07.2015	
14.	Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“		Mittelstraße 12	16559	Liepenwalde	18.08.2015		
15.	Zweckverband Fließtal		An der Autobahn 1a	16547	Birkenwerder		07.08.2015	

Schlagwortartige inhaltliche Auswertung der abgegebenen Stellungnahmen, Hinweise werden im Entwurf des Bebauungsplanes beachtet

Nr., Name Behörde bzw. TÖB	Hinweis zur Berücksichtigung im Entwurf des Änderungsbebauungsplanes	Anmerkungen
1. Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege	- keine Bodendenkmale im Plangebiet bekannt - Grundsätzlich Anforderungen des Denkmalschutzgesetzes (BbgD-SchG) beachten	
2. Deutsche Telekom Technik GmbH	(keine Stellungnahme)	
3. E.DIS AG	- Plangebiet erschlossen, - Leitungsbestand beachten	
4. NBB mbH & Co. KG für EMB Energie Mark Brandenburg Gmb	- Leitungsbestand beachten - Erschließung über öffentlichen Straßenraum bzw. Festsetzung im Bebauungsplan sichern	Entsprechend den mitgeteilten Leitungsbeständen ist das Plangebiet bereits erschlossen.
5. Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation	- nicht berührt, keine Einwände	
6. Landesamt für Bauen und Verkehr	- beabsichtigter Änderungsbebauungsplan aus verkehrlicher Sicht landesplanerisch nicht relevant, - Vereinbarkeit mit Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Verkehrsplanung des Landes Brandenburg wird bestätigt - keine eigenen verkehrstechnischen Planungen des Landes im Plangebiet	
7. Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg	- keine Belange des Bergbaus und der Geologie berührt, allgemeine Hinweise	
8. Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg	Immissionsschutz: keine Bedenken Wasserwirtschaft und Hydrologie: - keine Grundwassermessstellen im Plangebiet, - Hinweis auf Graben westlich des Plangebietes (Gewässerunterhaltung) - Hinweis auf kleinen See im Plangebiet	Westlich angrenzend an den unbebauten westlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein Graben, der durch den aufzustellenden Bebauungsplan nicht beeinträchtigt wird. Im westlichen unbebauten Teil des Plangebietes ist ein weiterer Graben vorhanden. Über diesen Graben erfolgt die Einleitung von Niederschlagswasser in den Biotopbereich mit Überlauf in den Graben westlich des Plangebietes. Der im Plangebiet liegende Graben wird im aufzustellenden Bebauungsplan als Wasserfläche dargestellt. Er liegt in einem unbebauten Bereich. Veränderungen gegenüber dem Bestand sind im vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan in diesem Bereich nicht vorgesehen. Weitere Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Nr., Name Behörde bzw. TÖB	Hinweis zur Berücksichtigung im Entwurf des Änderungsbebauungsplanes	Anmerkungen
9. Landesbetrieb Forst Brandenburg	- keine Eingriff in Teilfläche im LSG und keine Erweiterung der Siedlungsfläche geplant, deshalb keine Einwände aus forstlicher Sicht	
10. Landkreis Oberhavel Untere Naturschutzbehörde	<ul style="list-style-type: none"> - Landschaftsschutzgebiet nachrichtlich in Bebauungsplan übernehmen - geschützte Biotop in Planung darstellen, Biotopkartierung erstellen, Auswirkungen der Planung auf geschützte Biotop ermitteln, vermeiden, erforderlichenfalls Schutz- und Kompensationsmaßnahmen festsetzen - Anforderungen des Artenschutzes sind im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten 	<ul style="list-style-type: none"> - geschützte Biotop sind im Plangebiet innerhalb der Teilfläche vorhanden, die im LSG liegt, hier werden folgende Planungsziele verfolgt: - <i>Festsetzung der Fläche im Landschaftsschutzgebiet (Bereich der sanierten früheren Kläranlage) entsprechend dem heutigen naturräumlichen Bestand und den Schutzzielen des Landschaftsschutzgebietes</i> Dem entsprechend sind keine Eingriffe in geschützte Biotop geplant
Weiter zu 10. Landkreis Oberhavel Untere Bodenschutzbehörde / Abfallwirtschaftsbehörde	<u>Bodenschutz / Altlasten</u> <ul style="list-style-type: none"> - geplanter Geltungsbereich ist als sanierter Altstandort im Altlastenkataster des Landkreises registriert, - ehemalige Konversionsfläche, die saniert wurde, - keine Einwände gegen die Planung <u>öffentlicher Entsorgungsträger</u> <ul style="list-style-type: none"> - Belange nicht berührt 	
Weiter zu 10. Landkreis Oberhavel Untere Wasserbehörde	- Plangebiet befindet sich in keiner Trinkwasserschutzzone	
Weiter zu 10. Landkreis Oberhavel Bereich Landwirtschaft	- Belange nicht berührt	
11. Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft	- aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken gegen beabsichtigte Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB, ausführliche Begründung	
12. Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel	- Belange der Regionalplanung stehen nicht entgegen, ausführliche Begründung	
13. Wasser Nord GmbH & Co KG	Plangebiet erschlossen, Hinweise zum Schutz der Versorgungsleitungen des Unternehmens	
14. Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“	- keine Einwände	
15. Zweckverband Fließtal	<ul style="list-style-type: none"> - Plangebiet erschlossen, - Leitungsbestand beachten - Niederschlagswasser versickern bzw. in vorhandene Versickerungsanlage einleiten 	

I / 5. Bestand im Plangebiet und in dessen Umgebung

I / 5.1 Übersicht



Luftbild 2015 (zur Verfügung gestellt durch Gemeinde Mühlenbecker Land) mit Eintragung der Umgrenzung des Plangebietes

 Umgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst ein Wohngebiet, welches durch die Lindenstraße als innere Haupterschließungsstraße und weitere Anliegerstraße erschlossen wird. Im Zentrum des Plangebietes befindet sich eine Grünfläche, deren umgebende Bebauung eine platzartige Situation schafft. Ein Grünzug und weitere Grünflächen gliedern das Baugebiet.

Im Westen des Plangebietes befindet sich auf der Fläche einer früheren Kläranlage eine Fläche mit hoher naturräumlicher Qualität. Diese Fläche diente bei der ursprünglichen Umsetzung des bisher geltenden Vorhaben- und Erschließungsplanes als Fläche zum Ausgleich nach dem Naturschutzrecht. Sie liegt im Landschaftsschutzgebiet Westbarnim.

I / 5.2 Frühere Nutzung



Das Plangebiet des bisherigen Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 4 "Am Pfaffenwald" umfasste eine Konversionsfläche, die vor 1990 als Kaserne militärisch genutzt wurde. Die damaligen baulichen Anlagen stellten einen erheblichen städtebaulichen Missstand dar und der Boden des Plangebietes war mit umweltgefährdenden Stoffen belastet.

Bild links:
Schrägluftaufnahme Juni 1995
Blick aus Ost, rechts: die Ringstraße

Zur Sanierung und bedarfsgerechten Entwicklung dieser Konversionsfläche als Wohngebiet wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 "Am Pfaffenwald" aufgestellt. Der noch heute gültige Plan enthält eine Vielzahl sehr detaillierter Festlegungen zur Bebauung im Plangebiet, die in Anbetracht des

völligen Fehlens aufgreifbarer städtebaulicher Strukturen auf der damaligen Militärfäche als erforderlich erachtet wurden.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 "Am Pfaffenwald" wurde vollständig realisiert. Die öffentlich Erschließung und die öffentlichen Grünflächen im Plangebiet wurden hergestellt. Entsprechend den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde das Plangebiet mit Wohnhäusern in Form von Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen (Reihenhäusern) bebaut. Auf der Freifläche im Westen des Plangebietes wurde als Ausgleichsmaßnahme nach dem Naturschutzrecht eine ehemalige Kläranlage beseitigt. Im Übrigen erfolgte der Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Beseitigung der Gebäude und großflächigen Versiegelungen aus früherer militärischer Nutzung. Im Zuge der Umsetzung der Planung waren auch die Altlasten im Plangebiet saniert worden.

I / 5.3 Vorhandene Bebauung im Plangebiet

I / 5.3.1 Hauptgebäude

Das Plangebiet ist vollständig mit Wohnnutzungen in Form von Doppelhäusern, Reihenhäusern und Einzelhäusern bebaut. Die Einzelhäuser sind teilweise Mehrfamilienhäuser.

Die Bebauung erfolgte mit mehreren Gebäudetypen, von denen mehrere im Plangebiet jeweils mehrfach errichtet wurden.

Die vorhandene Bebauung ist überwiegend dreigeschossig, wobei sich das dritte Vollgeschoss immer in einem Dachraum befindet. Bei einigen Gebäudetypen liegen auch das zweite und dritte Vollgeschoss im Dachraum. Nach der aktuell geltenden Brandenburgischen Bauordnung sind Dachgeschosse immer dann Vollgeschosse, wenn in ihnen Aufenthaltsräume möglich sind. Eine Mindestraumhöhe für Aufenthaltsräume in Dachgeschossen ergibt sich aus der Bauordnung nicht. (siehe auch unter I/6.2.4)



Doppelhaus und Reihenhäuser am Buchenhof



Reihenhäuser am Buchenhof



Reihenhaus Lindenstraße



Doppelhäuser Lindenstraße



Doppel- und Reihenhäuser am Rotdornweg Westseite



Doppelhaus am Rotdornweg Ostseite



Reihenhaus Rotdornweg Westseite



Reihenhäuser Weißdornweg Südseite



Doppelhäuser am Weißdornweg



Reihenhäuser Am Lärchensteig



Doppelhäuser Am Lärchensteig südlicher Teil, Blick nach Süd



Doppelhäuser Am Pfaffenwald



Doppelhäuser an der Ringstraße, Blick von West



Einzelhäuser (Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser) an der Ebereschenstraße, Blick von Nord



4-Familien-Häuser an der Ebereschenstraße (nördlicher Teil)



Doppelhäuser Ebereschenstraße südöstlicher Teil, Südseite



Mehrfamilienhaus Franz-Schmidt-Straße



Reihenhaus und Mehrfamilienhaus Franz-Schmidt-Straße

I / 5.3.2 Stellplätze, Carports, Garagen

Stellplätze

Die Stellplätze vieler Reihenhäuser und einiger Doppelhäuser befinden sich vor den Gebäuden.



Stellplätze vor Reihenhäusern Am Lärchensteig, Blick nach Nord in Richtung Grünfläche Spielplatz



Stellplatz vor den Reihenhäusern Am Lärchensteig



Stellplatz vor dem Haus Lindenstraße



Stellplätze vor dem Haus am Buchenhof

Carports

Die Doppelhäuser und Reihenhäuser haben oft Carports, die sich häufig seitlich an den Gebäudegiebeln befinden. Weitere Carports befinden sich an den Enden von Erschließungsstichen. Darüber hinaus wurden auch einige Carports an weiteren Standorten errichtet, die im bisher geltenden VEP hierfür nicht vorgesehen waren oder über die vorgesehenen Flächen in Richtung der zugehörigen Erschließungsstraße hinausgehen.



Lindensteig, Verbindung von Carport und Eingangsüberdachung entsprechend der ursprünglichen Planung einiger Doppelhaustypen



Am Pfaffenwald, Verbindung von Carport und Eingangsüberdachung entsprechend der ursprünglichen Planung einiger Doppelhaustypen



Lindensteig, Carport mit Flachdach aus Holz seitlich am Giebel eines Doppelhauses, auch diese Bauform wurde im Rahmen der Umsetzung des Ursprungsplanes mehrfach realisiert.



Stellplätze und Carport Am Pfaffenwald



Carport mit Schuppen am Buchenhof



Carport mit Schuppen am Buchenhof



Carport mit Schuppen Lindenstraße 01/2017



Carport mit Schuppen Lindenstraße 07/2016



Carport mit Schuppen Weißdornweg



Carport Am Lärchensteig



Carport am Weißdornweg



Carport Am Lärchensteig



Carport Am Lärchensteig



Carport und Stellplätze vor Reihenhäusern Am Lärchensteig



Carports Am Lärchensteig



Carport und Schuppen am Lindensteig, Ausfahrt zur Lindenstraße, Blick nach Ost

Garagen

Garagen sind nach den Festsetzungen des bisher geltenden Vorhaben- und Erschließungsplanes nur in Form von Tiefgaragen an der Ebereschenstraße (nördlicher Teil) zulässig (siehe unter II/3.)



Tiefgarage unter Ausnutzung der Hanglage an der Ebereschenstraße



Garage am Buchenhof

I / 5.3.3 Schuppen, Müllboxen

Neben dem Abstellen von Kraftfahrzeugen besteht im Plangebiet auch ein Bedarf an weiteren Abstellflächen. Hierfür wurden zahlreiche Schuppen errichtet, die oft auch an straßenseitigen Grundstücksgrenzen stehen. Teilweise wurden Carports auch mit Schuppen verbunden (siehe auch vorstehend unter I/5.3.2). Die Mülltonnen sind teilweise in Müllboxen eingehaust.



Mülltonnenbox Am Buchenhof



Schuppen am Buchenhof



Schuppen im Vorgarten Lindenstraße



Schuppen Am Lärchensteig

I/5.3.4 Grundstückseinfriedungen

Die Vorgärten der Reihenhäuser und vieler Doppelhäuser weisen oft keine Zäune auf. Teilweise erfolgt eine straßenseitige Einfriedung der Grundstücke durch blickdurchlässige Zäune geringer Höhe. Häufig werden Hecken für die Einfriedung verwendet. Neben niedrigen Hecken sind auch Hecken mit mehr als 2m Höhe als straßenseitige Einfriedung vorhanden.

In einigen Fällen wurden blickdichte Einfriedungen aus Holz oder anderem Material hergestellt.



Am Pfaffenwald, Verbindung von Carport und Eingangsüberdachung entsprechend der ursprünglichen Planung einiger Doppelhaustypen



Vorgärten am Buchenhof



Vorgärten Lindenstraße 01/2017



Vorgärten und Carports am Weißdornweg



Einfriedung und Carport am Weißdornweg



Buchenhof, Blick von der Einfahrt Am Pfaffenwald nach Nord, die Bebauung rechts der Straße liegt außerhalb des Plangebietes



Vorgärten am Buchenhof



Hecke als Grundstücksbegrenzung Am Pfaffenwald



Vorgärten am Buchenhof



Hecken als Grundstücksbegrenzung am Lindensteig



Einfriedung, Carport und Schuppen am Weißdornweg



Einfriedung Am Lärchensteig

(Zu **Stützwänden** siehe unter I/6.4)

I/5.4 Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen gliedern das Plangebiet. Sie dienen darüber hinaus der Versickerung von Niederschlagswasser aus dem öffentlichen Straßenraum und als Spielplatz.

Zentrale Grünfläche an der Lindenstraße



zentrale Grünfläche mit Versickerungsfläche in der Lindenstraße (Februar 2017)



zentrale Grünfläche mit Versickerungsfläche in der Lindenstraße (Juli 2016)

Grünzug



Zugang zur Grünfläche nördlich des südöstlichen Teils der Ebereschenstraße



Zugang zur Grünfläche südlich des südöstlichen Teils der Ebereschenstraße



Zugang zur Grünfläche südlich des nördlichen Teils der Lindenstraße



Grünfläche nördlich des nordöstlichen Teils der Lindenstraße

Spielplatz Am Lärchensteig



Grünfläche Spielplatz Am Lärchensteig, Ansicht von Ost



Grünfläche Spielplatz Am Lärchensteig, Ansicht von Süd

I / 5.5. Vorhandene straßenseitige Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Franz-Schmidt-Straße, Ringstraße und den nördliche Teil der Ebereschenstraße. 3 Grundstücke sind über die Magdalenenstraße im Süden des Plangebietes erschlossen.

Die innere Erschließung erfolgt im Plangebiet über die Lindenstraße und die südliche Ausfahrt der Ebereschenstraße zur Franz-Schmidt-Straße sowie über den Rotdornweg mit Ausfahrt in Richtung Ringstraße. Mehrere Anliegerstraßen erschließen ausgehend von diesen inneren Haupterschließungsstraßen das Plangebiet. Geschwungene Straßenverläufe vermitteln den Eindruck abgeschlossener städtebaulicher Räume. Platzartige Bereiche (Platanenhof, Buchenhof, Wendeplätze am Weißdornweg und Am Pfaffenwald) prägen die städtebauliche Struktur im Plangebiet.

Lindenstraße



Lindenstraße Blick nach West, links Einfahrt zum Platanenhof



Lindenstraße Blick nach West nahe der Einmündung Rotdornweg



Lindenstraße Blick nach Ost von Abzweig Rotdornweg (Februar 2017)



Lindenstraße Blick nach Ost von Abzweig Rotdornweg (Juli 2016)



Lindenstraße, Blick nach Nord von Kreuzung Ebereschenstraße



Lindenstraße, Blick nach Nord (südlich der zentralen Grünfläche)

Ebereschenstraße



Ebereschenstraße Blick nach West von der Einmündung Am Pfaffenwald



Ebereschenstraße Blick nach Ost in Richtung Franz-Schmidt-Straße von der Einmündung Am Pfaffenwald



Ebereschenstraße, östlicher Teil, Blick in Richtung Franz-Schmidt-Straße



Ebereschenstraße, nördlichster Teil, Blick von Nord



Ebereschenstraße, nördlicher Teil, Blick von Nord



Ebereschenstraße südlicher Teil, Blick aus Nord

Ringstraße



Eschenstraße / Ecke Ringstraße

Die Ringstraße liegt außerhalb des Plangebietes, dient jedoch dessen Erschließung. Im Nordwesten des Plangebietes grenzen die Baugrundstücke direkt an die Ringstraße und werden von hier aus erschlossen. Von Ost aus Richtung Franz-Schmidt-Straße erfolgt eine Zufahrt zum Plangebiet über den Rotdornweg.

Buchenhof, Platanenhof



Buchenhof, Zufahrt von der Ebereschenstraße, Blick nach Nord

Der Buchenhof und der Platanenhof sind verkehrsberuhigte Bereiche. Die platzartigen Bereiche dienen dem Parken.



Parkplatzfläche am Buchenhof 01/2017



Parkplatzfläche am Buchenhof 07/2016



Platanenhof 01/2017



Platanenhof 06/2017

Weißdornweg



Weißdornweg Blick nach Ost



Wendeplatz und Parkplätze am Weißdornweg

Am Lärchensteig



Am Lärchensteig, Zufahrt vom Rotdornweg, Blick nach West



Am Lärchensteig, Blick nach Nord in Richtung Grünfläche Spielplatz

Lindensteig



Lindensteig, Blick nach Süd, einseitige Erschließung der westlich angrenzenden Grundstücke, die östlich angrenzenden Grundstücke werden von der Straße Am Lärchensteig aus erschlossen, da sie teilweise höher liegen, ist an der Grundstücksgrenze zum Lindensteig eine Böschung oder Stützwand vorhanden.

Am Pfaffenwald



Parkplätze Am Pfaffenwald



Straße Am Pfaffenwald, Blick nach Ost



Fußweg von der Straße Am Pfaffenwald zum südlich angrenzenden Landschaftsraum

Die Straße Am Pfaffenwald ist ein verkehrsberuhigter Bereich. Ein Fußweg führt von hier aus in südwestlicher Richtung in den Landschaftsraum.

Franz-Schmidt-Straße, Magdalenenstraße



Franz-Schmidt-Straße angrenzend an das Plangebiet, Blick von Süd



Magdalenenstraße südlich des Plangebietes

I / 5.6. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an die zentralen Ver- und Entsorgungsnetze für Frischwasser, Schmutzwasser, Elektroenergie, Erdgas und Telekommunikation angeschlossen. Der im Bereich des Plangebietes vorhandene Leitungsbestand ist bei Bauarbeiten zu berücksichtigen. Die Anforderungen der Ver- und Entsorgungsunternehmen bzw. der Netzbetreiber zum Schutz des Leitungsbestandes sind durch die Bauausführenden zu beachten.

Die **E.DIS AG** teilte im Zusammenhang mit der Beteiligung zur Vorprüfung gemäß §13a(1)2. BauGB zum vorliegende geplanten Bebauungsplan mit Schreiben vom 10.08.2015 mit.

„...hiermit erhalten Sie unsere grundsätzliche Zustimmung zu O. g. Vorhaben.

Da keine direkten Belange der E.DIS 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.

Unser Versorgungsnetz ist den derzeitigen Erfordernissen entsprechend ausgebaut.“

Berücksichtigung: Im Lageplan, der der Stellungnahme beilieg, waren Leitungen und Anlagen des Unternehmens im Plangebiet und in dessen Umgebung dargestellt. Der Lageplan kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Die Hinweise aus der Stellungnahme sind bei der Realisierung von Vorhaben zu beachten.

Die **NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG** teilte im Zusammenhang mit der Beteiligung zur Vorprüfung gemäß §13a(1)2. BauGB zum vorliegende geplanten Bebauungsplan mit Schreiben vom 30.07.2015 mit.

„die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftsersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt im Rahmen der ihr übertragenen Netzbetreiberverantwortung namens und im Auftrag der GASAG Berliner Gaswerke AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Belzig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH, der SpreeGas Gesellschaft für Gasversorgung und Energiedienstleistung mbH, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf (NHN) Gas mbH & Co.KG, der Rathenower Netz GmbH, der Stadtwerke Forst GmbH und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG. Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.

Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabgenauigkeit. 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 I Vorhaben- und Erschließungsplanes bestehen seitens der NBB 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 und Stromkabel 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 Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung I Kabel und zu dem pflanzenden 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 I Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung I Kabel 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.“

Berücksichtigung: Im Lageplan, der der Stellungnahme beilieg, waren Leitungen und Anlagen des Unternehmens im Plangebiet und in dessen Umgebung dargestellt. Der Lageplan, welcher der Stellungnahme beilieg, kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Die vorliegende Bauleitplanung trifft keine Festsetzungen, die von den vorhandenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen abweichen oder deren Änderung erfordern würden.

Die Standorte für Straßenbäume sind nicht Gegenstand der hier vorliegenden Bauleitplanung.

Die Hinweise zum Schutz der Leitungen und Anlagen des Unternehmens sind bei der Realisierung von Vorhaben entsprechend zu beachten.

Im Plangebiet sind Ver- und Entsorgungsanlagen innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche sowie im festgesetzten Wohngebiet auch gemäß §14(2) BauNVO zulässig. Ein Erfordernis für weitere gesonderte Festsetzungen besteht im vorliegenden Plangebiet demnach nicht.

Die **GDMcom** teilte im Zusammenhang mit der Beteiligung zur Vorprüfung gemäß §13a(1)2. BauGB zum vorliegende geplanten Bebauungsplan mit Schreiben vom 13.08.2015 mit.

„...GDMcom ist vorliegend als von der ONTRAS Gastransport GmbH, Leipzig („ONTRAS“) und der VNG Gasspeicher GmbH, Leipzig („VGS“), beauftragtes Dienstleistungsunternehmen tätig und handelt insofern namens und in Vollmacht der ONTRAS bzw. der VGS.

Ihrer Anfrage entsprechend teilen wir Ihnen mit, dass o. a. Vorhaben keine vorhandenen Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der ONTRAS und der VGS berührt.

Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.“

Die **Wasser Nord GmbH & Co KG** teilte im Zusammenhang mit der Beteiligung zur Vorprüfung gemäß §13a(1)2. BauGB zum vorliegende geplanten Bebauungsplan mit Schreiben vom 30.07.2015 mit.

„...in dem o. g. Bereich befinden sich Trinkwasseranlagen der Wasser Nord GmbH & Co. KG.

In der beigelegten Anlage erhalten Sie die detaillierte Stellungnahme. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die darin enthaltenen Hinweise und Forderungen einzuhalten sind. Sollten sich im Rahmen Ihres Vorhabens, neue Erkenntnisse hinsichtlich des Trinkwasserbestandes ergeben, bitten wir Sie um umgehende Mitteilung und Abstimmung.

...

Berücksichtigung: Im Lageplan, der der Stellungnahme beilieg, waren Leitungen und Anlagen des Unternehmens entlang der Straße im Plangebiet und dessen Umgebung sowie Hausanschlüsse der anliegenden Bebauung dargestellt. Der Stellungnahme lagen auch Vorschriften zum Schutz der Rohrnetzanlagen bei.

Die Hinweise aus der Stellungnahme und die Vorschriften zum Schutz der Rohrnetzanlagen sind zu beachten. Der Lageplan und die Vorschriften zum Schutz der Rohrnetzanlagen, die der Stellungnahme beiliegen, können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Der **Zweckverband „Fließtal“** teilte im Zusammenhang mit der Beteiligung zur Vorprüfung gemäß §13a(1)2. BauGB zum vorliegende geplanten Bebauungsplan mit Schreiben vom 07.08.2015 mit.

„...die uns in o.g. Anfrage überreichten Unterlagen und Pläne zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. 23 nehmen wir dankend zur Kenntnis. Gegen das geplante Bauvorhaben bestehen unsererseits keine Einwände. Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers aus dem gesamten Plangebiet erfolgt derzeit über eine vorhandene Freispiegelleitung Stzg. DN 200 mit dazugehörigen Hausanschlüssen DN 150.

Das anfallende Niederschlagswasser sollte auf den vorhandenen Grundstücken versickern bzw. wird in die vorhandenen Niederschlagswasseranlagen eingeleitet. Zur Zeit gibt es kein gültiges Wasserrecht. Die Antragsunterlagen hierfür werden derzeit erarbeitet.“

I / 5.7. ÖPNV

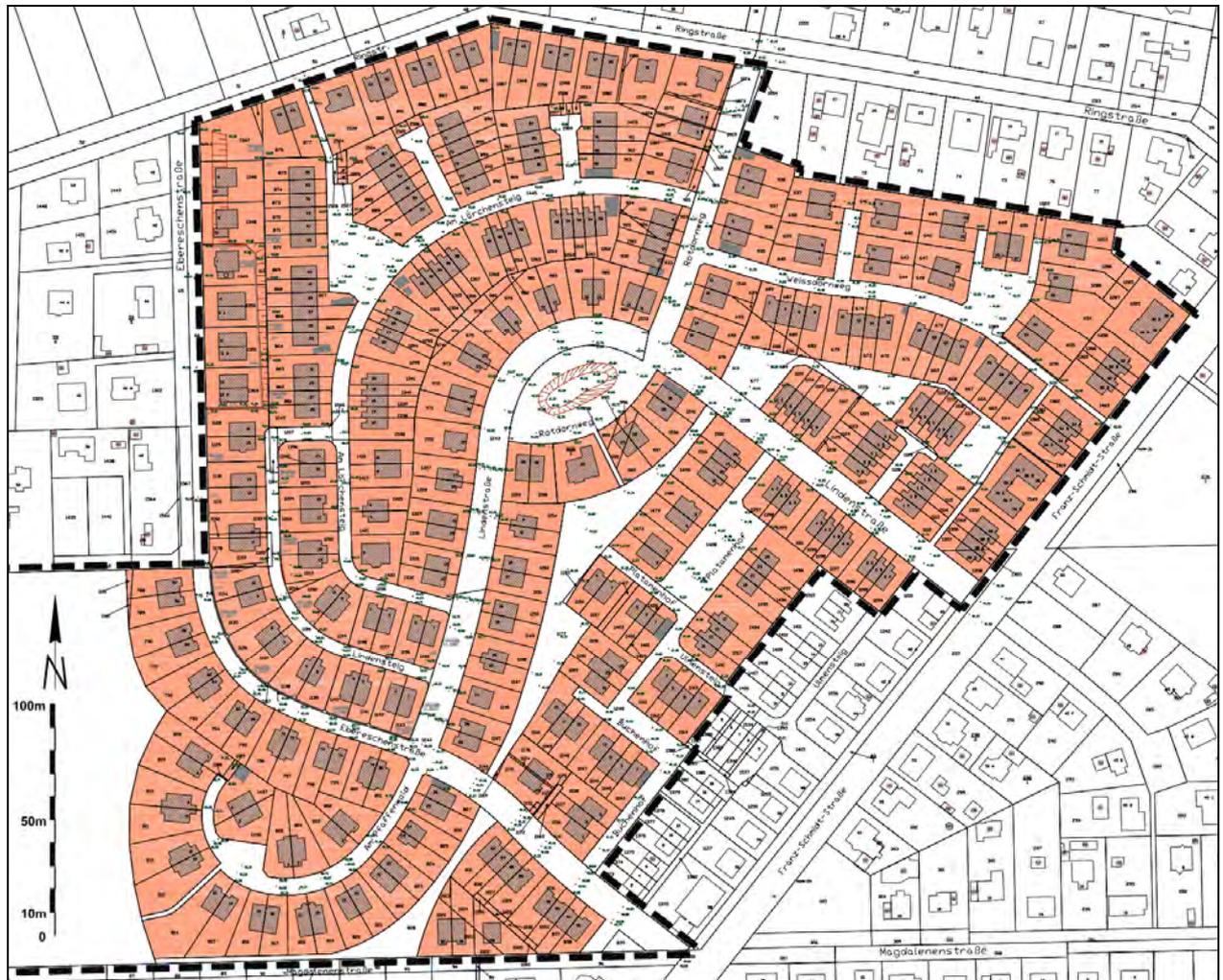
Das Plangebiet ist über Regionalbuslinien mit dem Verkehrs-Netz Berlin - Brandenburg verbunden. Die nächstgelegenen Haltestellen des Regionalbusverkehrs befinden sich in der Bahnhofstraße in Schildow ca. 10 Gehminuten vom Plangebiet entfernt bzw. an der Kirche in Schildow, ca. 12 Gehminuten vom Plangebiet entfernt.

I / 6. Städtebauliche Analyse

I / 6.1 Art der baulichen Nutzung

Nachfolgend ist die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet dargestellt.

Analyseplan Art der baulichen Nutzung



 Wohnen

Das Plangebiet wird vollständig durch Wohnnutzungen genutzt. Es ist davon auszugehen, dass innerhalb der Wohnnutzungen auch Räume für freie Berufe vorhanden sind. Der Umfang dieser Nutzungen konnte jedoch im Rahmen der vorliegenden Analyse nicht ermittelt werden.

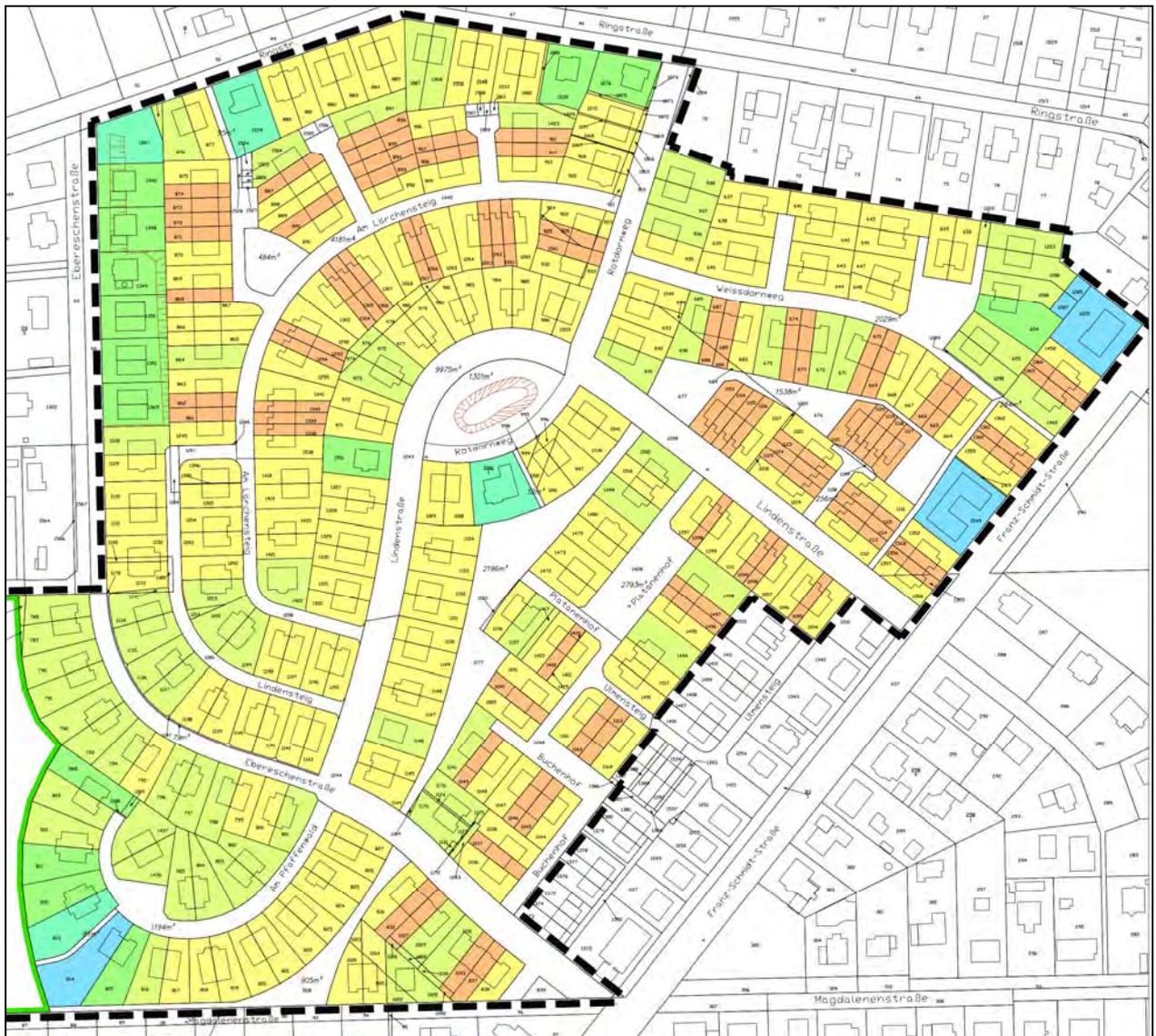
Der bisher geltende Vorhaben- und Erschließungsplan setzt für das Plangebiet als Art der baulichen Nutzung Wohnen fest. Räume für freie Berufe sind ausnahmsweise zulässig. (siehe unter II3.)

Schuppen und Garagen bzw. Carports sowie Zufahrten und andere befestigte Flächen, teils in erheblichem Umfang, vorhanden.

I / 6.2.2 Vorhandene Baugrundstücksgrößen

Nachfolgend wird für das Plangebiet die Größe der Baugrundstücke auf der Grundlage der ALK dargestellt.

Analyseplan Grundstücksgrößen



Größe der Baugrundstücke

	110m ² bis 200m ²		über 400m ² bis 500m ²
	über 200m ² bis 300m ²		über 500m ² bis 600m ²
	über 300m ² bis 400m ²		über 600m ² bis 700m ²

Die Größen der Baugrundstücke im Plangebiet liegen zwischen ca. 110 und ca. 700 m². Eine überwiegende Anzahl der Baugrundstücke hat Größen zwischen 200 und 400 m². Hierbei handelt es sich um Grundstücke von Doppelhaushälften und Reihenendhäuser. Die kleinsten Grundstücksgrößen weisen die Grundstücke von Reihenmittelhäusern auf. Einzelhäuser und einige Doppelhaushälften haben größere Grundstücksgrößen.

I / 6.2.3 Vorhandene Grundflächenzahl

Im nachfolgenden Plan ist die vorhandene Grundflächenzahl für die Hauptgebäude (ohne Terrassen) angegeben.

Analyseplan Grundflächenzahl (nur Hauptanlagen)



0,10 - 0,44 GRZ Grundflächenzahl			
	GRZ 0,10 bis 0,20		GRZ über 0,30 bis 0,35
	GRZ über 0,20 bis 0,25		GRZ über 0,35 bis 0,40
	GRZ über 0,25 bis 0,30		GRZ über 0,40 bis 0,44

Der bisherige Vorhaben- und Erschließungsplan enthielt keine Festsetzung von Grundflächenzahlen. Im Plangebiet sind Grundflächenzahlen zwischen GRZ 0,1 und GRZ 0,44 vorhanden. Die Grundflächen der baulichen Anlagen gemäß §19(4) BauNVO konnten auf der Grundlage der ALK nicht ermittelt werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass auf den meisten Grundstücken die Grundfläche der Hauptanlage durch die baulichen Anlagen gemäß §19(4) BauNVO (insbesondere Stellplätze, Carports, Garagen, Schuppen, Zufahrten, Zugänge und andere Nebenanlagen) um 50% und teilweise auch um mehr überschritten wird.

I / 6.2.4 Vorhandene Zahl der Vollgeschosse, Firsthöhen

Der bisherige Bebauungsplan hatte für das Plangebiet bisher hierzu folgende Festsetzung getroffen:

2.2 Geschossigkeit

Doppel- und Reihenhäuser dürfen maximal zwei Nutzgeschosse haben. Dabei ist das untere Geschos in jedem Fall ein Vollgeschos. Das obere Geschos ist je nach Haustyp als ausgebautes Dachgeschos oder als Vollgeschos auszuführen. Der Ausbau des Spitzbodens ist zulässig.

2.3 Firsthöhe

Als Firsthöhe sind über mittlerer Geländeoberfläche zulässig:

bei Doppelhäusern - 10 m

bei Reihenhäusern 10 m

in den Baufeldern A2 und A4 10,20 m

Die mittlere Geländeoberfläche wird im Bereich der geplanten Bebauung ermittelt.

Die vorhandenen Hauptgebäude im Plangebiet sind unter I/ 5.3.1 dargestellt. Nach der Begriffsbestimmung des Vollgeschosses gemäß der heute geltenden Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) gelten auch Dachgeschosse und teilweise Spitzböden als Vollgeschosse, sofern dort Aufenthaltsräume möglich sind. Eine Mindesthöhe oder Mindestgrundfläche für Aufenthaltsräume ergibt sich als der BbgBO nicht.

Dem entsprechend weist die bei weitem überwiegende Anzahl der Hauptgebäude im **Plangebiet drei Vollgeschosse** auf.

I / 6.3 Überbaute Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen und Bauweise

Der bisherige Vorhaben- und Erschließungsplan hatte die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen innerhalb von Baustreifen mit Tiefen zwischen 16 m und 18 m festgesetzt.

Zur überbaubaren Grundstücksfläche und Bauweise wurden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

3 Bauweise (§9(1)2. BauGB)

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil sind die Gebäude nur als Doppel-, Reihen- oder Einzelhäuser zulässig.

Anstelle eines Doppelhauses (zweier Doppelhaushälften) kann ersatzweise auch ein Einzelhaus mit einer WE errichtet werden.

4 Stellung der baulichen Anlagen (§9(1)2. BauGB)

Die Firstrichtung der Hauptgebäude ist entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung verbindlich, und zugleich Hauptrichtung der Baukörper. Die eingezeichnete Stellung der baulichen Anlagen ist in Bezug auf die Lage unverbindliche Richtlinie und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen variabel. Für die Baufelder A2 und A4 wird keine Firstrichtung festgesetzt.

5 Stellplätze/ Carports (§9(1)4. BauGB)

Überdeckte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den in der Planzeichnung mit cp bezeichneten Flächen zulässig.

Im nachfolgenden Analyseplan sind die baulichen Hauptanlagen gemäß ALK sowie einige Carports und Schuppen dargestellt, deren Lage durch ergänzendes Aufmaß zur ALK ermittelt wurde. Ebenfalls dargestellt sind die geplanten Baugrenzen gemäß dem aufzustellenden Bebauungsplan. Die geplanten Baugrenzen orientieren sich bezüglich der Tiefen der überbaubaren Grundstücksflächen an den Baugrenzen, die im bisher geltenden VEP festgesetzt sind.

I / 6.4 Bestand Geländehöhen und Stützwände

I / 6.4.1 Bisherige Festsetzungen im VEP zu Geländehöhen

Für das Plangebiet erfolgte im Zusammenhang mit der hier vorliegenden Planung eine Vermessung der Geländehöhen. Das Ergebnis dieser Vermessung wird nachfolgend mit den Geländehöhenfestsetzungen des bisher geltenden VEP für das Plangebiet verglichen.

Der bisherige VEP enthält folgende Festsetzungen zu den Geländehöhen:

9. Festsetzung der Geländehöhen im „Höhenregulierungsplan 2“

als Ergänzung zur Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan (§9(2) BauGB)

(1) Festsetzung der Straßenhöhen

1. Die Höhen der Straßenverkehrsflächen werden gemäß beiliegendem „Höhenregulierungsplan 2“ (Anlage) festgesetzt.
2. Eine Abweichung von +/- 0,10m von der festgesetzten Straßenhöhe ist ausnahmsweise zulässig.

(2) Festsetzung der maximal zulässigen Geländehöhen der Baugrundstücke

Die maximal zulässigen Geländehöhen der Baugrundstücke werden für die im „Höhenregulierungsplan 2“ dargestellten Teilbereiche wie folgt festgesetzt:

Teilbereich „Am Pfaffenwald - Süd“:

Maximal 0,40 m über Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße

Teilbereich „Am Pfaffenwald - Nord“:

Maximal 0,60 m über Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße

Teilbereich „Am Pfaffenwald -Nordwest“:

Maximal 2,50m über Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße

Die zugehörige Erschließungsstraße ist die Straße, über welche die Zufahrt, bzw. Zuwegung zum Grundstück erfolgt.

Die maßgebliche Höhe der zugehörigen Erschließungsstraße wird jeweils orthogonal (rechtwinklig) zur Straßenachse für jeden Punkt des Grundstückes ermittelt.

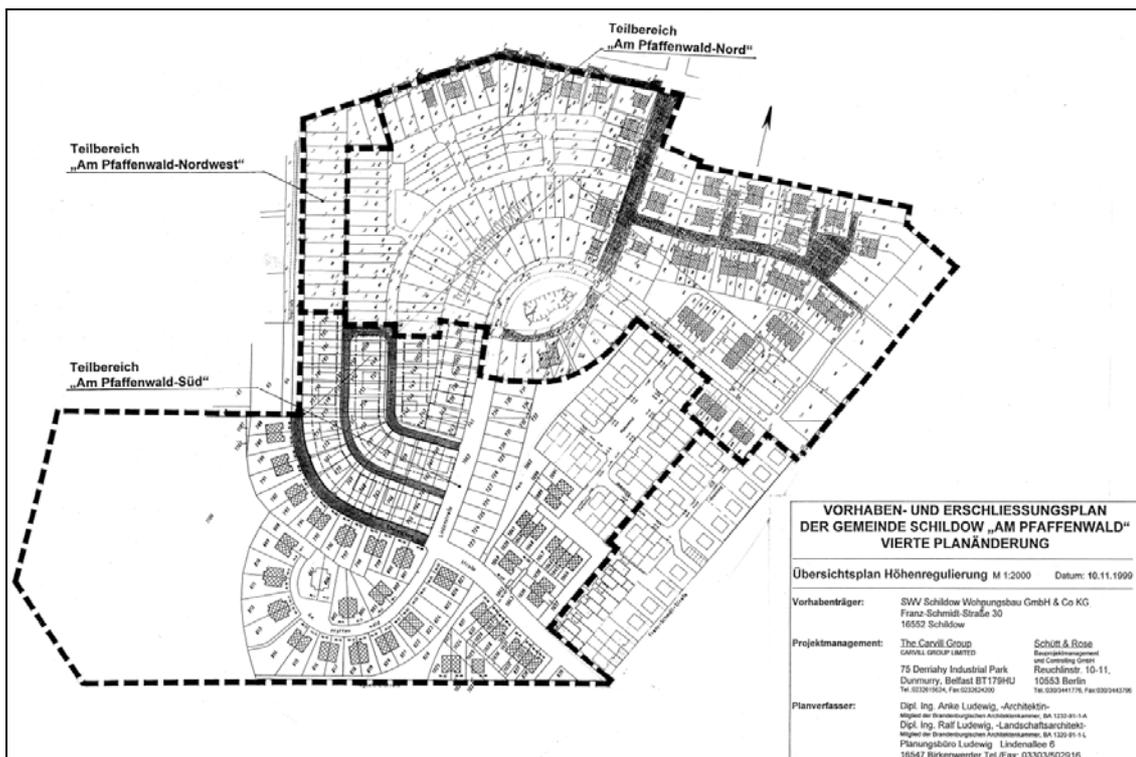
Zwischen den festgesetzten Straßenhöhenpunkten ist dabei linear zu interpolieren.

Sollte die realisierte Straßenhöhe gemäß (1)2. von der festgesetzten Straßenhöhe gemäß (1)1. abweichen, ist die realisierte Straßenhöhe zugrunde zu legen.

(3) Festsetzung der maximal zulässigen Höhe von Stützmauern

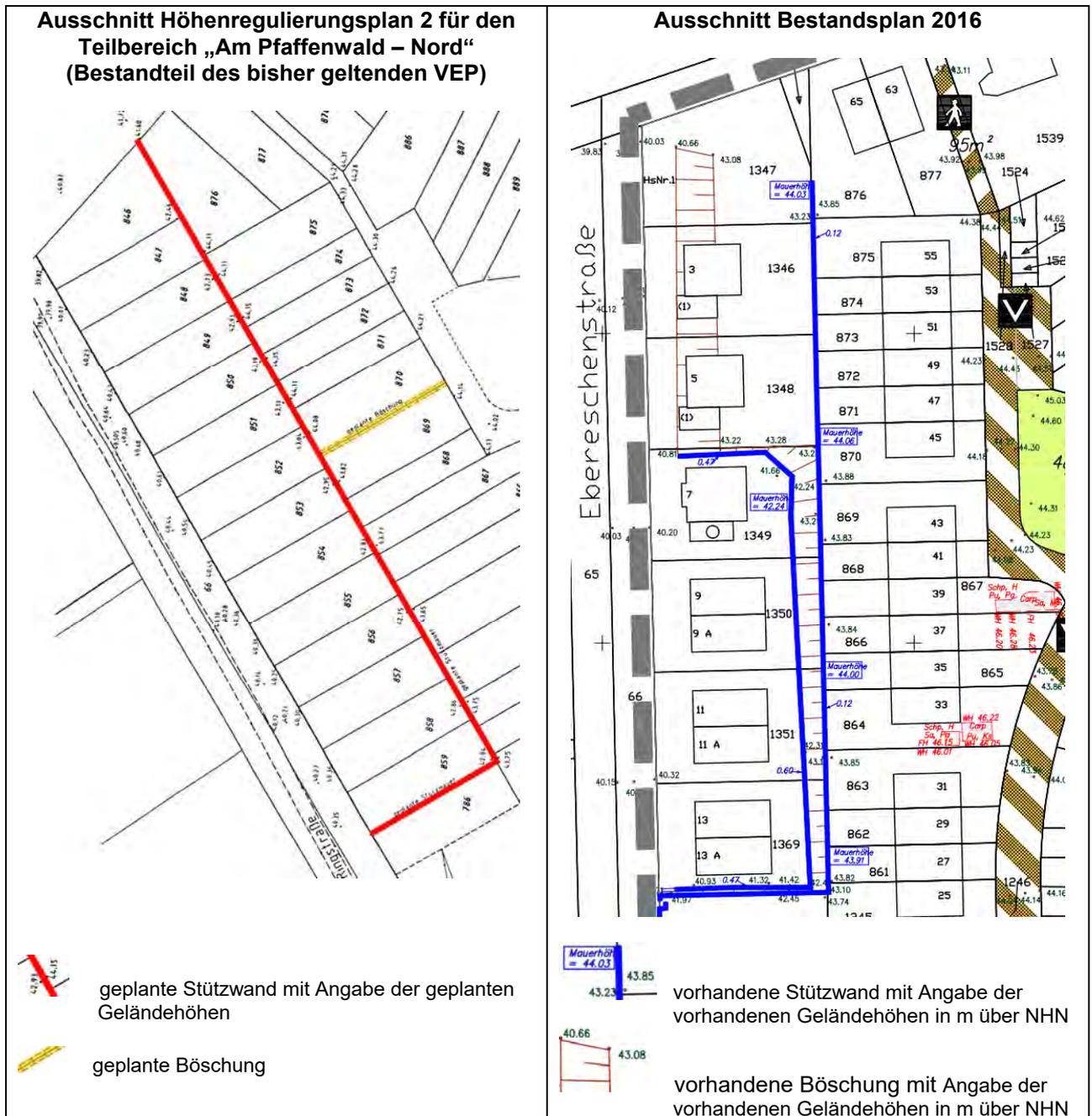
1. Im gesamten Plangebiet sind Stützmauern zum Ausgleich von Höhenunterschieden des Geländes bis zu einer Höhe von maximal 1m über OK Gelände zulässig.
2. Abweichend von (3)1. sind die im „Höhenregulierungsplan 2“ dargestellten Stützmauern bis zu der dort angegebenen Höhe zulässig.

(4) Der in der Anlage beiliegende „Höhenregulierungsplan 2“ ist Bestandteil der Satzung.



I / 6.4.2 Vergleich der Festsetzungen des VEP im Höhenregulierungsplan 2 mit dem heutigen Bestand im Bereich östlich des nördlichen Teils der Ebereschenstraße

Nachfolgend wird der **Höhenregulierungsplan 2**, der Bestandteil des bisher geltenden VEP ist, dem Bestand 2016 im Bereich östlich des nördlichen Teils der Ebereschenstraße gegenübergestellt.



Nach dem **bisher geltenden VEP** sollte östlich des nördlichsten Teils der Ebereschenstraße der erhebliche Anstieg der Geländehöhe im Plangebiet wie folgt überwunden werden:

- Eine Stützwand zwischen den Grundstücken an der Ebereschenstraße und den Grundstücken Am Lärchensteig sollte einen Höhenunterschied zwischen den Grundstücken von 0,81m im Süden dieses Abschnitts und 1,38m im Norden dieses Abschnitts überwinden.
- Auf den Grundstücken östlich der Ebereschenstraße wäre so ein Höhenunterschied von 2,5m zur Ebereschenstraße verblieben, der im Zuge der Grundstücksbebauung zu überwinden gewesen wäre. Hier waren Häuser mit Tiefgarage geplant.

In der **Umsetzung der Planung** wurde zwischen den Grundstücken östlich der Ebereschenstraße, westlich Am Lärchenweg eine Stützwand errichtet, die jedoch nur einen Höhenunterschied zwischen den Grundstücken von ca. 0,6 bis 0,8 m überwindet. Auf den nördlichen 3 Grundstücken wird der übrige Abfall der Geländehöhe bis zur Ebereschenstraße im Bereich der Gebäude durch Böschungen abgefangen, die teilweise mit Hangsteinen befestigt sind.

Auf den südlichen 4 Grundstücken wurde im rückwärtigen Grundstücksteil eine zweite Stützwand errichtet, die eine Böschung zur Stützwand an der Grundstücksgrenze abfängt. Der verbleibende Höhenunterschied auf der übrigen Grundstücksfläche bis zum Ebereschenweg ist dann entsprechend geringer.



Zurück gesetzte Stützwand hinter der Grundstücksgrenze Ringstraße / Ecke Ebereschenstraße



Zurück gesetzte Stützwand hinter der Grundstücksgrenze Ringstraße / Ecke Ebereschenstraße



Böschung im Bereich der Hauptgebäude an der Ebereschenstraße (nördlicher Teil), Ausnutzung des Höhenunterschiedes durch Tiefgarage



Böschung im Bereich der Hauptgebäude, abgefangen mit zusätzlicher Stützwand aus Hangsteinen, an der Ebereschenstraße (nördlicher Teil)



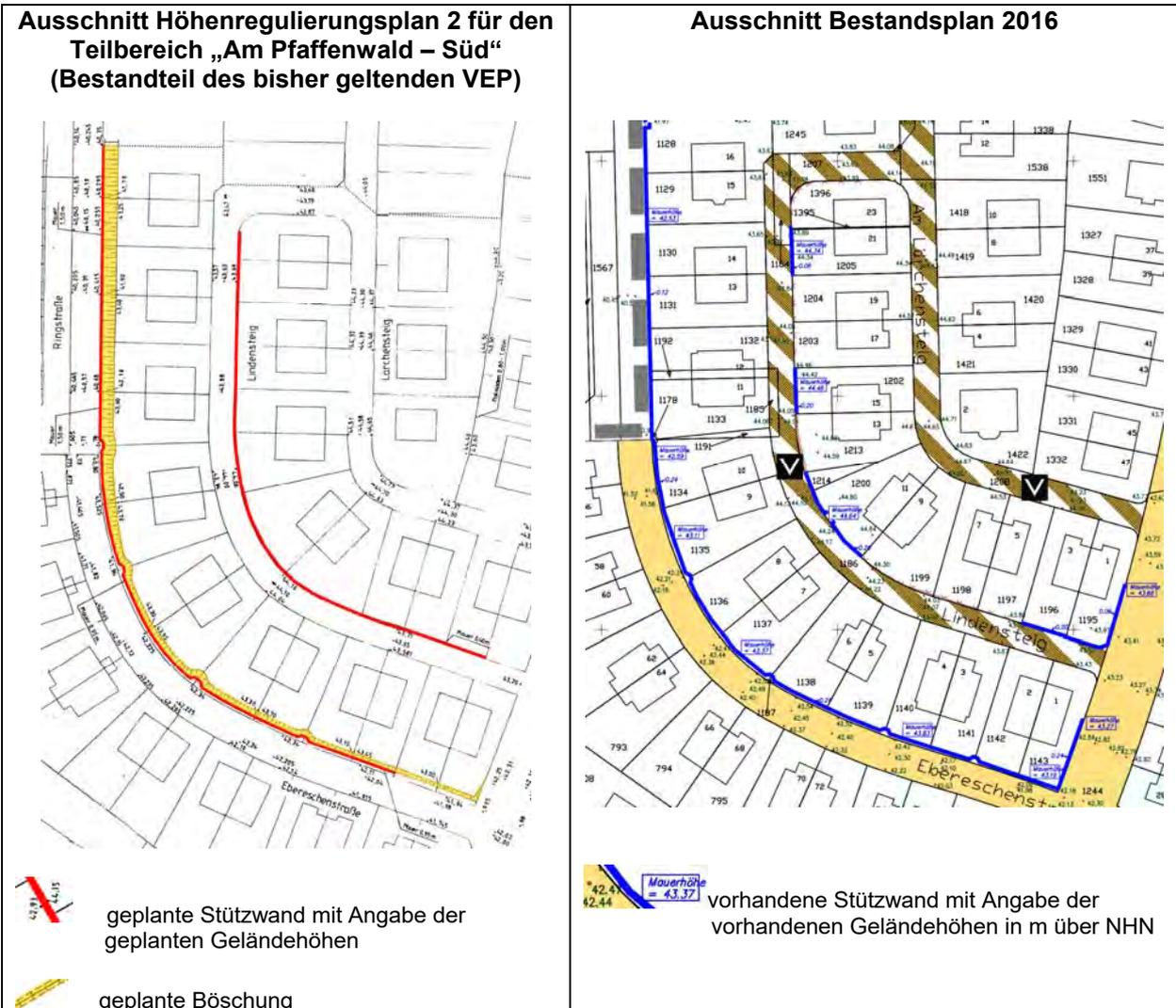
Böschung mit 2 Stützwänden in den rückwärtigen Grundstücksteilen zwischen Ebereschenstraße und Am Lärchensteig



Böschung und Stützwand an der Ebereschenstraße (nördlicher Teil)

I / 6.4.3 Vergleich der Festsetzungen des VEP im Höhenregulierungsplan 2 mit dem heutigen Bestand im Bereich des südlichen Teils der Ebereschenstraße und Am Lärchensteig

Nachfolgend wird der **Höhenregulierungsplan 2**, der Bestandteil des bisher geltenden VEP ist, dem Bestand 2016 im Bereich des südlichen Teils der Ebereschenstraße und Am Lärchensteig gegenübergestellt.



Die Grundstücke, die durch den Lindensteig erschlossen werden, grenzen mit den Gartenseiten an die Ebereschenstraße. Die Straßenhöhe des Lindensteiges liegt zwischen **ca. 3 m im Norden** und **1m im Südosten** höher als die Straßenhöhe der Ebereschenstraße.

Entsprechend dem **bisher geltenden VEP** sollte dieser Höhenunterschied wie folgt überwunden werden:

- Stützwand mit 1,5m Höhe im Norden und 95 cm Höhe im Süden entlang der Ebereschenstraße
- Oberhalb der Stützwand ein Geländeböschung zur Überwindung eines zusätzlichen Höhenunterschiedes von 1,5m im Norden und 0,20m im Südosten
- Auf der Gartenseite des östlichsten Grundstücks am Lindensteig keine Stützwand, nur eine Böschung zur Überwindung eines Höhenunterschiedes von ca. 1m

Im Zuge der **Umsetzung der Planung** wurde im nördlichen Teil unmittelbar an der Straßengrenze eine Stützwand aus Betonwinkelsteinen mit einer Höhe von 1,8m im Norden, bis zu 2m im mittleren Bereich und 1,6m im Süden errichtet. Die Mauer hat hier eine einheitliche Höhe von 42,53 m über NHN. Die Höhenunterschiede ergeben sich in Bezug zur angrenzenden Ebereschenstraße, da die Geländehöhe der Straße unterschiedlich ist. Auf den Grundstücken wurden zurückgesetzt von der Straßengrenze weitere Stützwände aus Böschungssteinen bzw. Betonwinkелеlementen errichtet.

Im südlichen und östlichen Bereich wurde entlang der Ebereschenstraße eine Stützwand aus Betonwinkelsteinen bzw. Bossensteinen mit einer Höhe von 42,59m angrenzend an Flurstück 1134 und im

Übrigen von max. 1m im nördlichen Bereich und einer geringeren Höhe im südöstlichen Bereich errichtet. Die Geländehöhe der Ebereschenstraße steigt in diesem Bereich um ca. 1m an. Diese Mauer wurde im Südosten nachträglich bis zu 1,4m Höhe durch aufgesetzte Hangsteine erhöht. Darüber hinaus wurden zur Schaffung einer möglichst steilen Geländeböschung oberhalb der Mauer ebenfalls Hangsteine verwendet. Die Mauer aus Bossensteinen hielt der außermittigen Last aus den Böschungssteinen nicht Stand und neigt sich in den betreffenden Bereichen zur Ebereschenstraße.

Auf der Gartenseite der Grundstücke Am Lärchensteig ist gemäß Höhenregulierungsplan 2 angrenzend an den Lindensteig eine Stützwand mit maximal 0,4m Höhe zulässig. Hier wurden teilweise Stützwände mit 0,2 bis 0,45m Höhe errichtet.

Stützwände an der Ebereschenstraße



Stützwand aus Winkelsteinen mit aufgesetzten Formsteinen aus Beton und darüber befindlicher Einzäunung an der Ebereschenstraße (nördlicher Teil)



Stützwand aus Winkelsteinen mit aufgesetzten Formsteinen aus Beton und darüber befindlicher Einzäunung an der Ebereschenstraße (nördlicher Teil)



Stützwand aus Winkelsteinen aus Beton und darüber befindlicher Einzäunung an der Ebereschenstraße (nördlicher Teil)



Ringstraße, Mitte, Ostseite, Übergangsbereich zwischen Stützwand aus Winkelsteinen mit darüber liegender Böschung und Stützwand aus Bossensteinen mit Aufbauten aus zusätzlichen Hangsteinen aus Beton
Die Stützwand aus Bossensteinen hält dem Druck der zusätzlichen Aufschüttung nicht Stand und neigt sich zur Straße hin.



Stützwand aus Bossensteinen im südlichen Teil der Ebereschenstraße, Ansicht von Nordwest
Wegen der zusätzlichen Last der steilen Anschüttung, die durch Hangsteine gehalten wird, neigt sich die Bossensteinwand zur Straße hin.



Stützwand aus Bossensteinen im südlichen Teil der Ebereschenstraße, Ansicht von Südost
Wegen der zusätzlichen Last der steilen Anschüttung, die durch Hangsteine gehalten wird, neigt sich die Bossensteinwand zur Straße hin.



Stützwand aus Bossensteinen im südlichen Teil der Ebereschenstraße, Ansicht von West
Wegen der zusätzlichen Last der steilen Anschüttung, die durch Hangsteine gehalten wird, neigt sich die Bossensteinwand zur Straße hin.



Stützwand aus Bossensteinen im südlichen Teil der Ebereschenstraße, Ansicht von West
In diesem Abschnitt ist oberhalb der Bossensteinwand noch die ursprünglich geplante Ausführung mit flacher Böschung vorhanden. Hier steht die Bossensteinwand noch senkrecht.



Stützwand aus Bossensteinen im südlichen Teil der Ebereschenstraße, Ansicht von Ost
In diesem Abschnitt ist oberhalb der Bossensteinwand noch die ursprünglich geplante Ausführung mit flacher Böschung vorhanden. Hier steht die Bossensteinwand noch senkrecht.



Stützwand aus Bossensteinen im südlichen Teil der Ebereschenstraße nahe der Lindenstraße, Ansicht von West
Auf der Stützwand wurde eine Wand aus Hangsteinen als Erhöhung der Stützwand errichtet.



Stützwand aus Bossenstein im südlichen Teil der Ebereschenstraße nahe der Lindenstraße, Ansicht von Ost
 Auf der Stützwand wurde eine Wand aus Hangsteinen als Erhöhung der Stützwand errichtet.



Stützwand aus Bossenstein im südlichen Teil der Ebereschenstraße Ecke Lindenstraße, Ansicht von Südost
 Auf der Stützwand wurde entlang der Ebereschenstraße eine Wand aus Hangsteinen als Erhöhung der Stützwand errichtet. Entlang der Lindenstraße wird der Höhenunterschied zwischen der Geländehöhe des Grundstücks und der Straßenhöhe durch eine Stützwand abgefangen.

Stützwand am Fußweg, der westlich von der Ebereschenstraße abzweigt



Stützwand als Grundstücksbegrenzung mit darüber liegender Einzäunung am Fußweg, der südlich der Mitte der Ebereschenstraße entlang der Plangebietsgrenze in Richtung West in die Landschaft führt



Stützwände und Böschungen am Lärchensteig



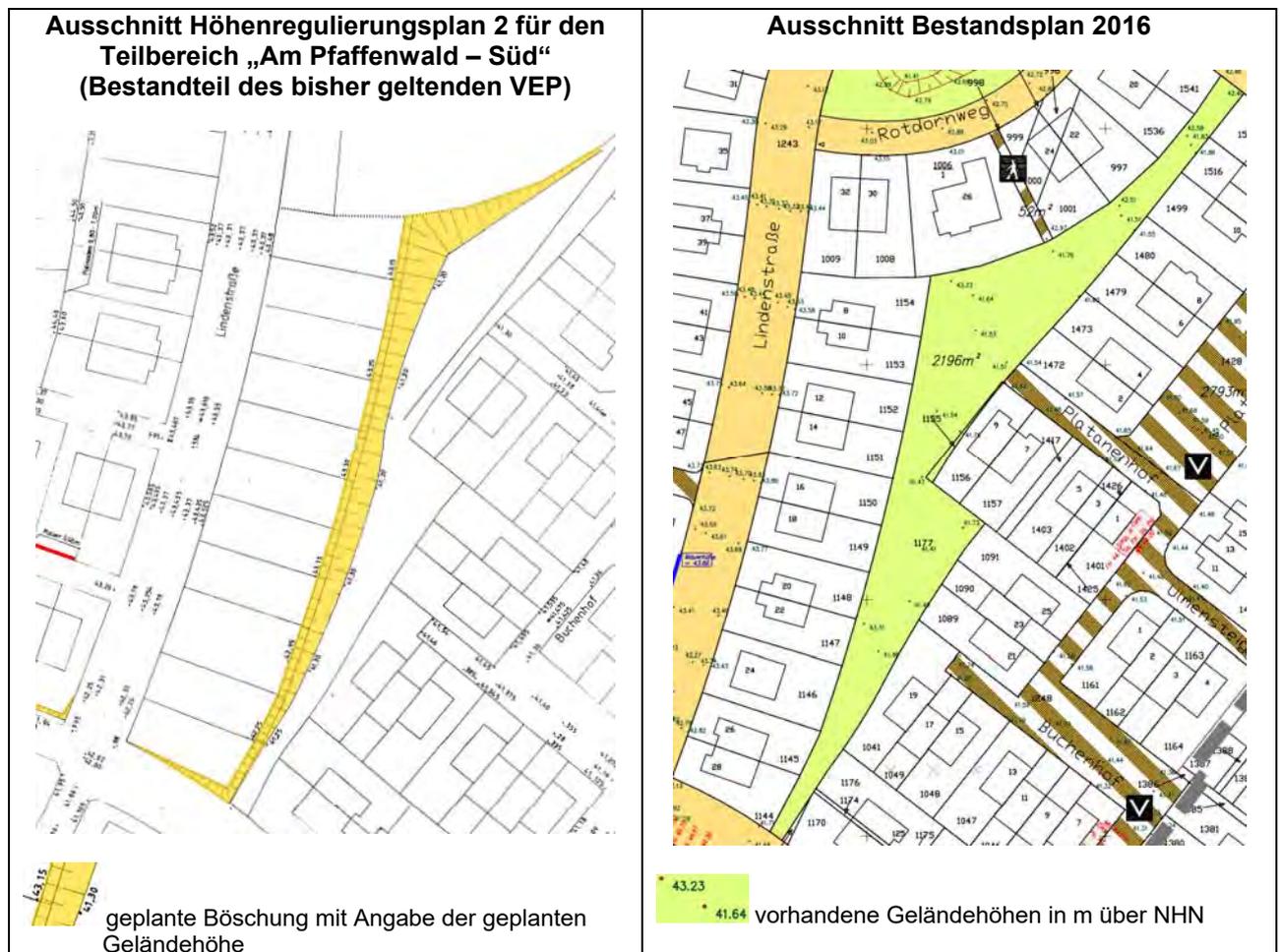
Stützwand auf der östlichen Seite der Straße am Lindensteig



Lindensteig, Ausfahrt zur Lindenstraße, Blick in Richtung Ost, die nördlich (links) angrenzenden Gartenbereiche liegen etwas höher und fallen mit einer Böschung zur Straße hin ab.

I / 6.4.4 Vergleich der Festsetzungen des VEP im Höhenregulierungsplan 2 mit dem heutigen Bestand im Bereich des Grünzuges

Nachfolgend wird der **Höhenregulierungsplan 2**, der Bestandteil des bisher geltenden VEP ist, dem Bestand 2016 im mittleren Teil des Grünzuges zwischen Lindenstraße und Ebereschenstraße gegenübergestellt.

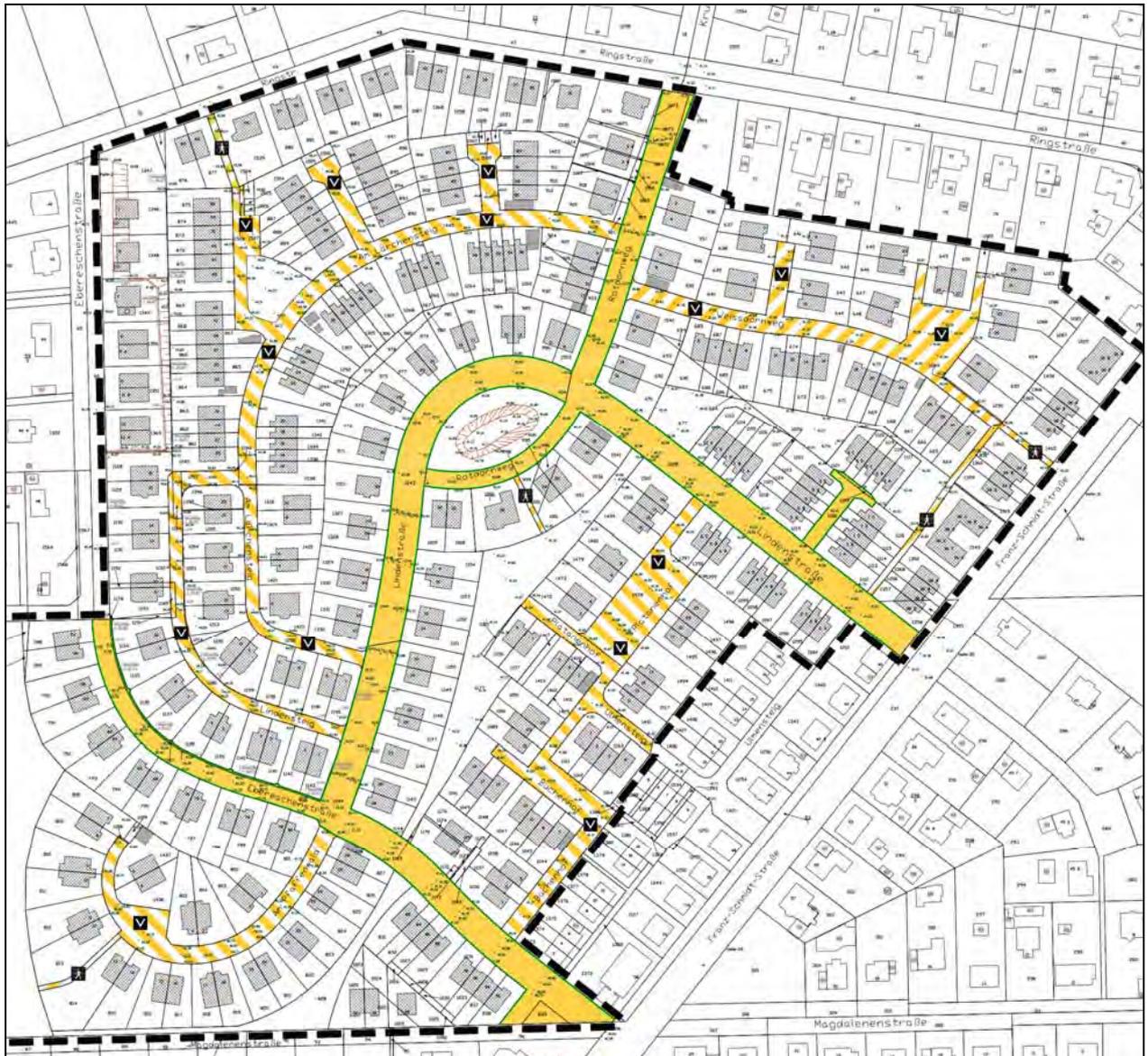


Im Höhenregulierungsplan war die Anlage einer Böschung auf der westlichen Seite des Mittelteiles des Grünzuges geplant (Fotodarstellung siehe unter I/5.4) Im Zuge der Umsetzung der Planung wurden Höhenunterschiede hier durch die Geländeausformung überwunden. Die Anlage einer Böschung war insofern nicht erforderlich.

I / 6.5 Vorhandene Verkehrsflächen, Zu- und Ausfahrten

Der bisherige VEP hatte für die Erschließung des Plangebietes Verkehrsfläche und im Bereich des Buchenhofs und Platanenhofs Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Analyseplan Verkehrsflächen



Verkehrsflächen §9 Abs.1 Nr.11 BauGB

-  Straßenverkehrsflächen
-  Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
-  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich
-  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich

In der Umsetzung der Planung wurden folgende Straßen als verkehrsberuhigte Bereiche ausgeführt:

- Platanenhof
- Buchenhof
- Weißdornweg
- Am Lärchensteig
- Lindensteig

Der Bestand der Erschließungsstraßen im Plangebiet ist unter I/5.5 fotografisch dargestellt.

Zur Zulässigkeit von Zu- und Ausfahrten wird in VEP bisher festgesetzt:

7. Zu- und Ausfahrten (§9(1)11. BauGB)

Im gesamten Baugebiet ist zu jeder an ein Grundstück angrenzenden Straße eine Zufahrt mit max. 2,5m Breite zulässig. Dazu können die Parkstreifen und die Verkehrsgrünstreifen unterbrochen werden.

Darüber hinaus wird unter 2.1 der textlichen Festsetzungen des VEP bestimmt:

Auf Eckgrundstücken ist bei Doppelhäusern und Reihenhausendsegmenten ein zweiter Carport zulässig.

In den Anliegerstraßen, insbesondere vor den Reihenhäusern, ist die Herstellung der Erschließungsflächen weitgehend mit durchgehender Pflasterung bis an die Grundstücksgrenze erfolgt. Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen wird teilweise in den Grünflächen im Plangebiet versickert und teilweise in den Biotopbereich im Westen des Plangebietes eingeleitet.

In den Bereichen der Anliegerstraßen stellen die Grundstückszufahrten keinen zusätzlichen Eingriff in die Straßenverkehrsflächen dar.

Der VEP hatte als Bestandteil der Verkehrsflächen auch folgende Fußwege vorgesehen:

- von der Straße Am Pfaffenwald zum südwestlichen Landschaftsraum,
- von der Straße Am Lächensteig (Bereich Spielplatz) nach Nord zur Ringstraße,
- zwischen Weißdornweg und Lindenstraße
- zwischen Weißdornweg und Franz-Schmidt-Straße
- zwischen Rotdornweg an der zentralen Grünfläche und dem Grünzug

Die Fußwege wurden im Zuge der Umsetzung der Planung entsprechend realisiert.

I / 6.6 Vorhandene Grünflächen

Der bisher geltenden VEP sieht im Plangebiet an der Lindenstraße eine zentrale Grünfläche vor. Darüber hinaus durchzieht ein Grünzug das Plangebiet von Nordost nach Süd. Innerhalb dieses Grünzuges waren 2 Spielplätze geplant. Ein weiterer Spielplatz ist im VEP auf einer Grünfläche Am Lärchensteig festgesetzt. Im Wendepunkt am Weißdornweg sowie auf den platzartigen Flächen am Buchenhof und Platanenhof waren ebenfalls kleine Grünflächen (Verkehrsrün) festgesetzt.

In der Umsetzung der Planung wurden die zentrale Grünfläche, der durchgängige Grünzug und die Spielplätze hergestellt. Der Spielplatz im Nordosten des Grünzuges wird als Boule-Platz genutzt. Am Platanenhof, Buchenhof und am Wendepunkt des Weißdornweges wurden an Stelle der Grünfläche Parkplätze hergestellt, um ausreichende Möglichkeiten für den ruhenden Verkehr zu schaffen.

Analyseplan Grünflächen



Grünflächen §9 Abs.2 Nr.5 BauGB

 öffentliche Grünflächen

 Parkanlage

 Spielplatz

II Planungsvorgaben und fachbezogene Anforderungen

II / 1. Raumordnung und Landesplanung, Regionalplanung

II / 1.1 Raumordnung und Landesplanung

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg** teilte im Zusammenhang mit der Beteiligung zur Vorprüfung gemäß § 13a(1)2. BauGB zum vorliegende geplanten Bebauungsplan mit Schreiben vom 30.07.2015 mit:

**„...Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung
Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 13a(1)2. BauGB (Vorprüfung des Einzelfalls)“**

zu der angezeigten Planungsabsicht teilen wir Ihnen gemäß Art. 12 des Landesplanungsvertrages in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.02.2012 (GVBl I Nr. 14) die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mit.

Planungsabsicht

Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung in dem bestehenden Wohngebiet durch die Aufstellung eines Änderungsbebauungsplans, der den ca. 14,3 ha großen ursprünglichen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 „Am Pfaffenwald“ vollständig überlagern und durch weniger eng gefasste Vorgaben ersetzen soll.

Beurteilung der Planungsabsicht

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

Nachdem der LEP B-B am 02.06.2015 rückwirkend wieder in Kraft getreten ist, ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Nr. 1 ROG für diese Planung der Gemeinde Mühlenbecker Land insbesondere aus

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl I S. 235) und
- der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27.05.2015 (GVBl II Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15.05.2009.

Bewertung

Die dargelegte Planungsabsicht lässt derzeit keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen.

Für die Beurteilung sind hier insbesondere folgende Erfordernisse der Raumordnung relevant:

- Grundsätze aus § 5 Abs. 1 - 3 LEPro 2007: Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche; Vorrang der Innenentwicklung, dabei Priorität der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes und Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen in vorhandenen Siedlungsbereichen; Anstreben verkehrersparender Siedlungsstrukturen;
- Grundsätze aus § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007: Sicherung und Entwicklung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken; Vermeidung von Freirauminanspruchnahme;
- Grundsatz 4.1 LEP B-B: vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur, räumliche Zuordnung und ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung;
- Ziel 4.2 LEP B-B: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete, Ausnahmen für Gewerbe und Industrieflächen;
- 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 5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B: Freiraumerhalt; Minimierung der Freirauminanspruchnahme bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen.

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 jedoch keine zeichnerischen Festlegungen.

Das Plangebiet hat Anschluss an das Siedlungsgebiet der Ortslage Schildow und ist bereits nahezu vollständig mit Wohnhäusern bebaut. Eine Erweiterung der (Wohn-)Siedlungsflächen in den umgebenden Freiraum ist nach den vorliegenden Unterlagen nicht geplant. Daher steht die geplante Aufstellung des Änderungsbebauungsplans nicht im Widerspruch zu den o.g. Zielen der Raumordnung.

Die Überplanung eines rechtswirksamen Bebauungsplanes, der bereits Wohnnutzungen zulässt, ist nach den Regelungen des LEP B-B im Rahmen der Innenentwicklung möglich (vgl. Begründung zu Ziel 4.5 LEP B-B).

Daher bestehen aus landesplanerischer Sicht auch keine Bedenken gegenüber der beabsichtigten Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß 13a BauGB.

Die o.g. Grundsätze zur Siedlungsentwicklung (vgl. § 5 LEPro 2007; 4.1 LEP B-B) und zur integrierten Freiraumentwicklung (vgl. § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007, 5.1 LEP B-B) sind angemessen zu berücksichtigen. Die Auseinandersetzung mit den Grundsätzen sollte in der Begründung des Bebauungsplanes dokumentiert werden.

Hinweise

Derzeit wird der Regionalplan „Freiraum und Windenergie“ neu aufgestellt. Der am 21.04.2015 von der Regionalversammlung der RPG Prignitz-Oberhavel gebilligte Entwurf befindet sich z.z. in der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit. Der Entwurf enthält für das Plangebiet keine zeichnerischen Festlegungen. Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.“

Nachfolgend erfolgt eine Auseinandersetzung mit den Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung gemäß vorstehender Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg:

Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung	Berücksichtigung in der vorliegenden Bebauungsplanung
<p>- <u>Grundsätze aus § 5 Abs. 1 - 3 LEPro 2007</u>: Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche; Vorrang der Innenentwicklung, dabei Priorität der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes und Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen in vorhandenen Siedlungsbereichen; Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen;</p> <p>- <u>Grundsatz 4.1 LEP B-B</u>: vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur, räumliche Zuordnung und ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung;</p>	<p>Das Plangebiet umfasst ein vollständig bebautes Wohngebiet, das auf der Grundlage eines fortgeltenden Vorhaben- und Erschließungsplanes entstanden war.</p> <p>Planungsziel des aufzustellenden Bebauungsplanes ist Sicherung einer weiteren geordneten baulichen Entwicklung in einem Bestandsgebiet. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsgebietes des OT Schildow der Gemeinde Mühlenbecker Land. Der OT Schildow verfügt über eine infrastrukturelle Ausstattung mit Schule, Kita, Gemeindesaal sowie Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen und eine medizinische Grundversorgung.</p> <p>Das Plangebiet ist über Regionalbuslinien mit dem Verkehrs-Netz Berlin - Brandenburg verbunden. Die nächstgelegenen Haltestellen des Regionalbusverkehrs befinden sich in der Bahnhofstraße in Schildow ca. 10 Gehminuten vom Plangebiet entfernt bzw. an der Kirche in Schildow, ca. 12 Gehminuten vom Plangebiet entfernt.</p> <p>Aus diesen Gründen widerspricht die vorliegende Planung nicht den Grundsätze aus § 5 Abs. 1 - 3 LEPro 2007 sowie dem Grundsatz 4.1 LEP B-B.</p>
<p>- <u>Grundsätze aus § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007</u>: Sicherung und Entwicklung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken; Vermeidung von Freirauminanspruchnahme;</p> <p>- <u>Grundsätze 5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B</u>: Freiraumerhalt; Minimierung der Freirauminanspruchnahme bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen.</p>	<p>Mit der vorliegenden Planung wird kein Freiraum in Anspruch genommen und kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. (siehe vorstehende Ausführungen)</p> <p>In einem Biotopbereich, der innerhalb des Plangebietes liegt, ist keine bauliche Entwicklung sondern nur der Erhalt und Schutz der bestehenden Biotope geplant.</p> <p>Deshalb widerspricht die vorliegende Planung auch den Grundsätze aus § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007 und den Grundsätze 5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B nicht.</p>

Das **Landesamt für Bauen und Verkehr** teilte im Zusammenhang mit der Beteiligung zur Vorprüfung gemäß §13a(1)2. BauGB zum vorliegende geplanten Bebauungsplan mit Schreiben vom 27.07.2015 mit:

„...den von Ihnen eingereichten Vorgang habe ich in der Zuständigkeit als Verkehrsoberbehörde des Landes Brandenburg gemäß "Zuständigkeitsregelung hinsichtlich der Beteiligung der Verkehrsbehörden und der Straßenbauverwaltung als Träger öffentlicher Belange in Planverfahren "Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung vom 1. November 2005 (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 45 vom 16. November 2005) geprüft. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wohngebiet Am Pfaffenwald“ in der Gemeinde Mühlenbecker Land OT Schildow, welcher auf dem bereits realisierten Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 „Am Pfaffenwald“ basiert, sind aus verkehrlicher Sicht landesplanerisch nicht relevant. Die Vereinbarkeit der Planungsabsicht mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Verkehrsplanung des Landes kann bestätigt werden.“

Für die Verkehrsbereiche Straßen, übriger ÖPNV, Schienenpersonennahverkehr, ziviler Luftverkehr (Flugplätze), Landeswasserstraßen und Hafen liegen mir Informationen zu Planungen, die das Vorhaben betreffen können, nicht vor.

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

II / 1.2 Regionalplanung

Rechtliche Grundlagen der Regionalplanung

- 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)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, - Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung / Windenergienutzung“ (ReP-RW) Satzungsbeschluss vom 24. November 2010 und Teilgenehmigung (ohne Windenergie und Vorbehaltsgebiet Nr. 65 „Velten“ vom 14.02.2012).
- Entwurf des Regionalplans Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW) vom 21. April 2015

Berücksichtigung der Anforderungen der Regionalplanung in der vorliegenden Planung

Die o. g. Planungen enthalten in Bezug auf das hier vorliegende Plangebiet keine relevanten Darstellungen. Deshalb wird davon ausgegangen, dass die Ziele und Grundsätze der Regionalplanung dem hier vorliegenden Bebauungsplan nicht entgegenstehen.

Die **Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel** teilte im Zusammenhang mit der Beteiligung zur Vorprüfung gemäß §13a(1)2. BauGB zum vorliegende geplanten Bebauungsplan mit Schreiben vom 05.08.2015 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 5. März 2003 (ABl S. 843)*
- *Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung / Windenergienutzung" (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl 2012 S. 1659)*
- *Entwurf des Regionalplans Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW) vom 21. April 2015*

Der Aufstellung des Bebauungsplanes GML Nr. 13 "Wohngebiet Am Pfaffenwald" der Gemeinde Mühlenbecker Land im beschleunigten Verfahren stehen keine Erfordernisse der Regionalplanung entgegen.

Begründung: *Der Bebauungsplan hat die städtebauliche Ordnung und Entwicklung einer ca. 14 ha großen Fläche im Süden der Ortslage Schildow als allgemeines bzw. reines Wohngebiet zum Inhalt. Durch den Änderungsbebauungsplan sollen insbesondere Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und Flächen im Landschaftsschutzgebiet als solche festgesetzt werden. Ferner sollen die bisherigen gestalterischen Festsetzungen überprüft werden.*

Der Regionalplan trifft für den in Rede stehenden räumlichen und sachlichen Geltungsbereich keine Festsetzungen. Der Regionalplan "Freiraum und Windenergie" sichert in der Umgebung Bereiche als Vorranggebiet "Freiraum". Aus der Planung ergeben sich jedoch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des Freiraumes.“

II / 2. Flächennutzungsplan, Landschaftsplan

II / 2.1 Bisherige Darstellung und Anpassung des Flächennutzungsplanes

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

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet bisher ein allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ 0,2 und GFZ 0,4 dar. Der Vorentwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (2016) sieht für die Wohngebietsflächen im Gemeindegebiet ebenso wie für das Plangebiet eine Darstellung als Wohnbaufläche ohne Festlegung zum Maß der baulichen Nutzung vor.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung erfolgt durch Anpassung des bisher wirksamen Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß §13a(2)2. BauGB eine Darstellung der Baugebietsfläche im Plangebiet als reines Wohngebiet. Eine Darstellung des geplanten Maßes der baulichen Nutzung erfolgt für das Plangebiet nicht, da diese durch den bisher rechtskräftigen Vorhaben- und Er-

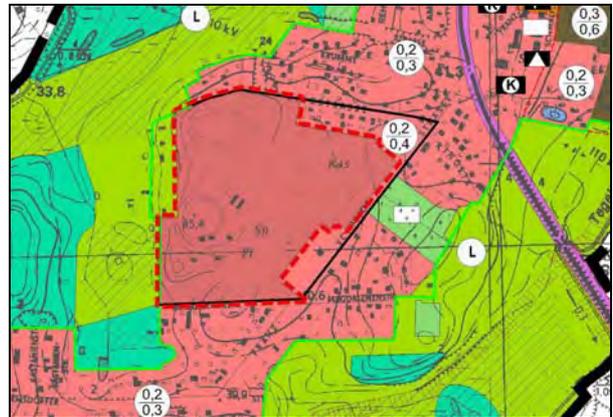
schließungsplan und den baulichen Bestand vorgegeben ist. Zukünftig erfolgt dem entsprechend eine planungsrechtliche Sicherung des Maßes der baulichen Nutzung durch den hier vorliegenden Bebauungsplan. (Zur Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes im Einzelnen siehe unter III) Deshalb ist eine planungsrechtliche Sicherung eines Maßes der baulichen Nutzung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes als vorbereitende Bauleitplanung im vorliegenden Plangebiet entbehrlich.

Planausschnitte Flächennutzungsplan Schildow vom April 2002
(geändert mit Beitrittsbeschluss vom 11. November 2002)

bisherige Darstellung im Plangebiet



angepasste Darstellung im Plangebiet



Legende Flächennutzungsplan (Ausschnitt)

Umgrenzung des Anpassungsbereichs des FNP Schildow im Zusammenhang mit Aufstellung B-Plan GML Nr. 23

I. Darstellungen

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- 0,2** maximale Grundflächenzahl
- 0,4** maximale Geschossflächenzahl

Grün- und Freiflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

- Grünflächen

Flächen für Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)

- Landwirtschaftsflächen

II. Nachrichtliche Übernahmen (§ 5 Abs.4 BauGB)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

- Landschaftsschutzgebiet (nach § 22 BbgNatSchG)

Flächenübersicht FNP für das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes

Nutzung	Fläche im Plan- gebiet bisher (ha)	Fläche im Plan- gebiet nach Anpassung (ha)	Bilanz Anpas- sung FNP
Allgemeines Wohngebiet	11,7	0	-11,7
Reines Wohngebiet	0	11,7	+11,7
gesamt	11,7	11,7	

II/2.2 Erfüllung der Voraussetzungen für die Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplanes auf dem Wege der Berichtigung gemäß §13a(2)2. BauGB

Die geplanten Anpassungen der Darstellungen des Flächennutzungsplanes beeinträchtigen die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets aus folgenden Gründen nicht:
Das Plangebiet umfasst ein vollständig bebautes Wohngebiet, das auf der Grundlage eines fortgeltenden Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) entstanden war. Der VEP lässt im Plangebiet ausschließlich Wohnnutzungen sowie teilweise Räume für freie Berufe zu. (siehe unter II/3.) Dem entsprechend wurden im Plangebiet ausschließlich Wohngebäude errichtet. Es ist nach bisheriger Festsetzung im VEP, aber auch nach bisherigem Bestand ein reines Wohngebiet vorhanden.

Ein allgemeine Wohngebiet, welches der Flächennutzungsplan bisher im Plangebiet darstellte, dient gemäß §4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Insofern widersprechen die im Plangebiet vorhandene und zulässige Wohnnutzungen der diesbezüglichen Planintention des Flächennutzungsplanes nicht.

Da das Plangebiet im Wesentlichen vollständig bebaut ist, besteht kaum eine Möglichkeit, weitere Nutzungen im Plangebiet anzusiedeln, die in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig wären. Der bisher geltende VEP würde der Zulässigkeit dieser Nutzungen auch entgegenstehen.

Die weiteren im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen können jedoch in den übrigen Wohngebieten des OT Schildow und auch in den Mischgebieten im Ortszentrum realisiert werden, soweit sie hier zulässig sind. Insofern stellt die Beschränkung der allgemein zulässigen Nutzungen im Plangebiet auf das Wohnen weder in Bezug auf die bisher zulässige und ausgeübte Nutzung noch in Bezug auf die Gesamtentwicklung im OT Schildow oder der Gemeinde Mühlenbecker Land eine erhebliche Einschränkung dar.

Die grundsätzliche Intention des FNP, der auch bisher eine Wohnnutzung im Plangebiet vorsah, wird auch mit der Anpassung der Darstellung im Plangebiet als reines Wohngebiet gewahrt.

II / 3. Bisherige verbindliche Bauleitplanung im Plangebiet

II / 3.0 Vorbemerkungen

Das Plangebiet des aufzustellenden Änderungsbebauungsplanes Nr. 23 "Wohngebiet am Pfaffenwald" ist identisch mit dem Plangebiet des bisherigen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4 "Am Pfaffenwald"

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 "Am Pfaffenwald" in der aktuellen Fassung der 4. Änderung vom 10.11.1999 trifft folgende Festsetzungen:

II / 3.1 Planzeichnungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4 "Am Pfaffenwald"

Planzeichnung



Legende

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9(1)1. BauGB)

(A 1) BEZEICHNUNG DES BAUFELDES (sh. textliche Festsetzungen)

BAUGRENZE (§9(1)2. BauGB)

--- BAUGRENZE

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§9(1)2. BauGB)

DOPPELHAUS

REIHENHAUS

— LAGE DER FIRSLINIE

cp CARPORT (außerhalb des Baufeldes)

VERKEHRSFLÄCHEN (§9(1)11 BauGB; §125 BauGB)

— STRASSENBEGRENZUNGSLINIE, BEGRENZUNG SONSTIGER VERKEHRSFLÄCHEN

VERKEHRSFLÄCHEN

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

GRÜNFLÄCHEN (§9(1)15. BauGB)

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (§9(1)15. BauGB)

ZWECKBESTIMMUNG

SPIELPLATZ (§9(1)15. BauGB)

PFLANZGEBOT (§9(1)20. und 25. BauGB)

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9(1)20. BauGB)

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DEN ERHALT VON BÄUMEN; STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§9(1)25.b) BauGB)

ZU ERHALTENDER BAUM

ZU PFLANZENDER BAUM (HINWEISLICHE DARSTELLUNG)

WEITERE NUTZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§9(7) BauGB)

INFORMELLE DARSTELLUNGEN

GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE (Die geplanten Grundstücksgrenzen sind nicht Gegenstand der Festlegungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes.)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

GRENZE DES LANDSCHAFTSSCHUTZ-GEBIETES „WESTBARNIM“

DARSTELLUNGEN DER PLANGRUNDLAGE

FLURSTÜCKSGRENZE

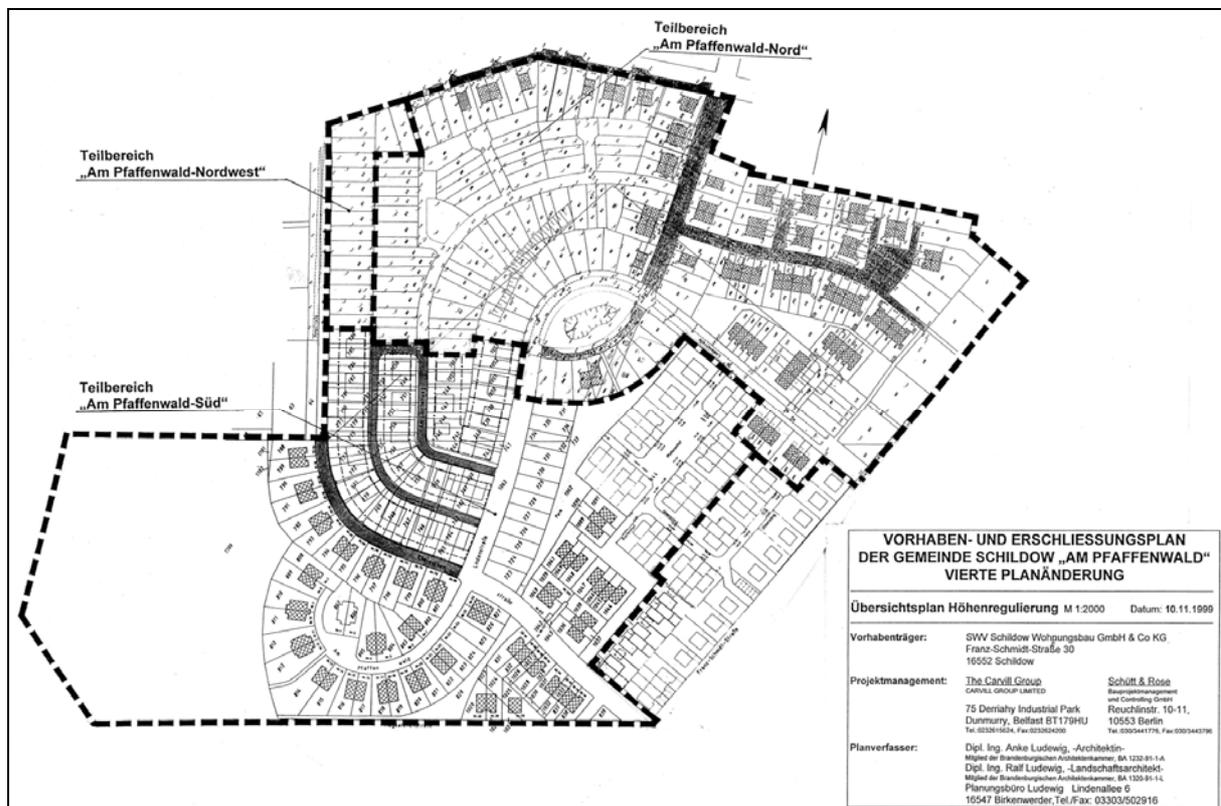
FLURSTÜCKSNUMMER

VORHANDENES GEBÄUDE

HINWEIS

Der Höhenregulierungsplan 2 für den Teilbereich „Am Pfaffenwald Süd“ und der Höhenregulierungsplan 2 für den Teilbereich „Am Pfaffenwald Nord“ sind Bestandteil dieser Satzung. Sie setzen die geplanten Geländehöhen fest.

Übersichtsplan Höhenregulierung



III/ 3.2 Textliche Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4 "Am Pfaffenwald"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DES VEP „AM PFAFFENWALD“ (gem. §7 BauGB-MaßnahmenG I V m. §9 BauGB und §89 BbgBO)

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB)

Für das gesamte Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung Wohnen festgelegt. Zulässig sind Wohngebäude sowie die dem Wohnen dienenden Nebenanlagen, Carports und Stellplätze. In den Baufeldern A 1, A 2, A 4, D 8, D 9, D 10 und D 11 können ausnahmsweise Räume für freie Berufe zugelassen werden, sofern sie das Wohnen nicht stören.

2 Maß der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB)

2.1 Grundflächen baulicher Anlagen

Als Ober- und Untergrenzen für die Größe der Grundflächen sowie die Anzahl der zulässigen Wohngebäude (Rohbau-Außenmaße) werden für die in der Planzeichnung dargestellten Baufelder festgelegt:

Doppelhäuser (Angaben beziehen sich auf Doppelhaushälften)

Baufeld	Anzahl der Doppelhaushälften	Ober- und Untergrenzen der Grundflächen der Gebäude (Rohbau-Außenmaß)	Tiefgarage zulässig
D 1	20	65 m ² - 85 m ²	nein
D 2	6	65 m ² - 85 m ²	nein
D 3	14	65 m ² - 85 m ²	nein
D 4	2	65 m ² - 85 m ²	nein
D 5	16	65 m ² - 85 m ²	ja
D 6	6	65 m ² - 85 m ²	nein
D 7	4	65 m ² - 75 m ²	nein
D 8	..6	65 m ² - 75 m ²	ja
D 9	12	65 m ² - 85 m ²	nein
D10	..6	65 m ² - 85 m ²	nein
D11	10	65 m ² - 75 m ²	nein
D12	4	65 m ² - 85 m ²	nein
D13	4	65 m ² - 85 m ²	nein
D14	8	65 m ² - 85 m ²	nein
D15	12	65 m ² - 85 m ²	nein
D16	14	65 m ² - 75 m ²	ja
D17	16	65 m ² - 85 m ²	nein
D18	..4	65 m ² - 85 m ²	nein
D19	6	65 m ² - 75 m ²	nein
A5	..8	65 m ² - 85 m ²	nein

Anstelle eines Doppelhauses, bestehend aus zwei Doppelhaushälften, kann ersatzweise ein Einzelhaus mit einer bebauten Grundfläche von 65 m² bis 150 m² errichtet werden.

Reihenhäuser (Angaben beziehen sich auf Reihenhausegmente)

Baufeld	Anzahl der Reihenhausegmente	Ober- und Untergrenzen der Grundflächen der Gebäude (Rohbau-Außenmaß) je Reihenhausegment	Tiefgarage zulässig
R 1	2X4 = 8	58 m ² - 75 m ²	nein
R 3	4X4 =16	58 m ² - 75 m ²	nein
R 4	1X4+2X6 =16	58 m ² - 75 m ²	nein
R 5	3X4+3X5 =27	48 m ² - 75 m ²	nein
R 6	2X6 =12	58 m ² - 75 m ²	nein
R 7	2X4 = 8	58 m ² - 75 m ²	nein
A 1	3X4+2X5 =22	48 m ² - 75 m ²	nein
A 2	2X3 =3	48 m ² - 92 m ²	nein
A 4	4X5 =20	48 m ² - 75 m ²	nein
A 5	5X3+5X4 =35	58 m ² - 75 m ²	nein

Im Baufeld A5 sind anstelle von 2 Reihenhäusern mit je 4 Segmenten (insgesamt 8 Wohnungen) ersatzweise 4 Doppelhaushälften und 1 Reihenhaus mit 3 Segmenten (insgesamt 7 Wohnungen) zulässig und anstelle von 1 Reihenhaus mit 4 Segmenten (insgesamt 4 Wohnungen) ersatzweise 1 Reihenhaus mit 3 Segmenten (insgesamt 3 Wohnungen) zulässig.

Einzelhäuser

Baufeld	Anzahl der Einzelhäuser	Ober- und Untergrenzen der Grundflächen je Gebäude (Rohbau-Außenmaß)	Tiefgarage zulässig
D 4	1	65 m ² - 85 m ²	nein
D 7	1	65 m ² - 150 m ²	nein
D 9	1	65 m ² - 150 m ²	nein
D 10	1	65 m ² - 150 m ²	nein
D 11	1	65 m ² - 120 m ²	nein
D 17	1	65 m ² - 150 m ²	nein
D 18	1	65 m ² - 150 m ²	nein

Außerdem sind auf den Baugrundstücken maximal zulässig:

Terrassen

je Doppelhaushälfte	15 m ²
je Reihenhaussegment	15 m ²
je Wohnung im Erdgeschoß eines Apartmenthauses	15 m ²

Carports

je Doppelhaushälfte	20 m ²
je Reihenhausendsegment	20 m ²

sowie auf den mit cp bezeichneten Flächen entsprechend der Eintragung auf der Planzeichnung.
Auf Eckgrundstücken ist bei Doppelhäusern und Reihenhausendsegmenten ein zweiter Carport zulässig.

Stellplätze (nicht überdacht)

je Doppelhaushälfte	15 m ²
je Reihenhaussegment	15 m ²
je Wohnung in einem Apartmenthaus	15 m ²

zuzüglich der erforderlichen Zufahrten.

Stellplätze für Recycling- und Abfallbehälter

je Doppelhaushälfte und Reihenhaussegment	2 m ²
---	------------------

Weitere Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO sind zulässig, sofern die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen gemäß §19(4) BauNVO nicht überschritten wird.
Schuppen sind nur bis zu einer Grundfläche von 8m² je Baugrundstück zulässig.

2.2 Geschossigkeit

Doppel- und Reihenhäuser dürfen maximal zwei Nutzgeschosse haben. Dabei ist das untere Geschoß in jedem Fall ein Vollgeschoß. Das obere Geschoß ist je nach Haustyp als ausgebauter Dachgeschoß oder als Vollgeschoß auszuführen. Der Ausbau des Spitzbodens ist zulässig.

2.3 Firsthöhe

Als Firsthöhe sind über mittlerer Geländeoberfläche zulässig:

bei Doppelhäusern	-	10 m
bei Reihenhäusern		10 m
in den Baufeldern A2 und A4		10,20 m

Die mittlere Geländeoberfläche wird im Bereich der geplanten Bebauung ermittelt.

3 Bauweise (§9(1)2. BauGB)

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil sind die Gebäude nur als Doppel-, Reihen- oder Einzelhäuser zulässig.

Anstelle eines Doppelhauses (zweier Doppelhaushälften) kann ersatzweise auch ein Einzelhaus mit einer WE errichtet werden.

4 Stellung der baulichen Anlagen (§9(1)2. BauGB)

Die Firstrichtung der Hauptgebäude ist entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung verbindlich, und zugleich Hauptrichtung der Baukörper. Die eingezeichnete Stellung der baulichen Anlagen ist in Bezug auf die Lage unverbindliche Richtlinie und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen variabel.
Für die Baufelder A2 und A4 wird keine Firstrichtung festgesetzt.

5 Stellplätze/ Carports (§9(1)4. BauGB)

Überdeckte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den in der Planzeichnung mit cp bezeichneten Flächen zulässig.

6 Verkehrsflächen (§9(1)11. BauGB)

Die Festsetzung der Verkehrsflächen bezieht sich ausschließlich auf die Verkehrsflächen selbst. Die Aufteilung innerhalb der Verkehrsflächen sowie die Standorte der Straßenbäume gelten als hinweisliche Darstellung. Öffentliche Parkplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigem Belag (z. B. Rasenpflaster oder Gitterwaben) herzustellen. Festlegungen zur Bepflanzung werden unter Punkt 8 (Pflanzgebote) getroffen.

7 Zu- und Ausfahrten (§9(1)11. BauGB)

Im gesamten Baugebiet ist zu jeder an ein Grundstück angrenzenden Straße eine Zufahrt mit max. 2,5m Breite zulässig. Dazu können die Parkstreifen und die Verkehrsgrünstreifen unterbrochen werden.

8 Pflanzgebote (§9(1)25. BauGB)**8.1 Straßenbäume**

Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von 12-15cm bei kleinkronigen Arten und von 20cm bei großkronigen Arten aufweisen. Sämtliche Bäume haben zu einem Anteil von 80% der anliegenden Pflanzenliste zu entsprechen.

Die Planstraße A ist, mit Ausnahme des Bereiches am Platz, mit großkronigen Laubbäumen beidseitig, durchschnittlich alle 12 - 15 m (mindestens 59 Stck.), zu bepflanzen.

Im Bereich des Platzes sind an der Planstraße A kleinkronige Laubbäume einseitig, im Durchschnitt alle 8 m (mindestens 6 Stück), zu pflanzen.

Die Planstraßen B, C und D sind mit großkronigen Laubbäumen einseitig, durchschnittlich alle 12-15 m (mindestens 34 Stck.), zu bepflanzen.

Die Planstraßen E, F, F1, F2, F3, G, G1 und G2 sind mit kleinkronigen Laubbäumen einseitig, durchschnittlich alle 8m (mindestens 59 Stck.), zu bepflanzen.

8.2 Fußwege

Entlang der Fußwege, die das Siedlungsgebiet durchziehen, sind 334 m² Strauchgehölze zu pflanzen. Sie haben zu einem Anteil von 80% der anliegenden Pflanzenliste zu entsprechen.

8.3 Grünzug

Im Bereich des Grünzuges sind mindestens 26 großkronige Laubbäume und 780 m² Strauchgehölze zu pflanzen. Die Laubbäume und Strauchgehölze haben zu einem Anteil von 80% der anliegenden Pflanzenliste zu entsprechen.

8.4 Spielplätze

Im Bereich der Spielplätze sind mindestens 26 kleinkronige Laubbäume sowie 310 m² Strauchgehölze zu pflanzen. Die Laubbäume und Strauchgehölze haben zu einem Anteil von 80% der anliegenden Pflanzenliste zu entsprechen.

8.5 Private Grünflächen**Reihen- und Doppelhausgrundstücke**

Auf den Reihen- und Doppelhausgrundstücken sind Strauchpflanzungen von mind. 1m Breite entlang mind. 50% der Grundstücksgrenze vorzusehen. Bis zu einer Grundstückgröße von 300m² ist 1 Obstbaum-Hochstamm, darüber sind 2 Obstbaum-Hochstämme zu pflanzen.

Alle nichtüberbauten Grundstücksflächen, einschließlich der Vorgärten, sind gärtnerisch zu gestalten.

Im Bereich der Vorgärten entlang der Ringstraße sind mindestens 41 großkronige Laubbäume zu pflanzen. Die Anordnung als Heister ist zulässig.

80% der Laubbaumarten, Strauchgehölzarten und Obstbaumarten müssen der anliegenden Pflanzenliste entsprechen.

9 Festsetzung der Geländehöhen im „Höhenregulierungsplan 2“ als Ergänzung zur Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan (§9(2) BauGB)**(1) Festsetzung der Straßenhöhen**

1. Die Höhen der Straßenverkehrsflächen werden gemäß beiliegendem „Höhenregulierungsplan 2“ (Anlage) festgesetzt.

2. Eine Abweichung von +/- 0,10m von der festgesetzten Straßenhöhe ist ausnahmsweise zulässig.

(2) Festsetzung der maximal zulässigen Geländehöhen der Baugrundstücke

Die maximal zulässigen Geländehöhen der Baugrundstücke werden für die im „Höhenregulierungsplan 2“ dargestellten Teilbereiche wie folgt festgesetzt:

Teilbereich „Am Pfaffenwald - Süd“:

Maximal 0,40 m über Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße

Teilbereich „Am Pfaffenwald - Nord“:

Maximal 0,60 m über Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße

Teilbereich „Am Pfaffenwald -Nordwest“:

Maximal 2,50m über Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße

Die zugehörige Erschließungsstraße ist die Straße, über welche die Zufahrt, bzw. Zuwegung zum Grundstück erfolgt.

Die maßgebliche Höhe der zugehörigen Erschließungsstraße wird jeweils orthogonal (rechtwinklig) zur Straßenachse für jeden Punkt des Grundstückes ermittelt. Zwischen den festgesetzten Straßenhöhenpunkten ist dabei linear zu interpolieren.

Sollte die realisierte Straßenhöhe gemäß (1)2. von der festgesetzten Straßenhöhe gemäß (1)1. abweichen, ist die realisierte Straßenhöhe zu Grunde zu legen.

(3) Festsetzung der maximal zulässigen Höhe von Stützmauern

1. Im gesamten Plangebiet sind Stützmauern zum Ausgleich von Höhenunterschieden des Geländes bis zu einer Höhe von maximal 1m über OK Gelände zulässig.

2. Abweichend von (3)1. sind die im „Höhenregulierungsplan 2“ dargestellten Stützmauern bis zu der dort angegebenen Höhe zulässig.

(4) Der in der Anlage beiliegende „Höhenregulierungsplan 2“ ist Bestandteil der Satzung.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§89 BbgBO)

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen §89(1)1. BbgBO

1.1 Fassade

Die Fassaden sind bezüglich der Anordnung offener und geschlossener Flächen kleinmaßstäblich zu gliedern. Die Eingangsbereiche sind durch Vor- oder Rücksprünge, bzw. Überdachungen besonders zu betonen.

Für die Fassadengestaltung sind Kratz- und Glattputze in hellen Nuancen erdiger Farbtöne zulässig.

Ebenfalls zulässig sind bis zu max. 1/3 je Wandfläche Klinker in rot, gelb oder ähnlichen erdigen Farbtönen sowie Holz in seiner natürlichen Färbung gebeizt oder lasiert.

1.2 Dach

Dachform: Steildach als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach, Zwerchhäuser (vorgesetzte Giebel) gliedern die Dachflächen, Gauben und Dachflächenfenster sind zulässig.

Dachneigung: 30° bis 45°

Dachdeckung: Für die Eindeckung sind Dachziegel oder Dachsteine zu verwenden; das Einfügen von Flächen für die Nutzung von Sonnenenergie ist zulässig, sofern sie nach §67 BbgBO genehmigungsfrei sind.

Farbgebung: rot bis rotbraun

1.3 Carports

Die Überdachungen von Carports an den Giebelseiten von Doppel- und Reihenhäusern sind mit gleicher Neigung und Deckung auszuführen, wie das Dach des jeweiligen Hauptgebäudes. Sofern es beim jeweiligen Haustyp vorgesehen ist, ist die Dachfläche des Carports mit der Eingangsüberdachung zu verbinden. Außerdem zulässig sind Carports aus Holz mit flachem Dach. Diese Carports sind durch Kletter- und Rankenpflanzen zu begrünen.

Für die Gestaltung der äußeren Oberflächen der Seitenwände von Carports ist nur Holz als geschlossene Fläche, Lattung oder Rankgitter zulässig.

1.4 Schuppen

Schuppen sind je nach Gebäudetyp in das Hauptgebäude bzw. den Carport zu integrieren. Für freistehende Nebengebäude ist für die Gestaltung der Oberfläche nur Holz zulässig. Das Dach ist als Satteldach auszuführen.

2 Einfriedungen (§89(1)5 BbgBO)

Für die Einfriedung der Grundstücke sind nur sockellose Zäune aus Holz oder aus Metall mit senkrechter oder diagonaler Gliederung und einem Abstand der Gliederungselemente untereinander von mind. 4 cm zulässig, die gem. den Festlegungen unter Punkt 8 (Pflanzgebote) durch Sträucher zu hinterpflanzen sind.

In den Vorgartenzonen sind Zäune nur bis zu einer Höhe von maximal 90 cm über OK der unmittelbar angrenzenden Erschließungsstraße zulässig. Im Übrigen darf die Höhe der Einfriedungen maximal 1,20m betragen.

Für die Einfriedung von Flächen für Abfallbehälter sind Hecken, Rankgerüste oder Sichtblenden aus Holz zulässig.

3 Stellplätze (§89(1)4. BbgBO)

Stellplätze und deren Zufahrten sowie Zufahrten zu Carports sind mit einem wasser- und luftdurchlässigen Belag zu versehen.

Anlage**Liste der im Planbereich zu verwendenden einheimischen und standortgerechten Strauchgehölzarten;**

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>crataegus laevigata</i> agg.	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Europäisches Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Lonicera periclymenum</i>	Deutsches Geißblatt
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus catharticus</i>	Purgier-Kreuzdorn
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere
<i>Ribes uva-crispa</i>	Stachelbeere
<i>Rosa canina</i> agg.	Hunds-Rose
<i>Rosa corymbifera</i>	Hecken-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Rubus fruticosus</i>	Gewöhnliche Brombeere
<i>Rubus idaeus</i>	Echte Himbeere
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide
<i>Salix caprea</i>	Salzweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Viburnum Opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Sonstige standortgerechte und ökologisch wertvolle Strauchgehölze (Auswahl):

<i>Buddleja davidii</i>	Sommerflieder
<i>Buxus sempervirens</i>	Buchsbaum
<i>Caragana aborescens</i>	Erbsenstrauch
<i>Eleagnos angustifolia</i>	Schmalblättrige Ölweide
<i>Hippophae rhamnoides</i>	Sanddorn
<i>Laburnum anagyroides</i>	Gemeiner Goldregen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Philadelphus coronaius</i>	Großer Pfeifenstrauch
<i>Prunus mahaleb</i>	Stein-Weichsel
<i>Syringa vulgaris</i>	Gemeiner Flieder
<i>Taxus baccata</i>	Eibe

Liste standortgerechter und heimischen Laubbaumarten sowie ausgewählter Wild- und Zierobstgehölze**großkronig:**

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplat.</i>	Berg-Ahorn
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme

mittelkronig:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Juglans regia</i>	Walnuß
<i>Robinia</i>	
<i>pseudacacia</i>	Robinie

kleinkronig:

<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Crataecus laevigata</i>	
‚Pauls Scarlett‘	Rotdorn
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Malus sylvestris</i>	Hozapfel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus cerasifera</i>	Mirabelle
<i>Prunus cerasus</i>	Sauer-Kirsche
<i>Prunus domestica</i>	Pflaume
<i>Pyrus communis</i>	Gattenbirne
<i>Pyrus pyraister</i>	Holzbirne

Liste ortstypischer, alter und im Handel erhältlicher Obstsorten**Apfel**

Cox Orangen Renette	Klarapfel
Goldparmäne	Landsberger Renette
Gravensteiner	Prinz-Albrecht-von-Preußen
Jacob Lebel	Rheinischer Bohnapfel
Kaiser Wilhelm	Schöner von Boskoop

Birne

Clapps Liebling	Köstliche von Chameau
Gute Luise	Pastorenbirne
Gellerts Butterbirne	

Süß- und Sauerkirschen

Kassins Frühe Herzkirsche	Schmahlfeldts Schwarze
Koroser Weichselkirsche	Spansche Knorpel
Schattenmorelle	

Zwetschgen / Pflaumen / Mirabellen

Hauszwetschge	Ontariopflaume
Ketziner Frühzwetschge	Victoriapflaume
Sandowsche Pflaume	Mirabelle von Nancy

II / 4. Kommunale Stellplatzsatzung

Für die Gemeinde Mühlenbecker Land gilt die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Mühlenbecker Land (Stellplatzsatzung) Die Satzung regelt das Erfordernis für die Herstellung von Stellplätzen bei der Neuerrichtung oder Änderung baulicher Anlagen. Sie wird nachrichtlich in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen. Sie liegt dieser Begründung in der Anlage bei.

II / 5. Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege

Im Plangebiet sind keine Baudenkmale oder Bodendenkmale erfasst oder bekannt.

Das **Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum** teilte im Zusammenhang mit der Beteiligung zur Vorprüfung gemäß §13a(1)2. BauGB zum vorliegende geplanten Bebauungsplan mit Schreiben vom 10.08.2015 mit.

„...im Bereich der genannten Planung sind bisher keine Bodendenkmale bekannt.

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

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

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

Bauausführende sind Liber diese gesetzlichen Auflagen zu beehren.“

Berücksichtigung: Die Hinweise aus der Stellungnahme sind entsprechend zu beachten.

II / 6. Bodenverunreinigungen, Altlastenverdacht

Im Plangebiet waren im Zusammenhang mit der Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Maßnahmen zur Sanierung von Altlasten durchgeführt worden, die auf Grund der vorangegangenen militärischen Nutzung des Plangebietes erforderlich waren. (siehe auch unter I5.2)

Der **Landkreis Oberhavel** teilte im Zusammenhang mit der Beteiligung zur Vorprüfung gemäß §13a(1)2. BauGB zum vorliegende geplanten Bebauungsplan mit Schreiben vom 18.08.2015 mit:

...Belange der unteren Bodenschutzbehörde / Abfallwirtschaftsbehörde

...Weiterführende Hinweise

... Bodenschutz/Altlasten

Der geplante Geltungsbereich ist als sanierter Altstandort unter der AL/(AT-Nr. 0336652515 im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel registriert. Wie in den Unterlagen zutreffend beschrieben, handelt es sich um eine ehemalige Konversionsfläche, die saniert worden ist. Daher bestehen gegenüber der Planung keine Einwände. Allgemein gilt: Treten bei den Erarbeiten 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)“

II / 7. Trinkwasserschutz, Gewässerschutz

Der **Landkreis Oberhavel** teilte im Zusammenhang mit der Beteiligung zur Vorprüfung gemäß §13a(1)2. BauGB zum vorliegende geplanten Bebauungsplan mit Schreiben vom 18.08.2015 mit:

*„...Belange der unteren Wasserbehörde
...Weiterführende Hinweise*

*... Trinkwasserschutz/Gewässerschutz
Das Plangebiet befindet sich in keiner Trinkwasserschutzzone.“*

Das **Landesamt für Umwelt** teilte im Zusammenhang mit der Beteiligung zur Vorprüfung gemäß §13a(1)2. BauGB zum vorliegende geplanten Bebauungsplan mit Schreiben vom 18.08.2015 mit:

*„... **Wasserbewirtschaftung und Hydrologie- RW5** ...
Die Belange des Referates RW 5 (Fachreferat Wasserbewirtschaftung, Hydrologie) betreffend werden folgende Hinweise gegeben:
Es befinden sich im Planungsraum keine Grund- bzw. Oberflächenwassermessstellen des Landesmessnetzes. Sollten dennoch Pegel (z.B. Grundwasserbeobachtungsrohre) vorhanden sein, wäre eine erneute Anfrage zur Verfahrensweise an das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV), Referat RW 5, zu richten.
Im Westen grenzt der Planungsraum an einen Graben, ein Gewässer II. Ordnung.
Die Pflicht der Unterhaltung obliegt nach § 79 Abs. 1 Nr. 2 BbgWG den Unterhaltungsverbänden. Wir weisen darauf hin, dass der zuständige Unterhaltungsverband beteiligt werden sollte.
Ein kleiner See befindet sich im westlichen Teil des Planungsraumes.
Da der Bereich des Vorhabens Gewässerrandstreifen einschließt, weisen wir auf das WHG hin. Es enthält mit dem § 38 eine Vorschrift zum Schutz von Gewässerrandstreifen. Die Vorschrift regelt die Zweckbestimmung von Gewässerrandstreifen (Absatz 1), die räumliche Ausdehnung (Absätze 2 und 3) und die in den Gewässerrandstreifen geltenden Verbote (Absätze 4 und 5).
Während der Durchführung von Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit der Verunreinigung von Gewässern durch Wasser gefährdende Stoffe. Es ist sicherzustellen, dass durch die Einhaltung einschlägiger Sicherheitsbestimmungen eine Wasser gefährdende Kontamination vermieden wird (§ 1 BbgWG, § 5 Abs. 1 WHG).
Die Versiegelung der Bebauungsflächen sollte auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden, um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser sollte unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG zur Grundwasserneubildung genutzt und zur Versickerung gebracht werden.“*

Berücksichtigung: Westlich angrenzend an den unbebauten westlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein Graben, der durch den aufzustellenden Bebauungsplan nicht beeinträchtigt wird. Im westlichen unbebauten Teil des Plangebietes ist ein weiterer Graben vorhanden. Über diesen Graben erfolgt die Einleitung von Niederschlagswasser in den Biotopbereich mit Überlauf in den Graben westlich des Plangebietes. Der im Plangebiet liegende Graben wird im aufzustellenden Bebauungsplan als Wasserfläche dargestellt. Er liegt in einem unbebauten Bereich. Veränderungen gegenüber dem Bestand sind im vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan in diesem Bereich nicht vorgesehen. Weitere Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das **Landesamt für Umwelt** teilte im Zusammenhang mit der Beteiligung zur Vorprüfung gemäß §13a(1)2. BauGB zum vorliegende geplanten Bebauungsplan mit Schreiben vom 18.08.2015 mit:

*„... **Gewässerunterhaltung und Hochwasserschutz - RW 6** ...
Die Belange des Referates RW6 hinsichtlich wasserwirtschaftlicher Anlagen, Hochwasserschutz und Überschwemmungsgebiete sowie Unterhaltung der Gewässer I. Ordnung des Landes werden beim B-Plan GLM Nr. 23 „Wohngebiet Am Pfaffenwald“ OT Schildow der Gemeinde Mühlenbecker Land nicht berührt.*

Hinweis zur Unterhaltung Gewässer II. Ordnung mit Zuständigkeit der GUV

In der Nähe des Plangebietes befinden sich die Gewässer Kindelfließ, Kienluchgraben und Tegeler Fließ als Gewässer II. Ordnung. Die Pflicht der Unterhaltung obliegt nach BbgWG § 79 (1) Nr. 2 den Gewässerunterhaltungsverbänden. Wir weisen darauf hin, dass der zuständige Gewässerunterhaltungsverband (WBV Schnelle Havel) beteiligt werden sollte.

Der **Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“** teilte im Zusammenhang mit der Beteiligung zur Vorprüfung gemäß §13a(1)2. BauGB zum vorliegende geplanten Bebauungsplan mit Schreiben vom 18.08.2015 mit:

„durch den Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“ bestehen keine Einwände gegen die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes der Gemeinde Mühlenbecker Land.“

II / 8. Kampfmittelbelastung

Für das Plangebiet war im Zusammenhang mit der Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes eine Absuche nach Kampfmitteln auf den Bau- Erschließungs- und Grünflächen erfolgt. Die Umsetzung der Planung setzte eine Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit voraus.

II / 9. Immissionsschutz

II / 9.1 Anforderungen bezüglich des Immissionsschutzes

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

Reines Wohngebiet:	50 dB am Tag 40 - 35 dB in der Nacht
--------------------	---

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.

Das **Landesamt für Umwelt** teilte im Zusammenhang mit der Beteiligung zur Vorprüfung gemäß §13a(1)2. BauGB zum vorliegende geplanten Bebauungsplan mit Schreiben vom 18.08.2015 mit:
„Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen zu o. g. Entwurf keine Bedenken.“

II / 9.2 Immissionsbelastungen und -konflikte

Die an das Plangebiet angrenzende **Franz-Schmidt-Straße** ist eine Wohnsammelstraße mit zeitweise erheblichem Verkehrsaufkommen.

Gewerbliche Nutzungen, die erheblichen Lärm oder andere Emissionen verursachen, sind in der Umgebung des Plangebietes nicht bekannt.

Das im Plangebiet vorhandene Wohngebiet ist von weiteren Wohngebietsflächen umgeben. Insofern ergeben sich aus der Benachbarung dieser Nutzungen keine Immissionskonflikte.

II / 9.3 Lärmaktionsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land

Der **Lärmaktionsplan Gemeinde Mühlenbecker Land** (Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, 31.07.2013) dient der Erfassung und Vermeidung bzw. Minderung von Lärmkonflikten in den Siedlungsgebieten der Gemeinde. Auch wenn der Lärmaktionsplan auf anderen rechtlichen Grundlagen basiert als der Lärmschutz in der hier vorliegenden Bauleitplanung, kann er einen ersten Überblick über die Lärmsituation im Gemeindegebiet geben. In Bezug auf die hier vorliegende Planung enthält der Lärmaktionsplan folgende relevante Aussagen:

„4.8 Immissionsbelastungen und Betroffenheit

...

4.8.2 Ortsteil Schildow, Franz-Schmidt-Straße (Gesamttag)

Die Franz-Schmidt-Straße wurde auf Vorschlag der Ortsvorsteherin von Schildow nach der Bürgerversammlung (29.01.2013) in die Untersuchung einbezogen. In der ersten Märzwoche wurde der Verkehr westlich des Bahnübergangs (zwischen Hausnr. 18 und 20) gezählt. Die Hochrechnung der Zählung (Di, Mi, Do, Sonntag für den Sonntagsfaktor verwendet) ergibt einen DTV von 3.200 Kfz/24h. Östlich des Bahnübergangs werden für den Bereich des Kindergartens und der Schule 3.500 Kfz/24h angesetzt, in Richtung Hermsdorfer Straße wird die Verkehrsmenge in Stufen bis auf 1.000 Kfz/24h abgesenkt.

Von der Bahnhofstraße bis hinter die Einmündung der Krumpfen Straße gilt am Tage von 7 – 17 Uhr eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h. Anschließend gilt Tempo 50, sodass in dem gepflasterten Bereich westlich der Bahn eine deutliche Verlärmung zu verzeichnen ist (Abbildung 2).

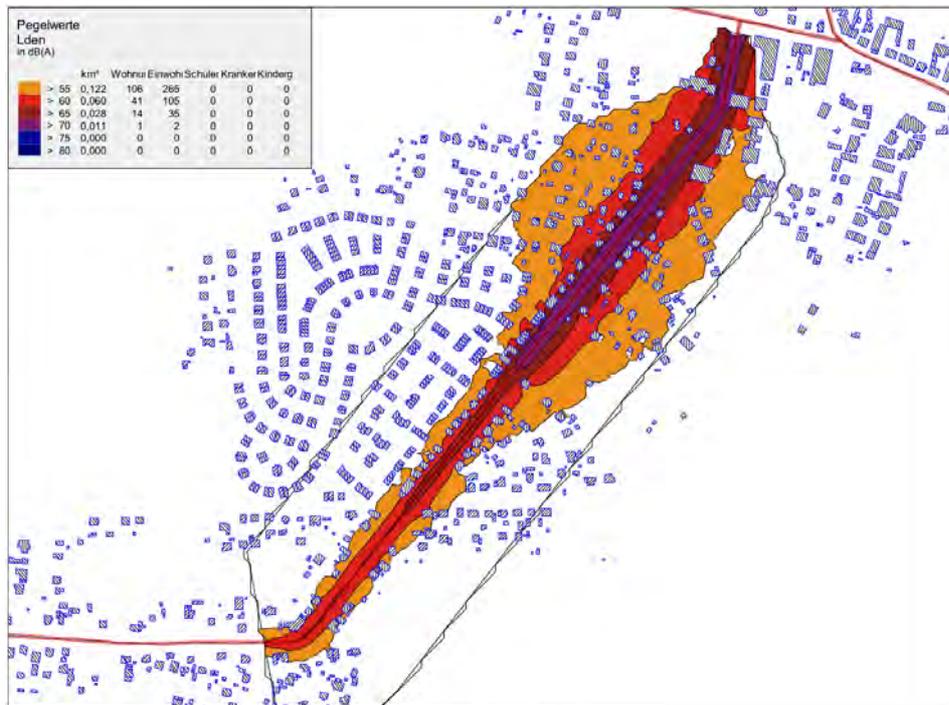


Abbildung 2 Isophonen-Bänder L_{den} , Franz-Schmidt-Straße in Schildow

Am Beginn der Krumpfen Straße und in der Franz-Schmidt-Straße sind deshalb für den Gesamttag 14 Wohnungen mit 35 Einwohnern über dem Prüfwert L_{DEN} für den Gesamttag von 65 dB(A) betroffen, davon 2 Einwohner mit Pegeln über 70 dB(A).

(...)

7 Maßnahmevorschläge zur Lärminderung

...

7.5 Schildow, Franz-Schmidt-Straße

Die Auswertung für die Franz-Schmidt-Straße in Schildow zeigt für den Gesamttag bei Tempo 50 (abgesehen von Tempo 30 am Tage östlich des Bahnübergangs) in der Abbildung 2 für den Index L_{DEN} 14 betroffene Wohnungen mit 35 Einwohnern über dem Prüfwert von 65 dB(A), davon eine Wohnung mit zwei Einwohnern in der nächsthöheren Pegelklasse über 70 dB(A). Die nächtliche Situation zeigt in Abbildung 16 für den Index L_{Night} 11 betroffene Wohnungen mit 28 Einwohnern über dem Prüfwert von 55 dB(A). Hier wird neben dem Maßnahmevorschlag Tempo 30 in der Nacht wegen der Verlärmung am Tage auch die Ausweisung einer Tempo-30-Zone geprüft.

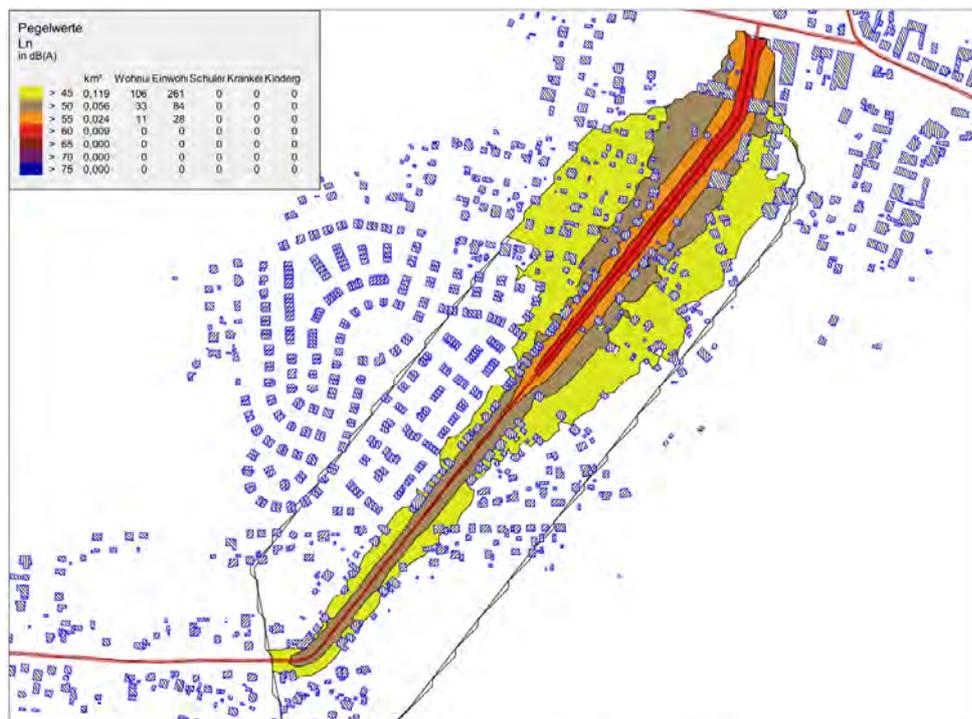


Abbildung 16 Isophonen-Bänder L_{Night} , Franz-Schmidt-Straße in Schildow, Tempo 50

...

8 Abschätzung der Lärminderung

8.4 Schildow, Franz-Schmidt-Straße

Für die Franz-Schmidt-Straße wird sowohl die Maßnahme Tempo 30 in der Nacht wie auch die Ausweisung als Tempo-30-Zone geprüft. Bei Tempo 30 nachts ab Krümme Straße sinkt die Betroffenheit oberhalb des Prüfwertes von 55 dB(A) von 14 Wohnungen mit 30 Einwohnern auf zwei Wohnungen mit vier Einwohnern (Abbildung 31). An den Häusern Krümme Straße 1 und Franz-Schmidt-Straße 18 kann der L DEN -Index ebenfalls unter 55 dB(A) gesenkt werden, wenn der Beginn von Tempo 30 ca. 40 m in Richtung Bahnhofstraße vorgezogen würde. Dieses Vorziehen soll den Bahnübergang der Heidekrautbahn einbeziehen, damit die Überfahrgeräusche an den Schienen vermindert werden, solange keine bauliche Erneuerung des Bahnübergangs zur Wiederinbetriebnahme der Heidekrautbahn für den fahrplanmäßigen Bahnverkehr erfolgt.

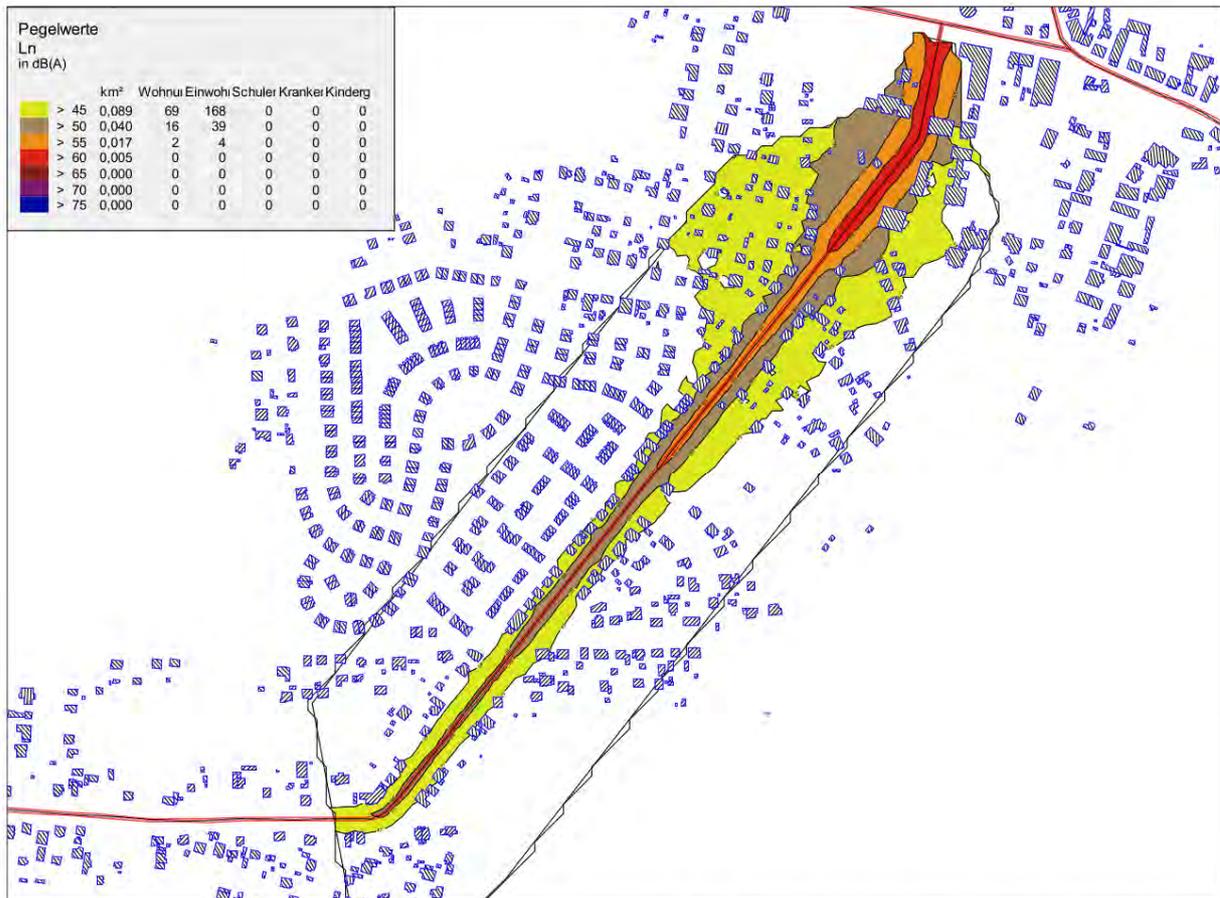


Abbildung 31 Isophonen-Bänder L_{Night}, Schildow, Franz-Schmidt-Str., Tempo 30 nachts westlich der Krümme Str.

Weil die Franz-Schmidt-Straße keine Durchgangsverkehrsfunktion in Richtung Glienicke bzw. Hermsdorf haben soll und auch ihre Funktion als Wohnsammelstraße vor allem für die hohe Einwohnerdichte im Bereich des Neubaugebiets zu erfüllen hat, sollte gerade wegen des lärmtechnisch ungünstigen Pflasterabschnitts erwogen werden, sie als Tempo-30-Zone auszuweisen.

Die Kartierung für diese Maßnahme zeigt für den Gesamttagespegel eine sehr gute Wirksamkeit (Abbildung 32). Die Betroffenheit im Index L DEN über dem Prüfwert von 65 dB(A) sinkt von 14 Wohnungen mit 35 Einwohnern, davon 2 Einwohner mit Pegeln über 70 dB(A), auf zwei Wohnungen mit vier Einwohnern. Auch diese zwei bereits genannten Gebäude könnten sehr wahrscheinlich noch aus der Betroffenheit genommen werden, indem die Tempo-30-Zone bereits etwa 40 m nördlich der Einmündung der Krümmen Straße beginnt.

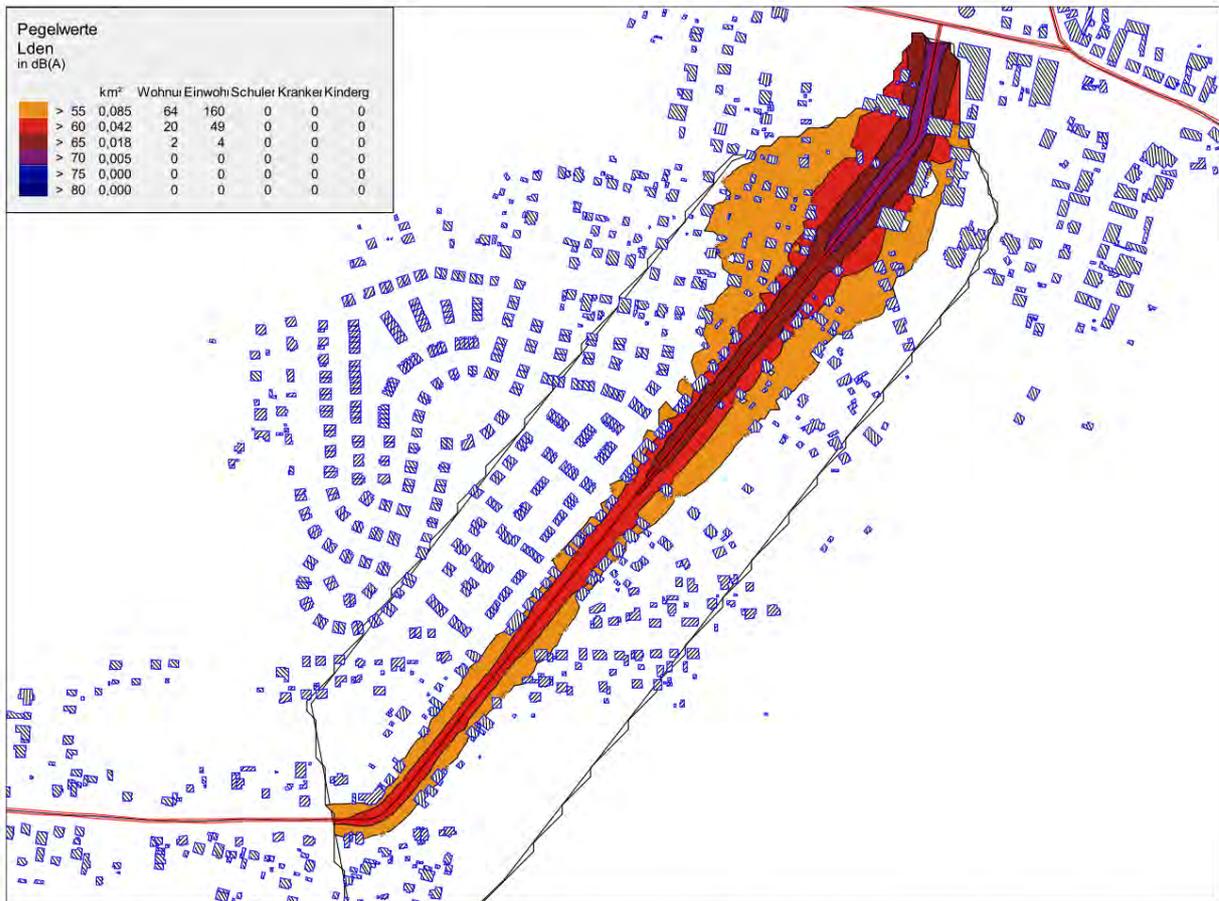


Abbildung 32 Isophonen-Bänder L_{Night}, Schildow, Franz-Schmidt-Str., Tempo 30 Zone westlich der Krumme Str. (...)

(...)

10 Liste der Maßnahmevorschläge

Im Ergebnis der Öffentlichkeitsmitwirkung und nach der erfolgten Abschätzung der Minderungswirkung werden im weiteren Beteiligungsverfahren und danach als Vorlage zum Beschluss der Gemeindevertreterversammlung die nachfolgenden Maßnahmen vorgeschlagen:

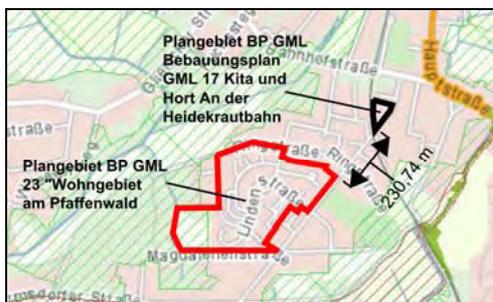
- Tempo-30-Zone (oder zumindest Tempo 30 nachts) in der Franz-Schmidt-Straße in Schildow (ab Krumme Straße bis Hermsdorfer Straße),

...

Die Maßnahme **Tempo-30-Zone in der Franz-Schmidt-Straße in Schildow (ab Krumme Straße bis Hermsdorfer Straße)** wurde entsprechend dem Ergebnis des Lärmaktionsplans umgesetzt.

II / 9.4 Lärmimmissionsprognose - Bebauungsplan GML 17 Kita und Hort An der Heidekrautbahn

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes GML Nr. 17 Kita und Hort An der Heidekrautbahn Gemeinde Mühlenbecker Land OT Schildow wurde ein Schalltechnisches Gutachten (**Lärmimmissionsprognose - Bebauungsplan GML Nr. 17 Kita und Hort An der Heidekrautbahn Gemeinde Mühlenbecker Land OT Schildow, Dipl.-Ing. Gerd-Dieter, Dox Faching. für Schallschutz Hennigsdorf, den 20. Mai 2014**) erarbeitet.



Das Plangebiet des Bebauungsplanes GML Nr. 17 liegt ca. 230m nordöstlich des hier vorliegenden Plangebietes an der Franz-Schmidt-Straße.

Dass. Gutachten kommt u. a. zu folgenden Ergebnissen:

3. Berechnungsergebnisse Verkehrslärm

3.1. Ausgangsdaten

Franz-Schmidt-Straße (aus Lärmaktionsplan)
 DTV: 3.200 Kfz/24 Std., M Tag = 192, M Nacht = 35
 LKW-Anteil 5% / 2 %
 Zul. Geschwindigkeit 7 - 17 Uhr: 30 km/h
 Straßenoberfläche Pflaster: Zuschlag + 3 dB(A) bei 30 km/h
 (...)

3.2. Berechnungsergebnisse

Die Schallausbreitungsberechnungen führen zu folgenden Ergebnissen:

1. Verkehrslärm Franz-Schmidt-Straße

Der Fahrzeugverkehr auf der Franz-Schmidt-Straße mit einem DTV-Wert von 3.200 Kfz/24 Std. verursacht an der straßennahen Baugrenze einen Tag-Beurteilungspegel von maximal 62 dB(A).

Damit wird der schalltechnische Orientierungswert für den Schutzanspruch „Allgemeines Wohngebiet WA“ von 55 dB(A) überschritten.

(...)

In der ANLAGE 2: Berechnungsergebnisse „Verkehrslärm“ sind die Protokollausdrucke der Rechnerläufe dokumentiert. Als bildliche Darstellungen sind zusätzlich die Immissionsfarbraster mit einer Auflösung von 5m*5m in der 5-dB-Abstufung beigefügt.

(...)

5. Interpretation und Schlussfolgerungen

5.1. Interpretation

Die Berechnungsergebnisse zeigen:

- Durch den Straßenverkehr in der Franz-Schmidt-Straße liegt der Tag-Beurteilungspegel an der straßennahen Baugrenze bei maximal 62 dB(A).

Damit wird der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ deutlich überschritten.

Deshalb ist weiter zu untersuchen, ob bauliche Schallschutzmaßnahmen notwendig sind und dementsprechend im B-Plan als „Vorkehrung“ festgesetzt werden müssen.

(...)

5.2. Schlussfolgerungen

Wegen der Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte an der straßennahen Baugrenze muss abgeprüft werden, ob zusätzliche bauliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Bei Verkehrslärm-Immissionen werden dabei in der Regel passive Schallschutzmaßnahmen untersucht, da aktive Maßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) in vielen Fällen nur als unverhältnismäßig in der Aufwands-Nutzen-Betrachtung bewertet werden können.

Für die Kindertagesstätte ist weiter zu berücksichtigen, dass lediglich eine Tag-Nutzung auftritt und die wesentlich konfliktträchtigere Nacht-Situation hier als nicht relevant vernachlässigt werden kann.

Die Nachweisführung zum passiven Schallschutz erfolgt vorschriftenkonform nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ und VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“.

Methodische Vorgehensweise:

- Ermittlung des Lärmpegelbereichs LPB (Tab. 8)

Max. Beurteilungspegel: 62 dB(A)
 Maßgeblicher Außenlärmpegel (62 + 3) = 65 dB(A)
 Lärmpegelbereich **LPB III** (61 ± 65 dB)

- Resultierendes Schalldämmmaß der Außenbauteile: **35 dB**
 dabei Wand: 40 dB
 dabei Fenster: 30 dB

- Fenster-Schallschutzklasse SK aus VDI 2719
 bei 30 dB: Schallschutzklasse **SK II**
 mit einem bewerteten Schalldämmmaß von 30 bis 34 dB
 im eingebauten Zustand bzw. Prüfstandsmaß größer 32 dB

Die Nachweisführung zeigt, dass für das geplante Gebäude Fenster der Schallschutzklasse SK 2 vorgesehen werden müssen.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass aufgrund anderer baulicher Vorschriften (Energieeinsparverordnung usw.) bereits alle am Markt vorhandenen üblichen Fenster mindestens die Anforderungen der Fenster - Schallschutzklasse SK 2 erfüllen.

Somit ist eine diesbezügliche Festsetzung im B-Plan als Vorkehrung nicht erforderlich.



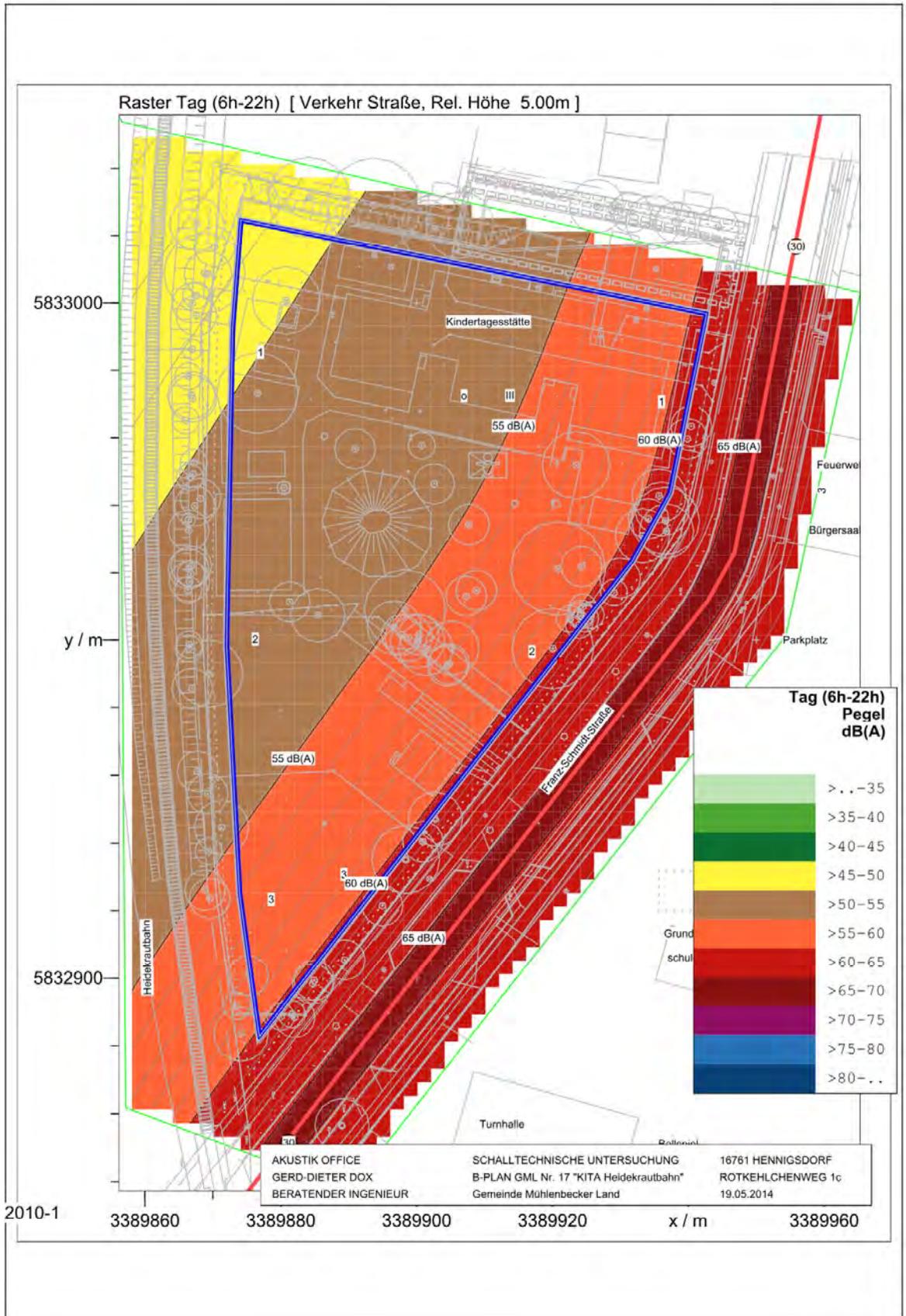
AKUSTIK OFFICE	SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG	16761 HENNIGSDORF
GERD-DIETER DOX	B-PLAN GML Nr. 17 "KITA Heidekrautbahn"	ROTKEHLCHENWEG 1c
BERATENDER INGENIEUR	Gemeinde Mühlenbecker Land	19.05.2014

Kurze Liste			- Unbenannt -			
Immissionsberechnung			Beurteilung nach DIN 18005			
Verkehr Straße			Tag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
			IRW	L r,A	IRW	L r,A
			/dB	/dB	/dB	/dB
IPkt001	Schmidt 1	EG	55.0	62.0	45.0	56.7
IPkt002	Schmidt 1	OG1	55.0	61.5	45.0	56.2
IPkt003	Schmidt 1	OG2	55.0	60.8	45.0	55.5
IPkt004	Schmidt 2	EG	55.0	61.1	45.0	55.9
IPkt005	Schmidt 2	OG1	55.0	60.8	45.0	55.5
IPkt006	Schmidt 2	OG2	55.0	60.3	45.0	55.0
IPkt007	Schmidt 3	EG	55.0	60.9	45.0	55.6
IPkt008	Schmidt 3	OG1	55.0	60.6	45.0	55.3
IPkt009	Schmidt 3	OG2	55.0	60.1	45.0	54.8

(...)

B-PLAN GML Nr. 17 "KITA Heidekrautbahn"

LAGEPLAN



II/9.5 Schlussfolgerungen aus den Ergebnissen des Lärmaktionsplanes und des Lärmgutachtens zum Bebauungsplan GML 17 für das vorliegende Plangebiet

Entlang der Franz-Schmidt-Straße ist eine erhebliche Lärmbelastung durch Verkehrslärm vorhanden. Der **Lärmaktionsplan** der Gemeinde Mühlenbecker Land hatte deshalb eine Begrenzung der Geschwindigkeit in der Franz-Schmidt-Straße einschließlich des Bereiches angrenzend an das vorliegende Plangebiet vorgeschlagen. Die Maßnahme wurde zwischenzeitlich umgesetzt. Hierdurch hat sich nach den Angaben des Lärmaktionsplanes die Lärmbelastung an der Franz-Schmidt-Straße im Plangebiet wesentlich verringert.

Der Prüfwert des Lärmaktionsplanes von 55 dB(A) nachts wird gemäß den Darstellungen des Lärmaktionsplanes im vorliegenden Plangebiet bei einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h in der Franz-Schmidt-Straße nicht mehr überschritten.

Der schalltechnische Orientierungswert von 40 dB(A) für reine Wohngebiete wird nachts im straßennahen Bereich jedoch noch immer überschritten.

Auch der Prüfwert der Lärminderungsplanung für den Gesamttagespegel von 65 dB(A) wird im vorliegenden Plangebiet bei einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h in der Franz-Schmidt-Straße nicht mehr überschritten. Der schalltechnische Orientierungswert von 50 dB(A) für reine Wohngebiete wird hier jedoch im straßennahen Bereich ebenfalls überschritten.

Die **Lärmimmissionsprognose zum Bebauungsplan GML 17 Kita und Hort An der Heidekrautbahn** geht für das Plangebiet des BP GML Nr. 17, welches ca. 300m nordöstlich des hier vorliegenden Plangebietes liegt, von einem DTV-Wert von 3.200 Kfz/24 Std. aus. Als Geschwindigkeit wurde für den Zeitraum 7 bis 17 Uhr 30 km/h und im übrigen Zeitraum 50 km/h der Berechnung zu Grunde gelegt.

Die Lärmimmissionsprognose kommt zu dem Ergebnis, dass der Fahrzeugverkehr auf der Franz-Schmidt-Straße unter diesen Voraussetzungen an der straßennahen Baugrenze im BP GML Nr. 17 (in 3m Entfernung von der tatsächlichen Straßengrenze) einen Tag-Beurteilungspegel von maximal 62 dB(A) verursacht. Damit wird der schalltechnische Orientierungswert für den Schutzanspruch „Allgemeines Wohngebiet WA“ von 55 dB(A) überschritten. Wegen der Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte an der straßennahen Baugrenze wird in der Lärmimmissionsprognose geprüft, ob zusätzliche bauliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Es wird darauf verwiesen, dass aktive Maßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) an der Franz-Schmidt-Straße aus städtebaulichen Gründen und wegen ihrer wirtschaftlichen Unverhältnismäßigkeit nicht geeignet sind. Es kämen demnach nur passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht. Für das Plangebiet des Bebauungsplanes GML Nr. 17 wurden unter den genannten Bedingungen für den straßennahen Bereich ein Lärmpegelbereich **LPB III**, ein erforderliches **resultierendes Schalldämmmaß** der Außenbauteile: **35 dB** und für **Fenster** eine erforderliche **Schallschutzklasse SK II** ermittelt.

Die **Ergebnisse der Lärmimmissionsprognose zum Bebauungsplan GML 17** sind aus folgenden Gründen **nicht direkt auf das hier vorliegende Plangebiet übertragbar**:

Die Lärmimmissionsprognose zum Bebauungsplan GML 17 Kita und Hort An der Heidekrautbahn bezieht sich auf einen weiter nordöstlich und somit näher am Ortszentrum liegenden Abschnitt der Franz-Schmidt-Straße. Die Lärmimmissionsprognose geht von einem **DTV von 3.200 Kfz/24 Std.** aus. Diese Verkehrsmenge basiert auf den Angaben des Lärmaktionsplanes, in dem darauf hingewiesen wird, dass vom Bahnübergang der Heidekrautbahn ausgehend in Richtung Hermsdorfer Straße die Verkehrsmenge in Stufen bis auf **1.000 Kfz/24h** abzusenken sind. Zwischen dem Bahnübergang und dem Plangebiet gehen die Krümmen Straße und Ringstraße von der Franz-Schmidt-Straße ab. Die Franz-Schmidt-Straße hat keine Durchgangsverkehrsfunktion in Richtung Glienicke bzw. Hermsdorf zu erfüllen, sie dient als Sammelstraße für die anliegenden Wohngebietsflächen. Der Hauptverkehrsstrom verläuft in und aus Richtung Ortszentrum Schildow. Mit der Aufteilung der Verkehrsmengen in die anliegenden Wohngebiete nimmt in östlicher Richtung auch die Lärmbelastung entlang der Franz-Schmidt Straße ab.

Die Lärmimmissionsprognose - Bebauungsplan GML Nr. 17 Kita und Hort An der Heidekrautbahn geht zudem noch von einer **Geschwindigkeit 7 - 17 Uhr von 30 km/h** und im Übrigen, insbesondere nachts, von **50 km/h** auf der Franz-Schmidt-Straße aus.

Aus diesen Gründen können die errechneten Beurteilungspegel der Lärmimmissionsprognose - Bebauungsplan GML Nr. 17 Kita und Hort An der Heidekrautbahn nicht auf das hier vorliegende Plangebiet übertragen werden. Im vorliegenden Plangebiet ist von geringeren Beurteilungspegeln auszugehen, wie auch die Lärmaktionsplanung zeigt.

Zugleich handelt es sich beim vorliegenden Plangebiet sowohl im Bestand als auch nach den bisher geltenden Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. „Am Pfaffenwald“ um ein **reines**

Wohngebiet. Auch im neu aufzustellenden Bebauungsplan ist dem entsprechend die Festsetzung eines reinen Wohngebietes geplant. Für reine Wohngebiete gelten als schalltechnische Orientierungswerte am **Tag 50 dB(A)** und in der **Nacht** in Bezug auf Verkehrslärm **40 dB(A)** und somit um jeweils 5 dB(a) geringere Werte als im allgemeinen Wohngebiet.

Zur Minderung des Immissionsschutzkonfliktes war im Ergebnis des Lärmaktionsplanes bereits eine **Reduzierung der Geschwindigkeit (Tag und Nacht) von zuvor 50 km/h auf 30 km/h umgesetzt** worden.

Im Bereich des Plangebietes käme entlang der Franz-Schmidt-Straße eine **Lärmschutzwand** als weitere Maßnahme des aktiven Schallschutzes nicht in Betracht, da diese das Ortsbild erheblich stören und die Wohnqualität wegen der Verstellung der freien Sicht aus den Wohngebäuden wesentlich beeinträchtigen würde. Die Errichtung einer Lärmschutzwand wäre auch wirtschaftlich unangemessen.

Ebenfalls kaum umsetzbar wäre eine Festsetzung zur **Grundrissgestaltung**, nach der Aufenthaltsräume, die dem Schlafen dienen könnten, nur auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude direkt an der Franz-Schmidt-Straße zulässig sein sollen. Diese Gebäude sind bereits vorhanden und ein Umbau aus lärmtechnischen Gründen wäre mit erheblichen Kosten verbunden, die zu dem angestrebten Ergebnis voraussichtlich nicht in einem angemessenen Verhältnis stehen würden.

Deshalb könnten im vorliegenden Plangebiet gegebenen Falls **passive Schallschutzmaßnahmen** zum Einsatz kommen.

Seit Erarbeitung des Lärmaktionsplanes (2013) und des Lärmgutachtens zum Bebauungsplan GML 17 (2014) haben sich die Anforderungen der Energieeinsparverordnung wesentlich erhöht. Die heutigen Anforderungen lassen sich in der Regel nur bei 3-Scheiben-Verglasung und Wärmerückgewinnung der Abluft der Raumlüftung erfüllen. Das führt dazu, dass bei Neubauten oder wesentlichen Umbauten mindestens die Anforderungen der Lärmpegelbereiche I, II und III für Aufenthaltsräume in Wohnungen bereits mit bei Einhaltung der Energiesparverordnung erfüllt sind und auch die Raumlüftung wegen der Wärmerückgewinnung über eine Zwangslüftung erfolgt und somit das Problem der Lärmbelastung durch Lüftung über offene Fenster kaum mehr besteht.

Es wird davon ausgegangen, dass Gebäude, die die **Anforderungen des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung** erfüllen, auch in Bezug auf die Lärmsituation im Plangebiet einen **ausreichenden Schallschutz** aufweisen. Aus diesen Gründen sind im vorliegenden Bebauungsplan **keine Festsetzungen zum Immissionsschutz** geplant.

III Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

III / 1. Planungskonzept, Umsetzung der Planungsziele

Entsprechend dem Aufstellungsbeschluss dient der vorliegende Bebauungsplan folgenden Planungszielen:

Die Planungsziele ergeben sich für den hier vorliegenden Bebauungsplan aus dem Aufstellungsbeschluss wie folgt:

- Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksflächen und der Verkehrsflächen unter Berücksichtigung der bisherigen Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie des Bestandes. (allgemeines bzw. reines Wohngebiet, Grundfläche baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse entsprechend bisheriger Obergrenzen gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan, offene Bauweise mit Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen)
- Festsetzung der Fläche im Landschaftsschutzgebiet (Bereich der sanierten früheren Kläranlage) entsprechend dem heutigen naturräumlichen Bestand und den Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes
- Überprüfung der weiteren Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes auf ihre Erforderlichkeit und Angemessenheit, insbesondere in Bezug auf die Regelungen zu folgenden Sachverhalten:
 - Gestaltung von Einfriedungen
 - Zulässigkeit von Garagen und Carports
 - Höhenfestsetzungen der zulässigen Grundstückshöhen und Höhen von Stützwänden
 - Zulässigkeit von Terrassenüberdachungen

Der bisher geltende Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 „Am Pfaffenwald“ diente der erstmaligen Herstellung eines vollständig neuen Wohngebietes auf einer militärischen Konversionsfläche. Um die Entwicklung des Wohngebietes nach den Planungszielen der Gemeinde steuern zu können, enthält der Vorhabenbezogene Bebauungsplan eine Vielzahl sehr differenzierter Festsetzungen.

Die vorliegende Neuaufstellung eines Bebauungsplanes für das Plangebiet (Änderungsbebauungsplan) erfolgt nun zu einem Zeitpunkt, zu dem das Plangebiet im Wesentlichen vollständig bebaut ist. Der anfängliche Regelungsbedarf besteht insofern teilweise nicht mehr. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan ist jedoch zu gewährleisten, dass der städtebauliche Charakter des Baugebietes im Plangebiet erhalten bleibt und eine geordnete städtebauliche Entwicklung weiterhin gesichert wird.

Um den Bestand im Plangebiet hierbei angemessen berücksichtigen zu können, erfolgten hierzu entsprechende städtebauliche Analysen (siehe unter I/5. Und 6.).

Die vorliegende Planung folgt in dem vorstehend beschriebenen Rahmen **Grundsatz der planerischen Zurückhaltung**. Gemäß §1(3) BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung **erforderlich** ist.

III / 2. Geplante Art der baulichen Nutzung

(Analyse siehe unter I/5 und I/6.1)

Das Plangebiet ist vollständig mit Wohnnutzungen bebaut. (siehe unter I/6.1)

Der bisher geltende **Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 "Am Pfaffenwald"** (siehe unter II / 3.) setzt für das Plangebiet fest:

1 Art der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB)

Für das gesamte Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung Wohnen festgelegt. Zulässig sind Wohngebäude sowie die dem Wohnen dienenden Nebenanlagen, Carports und Stellplätze.

In den Baufeldern A 1, A 2, A 4, D 8, D 9, D 10 und D 11 können ausnahmsweise Räume für freie Berufe zugelassen werden, sofern sie das Wohnen nicht stören.

Das Plangebiet entspricht sowohl bezüglich des Bestandes als auch in Bezug auf die bisher geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen einem reinen Wohngebiet.

Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** regelt für reine Wohngebiete:

§ 3 Reine Wohngebiete

(1) Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.

(2) Zulässig sind Wohngebäude.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(4) Zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2, 4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

§ 13 Gebäude und Räume für freie Berufe

Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 4 Räume, (...) zulässig.

Dem entsprechend ist im vorliegenden Bebauungsplan folgende Festsetzung geplant:

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

Reines Wohngebiet - WR - gemäß §3 BauNVO

Für die gemäß Planzeichnung als reines Wohngebiet - WR - festgesetzten Flächen wird festgesetzt:

(1) Zulässig sind gemäß §3(2) BauNVO Wohngebäude. Hierzu gehören gemäß §3(4) BauNVO auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

(2) Nutzungen nach §3(3) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig. Das sind:

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ebenfalls ausnahmsweise zulässig sind Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Mit der geplanten Festsetzung wird der bisherigen planungsrechtlichen Situation, aber auch dem Bestand im Plangebiet angemessen Rechnung getragen, wonach nur Wohnnutzungen allgemein zulässig sind. Räume für freie Berufe, die bisher in Teilen des Plangebietes ausnahmsweise zulässig waren, sollen nun im gesamten Plangebiet ausnahmsweise zulässig sein. Da als wesentliche Voraussetzung für die ausnahmsweise Zulässigkeit von Nichtwohnnutzungen in einem Wohngebiet grundsätzlich zu prüfen ist, ob sie das Wohnen nicht stören, besteht kein städtebaulicher Grund, diese ausnahmsweise Zulässigkeit auf Teilbereiche des Plangebietes zu begrenzen.

Mit der Festsetzung eines reinen Wohngebietes sind auch weitere Nutzungen nach §3(3) BauNVO ausnahmsweise zulässig. Auch hier hängt die Zulässigkeit im Einzelnen davon ab, ob das Wohnen gestört wird. Sollte dies der Fall sein, können die betreffenden Nutzungen nicht zugelassen werden. Von besonderer Bedeutung sind hierbei der mögliche An- und Abfahrtverkehr und der Nachweis ausreichender Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück. Der An- und Abfahrtverkehr sollte nicht wesentlich über den üblichen Umfang des Verkehrs der Wohnnutzungen hinausgehen. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze, die bei Nutzungsänderungen auf dem betreffenden Baugrundstück nachzuweisen ist, ergibt sich aus der Stellplatzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land, die nachrichtlich in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen wird. Wegen der geringen Grundstücksgrößen im Plangebiet und der nahezu vollständigen Ausschöpfung der zulässigen Grundflächen baulicher Anlagen auf den einzelnen Baugrundstücken besteht nur sehr eingeschränkt die Möglichkeit der Herstellung zusätzlicher Stellplätze. Die öffentlichen Verkehrsflächen bieten kaum die Möglichkeit der Schaffung zusätzlicher Parkplätze, sodass auch eine Ablösung von Stellplätzen kaum in Betracht kommt. Aus diesen Gründen wird von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach §3(3) BauNVO nur in geringem Umfang Gebrauch gemacht werden können.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet bisher ein allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ 0,2 und GFZ 0,4 dar. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung erfolgt durch Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß §13a(2)2. BauGB eine Darstellung der Baugebietsfläche im Plangebiet als reines Wohngebiet, jedoch ohne Angaben zum Maß der baulichen Nutzung. (siehe hierzu unter II2)

III / 3. Geplantes Maß der baulichen Nutzung**III / 3.1 Geplante Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ)**

(Analysen siehe unter I/6.2)

Der bisher geltende **Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 "Am Pfaffenwald"** (siehe unter II / 3.) setzt für das Plangebiet fest:

2 Maß der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB)**2.1 Grundflächen baulicher Anlagen**

Als Ober- und Untergrenzen für die Größe der Grundflächen sowie die Anzahl der zulässigen Wohngebäude (Rohbau-Außenmaße) werden für die in der Planzeichnung dargestellten Baufelder festgelegt:

Doppelhäuser (Angaben beziehen sich auf Doppelhaushälften)

Baufeld	Anzahl der Doppelhaushälften	Ober- und Untergrenzen der Grundflächen der Gebäude (Rohbau-Außenmaß)	Tiefgarage zulässig
D 1	20	65 m ² - 85 m ²	nein
D 2	6	65 m ² - 85 m ²	nein
D 3	14	65 m ² - 85 m ²	nein
D 4	2	65 m ² - 85 m ²	nein
D 5	16	65 m ² - 85 m ²	ja
D 6	6	65 m ² - 85 m ²	nein
D 7	4	65 m ² - 75 m ²	nein
D 8	..6	65 m ² - 75 m ²	ja
D 9	12	65 m ² - 85 m ²	nein
D10	..6	65 m ² - 85 m ²	nein
D11	10	65 m ² - 75 m ²	nein
D12	4	65 m ² - 85 m ²	nein
D13	4	65 m ² - 85 m ²	nein
D14	8	65 m ² - 85 m ²	nein
D15	12	65 m ² - 85 m ²	nein
D16	14	65 m ² - 75 m ²	ja
D17	16	65 m ² - 85 m ²	nein
D18	..4	65 m ² - 85 m ²	nein
D19	6	65 m ² - 75 m ²	nein
A5	..8	65 m ² - 85 m ²	nein

Anstelle eines Doppelhauses, bestehend aus zwei Doppelhaushälften, kann ersatzweise ein Einzelhaus mit einer bebauten Grundfläche von 65 m² bis 150 m² errichtet werden.

Reihenhäuser (Angaben beziehen sich auf Reihenhaussegmente)

Baufeld	Anzahl der Reihenhaussegmente	Ober- und Untergrenzen der Grundflächen der Gebäude (Rohbau-Außenmaß) je Reihenhaussegment	Tiefgarage zulässig
R 1	2X4 = 8	58 m ² - 75 m ²	nein
R 3	4X4 =16	58 m ² - 75 m ²	nein
R 4	1X4+2X6 =16	58 m ² - 75 m ²	nein
R 5	3X4+3X5 =27	48 m ² - 75 m ²	nein
R 6	2X6 =12	58 m ² - 75 m ²	nein
R 7	2X4 = 8	58 m ² - 75 m ²	nein
A 1	3X4+2X5 =22	48 m ² - 75 m ²	nein
A 2	2X3 =3	48 m ² - 92 m ²	nein
A 4	4X5 =20	48 m ² - 75 m ²	nein
A 5	5X3+5X4 =35	58 m ² - 75 m ²	nein

Im Baufeld A5 sind anstelle von 2 Reihenhäusern mit je 4 Segmenten (insgesamt 8 Wohnungen) ersatzweise 4 Doppelhaushälften und 1 Reihenhaus mit 3 Segmenten (insgesamt 7 Wohnungen) zulässig und anstelle von 1 Reihenhaus mit 4 Segmenten (insgesamt 4 Wohnungen) ersatzweise 1 Reihenhaus mit 3 Segmenten (insgesamt 3 Wohnungen) zulässig.

Einzelhäuser

Baufeld	Anzahl der Einzelhäuser	Ober- und Untergrenzen der Grundflächen je Gebäude (Rohbau-Außenmaß)	Tiefgarage zulässig
D 4	1	65 m ² - 85 m ²	nein

D 7	1	65 m ² - 150 m ²	nein
D 9	1	65 m ² - 150 m ²	nein
D 10	1	65 m ² - 150 m ²	nein
D 11	1	65 m ² - 120 m ²	nein
D 17	1	65 m ² - 150 m ²	nein
D 18	1	65 m ² - 150 m ²	nein

Außerdem sind auf den Baugrundstücken maximal zulässig:

Terrassen

je Doppelhaushälfte	15 m ²
je Reihenhausesegment	15 m ²
je Wohnung im Erdgeschoß eines Apartmenthauses	15 m ²

Carports

je Doppelhaushälfte	20 m ²
je Reihenhausesegment	20 m ²

sowie auf den mit cp bezeichneten Flächen entsprechend der Eintragung auf der Planzeichnung.
Auf Eckgrundstücken ist bei Doppelhäusern und Reihenhausesegmenten ein zweiter Carport zulässig.

Stellplätze (nicht überdacht)

je Doppelhaushälfte	15 m ²
je Reihenhausesegment	15 m ²
je Wohnung in einem Apartmenthaus	15 m ²

zuzüglich der erforderlichen Zufahrten.

Stellplätze für Recycling- und Abfallbehälter

je Doppelhaushälfte und Reihenhausesegment	2 m ²
--	------------------

Weitere Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO sind zulässig, sofern die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen gemäß §19(4) BauNVO nicht überschritten wird.

Schuppen sind nur bis zu einer Grundfläche von 8m² je Baugrundstück zulässig.

Die bisherige Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch die Festsetzung von Ober- und Untergrenzen der Grundflächen baulicher Anlagen.

Zwischenzeitlich ist die Bebauung des Plangebietes im Wesentlichen erfolgt. Da bis auf wenige Ausnahmen Doppelhäuser und Reihenhäuser in einer eng gefügten städtebaulichen Gesamtstruktur errichtet wurden, besteht kein erheblicher Spielraum für zusätzliche oder andere Bebauungen auf den Baugrundstücken.

Für den nun aufzustellenden Bebauungsplan soll die Regelung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) als Obergrenze erfolgen, die dem Bestand angemessen Rechnung trägt und auch zukünftig eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet gewährleistet.

Entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan wurden im Plangebiet Doppelhäuser, Reihenhäuser und Einzelhäuser realisiert. Im Zusammenhang mit der Festsetzung der Bauweise (siehe unter III/5.) wird das Plangebiet entsprechend der vorhandenen Bebauung in Bereiche unterteilt, in denen die jeweils vorhandenen Hausformen als zulässig festgesetzt werden.

Die bisherige Festsetzung der Grundflächen baulicher Anlagen bezieht sich auf die Hausformen. Dem entsprechend ist im vorliegenden Bebauungsplan die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) mit Bezug auf die Bereiche mit entsprechenden Hausformen wie folgt geplant:

2.1 Grundflächenzahl (§9(1)1. BauGB, § 16(2)1. BauGB

(1) Für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Teilflächen des reinen Wohngebietes wird die Grundflächenzahl GRZ als Obergrenze wie folgt festgesetzt:

Teilflächen 1: Grundflächenzahl GRZ 0,3

Teilflächen 2: für Baugrundstücke von Reihendhäusern: Grundflächenzahl GRZ 0,3,
für Baugrundstücke von Reihemittelhäusern Grundflächenzahl GRZ 0,4

(2) Durch die Grundflächen bauliche Anlagen gemäß §19(4) BauNVO dürfen die gemäß (1) festgesetzten Grundflächenzahlen um 50% überschritten werden.

(3) Eine Überschreitung der unter (1) und (2) festgesetzten Grundflächenzahlen ist zulässig, wenn diese Überschreitung durch rechtmäßig errichtete bauliche Anlagen vor dem (Datum des Satzungsbeschlusses) bereits bestand.

Hierbei sind in den Teilbereichen Hausformen wie folgt zulässig (siehe hierzu auch unter III/5.):

Teilflächen 1: nur Doppelhäuser und Einzelhäuser

Teilflächen 2: nur Hausgruppen in Form von Reihenhäusern

Die städtebauliche Analyse, die sich nur auf die Hauptgebäude ohne Terrassen bezog (siehe unter I/6.2.3), hat ergeben, dass die als Festsetzung geplanten Grundflächenzahlen GRZ 0,3 durch die vorhandenen Hauptgebäude auf den Grundstücken, die mit Doppelhäusern, Reihenhäusern oder Einfamilienwohnhäusern bebaut sind, im Wesentlichen nicht überschritten wird. Lediglich auf einem Grundstück an der Franz-Schmidt-Straße, das mit einem Mehrfamilienhaus bebaut ist, wird eine Grundflächenzahl GRZ 0,3 überschritten.

Wegen der zwangsweise geringen Grundstücksbreiten haben die Reihenhäuser eine höhere Grundflächenzahl. Von den insgesamt 83 vorhandenen Reihenhäusern halten 62 eine GRZ 0,4 ein. Auf 21 Reihenhäusergrundstücken wird durch die Hauptgebäude (ohne Terrassen) die GRZ 0,4 bis zu einer GRZ 0,44 überschritten.

Gemäß §17(1) BauNVO soll bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für reine Wohngebiete eine Obergrenze GRZ 0,4 nicht überschritten werden. Bezogen auf das Wohngebiet insgesamt wird diese Obergrenze eingehalten (siehe unter III/3.4) Um jedoch auch zukünftig eine für Wohngebiete angemessene Bebauungsdichte im Plangebiet zu gewährleisten und die weitere bauliche Entwicklung, z. B. durch die Errichtung von Wintergärten oder überdachte Terrassen dem entsprechend zu steuern, erfolgt die Festsetzung der Grundflächenzahlen im vorliegenden Bebauungsplan entsprechend der Obergrenze des §17 BauNVO.

Durch folgende Festsetzung wird dem rechtmäßig errichteten baulichen Bestand Rechnung getragen, der die zur Festsetzung geplante Grundflächenzahl (GRZ) überschreitet:

3) Eine Überschreitung der unter (1) und (2) festgesetzten Grundflächenzahlen ist zulässig, wenn diese Überschreitung durch rechtmäßig errichtete bauliche Anlagen vor dem (Datum des Satzungsbeschlusses) bereits bestand.

Hierdurch wird gewährleistet, dass alle bisher rechtmäßig errichteten baulichen Anlagen nach den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes weiterhin zulässig bleiben.

Die als Festsetzung geplanten Grundflächenzahlen belassen auf den größeren Grundstücken gegenüber dem baulichen Bestand einen Entwicklungsspielraum. Auf diesen Grundstücken kommt die Errichtung von Terrassen, auch mit Überdachung, oder von Wintergärten in Betracht, sofern die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere die überbaubare Grundstücksfläche, aber auch die Anforderungen der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) eingehalten werden.

Bei den **baulichen Anlagen gemäß §19(4) BauNVO**, durch deren Grundflächen eine Überschreitung der festgesetzten GRZ um 50% zulässig ist, handelt es sich um folgende Anlagen:

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

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind:

§ 14 Nebenanlagen

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

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

Beispielrechnung Doppelhaushälfte oder Reihenendhaus

Nachfolgend wird am Beispiel eines 300m² großen Doppelhausgrundstücks die zulässige Bebauung an Hand der Grundflächenzahl GRZ 0,3 ermittelt.

Bei einer Grundflächenzahl GRZ 0,3 ergibt sich bei 300m² Grundstücksgröße eine bebaubare Grundfläche von 90m². Hinzu kommt eine maximal zulässige Überschreitung für Carport, Nebenanlagen und weitere Anlagen gemäß §19(4) BauNVO um 50%, d. h. nochmals 45m² bebaute Grundfläche. Insgesamt sind auf dem Beispielgrundstück von 300 m² demnach bauliche Anlagen mit insgesamt 135m² zulässig.

Diese maximal zulässige Grundfläche kann z. B. wie folgt genutzt sein:

Berechnungsbeispiel bei 300m² Grundstücksgröße, GRZ 0,3, demnach 90m² bebauter Grundfläche Hauptanlage zuzüglich 50% für Carport, Nebenanlagen und weitere Anlagen gemäß §19(4) BauNVO, d. h. insgesamt 135 m² bebaubare Grundfläche

bauliche Anlage	Grundfläche
Hauptgebäude	65 m ²
Terrasse (mit oder ohne Überdachung)	15 m ²
Zwischensumme Hauptanlage	80 m²
Schuppen	8 m ²
Carport	18 m ²
Zweiter Stellplatz	15 m ²
Zufahrt, Zuwegungen, Stellplatz für Müll- und Recyclingtonnen	14m ²
Gesamt Haupt- und Nebenanlage	135 m²

Im vorstehenden Berechnungsbeispiel könnte die Terrasse überdacht oder als Wintergarten ausgeführt werden, da sie innerhalb der zulässigen Grundfläche der Hauptanlage von insgesamt 90m² liegt.

Falls durch weitere Nebenanlagen einschließlich flächiger Versiegelungen die insgesamt zulässige Grundfläche von 135m² bereits ausgeschöpft oder überschritten wäre, könnte zusätzlich auch dann kein Wintergart errichtet werden, wenn er innerhalb der maximal zulässigen Grundfläche der Hauptanlage von 90m² liegen würde.

III / 3.2 Geplante Zahl der Vollgeschosse

(Analysen siehe unter I/5.3.1 und I/6.2.4)

Der bisher geltende **Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 "Am Pfaffenwald"** (siehe unter II / 3.) setzt für das Plangebiet fest:

2 Maß der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB)

(...)

2.2 Geschossigkeit

Doppel- und Reihenhäuser dürfen maximal zwei Nutzgeschosse haben. Dabei ist das untere Geschoß in jedem Fall ein Vollgeschoß. Das obere Geschoß ist je nach Haustyp als ausgebautes Dachgeschoß oder als Vollgeschoß auszuführen. Der Ausbau des Spitzbodens ist zulässig.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des VEP Nr. 4 galt für das Land Brandenburg eine Fassung der Bauordnung, nach der Dachgeschosse oft keine Vollgeschosse waren. Dies hat sich zwischenzeitlich geändert.

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

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

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

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

Hiernach sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des hier vorliegenden Bebauungsplanes alle **Dachgeschosse, in denen Aufenthaltsräume möglich sind, Vollgeschosse.**

Betrachtet man die bisherige Festsetzung des VEP Nr. 4 nach Maßgabe der heute geltenden BbgBO, ergeben sich für das Plangebiet maximal 3 zulässige Vollgeschosse (1 Erdgeschoss, ein Obergeschoss, welches je nach Haustyp in einem Dachraum liegen kann, aber nicht muss und ein zusätzlich ausgebauter Spitzboden).

Die im Plangebiet vorhandene Bebauung ist überwiegend dreigeschossig. Das dritte Vollgeschoss liegt immer im Dachraum. (siehe unter I/5.3.1 und I/6.2.4)

Dem entsprechend ist für das Plangebiet folgende Festsetzung vorgesehen:

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§9(1)1. BauGB §16(2)3. BauNVO)

Es wird festgesetzt:

*Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze: **III Vollgeschosse***

Unter Berücksichtigung des im Plangebiet vorhandenen Ortsbildes erfolgen hierzu ergänzende bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Dachgestaltung, siehe unter III/10.)

III / 3.3 Höhe baulicher Anlagen

Der bisher geltende **Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 "Am Pfaffenwald"** (siehe unter II / 3.) setzt für das Plangebiet fest:

2 Maß der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB)

(...)

2.3 Firsthöhe

Als Firsthöhe sind über mittlerer Geländeoberfläche zulässig:

bei Doppelhäusern - 10 m

bei Reihenhäusern 10 m

in den Baufeldern A2 und A4 10,20 m

Die mittlere Geländeoberfläche wird im Bereich der geplanten Bebauung ermittelt.

Zwischenzeitlich wurde die Bebauung im Plangebiet im Wesentlichen vollständig errichtet. Die Vermessung der nun vorhandenen Gebäudehöhen zum Zweck der Festsetzung von Bauhöhen über NHN wird im vorliegenden Plangebiet deshalb für entbehrlich gehalten.

Zu den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Dachgestaltung, siehe unter III.10.

III / 3.4 Geschossfläche, Obergrenzen nach §17 BauNVO

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) oder der Geschossfläche ist nicht erforderlich, da sich diese aus der GRZ und Zahl der Vollgeschosse ergibt.

§20 BauNVO regelt hierzu:

"(2) Die Geschoßflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.

(3) Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. ...

(4) Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen (seitlicher Grenzabstand und sonstige Abstandsflächen) zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt."

Nach den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes ergibt sich die zulässige Geschossfläche wie folgt:

Teilflächen des geplanten WR	Grundflächenzahl (GRZ)	Zahl der Vollgeschosse	Geschossfläche (GFZ)
Teilflächen 1 und 2 ohne Reihenmittelhäuser	GRZ 0,3	III	GFZ 0,9
Teilfläche 2, nur Reihenmittelhäuser	GRZ 0,4	III	GFZ 1,2

Gemäß §17(1) BauNVO soll für Reine Wohngebiete eine Obergrenze von GRZ 0,4 und GFZ 1,2 nicht überschritten werden. Entsprechend den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes werden im vorliegenden Plangebiet die Obergrenzen gemäß §17(1) BauNVO eingehalten.

Im Plangebiet sind 21 Grundstücke von Reihenmittelhäusern, auf denen im Bestand die GRZ 0,4 bis maximal 0,44 überschritten wird. (siehe Analyse unter I/ 6.2.3) Gemäß den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahlen durch rechtmäßig errichtete bauliche Anlagen auch nach dem vorliegenden Bebauungsplan zulässig sein. Die betreffenden 21 Grundstücke von Reihenmittelhäusern nehmen jedoch nur einen sehr geringen Anteil der Gesamtwohngebietsfläche ein. Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl GRZ 0,3 auf allen Grundstücken, die keine Reihenmittelhausgrundstücke sind, wird gewährleistet, dass im Plangebiet insgesamt die Obergrenzen des §17(1) BauNVO auch unter Berücksichtigung dieser Bestandssituation eingehalten werden.

III / 4. Geplante überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen

III / 4.1 Geplante überbaubare Grundstücksfläche

(Analysen siehe unter I/5.3 und I/6.3)

Der bisher geltende **Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 "Am Pfaffenwald"** (siehe unter II / 3.) bestimmt die überbaubare Grundstücksfläche durch die Festsetzung von **Baugrenzen**.

Die vorliegend geplante Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt entsprechend dem bisherigen Vorhaben- und Erschließungsplan in Tiefen von 16m bzw. 18m. Zum Freihalten der Vorgartenzone von baulichen Hauptanlagen ist, ebenso wie im bisherigen VEP ein straßenseitiger Abstand der Baugrenzen entlang der Längsseiten der Gebäude von 4m und in Teilbereichen von 3m geplant.

§23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) regelt hierzu:

(3) Ist eine **Baugrenze** festgesetzt, so dürfen **Gebäude** und **Gebäudeteile** diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Absatz 2 Satz 3 gilt entsprechend.

...

(5) Wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, können **auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen** im Sinne des § 14 zugelassen werden. Das gleiche gilt für **bauliche Anlagen**, soweit sie **nach Landesrecht in den Abstandsflächen** zulässig sind oder zugelassen werden können.

Zu den **nach Landesrecht in den Abstandsflächen** zulässigen baulichen Anlagen regelt **§6 Brandenburgische Bauordnung** (BbgBO):

(1) Vor den Außenwänden **von Gebäuden** sind **Abstandsflächen** von oberirdischen Gebäuden freizuhalten.

...

(8) In den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen sind, auch wenn sie nicht an die Grundstücksgrenze oder an das Gebäude angebaut werden, zulässig

1. Garagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 Meter und einer Gebäudelänge je Grundstücksgrenze von 9 Meter; die Dachneigung darf 45 Grad nicht überschreiten,

2. gebäudeunabhängige Solaranlagen mit einer Höhe bis zu 3 Meter und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 Meter,

(...)

Die Länge der die Abstandsflächentiefe gegenüber den Grundstücksgrenzen nicht einhaltenden Anlagen nach Satz 1 Nummer 1 und 2 darf auf einem Grundstück insgesamt 15 Meter nicht überschreiten.

Der bisher geltende **Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 "Am Pfaffenwald"** (siehe unter II / 3.) setzt hierzu fest:

5 Stellplätze/ Carports (§9(1)4. BauGB)

Überdeckte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den in der Planzeichnung mit cp bezeichneten Flächen zulässig.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist hierzu folgende Festsetzung geplant:

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§9(1)2. BauGB, BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen ausnahmsweise zulässig, wenn sie einen Abstand von mindestens 3m zur Straßenverkehrsfläche einhalten, über welche die Zufahrt zur betreffenden Garage erfolgt.

Im bisher geltenden Vorhaben- und Erschließungsplan war die Lage und Gestaltung überdachter Stellplätze zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung besonders geregelt worden. Insbesondere sollten nur überdachte Stellplätze zulässig sein, die weitgehend offen gestaltet sind, diese wurden entsprechend dem hierfür gebräuchlichen Begriff als „Carport“ bezeichnet. Die BbgBO verwendet den Begriff „Carport“ heute nicht mehr. Carports gehören im baurechtlichen Sinne zu den Garagen. Deshalb wird in der vorliegend geplanten Festsetzung der Begriff „Carport“ ebenfalls nicht mehr verwendet, sondern durch den Begriff „Garage“ ersetzt. Dies ändert jedoch nichts an dem Planungsziel, die Überdachungen bzw. Einhausungen von Stellplätzen mit möglichst geringer nachteiliger Wirkung für das Ortsbild auszuführen. Hierzu erfolgt eine entsprechende gestalterische Festsetzung. (siehe unter III/10.)

Die geplante überbaubare Grundstücksfläche wird auf Eckgrundstücken an den Giebelseiten von Gebäuden soweit an die giebelseitige Straße herangeführt, dass hier Garagen (nur in der Gestaltung als Carport, siehe unter III/10) innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden können.

Wegen der geringen Grundstücksgrößen im Plangebiet sind die Möglichkeiten für die Anordnung von Carports auf den Baugrundstücken sehr begrenzt. Erheblich nachteilige städtebauliche Wirkungen gehen von Carports im Plangebiet insbesondere dann aus, wenn sie mit der Zufahrtseite dicht an der Straßenverkehrsfläche errichtet werden.

Die Baugrenzen wurden im bisherigen Vorhaben- und Erschließungsplan an den Vorderseiten der Gebäude überwiegend mit 4m Abstand zu den Straßenverkehrsflächen, teilweise auch mit 3m Abstand zu den Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Carports waren nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie an wenigen gesondert festgesetzten Standorten zulässig.

Um den Spielraum für die Errichtung von Carports angemessen zu vereinheitlichen und zugleich erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild und die Sicherheit von Fußgängern zu vermeiden, sollen Carports nun grundsätzlich zulässig sein, wenn diese an der Zufahrtseite einen Abstand von mindestens 3m zur Straßenverkehrsfläche einhalten.

Um mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Nutzungsrechte auf den Grundstücken diesbezüglich nicht über das Maß des bisherigen VEP hinaus einzuschränken, erfolgen keine Einschränkungen zur Zulässigkeit der Lage von Schuppen oder weiteren Nebenanlagen auf den Grundstücken. Bei der Errichtung von Nebenanlagen sind jedoch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (siehe unter III/3.) sowie die Regelungen der BbgBO zu beachten.

III / 4.2 Stellung baulicher Anlagen

Der bisher geltende **Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 "Am Pfaffenwald"** (siehe unter II / 3.) setzt hierzu fest:

4 Stellung der baulichen Anlagen (§9(1)2. BauGB)

Die Firstrichtung der Hauptgebäude ist entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung verbindlich, und zugleich Hauptrichtung der Baukörper. Die eingezeichnete Stellung der baulichen Anlagen ist in Bezug auf die Lage unverbindliche Richtlinie und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen variabel. Für die Baufelder A2 und A4 wird keine Firstrichtung festgesetzt.

Da die Bebauung im Plangebiet bereits erfolgt ist, besteht kein städtebauliches Erfordernis mehr, die Firstrichtung und Ausrichtung der Baukörper festzusetzen.

Die geplante Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, der Hausformen in Verbindung mit den gestalterischen Festsetzungen werden auch für eventuelle zukünftige Änderungen einzelner Gebäude im Plangebiet als ausreichend erachtet, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in Bezug auf die Stellung der Gebäude und Gestaltung der Dachlandschaft im Plangebiet zu gewährleisten.

III / 5. Geplante Bauweise

Der bisher geltende **Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 "Am Pfaffenwald"** (siehe unter II / 3.) setzt für das Plangebiet fest:

3 **Bauweise** (§9(1)2. BauGB)

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil sind die Gebäude nur als Doppel-, Reihen- oder Einzelhäuser zulässig.

Anstelle eines Doppelhauses (zweier Doppelhaushälften) kann ersatzweise auch ein Einzelhaus mit einer WE errichtet werden.

Aus den im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten Gebäuden ergibt sich eine Bebauung in offener Bauweise. Gebäudelängen von 50m werden auch durch die realisierte Bebauung nicht überschritten.

§22 Baunutzungsverordnung (BauNVO) regelt hierzu:

*2) In der **offenen Bauweise** werden die **Gebäude mit seitlichem Grenzabstand** als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die **Länge** der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf höchstens **50 m** betragen. Im Bebauungsplan können Flächen festgesetzt werden, auf denen nur Einzelhäuser, nur Doppelhäuser, nur Hausgruppen oder nur zwei dieser Hausformen zulässig sind.*

Der vorliegende Bebauungsplan trifft hierzu folgende Festsetzungen:

3. **Bauweise** (§9(1)2. BauGB, BauNVO)

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

In den gemäß Planzeichnung festgesetzten Teilflächen 1 und 2 des reinen Wohngebietes sind nur folgende Hausformen zulässig:

Teilflächen 1: nur Doppelhäuser und Einzelhäuser

Teilflächen 2: nur Hausgruppen in Form von Reihenhäusern

Die Festsetzung der Hausformen erfolgt entsprechend dem baulichen Bestand. Die Festsetzung ist erforderlich, da das Plangebiet im Wesentlichen vollständig bebaut ist und die jeweiligen Hausformen die städtebauliche Gestalt im Plangebiet maßgeblich prägen. Die Festsetzung dient dem Erhalt des städtebaulichen Charakters im Plangebiet.

III / 6. Straßenverkehrsflächen

(Analysen siehe unter I/6.5)

Die Erschließung im Plangebiet wurde entsprechend dem bisher geltende **Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 "Am Pfaffenwald"** (siehe unter II / 3.) durch öffentliche Straßenverkehrsflächen hergestellt. Es erfolgte teilweise eine Realisierung als verkehrsberuhigter Bereich. Die vorhandene straßenseitige Erschließung des Plangebietes ist unter I/6.5 dargestellt. Im vorliegenden Bebauungsplan erfolgt die Festsetzung der Straßenverkehrsflächen entsprechend dem Bestand als öffentliche Straßenverkehrsflächen bzw. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich oder Fußweg.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte im Zusammenhang mit der Beteiligung zur Vorprüfung gemäß §13a(1)2. BauGB zum vorliegende geplanten Bebauungsplan mit Schreiben vom 18.08.2015 mit:

**„...Belange der unteren Bodenschutzbehörde / Abfallwirtschaftsbehörde
...Weiterführende Hinweise**

... öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger

Die durch den öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger zu vertretenden Belange werden durch das Vorhaben nicht berührt.“

III / 7. Zu- und Ausfahrten

Der bisher geltende **Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 "Am Pfaffenwald"** (siehe unter II / 3.) setzt hierzu fest:

7 Zu- und Ausfahrten (§9(1)11. BauGB)

Im gesamten Baugebiet ist zu jeder an ein Grundstück angrenzenden Straße eine Zufahrt mit max. 2,5m Breite zulässig. Dazu können die Parkstreifen und die Verkehrsgrünstreifen unterbrochen werden.

Diese Festsetzung wird in den Vorhaben- und Erschließungsplan sinngemäß übernommen. Da Parkstreifen und die Verkehrsgrünstreifen nicht festgesetzt werden, ist eine Festsetzung zur Zulässigkeit von deren Unterbrechung jedoch nicht erforderlich und kann entfallen. Dem entsprechend ist die Festsetzung wie folgt geplant:

5. Zu- und Ausfahrten (§9(1)11. BauGB)

Im gesamten Baugebiet ist zu jeder an ein Grundstück angrenzenden Straße eine Zufahrt mit max. 2,5m Breite zulässig.

III / 8. Geländehöhen und Höhen von Stützwänden

III / 8.1 Festsetzungen der Höhen der Straßenverkehrsflächen

Der bisherige VEP hatte hierzu folgende Festsetzungen getroffen:

9. Festsetzung der Geländehöhen im „Höhenregulierungsplan 2“

als Ergänzung zur Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan (§9(2) BauGB)

(1) Festsetzung der Straßenhöhen

1. Die Höhen der Straßenverkehrsflächen werden gemäß beiliegendem „Höhenregulierungsplan 2“ (Anlage) festgesetzt.

2. Eine Abweichung von +/- 0,10m von der festgesetzten Straßenhöhe ist ausnahmsweise zulässig.

Die Straßenverkehrsflächen im Plangebiet wurden zwischenzeitlich realisiert. Die vorhandenen Bestandshöhen der Verkehrsflächen sind in der Plangrundlage des aufzustellenden Bebauungsplanes dargestellt. Ein Bedarf zur Änderung der Höhen der Straßenverkehrsflächen oder zu deren planungsrechtlicher Sicherung besteht nicht. Deshalb erfolgt keine Festsetzung der Straßenverkehrshöhen im aufzustellenden Bebauungsplan.

III / 8.2 Festsetzungen der maximal zulässigen Geländehöhen der Baugrundstücke

Der bisherige VEP hatte hierzu folgende Festsetzungen getroffen:

9. Festsetzung der Geländehöhen im „Höhenregulierungsplan 2“

(...)

(2) Festsetzung der maximal zulässigen Geländehöhen der Baugrundstücke

Die maximal zulässigen Geländehöhen der Baugrundstücke werden für die im „Höhenregulierungsplan 2“ dargestellten Teilbereiche wie folgt festgesetzt:

Teilbereich „Am Pfaffenwald - Süd“:

Maximal 0,40 m über Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße

Teilbereich „Am Pfaffenwald - Nord“:

Maximal 0,60 m über Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße

Teilbereich „Am Pfaffenwald -Nordwest“:

Maximal 2,50m über Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße

Die zugehörige Erschließungsstraße ist die Straße, über welche die Zufahrt, bzw. Zuwegung zum Grundstück erfolgt.

Die maßgebliche Höhe der zugehörigen Erschließungsstraße wird jeweils orthogonal (rechtwinklig) zur Straßenachse für jeden Punkt des Grundstückes ermittelt.

Zwischen den festgesetzten Straßenhöhenpunkten ist dabei linear zu interpolieren.

Sollte die realisierte Straßenhöhe gemäß (1)2. von der festgesetzten Straßenhöhe gemäß (1)1. abweichen, ist die realisierte Straßenhöhe zugrunde zu legen.

Grundsätzlich regelt **Brandenburgisches Nachbarrechtsgesetz (BbgNRG)** hierzu:

§ 26 Bodenerhöhungen

(1) Der Boden eines Grundstücks darf nicht über die Geländeoberfläche des Nachbargrundstücks erhöht werden, es sei denn, es wird ein solcher Abstand zur Grundstücksgrenze eingehalten oder es werden solche Vorkehrungen getroffen und unterhalten, dass eine Schädigung des Nachbargrundstücks insbesondere durch Absturz, Abschwemmung oder Pressung des Bodens ausgeschlossen ist.

(2) Geländeoberfläche ist die natürliche Geländeoberfläche, soweit nicht gemäß § 9 Abs. 2 des Baugesetzbuches oder in der Baugenehmigung eine andere Geländeoberfläche festgesetzt ist.

Da das Plangebiet zwischenzeitlich im Wesentlichen mit einer städtebaulich dicht gefügten Bebauung bebaut ist, ergibt sich auf den Baugrundstücken kaum ein Spielraum, zukünftig noch wesentliche Änderungen an den Geländehöhen vorzunehmen.

Deshalb besteht, mit Ausnahme von Regelungen zur Höhe von Stützwänden (siehe hierzu nachfolgend) kein Erfordernis, hierzu Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan zu treffen.

III / 8.3 Festsetzungen der maximal zulässigen Höhen von Stützwänden

III / 8.3.1 Zusammenfassung der bisherigen Festsetzungen der maximal zulässigen Höhen von Stützwänden und des Bestandes

Die Festsetzungen des bisher geltenden VEP bezüglich der Geländehöhen im Plangebiet sowie der Vergleich dieser Festsetzungen mit dem heutigen Bestand sind unter I/6.4 ausführlich dargelegt. Der bisherige VEP hatte hierzu folgende Festsetzungen getroffen:

9. Festsetzung der Geländehöhen im „Höhenregulierungsplan 2“

(...)

(3) Festsetzung der maximal zulässigen Höhe von Stützmauern

1. Im gesamten Plangebiet sind Stützmauern zum Ausgleich von Höhenunterschieden des Geländes bis zu einer Höhe von maximal 1m über OK Gelände zulässig.

2. Abweichend von (3)1. sind die im „Höhenregulierungsplan 2“ dargestellten Stützmauern bis zu der dort angegebenen Höhe zulässig.

(4) Der in der Anlage beiliegende „Höhenregulierungsplan 2“ ist Bestandteil der Satzung.

Der Höhenregulierungsplan 2 enthält folgende ergänzende Regelungen, die unter I/6.4 mit dem heutigen Bestand mit folgendem Ergebnis verglichen wurden:

Höhenregulierungsplan 2 für den Teilbereich „Am Pfaffenwald – Nordwest“ (Bereich östlich des nördlichen Teils der Ebereschenstraße, siehe unter I / 6.4.2)

Nach dem **Höhenregulierungsplan 2** sollte östlich des nördlichsten Teiles der Ebereschenstraße der erhebliche Anstieg der Geländehöhe im Plangebiet wie folgt überwunden werden:

- Eine Stützwand zwischen den Grundstücken an der Ebereschenstraße und den Grundstücken Am Lärchensteig sollte einen Höhenunterschied zwischen den Grundstücken von 0,81m im Süden dieses Abschnitts und 1,38m im Norden dieses Abschnitts überwinden.
- Auf den Grundstücken östlich der Ebereschenstraße wäre so ein Höhenunterschied von 2,5m zur Ebereschenstraße verblieben, der im Zuge der Grundstücksbebauung zu überwinden gewesen wäre. Hier waren Häuser mit Tiefgarage geplant.

In der **Umsetzung der Planung** wurde zwischen den Grundstücken östlich der Ebereschenstraße, westlich Am Lärchenweg eine Stützwand errichtet, die jedoch nur einen Höhenunterschied zwischen den Grundstücken von ca. 0,6 bis 0,8 m überwindet. Auf den nördlichen 3 Grundstücken wird der übrige Abfall der Geländehöhe bis zur Ebereschenstraße im Bereich der Gebäude durch Böschungen abgefangen, die teilweise mit Hangsteinen befestigt sind.

Auf den südlichen 4 Grundstücken wurde im rückwärtigen Grundstücksteil eine zweite Stützwand errichtet, die eine Böschung zur Stützwand an der Grundstücksgrenze abfängt. Der verbleibende Höhenunterschied auf der übrigen Grundstücksfläche bis zum Ebereschenweg ist dann entsprechend geringer.

Höhenregulierungsplan 2 für den Teilbereich „Am Pfaffenwald – Süd“ (Bereich des südlichen Teils der Ebereschenstraße und Am Lärchensteig, siehe unter I / 6.4.3)

Die Grundstücke, die durch den Lindensteig erschlossen werden, grenzen mit den Gartenseiten an die Ebereschenstraße. Die Straßenhöhe des Lindensteiges liegt zwischen **ca. 3 m im Norden** und **1m im Südosten** höher als die Straßenhöhe der Ebereschenstraße.

Entsprechend dem **Höhenregulierungsplan 2** sollte dieser Höhenunterschied wie folgt überwunden werden:

- Stützwand mit 1,5m Höhe im Norden und 95 cm Höhe im Süden entlang der Ebereschenstraße
- Oberhalb der Stützwand ein Geländeböschung zur Überwindung eines zusätzlichen Höhenunterschiedes von 1,5m im Norden und 0,20m im Südosten
- Auf der Gartenseite des östlichsten Grundstücks am Lindensteig keine Stützwand, nur eine Böschung zur Überwindung eines Höhenunterschiedes von ca. 1m

Im Zuge der **Umsetzung der Planung** wurde im nördlichen Teil eine Stützwand aus Betonwinkelsteinen, teilweise erhöht durch Hangsteine, mit einer Höhe von 1,8m im Norden, bis zu 2m im mittleren Bereich und 1,6m im Süden errichtet. Die Mauer hat hier eine einheitliche Höhe von 42,53 m über NHN. Die Höhenunterschiede ergeben sich in Bezug zur angrenzenden Ebereschenstraße, da die Geländehöhe der Straße unterschiedlich ist.

Im südlichen und östlichen Bereich wurde entlang der Ebereschenstraße eine Stützwand aus Betonwinkelsteinen bzw. Bossensteinen mit einer Höhe von max. 1m im nördlichen Bereich und einer geringeren Höhe im südöstlichen Bereich errichtet. Die Geländehöhe der Ebereschenstraße steigt in diesem Bereich um ca. 1m an.

Diese Mauer wurde nachträglich bis zu 1,4m Höhe durch aufgesetzte Hangsteine erhöht. Darüber hinaus wurden zur Schaffung einer möglichst steilen Geländeböschung oberhalb der Mauer ebenfalls Hangsteine verwendet. Die Mauer aus Bossensteinen hielt der Last aus den Böschungssteinen nicht Stand und neigt sich in den betreffenden Bereichen zur Ebereschenstraße.

Stützwände und Böschungen am Lärchensteig

Auf der Gartenseite der Grundstücke Am Lärchensteig ist gemäß Höhenregulierungsplan 2 angrenzend an den Lindensteig eine Stützwand mit maximal 0,4m Höhe zulässig. Hier wurden teilweise Stützwänden mit 0,2 bis 0,45m Höhe errichtet.

Stützwand am Fußweg, der westlich von der Ebereschenstraße abzweigt

Im übrigen Plangebiet sollten gemäß Höhenregulierungsplan Stützwände mit 1m Höhe zulässig sein. Südlich angrenzend an den Fußweg, der südlich der Mitte der Ebereschenstraße entlang der Plangebietsgrenze in Richtung West in die Landschaft führt, wurde eine Stützwand als Grundstücksbegrenzung mit darüber liegender Einzäunung errichtet. Die Stützwand überschreitet die Höhe von 1m deutlich.

III / 8.3.2 Höhe von Stützwänden

Konflikte bezüglich der Geländehöhen ergaben sich im Plangebiet teilweise in den Bereichen, in denen die Baugrundstücke auf Grund des natürlichen Geländeverlaufes nicht eben waren, sondern teils erhebliche Höhenunterschiede aufwiesen. (siehe auch unter V/1.1 und I6.4) Betroffen hiervon sind insbesondere Grundstücke an der Ebereschenstraße und am Lindensteig.

Der bisher geltende VEP hatte hier die maximale Höhe von Stützwänden festgesetzt. Zusätzlich sollten Geländeböschungen auf den Baugrundstücken die Höhenunterschiede ausgleichen.

Im Zuge der Grundstücksgestaltungen wurden die Stützwände teilweise über das festgesetzte Maß hinaus erhöht.

Besonders störend für das Ortsbild ist die Erhöhung der Stützwände im Südteil der Ebereschenstraße, westlich der Einmündung der Lindenstraße. Die gemäß Höhenregulierungsplan 2 hier vorgesehene Stützwand sollte eine maximale Höhe von 0,95m haben. In der Umsetzung der Planung wurde die Mauer aus Bossensteinen mit einer in östlicher Richtung bis auf weniger als 0,5m abnehmender Höhe errichtet. Durch nachträgliche Erhöhung durch senkrecht aufgesetzt Hangsteine ist heute eine Mauerhöhe bis 1,4m über Gelände vorhanden. (siehe unter I/ 6.4.3)

Nach einer bisherigen Festsetzung des VEP sollten im Plangebiet durch Stützwände Höhen von 1m nicht überschritten werden. Hiervon ausgenommen waren die Bereiche entlang der Ebereschenstraße und des Lindensteigs, für die im Höheregulierungsplan 2 hiervon abweichende Festsetzungen getroffen wurden.

Um zukünftig einerseits eine angemessene Grundstücksgestaltung auf geneigten Grundstücken zu ermöglichen und andererseits auch dem Schutz des Ortsbildes angemessen Rechnung zu tragen, sollen im vorliegenden Bebauungsplan Festsetzungen zur Zulässigkeit der Höhen von Stützwänden wie folgt getroffen werden:

6. Festsetzung der maximal zulässigen Höhe von Stützwänden angrenzend an Verkehrsflächen (§9(3). BauGB)

(1). *Im gesamten Plangebiet sind angrenzend an Verkehrsflächen Stützwände zum Ausgleich von Höhenunterschieden des Geländes nur bis zu einer Höhe von maximal 1m über OK Gelände der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig. Bezugshöhen sind die Bestandshöhen der Verkehrsflächen in der Planzeichnung des Bebauungsplanes.*

(2). *Abweichend von (1) sind an folgenden Grundstücksgrenzen Stützwände zum Ausgleich von Höhenunterschieden des Geländes bis zu folgenden Höhen zulässig:*

- angrenzend an die Ebereschenstraße an den westlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 1128, 1129, 1130, 1131, 1132, 1133, 1134, 1191, 1192 der Flur 18, Gemarkung Schildow bis zur Höhe 42,60 m über NHN

- an der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 788, Flur 18, Gemarkung Schildow bis zur Höhe 40,77 m über NHN

Eine öffentlich wahrnehmbare städtebauliche Wirkung entsteht durch Stützwände insbesondere zu angrenzenden Verkehrsflächen. Deshalb beschränkt sich die geplante Festsetzung auf Stützwände, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen.

Wegen der erheblichen Höhenunterschiede zwischen den Baugrundstücken und der angrenzenden Ebereschenstraße war bereits im bisherigen Bebauungsplan entlang der westlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 1128, 1129, 1130, 1131, 1132, 1133, 1191, 1192 der Flur 18, Gemarkung Schildow, angrenzend an die Ebereschenstraße, eine größere Höhe für zulässige Stützwände bis 1,5m festgesetzt worden. In der Umsetzung der Planung liegt die tatsächliche Höhe der Stützwand, die sich unmittelbar an der Straßengrenze befindet, je nach Höhenlage der Ebereschenstraße, zwischen 1,6m und 2,0m. Bei diesen Höhen der vorhandenen Stützwand an der Straßengrenze verbleiben auf den betreffenden Grundstücken Höhenunterschiede zur zugehörigen Erschließungsstraße Lindensteig zwischen 1,28m und 1,77m, die im Rahmen der Grundstücksgestaltung zu überwinden sind. Auf dem Flurstück 1134 ist die vorhandene Stützwand an der Straßengrenze mit 42,59 m über NHN ebenfalls etwas höher als 1m.

Da die vorhandene Höhe der Stützwand unmittelbar an der Straßengrenze in diesem Bereich unter den gegebenen Umständen als angemessen angesehen wird, ist die Festsetzung der Höhe der bestehenden Stützwand von 42,60 m über NHN (aufgerundet auf volle Dezimeter) als maximal zulässige Höhe für eine Stützwand in diesem Bereich geplant.

Die weiteren Stützwände, die gegenüber der Straßengrenze zurückgesetzt sind, werden von dieser Festsetzung nicht erfasst, sie unterliegen jedoch den Anforderungen der BbgBO. Dies betrifft insbesondere eine ordnungsgemäße Gründung und Standsicherheit. (siehe hierzu auch unter III / 8.3.3)

In der südlichen Kurve der Ebereschenstraße, westlich der Einmündung der Lindenstraße, wird die bisher im VEP festgesetzte maximale Höhe der Stützwand von 0,95m ebenfalls überschritten. Hier wurden individuelle Erhöhungen der Stützwand auf bis zu 1,4m vorgenommen. Wegen der unterschiedlichen verwendeten Materialien und der unterschiedlichen Höhen der Stützwand entsteht hier eine Beeinträchtigung des Ortsbildes. Im Bereich der Erhöhung der Stützwand auf 1,4m beträgt der Höhenunterschied zwischen Maueroberkante und der das Grundstück erschließenden Lindenstraße nur noch 0,1m. Eine Notwendigkeit der erfolgten Erhöhung der Stützwand ist hier aus dem Erfordernis einer zweckentsprechenden Grundstücksnutzung nicht ableitbar.

Deshalb soll für den betreffenden Bereich, ebenso wie für das übrige Plangebiet mit Ausnahme der gesondert in der Festsetzung genannten Flurstücke, eine maximale Höhe für Stützwände von 1m gelten.

Die im bisher geltenden VEP gesondert getroffene Festsetzung einer maximal zulässigen Höhe von Stützwänden auf den Gartenseiten der Grundstücke Am Lärchensteig, die an den Lindensteig grenzen, von max. 0,4m ist unter Berücksichtigung der insgesamt geplanten Beschränkung der Höhen der Stützwände auf 1m entbehrlich. Auch erforderliche Stützwände am westlichen Teil der Ringstraße werden hiervon erfasst.

An der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 789, Flur 118, Gemarkung Schildow war bereits im Zuge der Umsetzung der ursprünglichen Planung eine Stützwand zum angrenzenden Fußweg in die Landschaft errichtet worden, da das Gelände hier erheblich abfällt. Auch diese Stützwand ist mehr als 1m hoch. Unter Berücksichtigung dieses Bestandes ist hier eine Festsetzung der zulässigen Höhe der Stützwand entsprechend der bestehenden Straßenhöhe der Ebereschenstraße am Eckpunkt des betreffenden Grundstücks mit 40,77 m über NHN geplant.

III / 8.3.3 Konflikte in Bezug auf die Beeinträchtigung der Standsicherheit von Stützwänden durch Hangbefestigungen mit Hangsteinen

Als problematisch erwiesen sich nachträgliche Befestigungen von Böschungen mittels Hangsteinen, die offensichtlich ohne ordnungsgemäße Gründungen oberhalb der Stützwand an der Ebereschenstraße verbaut wurden. Das führte dazu, dass die Stützwände sich heute teilweise zur öffentlichen Verkehrsfläche der Ebereschenstraße hin neigen. (siehe unter I/ 6.4.3)

Die **Brandenburgische Bauordnung** (BbgBO) regelt hierzu:

§12 Standsicherheit

(1) Jede bauliche Anlage muss im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen für sich allein standsicher sein. Die Standsicherheit anderer baulicher Anlagen und die Tragfähigkeit des Baugrundes der Nachbargrundstücke dürfen nicht gefährdet werden.

(2) Die Verwendung gemeinsamer Bauteile für mehrere bauliche Anlagen ist zulässig, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass die gemeinsamen Bauteile bei der Beseitigung einer der baulichen Anlagen bestehen bleiben können.

Demnach hätte die Gründung der Hangsteine auf den Baugrundstücken so erfolgen müssen, dass diese im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen für sich allein standsicher sind. Die Standsicherheit der bestehenden Stützwand hätte hierdurch nicht gefährdet werden dürfen. Soweit erforderlich sind entsprechend den Anforderungen der BbgBO ordnungsgemäße Zustände auf den betreffenden Baugrundstücken herzustellen. Einer Festsetzung in einem Bebauungsplan bedarf es hierzu nicht.

III / 9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der vorliegende Bebauungsplan wird als Planungsmaßnahme der **Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren** nach **§13a BauGB** aufgestellt. (siehe unter I/4.) Gemäß **§13a(2)4. BauGB** 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. Gemäß §1a BauGB ist ein Ausgleich nach dem Naturschutzrecht nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Festsetzungen zum Ausgleich zusätzlicher Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund des vorliegenden Bebauungsplanes neu zulässig werden, sind demnach nicht erforderlich.

Für das vorliegende Plangebiet besteht bereits ein Bebauungsplan, der grünordnerische Festsetzungen enthielt. Der hier neu aufzustellende Bebauungsplan wird den bisherigen Bebauungsplan überlagern und nach seinem In-Kraft-Treten allein als Beurteilungsgrundlage für Vorhaben in seinem Geltungsbereich dienen. Die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes, die dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft dienten, werden entsprechend den Ausführungen unter V/5.2 in die Festsetzungen des hier vorliegenden neu aufzustellenden Bebauungsplans übernommen. Die Festsetzungen erfolgen auch zur planungsrechtlichen Sicherung einer Mindestbegrünung der Baugrundstücke im Plangebiet aus Gründen der Ortsgestaltung und zum Erhalt einer grünräumlichen Mindestqualität im Plangebiet.

Dem entsprechend trifft der hier vorliegende Bebauungsplan folgende Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9(1)20. BauGB, §9(1)25.b BauGB)

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9(1)25.b BauGB)

7.1 Straßenbäume

Die im Plangebiet vorhandenen Straßenbäume innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen oder Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die bei Abgang als Ersatz zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von 12-15cm bei kleinkronigen Arten und von 20cm bei großkronigen Arten aufweisen. Die zu verwendenden Arten müssen zu einem Anteil von 80% standortgerecht und heimisch sein.

7.2 Bäume und Sträucher auf Grünflächen und an Fußwegen

Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fußweg und innerhalb der öffentlichen Grünflächen einschließlich der öffentlichen Grünfläche Spielplatz sind die vorhandenen Laubbäume und Gehölzflächen zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die bei Abgang als Ersatz zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von 12-15cm bei kleinkronigen Arten und von 20cm bei großkronigen Arten aufweisen. Die zu verwendenden Arten müssen zu einem Anteil von 80% standortgerecht und heimisch sein.

7.3 Bäume und Sträucher auf Baugrundstücken

(1) Auf den Baugrundstücken im Plangebiet sind Strauchpflanzungen von mind. 1m Breite entlang mind. 50% der Grundstücksgrenze zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Maßgeblich ist hierfür der katasterliche Bestand, der in der Plangrundlage des Bebauungsplanes dargestellt ist.

Die bei Abgang als Ersatz zu verwendenden Arten der Strauchgehölze müssen zu einem Anteil von 80% standortgerecht und heimisch sein.

(2) Auf den Baugrundstücken mit Grundstücksgrößen bis einschließlich 300m² ist 1 heimischer standortgerechter Laubb Baum je Baugrundstück zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Auf den Baugrundstücken mit Grundstücksgrößen über 300m² sind 2 heimische standortgerechte Laubbäume je Baugrundstück zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Hochstämmige Obstbäume sind auf die Anzahl der zu erhaltenden Laubbäume auf den Baugrundstücken mit anzurechnen.

Die bei Abgang als Ersatz zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von 12-15cm bei kleinkronigen Arten und von 20cm bei großkronigen Arten aufweisen. Die zu verwendenden Arten müssen standortgerecht und heimisch sein.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9(1)20. BauGB

7.4 Stellplätze

Stellplätze und deren Zufahrten sowie Zufahrten zu Carports sind nur mit einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau zulässig.

Darüber hinaus erfolgt für die westliche Teilfläche des Plangebietes, die unbebaut ist und im Wesentlichen im Landschaftsschutzgebiet Westbarnim liegt, eine Festsetzung als Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (siehe unter V/3.)

III / 10. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Der bisherige Bebauungsplan trifft für das Plangebiet hierzu folgende Festsetzungen, die wie folgt im hier vorliegenden neu aufzustellenden Bebauungsplan berücksichtigt werden:

Bisherige Festsetzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.4 „Am Pfaffenwand“	Berücksichtigung im vorliegenden neu aufzustellenden Bebauungsplan
II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§89 BbgBO) 1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen §89(1)1. BbgBO	
1.1 Fassade <i>Die Fassaden sind bezüglich der Anordnung offener und geschlossener Flächen kleinmaßstäblich zu gliedern. Die Eingangsbereiche sind durch Vor- oder Rücksprünge, bzw. Überdachungen besonders zu beto-</i>	Die Festsetzung stand im Zusammenhang mit den Haustypen, die gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan errichtet werden sollten. Zwischenzeitlich wurde das Plangebiet nach diesen Vorgaben im Wesentlichen vollständig bebaut. Nach heutiger Rechtsauffassung ist die Festsetzung zu unbestimmt, um sie in einem Bebauungsplan festzusetzen. Deshalb wird sie nicht in den neu aufzustellenden Bebauungs-

Bisherige Festsetzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.4 „Am Pfaffenwand“	Berücksichtigung im vorliegenden neu aufzustellenden Bebauungsplan
<p>nen. Für die Fassadengestaltung sind Kratz- und Glattputze in hellen Nuancen erdiger Farbtöne zulässig. Ebenfalls zulässig sind bis zu max. 1/3 je Wandfläche Klinker in rot, gelb oder ähnlichen erdigen Farbtönen sowie Holz in seiner natürlichen Färbung gebeizt oder lasiert.</p>	<p>plan übernommen.</p>
<p>1.2 Dach Dachform: Steildach als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalm-dach, Zwerchhäuser (vorgesezte Giebel) gliedern die Dachflächen, Gauben und Dachflächenfenster sind zulässig.</p> <p>Dachneigung: 30° bis 45°</p> <p>Dachdeckung: Für die Eindeckung sind Dachziegel oder Dachsteine zu verwenden; das Einfügen von Flächen für die Nutzung von Sonnenenergie ist zulässig, sofern sie nach §67 BbgBO genehmigungsfrei sind.</p> <p>Farbgebung: rot bis rotbraun</p>	<p>Die Festsetzungen zur Dachgestaltung werden im Wesentlichen übernommen, da die relativ einheitliche Dachlandschaft den städtebaulichen Charakter im Plangebiet maßgeblich prägt. (siehe unter I/5.1 und 3) Die Festsetzung wird der städtebaulichen Situation im Plangebiet und den heutigen Anforderungen jedoch wie folgt angepasst:</p> <p>1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Dachgestaltung (§81(1)1. BbgBO)</p> <p>1.1 Dächer</p> <p>(1) Das dritte zulässige Vollgeschoss ist vollständig im Dachraum auszuführen.</p> <p>(2) Für die Gestaltung der Dächer der Hauptgebäude wird festgesetzt: Dachform: Steildach als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalm-dach, Zwerchhäuser (vorgesezte Giebel), Gauben und Dachflächenfenster sind zulässig. Dachneigung: 30° bis 45° Dachdeckung: Für die Eindeckung sind Dachziegel oder Dachsteine zu verwenden; das Einfügen von Flächen für die Nutzung von Sonnenenergie ist zulässig Farbgebung: rot bis rotbraun</p> <p>(3) Für Überdachung von Terrassen und Wintergärten sind auch Dachneigungen unter 30° und die Verwendung von Glas oder durchsichtigen Kunststoffplatten zulässig, sofern die Überdachungen eine Grundfläche von 15m² nicht überschreiten. Ebenfalls zulässig sind Markisen. Das Erfordernis der Festsetzung des dritten zulässigen Dachgeschosses in einem Dachraum ergibt sich aus dem Umstand, dass dieses Geschoss nach bisherigem Vorhaben- und Erschließungsplan nur als „Ausbau des Spitzbodens“ zulässig war. (siehe unter I/6.2.4, II/3. Und III/3.2) Überdachte Terrassen und Wintergärten waren im ursprünglichen Vorhaben- und Erschließungsplan nicht vorgesehen. Sie sind jedoch auch nicht ausgeschlossen, wenn auf dem jeweiligen Grundstück das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche und die Anforderungen der BbgBO eingehalten werden. Bei der Herstellung von Terrassenüberdachungen und Wintergärten sind insbesondere die Anforderungen zu Abstandsflächen gemäß §6 BbgBO sowie die Anforderungen der BbgBO zum baulichen Brandschutz zu beachten.</p>
<p>1.3 Carports Die Überdachungen von Carports an den Giebelseiten von Doppel- und Reihenhäusern sind mit gleicher Neigung und Deckung auszuführen,</p>	<p>Die BbgBO verwendet den Begriff „Carport“ heute nicht mehr. Carports gehören im baurechtlichen Sinne zu den Garagen. Deshalb wird in der vorliegend geplanten Festsetzung der Begriff „Carport“ ebenfalls nicht mehr verwendet, sondern durch den Begriff „Garage“ ersetzt. Dies ändert jedoch nichts an dem</p>

Bisherige Festsetzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.4 „Am Pfaffenwand“	Berücksichtigung im vorliegenden neu aufzustellenden Bebauungsplan
<p>wie das Dach des jeweiligen Hauptgebäudes. Sofern es beim jeweiligen Haustyp vorgesehen ist, ist die Dachfläche des Carports mit der Eingangsüberdachung zu verbinden. Außerdem zulässig sind Carports aus Holz mit flachem Dach. Diese Carports sind durch Kletter- und Rankenpflanzen zu begrünen. Für die Gestaltung der äußeren Oberflächen der Seitenwände von Carports ist nur Holz als geschlossene Fläche, Lattung oder Rankgitter zulässig.</p>	<p>Planungsziel, die Überdachungen bzw. Einhausungen von Stellplätzen mit möglichst geringer nachteiliger Wirkung für das Ortsbild auszuführen. (Darstellung des Bestandes siehe unter I/5.3.2)</p> <p>Hierzu ist im vorliegenden Bebauungsplan eine entsprechende gestalterische Festsetzung geplant, die gegenüber der bisherigen Festsetzung im VEP vereinfacht wurde. Die Anforderungen des Brandschutzes gemäß BbgBO wurden durch eine entsprechende Ausnahmemöglichkeit beachtet.</p> <p>Da die Grundstücke nordöstlich der Ebereschenstraße einen erheblichen Höhenunterschied aufweisen und von der tiefer liegenden Grundstücksseite aus erschlossen sind, waren hier bereits im bisher geltenden VEP Tiefgaragen zulässig (siehe unter II/3.), die teilweise auch errichtet wurden. (siehe unter I/6.4.2) Deshalb sind die betreffenden Grundstücke von der Festsetzung ausgenommen.</p> <p>Die geplante Festsetzung lautet:</p> <p>1.2 Garagen</p> <p>(1) Garagen sind nur als Carports zulässig, die mindestens an der Baukörperseite, an der die Einfahrt erfolgt, offen und nicht durch Außenwände oder Tore abgeschlossen sind.</p> <p>Für die Gestaltung der äußeren Oberflächen der Seitenwände von Carports ist nur Holz als geschlossene Fläche, Lattung oder Rankgitter zulässig. Eine Ausnahme hiervon ist zulässig, wenn diese aus Gründen des Brandschutzes erforderlich ist.</p> <p>(2) Von der Festsetzung nach (1) ausgenommen sind die Flurstücke 1346, 1347, 1348, 1349, 1350, 1351, 1369 der Flur 18 Gemarkung Schildow, gelegen an der Ebereschenstraße.</p>
<p>1.4 Schuppen</p> <p>Schuppen sind je nach Gebäudetyp in das Hauptgebäude bzw. den Carport zu integrieren. Für freistehende Nebengebäude ist für die Gestaltung der Oberfläche nur Holz zulässig. Das Dach ist als Satteldach auszuführen.</p>	<p>Die Festsetzung wurde ebenfalls vereinfacht. An Stelle des Begriffes „Schuppen“ wird nun der Begriff „Nebengebäude“ verwendet. Er ist aus dem in der BauNVO verwendeten Begriff „Nebenanlage“ abgeleitet, bezieht sich jedoch nur auf solche Nebenanlagen, die Gebäude sind. Der Begriff des Gebäudes ist in der BbgBO näher bestimmt. Die Begrenzung der Größe für Nebengebäude auf 8m² erfolgt, um im Plangebiet, das sich durch eine dichte Bebauung mit vergleichsweise kleinen Gebäuden auszeichnet, nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild zu vermeiden. (Darstellung des Bestandes siehe unter I/5.3.3)</p> <p>Die Anforderungen des Brandschutzes gemäß BbgBO wurden durch eine entsprechende Ausnahmemöglichkeit beachtet.</p> <p>1.3 Nebengebäude</p> <p>Zulässig sind nur Nebengebäude, deren von außen sichtbare Außenwandflächen aus Holz bestehen und die eine Grundfläche von 8m² nicht überschreiten. Eine Ausnahme hiervon ist zulässig, wenn diese aus Gründen des Brandschutzes erforderlich ist.</p>
<p>2 Einfriedungen (§89 (1) 5 BbgBO)</p> <p>Für die Einfriedung der Grundstücke sind nur sockellose Zäune aus Holz oder aus Metall mit senkrechter oder diagonaler Gliederung und einem Abstand der Gliederungselemente untereinander von mind. 4 cm zulässig, die gem. den Festlegungen unter Punkt 8 (Pflanzgebote) durch Sträucher zu hinterpflanzen sind.</p>	<p>Wegen der dichten Grundstücksbebauungen im Plangebiet und dem hohen Anteil an Doppel- und Reihenhäusern ist die möglichst einheitliche und zurückhaltende Ausführung von Einfriedungen für das Ortsbild von besonderer Bedeutung. (Bestand siehe unter I/5.3.4)</p> <p>Deshalb wird die gestalterische Festsetzung von Einfriedungen in den aufzustellenden Bebauungsplan übernommen und den heutigen Erfordernissen und übrigen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes wie folgt angepasst:</p> <p>1.4 Einfriedungen</p>

Bisherige Festsetzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.4 „Am Pfaffenwand“	Berücksichtigung im vorliegenden neu aufzustellenden Bebauungsplan
<p><i>In den Vorgartenzonen sind Zäune nur bis zu einer Höhe von maximal 90 cm über OK der unmittelbar angrenzenden Erschließungsstraße zulässig. Im übrigen darf die Höhe der Einfriedungen maximal 1,20m betragen.</i></p> <p><i>Für die Einfriedung von Flächen für Abfallbehälter sind Hecken, Rankgerüste oder Sichtblenden aus Holz zulässig.</i></p>	<p>(1) Für die Einfriedung der Grundstücke sind nur sockellose Zäune aus Holz oder aus Metall mit senkrechter oder diagonaler Gliederung und einem Abstand der Gliederungselemente untereinander von mind. 4 cm zulässig. Der Öffnungsanteil der Ansichtflächen der Zäune muss mindestens 30 % betragen. Für die Einfriedung von Flächen für Abfallbehälter und Recyclingbehälter sind blickdichte Einfriedungen aus Holz zulässig. Sockel sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie als Stützmauer erforderlich sind und der Festsetzung I./6. nicht widersprechen.</p> <p>(2) Angrenzend an Verkehrsflächen darf die Höhe von Einfriedungen maximal 1,2m über der Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche betragen. Maßgebliche Bezugshöhen sind die vorhandenen Höhen der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, die in der Plangrundlage der Planzeichnung dargestellt sind. Eine größere Höhe von Einfriedungen ist ausnahmsweise zulässig, wenn sie über erforderlichen Stützmauern errichtet werden, die der Festsetzung I./6. nicht widersprechen. Die zulässige Höhe der Einfriedung vergrößert sich dann um die Höhe der jeweiligen Stützmauer.</p> <p>(3) Für die Einfriedung der Grundstücke innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme von Einfriedungen an Verkehrsflächen und Grünflächen, sind zusätzlich zu den Einfriedungen gemäß (1) auch blickdichte Einfriedungen aus Holz bis zu einer Höhe von maximal 2m über Gelände zulässig.</p> <p>Die unter Absatz (3) geplante Festsetzung soll im Bereich der Terrassen einen baulichen Sichtschutz bis 2m Höhe an den Grundstücksgrenzen ermöglichen.</p>
<p>3 Stellplätze (§89(1)4. BbgBO)</p> <p><i>Stellplätze und deren Zufahrten sowie Zufahrten zu Carports sind mit einem wasser- und luftdurchlässigen Belag zu versehen.</i></p>	<p>Die Begrenzung der Versiegelung auf den Flächen von Stellplätzen und deren Zufahrten sowie Zufahrten zu Carports erfolgte im bisherigen VEP nicht aus Gründen des Schutzes und der Entwicklung des Ortsbildes sondern mit dem Ziel, den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser zu minimieren und eine anteilige Versickerung von Niederschlagswasser auf den betreffenden Flächen zu ermöglichen. Aus diesem Grund erfolgt die betreffende Festsetzung im neu aufzustellenden Bebauungsplan gemäß §9(1)20. BauGB als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. (siehe unter III/9. und V/5.)</p>

Die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes, die zum Schutz und zur Entwicklung des Ortsbildes erforderlich sind, werden entsprechend der vorstehenden Tabelle in die Festsetzungen des hier vorliegenden neu aufzustellenden Bebauungsplans übernommen.

Dem entsprechend trifft der hier vorliegende Bebauungsplan folgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§81 BbgBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Dachgestaltung (§81(1)1. BbgBO)

1.1 Dächer

(1) Das dritte zulässige Vollgeschoss ist vollständig im Dachraum auszuführen.

(2) Für die Gestaltung der Dächer der Hauptgebäude wird festgesetzt:

- Dachform:* Steildach als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach, Zwerchhäuser (vorgesetzte Giebel), Gauen und Dachflächenfenster sind zulässig.
- Dachneigung:* 30° bis 45°
- Dachdeckung:* Für die Eindeckung sind Dachziegel oder Dachsteine zu verwenden; das Einfügen von Flächen für die Nutzung von Sonnenenergie ist zulässig
- Farbgebung:* rot bis rotbraun

(3) Für Überdachung von Terrassen und Wintergärten sind auch Dachneigungen unter 30° und die Verwendung von Glas oder durchsichtigen Kunststoffplatten zulässig, sofern die Überdachungen eine Grundfläche von 15m² nicht überschreiten. Ebenfalls zulässig sind Markisen.

1.2 Garagen

(1) Garagen sind nur als Carports zulässig, die mindestens an der Baukörperseite, an der die Einfahrt erfolgt, offen und nicht durch Außenwände oder Tore abgeschlossen sind.

Für die Gestaltung der äußeren Oberflächen der Seitenwände von Carports ist nur Holz als geschlossene Fläche, Lattung oder Rankgitter zulässig. Eine Ausnahme hiervon ist zulässig, wenn diese aus Gründen des Brandschutzes erforderlich ist.

(2) Von der Festsetzung nach (1) ausgenommen sind die Flurstücke 1346, 1347, 1348, 1349, 1350, 1351, 1369 der Flur 18 Gemarkung Schildow, gelegen an der Ebereschenstraße.

1.3 Nebengebäude

Zulässig sind nur Nebengebäude, deren von außen sichtbare Außenwandflächen aus Holz bestehen und die eine Grundfläche von 8m² nicht überschreiten.

1.4 Einfriedungen

(1) Für die Einfriedung der Grundstücke sind nur sockellose Zäune aus Holz oder aus Metall mit senkrechter oder diagonaler Gliederung und einem Abstand der Gliederungselemente untereinander von mind. 4 cm zulässig. Der Öffnungsanteil der Ansichtflächen der Zäune muss mindestens 30 % betragen. Für die Einfriedung von Flächen für Abfallbehälter und Recyclingbehälter sind blickdichte Einfriedungen aus Holz zulässig. Sockel sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie als Stützmauer erforderlich sind und der Festsetzung I./6. nicht widersprechen.

(2) Angrenzend an Verkehrsflächen darf die Höhe von Einfriedungen maximal 1,2m über der Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche betragen. Maßgebliche Bezugshöhen sind die vorhandenen Höhen der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, die in der Plangrundlage der Planzeichnung dargestellt sind.

Eine größere Höhe von Einfriedungen ist ausnahmsweise zulässig, wenn sie über erforderlichen Stützmauern errichtet werden, die der Festsetzung I./6. nicht widersprechen. Die zulässige Höhe der Einfriedung vergrößert sich dann um die Höhe der jeweiligen Stützmauer.

III / 11. Nachrichtliche Übernahmen

Der vorliegende Bebauungsplan enthält folgende nachrichtliche Übernahmen in den textlichen Festsetzungen:

III Nachrichtliche Übernahmen (§9(6) BauGB)

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

(2) Für das Plangebiet gilt die Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zur Festlegung von Nachpflanzungen (Gehölzschutzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

Zu Absatz (1) - Stellplatzsatzung siehe unter II/4. und Anlage Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung).

Zu Absatz (2) - Baumschutzsatzung siehe unter VI/4. und Anlage Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zu Festlegungen von Nachpflanzungen (Gehölzschutzsatzung).

Darüber hinaus wurde in der Planzeichnung des Bebauungsplanes die teilweise Lage des Plangebietes im Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“ nachrichtlich übernommen. (siehe unter V./2.2)

III/ 12. Flächenbilanz

Für das Plangebiet wurden folgende städtebauliche Kennwerte ermittelt:

Nutzung	Bestand (zugleich gemäß bisherigem VEP) Fläche (ca. ha)	gemäß vorliegendem neu aufzustellenden Bebauungsplan Fläche (ca. ha)	Bilanz Fläche (ha)
Reines Wohngebiet	8,97	8,97	+/- 0
Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich und Fußwege	2,10	2,10	+/- 0
Öffentliche Grünflächen (Parkanlage und Spielplatz)	0,64	0,64	+/- 0
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft bzw. zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (einschließlich Wasserfläche Graben)	2,33	2,33	+/- 0
Plangebiet gesamt	14,04	14,04	

IV Auswirkungen auf die kommunale und private Belange

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird der bisher für das Plangebiet geltende Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Nr. 4 „Am Pfaffenwald“ ersetzt. Der bisherige VEP diente der erstmaligen Realisierung der Umnutzung der früheren militärischen Liegenschaft in ein Wohngebiet. Die Festsetzungen bezogen sich teilweise auf die Haustypen, die im Durchführungsvertrag vereinbart worden waren und waren teilweise sehr detailliert.

Zwischenzeitlich wurde das Plangebiet im Wesentlichen vollständig mit Wohnnutzungen bebaut. Der vorliegende Bebauungsplan schafft die Grundlage für eine weitere geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet. Durch die geplante Festsetzung wird ein am städtebaulichen Bestand orientierter Zulässigkeitsrahmen für die weitere Entwicklung der baulichen Nutzungen im Plangebiet, insbesondere durch Terrassen mit und ohne Überdachung, Wintergärten und Nebenanlagen geschaffen. Es erfolgt zudem eine Festsetzung von maximal zulässigen Höhen von Stützmauern, die auch in diesem Bereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten soll. Die grünordnerischen und gestalterischen Festsetzungen wurden den heutigen städtebaulichen Erfordernissen angepasst.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes berücksichtigen den rechtmäßig errichteten baulichen Bestand im Plangebiet. Insofern verursacht der vorliegende Bebauungsplan keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf privates Eigentum. Darüber hinaus genießen rechtmäßig errichtete bauliche Anlagen und ausgeübte bauliche Nutzungen Bestandsschutz.

V Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Grünordnung

V / 1. Geländemorphologie, Geologie, Hydrologie, Bergbau

V/ 1.1 Geländemorphologie

Der höchste Punkt im Plangebiet liegt mit **45,5 m über NHN** nordöstlich der Grünfläche Spielplatz am nördlichen Ende des dort vorhandenen Erschließungsstichs Am Lärchensteig. Geländetiefpunkte im Plangebiet liegen mit **ca. 40,0 m über NHN** an der Ecke Ebereschenstraße / Ringstraße sowie im Bereich des Biotops im Westen des Plangebietes.

Im Einzelnen sind im Plangebiet folgende Geländehöhen vorhanden:

Franz-Schmidt-Straße

- ca. 42,2 m über NHN auf Höhe Einmündung Fußweg zum Weißdornweg
- ca. 41,4 m über NHN auf Höhe der Einmündung Lindenstraße
- ca. 40,6 m über NHN auf Höhe Einmündung Magdelenenstraße

Lindenstraße

- ca. 41,5 m über NHN nahe der Einmündung in die Franz-Schmidt-Straße
- ca. 42,5 m über NHN auf Höhe der Kreuzung mit dem Rotdornweg
- ca. 43,7 m über NHN auf Höhe Einmündung Am Lärchensteig
- ca. 42,3 m über NHN auf Höhe Einmündung in die Ebereschenstraße

Am Lärchensteig

- ca. 42,3 m über NHN an der nördlichen Einmündung Rotdornweg
- ca. 44,5 m über NHN auf Höhe der Grünfläche Spielplatz
- ca. 44,3 m über NHN an der südlichen Einmündung Rotdornweg

Lindensteig

- ca. 44,1 m über NHN an der Einmündung vom Lärchensteig
- ca. 44,2 m über NHN am höchsten Punkt in der südwestlichen Kurve
- ca. 43,5 m über NHN an der Einmündung von der Lindenstraße

Ebereschenstraße

- ca. 40,0 m über NHN an der Einmündung Ringstraße
- ca. 40,9 m über NHN am Abzweig des Fußweges in Richtung West
- ca. 42,5 m über NHN am höchsten Punkt in der südwestlichen Kurve
- ca. 42,0 m über NHN an der Einmündung Lindenstraße
- ca. 40,8 m über NHN nahe der Einmündung in die Franz-Schmidt-Straße

Ringstraße

- ca. 41,4 m über NHN auf Höhe der Einmündung Rotdornweg
- ca. 43,0 m über NHN auf Höhe der Einmündung des Fußweges vom Spielplatz am Lärchensteig kommend
- ca. 40,0 m über NHN an der Einmündung Ringstraße

Weißdornweg

- ca. 41,9 m über NHN an der Einmündung vom Rotdornweg
- ca. 42,4 m über NHN im Nordosten des Wendeplatzes

Platanenhof

- ca. 42,9 m über NHN nahe der Einmündung von der Lindenstraße
- ca. 41,5 m über NHN im Süden des Platanenhofs

Ulmensteig

- ca. 41,5 m über NHN

Buchenhof

- ca. 41,6 m über NHN im Norden
- ca. 41,0 m über NHN an der Zufahrt zur Ebereschenstraße

Am Pfaffenwald

- ca. 42,0 m über NHN an der Einmündung von der Ebereschenstraße
- ca. 40,3 m über NHN am Wendeplatz
- ca. 40,7 m über NHN am nordwestlichen Ende der Verkehrsfläche

V/ 1.2 Geologie, Hydrogeologie, Bergbau

Gemäß **Geologische Übersichtskarte 1:25.000**, (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, <http://www.geo.brandenburg.de/boden>, 02.02.2017) sind im Plangebiet folgende Bodenverhältnisse zu erwarten:

- im Bereich des Biotops im Westen des Plangebietes:
 - Ablagerungen durch Schmelzwasser (Schmelzwassersande unsicherer genetischer Zuordnung, Eiszerfalls- und / oder Vorschüttphase) Sand, überwiegend feinkörnig, schwach mittelkörnig, z. T. schwach schluffig
 - Periglaziäre bis fluviatile Ablagerungen (periglaziär-fluviatile und periglaziär-limnische Tal- und Beckenfüllungen; auch Hangsande und Schwemmkegel; seltener Fließerdimente): Sand, überwiegend fein- und mittelkörnig, selten grobkörnig, z. T. schluffig
 - Moorbildungen (Niedermoor): Seggen-, Röhricht- und Bruchwaldtorf über Moorbildungen (Anmoor, verschwemmt): Sand, fein- bis mittelkörnig, humos(Sand-Humus-Mischbildung)
- höchster Bereich im Plangebiet zwischen Am Lärchensteig, Ringstraße, Rotdornweg und Eberschenstraße:
 - Grundmoränenbildungen (Erosionsreste von Grundmoräne, meist Geschiebelehm): Lückenhafte, geringmächtige Reste von Schluff bis Sand, kiesig, meist mit Steinanreicherungen - über Ablagerungen durch Schmelzwasser der Vorschüttphase des Brandenburger- Stadiums (Vorstoßsander): Wechselfolge von fein-, mittel- und grobkörnigen Sanden mit geringen Kiesbeimengungen
- im gesamten übrigen Plangebiet:
 - Ablagerungen durch Schmelzwasser (Schmelzwassersande unsicherer genetischer Zuordnung, Eiszerfalls- und / oder Vorschüttphase) Sand, überwiegend feinkörnig, schwach mittelkörnig, z. T. schwach schluffig

Gemäß **Hydrogeologischer Karte 1:50.000**, (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, <http://www.geo.brandenburg.de/boden>, 02.02.2017) sind im Plangebiet folgende hydrogeologische Verhältnisse zu erwarten:

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

- im Bereich des Biotops im Westen des Plangebietes:
 - im nordöstlichen Biotopbereich: weitgehend ungedeckter Grundwasserleiter in den Niederungen und Urstromtälern (GWL 1.1)
 - im südwestlichen Biotopbereich: Torf
- im gesamten übrigen Plangebiet:
 - weitgehend ungedeckter Grundwasserleiter der Hochflächen (GWL 1.2), Schmelzwasserablagerungen
 - die Hydroisohypsen im GWLK 1 lag nordöstlich des Plangebietes bei 36,0 m über NHN und fallen in südwestlicher Richtung im Bereich des Biotops bis auf 34,0 m über NHN 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 im Südwestteil des Biotops auf den Grundwasserkomplex 2 und im übrigen Plangebiet auf den unbedeckten Grundwasserkomplex 1: Rückhaltevermögen sehr gering, Verweildauer des Sickerwassers wenige Tage bis maximal 1 Jahr

Bergbau

Im Bereich des Plangebietes sind keine berührten Belange des Bergbaus bekannt.

Das **Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe** teilte im Zusammenhang mit der Beteiligung zur Vorprüfung gemäß §13a(1)2. BauGB zum vorliegend geplanten Bebauungsplan mit Schreiben vom

08.07.2015 mit.

„...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 und 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.“

Berücksichtigung: Die Hinweise aus der Stellungnahme sind entsprechend zu beachten.

VI/ 1.3 Moorkartierung des Landes Brandenburg

Testsystem des MoorFIS Brandenburg (<https://webgis.fell-kernbach.de/net3/default.aspx>)

Projekt: „Schaffung einer Datengrundlage für die Ableitung von Agrarumwelt- und Klimamaßnahmen auf Moorstandorten in Brandenburg“

Im Auftrag des: Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft des Landes Brandenburg (MIL)

Koordination: Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (LBGR)

Durchführung: Fell & Kernbach GmbH, Berlin; p2m berlin GmbH, Schimmelmann Consult GmbH, Potsdam; Humboldt-Universität zu Berlin (Fachbereich Bodenkunde und Standortlehre)



Ausschnitt Testsystem des MoorFIS Brandenburg (<https://webgis.fell-kernbach.de/net3/default.aspx>)
30.01.2017)

Das Testsystem der Moorkartierung des Landes Brandenburg stellt für den Bereich des Biotops im Westen des Plangebietes ein sehr mächtiges Erdniedermoor (gr. 12 dm) dar (grüne Fläche). In diesem Bereich befinden sich teilweise geschützte Biotope. Im vorliegenden Bebauungsplan ist hier eine Festsetzung als Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern geplant. Die Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet.

Für das übrige Plangebiet enthält das Testsystem des MoorFIS Brandenburg keine Darstellungen.

V/ 1.4 Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden und Wasser

Die vorliegende Planung dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in einem Wohngebiet, das im Wesentlichen bereits vollständig bebaut ist. Es werden keine zusätzlichen Baugebietsflächen oder erheblichen Verdichtungsmöglichkeiten im Bestand festgesetzt.

Im Bereich mit wertvollen Moorböden im Westen des Plangebietes (Biotop) wird im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes der naturräumliche Bestand planungsrechtlich gesichert. Verändernde Maßnahmen sind hier nicht geplant. Aus diesen Gründen hat die vorliegende Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser.

V/2. Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

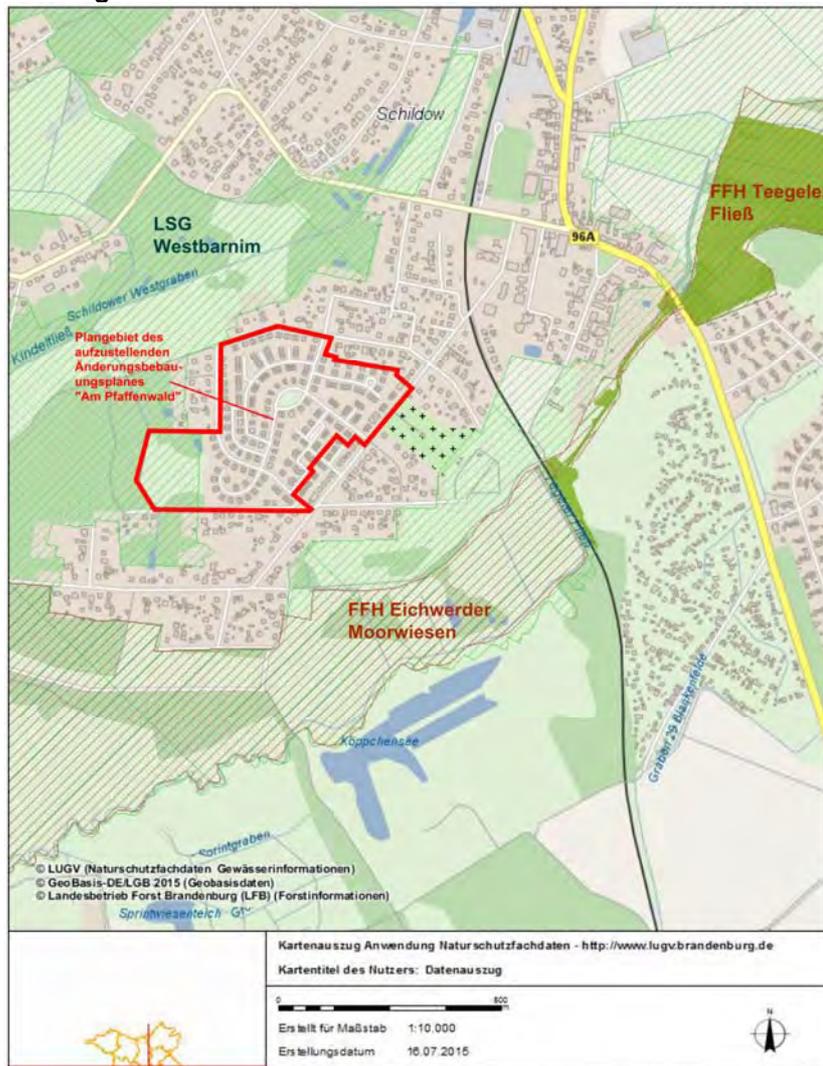
V / 2.1 Übersicht, Ermittlung betroffener Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Naturschutzgebiet, Nationalpark oder Biosphärenreservat**. Im Plangebiet sind keine **Naturdenkmale, geschützten Landschaftsbestandteile** oder **geschützten Biotop**e nach BNatSchG vorhanden. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines **Vogelschutzgebietes** oder eines Schutzgebietes nach der **Floren-Faunen-Habitat-Richtlinie**.

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).

Der vorliegende Bebauungsplan steht wegen der geplanten Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes und einer Grünfläche innerhalb des Siedlungsgebietes des OT Schildow den Schutz- und Entwicklungszielen des Naturparkes Barnim nicht entgegen.

Übersichtsplan Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht



Unter Verwendung von Daten des Landes Brandenburg

In der Umgebung des Plangebietes sind folgende Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht vorhanden, die in der vorliegenden Planung wie folgt berücksichtigt werden:

- LSG „Westbarnim“, westlich und nördlich des Plangebietes sowie im Bereich des Biotops teilweise innerhalb des Plangebietes (siehe hierzu unter V/2.2)
- FFH „Eichwerder Moorwiesen“ ca. 180m südlich des Plangebietes (siehe hierzu unter V/2.3)
- FFH „Tegeler Fließ“ und NSG „Tegeler Fließtal“ und ca. 350m südöstlich des Plangebietes (siehe hierzu unter V/2.3)

V / 2.2 LSG „Westbarnim“

V / 2.2.1 Schutzzweck des LSG „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.

In der Schutzgebietsverordnung heißt es auszugsweise zum Schutzzweck:

§ 3 Schutzzweck

Schutzzweck ist

1. *die Erhaltung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere*
 - a. *der Funktionsfähigkeit der Böden durch den **Schutz des Bodens vor Überbauung, Verdichtung, Abbau und Erosion,***
 - b. *der Funktionsfähigkeit des Wasserhaushaltes durch **Sicherung und Wiederherstellung einer weitestgehend unbeeinträchtigten Grundwasserneubildung sowie einer naturnahen Entwicklung** der Quellen, **Stand- und Fließgewässer einschließlich der angrenzenden Uferbereiche und Verlandungszonen,***
 - c. *der Reinhaltung und Verbesserung der Luft sowie der Erhaltung und der Stabilisierung des Regional- und Lokalklimas auf Grund der besonderen Bedeutung als Klimaausgleichsfläche für den Ballungsraum Berlin zwischen den Siedlungsachsen Berlin-Oranienburg und Berlin-Bernau-Eberswalde,*
 - d. *der **Förderung naturnaher Wälder**, wie z. B. der Bruchwälder, der **grundwassernahen Niederungswälder** sowie der Buchen- und Kiefern-Traubeneichen-Wälder in einem zusammenhängenden, weitgehend naturnah ausgebildeten und strukturierten Waldökosystem,*
 - e. *der kulturabhängigen Biotope und Landschaftselemente wie ehemalige Rieselfelder, Trockenrasen, Frischwiesen, Feuchtwiesen und -weiden, Hecken, Feldgehölze, Solitäräume, Äcker, Lesesteinhaufen, Feldsölle, Kopfweiden sowie Alleen und Streuobstbestände in ihrer vielfältigen und typischen Ausbildung,*
 - f. *einer **weiträumigen, strukturreichen und weitgehend ungestörten Landschaft als Lebensraum einer artenreichen, hierauf angewiesenen Tier- und Pflanzenwelt, insbesondere seltener, gefährdeter Säugetier-, Greif- und Großvogelarten,***
 - g. *der noch weitgehend intakten und unterschiedlich ausgebildeten **Moore in ihrer Funktion als Wasserspeicher und als Lebensraum seltener, gefährdeter Tier- und Pflanzenarten,***
 - h. *der Bedeutung des Gebietes im überregionalen Biotopverbund als Ost-West-Brücke zwischen dem Bernauer Wald- und Seengebiet und der Zehdenick-Spandauer Havelniederung sowie als Nord-Süd-Brücke entlang der Panke und des Tegeler Fließes im länderübergreifenden Biotopverbund zwischen Berlin und Brandenburg,*
 - i. *der Pufferfunktion für die im Gebiet liegenden Naturschutzgebiete;*
2. *die Bewahrung der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit des **Landschaftsbildes**, insbesondere*
 - a. *eines typischen Ausschnittes der Jungmoränenlandschaft des norddeutschen Tieflandes mit ihrem Mosaik aus Abflussrinnen, Mooren, Söllen, Sanderflächen und Binnendünen sowie den Hügeln der Grundmoränen in ihrer typischen Ausbildung,*
 - b. *des Wechsels von großen Waldgebieten, eingelagerten Stand- und Fließgewässern und der in unterschiedlicher Weise landwirtschaftlich genutzten Offenlandschaft mit ihren charakteristischen Kleinstrukturen,*
 - c. *der historisch geprägten Siedlungsstrukturen durch Vermeidung der Landschaftszersiedlung und Landschaftszerschneidung;*
3. *die Erhaltung des Gebietes wegen seiner besonderen Bedeutung für die naturnahe Erholung im Einzugsbereich des Großraums Berlin, insbesondere*
 - a. *einer der Landschaft und Naturausstattung angepassten touristischen Erschließung, vor allem in Waldgebieten und Gewässerbereichen,*
 - b. *der Förderung der touristischen Entwicklung im Rahmen der historisch gewachsenen dörflichen Strukturen und der konzeptionellen Einbindung bestehender Einrichtungen wie des Schulwaldes Briesetal,*
 - c. *der Entwicklung einer waldgeprägten, naturbetonten Erholungslandschaft auf den ehemaligen Hobrechtsfelder Rieselfeldern auf der Grundlage der vorliegenden Sanierungs- und Gestaltungs-konzeption;*
4. *die Entwicklung des Gebietes im Hinblick auf eine nachhaltige und naturverträgliche Landnutzung.*

§ 4 Verbote, Genehmigungsvorbehalte

(1) Vorbehaltlich der nach § 5 dieser Verordnung zulässigen Handlungen sind in dem Landschaftsschutzgebiet gemäß § 22 Abs. 3 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes **folgende Handlungen verboten:**

1. Trockenrasen, Zwergstrauchheiden, insbesondere in ihrer regionaltypischen Ausprägung als trockene Sandheiden, und Binnendünen nachteilig zu verändern, zu beschädigen oder zu zerstören;
 2. **Niedermoorstandorte umzubrechen oder in anderer Weise zu beeinträchtigen;**
 3. **Kleingewässer nachteilig zu verändern, zu beschädigen oder zu zerstören;**
 4. **Bäume außerhalb des Waldes, Hecken, Alleen, Streuobstbestände, Gebüsche, Feld- oder Ufergehölze oder Ufervegetation** sowie Findlinge oder Lesesteinhaufen **zu beschädigen oder zu beseitigen.** Dies betrifft nicht die Anlage und Erweiterung von Lesesteinhaufen.
- (2) Sonstige Handlungen, die geeignet sind, den **Charakter des Gebietes zu verändern, den Naturhaushalt zu schädigen, das Landschaftsbild zu beeinträchtigen** oder sonst dem **besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen**, bedürfen der Genehmigung. Der **Genehmigung bedarf insbesondere**, wer beabsichtigt,
1. **bauliche Anlagen**, die einer öffentlich-rechtlichen Zulassung oder Anzeige bedürfen, **zu errichten oder wesentlich zu verändern;**
 2. **Bodenbestandteile abzubauen, die Bodengestalt zu verändern, Böden zu verfestigen, zu versiegeln oder zu verunreinigen;**
 3. Plakate oder Werbeanlagen aufzustellen oder anzubringen, ausgenommen zur saisonalen Direktvermarktung landwirtschaftlicher Produkte;
 4. Veranstaltungen mit motorbetriebenen Fahrzeugen durchzuführen;
 5. außerhalb der für den öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßen und Wege, der nach öffentlichem Straßenrecht gekennzeichneten Reitwege sowie der aufgrund von § 20 Abs. 3 des Landeswaldgesetzes gekennzeichneten Reitwege zu reiten;
 6. außerhalb öffentlich-rechtlich zugelassener und gekennzeichnete Plätze sowie von Hausgärten Wohnwagen aufzustellen oder offene Feuerstätten zu errichten oder zu betreiben;
 7. Grünland in eine andere Nutzungsart zu überführen;
 8. außerhalb des Waldes standortfremde oder landschaftsuntypische Gehölzpflanzungen vorzunehmen;
 9. Röhrichte außerhalb der Wege zu betreten oder zu befahren.
- (3) Die Genehmigung nach Absatz 2 ist, unbeschadet anderer Rechtsvorschriften, auf Antrag von der unteren Naturschutzbehörde zu erteilen, wenn die beabsichtigte Handlung den Charakter des Gebietes nicht verändert und dem besonderen Schutzzweck nicht oder nur unerheblich zuwiderläuft. Die Genehmigung kann mit Nebenbestimmungen versehen werden.
- (4) Die Absätze 1 bis 3 gelten nicht für Flächen im Geltungsbereich eines Bauleitplans, für die eine bauliche oder sonstige dem Schutzzweck widersprechende Nutzung dargestellt oder festgesetzt ist, sofern das für Naturschutz und Landschaftspflege zuständige Ministerium diesen Darstellungen oder Festsetzungen zugestimmt hat. Diese Flächen sind im Bauleitplan in geeignetem Maßstab kartografisch darzustellen.

§ 5 Zulässige Handlungen

(1) Entgegen § 4 dieser Verordnung bleiben **zulässig:**

1. die im Sinne des § 11 Abs. 2 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bodennutzung auf den rechtmäßig dafür genutzten Flächen mit der Maßgabe, daß
 - a. § 4 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 4 sowie § 4 Abs. 2 Nr. 7 und 8 gelten,
 - b. § 4 Abs. 1 Nr. 2 gilt, wobei eine Bewirtschaftung von Niedermooren entsprechend den Moortypen (Norm-, Mulm-, Erdniedermoor) ausgenommen ist. Dabei ist eine weitere Degradierung des Moorkörpers weitestgehend auszuschließen;
2. die im Sinne des § 11 Abs. 3 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes ordnungsgemäße forstwirtschaftliche Bodennutzung auf den rechtmäßig dafür genutzten Flächen mit der Maßgabe, daß
 - a. Höhlenbäume erhalten bleiben,
 - b. § 4 Abs. 1 Nr. 1 gilt;

3. für den Bereich der Jagd:
 - a. die rechtmäßige Ausübung der Jagd,
 - b. die Errichtung von Ansitzleitern und Kanzeln, soweit das charakteristische Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird und für diese nur Materialien verwendet werden, die sich in das Landschaftsbild einfügen;
 4. die im Sinne des § 11 Abs. 4 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes in Verbindung mit § 1 Abs. 1 und 2 des Fischereigesetzes für das Land Brandenburg ordnungsgemäße fischereiwirtschaftliche Flächennutzung sowie die Angelfischerei auf den rechtmäßig dafür genutzten Flächen mit der Maßgabe, daß
 - a. § 4 Abs. 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 Nr. 9 für die Angelfischerei gelten,
 - b. Fanggeräte und Fangmittel so einzusetzen und auszustatten sind, daß ein Einschwimmen und eine Gefährdung des Fischotters weitgehend ausgeschlossen ist;
 5. die **ordnungsgemäße Unterhaltung der Gewässer** im Benehmen mit der unteren Naturschutzbehörde mit der Maßgabe, daß
 - a. Maßnahmen zeitlich und räumlich derart durchzuführen sind, daß ein vielfältiger und standortgerechter Pflanzen- und Tierbestand erhalten bleibt oder sich neu entwickeln kann,
 - b. bei erforderlichen Wasserbaumaßnahmen möglichst natürliche Baustoffe und ingenieurbioökologische Methoden verwendet werden,
 - c. keine Pflanzenschutzmittel verwendet werden. Der Herstellung des Benehmens bedarf es nicht, soweit es sich um unaufschiebbare Maßnahmen handelt;
 6. nach Inkrafttreten dieser Verordnung im Benehmen mit der unteren Naturschutzbehörde wasserrechtlich zugelassene Gewässerbenutzungen;
 7. die ordnungsgemäße Unterhaltung der rechtmäßig bestehenden Anlagen einschließlich der dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßen und Wege im Benehmen mit der unteren Naturschutzbehörde. Der Herstellung des Benehmens bedarf es nicht, soweit es sich um unaufschiebbare Maßnahmen handelt;
 8. die Nachrüstung bestehender landwirtschaftlicher Anlagen, soweit sie nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz bis zum 30. Juni 1999 erforderlich ist;
 9. Handlungen nach § 4 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 Nr. 8 in rechtmäßig bestehenden Gärten, Baumschulen, Friedhöfen, Park- und Gartenanlagen;
 10. die sonstigen bei Inkrafttreten dieser Verordnung aufgrund behördlicher Einzelfallentscheidung rechtmäßig ausgeübten Nutzungen und Befugnisse in der bisherigen Art und im bisherigen Umfang;
 11. Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen, die von der zuständigen Naturschutzbehörde angeordnet worden sind;
 12. Maßnahmen zur Untersuchung von Altlast-Verdachtsflächen und Maßnahmen der Altlastensanierung im Benehmen mit der unteren Naturschutzbehörde. Der Herstellung des Benehmens bedarf es nicht, soweit es sich um unaufschiebbare Maßnahmen handelt;
 13. behördlich angeordnete oder zugelassene Beschilderungen;
- (...)
- (2) Die in § 4 Abs. 2 Nr. 9 dieser Verordnung für das Befahren und Betreten des Landschaftsschutzgebietes enthaltenen Einschränkungen gelten nicht für die Dienstkräfte der Naturschutzbehörden, die zuständigen Naturschutzhelfer und sonstige von den Naturschutzbehörden beauftragte Personen sowie für Dienstkräfte und beauftragte Personen anderer zuständiger Behörden und Einrichtungen, soweit diese in Wahrnehmung ihrer gesetzlichen Aufgaben handeln. Der Genehmigungsvorbehalt nach § 19 Abs. 3 des Landeswaldgesetzes bleibt unberührt.

§ 6 Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen

Es werden folgende Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen als Zielvorgaben festgelegt:

1. die Anlage und Pflege von Hecken, Obstreihen, Streuobstflächen, Alleen, Kopfweiden, Lesesteinhaufen, Waldrändern, Feldrainen, Flurholzinseln, Solitäräumen und anderer Strukturelemente der Landschaft soll gefördert werden;
2. die Entwicklung eines Verbundsystems potentiell-natürlicher Waldgesellschaften (Naturwälder) für die wissenschaftliche Arbeit der Forstlichen Forschungsanstalt Eberswalde ist nach Möglichkeit anzustreben;

3. zur **Erhaltung und Entwicklung der Moore und Feuchtwiesen soll die Bewahrung und nach Möglichkeit Hebung des Grundwasserstandes für die Bereiche Tegeler Fließtal, Briesetal, Bieselfließ- und Kindelfließtal angestrebt werden;**
 4. die *Erhaltung und Wiederherstellung der artenreichen Feuchtwiesen durch Pflege der Grünlandstandorte, insbesondere durch Entbuschungen, Mahd bzw. Weide;*
 5. die *Erhaltung und Wiederherstellung naturnaher Offenflächen nährstoffarmer Standorte wie Trockenrasen, Sandheiden und Sandfluren ist nach Möglichkeit anzustreben;*
 6. *störungsempfindliche Lebensgemeinschaften und Arten mit großen Arealansprüchen sollen vor Beunruhigung jeder Art geschützt werden; zu diesem Zweck sind Wegführungen, falls erforderlich, zu verändern;*
 7. *für die naturverträgliche Erholung soll als geeignete Lenkungsmaßnahme ein Netz von Rad-, Wander- und Reitwegen, nach Möglichkeit unter Erhaltung der das Landschaftsbild prägenden Pflasterstraßen entwickelt werden;*
 8. *Freileitungen sollen aus landschaftsästhetischen Gründen und aus Gründen des Vogelschutzes möglichst gesichert oder durch unterirdische Leitungen ersetzt werden;*
 9. die **naturraumtypische Baumartenzusammensetzung ist zu erhalten bzw. unter möglichst weitgehender Ausschöpfung der Naturverjüngung zu entwickeln;**
 10. *die fischereiliche Bewirtschaftung ist nach Möglichkeit auf ein naturnahes Artenspektrum und gewässerverträgliche Populationsstärken unter Anwendung von Verfahren, die eine Eutrophierung der Gewässer möglichst ausschließen, auszurichten;*
 11. **Gewässerunterhaltungsmaßnahmen** sind zeitlich - möglichst nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September eines Jahres - und räumlich derart durchzuführen, daß ein vielfältiger und standortgerechter Pflanzen- und Tierbestand erhalten bleibt oder sich neu entwickeln kann;
- (...).

V/2.2.2 Prüfung möglicher erheblicher nachteiliger Auswirkungen der vorliegenden Planung auf das LSG „Westbarnim“

Der Teil des Siedlungsgebietes des OT Schildow, zu dem auch das Plangebiet gehört, ist vom Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Westbarnim" umgeben. Im Nordwesten des Plangebietes grenzt das LSG an die Ringstraße, die dort das Plangebiet begrenzt.

Da die Baufläche im Plangebiet ein bereits vollständig bebautes Wohngebiet umfasst und Art und Maß der baulichen Nutzung durch den aufzustellenden Bebauungsplan gegenüber dem bisher geltenden Vorhaben- und Erschließungsplan nicht wesentlich geändert werden sollen, ergeben sich durch die Aufstellung des geplanten Bebauungsplanes **keine möglichen erheblichen Umweltauswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet.**

Im Westen des Plangebietes befindet sich **innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Westbarnim der Bereich einer früheren Kläranlage**, die als Ausgleichsmaßnahme nach dem Naturschutzrecht im Zusammenhang mit der Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplans beseitigt worden war. Der bisherige Vorhaben- und Erschließungsplan setzt hier Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zum Erhalt von Gehölzen fest.

Entsprechend der Biotopkartierung (siehe unter V/3.) sind im betreffenden Bereich folgende Biotope vorhanden, deren Schutz das Landschaftsschutzgebiet insbesondere dient:

- 01132 naturnaher beschatteter Graben
- 05141 Hochstaudenfluren feuchter bis nasser Standort (GSF) – FFH Lebensraumtyp 6430
- 05141 Hochstaudenfluren feuchter bis nasser Standort (GSF) – beginnender Gehölzaufwuchs
- 07111 Feldgehölz nasser oder feuchter Standort (BFF) auf Niedermoorboden
- 071013 Weidengebüsch gestörter anthropogener Standort (BLFG)
- 08103 Erlenwald (WMA)
- 08291 naturnaher Laubwald frischer Standort (WSR) (Pappel, Birke, Spitzahorn, Eschenahorn)

Im aufzustellenden Bebauungsplan ist die Festsetzung des gesamten Bereiches als Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern geplant. Der vorhandene Graben wird als Wasserfläche festgesetzt. Die geschützten Biotope auf Niedermoorboden werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Die geplanten Festsetzungen entsprechen dem Schutzzweck des LSG „Westbarnim“. Verbote oder Genehmigungsvorbehalte werden durch die geplante Festsetzung im vorliegenden Bebauungsplan

nicht ausgelöst. (siehe unter 2.2.1) Mit der vorliegenden Planung werden keine Eingriffe in den Landschaftsraum im Landschaftsschutzgebiet Westbarnim und die dort vorhandenen Biotope vorbereitet. Insofern hat der aufzustellende Bebauungsplan auch in Bezug auf diese Teilfläche **keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet "Westbarnim."**

Der **Landkreis Oberhavel** teilte im Zusammenhang mit der Beteiligung zur Vorprüfung gemäß §13a(1)2. BauGB zum vorliegende geplanten Bebauungsplan mit Schreiben vom 18.08.2015 mit:

...Belange der unteren Naturschutzbehörde

...Weiterführende Hinweise

... Landschaftsschutzgebiet

Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) ist in den aufzustellenden Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen. Flurstücksgenaue Karten zur Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes können bei der unteren Naturschutzbehörde (uNB) eingesehen werden.“

Berücksichtigung: Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) wird in den aufzustellenden Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

V / 2.3 FFH „Eichwerder Moorwiesen“ , FFH „Tegeler Fließ“ und NSG „Tegeler Fließtal“

V / 2.3.1 Schutzziele und Schutzgegenstand des FFH „Eichwerder Moorwiesen“

FFH „Eichwerder Moorwiesen“ ca. 180m südlich des Plangebietes

Schutzgebiet nach der Floren-Faunen-Habitatrichtlinie der Europäischen Union, Natura 2000-Gebiet, Kennziffer DE3346304

Angaben aus dem **Standard-Datenbogen** für besondere Schutzgebiete (BSG). Gebiete, die als Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung in Frage kommen (GGB) und besondere Erhaltungsgebiete (BEG), Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften Nr. L 107/4

Säugetiere, die im Anhang II der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind

Lutra lutra

Amphibien und Reptilien, die im Anhang II der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind

-

Fische, die im Anhang II der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind

Misgurnus fossilis

Andere bedeutende Arten der Fauna und Flora

-

Allgemeine Gebietsmerkmale

Binnengewässer (stehend und fließend) 0%

Moore, Sümpfe, Uferbewuchs 56 %

Heide, Gestrüpp, Macchia, Garrigue, Phrygana 10%

Feuchtes und mesophiles Grünland 12%

Anderes Ackerland 4%

Laubwald 3%

Nadelwald 6%

Mischwald 9%

Andere Gebietsmerkmale:

reich strukturierter Niedermoor- und Quellmoorkomplex des Tegeler Fließtales mit unterschiedlichen artenreichen Feuchtgrünland-Gesellschaften sowie bachbegleitenden Erlen- und Eschenwäldern

Güte und Bedeutung

Hoher Anteil an Lebensraumtypen des Anhanges I der FFH RL, große Bedeutung im länderübergreifenden Biotopverbund zum Kalktuffgelände am Tegeler Fließ in Berlin.

Gebietsmanagement und maßgebliche Pläne

Erhaltung oder Entwicklung der Lebensraumtypen nach Anhang I und der Arten nach Anhang II der FFH - Richtlinie

V/2.3.2 Prüfung möglicher erheblicher nachteiliger Auswirkungen der vorliegenden Planung auf das FFH „Eichwerder Moorwiesen“ sowie FFH „Tegeler Fließ“ und NSG „Tegeler Fließtal“

Südlich und südöstlich des Plangebietes befindet sich das FFH Eichwerder Moorwiesen, das bis auf ca. 180m an das Plangebiet heran rückt. Zwischen dem Plangebiet und dem FFH befinden sich bebaute Siedlungsflächen und die Franz-Schmidt-Straße.

Östlich und nordöstlich des Plangebietes befindet sich das FFH Tegeler Fließ, das bis auf ca. 350m an das Plangebiet heran rückt. Zwischen dem Plangebiet und dem FFH befinden sich bebaute Siedlungsflächen und die Franz-Schmidt-Straße sowie die Bahntrasse der Heidekrautbahn.

Für das dem Plangebiet nächstgelegene FFH „Eichwerder Moorwiesen“ sind unter 2.3.1 die Schutzziele und der Schutzgegenstand dargelegt.

Auf dieser Grundlage erfolgt nachfolgend die Beurteilung der möglichen Betroffenheit geschützter Arten durch die vorliegende Planung, deren Schutz auch das FFH „Eichwalder Moorwiesen“ dient.

Arten nach Anhang II der FFH-RL (gemäß Standard-Datenbogen, Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften Nr. L 107/4)	relevante Angaben zur Lebensweise der Art in Bezug auf das Plangebiet	Empfindlichkeit der betroffenen Art gegenüber der Planung, Erheblichkeit möglicher Beeinträchtigungen, Maßnahmen zur Vermeidung
<u>Säuger:</u> Lutra lutra	Der Fischotter lebt in und an Gewässern, deren Ichthyofauna seine Nahrungsgrundlage bildet.	Der Graben im Plangebiet sowie der Graben, der westlich an das Plangebiet grenzt, könnten als Lebensraum des Fischotters von Bedeutung sein. Der Graben endet südwestlich des Plangebietes, hat jedoch in nördlicher Richtung Anschluss an das Kindelfließ, das südwestlich von Schildow ins Tegeler Fließ mündet, welches das FFH „Eichwerder Moorwiesen“ im Süden begrenzt. Mit der vorliegenden Planung werden am Biotopbereich, der im Westen des Plangebietes liegt und an den der Graben angrenzt, keine Änderungen gegenüber dem Bestand geplant. Die Fläche liegt zudem im LSG. Eine Ausdehnung der Siedlungsfläche oder wesentliche bauliche Verdichtung bereitet die vorliegende Planung ebenfalls nicht vor. Deshalb verursacht die vorliegende Planung keine möglichen erheblichen Auswirkungen in Bezug auf den Fischotter oder andere an den Graben gebundenen Tierarten.
<u>Fische:</u> Misgurnus fossilis	Der Schlammpeitzger lebt in fließenden und stehenden Gewässern, gern auch in eutrophen Gräben, sofern diese nicht trocken fallen und Anschluss an andere Gewässer haben.	Der Graben westlich des Plangebietes und der Graben innerhalb des Plangebietes könnten als Lebensraum für den Schlammpeitzger in Betracht kommen, sofern sie nicht trockenfallen. Mit der vorliegenden Planung werden in den Grabenbereichen keine Änderungen gegenüber dem Bestand geplant. Die Gräben liegen zudem im LSG. Eine Ausdehnung der Siedlungsfläche oder wesentliche bauliche Verdichtung bereitet die vorliegende Planung ebenfalls nicht vor. Deshalb verursacht die vorliegende Planung keine möglichen erheblichen Auswirkungen in Bezug auf den Schlammpeitzger oder andere an die Gräben gebundenen Tierarten.

Da die Baufläche im Plangebiet ein bereits vollständig bebautes Wohngebiet umfasst und Art und Maß der baulichen Nutzung durch den aufzustellenden Bebauungsplan gegenüber dem bisher geltenden Vorhaben- und Erschließungsplan nicht wesentlich geändert werden sollen, ergeben sich durch die Aufstellung des geplanten Bebauungsplanes keine möglichen erheblichen Umweltauswirkungen auf das FFH „Eichwerder Moorwiesen“.

Das FFH „Tegeler Fließ“ und NSG „Tegeler Fließtal“ schließen sich nordöstlich an das FFH „Eichwerder Moorwiesen“ und umfassen ebenfalls feuchte Niederungsgebiete mit ähnlichen Schutzgegenständen. Das FFH „Tegeler Fließ“ und NSG „Tegeler Fließtal“ sind mit 350m noch wesentlich weiter vom Plangebiet entfernt, als das FFH „Eichwerder Moorwiesen“ mit 180m Entfernung.

Für diese Schutzgebiete bestehen aus gleichen Gründen keine Anhaltspunkte für erhebliche Beeinträchtigungen auf Grund der vorliegenden Planung wie für das FFH „Eichwerder Moorwiesen“.

V/3. Biotopschutz

Vorbemerkungen

Der **Landkreis Oberhavel** teilte im Zusammenhang mit der Beteiligung zur Vorprüfung gemäß §13a(1)2. BauGB zum vorliegende geplanten Bebauungsplan mit Schreiben vom 18.08.2015 mit:

„...Belange der unteren Naturschutzbehörde

...Weiterführende Hinweise

...

... Gesetzlich geschützte Biotope

Gemäß der bei der uNB vorliegenden Biotopkartierung befinden sich im Plangebiet, insbesondere im Bereich des LSG, folgende gesetzlich geschützte Biotoptypen:

05101 Großseggenwiesen (Streuwiesen), geschützt nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),'

08103 Erlen-Bruchwälder, Erlenwälder, geschützt nach § 30 BNatSchG;

07111 Feldgehölze nasser oder feuchter Standorte, in bestimmten Ausprägungen geschützt nach § 30 BNatSchG;

05141 Hochstaudenfluren feuchter bis nasser Standorte, in bestimmten Ausprägungen geschützt nach § 30 BNatSchG.

Im Rahmen der Planaufstellung ist eine Biotoptypenkartierung durchzuführen. Die Auswirkungen der Planung auf gesetzlich geschützte Biotope sind zu beschreiben.

Falls erforderlich sind Schutz- bzw. Kompensationsmaßnahmen zu benennen. Die festgestellten gesetzlich geschützten Biotope sind in die Planzeichnung mit aufzunehmen.“

Berücksichtigung: Nachfolgend erfolgt eine Biotopkartierung für das Plangebiet. Die geschützten Biotope werden als hinweisliche Darstellung in den Bebauungsplan übernommen.

Geschützte Biotope sind im Plangebiet nur innerhalb der Teilfläche vorhanden, die im LSG liegt, hier werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Festsetzung der Fläche im Landschaftsschutzgebiet (Bereich der sanierten früheren Kläranlage) entsprechend dem heutigen naturräumlichen Bestand und den Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes

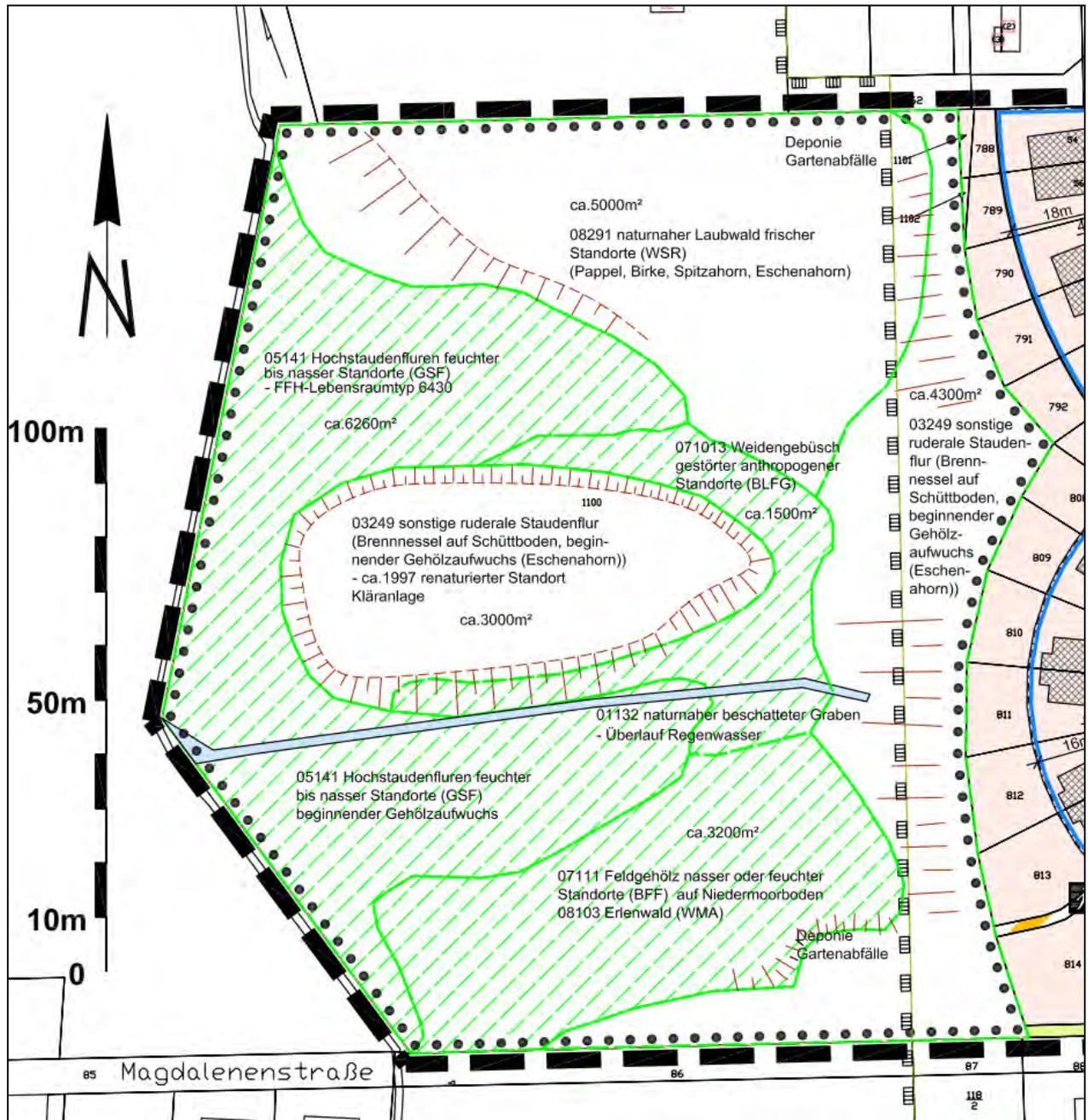
Dem entsprechend sind keine Eingriffe in geschützte Biotope geplant.

V/3.1 Biotoptypenkartierung

Das Plangebiet umfasst ein im Wesentlichen abschließend bebautes Siedlungsgebiet (12260 Einzel- und Reihenhausbebauung).

Von Bedeutung in Bezug auf die Biotopwertigkeit ist der westliche Teil des Plangebietes. Hier befand sich eine frühere Kläranlage, die als Ausgleichsmaßnahme nach dem Naturschutzrecht im Zusammenhang mit der Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplans beseitigt worden war. Der betreffende Bereich liegt teilweise im Landschaftsschutzgebiet Westbarnim. Für diese Fläche erfolgt nachfolgend eine Biotoptypenkartierung.

Biotoptypenkartierung



V/3.2 Biotoptypenbewertung

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

Entsprechend den Kategorien des Brandenburgischen Kartierschlüssels sind im Plangebiet folgende Biotoptypen vorhanden:

Nr. nach Brandenburgischem Kartierschlüssel	Bezeichnung des Biotoptyps	Flächengröße des Biotoptyps ca. ha	Bewertung des Biotoptyps
12260	Einzel und Reihenhausbebauung	11,7	geringe Wertigkeit
01132	naturnaher beschatteter Graben (Überlauf Regenwasser)	0,02	geschütztes Biotop
05141	Hochstaudenfluren feuchter bis nasser Standort (GSF) – FFH Lebensraumtyp 6430	0,62	geschütztes Biotop
05141	Hochstaudenfluren feuchter bis nasser Standort (GSF) – beginnender Gehölzaufwuchs		
07111 08103	Feldgehölz nasser bis feuchter Standorte (BFF) auf Niedermoorboden Erlenwald (WMA)	0,32	geschütztes Biotop
071013	Weidengebüsch gestörter anthropogener Standort (BLFG)	0,15	geschütztes Biotop
08291	naturnaher Laubwald frischer Standort (WSR) (Pappel, Birke, Spitzahorn, Eschenahorn)	0,50	mittlere Wertigkeit
03249	Sonstige ruderale Staudenflur (Brennnessel auf Schüttboden, beginnender Gehölzaufwuchs (Eschenahorn)	0,73	geringe Wertigkeit
gesamt		14,04	

V/3.3 Fotodarstellung und Erläuterung



Bild oben und rechts: Feldgehölz nasser bis feuchter Standorte (BFF) auf Niedermoorboden / Erlenwald (WMA) -Blick aus Süd (nördlich Magdalenenstraße) 01/2017



Verkipfung von Gartenabfällen in das Biotop 02 / 2017



Graben westlich der Biotopfläche, nördlicher Teil, Blick aus Süd (Foto Januar 2017)



Graben westlich der Biotopfläche, nördlicher Teil, Blick aus Nord (Foto Januar 2017)



Einlaufbauwerk Regenwasser aus dem Plangebiet
Blick nach Ost



Graben im Plangebiet Blick nach West



Weidengebüsch gestörter anthropogener Standort
(BLFG)



Weidengebüsch gestörter anthropogener Standort
(BLFG) Detail



Hochstaudenfluren feuchter bis nasser Standort
(GSF) – beginnender Gehölzaufwuchs (07 / 2016)
beginnender Gehölzaufwuchs



Hochstaudenfluren feuchter bis nasser Standort
(GSF) – beginnender Gehölzaufwuchs (02 / 2017)
beginnender Gehölzaufwuchs



Vorwald /naturnaher Laubwald frischer Standort
(WSR) (Espe) auf früherer Großseggenwiese



derselbe Bestand 02 /2017



Vorwald /naturnaher Laubwald frischer Standort (WSR) im Nordosten der Biotopflächen mit Gartenabfalldéponie



Blick aus Nordwest über den westlichen Graben zur Fläche der ehemaligen Kläranlage 1/2017



Graben im Plangebiet Blick nach Ost 02/2017



Gebirgsstelze im Graben westlich angrenzend an das Biotop im Plangebiet (Wintergast 01/2017)

3.4 Vermeidung erheblicher nachteiliger Auswirkungen der vorliegenden Planung auf den Biotopschutz, Belange der Forstbehörde

gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes

Die vorhandenen und zugleich im geplanten Bebauungsplan festzusetzenden Baugebietsflächen und Verkehrsflächen im Plangebiet umfassen keine geschützten Biotope.

Die Fläche im Bereich der als Ausgleichsmaßnahme rückgebauten ehemaligen Kläranlage umfasst heute teilweise folgende geschützten Biotope:

- 01132 naturnaher beschatteter Graben (Überlauf Regenwasser)
- 05141 Hochstaudenfluren feuchter bis nasser Standort (GSF) – teilweise FFH Lebensraumtyp 6430 und teilweise beginnender Gehölzaufwuchs
- 07111 Feldgehölz nasser bis feuchter Standorte (BFF) auf Niedermoorboden (08103 Erlenwald (WMA))

Die Fläche der im Plangebiet vorhandenen geschützten Biotope liegt im Landschaftsschutzgebiet Westbarnim (siehe unter V/2.). Im aufzustellenden Bebauungsplan sind hier ausschließlich Festsetzungen geplant, die den Schutzziele des LSG nicht widersprechen und dem Schutz und der weiteren Entwicklung geschützter Biotope dienen. Die geschützten Biotope werden als hinweisliche Darstellung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im aufzustellenden Bebauungsplan ist die Festsetzung des gesamten Bereiches als Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern geplant. Der vorhandene Graben wird als Wasserfläche festgesetzt. Die geschützten Biotope werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Auf Grund des vorliegenden Bebauungsplanes sind im betreffenden Bereich keine Änderungen geplant.

Der **Landesbetrieb Forst Brandenburg - untere Forstbehörde** teilte im Zusammenhang mit der Beteiligung zur Vorprüfung gemäß §13a(1)2. BauGB zum vorliegende geplanten Bebauungsplan mit Schreiben vom 30.07.2015 mit:

„hiermit erhalten Sie die Stellungnahme des Landesbetriebes Forst Brandenburg als untere Forstbehörde. Diese Stellungnahme berücksichtigt keine fiskalischen Belange des Landesbetriebes Forst Brandenburg als wirtschaftlicher Eigentümer der Flächen.

Die in diesem Verfahren zu betrachtenden Flächen unterliegen dem seit 1999 gültigen Vorhaben — und Erschließungsplan Nr.4 „Am Pfaffenwald“, der durch den neuen Änderungsbebauungsplan abgelöst werden soll. Eine räumliche Erweiterung der Bebauung ist nicht vorgesehen.

Die im Plan vorgesehen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Natur und Landschaft bzw. zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bleiben von den Planungen unberührt. Die Flächen sind Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Westbarnim“.

Diese Planungen beziehen sich nur auf die Art der Bebauung und überprüfen die Festlegungen des Bebauungsplanes.

Aus forstfachlicher Sicht bestehen gegen den o. g. Bebauungsplan Nr. 23 keine Einwände.“

VI/ 4. Baumschutz

Für das Plangebiet gilt die Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zu Festlegungen von Nachpflanzungen (Gehölzschutzsatzung). Sie wird nachrichtlich in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen und liegt in der Anlage der Begründung des Bebauungsplanes bei.

Gemäß §2 der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land sind nach dieser Satzung auch Bäume und Sträucher geschützt, die aus landeskulturellen Gründen oder als Ersatzpflanzungen gepflanzt wurden.

Der bisherige VEP hatte Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sowie Bäumen und Sträuchern innerhalb der öffentlichen Grünfläche und an Fußwegen sowie auf Baugrundtücken enthalten. Für die betreffenden Bäume und Sträucher sind im vorliegenden Bebauungsplan Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9(1)25.b BauGB) geplant. (siehe unter V/5.)

Im westlichen, unbebauten Teil des Plangebietes, der teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Westbarnim liegt, sind in erheblichem Umfang Bäume und Sträucher vorhanden. Teilweise befinden diese sich innerhalb geschützter Biotop auf feuchten Standorten. (siehe unter V/3.) Für den gesamten betreffenden Bereich ist eine Festsetzung als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und von Gewässern (§9(1)25.b BauGB) geplant.

Durch die genannten Festsetzungen erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplanes eine planungsrechtliche Sicherung des Gehölzbestandes im Plangebiet. Eingriffe in Gehölzbestand sind auf Grund der vorliegenden Planung nicht erforderlich, da dies sich auf die Sicherung der weiteren geordneten städtebaulichen Entwicklung in einem Bestandsgebiet bezieht, welches im Wesentlichen abschließend bebaut ist.

VI/ 5. Ausgleich nach dem Naturschutzrecht

VI/ 5.1 Ausgleich nach dem Naturschutzrecht im Verfahren nach §13a BauGB

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 legt 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 **BauGB** wird der **Ausgleich nach dem Naturschutzrecht** für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß **§13a BauGB** 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.**

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

Die geplanten Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes orientieren sich am baulichen Bestand und den gemäß bisherigem VEP zulässigen baulichen Nutzungen. Eine Ausweitung oder wesentliche Verdichtung der vorhandenen baulichen Nutzungen ist nicht geplant.

Festsetzungen zum Ausgleich zusätzlicher Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund des vorliegenden Bebauungsplanes neu zulässig werden, sind demnach nicht erforderlich.

VI 5.2 Berücksichtigung der Maßnahmen zum Ausgleich nach dem Naturschutzrecht gemäß bisherigen VEP

Für das vorliegende Plangebiet besteht bereits ein Vorhaben- und Erschließungsplan, der grünordnerische Festsetzungen enthielt. Der hier neu aufzustellende Bebauungsplan wird den bisherigen Bebauungsplan überlagern und nach seinem In-Kraft-Treten allein als Beurteilungsgrundlage für Vorhaben in seinem Geltungsbereich dienen. Die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes, die dem Ausgleich von Eingriffe in Natur und Landschaft bezogen, werden in die Festsetzungen des hier vorliegenden neu aufzustellenden Bebauungsplan übernommen.

Der bisherige VEP trifft für das Plangebiet hierzu folgende Festsetzungen, die wie folgt im hier vorliegenden neu aufzustellenden Bebauungsplan berücksichtigt werden:

Bisherige Festsetzungen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Pfaffenwand“	Berücksichtigung im vorliegenden neu aufzustellenden Bebauungsplan
<p>8 Pflanzgebote (§9(1)25. BauGB)</p> <p><u>8.1 Straßenbäum</u></p> <p><i>Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von 12-15cm bei kleinkronigen Arten und von 20cm bei großkronigen Arten aufweisen. Sämtliche Bäume haben zu einem Anteil von 80% der anliegenden Pflanzenliste zu entsprechen</i></p> <p><i>Die Planstraße A ist, mit Ausnahme des Bereiches am Platz, mit großkronigen Laubbäumen beidseitig, durchschnittlich alle 12 - 15 m (mindestens 59 Stck.), zu bepflanzen.</i></p> <p><i>Im Bereich des Platzes sind an der Planstraße A kleinkronige Laubbäume einseitig, im Durchschnitt alle 8 m (mindestens 6 Stück), zu pflanzen.</i></p> <p><i>Die Planstraßen B, C und D sind mit großkronigen Laubbäumen einseitig, durchschnittlich alle 12-15 m (mindestens 34 Stck.), zu bepflanzen.</i></p> <p><i>Die Planstraßen E, F, F1, F2, F3, G, G1 und G2 sind mit kleinkronigen Laubbäumen einseitig, durchschnittlich alle 8m (mindestens 59 Stck.), zu bepflanzen.</i></p>	<p>Die Festsetzung diene dem Ausgleich von Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Umsetzung des bisher geltenden VEP verursacht worden waren. Aus diesem Grund wird folgende Festsetzung in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen:</p> <p><i>Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9(1)25.b BauGB)</i></p> <p><i>Straßenbäume</i></p> <p><i>Die im Plangebiet vorhandenen Straßenbäume innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen oder Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die bei Abgang als Ersatz zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von 12-15cm bei kleinkronigen Arten und von 20cm bei großkronigen Arten aufweisen. Die zu verwendenden Arten müssen zu einem Anteil von 80% standortgerecht und heimisch sein.</i></p>

Bisherige Festsetzungen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Pfaffenwand“	Berücksichtigung im vorliegenden neu aufzustellenden Bebauungsplan
<p><u>8.2 Fußwege</u> Entlang der Fußwege, die das Siedlungsgebiet durchziehen, sind 334 m² Strauchgehölze zu pflanzen. Sie haben zu einem Anteil von 80% der anliegenden Pflanzenliste zu entsprechen.</p> <p><u>8.3 Grünzüge</u> Im Bereich des Grünzuges sind mindestens 26 großkronige Laubbäume und 780 m² Strauchgehölze zu pflanzen. Die Laubbäume und Strauchgehölze haben zu einem Anteil von 80% der anliegenden Pflanzenliste zu entsprechen.</p> <p><u>8.4 Spielplätze</u> Im Bereich der Spielplätze sind mindestens 26 kleinkronige Laubbäume sowie 310 m² Strauchgehölze zu pflanzen. Die Laubbäume und Strauchgehölze haben zu einem Anteil von 80% der anliegenden Pflanzenliste zu entsprechen.</p>	<p>Die Festsetzung diente dem Ausgleich von Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Umsetzung des bisher geltenden VEP verursacht worden waren. Aus diesem Grund wird folgende Festsetzung in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen:</p> <p><i>Bäume und Sträucher auf Grünflächen und an Fußwegen</i></p> <p><i>Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fußweg und innerhalb der öffentlichen Grünflächen einschließlich der öffentlichen Grünfläche Spielplatz sind die vorhandenen Laubbäume und Gehölzflächen zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.</i></p> <p><i>Die bei Abgang als Ersatz zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von 12-15cm bei kleinkronigen Arten und von 20cm bei großkronigen Arten aufweisen. Die zu verwendenden Arten müssen zu einem Anteil von 80% standortgerecht und heimisch sein.</i></p>
<p><u>8.5 Private Grünflächen</u> <i>Reihen- und Doppelhausgrundstücke</i> Auf den Reihen- und Doppelhausgrundstücken sind Strauchpflanzungen von mind. 1m Breite entlang mind. 50% der Grundstücksgrenze vorzusehen. Bis zu einer Grundstückgröße von 300m² ist 1 Obstbaum-Hochstamm, darüber sind 2 Obstbaum-Hochstämme zu pflanzen. Alle nichtüberbauten Grundstücksflächen, einschließlich der Vorgärten, sind gärtnerisch zu gestalten.</p> <p><i>Im Bereich der Vorgärten entlang der Ringstraße sind mindestens 41 großkronige Laubbäume zu pflanzen. Die Anordnung als Heister ist zulässig.</i></p> <p><i>80% der Laubbaumarten, Strauchgehölzarten und Obstbaumarten müssen der anliegenden Pflanzenliste entsprechen.</i></p>	<p>Die Festsetzungen für Pflanzbindungen auf den Baugrundstücken dienten dem Ausgleich von Eingriffen, die durch den ursprünglichen Vorhaben- und Erschließungsplan verursacht worden waren. Aus diesem Grund werden folgende Festsetzung in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen:</p> <p><i>Bäume und Sträucher auf Baugrundstücken</i></p> <p><i>(1) Auf den Baugrundstücken im Plangebiet sind Strauchpflanzungen von mind. 1m Breite entlang mind. 50% der Grundstücksgrenze zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Maßgeblich ist hierfür der katasterliche Bestand, der in der Plangrundlage des Bebauungsplanes dargestellt ist. Die bei Abgang als Ersatz zu verwendenden Arten der Strauchgehölze müssen zu einem Anteil von 80% standortgerecht und heimisch sein.</i></p> <p><i>(2) Auf den Baugrundstücken mit Grundstücksgößen bis einschließlich 300m² ist 1 heimischer standortgerechter Laubbaum je Baugrundstück zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Auf den Baugrundstücken mit Grundstücksgößen über 300m² sind 2 heimische standortgerechte Laubbäume je Baugrundstück zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Hochstämmige Obstbäume sind auf die Anzahl der zu erhaltenden Laubbäume auf den Baugrundstücken mit anzurechnen.</i></p> <p><i>Die bei Abgang als Ersatz zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von 12-15cm bei kleinkronigen Arten und von 20cm bei großkronigen Arten aufweisen. Die zu verwendenden Arten müssen standortgerecht und heimisch sein.</i></p>
<p>3 Stellplätze (§89(1)4. BbgB0)</p> <p><i>Stellplätze und deren Zufahrten sowie Zufahrten zu Carports sind mit einem wasser- und luftdurchlässigen Belag zu versehen.</i></p>	<p>Die Festsetzung war im bisher geltenden VEP als gestalterische Festsetzung getroffen worden. (siehe unter II/3.) Sie dient jedoch nicht dem Schutz und der Entwicklung des Ortsbildes sondern mit dem Ziel, den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser zu minimieren und eine anteilige Versiegelung von Niederschlagswasser auf den betreffenden Flächen zu ermöglichen. Aus diesem Grund erfolgt die betreffende Festsetzung im neu aufzustellenden Bebauungsplan gemäß §9(1)20. BauGB als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.</p> <p>Unter Berücksichtigung der vergleichsweise zum übrigen</p>

Bisherige Festsetzungen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Pfaffenwand“	Berücksichtigung im vorliegenden neu aufzustellenden Bebauungsplan
	<p>Siedlungsgebiet dichten Bebauung im Plangebiet ist diese Festsetzung angemessen. Sie gewährleistet die Versickerung eines Teils des Niederschlagswassers auf den betreffenden Flächen. Deshalb wird die Festsetzung als Maßnahme gemäß §9(1)20. BauGB wie folgt in den neu aufzustellenden Bebauungsplan übernommen:</p> <p>Stellplätze <i>Stellplätze und deren Zufahrten sowie Zufahrten zu Carports sind nur mit einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau zulässig.</i></p>
<p>Anlage</p> <ul style="list-style-type: none"> - Liste der im Planbereich zu verwendenden einheimischen und standortgerechten Strauchgehölzarten; - Sonstige standortgerechte und ökologisch wertvolle Strauchgehölze (Auswahl): - Liste standortgerechter und heimischer Laubbaumarten sowie ausgewählter Wild- und Zierobstgehölze <p>Liste ortstypischer, alter und im Handel erhältlicher Obstsorten</p>	<p>Die zu verwendenden Pflanzenarten sind unter II/3.2 Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes. Sie sollen als Empfehlungen für heimische standortgerechte Pflanzenarten berücksichtigt werden.</p>

Die Festsetzungen erfolgen auch zur planungsrechtlichen Sicherung einer Mindestbegrünung der Baugrundstücke im Plangebiet aus Gründen der Ortsgestaltung und zum Erhalt einer grünräumlichen Mindestqualität im Plangebiet.

Dem entsprechend trifft der hier vorliegende Bebauungsplan folgende textliche Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 (§9(1)20. BauGB, §9(1)25.b BauGB)

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9(1)25.b BauGB)

7.1 Straßenbäume

Die im Plangebiet vorhandenen Straßenbäume innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen oder Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die bei Abgang als Ersatz zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von 12-15cm bei kleinkronigen Arten und von 20cm bei großkronigen Arten aufweisen. Die zu verwendenden Arten müssen zu einem Anteil von 80% standortgerecht und heimisch sein.

7.2 Bäume und Sträucher auf Grünflächen und an Fußwegen

Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fußweg und innerhalb der öffentlichen Grünflächen einschließlich der öffentlichen Grünfläche Spielplatz sind die vorhandenen Laubbäume und Gehölzflächen zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die bei Abgang als Ersatz zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von 12-15cm bei kleinkronigen Arten und von 20cm bei großkronigen Arten aufweisen. Die zu verwendenden Arten müssen zu einem Anteil von 80% standortgerecht und heimisch sein.

7.3 Bäume und Sträucher auf Baugrundstücken

(1) Auf den Baugrundstücken im Plangebiet sind Strauchpflanzungen von mind. 1m Breite entlang mind. 50% der Grundstücksgrenze zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Maßgeblich ist hierfür der katasterliche Bestand, der in der Plangrundlage des Bebauungsplanes dargestellt ist.

Die bei Abgang als Ersatz zu verwendenden Arten der Strauchgehölze müssen zu einem Anteil von 80% standortgerecht und heimisch sein.

(2) Auf den Baugrundstücken mit Grundstücksgrößen bis einschließlich 300m² ist 1 heimischer standortgerechter Laubbaum je Baugrundstück zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Auf den Baugrundstücken mit Grundstücksgrößen über 300m² sind 2 heimische standortgerechte Laubbäume je Baugrundstück zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Hochstämmige Obstbäume sind auf die Anzahl der zu erhaltenden Laubbäume auf den Baugrundstücken mit anzurechnen.

Die bei Abgang als Ersatz zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von 12-15cm bei kleinkronigen Arten und von 20cm bei großkronigen Arten aufweisen. Die zu verwendenden Arten müssen standortgerecht und heimisch sein.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9(1)20. BauGB

7.4 Stellplätze

Stellplätze und deren Zufahrten sowie Zufahrten zu Carports sind nur mit einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau zulässig.

Die Bäume im Plangebiet unterliegen darüber hinaus teilweise der gemeindlichen **Baumschutzsatzung**, die nachrichtlich in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen wird und in der Anlage beiliegt. Die Fällung von Bäumen bedarf hiernach der Genehmigung durch die Gemeinde. Die Genehmigung wird nur in begründeten Fällen erteilt. Der zu leistende Ersatz wird gegebenen Falls in der Fällgenehmigung festgelegt.

Darüber hinaus erfolgt für die westliche Teilfläche des Plangebietes, die unbebaut ist und im Wesentlichen im Landschaftsschutzgebiet Westbarnim liegt, eine Festsetzung als Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (siehe unter V/3.)

V/6. Artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG - Fachbeitrag Artenschutz -

V/6.1 Rechtliche Anforderungen

Der **Landkreis Oberhavel** teilte im Zusammenhang mit der Beteiligung zur Vorprüfung gemäß §13a(1)2. BauGB zum vorliegende geplanten Bebauungsplan mit Schreiben vom 18.08.2015 mit:

„...Belange der unteren Naturschutzbehörde

...Weiterführende Hinweise

...

... Besonderer Artenschutz

Die Erfassung des Arteninventars hat sich gemäß Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichtes Berlin-Brandenburg (vgl. OVG 2 A 8.13 vom 30.04.2015) an zwei Grundsätze zu halten, einerseits an die Bestandserfassung vor Ort sowie an die Auswertung von bereits vorhandenen Erkenntnissen und Fachliteratur.

Sollte wie beabsichtigt eine Potenzialanalyse statt Bestandsermittlung vor Ort durchgeführt werden, ist dies nachvollziehbar in der Planbegründung zu erläutern. Im Rahmen einer Potenzialanalyse ist nachvollziehbar und schlüssig herzuleiten, warum bestimmte Tierarten trotz der angetroffenen Vegetationsstruktur bei der artenschutzrechtlichen Betrachtung ausgeschlossen werden sollen. Können bestimmte Tierarten im Rahmen der Potenzialanalyse nicht ausgeschlossen werden, ist eine „worst-case-Betrachtung“ anzustellen, die im Zweifelsfall mit negativen Wahrunterstellungen arbeitet.“

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

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

Die vorliegende Planung dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in einem Wohngebiet, das im Wesentlichen bereits vollständig bebaut ist. Es werden keine zusätzlichen Baugebietsflächen oder erheblichen Verdichtungsmöglichkeiten im Bestand festgesetzt.

Im Bereich mit wertvollen Moorböden im Westen des Plangebietes (Biotop) wird im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes der naturräumliche Bestand planungsrechtlich gesichert. Verändernde Maßnahmen sind hier nicht geplant.

Wegen der Lage des Plangebietes im Siedlungsgebiet wird der vorliegende Bebauungsplan gemäß §13a BauGB als Planungsmaßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. (siehe unter I/3.)

Die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im vorliegenden Bebauungsplanverfahren gemäß §13a BauGB 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 § (44) Abs. 1 BNatSchG** 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 § 44 Abs. 1 BNatSchG 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 zu verursachen.

Auf der Grundlage der nachfolgenden Potenzialanalyse wird ermittelt, in wieweit die vorliegende Planung geeignet ist, drohende Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG zu verursachen und welche Maßnahmen erforderlich sind, diese zu vermeiden.

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

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

Alle anderen besonders und streng geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung nach §1a BauGB auf der Planungsebene zu behandeln. §1a BauGB regelt, dass ein Ausgleich nicht erforder-

derlich 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**.

V/6.2 Potenzialanalyse auf Grund der vorhandenen Biotoptypen

Entsprechend den Aussagen unter V/3. (Biotoptypenkartierung und -bewertung) ist im Plangebiet mit dem Vorkommen europarechtlich geschützter Arten wie folgt zu rechnen:

Nr. nach Brandenburgischem Kartierschlüssel	Bezeichnung des Biotoptyps	Grundsätzlich geeignet als Habitat für folgende europarechtlich geschützt Tierarten
12260	Einzel und Reihenhausbebauung	<ul style="list-style-type: none"> - Nistplätze freibrütender Vogelarten (in Gehölzen), - Nistplätze höhlenbrütender Vogelarten (in Baumhöhlen und Nistkästen), - Nistplätze nischenbrütender Vogelarten (an Gebäuden) - Winter- oder Sommerquartiere von Fledermäusen (in Gebäuden und Baumhöhlen)
Innerhalb der geplanten Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (weitgehend im Landschaftsschutzgebiet Westbarnim)		
01132	naturnaher beschatteter Graben (Überlauf Regenwasser)	- Nistplätze freibrütender Vogelarten (in Gehölzen),
05141	Hochstaudenfluren feuchter bis nasser Standort (GSF) – FFH Lebensraumtyp 6430	- Nistplätze höhlenbrütender Vogelarten (in Baumhöhlen),
05141	Hochstaudenfluren feuchter bis nasser Standort (GSF) – beginnender Gehölzaufwuchs	- Sommerquartiere von Fledermäusen (in Baumhöhlen)
07111	Feldgehölz nasser bis feuchter Standorte (BFF) auf Niedermoorboden	- Lebensraum für Insekten (insbesondere Schmetterlinge, Käfer, Libellen)
08103	Erlenwald (WMA)	- Sommer- und Winterlebensraum für Amphibien und Reptilien
071013	Weidengebüsch gestörter anthropogener Standort (BLFG)	- der Graben westlich angrenzend an das Plangebiet kommt auch als Lebensraum für den Biber und Fischotter in Betracht, für den Fischotter wäre auch der Niederschlagswassergraben innerhalb des Plangebietes ein geeigneter Lebensraum
08291	naturnaher Laubwald frischer Standort (WSR) (Pappel, Birke, Spitzahorn, Eschenahorn)	
03249	Sonstige ruderales Staudenflur (Brennnessel auf Schüttdoden, beginnender Gehölzaufwuchs (Eschenahorn)	

V/6.3 Mögliche Wirkungen der vorliegenden Planung in Bezug auf den Artenschutz

V/6.3.1 Mögliche anlagebedingte Wirkungen

Die vorliegende Plangebiet umfasst ein vollständig bebauten Wohngebiet einschließlich der zugehörigen Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sowie einen Teil des Landschaftsraumes, der im Zusammenhang mit der ursprünglichen Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplan als Fläche für Kompensationsmaßnahmen nach dem Naturschutzrecht diente.

Mit dem aufzustellenden Bebauungsplan werden **nicht** die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine **Siedlungserweiterung** oder **wesentliche Verdichtung** innerhalb des bestehenden **Siedlungsgebietes** geschaffen.

Zulässige Baumaßnahmen sind sowohl nach dem bisher geltenden Vorhaben- und Erschließungsplan als auch nach dem neu geplanten Bebauungsplan im Wesentlichen auf den vorhandenen baulichen

Bestand beschränkt. Anlagebedingte Auswirkungen der vorliegenden Planung in Bezug auf den Artenschutz können sich deshalb lediglich wie folgt ergeben:

- Bau- oder Sanierungsarbeiten an Dächern oder Fassaden von bestehenden Gebäuden oder Abriss baulicher Anlagen, an denen Fortpflanzungsstätten nischenbrütender Vogelarten oder Rückzugsräume von Fledermäusen vorhanden sein könnten,
- Eingriffe in den Gehölzbestand, in dem Nistplätze von freibrütenden oder höhlenbrütenden Vogelarten oder Rückzugsräume von Fledermäusen vorhanden sein könnten
- Herstellung dichter Grundstückseinfriedungen, die eine Barriere für die Wanderung von Amphibien bilden könnten

Für den **unbebauten Teil des Plangebietes**, der weitgehend im **Landschaftsschutzgebiet Westbarnim** liegt, ist im vorliegenden Bebauungsplan eine selbständige Festsetzung als **Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern** geplant. **Baubedingte Eingriffe in Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten** werden durch diese geplante Festsetzung **nicht vorbereitet**. Diese Festsetzung entspricht auch der Schutzgebietsverordnung Westbarnim (siehe unter V / 2.2)

V/6.3.2 Mögliche betriebsbedingte Wirkungen

Für das Plangebiet besteht mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan Am Pfaffenwald bereits ein rechtskräftiger verbindlicher Bauleitplan, der die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet bisher regelt. Mit dem hier neu aufzustellenden Bebauungsplan bleibt das bisher zulässige Wohnen als Art der baulichen Nutzung unverändert. Das im vorliegenden Bebauungsplan geplante Maß der baulichen Nutzung geht im Plangebiet nicht über das bisher zulässige Bauungsmaß hinaus, welches durch die bereits vorhandene Bebauung weitgehend ausgenutzt ist.

Dem entsprechend werden sich auf Grund des neu aufzustellenden Bebauungsplanes im vorliegenden Plangebiet weder die Art der baulichen Nutzung noch das Maß der baulichen Nutzung gegenüber dem bisherigen tatsächlichen und planungsrechtlichen Bestand wesentlich ändern. Im Ergebnis wird die vorliegende Planung **keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen** haben. Dies gilt für Belange aller Art einschließlich der Belange des **Artenschutzes**.

V/6.4 Mögliche Beeinträchtigungen europarechtlich geschützter Arten durch die vorliegende Planung, Ableitung von Maßnahmen zur Vermeidung

V/6.4.1 Ermittlung der europarechtlich geschützten Arten, auf die die vorliegende Planung Auswirkungen haben könnte

Entsprechend dem **Ergebnis der Biotoptypenkartierung** (siehe unter V/3.1) und der ermittelten **anlagebedingten und betriebsbedingten möglichen Wirkungen der vorliegenden Planung in Bezug auf den Artenschutz** (siehe unter V/6.3) besteht auf Grund in der zukünftigen Umsetzung der geplanten Festsetzungen des hier vorliegenden Bebauungsplanes die Möglichkeit von drohenden Verstößen gegen Verbote des §44(1) BNatSchG **ausschließlich innerhalb des Siedlungsgebietes** und zwar wie folgt:

- **Bau- oder Sanierungsarbeiten** an Dächern oder Fassaden von **bestehenden Gebäuden** oder **Abriss baulicher Anlagen**, an denen Fortpflanzungsstätten **nischenbrütender Vogelarten** oder Rückzugsräume von **Fledermäusen** vorhanden sein könnten
- **Eingriffe in den Gehölzbestand**, in dem Nistplätze von **freibrütenden oder höhlenbrütenden Vogelarten** oder **Rückzugsräume von Fledermäusen** vorhanden sein könnten
- Herstellung **dichter Grundstückseinfriedungen**, die eine **Barriere für die Wanderung von Amphibien** bilden könnten

Für weitere Arten, die im **unbebauten Teil des Plangebietes**, der weitgehend im **Landschaftsschutzgebiet Westbarnim** liegt, geeignete Habitate finden können, wie

- Insekten (insbesondere Schmetterlinge, Käfer, Libellen)
- Reptilien
- Biber und Fischotter

kann die vorliegende Planung keine drohenden Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG vorbereiten, da für den betreffenden Bereich eine selbständige Festsetzung als Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern geplant ist. Baubedingte Eingriffe in Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten werden durch diese ge-

plante Festsetzung nicht vorbereitet. Auch eine Ausweitung oder Nutzungsintensivierung des Siedlungsgebietes, die hier Auswirkungen haben könnte, bereitet die vorliegende Bebauungsplanung nicht vor.

Entsprechend den Ausführungen unter **V/6.1 Rechtliche Anforderungen** sind im Bebauungsplanverfahren nach §13a BauGB nur die europarechtlich geschützten Arten (Arten gemäß Anhang VI-Arten nach FFH-RL und europäischer Vogelschutzrichtlinie) zu betrachten.

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.

Um zu ermitteln, in wieweit Anhaltspunkte für mögliche drohende Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG bestehen, werden nachfolgend die in Betracht kommenden europarechtlich geschützten Arten bzw. Artengruppen aufgeführt und es wird geprüft, in wieweit diese Arten im Plangebiet geeignete Habitate vorfinden und ob eine mögliche planungsrelevante Betroffenheit durch die Planung besteht.

V/6.4.2 Europarechtlich geschützte Arten, die im Anhang IV der FFH -Richtlinie aufgeführt sind

V/6.4.2.1 Vorbemerkungen

Die nachfolgenden zusammenfassenden Erläuterungen der spezifischen Anforderungen der Lebensräume der betreffenden Arten erfolgen unter Verwendung der Angaben des Internethandbuch Arten des Bundesamtes für Naturschutz, <http://www.ffh-anhang4.bfn.de/> mit Stand vom 04.02.2015 sofern keine anderen Quellen angegeben werden.

V/6.4.2.2 Überprüfung Säugetiere - Fledermäuse

Entsprechend den Ausführungen unter V/6.3 ermittelt, kommt als mögliche Auswirkung der vorliegenden Planung in Betracht:

- **Bau- oder Sanierungsarbeiten** an Dächern oder Fassaden von **bestehenden Gebäuden** oder **Abriss baulicher Anlagen**, an denen Rückzugsräume von **Fledermäusen** vorhanden sein könnten
- **Eingriffe in den Gehölzbestand**, in dem **Rückzugsräume von Fledermäusen** vorhanden sein könnten

Aus der Artengruppe der **Säugetiere - Fledermäuse** sind in Deutschland 25 Arten im Anhang IV der FFH -Richtlinie aufgeführt. Davon werden nachfolgend die Arten betrachtet, die im Land Brandenburg einen Verbreitungsraum haben. Es wird geprüft, ob diese Arten im Plangebiet bzw. dessen Umgebung einen geeigneten Lebensraum haben können und in wieweit sie von der vorliegenden Planung betroffen sein können.

Art Bezeichnung	Spezifische Anforderungen Lebensraum	Mögliche Habitate im Plangebiet oder benachbart	Mögliche Betroffenheit durch die Planung
Bechsteinfledermaus (Myotis bechsteinii)	<u>Vorkommen:</u> in OHV bisher nur vereinzelt im Norden des Landkreises. Thermophil ,verinselte Vorkommen <u>Lebensraum:</u> typische Waldfledermaus, bevorzugt naturnahe feuchte Laubwälder (Eichen-Buchen-Mischwälder) mit kleinen Wasserläufen, Blößen und Lichtungen und einem höhlenreichen Altholzbestand gegenüber nadelholzreichen Misch- oder Nadelwäldern, benötigt großes Baumhöhlenangebot, das besonders in alt- und totholzreichen Wälder zu finden ist - in einigen Regionen nutzt die Art auch Streuobstwiesen und andere halboffene Landschaften zur Jagd <u>Quartiere:</u> Baumhöhlen <u>Winter:</u> Bunker, Stollen, Keller, hohe Luftfeuchte (1)-7-(9)°C	- keine geeigneter Lebensraum im Plangebiet	Keine

Art Bezeichnung	Spezifische Anforderungen Lebensraum	Mögliche Habitate im Plangebiet oder benachbart	Mögliche Betroffenheit durch die Planung
Braunes Langohr (Plecotus auritus)	<p><u>Vorkommen:</u> weit verbreitet</p> <p><u>Lebensraum:</u> sowohl baum- als auch gebäudebewohnende Fledermausart - ist jedoch trotz der regelmäßig in Gebäuden nachgewiesenen Quartiere als Waldfledermaus einzuordnen</p> <ul style="list-style-type: none"> - kommt in lockeren Nadel-, Misch-, Laub- und Auwäldern vor - weist deutliche Bindung an Waldbestände mit ausgeprägten, mehrstufigen Schichten auf - in Ausnahmefällen können sogar Kiefernmonokulturen besiedelt werden, wenn einzelne alte Bäume mit Quartiermöglichkeiten vorhanden sind - im Siedlungsbereich werden Parks, Gartenanlagen, Friedhöfe und Obstbaumanlagen besiedelt - als Jagdgebiete dienen Wälder, Obstwiesen, Gebüschgruppen, Hecken und insektenreiche Wiesen - Jagd im Rüttelflug, Absammeln von Nahrungstieren <p><u>Quartiere:</u> Baumhöhlen, Nistkästen, sehr variabel</p> <p><u>Winter:</u> keine Massenüberwinterungsquartiere bekannt</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Baumbestand im Plangebiet ist noch zu jung, um Baumhöhlen aufzuweisen, die als Sommerquartier für Fledermäuse geeignet sein könnten - Sommerquartiere in Nistkästen möglich - siedlungsnahe feuchte Niederungsgebiete mit Wechsel von Wäldern und Offenlandflächen bieten gute Nahrungshabitate 	<p>Zerstörung von Rückzugsräumen durch Beseitigung von Nistkästen, die als Sommerquartiere genutzt werden</p>
Breitflügelfledermaus (Eptesicus serotinus)	<p><u>Vorkommen:</u> weit verbreitete Art</p> <p><u>Lebensraum:</u> synanthrop, typische Gebäudefledermaus, die in Deutschland ihre Quartiere im Sommer fast ausschließlich an und in Gebäuden bezieht</p> <ul style="list-style-type: none"> - besiedelt auch größere Städte, mitunter sogar Großstädte, wenn die Nahrungsversorgung durch entsprechende Anteile an Grünanlagen gewährleistet ist - in Siedlungen kann sie häufig bei der Jagd um Straßenlaternen beobachtet werden - als Jagdgebiete dienen vor allem kleinere Offenlandbereiche, oft mit Gehölzanteilen (baumbestandene Weiden, Parklandschaften, Waldränder u.ä.) - jagt überwiegend über Grünland, entlang von Baumreihen, an Waldrändern und nahe von Baumgruppen oder Einzelbäumen, sowie in hochstämmigen Buchenwäldern unter dem Blätterdach - entfernt sich dabei von Baumbeständen nicht mehr als 40m <p><u>Nahrung:</u> ernährt sich überwiegend von größeren Käfern, Nachtfaltern, die bereits ab der frühen Abenddämmerung gejagt werden</p> <p><u>Quartiere:</u> meist sehr gut versteckt (z.B. hinter Wandverkleidungen unterschiedlichster Art, im Zwischendach, in Dehnungsfugen).</p> <p><u>Winter:</u> in Massenquartieren nur vereinzelt, nie freihängend, bevorzugt trockenere Quartiere, Spalten, Hohlblocksteine ..., ist relativ kälteresistent.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Winter- oder Sommerquartiere in und an Gebäuden möglich - siedlungsnahe feuchte Niederungsgebiete mit Wechsel von Wäldern und Offenlandflächen bieten gute Nahrungshabitate 	<p>Zerstörung von Rückzugsräumen durch Abriss, Umbau oder Sanierung von Gebäuden, die als Sommer- oder Winterquartiere genutzt werden</p>
Fransenfledermaus (Myotis nattereri)	<p><u>Verbreitung:</u> In Bbg. relativ flächendeckend</p> <p><u>Lebensraum:</u> sehr variabel - in Mittel- und Nordeuropa nutzt sie häufig gut strukturierte Wälder und locker mit Bäumen bestandene Flächen wie Parks und Obstwiesen zur Jagd, - besiedelt von den Tieflagen bis zur Baumgrenze nahezu alle Waldtypen, - kommt sowohl in Wäldern, als auch in Siedlungen vor,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Offenland wird besonders in der Nähe von Obstwiesen und Wäldern zur Jagd aufgesucht, vor allem über frisch gemähten Wiesen - häufig entlang von gehölzreichen Bachläufen und Feuchtgebieten - jagt auch in Kuhställen, wo auch gern Wochenstubenquartiere eingerichtet werden <p><u>Nahrung:</u> - Zweiflügler, Schmetterlinge, Käfer, Webspinnen und Weberknechte</p> <p><u>Quartiere:</u> Wochenstubenquartiere befinden sich in Baumhöhlen, Rindenspalten und Fledermauskästen, in Spalten in und an Gebäuden und Brücken - zumeist inmitten feuchter Wälder oder Parklandschaft</p> <p><u>Winter:</u> Id.R. unterirdisch auch in feuchten Massenquartieren</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Baumbestand im Plangebiet ist noch zu jung, um Baumhöhlen aufzuweisen, die als Sommerquartier für Fledermäuse geeignet sein könnten - Sommerquartiere in und an Gebäuden möglich - siedlungsnahe feuchte Niederungsgebiete mit Wechsel von Wäldern und Offenlandflächen bieten gute Nahrungshabitate 	<p>Zerstörung von Rückzugsräumen durch Abriss, Umbau oder Sanierung von Gebäuden, die als Sommerquartiere genutzt werden</p>
Graues Langohr (Plecotus austriacus)	<p><u>Verbreitung:</u> nördl. Verbr.grenze im Süden des LK OHV</p> <p><u>Lebensraum:</u> Ebenen und Hügelland, trocken-warme landwirtschaftlich geprägte Lebensräume (thermophile Art)</p> <ul style="list-style-type: none"> - als Jagdgebiete werden in Mitteleuropa vor allem Wiesen, Weiden und Brachen, aber auch Haus- und Obstgärten sowie Gehölzränder und Wälder (Laub- und Nadelwälder) genutzt - benötigt möglichst warme, windgeschützte und insektenreiche Jagdflächen, möglichst kleinräumig bewirtschaftet und mit linienförmigen Landschaftsbestandteilen z.B. Hecken, Gehölzzügen, Schneisen, die der Orientierung dienen, durchzogen - jagt nur selten in Gebäuden und Scheunen - typische Dorffledermaus, besiedelt vor allem Kulturlandschaften <p><u>Nahrung:</u> hauptsächlich fliegende Insekten, Nachtfalter, Käfer</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Baumbestand im Plangebiet ist noch zu jung, um Baumhöhlen aufzuweisen, die als Sommerquartier für Fledermäuse geeignet sein könnten - Sommerquartiere in und an Gebäuden möglich 	<p>Zerstörung von Rückzugsräumen durch Abriss, Umbau oder Sanierung von Gebäuden, die als Sommerquartiere genutzt werden</p>

Art Bezeichnung	Spezifische Anforderungen Lebensraum	Mögliche Habitate im Plangebiet oder benachbart	Mögliche Betroffenheit durch die Planung
	<p><u>Wochenstube</u>: fast ausschließlich in und an Gebäuden, vorzugsweise großräumige Dachstühle</p> <p><u>Winter</u>: trockene Hangquartiere, gern in Artengesellschaft</p>	<p>- siedlungsnahe feuchte Niederungsgebiete mit Wechsel von Wäldern und Offenlandflächen bieten gute Nahrungshabitate</p>	
Große Bartfledermaus (Myotis brandtii)	<p><u>Vorkommen</u>: in Bbg. vereinzelt und selten</p> <p><u>Lebensraum</u>: gewässerreiche Mischwälder - bevorzugt Waldlebensräume, die in enger räumlicher Nähe zu Gewässern stehen, wie lichte Wälder, besonders Laubwälder, die feucht oder staunass sind (z.B. Au- und Bruchwälder), und an Gewässern, in Feuchtgebieten und Mooren liegen</p> <p>- jagt auch entlang von Waldrändern, Hecken, Baumreihen, Feldgehölzen, Gräben und Bächen sowie in Gärten, orientiert sich auf dem Weg in ihre Jagdgebiete eng an Leitelementen wie Hecken und Baumreihen</p> <p>- jagt in lichten Wäldern, knapp über Wasserflächen aber auch in 20 m Höhe im Bereich der Baumkronen, typisch beim Jagdflug ist das Patrouillieren entlang einer Strecke z.B. an Gebäuden oder Baumreihen</p> <p><u>Nahrung</u>: Schmetterlingen und Schnaken, aber auch nicht fliegende Insekten wie Spinnen, Weberknechte und Ohrwürmer</p> <p><u>Quartiere</u> befinden sich sowohl in Siedlungen als auch im Wald, nutzt Dachböden und Spaltenquartiere an Gebäuden oder Baumhöhlen und Spaltenquartiere an Bäumen</p> <p>- Wochenstubenquartiere befinden sich jedoch in der Mehrzahl in und an Gebäuden</p>	<p>- Baumbestand im Plangebiet ist noch zu jung, um Baumhöhlen aufzuweisen, die als Sommerquartier für Fledermäuse geeignet sein könnten</p> <p>- Sommerquartiere in und an Gebäuden möglich</p> <p>- siedlungsnahe feuchte Niederungsgebiete mit Wechsel von Wäldern und Offenlandflächen bieten gute Nahrungshabitate</p>	Zerstörung von Rückzugsräumen durch Abriss, Umbau oder Sanierung von Gebäuden, die als Sommerquartiere genutzt werden
Großer Abendsegler (Nyctalus noctula)	<p><u>Vorkommen</u>: in ganz Deutschland heimisch, nicht zahlreich, in Bbg. jedoch zunehmend</p> <p><u>Lebensraum</u>: eigentlich Waldfledermaus, da enge Bindung an höhlenreiche Altholzbestände, besiedelt hauptsächlich baumhöhlen- und altholzreiche Waldgebiete im Flachland sowie altholzreiche Parkanlagen oder Einzelbäume in Siedlungen</p> <p>- besiedelt zunehmend auch Fledermauskästen.</p> <p>- benötigt zur Jagd freien Luftraum, ist schnell, aber wenig manövrierfähig</p> <p>- als Jagdgebiete werden sowohl Fließ- und Stillgewässern als auch Bereiche entlang von Waldrändern, in Wäldern und über Weiden und Wiesen genutzt - Gewässer (vor allem Auen) sind wegen ihres hohen Nahrungsangebotes von Bedeutung</p> <p><u>Nahrung</u>: überwiegend fliegende Insekten, Schmetterlinge und größere Zweiflügler</p> <p><u>Quartiere</u>: vorwiegend Spechthöhlen, zur Wochenstubenzeit hauptsächlich ausgefaulte Baumhöhlen (Volumen!) in Wäldern oder Parks</p> <p><u>Winter</u>: große Baumhöhlen, Dachräume, Plattenbauten</p>	<p>- Baumbestand im Plangebiet ist noch zu jung, um Baumhöhlen aufzuweisen, die als Sommerquartier für Fledermäuse geeignet sein könnten</p> <p>- Sommerquartiere in und an Gebäuden möglich</p> <p>- siedlungsnahe feuchte Niederungsgebiete mit Wechsel von Wäldern und Offenlandflächen bieten gute Nahrungshabitate</p>	Zerstörung von Rückzugsräumen durch Abriss, Umbau oder Sanierung von Gebäuden, die als Sommerquartiere genutzt werden
Großes Mausohr (Myotis myotis)	<p><u>Vorkommen</u>: unausgewogen, nicht zahlreich, in Bbg. vor allem in großen zusammenhängenden Waldgebieten (Schorfheide-Uckermark) - thermophil</p> <p>- Lebensraum Jagdgebiet in unterwuchsarmen Waldtypen, in erster Linie Buchenwälder, und Laubmischwälder, außerdem auch Nadelwälder ohne oder mit nur geringem Bodenbewuchs - bei entsprechender Beschaffenheit eignen sich auch Parks, Wiesen, Weiden und Ackerflächen zur Jagd</p> <p><u>Nahrung</u>: vor allem große flugunfähige Laufkäfer, auch andere Insekten und Spinnen</p> <p><u>Quartiere</u>: meist auf Dachböden von Kirchen oder anderen exponierten Gebäuden, dort oft sehr große Wochenstube, nutzen häufig ein Leben lang dasselbe Wochenstubenquartier</p> <p><u>Winter</u>: untertage geräumige Stollen, Keller, Gewölbe, Bunker</p>	<p>- keine geeigneter Lebensraum im Plangebiet</p>	Keine
Kleine Bartfledermaus (Myotis mystacinus)	<p><u>Vorkommen</u>: in Bbg. selten, in OHV bisher nur im NO</p> <p><u>Lebensraum</u>: sehr anpassungsfähig, besiedelt vor allem kleinräumig gegliederte Kulturlandschaften, Wälder und Siedlungsbereiche - als Jagdgebiete werden Wälder, Waldränder, Gewässerufer, Hecken und Gärten genutzt</p> <p>- typische Siedlungsfledermaus, jedoch auch regelmäßig Nachweise von Kolonien im Wald oder in Waldnähe außerhalb von Siedlungen, wenn ein entsprechendes Angebot an Baumhöhlen oder Borkenspalten vorhanden ist</p>	<p>- Winter- oder Sommerquartiere in und an Gebäuden möglich</p> <p>- siedlungsnahe feuchte Niederungsgebiete mit Wechsel von</p>	Zerstörung von Rückzugsräumen durch Abriss, Umbau oder Sanierung von Gebäuden, die als Sommer- oder Winterquartiere ge-

Art Bezeichnung	Spezifische Anforderungen Lebensraum	Mögliche Habitate im Plangebiet oder benachbart	Mögliche Betroffenheit durch die Planung
	<p>- hinsichtlich der Jagdlebensräume sehr anpassungsfähige, Jagdgebiete finden sich sowohl im Wald, als auch in der halboffenen, kleinräumig gegliederten und gehölzreichen Kulturlandschaft, auch Vorliebe für Fließgewässer mit Uferbewuchs</p> <p><u>Nahrung:</u> hauptsächlich fliegende Insekten, kann aber auch Insekten und Spinnen von Pflanzen absammeln</p> <p><u>Quartiere:</u> typische spaltenbewohnende Fledermaus, Wochenstuben vor allem in Hohlräumen in und an Gebäuden hinter Fensterläden, Wandverkleidungen, in Fugen, auch in Baumhöhlen oder hinter absteherender Borke</p> <p><u>Winterquartiere:</u> liegen in unterirdischen Stollen, Kellern und aufgelassenen Bergwerken</p>	Wäldern und Offenlandflächen bieten gute Nahrungshabitate	nutzt werden
Kleiner Abendsegler (Nyctalus leisleri)	<p><u>Verbreitung:</u> In Bbg. selten</p> <p><u>Lebensraum:</u> typische Waldfledermaus, benötigt aufgelockerte Waldbestände. Alte Laubwald- und Laubmischwaldbestände werden bevorzugt, lichte Nadelwälder werden nur besiedelt, wenn Fledermauskästen vorhanden sind</p> <p>- Jagdgebiet Offenflächen am Rande von o.g. Wäldern (Lichtungen, Schneisen, Kahlschläge</p> <p><u>Quartiere:</u> Baumhöhlen-, Spalten- und absteherende Rindenquartiere - im nördlichen Teil des Verbreitungsgebietes werden allerdings auch immer wieder Quartiere in Gebäuden nachgewiesen</p> <p><u>Winter:</u> weite Wanderungen (bis zu 1.500 km), in Richtung SW - keine Winterquartiere in Bbg.</p>	- Plangebiet liegt nicht im typischen Verbreitungsgebiet	Keine
Mopsfledermaus (Barbastella barbastellus)	<p><u>Verbreitung:</u> In Bbg. vorhanden, in OHV nur im NO</p> <p><u>Lebensraum:</u> reich gegliederte, insektenreiche Wälder mit abwechslungsreicher Strauchschicht und vollständigem Kronenschluss</p> <p>- Grenzlinien im Inneren oder am Rand der Waldbestände z.B. durch Felsen, Gewässer, Schneisen und Wege stellen ein häufiges Merkmal ihres Lebensraumes dar</p> <p>- auch in Gebieten mit mosaikartigem Vorkommen von Waldstücken und in von baumreichen Gärten und Parks geprägten Randbereichen von Ortschaften vor, lediglich stark genutzte Kiefern- und Fichtenwälder werden gemieden.</p> <p>Auf dem Flug in die Jagdgebiete orientiert sich die Art stark an Leitelementen, wie Hecken oder Baumreihen entlang von Flüssen, die eine Verbindung zwischen den Quartieren und den Jagdgebieten herstellen</p> <p><u>Nahrung:</u> Nacht- und Kleinschmetterlinge</p> <p><u>Quartiere:</u> Wochenstubenquartiere befinden sich in erster Linie im Wald in Baumspalten und hinter absteherender Borke an abgestorbenen Bäumen</p> <p>- an Gebäuden nutzt sie regelmäßig Versteckmöglichkeiten hinter Fensterläden und Hausverkleidungen</p> <p><u>Winter:</u> trockene und auch relativ kalte Räume</p>	- Plangebiet liegt nicht im typischen Verbreitungsgebiet	Keine
Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus)	<p><u>Verbreitung:</u> in Bbg. häufig, in OHV in Waldgebieten häufig</p> <p><u>Lebensraum:</u> anpassungsfähig, nutzt eine Vielzahl von Lebensräumen in Siedlungen und deren direktem Umfeld</p> <p>- nutzt Waldränder, Laub- und Mischwälder, Gewässer, Siedlungen, Hecken, Streuobstbestände, Wiesen, Weiden und Äcker zur Jagd</p> <p>- bevorzugte Jagdgebiete sind Uferbereiche von Gewässern (entlang von überhängendem Uferbewuchs, gewässerbegleitenden Baumreihen) und Waldrandbereiche</p> <p><u>Wochenstubenquartiere:</u> zumeist in engen Spaltenräumen in und an Gebäuden</p> <p><u>Winterquartiere:</u> überwiegend oberirdisch in und an Brücken und Gebäuden, in Gewölbekellern, in Ritzen, Hohlsteinen, Mauer- und Felsspalten</p>	<p>- Winter- oder Sommerquartiere in und an Gebäuden möglich</p> <p>- siedlungsnahe feuchte Niederungsgebiete mit Wechsel von Wäldern und Offenlandflächen bieten gute Nahrungshabitate</p>	Zerstörung von Rückzugsräumen durch Abriss, Umbau oder Sanierung von Gebäuden, die als Sommer- oder Winterquartiere genutzt werden
Mückenfledermaus (Pipistrellus pygmaeus)	<p><u>Verbreitung:</u> In Bbg. vor allem im Norden In OHV im Umfeld Fürstenberg</p> <p><u>Lebensraum:</u> die Art ist ein Gewässerspezialist besiedelt vor allem naturnahe Auwälder und gewässernahe Laubwälder, kleinräumig gegliederte, gewässer- und möglichst naturnahe Landschaften mit abwechslungsreichen Landschaftselementen besonders häufiges Vorkommen in flussnahen Lebensräumen mit stufenreichen Uferlandstreifen, sowie in der Umgebung von Gewässern in Laubwäldern, Flussauen werden nicht nur als Nahrungsraum genutzt, sondern teilweise auch als Quartiergebiet (häufig Männchen- und Paarungsquartiere)</p> <p><u>Nahrung:</u> kleinere, fliegende, hauptsächlich am Wasser vorkommenden Insekten wie Eintagsfliegen oder Zuckmücken</p> <p><u>Wochenstubenquartiere:</u> häufig in Außenverkleidungen von Häusern,</p>	- Plangebiet liegt nicht im typischen Verbreitungsgebiet	Keine

Art Bezeichnung	Spezifische Anforderungen Lebensraum	Mögliche Habitate im Plangebiet oder benachbart	Mögliche Betroffenheit durch die Planung
	Zwischendächern und Hohlwänden, aber auch in Baumhöhlen <u>Winter:</u> Massenquartiere in Baumhöhlen, Dämmmaterial frostsicherer Dachstuhlbereiche		
Nordfledermaus (Eptesicus nilssonii)	<u>Vorkommen:</u> in Deutschland relativ selten nachgewiesen, in Bbg nur ca.40km südlich Berlin, in OHV nicht nachgewiesen - besiedelt hauptsächlich waldreiche Höhenlagen der Mittelgebirge, einzige Fledermausart in Europa, deren Verbreitungsgrenze bis nördlich des Polarkreises reicht. <u>Lebensraum:</u> waldreiche, mit verschiedenen Freiflächen wie Lichtungen, Forstschneisen oder Gewässern durchsetzte Gebiete, Verbreitung der Nordfledermaus ist, aufgrund der Quartierwahl an Gebäuden, von der Bindung an Siedlungen geprägt - Jagdgebiete liegen im Bereich von Bächen und Stillgewässern, aber auch entlang von Waldrändern, in Wäldern und Siedlungen <u>Nahrung:</u> ausschließlich fliegende Insekten, hauptsächlich Zuckmücken und andere größere Mücken, Schnaken und Fliegen - im Frühjahr und Herbst jagen die Tiere überwiegend Nachtschmetterlinge, gerne im Bereich von Straßenlaternen - während der Jungenaufzucht befinden sich die Jagdgebiete in der nahegelegenen Umgebung der Quartiere, für gewöhnlich in gewässerreichen Nadel- und Laubwäldern, teilweise auch in Kiefernmonokulturen, dabei wird an Seen und Bächen, ebenso wie über Hochmoorflächen, Wiesen, entlang von Alleen, Waldrändern und in Siedlungen an Straßenlampen gejagt - erst im Spätsommer liegen die Jagdgebiete teilweise 15 km und mehr entfernt <u>Wochenstubenquartiere:</u> häufig in Spalten hinter Wandverkleidungen und Zwischendächern von Häusern, in der Umgebung dominieren zu meist gewässerreiche Wälder <u>Winter:</u> Bunker und Stollen	- Plangebiet liegt nicht im typischen Verbreitungsgebiet	Keine
Rauhautfledermaus (Pipistrellus nathusii)	<u>Vorkommen:</u> in Bbg selten und sporadisch - vermutlich in erster Linie Durchzügler <u>Lebensraum:</u> typische Waldfledermausart - besiedelt abwechslungs-, tümpel- und gewässerreiche Wälder im Tiefland (z.B. die Wälder in der norddeutschen Moränenlandschaft), es werden von Bruch- und Moorwäldern bis hin zu reinen Kiefernbeständen verschiedenste Waldtypen genutzt, wenn in ihrer unmittelbaren Umgebung kleine Seen, Tümpel und Weiher vorhanden sind, lediglich einzeln lebende Männchen kommen auch in Waldgebieten ohne Gewässer vor - Jagdgebiete befinden sich typischerweise an kleinen und großen Stillgewässern bzw. deren Uferbewuchs, nutzen jedoch auch Feuchtwiesen, Waldränder, aufgelockerte Waldbereiche (Buchenaltbestände) und Kiefernwälder - Siedlungsbereich befinden sich die Jagdgebiete in Parkanlagen, an hohen Hecken und Büschen oder an Straßenlampen - besiedelt zur Wochenstubenzeit vor allem gewässernahe bzw. -reiche Waldgebiete in Tieflandregionen, wie dem Norddeutschen Tiefland <u>Wochenstubenquartiere:</u> Baumhöhlen, Stammrisse, Spalten hinter loser Borke oder in Spalten an Gebäuden z.B. in Rolladenkästen, unter Dachziegeln, in Mauerritzen. - <u>Winterquartier:</u> Baumhöhlen, Felsspalten, Mauerrisse, Höhlen und manchmal sogar auch Holzstapel - zwischen Sommer- und Winterquartieren unternimmt sie weite Wanderungen (mehrere hundert bis weit über 1.000 Kilometer)	- Plangebiet liegt nicht im typischen Verbreitungsgebiet	Keine
Teichfledermaus (Myotis dasycneme)	<u>Vorkommen:</u> Einzelfunde in Bbg., In OHV bisher nicht nachgewiesen <u>Lebensraum:</u> Sommer in gewässerreichen Tieflandregionen und Flusstälern, dort jagt sie über größeren Stillgewässern, langsam fließenden breiten Flüssen und Kanälen, vereinzelt auch entlang von Waldrändern und über Wiesen <u>Nahrung:</u> wasserlebende Insekten wie Zuckmücken <u>Wochenstubenquartiere:</u> in und an Gebäuden (z.B. im Dachraum von Kirchen), einzelne Tiere nutzen auch Baumhöhlen und Nistkästen in Gewässernähe gehört zu den wandernden Fledermausarten, Winterquartiere können bis zu mehrere hundert Kilometern von den Sommerquartieren entfernt liegen	- Plangebiet liegt nicht im typischen Verbreitungsgebiet	Keine
Wasserfledermaus (Myotis daubentonii)	<u>Vorkommen:</u> in Bbg. weit verbreitet, <u>Lebensraum:</u> an Stillgewässern oder langsam fließenden Flüssen und Bächen <u>Nahrung:</u> hauptsächlich Zuckmücken, daneben auch Köcherfliegen, Eintagsfliegen und Schmetterlinge und kleine Fische <u>Sommerquartiere:</u> hauptsächlich in Baumhöhlen häufig in der Nähe von Gewässern, bevorzugt feuchtes Höhlenklima, meidet Fledermauskästen	- keine geeigneter Lebensraum im Plangebiet	Keine

Art Bezeichnung	Spezifische Anforderungen Lebensraum	Mögliche Habitate im Plangebiet oder benachbart	Mögliche Betroffenheit durch die Planung
	<u>Winterquartiere</u> : gern Massenquartiere (Zitadelle Spandau, Rüdersdorf) in großvolumigen frostfreien Hohlräumen		
Zweifarbflodermaus (Vespertilio murinus)	<u>Vorkommen</u> : In Brandenburg sehr selten, Einzelfunde - Fernwanderer <u>Lebensraum</u> : Vermutlich ursprünglich Felsenbewohner- Jagdgebiete befinden sich größtenteils über Gewässern und deren Uferzonen, sowie in Offenlandbereichen und Siedlungen Weibchen und auch Männchen können im Sommer große Kolonien bilden, die bis zu mehrere hundert Tiere umfassen - als Ersatz für wahrscheinlich ursprünglich genutzte Felsenquartiere bezieht die Zweifarbfledermaus hauptsächlich Spaltenquartiere an und in Häusern <u>Winter</u> : vor allem an sehr hohen Gebäuden wie Kirchen oder Hochhäusern, vor allem in größeren Städten (Mikroklima) <u>Quartiere</u> : bezieht sowohl im Sommer als auch im Winter Spalten an und in Gebäuden z.B. zwischen Balken und Brettern auf Dachböden oder hinter Holzwandverschalungen. <u>Wochenstubenquartiere</u> sind überwiegend in niedrigen Wohnhäusern in eher ländlicheren Regionen, häufig in der Nähe von Stillgewässern	- Plangebiet liegt nicht im typischen Verbreitungsgebiet	Keine

V/6.4.2.3 Mögliche Betroffenheit Fledermäuse

Für das vorliegende Plangebiet wurde unter 2.3.2.2 eine mögliche Betroffenheit folgender Fledermausarten ermittelt:

- Braunes Langohr (Plecotus auritus)
- Breitflügelfledermaus (Eptesicus serotinus)
- Fransenfledermaus (Myotis nattereri)
- Graues Langohr (Plecotus austriacus)
- Große Bartfledermaus (Myotis brandtii)
- Großer Abendsegler (Nyctalus noctula)
- Kleine Bartfledermaus (Myotis mystacinus)
- Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus)

Der **Umbau**, die **Sanierung** oder der **Abriss von Gebäuden**, die **geeignete Höhlungen** für Sommer- oder Winterquartiere von Fledermäusen verfügen, sowie die Beseitigung von Nistkästen an Bäumen im Zusammenhang mit der Fällung von Bäumen, könnten zu Verstößen gegen Verbote des §44(1) BNatSchG wie folgt führen:

- §44(1)1. BNatSchG Tötungsverbot bei Eingriff während der Wochenstubezeit
- §44(1)2. BNatSchG Störungsverbot während der Wochenstubezeit
- §44(1)3. BNatSchG Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten

Für das Plangebiet liegen keine Erfassungen des Bestandes an Fledermausquartieren vor. Der umgebende Landschaftsraum des Plangebietes mit Waldflächen und Offenlandflächen in feuchten Niederungsräumen bietet für Fledermäuse jedoch vielfältige Nahrungshabitate. Es ist davon auszugehen, dass die betreffenden Fledermausarten das Plangebiet auch für Winter- und Sommerquartiere nutzen. Ausgehend vom ungünstigsten Fall (worst-case-Szenario) sind deshalb für das Plangebiet generell folgende Maßnahmen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen Verbote des §44 BNatSchG erforderlich:

Fledermäuse

Außensanierung, Umbau oder Abrissmaßnahmen

Vor der Durchführung von Außensanierung, Umbau oder Abrissmaßnahmen von Gebäuden sind diese auf genutzte Fledermausquartiere abzusuchen. Bei positivem Befund ist die untere Naturschutzbehörde umgehend zu unterrichten und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Erhalt von Nistkästen

Vor der Durchführung von Baumfällungen sind die an den zu fällenden Bäumen eventuell vorhandene Nistkästen an geeignete Bäume im Nahbereich umzuhängen. Gleiches gilt für Nistkästen an Gebäuden deren Beseitigung wegen baulicher Maßnahmen oder bei Abriss erforderlich wird.

Die Erhaltungsfestsetzungen für Bäume und Sträucher im vorliegenden Bebauungsplan und sowie die Anforderungen der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land sind zu beachten.

Da Nistkästen nur als Sommerquartier von Fledermäusen in Betracht kommen, soll das Umhängen der Nistkästen ggf. außerhalb der Nistsaison (also zwischen Oktober und März) erfolgen.

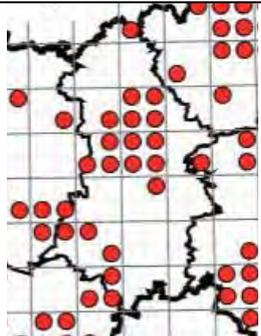
V/6.4.2.4 Überprüfung Amphibien

Entsprechend den Ausführungen unter V/6.3 ermittelt, kommt als mögliche Auswirkung der vorliegenden Planung in Betracht:

- Herstellung **dichter Grundstückseinfriedungen**, die eine **Barriere für die Wanderung von Amphibien** bilden könnten

Aus der Artengruppe der Amphibien sind in Deutschland 13 Arten im Anhang IV der FFH -Richtlinie aufgeführt. Davon werden nachfolgend die Arten betrachtet, die im Land Brandenburg einen Verbreitungsraum haben. Es wird geprüft, ob diese Arten im Plangebiet bzw. dessen Umgebung einen geeigneten Lebensraum haben können und in wieweit sie von der vorliegenden Planung betroffen sein können.

Art Bezeichnung	spezifische Anforderungen Lebensraum	mögliche Habitate im Plangebiet oder benachbart	mögliche Betroffenheit durch die Planung
Kammolch (Triturus cristatus)	<ul style="list-style-type: none"> - bevorzugter Lebensraum: größere Feuchtgrünlandbestände im Wechsel mit Hecken, Feldgehölzen und Wäldern und einem guten Angebot an Kleingewässern - verbringt einen großen Teil des Jahres im Wasser (ab Februar bis August) - lebt in Gewässern mit ausgeprägtem Ufer- und Unterwasserbewuchs, die frei von räuberischen Fischen sind, - Gewässer müssen gut besonnt sein und einen reich gegliederten Gewässergrund haben, - <u>Landlebensraum befindet sich idealerweise in unmittelbarer Nachbarschaft der Laichgewässer</u> und ist reich an Versteckmöglichkeiten unter Holz- oder Steinhäufen, im Wurzelbereich der Bäume oder auch in Kleinsäugerbauen 	Gräben im Plangebiet und westlich angrenzend sowie die umgebenden Feuchtbiotope kommen als Lebensraum in Betracht; Wanderung in das Siedlungsgebiet, dass trocken ist und deutlich höher im Gelände liegt als die umgebenden feuchten Niederungen ist jedoch nicht anzunehmen	keine
Kleiner Wasserfrosch (Rana lessonae)	<ul style="list-style-type: none"> - Bevorzugte Lebensstätte sind moorige und sumpfige Wiesen- und Waldweiher, - bevorzugter Wasseraufenthalt während der Fortpflanzungszeit von März/April bis Ende Juni/Anfang Juli - danach Lebensraum auf Wiesen und Weiden und in Wäldern in der weiteren Umgebung des Laichgewässers - bevorzugt zur Fortpflanzung kleine bis mittelgroße, üppig bewachsene, möglichst nährstoffarme Stillgewässer, die sich sowohl im Offenland als auch im Wald befinden können - Paarungsrufe auch am Tag - meidet vom Menschen stärker überformte Lebensräume 	Gräben im Plangebiet und westlich angrenzend sowie die umgebenden Feuchtbiotope kommen als Lebensraum in Betracht; Wanderung in das Siedlungsgebiet, dass trocken ist und deutlich höher im Gelände liegt als die umgebenden feuchten Niederungen ist jedoch nicht anzunehmen	keine
Knoblauchkröte (Pelobates fuscus)	<ul style="list-style-type: none"> - ideale Lebensstätten sind offene Agrarlandschaften und Heidegebiete mit grabfähigen Böden und einem guten Angebot an krautreichen, nährstoffreichen Weihern und Teichen. - ist in ihrem Lebensraum auf geeigneter Laichgewässer angewiesen - bevorzugt verlässlich mind. 30cm Wasser führende Gewässer mit Krautschicht und Röhricht gern auch inmitten extensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen (kein Dünger, keine Pestizide) sofern sie warm und sonnenexponiert sind. Die besonders großen Larven (bis 12 cm, maximal 20cm) überwintern tlw. im Gewässer - typischer Kulturfolger, besiedelt überwiegend landwirtschaftlich genutzte Gebiete im Tiefland, kann aber auch im direkten Umfeld des Menschen auftreten (z.B. städtische Brachflächen, Gärten oder Abbaugelände). - gräbt sich bei Gefahr ein, - gräbt in lockerem Boden in frostfreier Tiefe bis zu 1m Wohn- und Überwinterungshöhlen, gern auch in vorgefundene Mäusehöhlen - nachtaktiv auch auf trockenen Ackerflächen - Wanderungen nur in warmen windstillen Nächten mit hoher Luftfeuchte - Abstand Regenerationsort – Winterort: 200-400m 	Keine geeigneter Lebensraum im Bereich des Plangebietes	keine
Kreuzkröte (Bufo calamita)	<ul style="list-style-type: none"> - natürlicher Lebensraum im Überschwemmungsbereich natürlicher oder naturnaher Flussauen - weicht als Kulturfolger auch auf vom Menschen geschaffene, trocken-warme, offene Lebensräume (z.B. Sand- und Kiesgruben) aus - Juvenile Exemplare sind auch tagaktiv und stark vagabundierend (bis 2,5 km) - Besiedelt schnell neu entstandene geeignete Lebensräume. - Bewuchs durch Gräser, Kräuter und Gehölze steht günstigen 	- keine Vegetationsfreien Tümpel / Flächen im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung als geeigneter Lebensraum vorhanden.	keine

Art Bezeichnung	spezifische Anforderungen Lebensraum	mögliche Habitate im Plangebiet oder benachbart	mögliche Betroffenheit durch die Planung
	<p>Lebensbedingungen entgegen</p> <ul style="list-style-type: none"> - benötigt Versteckmöglichkeiten unter Steinen, Steinplatten und Schutt, Erdhöhlungen und –spalten, dort in selbstgegrabenen Höhlen. - nutzt als Laichgewässer zumeist unbewachsene und voll besonnte Pfützen, Fahrspuren und andere nur zeitweilig wasserführende Tümpel, neutraler bis leicht basischer pH-Wert begünstigt die Larvenentwicklung 		
Laubfrosch (Hyla arborea)	<ul style="list-style-type: none"> - besiedelt bevorzugt vielfältig strukturierte Landschaften mit hohem Grundwasserspiegel und einem reichhaltigen Angebot geeigneter Laichgewässer - Gewässer sollten <u>fischfrei und gut besonnt sein und möglichst große Flachwasserzonen mit angrenzenden Vertikalstrukturen (Röhricht, Gehölze, Gebüsch) aufweisen.</u> - die Art ist <u>wärmeliebend</u>. - überwintert terrestrisch in Erdhöhlen, Laubhaufen, Bodenlücken unter Laubbäumen – nicht in huminsaurer Nadelgehölzen. - wandert wenig 	gemäß den Erfassungen auf denen das Artenschutzprogramm Laubfrosch des Landes Brandenburg basiert, befinden sich im Südteil des Landkreises Oberhavel (Altkreis Oranienburg) keine Vorkommen des Laubfroschs.	keine
Moorfrosch (Rana arvalis)	<ul style="list-style-type: none"> - bevorzugte Lebensräume mit hohem Grundwasserstand auf organogenen Böden - Feucht- und Nasswiesen, Bruch- und Auenwälder sowie Moorlandschaften - <u>benötigt fischfreie und pflanzenreiche Gewässer zur Fortpflanzung</u> - bevorzugt <u>flache, besonnte Offenwasserstellen über Flutrasen</u> in größeren Feuchtgebieten 	Gräben im Plangebiet und westlich angrenzend sowie die umgebenden Feuchtbiootope kommen als Lebensraum in Betracht; Wanderung in das Siedlungsgebiet, das trocken ist und deutlich höher im Gelände liegt als die umgebenden feuchten Niederungen ist jedoch nicht anzunehmen	keine
Rotbauchunke (Bombina orientalis)	<ul style="list-style-type: none"> - besiedeln ein breites Spektrum an stehenden, pflanzenreichen und besonnten Gewässern, wie Feldsölle, Teiche oder Druckwassertümpel (Qualmwasser) und Überschwemmungsflächen in den Flussaunen - Auen der Tieflandflüsse mit ihrem vielfältigen Angebot an Stillgewässern und die Flachwasserzonen der Tieflandseen sind bevorzugten Lebensräume - als Larvalgewässer bevorzugt werden <u>gut besonnte, fischfreie und pflanzenreiche Stillgewässer</u> 	 <p>Gemäß den Erfassungen auf denen das Artenschutzprogramm Rotbauchunke des Landes Brandenburg basiert, befinden sich im Bereich des Plangebietes keine bekannten Vorkommen der Rotbauchunke</p>	keine
Wechselkröte (Bufo viridis)	<ul style="list-style-type: none"> - ursprünglicher Steppenbewohner, bevorzugt trocken-warme und offene Kulturlandschaften mit grabbaren Böden und lückigem bzw. niedrigem Pflanzenbewuchs bevorzugt offene, trockenwarme Lebensräume mit grabbaren, unbewachsenen Böden - benötigt zur Fortpflanzung warme sonnenexponierte Gewässer, Kleinstgewässer werden gemieden; bevorzugt vegetationsfreie Gewässer. 	- Keine geeigneten Lebensräume im Plangebiet oder dessen Umgebung vorhanden	keine

V/6.4.2.5 Mögliche Betroffenheit Amphibien

Entsprechend den Ausführungen unter V/6.3 ermittelt, kommt als mögliche Auswirkung der vorliegenden Planung in Betracht:

- Herstellung **dichter Grundstückseinfriedungen**, die eine **Barriere für die Wanderung von Amphibien** bilden könnten

Für Teichfrösche oder Erdkröten könnte das Plangebiet für die Wanderung oder die Suche nach Überwinterungsquartieren von Bedeutung sein. Diese Arten sind jedoch nicht europarechtlich geschützt und für das Verfahren nach §13a BauGB deshalb nicht relevant.

Für die europarechtlich geschützten Amphibienarten haben sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass das Siedlungsgebiet innerhalb des Plangebietes für diese Arten von Bedeutung sein könnte.

Der **bisherige Vorhaben- und Erschließungsplan** enthält **aus gestalterischen Gründen** folgende Festsetzungen zu Einfriedungen:

2 Einfriedungen (§89(1)5 BbgBO)

Für die Einfriedung der Grundstücke sind **nur sockellose Zäune** aus Holz oder aus Metall mit senkrechter oder diagonaler Gliederung und einem **Abstand der Gliederungselemente untereinander von mind. 4 cm** zulässig, die gem. den Festlegungen unter Punkt 8 (Pflanzgebote) durch Sträucher zu hinterpflanzen sind. In den Vorgartenzonen sind Zäune nur bis zu einer Höhe von maximal 90 cm über OK der unmittelbar angrenzenden Erschließungsstraße zulässig. Im Übrigen darf die Höhe der Einfriedungen maximal 1,20m betragen. Für die Einfriedung von Flächen für Abfallbehälter sind Hecken, Rankgerüste oder Sichtblenden aus Holz zulässig.

Im **neu aufzustellenden Bebauungsplan** ist zum **Schutz und zur Entwicklung des Ortsbildes** die Übernahme der betreffenden Festsetzung in folgender überarbeiteter Form geplant:

1.4 Einfriedungen

(1) Für die Einfriedung der Grundstücke sind **nur sockellose Zäune** aus Holz oder aus Metall mit senkrechter oder diagonaler Gliederung und einem **Abstand der Gliederungselemente untereinander von mind. 4 cm** zulässig. Der **Öffnungsanteil der Ansichtflächen der Zäune muss mindestens 30 % betragen**. Für die Einfriedung von Flächen für Abfallbehälter und Recyclingbehälter sind **blickdichte Einfriedungen aus Holz** zulässig.

Sockel sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie als Stützmauer erforderlich sind und der Festsetzung I./6. nicht widersprechen.

(2) Angrenzend an Verkehrsflächen darf die Höhe von Einfriedungen maximal 1,2m über der Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche betragen. Maßgebliche Bezugshöhen sind die vorhandenen Höhen der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, die in der Plangrundlage der Planzeichnung dargestellt sind.

Eine größere Höhe von Einfriedungen ist ausnahmsweise zulässig, wenn sie über erforderlichen Stützmauern errichtet werden, die der Festsetzung I./6. nicht widersprechen. Die zulässige Höhe der Einfriedung vergrößert sich dann um die Höhe der jeweiligen Stützmauer.

Selbst wenn europarechtlich geschützte Amphibienarten das Plangebiet für ihre Wanderung nutzen würden, wäre auf Grund der vorstehenden Festsetzungen gewährleistet, dass sie durch zulässige Einfriedungen nicht an ihrer Wanderung gehindert werden. Deshalb kann davon ausgegangen werden, dass die vorliegende Planung keine drohenden Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG in Bezug auf Amphibien vorbereitet.

V/6.4.3 Europarechtlich geschützte Arten, die im Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie aufgeführt sind

V/6.4.3.1 Vorbemerkungen

Entsprechend den Ausführungen unter V/6.3 ermittelt, kommt als mögliche Auswirkung der vorliegenden Planung in Betracht:

- **Bau- oder Sanierungsarbeiten** an Dächern oder Fassaden von **bestehenden Gebäuden** oder **Abriss baulicher Anlagen**, an denen Fortpflanzungsstätten **nischenbrütender Vogelarten** vorhanden sein könnten
- **Eingriffe in den Gehölzbestand**, in dem Nistplätze von **freibrütenden oder höhlenbrütenden Vogelarten** vorhanden sein könnten

Alle im Land Brandenburg heimischen Vogelarten sind gemäß EU-Vogelschutzrichtlinie geschützt und dem entsprechend im Anhang I der Richtlinie aufgeführt. Nachfolgend werden Artengruppen von Vögeln mit spezifischen Lebensraumanforderungen betrachtet, und es wird ermittelt, in wieweit sie durch die vorliegende Planung betroffen sein können.

V/6.4.3.2 Überprüfung Höhlenbrüter

Mögliche Habitats im Plangebiet

Da der Baumbestand im Plangebiet erst nach 1999 mit Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Am Pfaffenwald angepflanzt wurde, ist er bisher zu jung, um Höhlungen enthalten zu können, die für höhlenbrütende Vogelarten geeignete Nistmöglichkeiten bieten würden.

Es ist jedoch davon auszugehen, dass an Bäumen auf Baugrundstücken sowie an Gebäuden im Plangebiet Nistkästen vorhanden sind, die höhlenbrütenden Vogelarten im Plangebiet geeignete Nistmöglichkeiten bieten können.

Mögliche Betroffenheit durch die Planung

Bei **Eingriffen in den vorhandenen Baumbestand während der Brutzeit** (Bäume mit Nistkästen) sowie die **Beseitigung von Nistkästen an Gebäuden** können höhlenbrütende Singvögel in ihren Regenerationsorten während der Brutzeit beeinträchtigt werden.

Folgende siedlungstypische und hier häufige Arten (Ubiquisten) könnten insbesondere betroffen sein: Blaumeise, Buntspecht, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Grünspecht, Haubenmeise, Haussperling, Kleiber, Kleinspecht, Kohlmeise, Star, Trauerschnäpper, Weidenmeise.

Durch die Beseitigung von Bäumen, in denen sich genutzte Nistplätze von höhlenbrütenden Vogelarten befinden, könnten **Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG** wie folgt verursacht werden:

- §44(1)1. BNatSchG Tötungsverbot bei Fällung während der Brutzeit
- §44(1)2. BNatSchG Störungsverbot während der Fortpflanzungszeit

Maßnahmen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG

Für das Plangebiet liegen keine Erfassungen des Bestandes an Brutstätten höhlenbrütender Vogelarten vor. Ausgehend vom ungünstigsten Fall (worst-case-Szenario) sind deshalb für das Plangebiet generell folgende Maßnahmen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen Verbote des §44 BNatSchG erforderlich:

Erhalt von Nistkästen

Vor der Durchführung von Baumfällungen sind die an den zu fällenden Bäumen eventuell vorhandene Nistkästen an geeignete Bäume im Nahbereich umzuhängen. Gleiches gilt für Nistkästen an Gebäuden deren Beseitigung wegen baulicher Maßnahmen oder bei Abriss erforderlich wird.

Die Erhaltungsfestsetzungen für Bäume und Sträucher im vorliegenden Bebauungsplan und sowie die Anforderungen der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land sind zu beachten.

Darüber hinaus sind zur Vermeidung drohender Verstöße gegen §44(1)1. BNatSchG (Tötungsverbot) und §44(1)2. BNatSchG (Störungsverbot während der Fortpflanzungszeit) in Bezug auf höhlenbrütende Vogelarten die nachfolgenden gesetzliche Regelung des §39 (5) 2. BNatSchG zu beachten

- §39 (5) 2. BNatSchG

Es ist verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen

V/6.4.3.3 Überprüfung Freibrüter

Mögliche Habitats im Plangebiet

Der Gehölzbestand im Plangebiet (Laubgebüsch, Einzelbäume) könnte freibrütenden Vogelarten geeignete Nistplätze bieten.

Mögliche Betroffenheit durch die Planung

Bei **Eingriffen in die vorhandenen Gehölzstrukturen während der Brutzeit** (Laubgebüsch, Einzelbäume) können freibrütende Singvögel in ihren Regenerationsorten während der Brutzeit beeinträchtigt werden.

Folgende siedlungstypische und hier häufige Arten (Ubiquisten) könnten betroffen sein: Amsel, Bluthänfling, Buchfink, Dorngrasmücke, Eichelhäher, Elster, Erlenzeisig, Gartengrasmücke, Gimpel, Girlitz, Goldammer, Grünfink, Heckenbraunelle, Klappergrasmücke, Mönchgrasmücke, Nach-

tigall, Ringeltaube, Rotkehlchen, Saatkrähe, Singdrossel, Sommergoldhähnchen, Sperbergrasmücke, Stieglitz, Türkentaube, Wintergoldhähnchen, Zaunkönig.

Durch die Beseitigung von Gehölzen, an denen sich genutzte Nester freibrütender Vogelarten befinden, könnten **Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG** wie folgt verursacht werden:

- §44(1)1. BNatSchG Tötungsverbot bei Fällung während der Brutzeit
- §44(1)2. BNatSchG Störungsverbot während der Fortpflanzungszeit

Maßnahmen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG

Für das Plangebiet liegen keine Erfassungen des Bestandes an Brutstätten freibrütender Vogelarten vor. Ausgehend vom ungünstigsten Fall (worst-case-Szenario) sind deshalb für das Plangebiet generell folgende Maßnahmen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen Verbote des §44 BNatSchG erforderlich:

Eingriffe in Gehölzbestand

Vor der Durchführung von Baumfällungen oder Beseitigung von Hecken oder flächigen Gehölzpflanzungen ab 3m Breite sind die zu fallenden Bäumen und zu beseitigenden Gehölze auf Brutstätten freibrütender Vogelarten abzusuchen. Bei positivem Befund, ist die untere Naturschutzbehörde umgehend zu unterrichten und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Die Erhaltungsfestsetzungen für Bäume und Sträucher im vorliegenden Bebauungsplan und sowie die Anforderungen der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land sind zu beachten.

Darüber hinaus sind zur Vermeidung drohender Verstöße gegen §44(1)1. BNatSchG (Tötungsverbot) und §44(1)2. BNatSchG (Störungsverbot während der Fortpflanzungszeit) in Bezug auf freibrütende Vogelarten die nachfolgenden gesetzliche Regelung des §39 (5) 2. BNatSchG zu beachten

- §39 (5) 2. BNatSchG

Es ist verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen

V/6.4.3.4 Überprüfung Nischenbrüter

Mögliche Habitats im Plangebiet

Die Gebäude im Plangebiet könnten nischenbrütenden Vogelarten geeignete Nistplätze bieten.

Mögliche Betroffenheit durch die Planung

Bei **Abriss von Gebäuden während der Brutzeit** können nischenbrütende Singvögel in ihren Regenerationsorten während der Brutzeit beeinträchtigt werden.

Folgende siedlungstypische und hier häufige Arten (Ubiquisten) könnten betroffen sein:

Amsel, Bachstelze, Gartenbaumläufer, Gartenrotschwanz, Grauschnäpper, Hausrotschwanz, Rauchschwalbe, Ringeltaube, Rotkehlchen, Waldbaumläufer, Zaunkönig

Durch die Beseitigung von Gebäuden, an denen sich genutzte Nistplätze nischenbrütender Vogelarten befinden, könnten **Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG** wie folgt verursacht werden:

- §44(1)1. BNatSchG Tötungsverbot bei Fällung während der Brutzeit
- §44(1)2. BNatSchG Störungsverbot während der Fortpflanzungszeit

Für das Plangebiet liegen keine Erfassungen des Bestandes an Brutstätten nischenbrütender Vogelarten vor. Ausgehend vom ungünstigsten Fall (worst-case-Szenario) sind deshalb für das Plangebiet generell folgende Maßnahmen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen Verbote des §44 BNatSchG erforderlich:

Maßnahmen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG

Zur Vermeidung drohender Verstöße gegen §44(1)1. BNatSchG (Tötungsverbot) und §44(1)2. BNatSchG (Störungsverbot während der Fortpflanzungszeit) in Bezug auf nischenbrütende Vogelarten, sind die nachfolgenden gesetzliche Regelung des §39 (5) 2. BNatSchG zu beachten

Außensanierung, Umbau oder Abrissmaßnahmen

Vor der Durchführung von Außensanierung, Umbau oder Abrissmaßnahmen von Gebäuden sind diese auf genutzte Nistplätze von Vögeln abzusuchen. Bei positivem Befund, ist die untere Naturschutzbehörde umgehend zu unterrichten und das weitere Vorgehen abzustimmen.

V/6.5 Zusammenfassung erforderlicher Maßnahmen zum Artenschutz

Erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG:

Fledermäuse**Außensanierung, Umbau oder Abrissmaßnahmen**

Vor der Durchführung von Außensanierung, Umbau oder Abrissmaßnahmen von Gebäuden sind diese auf genutzte Fledermausquartiere abzusuchen. Bei positivem Befund ist die untere Naturschutzbehörde umgehend zu unterrichten und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Erhalt von Nistkästen

Vor der Durchführung von Baumfällungen sind die an den zu fällenden Bäumen eventuell vorhandene Nistkästen an geeignete Bäume im Nahbereich umzuhängen. Gleiches gilt für Nistkästen an Gebäuden deren Beseitigung wegen baulicher Maßnahmen oder bei Abriss erforderlich wird.

Die Erhaltungsfestsetzungen für Bäume und Sträucher im vorliegenden Bebauungsplan und sowie die Anforderungen der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land sind zu beachten.

Da Nistkästen nur als Sommerquartier von Fledermäusen in Betracht kommen, soll das Umhängen der Nistkästen ggf. vor dem Beginn der Sommersaison (also von Oktober bis Ende Februar) erfolgen.

Nischenbrütende Vogelarten**Außensanierung, Umbau oder Abrissmaßnahmen**

Vor der Durchführung von Außensanierung, Umbau oder Abrissmaßnahmen von Gebäuden sind diese auf genutzte Nistplätze von Vögeln abzusuchen. Bei positivem Befund, ist die untere Naturschutzbehörde umgehend zu unterrichten und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Höhlenbrütende Vogelarten**Erhalt von Nistkästen**

Vor der Durchführung von Baumfällungen sind die an den zu fällenden Bäumen eventuell vorhandene Nistkästen an geeignete Bäume im Nahbereich umzuhängen. Gleiches gilt für Nistkästen an Gebäuden deren Beseitigung wegen baulicher Maßnahmen oder bei Abriss erforderlich wird.

Die Erhaltungsfestsetzungen für Bäume und Sträucher im vorliegenden Bebauungsplan und sowie die Anforderungen der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land sind zu beachten.

Freibrütende Vogelarten**Eingriffe in Gehölzbestand**

Vor der Durchführung von Baumfällungen oder Beseitigung von Hecken oder flächigen Gehölzpflanzungen ab 3m Breite sind die zu fällenden Bäumen und zu beseitigenden Gehölze auf Brutstätten freibrütender Vogelarten abzusuchen. Bei positivem Befund, ist die untere Naturschutzbehörde umgehend zu unterrichten und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Die Erhaltungsfestsetzungen für Bäume und Sträucher im vorliegenden Bebauungsplan und sowie die Anforderungen der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land sind zu beachten.

Zeitliche Regelung für Eingriffe in Gehölzbestände

Darüber hinaus sind zur Vermeidung drohender Verstöße gegen §44(1)1. BNatSchG (Tötungsverbot) und §44(1)2. BNatSchG (Störungsverbot während der Fortpflanzungszeit) in Bezug auf freibrütende Vogelarten die nachfolgenden gesetzliche Regelung des §39 (5) 2. BNatSchG zu beachten

- §39 (5) 2. BNatSchG

Es ist verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen

VI Rechtliche Grundlagen, Quellen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
- Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung des Gesetzes zur Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung und zur Änderung des Landesimmissionsschutzgesetzes vom 19. Mai 2016 i. V. m. 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), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist

Weiterführende rechtliche Grundlagen

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. November 2015 (BGBl. I S. 2053) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist
- BbgNatSchAG - Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - Brandenburg - Vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3 vom 01.02.2013; ber. 16.05.2013 Nr. 21)
- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG - vom 24.05.2004 (GVBl. Bbg. Nr.9 vom 24. 05. 2004, S. 215)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das durch Artikel 76 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. IS. 1474) geändert worden ist
- Landesimmissionsschutzgesetz (LImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 1999 (GVBl.I/99, [Nr. 17], S.386), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBlII/14 Nr. 32))
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm) vom Bundeskabinett an 11.08.1998 beschlossene Fassung
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl.I/14 [Nr. 32])
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 320 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist
- Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juli 2009 (GVBl.I/09, [Nr. 15], S.358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Juli 2014 (GVBl.I/14 Nr. 27))
- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27.05.2015 (GVBl. II Nr. 24 vom 02.06.2015), (rückwirkend in Kraft gesetzt zum 15. Mai 2009)
- 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, S. 843)
- Entwurf des Regionalplans Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" (ReP-FW) vom 21. April 2015
- Bundesfernstraßengesetz vom 6. August 1953 (BGBl. I S. 903), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Mai 2013 (BGBl. I S. 1388) geändert worden ist
- Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW- / AbfG)
- Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Mühlenbecker Land
- Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zur Festlegung von Nachpflanzungen (Gehölzschutzsatzung) vom 06.03.2017
- Allgemeines Eisenbahngesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 930-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Dezember 2012 (BGBl. I S. 2598) geändert worden ist
- Verordnung über das Naturschutzgebiet „Tegeler Fließtal“ vom 05. September 2002 (GVBl.II/02, [Nr. 29], S.638), geändert durch Verordnung vom 26. Mai 2003 (GVBl.II/03, [Nr. 15], S.329)
- Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Westbarnim" des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 10.07.1998 Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Nr. 20; Teil II-Verordnungen; vom 06.08.1998

Quellen

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land, OT Schildow
- Landschaftsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land, OT Schildow
- Angaben zu Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht und Darstellungen: Kartendienst des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Landesumweltamt Brandenburg. Kartengrundlage: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg
- Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung HVE des Ministeriums für ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg vom April 2009.
- Vollzugshilfe zur Ermittlung erheblicher und irrelevanter Stoffeinträge in Natura 2000-Gebiete - (Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz, November 2008)
- Naturpark „Barnim“, Erklärung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung Brandenburg vom 24.09.1998
- FFH „Tegeler Fließtal“, Standard-Datenbogen für besondere Schutzgebiete (BSG). Gebiete, die als Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung in Frage kommen (GGB) und besondere Erhaltungsgebiete (BEG), Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften Nr. L 107/4
- Fachinformationssystem Boden, (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, www.geo-brandenburg.de)
- Hydrogeologischen Karte Brandenburg, (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, www.geo-brandenburg.de)
- Testsystem des MoorFIS Brandenburg (<https://webgis.fell-kernbach.de/net3/default.aspx>) Projekt: „Schaffung einer Datengrundlage für die Ableitung von Agrarumwelt- und Klimamaßnahmen auf Moorstandorten in Brandenburg“ Im Auftrag des: Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft des Landes Brandenburg (MIL) Koordination: Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (LBGR) Durchführung: Fell & Kernbach GmbH, Berlin; p2m berlin GmbH, Schimmelmann Consult GmbH, Potsdam; Humboldt-Universität zu Berlin (Fachbereich Bodenkunde und Standortlehre)
- Lärmaktionsplan Gemeinde Mühlenbecker Land (Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, 31.07.2013)
- Lärmimmissionsprognose - Bebauungsplan GML Nr. 17 Kita und Hort An der Heidekrautbahn Gemeinde Mühlenbecker Land OT Schildow, Dipl.-Ing. Gerd-Dieter, Dox Faching. für Schallschutz Hennigsdorf, den 20. Mai 2014

Bebauungsplan GML Nr. 23 „Wohngebiet am Pfaffenwald“

(Entwurf 21. Februar 2017)

Textliche Festsetzungen gem. §9 BauGB i.V.m. BauNVO und BbgBO**I. Planungsrechtliche Festsetzungen****1. Art der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB, BauNVO)****Reines Wohngebiet - WR - gemäß §3 BauNVO**

Für die gemäß Planzeichnung als reines Wohngebiet - WR - festgesetzten Flächen wird festgesetzt:

(1) Zulässig sind gemäß §3(2) BauNVO Wohngebäude. Hierzu gehören gemäß §3(4) BauNVO auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

(2) Nutzungen nach §3(3) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig. Das sind:

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ebenfalls ausnahmsweise zulässig sind Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

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

(1) Für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Teilflächen des reinen Wohngebietes wird die Grundflächenzahl GRZ als Obergrenze wie folgt festgesetzt:

Teilflächen 1: Grundflächenzahl GRZ 0,3

Teilflächen 2: für Baugrundstücke von Reihenendhäusern: Grundflächenzahl GRZ 0,3,
für Baugrundstücke von Reihenmittelhäusern: Grundflächenzahl GRZ 0,4

(2) Durch die Grundflächen bauliche Anlagen gemäß §19(4) BauNVO dürfen die gemäß (1) festgesetzten Grundflächenzahlen um 50% überschritten werden.

(3) Eine Überschreitung der unter (1) und (2) festgesetzten Grundflächenzahlen ist zulässig, wenn diese Überschreitung durch rechtmäßig errichtete bauliche Anlagen vor dem (Datum des Satzungsbeschlusses) bereits bestand.

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§9(1)1. BauGB §16(2)3. BauNVO)

Es wird festgesetzt:

Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze: **III Vollgeschosse**

3. Bauweise (§9(1)2. BauGB, BauNVO)

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

In den gemäß Planzeichnung festgesetzten Teilflächen 1 und 2 des reinen Wohngebietes sind nur folgende Hausformen zulässig:

Teilflächen 1: nur Doppelhäuser und Einzelhäuser

Teilflächen 2: nur Hausgruppen in Form von Reihenhäusern

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§9(1)2. BauGB, BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen ausnahmsweise zulässig, wenn sie einen Abstand von mindestens 3m zur Straßenverkehrsfläche einhalten, über welche die Zufahrt zur betreffenden Garage erfolgt.

5. Zu- und Ausfahrten (§9(1)11. BauGB)

Im gesamten Baugebiet ist zu jeder an ein Grundstück angrenzenden Straße eine Zufahrt mit max. 2,5m Breite zulässig.

6. Festsetzung der maximal zulässigen Höhe von Stützwänden angrenzend an Verkehrsflächen (§9(3). BauGB)

(1). Im gesamten Plangebiet sind angrenzend an Verkehrsflächen Stützwände zum Ausgleich von Höhenunterschieden des Geländes nur bis zu einer Höhe von maximal 1m über OK Gelände der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig. Bezugshöhen sind die Bestandshöhen der Verkehrsflächen in der Planzeichnung des Bebauungsplanes.

(2). Abweichend von (1) sind an folgenden Grundstücksgrenzen Stützwände zum Ausgleich von Höhenunterschieden des Geländes bis zu folgenden Höhen zulässig:

- angrenzend an die Ebereschenstraße an den westlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 1128, 1129, 1130, 1131, 1132, 1133, 1134, 1191, 1192 der Flur 18, Gemarkung Schildow bis zur Höhe 42,60 m über NHN
- an der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 788, Flur 18, Gemarkung Schildow bis zur Höhe 40,77 m über NHN

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9(1)20. BauGB, §9(1)25.b BauGB)

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9(1)25.b BauGB)

7.1 Straßenbäume

Die im Plangebiet vorhandenen Straßenbäume innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen oder Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die bei Abgang als Ersatz zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von 12-15cm bei klein-kronigen Arten und von 20cm bei großkronigen Arten aufweisen. Die zu verwendenden Arten müssen zu einem Anteil von 80% standortgerecht und heimisch sein.

7.2 Bäume und Sträucher auf Grünflächen und an Fußwegen

Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fußweg und innerhalb der öffentlichen Grünflächen einschließlich der öffentlichen Grünfläche Spielplatz sind die vorhandenen Laubbäume und Gehölzflächen zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die bei Abgang als Ersatz zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von 12-15cm bei klein-kronigen Arten und von 20cm bei großkronigen Arten aufweisen. Die zu verwendenden Arten müssen zu einem Anteil von 80% standortgerecht und heimisch sein.

7.3 Bäume und Sträucher auf Baugrundstücken

(1) Auf den Baugrundstücken im Plangebiet sind Strauchpflanzungen von mind. 1m Breite entlang mind. 50% der Grundstücksgrenze zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Maßgeblich ist hierfür der katasterliche Bestand, der in der Plangrundlage des Bebauungsplanes dargestellt ist.

Die bei Abgang als Ersatz zu verwendenden Arten der Strauchgehölze müssen zu einem Anteil von 80% standortgerecht und heimisch sein.

(2) Auf den Baugrundstücken mit Grundstücksgrößen bis einschließlich 300m² ist 1 heimischer standortgerechter Laubbaum je Baugrundstück zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Auf den Baugrundstücken mit Grundstücksgrößen über 300m² sind 2 heimische standortgerechte Laubbäume je Baugrundstück zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Hochstämmige Obstbäume sind auf die Anzahl der zu erhaltenden Laubbäume auf den Baugrundstücken mit anzurechnen.

Die bei Abgang als Ersatz zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von 12-15cm bei klein-kronigen Arten und von 20cm bei großkronigen Arten aufweisen. Die zu verwendenden Arten müssen standortgerecht und heimisch sein.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9(1)20. BauGB

7.4 Stellplätze

Stellplätze und deren Zufahrten sowie Zufahrten zu Carports sind nur mit einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau zulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§81 BbgBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Dachgestaltung (§81(1)1. BbgBO)

1.1 Dächer

(1) Das dritte zulässige Vollgeschoss ist vollständig im Dachraum auszuführen.

(2) Für die Gestaltung der Dächer der Hauptgebäude wird festgesetzt:

Dachform: Steildach als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach, Zwerchhäuser (vorgesetzte Giebel), Gauben und Dachflächenfenster sind zulässig.

Dachneigung: 30° bis 45°

Dachdeckung: Für die Eindeckung sind Dachziegel oder Dachsteine zu verwenden; das Einfügen von Flächen für die Nutzung von Sonnenenergie ist zulässig

Farbgebung: rot bis rotbraun

(3) Für Überdachung von Terrassen und Wintergärten sind auch Dachneigungen unter 30° und die Verwendung von Glas oder durchsichtigen Kunststoffplatten zulässig, sofern die Überdachungen eine Grundfläche von 15m² nicht überschreiten. Ebenfalls zulässig sind Markisen.

1.2 Garagen

(1) Garagen sind nur als Carports zulässig, die mindestens an der Baukörperseite, an der die Einfahrt erfolgt, offen und nicht durch Außenwände oder Tore abgeschlossen sind.

Für die Gestaltung der äußeren Oberflächen der Seitenwände von Carports ist nur Holz als geschlossene Fläche, Lattung oder Rankgitter zulässig. Eine Ausnahme hiervon ist zulässig, wenn diese aus Gründen des Brandschutzes erforderlich ist.

(2) Von der Festsetzung nach (1) ausgenommen sind die Flurstücke 1346, 1347, 1348, 1349, 1350, 1351, 1369 der Flur 18 Gemarkung Schildow, gelegen an der Ebereschenstraße.

1.3 Nebengebäude

Zulässig sind nur Nebengebäude, deren von außen sichtbare Außenwandflächen aus Holz bestehen und die eine Grundfläche von 8m² nicht überschreiten.

1.4 Einfriedungen

(1) Für die Einfriedung der Grundstücke sind nur sockellose Zäune aus Holz oder aus Metall mit senkrechter oder diagonaler Gliederung und einem Abstand der Gliederungselemente untereinander von mind. 4 cm zulässig. Der Öffnungsanteil der Ansichtflächen der Zäune muss mindestens 30 % betra-

gen. Für die Einfriedung von Flächen für Abfallbehälter und Recyclingbehälter sind blickdichte Einfriedungen aus Holz zulässig.

Sockel sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie als Stützmauer erforderlich sind und der Festsetzung I./6. nicht widersprechen.

(2) Angrenzend an Verkehrsflächen darf die Höhe von Einfriedungen maximal 1,2m über der Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche betragen. Maßgebliche Bezugshöhen sind die vorhandenen Höhen der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, die in der Plangrundlage der Planzeichnung dargestellt sind.

Eine größere Höhe von Einfriedungen ist ausnahmsweise zulässig, wenn sie über erforderlichen Stützmauern errichtet werden, die der Festsetzung I./6. nicht widersprechen. Die zulässige Höhe der Einfriedung vergrößert sich dann um die Höhe der jeweiligen Stützmauer.

(3) Für die Einfriedung der Grundstücke innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme von Einfriedungen an Verkehrsflächen und Grünflächen, sind zusätzlich zu den Einfriedungen gemäß (1) auch blickdichte Einfriedungen aus Holz bis zu einer Höhe von maximal 2m über Gelände zulässig.

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

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

(2) Für das Plangebiet gilt die Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zur Festlegung von Nachpflanzungen (Gehölzschutzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

Planzeichnung



Planzeichenerklärung

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung §9 Abs.1 Nr.1 BauGB



Reines Wohngebiet §3 BauNVO



Bezeichnung der Teilflächen des Reinen Wohngebietes

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen §9 Abs.1 Nr.2 BauGB



Baugrenze §9, Abs.1 Nr.2 BauGB

Verkehrsflächen §9 Abs.1 Nr.11 BauGB



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich

Grünflächen §9 Abs.2 Nr.5 BauGB



öffentliche Grünflächen



Parkanlage



Spielplatz

Wasserflächen §9 Abs.1 Nr.16 BauGB



Wasserflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft §9 Abs.1 Nr.25b BauGB



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans §9 Abs.7 BauGB



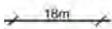
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Nachrichtliche Übernahme



Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Westbarnim"

Hinweisliche Darstellungen



Maßangabe in Metern



geschützte Biotope auf Niedermoorböden

Darstellungen der Plangrundlage



vorhandene Flurstücksgrenze
vorhandene Flurstücksnummer



vorhandenes Gebäude mit Angabe Hausnummer



vorhandene bauliche Anlage / Nebenanlage



vorhandene Böschung



vorhandene Mauer mit Einmessung Höhe OK



vorhandene Zäunung



vorh. Geländehöhe in M über NHN

Anlage**Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze
(Stellplatzsatzung)**

Aufgrund des § 5 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg in der Neufassung vom 10. Oktober 2001 (GVBl I S. 154) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. März 2004 (GVBl I S. 59) in Verbindung mit § 81 Abs. 4 Nr. 1 und 2 der Brandenburgischen Bauordnung vom 16. Juli 2003 (GVBl II S. 210), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Oktober 2003 (GVBl I S. 273), hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land in öffentlicher Sitzung am 19.09.2005 folgende Satzung in der Fassung vom 08. August 2005 beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Die Satzung gilt im gesamten Gemeindegebiet.
- (2) Die Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sowie anderen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist.

§ 2 Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze

- (1) Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen müssen die notwendigen Stellplätze gemäß den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf nach Anlage 1 dieser Satzung hergestellt werden. Der Nachweis der fertiggestellten Stellplätze ist der Gemeinde vor Abnahme des Bauvorhabens schriftlich anzuzeigen.
- (2) Bei Nutzungsarten, die in den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf nach Anlage 1 nicht genannt sind, ist der Stellplatzbedarf unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Nutzungsarten mit vergleichbarem Stellplatzbedarf zu ermitteln.
- (3) Bei baulichen Anlagen mit regelmäßigem An- und Auslieferungsverkehr kann zusätzlich eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen verlangt werden.
- (4) Bei baulichen Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr mit Autobussen oder Motorrädern zu erwarten ist, kann zusätzlich eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Autobusse oder Motorräder verlangt werden.
- (5) Die Absätze 1 bis 4 gelten entsprechend bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung anderer Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist.

§ 3 Ermittlung des Stellplatzbedarfs bei der Errichtung einer baulichen Anlage

- (1) Soweit der Stellplatzbedarf nach der Hauptnutzfläche zu bemessen ist, sind die Flächen nach DIN 277 in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln.
- (2) Bei baulichen Anlagen mit unterschiedlicher Nutzung ist der Bedarf für die jeweilige Nutzungsart getrennt zu ermitteln (vergleiche Anlage 1 dieser Satzung). Erfolgen unterschiedliche Nutzungen zu verschiedenen Tageszeiten, so ist eine zeitlich gestaffelte Mehrfachnutzung der Stellplätze zulässig. Eine Mehrfachnutzung darf sich zeitlich nicht überschneiden; bei Mehrfachnutzung ist die Nutzungsart mit dem größten Stellplatzbedarf maßgebend.

§ 4 Ermittlung des Stellplatzbedarfs bei der Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen

- (1) Bei der Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage ist der Stellplatzbedarf neu zu ermitteln.
- (2) Der Bestand an vorhandenen oder durch Stellplatzablösevertrag abgelösten notwendigen Stellplätzen wird angerechnet.
- (3) Ist der Bestandschutz für eine bauliche Anlage vor der Änderung oder Nutzungsänderung der baulichen Anlage erloschen, erfolgt die Ermittlung des Stellplatzbedarfs nach § 2 ff dieser Satzung. Dies gilt entsprechend, wenn es sich um eine früher militärisch genutzte bauliche Anlage handelt, die mit Aufgabe der militärischen Nutzung erstmals unter die gemeindliche Planungshoheit und den Anwendungsbereich der Brandenburgischen Bauordnung gefallen ist.

§ 5 Zulassung einer Abweichung von den Richtzahlen; Minderung des Stellplatzbedarfs

- (1) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze kann erhöht oder verringert werden, wenn die örtlichen Verhältnisse des Baugrundstückes oder die besondere Art, Nutzung oder Änderung der baulichen Anlage dies erfordern oder zulassen.
- (2) Eine Minderung von maximal 20 Prozent kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn das Vorhaben in nicht mehr als 300 m fußläufiger Entfernung von den Haltestellen regelmäßig verkehrender öffentlicher Personennahverkehrsmittel entfernt liegt.
Regelmäßig verkehrt ein Personennahverkehrsmittel, wenn es in der Zeit von 6 Uhr bis 22 Uhr in einer Taktfolge von maximal 20 Minuten verkehrt.
- (3) Eine Minderung des Stellplatzbedarfs ist nicht zulässig, wenn notwendige Stellplätze ganz oder teilweise nach § 43 Abs. 3 der Brandenburgischen Bauordnung abgelöst werden (Stellplatzablösevertrag).

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 79 Abs. 3 Nr. 2 BbgBO handelt, wer

1. notwendige Stellplätze im Sinne des § 2 dieser Satzung nicht errichtet oder
2. bereits errichtete notwendige Stellplätze im Sinne dieser Satzung beseitigt oder

§ 7 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Mühlenbecker Land, den 25.10.2005
gez. Brietzke Siegel
Bürgermeister

Anlage 1 Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

Nr.	Nutzungsarten	Zahl der Stellplätze
1	Wohngebäude	
1.1.	Einfamilien-/Mehrfamilienhäuser	1 je Wohnung bis 80 m ² Hauptnutzfläche 2 je Wohnung über 80 m ² Hauptnutzfläche
1.2.	Altenwohnungen	1 je 3 Wohnungen
1.3.	Wochenend- und Ferienhäuser	2 je Wohnung
1.4.	Kinder- und Jugendwohnheime	1 je 12 Betten
1.5.	Altenwohnheime, Altenheime	1 je 8 Betten
1.6.	Sonstige Wohnheime	1 je 2 Betten
2	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen	
2.1.	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 je 30 m ² Hauptnutzfläche
2.2.	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs-, Beratungsräume, Kanzleien oder Praxen)	1 je 20 m ² Hauptnutzfläche
3	Verkaufsstätten	
3.1.	Läden, Geschäftshäuser	1 je 30 m ² Hauptnutzfläche
3.2.	Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe, sonstige großflächige Handelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO-	1 je 20 m ² Brutto-Grundfläche
4	Versammlungsstätten (außer Sportstätten und Gaststätten) und Kirchen	
4.1.	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (wie Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen, Kongresszentren, Multiplexkinos)	1 je 4 Besucherplätze
4.2.	Sonstige Versammlungsstätten (wie Filmtheater, Vortragssäle)	1 je 6 Besucherplätze
4.3.	Kirchen	1 je 30 Besucherplätze
5.	Sportstätten	
5.1.	Sportplätze, Trainingsplätze	1 je 300 m ² Sportfläche
5.2.	Freibäder und Freiluftbäder	1 je 300 m ² Grundstücksfläche
5.3.	Spiel- und Sporthallen	1 je 100 m ² Hallenfläche
5.4.	Hallenbäder	1 je 50 m ² Hallenfläche
5.5.	Tennisplätze	2 je Spielfeld
5.6.	Sportplätze mit Besucherplätzen	1 je 150 m ² Sportfläche
5.7.	Tribünenanlagen in Sportstätten	1 je 10 Tribünenplätze
5.8.	Minigolfplätze	6 je Minigolfanlage
5.9.	Kegel-, Bowlingbahnen	4 je Bahn
5.10.	Bootshäuser und Bootsliegeplätze	1 je Bootsliegeplatz oder Boot
5.11.	Golfplätze	5 je Loch

6.	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe		
6.1.	Gaststätten, Diskotheken, Vereinsheime, Clubhäuser o. A:	1	je 10 m ² Gastraumfläche
6.2.	Beherbergungsbetriebe wie Hotels, Pensionen, Kurheime	1	je 3 Betten
6.3.	Jugendherbergen	1	je 10 Betten
7.	Krankenanstalten		
7.1.	Krankenhäuser von örtlicher Bedeutung	1	je 6 Betten
7.2.	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1	je 5 Betten
7.3.	Altenpflegeheime	1	je 10 Betten
8.	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung		
8.1.	Grund-, Haupt-, Sonderschulen	1	je Klasse
8.2.	Sonstige allgemein bildende Schulen (wie Gymnasien)	2	je Klasse
8.3.	Berufsschulen, Berufsfachschulen	5	je Klasse
8.4.	Kindergärten, Kindertagesstätten und dergleichen	1	je Gruppenraum
8.5.	Jugendfreizeitheime und dergleichen	2	je Freizeiteinrichtung
9.	Gewerbliche Anlagen		
9.1.	Handwerks- und Industriebetriebe	1	je 60 m ² Hauptnutzfläche
9.2.	Lagerräume, Lagerplätze. Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1	je 100 m ² Hauptnutzfläche
9.3.	Kraftfahrzeugwerkstätten	6	je Wartungs- oder Reparaturstand
9.4.	Tankstellen mit Pflegeplätzen	10	je Pflegeplatz
9.5.	Automatische Kraftfahrzeugwaschanlage	5	je Waschanlage
9.6.	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	3	je Waschplatz
9.7.	Automatische Kraftfahrzeugwaschstraße	5	je Waschplatz, zusätzlich ein Stauraum für mindestens 10 Kraftfahrzeuge
10	Verschiedenes		
10.1.	Kleingartenanlagen	1	je 3 Kleingärten
10.2.	Spiel- und Automatenhallen	1	je 10 m ² Nutzfläche
10.3.	Unter Nr. 2.1 bis Nr. 9.7 nicht genannte Nutzungen	1	je 30 m ² Nutzfläche

Anlage

Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zu Festlegungen von Nachpflanzungen (Gehölzschutzsatzung)

Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zu Festlegungen von Nachpflanzungen (Gehölzschutzsatzung)

Präambel

Diese Satzung dient dem gemeinsamen Erhalt und der nachhaltigen Pflege des Waldgartencharakters der Gemeinde Mühlenbecker Land mit ihrem vielfältigen Baumbestand zum Wohl der jetzigen und zukünftigen Einwohner unter Beachtung der Gestaltungsfreiheit auf Grundstücken und der Verkehrssicherungspflicht.

Dazu gehört neben dem Baumbestand auf öffentlichen Straßen und Plätzen, in Park- und Grünanlagen insbesondere auch der artenreiche Baumbestand auf privaten bebauten und unbebauten Grundstücken. Die Gemeinde strebt daher an, dass Bäume auch auf Grundstücken gepflanzt werden, auf denen bisher keine hochwertigen Bäume stehen. Das schließt qualifizierte Informationen und Beratungen von privaten Eigentümern beim Umgang mit Bäumen sowie Baumpatenschaften und öffentliche Pflanzaktionen ein.

§ 1

Geltungsbereich, Schutzzweck

- (1) Der Geltungsbereich dieser Satzung beschränkt sich auf den Geltungsbereich von Bebauungsplänen sowie die im Zusammenhang bebauten Ortsteile.
- (2) Zweck dieser Satzung ist es, den Bestand an Bäumen und Sträuchern in ihrem Geltungsbereich zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Wohlfahrtswirkung und zur Erhaltung, Belebung, Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.

§ 2

Schutzgegenstand

- (1) Die Bäume und Sträucher im Geltungsbereich dieser Satzung werden im nachstehend bezeichneten Umfang zu geschützten Landschaftsbestandteilen erklärt.
- (2) Geschützt sind:
 1. Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm (entspricht einem Durchmesser von ca. 25 cm);
 2. für Eichen (*Quercus*), Buchen (*Fagus*), Ulmen (*Ulmus*), Linden (*Tilia*) und Tannen (*Abies*) gilt neben dem in Abs. 1 festgelegten Stammumfang von 80 cm ein zusätzlicher Schutzstatus ab einem Stammumfang von 150 cm (entspricht einem Durchmesser von ca. 47 cm);
 3. Bäume mit einem geringeren Stammumfang und Sträucher, wenn sie aus landeskulturellen Gründen oder als Ersatzpflanzungen gepflanzt wurden.

Der Stammumfang von Bäumen ist in einer Höhe von 130 cm über dem Erdboden zu messen. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unmittelbar darunter zu messen.

- (3) Nicht geschützt sind

1. Weiden (*Salix*), Pappeln (*Populus*), Obstbäume und Fichten (*Picea*);
2. Wald im Sinne von § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg mit Ausnahme von Wald auf Hausgrundstücken und anderen waldartig bestockten Flächen im Siedlungsgebiet, die nicht zielgerichtet forstwirtschaftlich genutzt werden;
3. Bäume und Sträucher in Baumschulen und Gärtnereien, wenn sie gewerblichen Zwecken dienen;
4. bewirtschaftete Flächen in Kleingartenanlagen im Sinne des Bundeskleingartengesetzes;
5. abgestorbene Bäume mit einem Stammumfang unter 190 cm. Im genauen betrifft das Bäume, die während der Vegetationsperiode keinen Laubaustrieb mehr zeigen.

- (4) Die Gemeinde Mühlenbecker Land kann den Baumbestand in Parkanlagen, öffentlich zugänglich botanischen Schau- und Lehrgärten sowie in ähnlichen Einrichtungen, die unter geeigneter fachlicher Führung stehen, auf Antrag und unter Nachweis eines ausreichenden Pflegekonzeptes von der Anwendung dieser Verordnung ausnehmen.

§ 3 Verbotene Handlungen

- (1) Es ist verboten, die geschützten Landschaftsbestandteile zu beseitigen, zu zerstören, zu beschädigen oder in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern.
- (2) Während der Vegetationsperiode vom 1. März - 30. September (gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) ist es verboten Bäume zu fällen, zu roden oder auf andere Weise zu beseitigen.
- (3) Als Beschädigung sind insbesondere die folgenden Einwirkungen auf den Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich der geschützten Landschaftsbestandteile anzusehen:
1. die Befestigung des durch Kronentraufe begrenzten Wurzelbereiches mit einer durchgehenden wasserundurchlässigen Schicht (z.B. Asphalt, Beton);
 2. das Abstellen von Kraftfahrzeugen im öffentlichen Bereich auf Straßenebenflächen im Kronenbereich von Bäumen an befestigten Straßen, wenn dieser nicht behördlich als Parkplatz ausgewiesen ist;
 3. Abgrabungen, Ausschachtungen, Aufschüttungen sowie jegliche Beschädigungen der Wurzeln;
 4. das Lagern, Ausschütten oder Ausgießen von Salzen, Säuren, Ölen, Laugen, Farben, Abwässern oder Baumaterialien, soweit es nicht durch andere Gesetze geregelt ist;
 5. das Ausbringen von Herbiziden und Pestiziden, soweit es nicht durch andere Gesetze geregelt ist;
 6. die Beseitigung habitusbestimmender Kronenbestandteile (Äste ab 10 cm Durchmesser, gemessen an der Astbasis)
 7. die Aufastung bei Nadelbäumen um mehr als die Hälfte der Baumhöhe;
 8. wenn mehr als 10 % der Astanzahl an Laubbäumen entfernt wird (betrifft nur Äste bis 10 cm Durchmesser, gemessen an der Astbasis);
 9. das Anbringen von Verankerungen und Gegenständen, die Bäume gefährden oder schädigen
 10. die Behinderung der natürlichen Wasserzufuhr.
- (4) Die Durchführung von Schnittmaßnahmen an Straßenbäumen unterliegt dem Straßenbaulastträger und ist Anliegern ohne vorherige Zustimmung nicht erlaubt.
- (5) Nicht unter die Verbote nach Absatz 1 fallen fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen, insbesondere:
1. die Beseitigung abgestorbener Äste;
 2. die Behandlung von Wunden;
 3. die Beseitigung von Krankheitsherden;
 4. die Belüftung und Bewässerung des Wurzelwerkes.
- (6) Nicht unter die Verbote nach Absatz 1 fallen ferner unaufschiebbare Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Personen oder für Sachen von bedeutendem Wert. Ebenfalls nicht unter die Verbote von Abs. 1 fällt das Fällen abgestorbener Bäume. Die Maßnahme ist der Gemeinde jedoch unverzüglich anzuzeigen. Der gefällte Baum oder die entfernten Teile sind mindestens drei Werktage nach der Anzeige zur Kontrolle bereitzuhalten.

§ 4 **Schutz- und Pflegemaßnahmen**

- (1) Eigentümer und Nutzungsberechtigte haben die auf ihren Grundstücken stehenden Gehölze zu erhalten, zu pflegen und schädigende Einwirkungen auf die geschützten Landschaftsbestandteile zu unterlassen. Bei notwendigen Sanierungen hat die Gemeinde die Eigentümer und Nutzungsberechtigten zu beraten.
- (2) Jeder Eigentümer oder Nutzungsberechtigter von Grundstücken ist verpflichtet, die von Gehölzen ausgehenden Gefahren für die Öffentlichkeit (auch Einwachsen von Hecken in den Straßen- und Gehwegbereich) abzuwenden.

§ 5 **Ausnahmen**

- (1) Eine Baumfällung, Starkastschnitte sowie umfangreiche baumverändernde Maßnahmen bedürfen der vorherigen Genehmigung durch die Gemeindeverwaltung. Der Antrag ist schriftlich, unter Angaben von Gründen und unter Beilegung eines Baumbestandsplanes zu stellen. Im Baumbestandsplan (auch Skizze) müssen die zur Fällung (oder Starkastschnitt) beantragten geschützten Landschaftsbestandteile gem. § 2 Abs. 2 mit Standort und Stammumfang ersichtlich sein.
- (2) Die Gemeinde kann auf Antrag des Eigentümers Ausnahmen von den Verboten des § 3 zulassen, wenn:
 1. die Beseitigung keine wesentlichen Auswirkungen auf den näheren Umkreis hinsichtlich der Standorteigenschaften nach sich zieht (wird nicht angewendet für die Bäume mit zusätzlichem Schutzstatus gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 2). Wesentliche Auswirkungen sind:
 - wenn die Entfernung des/der beantragten Landschaftsbestandteiles/e eine Erhöhung des Winddrucks auf die umgebenen verbleibenden Bäume nach sich zieht und so ein erhöhtes Windwurf- bzw. Windbruchrisiko besteht (Schneisenwirkung);
 - wenn die Entfernung des/der beantragten Landschaftsbestandteiles/e bei den umgebenen verbleibenden Bäumen zu Sonnenbrandschäden an der Rinde führen würde;
 2. ein Verbot zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde, z.B. drohende Bauschäden durch Wurzeleinwirkung auf Gebäudefundamente;
 3. eine nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften (auch Bebauungspläne) zulässige Nutzung des Grundstückes unzumutbar behindert oder beschränkt werden würde (Bebaubarkeit, Verkehrswegebau);
 4. die Entwicklung eines größeren Baumbestandes durch das Entfernen einzelner Bäume (Pflegehieb) gefördert werden kann.
- (3) Eine Ausnahme ist zuzulassen, wenn:
 1. der Eigentümer aufgrund von Rechtsvorschriften verpflichtet ist, den geschützten Landschaftsbestandteil zu entfernen oder zu verändern und er sich nicht in zumutbarer Weise von dieser Verpflichtung befreien kann;
 2. von dem geschützten Landschaftsbestandteil Gefahren für Personen oder für Sachen von bedeutendem Wert ausgehen und die Gefahren nicht auf andere Weise mit zumutbarem Aufwand beseitigt werden können;
 3. ein nach den baurechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben (Neubau) - auch bei einer Veränderung (Verschiebung) des Baukörpers sonst nicht verwirklicht werden kann;
 4. die Beseitigung aus überwiegend öffentlichem Interesse dringend erforderlich ist. In diesen Fällen ist der Umweltausschuss der Gemeinde Mühlenbecker Land zu hören.
 5. der Landschaftsbestandteil krank ist und seine ökologische Funktion in absehbarer Zeit nicht wieder herstellbar ist.
- (4) Im Übrigen ist die Genehmigung zu versagen.

- (5) Für die Entscheidung über einen Antrag wird ein schriftlicher Bescheid erteilt. Dieser Bescheid ist gebührenpflichtig. Er kann mit Nebenbestimmungen verbunden werden. Die Genehmigung ist auf zwei Jahre nach der Bekanntmachung befristet.
- (6) Der beigefügte Aushang des Bescheids (auch Ausnahmegenehmigung) ist 3 Tage vor Beginn bis 3 Tage nach Abschluss der Fällarbeiten an der straßenseitigen Grenze des betroffenen Grundstücks deutlich sicht- und lesbar auszuhängen.

§ 6

Baumschutz bei Bauvorhaben

- (1) Wird für ein Grundstück im Geltungsbereich dieser Satzung eine Baugenehmigung beantragt, so ist es bei vorhandenem Baumbestand (der eine Behinderung der Bauarbeiten hervorrufen würde) notwendig, eine Fällgenehmigung bei der Gemeinde zu beantragen. Dem Antrag ist ein amtlicher Lageplan im Maßstab 1:200 beizulegen, auf dem alle auf dem Grundstück befindlichen geschützten Landschaftsbestandteile gem. § 2 Abs. 2 mit Standort, Stammumfang, Baumart und Kronendurchmesser ersichtlich sind. Der Antrag ist schriftlich und unter Angabe von Gründen zu stellen.
- (2) Der beigefügte Aushang des Bescheids ist neben der Baugenehmigung vor Beginn der Baumfällarbeiten öffentlich am Grundstück auszuhängen.
- (3) Der Bescheid tritt erst nach Erteilung der Baugenehmigung in Kraft.
- (4) Bei sämtlichen Bauvorhaben wird die Einhaltung der RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen; Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4, Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) und der DIN 18920 vorgeschrieben.

§ 7

Ersatzpflanzungen, Ausgleichszahlungen

- (1) Mit der Ausnahmegenehmigung soll dem Antragsteller eine Ersatzpflanzung sowie deren Pflege und Erhaltung auferlegt werden. Die Ersatzpflanzung bemisst sich nach dem Stammumfang des zu entfernenden Baumes. Beträgt der Stammumfang in 130 cm Höhe über dem Erdboden bis zu 130 cm, ist als Ersatz ein standortgerechter Laubbaum (außer Weide und Pappel), 3 mal verpflanzt mit Ballen, mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm als Hochstamm oder ein Nadelbaum (außer Fichte) mit einer Mindestgröße von 175-200 cm nach der Klassifikation des Bundes deutscher Baumschulen zu pflanzen. Beträgt der Stammumfang des zu entfernenden Baumes mehr als 130 cm, ist für jede weitere angefangene 50 cm Stammumfang ein zusätzlicher Laubbaum oder Nadelbaum mit oben angegebener Pflanzqualität zu pflanzen. Für einen nach zu pflanzenden standortgerechten Laubbaum bzw. einen Nadelbaum, kann die Pflanzung von 2 Obstbäumen mit einem Stammumfang von 8-10 cm gewährt werden. Es werden die in der Anlage 2 aufgeführten alte Obstbaumsorten und andere alte Sorten die sich nicht in der Anlage 2 befinden, jedoch die Mindestanforderung von einem Stammumfang von 8-10 cm erfüllen, als Ersatzpflanzung anerkannt. Im Einzelfall kann die Pflanzung einer geringeren Anzahl von Bäumen mit stärkerem Stammumfang genehmigt werden. Generell ist für die Ersatzpflanzung Baumschulware zu verwenden.
- (2) Sind die gepflanzten Bäume oder Sträucher bis zum Beginn der dritten Vegetationsperiode nach Pflanzung nicht angewachsen, ist die Ersatzpflanzung innerhalb eines Jahres zu wiederholen.
- (3) In Ausnahmefällen kann die Ersatzpflanzung in Form einer Heckenpflanzung erbracht werden. Pro Ersatzpflanzung ist eine Heckenpflanzung von 6 m durchzuführen. Anerkannte Heckenpflanzen sowie deren Pflanzgröße ist dem Anhang Nr. 1 zu entnehmen. Ist die Heckenpflanzung bis zum Beginn der dritten Vegetationsperiode nach Pflanzung nicht angewachsen, ist die Ersatzpflanzung innerhalb eines Jahres zu wiederholen.

- (4) In begründeten Ausnahmefällen kann von Ersatzpflanzungen abgesehen werden, wenn die vorhandenen Gehölze auf dem Grundstück bereits 60 % der unbebauten Grundstücksfläche überdecken.
- (5) Ist keine Ersatzpflanzung möglich, so ist eine Ausgleichszahlung zu leisten. Deren Höhe richtet sich nach dem Wert der gemäß § 7 Abs. 1 geforderten Ersatzpflanzung, einschließlich einer Pflanz- und Pflegekostenvergütung. Die Ausgleichszahlung ist auf 545,00 Euro je geforderter Ersatzpflanzung festgesetzt. Der Geldbetrag ist an die Gemeindeverwaltung Mühlenbecker Land zu leisten. Er ist zweckgebunden für die Pflanzung oder Pflege von Bäumen zu verwenden.
- (6) Die Ersatzpflanzung gemäß § 7 Abs. 1 wird spätestens zwei Jahre, die Ausgleichszahlung gemäß § 7 Abs. 5 spätestens sechs Monate nach Beseitigung des geschützten Landschaftsbestandteiles fällig.
- (7) Die durchgeführte Ersatzpflanzung ist der Gemeinde anzuzeigen und nachzuweisen. In der dritten Vegetationsperiode ist der Gemeinde auf Privat-Grundstücken die Möglichkeit der Erfolgskontrolle einzuräumen.

§ 8 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 39 Abs. 2 Nr. 2 des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig
 1. entgegen den Verboten des § 3 geschützte Landschaftsbestandteile beseitigt, zerstört, beschädigt oder verändert, ohne im Besitz der erforderlichen Ausnahmegenehmigungen zu sein;
 2. unerlaubt Schnittmaßnahmen nach § 3 Abs. 4 durchführt;
 3. der Anzeigepflicht nach § 3 Abs. 6 Satz 3 nicht nachkommt;
 4. entgegen § 3 Abs. 6 Satz 4 das gefällte Gehölz oder den entfernten Bestandteil nicht mindestens über drei Werktage zur Kontrolle bereithält;
 5. wer nicht oder nicht rechtzeitig Schutz- oder Pflegemaßnahmen nach § 4 Abs. 1 und 2 durchführt;
 6. die Auflagen nach § 6 Abs. 2 und 4 nicht erfüllt
 7. Auflagen nach § 7 nicht erfüllt.
- (2) Die Ordnungswidrigkeiten nach Abs. 1 Nr. 1 können mit einer Geldbuße bis zu 50.000 (in Worten: fünfzigtausend) Euro, die übrigen Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 10.000 (in Worten: zehntausend) Euro geahndet werden.
- (3) Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist der Bürgermeister.

§ 9 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Mühlenbecker Land, 06.12.2016

gez.
Filippo Smaldino - Stattaus
Bürgermeister