

BEBAUUNGSPLAN GML NR. 26

„Wohnbebauung Woltersdorfer Straße 15-19“



**GEMEINDE
MÜHLENBECKER LAND**

Ortsteil Mühlenbeck

Entwurf der Begründung mit Umweltbericht
August 2016

Fassung für die Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Gemeinde Mühlenbecker Land	Liebenwalder Str. 1 16567 Mühlenbecker Land Ortsteil Mühlenbeck
Landkreis	Oberhavel
Land	Brandenburg
Planverfasser	Plankontor Stadt und Land GmbH Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin Dipl.-Ing. Anja Timm Hanka Krismanski, M.Sc. Präsidentenstr. 21 16816 Neuruppin Tel./Fax: 03391-45 81 80 • 03391-45 81 88 E-Mail: plankontor-neuruppin@t-online.de Web: www.plankontor-stadt-und-land.de
Plangrundlage	ÖbVI Gerhard Schech Lehnitzstraße 21 16515 Oranienburg

Inhaltsverzeichnis

1.0	Rechtsgrundlagen	1
2.0	Übergeordnete Planungen	1
2.1	Raumordnung, Landesplanung, Regionalplanung	1
2.2	Flächennutzungsplanung	2
3.0	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
4.0	Anlass und Zielsetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes	4
5.0	Umgebung und Zustand des Plangebietes	4
6.0	Inhalt des Bebauungsplanes	5
6.1	Art der baulichen Nutzung	5
6.2	Maß der baulichen Nutzung	5
6.3	Sonstige zukünftige Festsetzungen	6
6.4	Erschließung	7
6.4.1	Verkehr	7
6.4.2	Trinkwasserversorgung	7
6.4.3	Löschwasser/ Brandschutz	7
6.4.4	Schmutzwasser und Niederschlagswasser	8
6.5	Denkmalschutz/ Bodendenkmalschutz	8
6.6	Bodenschutz/ Altlasten/ Munitionsverdacht	8
6.7	Wasserschutz	9
7.0	Flächenbilanz	10
8.0	Umweltbericht	11
8.1	Lage des Plangebietes	11
8.2	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Planung	11
8.3	Ziele des Umweltschutzes gemäß einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne	12
8.3.1	Fachgesetze	12
8.3.2	Fachpläne	15
8.3.3	Schutzgebiete	15
8.4	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens sowie Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen (anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen)	16
8.4.1	Schutzgut Mensch/Schutzgut Landschaftsbild und Erholungseignung	16
8.4.2	Schutzgut Pflanzen und Biotope	17
8.4.3	Schutzgut Tiere	18
8.4.4	Schutzgut Boden	18
8.4.5	Schutzgut Wasser	19
8.4.6	Schutzgut Klima/Luft	20
8.4.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	21
8.4.8	Schutzgüter Wechselwirkungen	21
8.4.9	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	21
8.5	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Umweltauswirkungen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (inkl. Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung)	22
8.6	Alternativprüfung	23
8.7	Zusammenfassung des Umweltberichtes	23
9.0	Planverfahren	23

Anlage

Karte: Bestand Biotope, Bestandaufnahme Juli 2016; Maßstab 1 : 500

1.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauN-VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist

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

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16, Nr. 14)

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl. I/14, Nr. 32)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr. 21), geändert durch Artikel 2 Abs. 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, Nr. 5)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das durch Artikel 12 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1217) geändert worden ist

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, Nr. 20), geändert durch Artikel 2 Abs. 8 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, Nr. 5)

2.0 Übergeordnete Planungen

2.1 Raumordnung, Landesplanung, Regionalplanung

Mühlenbeck ist ein Ortsteil der amtsfreien Gemeinde Mühlenbecker Land im Landkreis Oberhavel nördlich der Stadtgrenze zur Bundeshauptstadt Berlin. Im Ortsteil Mühlenbeck leben im März 2016 insgesamt 4.091 Einwohner, die gesamte Gemeinde Mühlenbecker Land hat 14.905 Einwohner (Hauptwohnsitz).

Im Rahmen der letzten Kreisgebietsreform 2003 wurden vier ehemals eigenständige Gemeinden, darunter auch Mühlenbeck, zur amtsfreien Gemeinde Mühlenbecker Land zusammengeschlossen. Die Gemeindeverwaltung befindet sich im Ortsteil Mühlenbeck.

Laut dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) von 2009 hat die Gemeinde Mühlenbecker Land keine übergeordnete Funktion, innerhalb der amtsfreien Gemeinden wird die Grundversorgung in der Fläche gesichert und damit auch in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ein wichtiger Beitrag zur Daseinsvorsorge auch in den vorwiegend ländlich geprägten Regionen geleistet. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist die ca. 14 km entfernte Kreisstadt Oranienburg, wobei die Gemeinde Mühlenberger Land teil des Mittelbereiches Oranienburg ist. Die gemeindliche Entwicklung, auch die Nachfrage nach Wohnraum, wird stark bestimmt durch die Lage in der Metropolregion Berlin und einer verstärkten Wohnraumnachfrage, vor allem in dem Sektor der Einfamilienhäuser, von Menschen aus Berlin und dem engeren Umfeld von Berlin.

Der LEP B-B war 2014/2015 kurzzeitig durch Gerichtsurteile außer Kraft gesetzt. Am 27. Mai 2015 hat dann die Landesregierung per Verordnung den LEP B-B rückwirkend wieder in Kraft gesetzt, so dass die dort aufgeführten Grundsätze und Ziele bei der Bauleitplanung der Kommunen weiterhin zu beachten sind.

Gemäß der kartografischen Darstellung (Festlegungskarte) des LEP B-B von 2009 befindet sich die Gemeinde Mühlenberger Land zwischen den beiden länderübergreifenden Siedlungsachsen, im Westen über Hohen Neuendorf in Richtung Oranienburg und im Osten nach Bernau.

Die Planung des Bebauungsplanes erfüllt folgende Grundsätze und Ziele zur Steuerung der Siedlungsentwicklung aus dem LEP B-B:

- 4.1 (G) Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastrukturen erfolgen.
- 4.2 (Z) Neue Siedlungsgebiete sind an vorhandene Siedlungsflächen anzuschließen
- 4.5 (Z) Die Entwicklung in Nicht-Zentralen-Orten ist möglich durch die Innenentwicklung.

Die verkehrsmäßige Lage des Ortsteils Mühlenbeck ist durch die direkte Anbindung an den nördlichen Berliner Ring A 10 und an den Autobahzubringer A 114 Richtung Süden nach Berlin sowie an die Bundesstraße B 96a für den Kfz-Verkehr sehr günstig.

Bezüglich des öffentlichen Personennahverkehrs ist der Ortsteil mit einem Haltepunkt an das Berliner S-Bahn-Netz und ebenfalls an das Busliniennetz angeschlossen.

2.2 Flächennutzungsplanung

Der zu Planungsbeginn wirksame Flächennutzungsplan von 2002 zeigt, dass der Ortsteil Mühlenbeck durch das Tegeler Fließ und seinen ortsmittigen Feuchtbereich in der Siedlungsfläche geteilt wird. Die größere und historisch ältere Siedlungsfläche befindet sich westlich vom Tegeler Fließ und eine kleinere Siedlungsfläche östlich vom Tegeler Fließ. Die Woltersdorfer Straße stellt im östlichen Siedlungsteil die östliche Randstraße des Feuchtbereiches am Tegeler Fließ dar, im Norden von der Bahnhofsstraße in Richtung Süden, in Richtung des Siedlungsteiles Woltersdorf führend.

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde dann im Sinne einer innerörtlichen Verdichtung auf der Westseite der Woltersdorfer Straße die Wohnbauflächendarstellung bis einschließlich des Flurstückes 109 der Flur 6 der Gemarkung Mühlenbeck erweitert, um nördlich der bereits vorhandenen Einfamilienhausbebauung noch für zwei oder drei weitere Einfamilienhäuser Bauland entwickeln zu können.

Direkt westlich dieser Wohnbauflächendarstellung befindet sich der innerorts gelegene Landschaftsraum der feuchten Wiesen und Bruchwaldbereiche des Tegeler Fließ, dessen offener Wiesenbereich nördlich des Flurstückes 109 bis an die Gemeindestraße Woltersdorfer Straße reicht, die dort auf einem um ca. 2,00 m bis 2,50 m höherem Gelände verläuft. Der Feucht- und Wiesenbereich „Tegeler Fließ“ ist sowohl Landschaftsschutz- und Naturschutzgebiet, wie auch als FFH-Gebiet festgesetzt.

Aufgrund dieses „Außenbereiches“ im „Innenbereich“ ist das Flurstück 109, nördlich der vorhandenen Bebauung auf dem Flurstück 108 zu Beginn der Planung gemäß § 35 BauGB planungsrechtlich als Außenbereich zu bewerten.

Mit der geplanten Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 26 wird sich dieser Bebauungsplan später aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickeln.

3.0 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes GML Nr. 26 „Wohnbebauung Woltersdorfer Str. 15 – 19“ liegt im Ortsteil Mühlenbeck an der Westseite der Woltersdorfer Straße im mittleren Bereich und wird westlich durch die Schutzgebiete des Tegeler Fließtales begrenzt. Im Norden wird das Plangebiet durch das Flurstück Nr. 10 begrenzt, das als offener Wiesenbereich ausgebildet und Bestandteil des FFH-Gebietes „Tegeler Fließtal“ ist. Im Osten grenzt die Verkehrsfläche der Woltersdorfer Straße und im Süden das Grundstück der Woltersdorfer Straße 13, auf der sich eine Wohnbebauung befindet, an das Plangebiet. Es umfasst die Flurstücke 108, 109 und teilweise 13/2 (Straße) der Flur 6 der Gemarkung Mühlenbeck mit einer Größe von insgesamt ca. 0,4 ha.

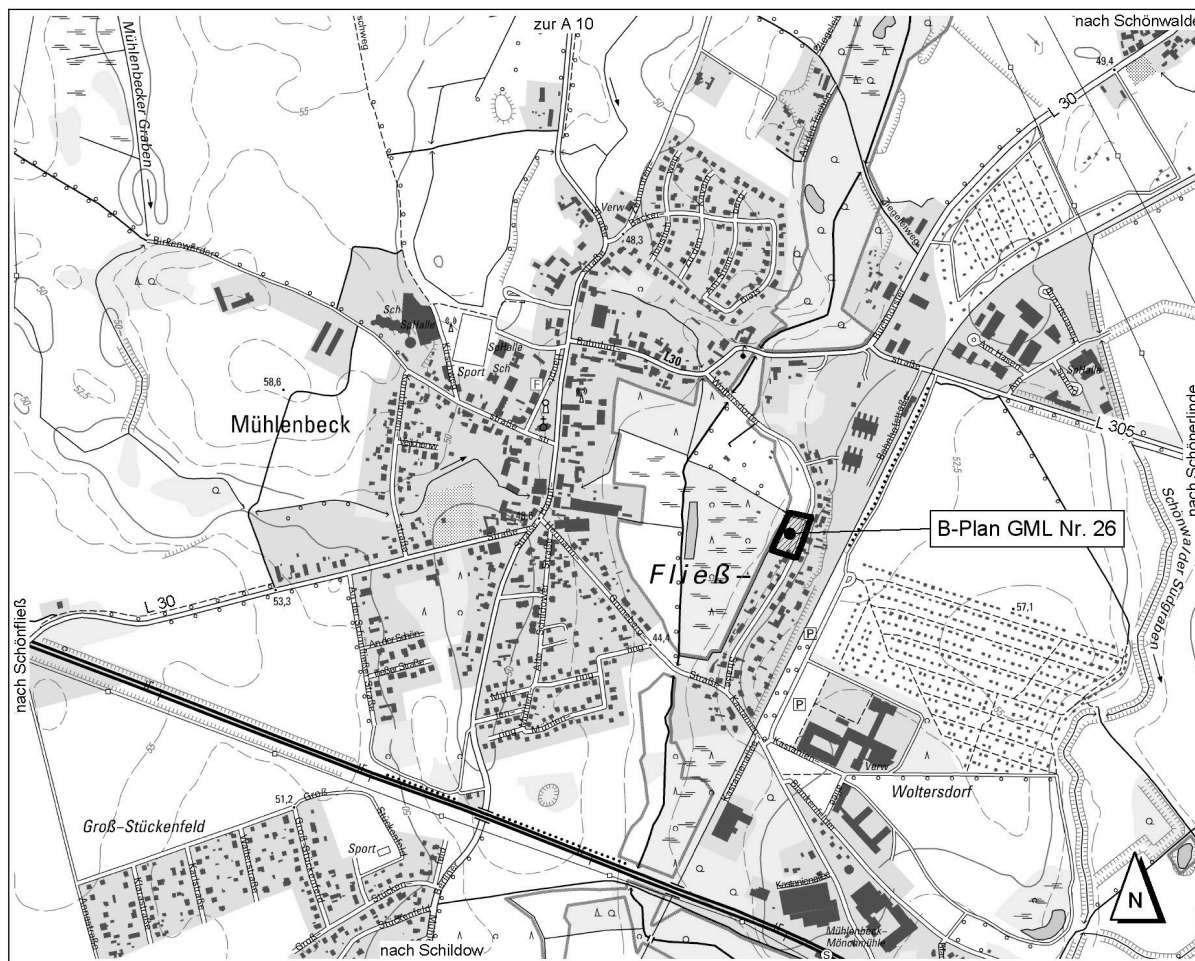


Abb. 1: Lage des Plangebietes (Quelle: Geobasisinformation Brandenburg, August 2016)

Auf der Fläche des Plangebietes befindet sich im südöstlichen Drittel das Wohngebäude Woltersdorfer Straße 15, die Fläche nördlich davon stellt sich als unbebaute Rasenfläche dar.

Das vorhandene Wohngebäude Woltersdorfer Straße 15 liegt mit seinem Eingangsniveau etwa 1,50 m unter dem Fahrbahnniveau der Woltersdorfer Straße. Daher erfolgt zu Planungsbeginn die verkehrliche Erschließung des Hauses Nr. 15 durch eine langsam ansteigende Rampe in Richtung Norden und erst ca. 65 m weiter nördlich erfolgt dann der Kfz-Anschluss des Privatgrundstückes an die Woltersdorfer Straße. Dies ist in Zukunft nicht mehr möglich, so dass im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes auch eine neue verkehrliche Erschließung an die Woltersdorfer Straße festgesetzt werden muss.

Auf der Westseite des Flurstückes 109 ragen die Gehölze aus dem Tegeler Fließ bis zu 9,0 m in das Flurstück 109 hinein. Wie in der Planzeichnung erkennbar ist, befindet sich dieser

Gehözbereich innerhalb des festgesetzten Landschaftsschutzgebietes. Diese Gehölze sind ein Teil des zu schützenden Gehölzbestandes des Tegeler Fließ und müssen entsprechend bei der Aufstellung des neuen Bebauungsplanes berücksichtigt werden.

Die Grenzen des LSG und des FFH-Gebietes „Tegeler Fließtal“ ragen im Norden und Westen in das Plangebiet. Da derartige Schutzgebietsgrenzen üblicherweise an Flurstücksgrenzen verlaufen, können diese Grenzdarstellungen sich möglicherweise aus Ungenauigkeiten bei der Übertragung aus anderen Maßstäben ergeben haben. Im Rahmen dieses Planverfahrens sollen dann auch die Schutzgebietsgrenzen auf B-Planebene eindeutig festgesetzt werden. Die Grenze des Naturschutzgebietes verläuft dann weiter westlich, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Aufgrund der Lage des Plangebietes an bzw. in den Schutzgebieten „Tegeler Fließtal“, „Westbarnim“ und „Barnim“ ist auch für dieses kleine Plangebiet eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Weiterhin ist eine Verträglichkeitsprüfung in Bezug auf die Schutzziele des FFH-Gebietes „Tegeler Fließtal“ durchzuführen.

4.0 Anlass und Zielsetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Wie in Kapitel 2.0 dargestellt ist das Flurstück 109 der Flur 6 der Gemarkung Mühlenbeck als ein nach § 35 BauGB zu bewertender Außenbereich zu betrachten. Zur Schaffung von Baurecht an diesem Standort bedarf es daher eines geordneten Bauleitplanverfahrens. Aufgrund der an diesem Standort intensiv zu beachtenden Belange des Natur-, Landschafts- und Artenschutzes durch die LSG-, NSG- und FFH-Gebiete am „Tegeler Fließ“ ist die Gemeinde der Auffassung, dass es hier nicht möglich ist mit dem relativ einfachen Instrument einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB Baurecht zu schaffen.

Somit ist es erforderlich einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 BauGB für das Flurstück 109 und das angrenzende Flurstück 108 sowie den angrenzenden Teil des Straßenflurstückes 13/2 aufzustellen, um für das Flurstück 109 das verbindliche Baurecht für zwei Einfamilienhausgrundstücke zu schaffen. Dabei müssen die besonderen naturschutzrechtlichen Belange des besonders schützenswerten innerörtlichen Bereiches des Tegeler Fließtales berücksichtigt werden.

Darüber hinausgehend muss die Erschließung der tieferliegenden Baugrundstücke an die teilweise zwischen 1,5 m und 2,0 m höher gelegene öffentliche Verkehrsfläche der Woltersdorfer Straße verbindlich geregelt werden.

Aufgrund der hier im besonderem Maße zu berücksichtigenden Umweltbelange hält es die Gemeinde außerdem für erforderlich einen vollständigen Umweltbericht zu erstellen, so dass ein verkürztes Planverfahren nach § 13a BauGB als ein Bebauungsplan der Innenentwicklung ebenfalls nicht zur Anwendung kommt.

5.0 Umgebung und Zustand des Plangebietes

Das Landschaftsschutzgebiet Westbarnim und das FFH-Gebiet „Tegeler Fließtal“ ragen nördlich bzw. das LSG auch westlich in das Plangebiet hinein. Das Plangebiet grenzt im Westen fast direkt an das Naturschutzgebiet „Tegeler Fließtal“ an und liegt vollständig im Großschutzgebiet Naturpark „Barnim“.

Im südlichen Bereich des Plangebietes auf dem Flurstück 108 befindet sich ein zweigeschossiges Wohngebäude (das 2. Vollgeschoss als ausgebautes Dachgeschoss) mit Carport und Gerätehaus. Das Flurstück 109 ist unbebaut und größtenteils mit Zierrasen versehen. An der westlichen Flurstücksgrenze besteht ein Streifen mit Weichholzauenwald, der sich in westliche Richtung bis zum ca. 200 m entfernt in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Tegeler Fließ erstreckt. Die Woltersdorfer Straße, ausgebildet als Kopfsteinpflasterstraße, begrenzt das Plangebiet vollständig im Osten. Das Grundstück Woltersdorfer Straße 15 ist für den

Kfz-Verkehr nicht direkt an die Woltersdorfer Straße angebunden. Für die Verkehrserschließung zweigt an der Nordgrenze des Plangebietes von der Woltersdorfer Straße ein versiegelter Weg ab, der im weiteren südlichen Verlauf in einen Schotterweg parallel zur Woltersdorfer Straße übergeht und zum Wohnhaus Nr. 15 führt. Zwischen dem Gelände mit Zierrasen des Flurstückes 109 und der ca. 1,5 m höher gelegenen Kopfsteinpflasterstraße fällt eine Böschungswiese Richtung Westen ab. Westlich und östlich der Woltersdorfer Straße reihen sich frei stehende Wohnhäuser, hier Ein- bzw. Mehrfamilienhäuser, auf.

Östlich der Woltersdorfer Straße verlaufen die stillgelegten Bahngleise der ehemaligen „Heidekrautbahn“. Darauf folgen eine Kleingartenanlage und landwirtschaftlich genutzte Flächen.

6.0 Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Insgesamt 2.801 qm des Plangebietes werden gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das WA-Gebiet wird geteilt in das Baugebiet 1 mit 1.678 qm in dem nördlichen, bisher unbebauten Teil des Plangebietes und das 1.123 qm großen Baugebiet 2 im südlichen, bereits bebauten Teil, auf dem Flurstück 108. Die Teilung des WA-Gebietes begründet sich in den unterschiedlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, im Baugebiet 2 mit einer GRZ von 0,3 und im Baugebiet 1 mit einer GRZ von 0,4 (siehe Kapitel 6.2). Außerdem wird für das Baugebiet 1 und der relativ niedrig gelegenen Wiesenfläche und relativ hohen Grundwasserstand zur Minimierung des Eingriffes in das Schutzgut Boden der Bau von Kellergeschossen ausgeschlossen.

Neben den Baugebieten werden eine öffentliche Verkehrsfläche und eine private Grünfläche festgesetzt. Die Verkehrsflächenfestsetzung mit 774 qm öffentlicher Verkehrsfläche betrifft die Woltersdorfer Straße, die die östliche Plangebietsgrenze markiert.

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche betrifft die gesamte Breite des im Eigentum der Gemeinde befindlichen Straßenflurstückes 13/2. In der gebauten Realität befindet sich der Zaun zur Abgrenzung der Privatgrundstücke im nördlichen Teil des Flurstückes bis zu 1,80 m von der Flurstücksgrenze entfernt, bereits auf der gemeindlichen Verkehrsfläche.

An den drei Standorten, wo die Grundstücke an die Verkehrsfläche angebunden werden, müssen die Grundstückseinfahrten oder -zugänge, z.B. Tore innerhalb der Grundstückseinfriedung, zukünftig auf der Flurstücksgrenze stehen. Im Sinne der Verhältnismäßigkeit wird die Gemeinde zwischen dem zukünftigen Eingangstoren oder -pforten es zumindest vorerst weiterhin dulden, dass die Einfriedungen durch Zäune am bisherigen Standort, d.h. auf der gemeindlichen Verkehrsfläche verbleiben können.

Im Nordwesten des B-Plangebietes wird eine 324 qm große private Grünfläche festgesetzt, auf der eine Bindung für Bepflanzungen besteht und auf der die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt wird. Diese Festsetzungen begründen sich darin, dass die dort vorhandenen Gehölze in einem funktionalen Zusammenhang mit dem Gehölzbestand des besonders geschützten Tegeler Fließ stehen, sie sind ein Teil des dortigen Weichholzauenwaldes und daher dauerhaft zu erhalten.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in beiden Baugebieten durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

In dem allgemeinen Wohngebiet im Baugebiet 1 wird eine GRZ von 0,4 und im südlichen allgemeinen Wohngebiet des Baugebietes 2 eine GRZ von 0,3 festgesetzt.

Die GRZ-Festsetzung von 0,3 im Baugebiet 2 begründet sich in dem Planungsziel dort eine der eher vorstädtischen oder ländlichen Bebauung „angelehnten“ stark durchgrünte Bebauung sicherzustellen. Das nördliche Baugebiet 1 wird in der Bebaubarkeit durch die Festset-

zung der 324 qm großen privaten Grünfläche mit Gehölzerhaltungsgebot relativ stark eingeschränkt. Von den 2.002 qm großen Grundstücken bleiben so nur 1.678 qm als WA-Gebiet zur Verfügung. Um auch in diesem Baugebiet eine ähnlich große Bebauung zu ermöglichen, wird daher im Baugebiet 1 die GRZ mit 0,4 festgesetzt.

In beiden Baugebieten ist die Zahl der Wohnungen nach § 9 Abs. 1 Satz 6 BauGB auf maximal zwei Wohnungen pro Einzelhaus beschränkt. Das Höchstmaß der Vollgeschosse in beiden Baugebieten wird nach § 16 Abs. 2 Satz 3 und § 20 Abs. 1 BauNVO mit zwei Geschossen festgesetzt, wobei das 2. Vollgeschoss nur als ausgebautes Dachgeschoss zulässig ist.

In beiden Baugebieten können zusammen 2.801 qm entstehen, auf welchen bei den oben dargestellten GRZ-Festsetzungen 1.010 qm Grundflächen bebaut werden können: dabei entfallen ca. 670 qm auf das nördliche Baugebiet 1, auf dem die neuen potentiellen Einfamilien- oder Doppelhäuser entstehen können und ca. 340 qm auf das Baugebiet 2 im Süden. Die mit Gebäuden überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt. Um das städtebauliche Ziel zu erreichen, hier nur an einem alten und zwei neuen Standorten den Bau von Einzel- oder Doppelhäusern zu ermöglichen werden drei getrennte Baufenster festgesetzt. Bauliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen dürfen auch außerhalb dieser Baufenster in den WA-Gebieten gebaut werden.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf diese Grundfläche nochmals um 50v. H. durch den Bau von Nebenanlagen und Stellplätzen oder Garagen überschritten werden, so dass in beiden Baugebieten zusammen eine maximale Fläche von 1.515 qm versiegelt werden könnte.

6.3 Sonstige zukünftige Festsetzungen

Aufgrund der zwischen 1,50 m und 2,00 m niedriger als das Straßenniveau gelegenen Baugrundstücke ist es wichtig im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Standorte für die verkehrliche Erschließung der drei Baugrundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche festzusetzen, da es dann an diesen Standorten zu Geländeaufschüttungen kommen muss.

In der Planzeichnung werden daher an drei Standorten Festsetzungen getroffen, dass dort die Zu- und Ausfahrten der Grundstücke liegen müssen. An der Grenze der Baugebiete 1 und 2 wird direkt westlich angrenzend an die Zufahrtsfestsetzungen in den WA-Gebieten eine 49 qm große Fläche festgesetzt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des jeweiligen Nachbargrundstückes zu belasten ist. Dadurch entsteht dort eine Gemeinschaftszufahrt für zwei Baugrundstücke. Die dritte Grundstückszufahrt wird im Nordosten des Baugebietes 1 festgesetzt, wo sich bereits zu Planungsbeginn die einzige Zufahrt für die Grundstücke 108 und 109 befand.

In dem als Anlage beigefügten rechtsunverbindlichem städtebaulichen Funktionsplan ist dargestellt, wie dann die jeweiligen Zufahrtsrampen von den niedriger gelegenen Baugrundstücken gebaut werden könnten. Um den Eingriff in Natur- und Landschaft zu minimieren, wird im weiteren Planverfahren eine textliche Festsetzung aufgestellt werden, in der bestimmt wird, dass bei der Bebauung der Baugrundstücke mit Ausnahme der Auffahrtsrampen keine Geländeerhöhungen vorgenommen werden dürfen. Diese Festsetzung wird ergänzt durch die Festsetzung einer maximalen Gebäude-, bzw. Firsthöhe mit 9,50 m bis 9,70 m über dem gewachsenen Geländeniveau. Hierzu wird im weiteren Verfahren für jedes der drei in der Planzeichnung festgesetzte Baufenster ein Höhenbezugspunkt festgesetzt, die voraussichtlich bei Höhen von 45,30 NHN im Norden bis 45,80 m NHN im Süden liegen werden.

Es wird eine Mindestdachneigung von 28° für die Hauptdächer der Gebäude festgesetzt werden. In Kombination mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe wird sichergestellt, dass oberhalb eines zweiten Vollgeschosses auf keinen Fall noch ein ausgebautes Dachgeschoss realisiert werden kann.

Zur Einfügung der zukünftigen Neubauten in die benachbarte Bebauung soll Holz als Außenmaterial ausgeschlossen werden, bzw. nur mit einem sehr geringem Flächenanteil zuge-

lassen werden und als Dachfarben sollen rot, braun, anthrazit und Mischungen dieser Grundfarben erlaubt sein.

6.4 Erschließung

6.4.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung der Baugebiete erfolgt ausschließlich über die öffentliche Verkehrsfläche der Woltersdorfer Straße im Osten des Plangebietes.

Das nördliche zukünftige Baugrundstück erhält seine Kfz-Anbindung an die Stelle, wo bereits zu PAnungsbeginn das Grundstück erhöht ist und die Ein- und Ausfahrt für die Hausnummer 15 besteht. Dort wird die Ein- und Ausfahrt für das zukünftige Haus Nr. 19 zwingend festgesetzt.

Im südlichen Teil des Flurstückes 109, direkt an der Grundstücksgrenze zur Straße, wird eine Geländeerhöhung geschaffen, die dann für eine Ein- und Ausfahrt sowohl für das Flurstück 108, wie auch für den südlichen Teil des Flurstückes 109 genutzt werden kann. Diese Zufahrt für die zukünftigen zwei Baugrundstücke (Nr. 15 und Nr. 17) wird dort zwingend festgesetzt und mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Nachbargrundstücke belegt.

Die Anzahl der Kfz-Stellplätze auf den Baugrundstücken wird nicht über den Bebauungsplan geregelt, sondern hier greift die gültige Stellplatzsatzung der Gemeinde. Die gemeindliche Stellplatzsatzung sieht vor, dass für jede Wohneinheit (WE) unter 80 qm Wohnfläche (WF) ein Stellplatz und für jede Wohnung und ab 80 qm WF und größer zwei Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Unter der theoretischen Annahme, dass pro Wohnhaus maximal eine große und eine kleine Wohnung entstehen könnten, müsste auf jedem Baugrundstück Platz für 3 Kfz-Stellplätze vorgehalten werden.

6.4.2 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung im Ortsteil Mühlenbeck erfolgt durch den Anschluss an das in der Woltersdorfer Straße vorhandene zentrale Trinkwassernetz der Wasser Nord GmbH & Co. KG.

6.4.3 Löschwasser/ Brandschutz

Im Rahmen der späteren Erschließungsfachplanung ist der Brandschutz zu beachten:

- Die Zufahrt für die Feuerwehr ist gem. § 5 BbgBO zu gewährleisten. Bei der Verwendung von Pollern oder anderen Systemen ist dies mit der zuständigen Brandschutzdienststelle und der örtlich zuständigen Feuerwehr abzustimmen.
- Bei der Zuwegung ist grundsätzlich die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr vom 25. März 2002 (ABl. S. 466, 1015) zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 9. Juli 2007 (ABl. S. 1631) zu beachten.
- Für die Bemessung der erforderlichen Löschwassermenge des Grundschutzes wird das Arbeitsblatt W 405 des GVGW zu Grunde gelegt. Der Löschwasserbedarf wird in Abhängigkeit der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung (Tabelle 4-1) festgelegt.

6.4.4 Schmutzwasser und Niederschlagswasser

Im Ortsteil Mühlenbeck in der Gemeinde Mühlenbecker Land erfolgt die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers durch die Schmutzwasserkanalisation des Zweckverbandes „Fließtal“. Das Schmutzwasser wird zur Zentralkläranlage im Ortsteil Schönerlinde der Nachbargemeinde Wandlitz geleitet.

6.5 Denkmalschutz/ Bodendenkmalschutz

In direkter, nördlicher Nachbarschaft befindet sich das eingetragene Bodendenkmal 70095. *Hierzu wird um Hinweise in der frühzeitigen Behördenbeteiligung seitens der zuständigen Behörde gebeten.*

Im Plangebiet selbst sind keine Einzeldenkmale oder bisher bekannten Bodendenkmale bekannt.

Da jedoch mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, wird auf folgende Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) – vom 24. Mai 2004 (GVBl. 1, S. 215) aufmerksam gemacht:

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege (Wünsdorfer Platz 4-5, 15806 Zossen OT Wünsdorf) und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig.

Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.

6.6 Bodenschutz/ Altlasten/ Munitionsverdacht

Folgende Anmerkungen sind aus bodenschutzrechtlicher Sicht zu beachten:

- Werden bei den Bauarbeiten kontaminierte Bereiche/Bodenverunreinigungen angeschnitten (erkennbar z.B.: durch Unterschiede im Aussehen, Geruch oder anderen Beschaffenheiten gegenüber dem Normalzustand) sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Oberhavel zu informieren. Die belasteten Bereiche sind zwischenzeitlich so zu sichern, dass eine Ausbreitung der Kontamination verhindert wird. Die weitere Vorgehensweise ist mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.
- Sollte es zu einem Bodenaushub kommen, sind Mutterboden und Unterboden zu sichern, getrennt und fachgerecht zu lagern und für den Wiedereinbau bzw. die Herstellung von Vegetationsflächen wieder zu verwenden.
- Die Bodenfunktionen und die Bodenleistungsfähigkeit sind weitestgehend zu erhalten. Schädliche Bodenveränderungen, insbesondere Bodenversiegelungsmaßnahmen, Bodenverdichtung und Schadstoffeinträge sind zu vermeiden.

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen auf den betreffenden Flurstücken des Plangebietes sind nicht bekannt.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wird durch den Zentraldienst der Polizei/ Kampfmittelbeseitigungsdienst darauf hingewiesen werden, ob es in dem Plangebiet den Verdacht auf Kampfmittel gibt. Unabhängig von dieser Stellungnahme wird auf Folgendes hingewiesen:

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

6.7 Wasserschutz

Im Zusammenhang mit der Realisierung konkreter baulicher Anlagen wird auf folgenden Belang einer ordnungsgemäßen Wasserbewirtschaftung hingewiesen:

Die Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung zur Grundwasserneubildung dürfen gemäß § 54 Abs. 2 BbgWG nur soweit erfolgen, wie dies unvermeidbar ist. Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 54 Abs. 4 BbgWG Niederschlagswasser zu versickern ist, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser sollte in der Regel auf den Grundstücken versickert werden, auf denen es anfällt.

Aus Sicht des Gewässerschutzes wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen späterer Baumaßnahmen folgende Hinweise zu beachten sind:

1. Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser gemäß § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) schadlos über die belebte Bodenzone zu versickern. Niederschlagswasser von dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Flächen ist zu fassen oder unter den Voraussetzungen des § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG oberflächlich zu versickern.
2. Die Einleitung von gesammelt abgeleitetem Niederschlagswasser in ein Gewässer (Oberflächen- oder Grundwasser) bedarf gemäß der §§ 8 u. 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis durch die zuständige Behörde.
3. Die Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde bzgl. der vorhandenen Altablagierungen/ Altlastenverdachtsflächen ist für die weitere Planung und Bauausführung zu berücksichtigen.
4. Die Pläne zur Erstellung oder wesentliche Veränderung sowie der Betrieb von Kanalisationsnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung oder die private Abwasserbeseitigung von befestigten gewerblichen Flächen, die größer als drei Hektar sind und die unmittelbar in ein Gewässer einmünden, bedürfen nach § 71 Abs. 1 BbgWG der Anzeige bei der unteren Wasserbehörde.
5. Sollten Wasserhaltungsmaßnahmen für Baumaßnahmen erforderlich sein, sind diese gemäß der §§ 8 u. 9 WHG erlaubnispflichtig. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist 4 Wochen vor Beginn der Maßnahme bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen (unter Angabe von Dauer, geschätzter Entnahmemenge, Ort der Wiedereinleitung).

Erdaufschlüsse, bei denen mittelbar oder unmittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt werden kann, sind gemäß § 49 WHG einen Monat vor Beginn der Maßnahme vom Unternehmer bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Im Ortsteil Mühlenbeck der Gemeinde Mühlenbecker Land gilt für die Beseitigung des Niederschlagswassers die Niederschlagswasserentsorgungssatzung des Zweckverbandes

Fließtal in der Fassung von 2007. Laut o.g. Satzung ist das Niederschlagswasser, das auf den Grundstücken anfällt, vollständig zu versickern oder dort zu nutzen. Bei der Beseitigung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist die Versickerungsfähigkeit des Grundstücks auszuschöpfen und dabei die Reinigungsfähigkeit der belebten und begrünnten oberen Bodenschicht vollständig auszunutzen (oberirdische Versickerung). Das Anschlussrecht erstreckt sich nur auf solche Grundstücke, bei denen eine Beseitigung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück nicht oder nur teilweise möglich ist und die an eine betriebsfertige und aufnahmefähige öffentliche Niederschlagsentwässerungsanlage angeschlossen werden können.

7.0 Flächenbilanz

Bei der Entwurfsfassung August 2016 ergeben sich folgende Flächenberechnungen:

a) Allgemeines Wohngebiete

Baugebiet 1	1.678 qm
Baugebiet 2	1.123 qm
Summe WA-Gebiete	2.801 qm

b) Öffentliche Verkehrsflächen

Woltersdorfer Straße	774 qm
-----------------------------	---------------

c) Grünflächen

private Grünfläche	324 qm
Gesamtfläche Plangebiet	3.900 qm

8.0 Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes GML Nr. 26 „Wohnbebauung Woltersdorfer Straße 15-19“ sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Der gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB geforderte und in Verbindung mit der Anlage nach § 247 BauGB inhaltlich definierte Umweltbericht dokumentiert die grundsätzliche Verpflichtung jeder nach dem 20. Juli 2004 aufgestellten Bauleitplanung zu einer förmlichen Umweltprüfung. Dabei soll gemäß Satz 4 das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung Berücksichtigung finden. Damit soll den Belangen des Umweltschutzes entsprechend der gültigen EU-Richtlinien hinreichend Rechnung getragen werden.

Eine Umweltprüfung wird durchgeführt, um die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln. Diese werden in Form des Umweltberichtes gemäß § 2 a Nr. 2 BauGB als Teil der Begründung beschrieben und bewertet.

Gemäß § 5 Abs. 1 BbgNatSchAG besteht keine Aufstellungspflicht für Grünordnungspläne im Land Brandenburg. Daher kann auf die Aufstellung eines gesonderten Grünordnungsplanes verzichtet werden. Auf Grundlage des Umweltberichtes erfolgen die erforderlichen grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan GML Nr. 26 „Wohnbebauung Woltersdorfer Straße 15-19“.

8.1 Lage des Plangebietes

Der Ortsteil Mühlenbeck in der Gemeinde Mühlenbecker Land liegt im Landkreis Oberhavel im Land Brandenburg, und grenzt an den nördlichen Berliner Stadtrand. Der ca. 0,4 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der östlichen Ortslage. Das Plangebiet ist durch Wohnbebauung und Gartenland (Ziergarten) geprägt und wird über die Woltersdorfer Straße erschlossen. In der Nachbarschaft schließen das im Osten gelegene Tegeler Fließ, Wohnbebauung und Grünland an.

Mühlenbeck liegt naturräumlich im „Westbarnim“ in der Untereinheit „Ostbrandenburgische Platte“.

8.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Planung

Die Gemeinde Mühlenbecker Land beabsichtigt im Sinne einer innerörtlichen Siedlungsverdichtung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von ca. 2 Einfamilienhäusern im Bereich eines eingefriedeten Gartens zu schaffen, wofür der Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet festsetzt. Weiterhin erfolgt die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche sowie einer privaten Grünfläche.

Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch städtebauliche Festsetzungen festgesetzt. Daneben werden grünordnerische Festsetzungen getroffen, die den ökologischen Ausgleich im Plangebiet regeln.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes, Baugebiet 1, als Baufläche sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Im allgemeinen Wohngebiet, Baugebiet 2, existiert bereits eine Einfamilienhausbebauung, die öffentliche Verkehrsfläche der Woltersdorfer Straße bleibt im Bestand bestehen, so dass hier keine Eingriffe zu erwarten sind.

Der Umweltbericht betrachtet somit vorrangig Auswirkung auf Natur und Landschaft, die sich auf das Baugebiet 1 beziehen.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Allgemeine Wohngebiete	2.801 qm
Öffentliche Verkehrsfläche	774 qm
<u>Private Grünfläche</u>	<u>324 qm</u>
Plangebiet gesamt	3.900 qm

8.3 Ziele des Umweltschutzes gemäß einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

8.3.1 Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist

Im Rahmen der Planaufstellung sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB folgende Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen, insbesondere:

- a) *die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,*
- b) *die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,*
- c) *umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,*
- d) *umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,*
- e) *die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,*
- f) *die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,*
- g) *die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,*
- h) *die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,*
- i) *die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d*

Daher ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, um die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln. Diese sind in Form eines Umweltberichtes gemäß § 2 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 2a Nr. 2 BauGB als Teil der Begründung zu beschreiben und zu bewerten. Die Anlage 1 (Inhaltsangabe zum Umweltbericht) zum BauGB ist anzuwenden.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g BauGB vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.

Nach § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange u. a. zur Äußerung auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern. Im Sinne des § 4 Abs. 2 BauGB haben sie auch Aufschluss über von ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebietes bedeutsam sein können. Verfügen die Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange über Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, haben sie diese Informationen der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

Sollten keine Informationen oder Unterlagen zur Verfügung gestellt werden, hat die Gemeinde, daher im Sinne des § 4 a Abs. 6 BauGB davon auszugehen, dass entsprechende Belange nicht betroffen sind, keine entsprechenden Informationen und Unterlagen zur Verfügung stehen, deren Inhalt die Gemeinde daher nicht kennt und hätte kennen müssen und für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung sind und dementsprechend bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Als ergänzende Vorschrift zum Umweltschutz dient § 1 a BauGB wie folgt:

Abs. 1: Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die nachfolgenden Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden.

Abs. 2: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen.

Abs. 3: Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereit gestellten Flächen getroffen werden. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Abs. 4: So weit ein Gebiet im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Kommission anzuwenden.

Bezogen auf den Artenschutz ist das **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** 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, zu beachten.

Aus den nach EU-, Bundes- oder Landesrecht geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen können sich Hindernisse für die Zulassung eines Vorhabens ergeben. Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange sind daher umfangreiche Prüfschritte erforderlich, die jedoch in der Bearbeitungstiefe an die jeweilige Planungsebene angepasst werden müssen. Die europarechtlichen Artenschutzregelungen sind durch den § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes in nationales Recht umgesetzt worden.

Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 BNatSchG

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sind im § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verankert. Demnach 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.*

Diese Verbote werden u.a. für Eingriffsvorhaben um den Absatz 5 ergänzt, mit dem bestehende und von der Europäischen Kommission anerkannte Spielräume bei der Auslegung der artenschutzrechtlichen Vorschriften der FFH-Richtlinie genutzt und rechtlich abgesichert werden, um akzeptable und im Vollzug praktikable Ergebnisse bei der Anwendung der Verbotbestimmungen des Absatzes 1 zu erzielen:

Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Weiterhin gilt das **Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG)** vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13,Nr. 21), geändert durch Artikel 2 Abs. 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, Nr. 5)

8.3.2 Fachpläne

Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)

Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg LEP B-B (2009)

Ein aktueller **Landschaftsrahmenplan** befindet sich in der Aufstellung. Derzeit liegt noch ein Landschaftsrahmenplan für den ehemaligen Kreis Oranienburg aus den 1990er Jahren vor. Eine aktuellere Datengrundlage für besondere Tierarten (Zielarten des Biotopverbundes), wertvolle Biotopkomplexe und Verbundstrukturen bietet das Biotopverbundkonzept des Landkreises Oberhavel von 2006. In dem Biotopverbundkonzept für das gesamte Kreisgebiet Oberhavels (2006) wurden Kernflächen, Entwicklungsflächen und Handlungsschwerpunkte des Biotopverbundes dargestellt; für das Plangebiet ist relevant:

- die Kernfläche Nr. 43 mit einer hohen bis sehr hohen Bedeutung für den Biotopverbund.

Das Biotopverbundkonzept (Gesamtkonzept) wurde konkretisiert durch drei Maßnahmenkonzepte; für die vorliegende Planung bedeutsam ist:

- das Teilgebiet Ländchen Glien (2009).

→ *Hinweis: Mit den Inhalten des Biotopverbund- und Maßnahmenkonzeptes wird sich im weiteren Planverfahren auseinandergesetzt.*

Das Gebiet des Bebauungsplanes GML Nr. 26 ist im rechtswirksamen **Flächennutzungsplan** (FNP) der Gemeinde Mühlenbecker Land von 2002 in Gänze als Wohnbaufläche dargestellt.

Der heranzuziehende **Landschaftsplan** (LP) für den Ortsteil Mühlenbeck wurde seinerzeit für das Amt Schildow im Jahre 1999 aufgestellt. Die Informationen aus diesem Planwerk sind damit schon sehr alt.

8.3.3 Schutzgebiete

Die direkt zum Plangebiet östlich liegenden Flächen des Tegeler Fließes werden durch mehrere Schutzgebiete geschützt: das FFH-Gebiet „Tegeler Fließtal“ (DE 3346-304) als internationales Schutzgebiet sowie das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Westbarnim“ und das Naturschutzgebiet (NSG) „Tegeler Fließtal“ als nationale Schutzgebiete.

In der Planzeichnung sind die Schutzgebietsgrenzen als Datensatz des Landesamtes für Umwelt Brandenburg übernommen. Wie hier ersichtlich ist, verlaufen die Schutzgebietsgrenzen scheinbar regellos und ragen zum Teil in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinein. Die Gemeinde geht derzeit von einer Übertragungsungenauigkeit für die Grenzen des FFH-Gebietes und des LSGs aus. Es wird angenommen, dass hier aufgrund der Großmaßstäbigkeit der Grenzziehungen die Flächendarstellung des Flächennutzungsplanes nicht genauer berücksichtigt wurde. Die zuständige Behörde wird im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gebeten, die betreffenden Schutzgebietsgrenzen zu überprüfen.

Zudem liegt die gesamte Ortslage von Mühlenbeck im Naturpark „Barnim“.

Aufgrund der Lage des Plangebietes an bzw. teilweise in den Schutzgebieten im Tegeler Fließtal ist für dieses kleine Plangebiet eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Weiterhin ist eine Verträglichkeitsprüfung in Bezug auf die Schutzziele des FFH-Gebietes „Tegeler Fließtal“ durchzuführen. Die Schutzgegenstände des FFH-Gebietes „Tegeler Fließtal“ sind der Abbildung 2 zu entnehmen.

→ *Hinweis: Die fachliche Auseinandersetzung erfolgt im weiteren Planverfahren.*

Landesinterne Nr.	NATUR A 2000 Nr.	Name	Fläche (ha)	FFH-RL, Anhang I	FFH-RL, Anhang II	FFH-RL, Anhang IV	Vogelschutz-Richtlinie	Besondere Arten
FFH 04 SPA 04 ⁱⁱ	3346-301 (wie FFH)	Tegeler Fließtal	377,36	3140 Oligo- bis mesotrophe kalkhaltige Gewässer mit Armleuchteralgen 3150 Natürliche eutrophe Seen mit Schwimm- und Wasserpflanzenvegetation 3260 Fließgewässer mit flutender Wasservegetation 6120* Trockene, kalkreiche Sandrasen (Blauschillergrasrasen) 6214 Halbtrockenrasen sandig-lehmiger basenreicher Böden 6410 Pfeifengraswiesen 6430 Feuchte Hochstaudenfluren 6510 Magere Flachland-Mähwiesen 7220* Kalktuffquellen 7230 Kalkreiche Niedermoore 9190 Alte bodensaure Eichenwälder auf Sandebenen 91E0* Erlen-Eschen- und Weichholzzaunwälder	Bauchige Windelschnecke (<i>Vertigo moulinsiana</i>) Biber (<i>Castor fiber</i>) Bitterling (<i>Rhodeus sericeusamarus</i>) Fischtotter (<i>Lutra lutra</i>) Kamm-Molch (<i>Triturus cristatus</i>) Rapfen (<i>Aspius aspius</i>) Schlammpeitzger (<i>Misgurnus fossilis</i>) Schmale Windelschnecke (<i>Vertigo angustior</i>)	Grüne Mosaikjungfer (<i>Aeshna viridis</i>) Knoblauchkröte (<i>Pelobates fuscus</i>) Moorfrosch (<i>Rana arvalis</i>) Zauneidechse (<i>Lacerta agilis</i>) Zwergfledermaus (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>)	Eisvogel (<i>Alcedo atthis</i>) Heidelerche (<i>Lullula arborea</i>) Kleinspecht (<i>Dendrocopos minor</i>) Kranich (<i>Grus grus</i>) Mittelspecht (<i>Dendrocopos medius</i>) Neuntöter (<i>Lanius collurio</i>) Pirol (<i>Oriolus oriolus</i>) Rohrweihe (<i>Circus aeruginosus</i>) Schafstelze (<i>Motacilla flava</i>) Schlagschwirl (<i>Locustella fluviatilis</i>) Schwarzmilan (<i>Milvus migrans</i>) Schwarzspecht (<i>Dryocopus martius</i>) Sperbergrasmücke (<i>Sylvia nisoria</i>) Wachtelkönig (<i>Crex crex</i>) Wespenbussard (<i>Pernis apivorus</i>)	Köcherfliege (<i>Oxyethira falcata</i>) Krebsschere (<i>Stratiotes aloides</i>) Prachtmelke (<i>Dianthus superbus</i>) Sumpfenzian (<i>Swertia perennis</i>) Teufelsabbiß (<i>Succisa pratensis</i>)

Abb. 2: Schutzgegenstände des FFH-Gebietes „Tegeler Fließtal“ (Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin, Natura 2000-Gebiete des Landes Berlin – Aktualisierung der Standarddatenbögen (Juli 2014))

8.4 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens sowie Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen (anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen)

8.4.1 Schutzgut Mensch/Schutzgut Landschaftsbild und Erholungseignung

In Bezug auf das Schutzgut Mensch sind Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen und auf die Erholungseignung, die sich aus der Planung ergeben könnten, zu prüfen.

Dabei ist die Situation im Bestand und nach erfolgten Eingriffen auf Grundlage der B-Planfestsetzungen bezüglich Immissionen und der Erholungseignung zu bewerten, insbesondere im Hinblick auf Lärm, Geruch, Schadstoffe, visuelle Beeinträchtigungen bzw. Orts- und Landschaftsbild sowie Wegenutzung.

8.4.1.1 Landschaftsbild/Erholungseignung

Das Plangebiet liegt landschaftlich reizvoll in direkter Nachbarschaft zum Tegeler Fließtal mit Gewässern und wasserbestimmten Biotopen/Lebensräumen. Als landschaftsbildprägende, hochwertige Elemente sind der an das Plangebiet angrenzenden Auwald, die ausgedehnten Röhrichtbestände und eine offene, kleine Grünlandfläche zu nennen.

Die zukünftige Baufläche (Baugebiet 1) stellt sich als eingefriedeter und gepflegter Ziergarten dar. Erst daran schließt sich nach Westen und Norden die freie Landschaft an. Im Osten und Süden grenzt Wohnbebauung an. Das Plangebiet selbst weist – bis auf den Baumbestand im Nordwesten – keine besondere Landschaftsbildqualität auf. Die Erholungsnutzung ist aktuell privat.

Offizielle Rad- und Fußwege sind in der näheren Umgebung zum Erleben des Plangebietes nicht vorhanden. Die Woltersdorfer Straße dient vorrangig zu Erschließungszwecken des Wohngebietes und prägt als alte Kopfsteinpflasterstraße das Ortsbild.

Die Wohnbebauung östlich der Straße liegt etwas höher im Gelände als die Westliche.

Bewertung

Der geplante Nachverdichtung des Wohngebietes mit zwei Einfamilienhäusern auf einer Bereichs anthropogen gestalteten Fläche (Zier-/Hausgarten) orientiert sich am vorhandenen Ortsbild und wird sich mit der zulässigen Kubatur und Gestaltung gut in das Ortsbild einfügen.

Die Kopfsteinpflasterstraße kann die einheimische Bevölkerung weiterhin für Spaziergänge und für die Naherholung nutzen.

Die Planung ruft keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Erholungseignung hervor.

8.4.1.2 Immissionen

Geruchs- oder Schallimmissionen sind aufgrund der Nutzung durch eine Wohnbebauung nicht zu erwarten. Schallimmissionen können lediglich während der Bauzeit, die aus den Bauarbeiten resultieren, kurzzeitig zunehmen. Diese werden als unerheblich eingeschätzt.

Bewertung

Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch nicht zu erwarten.

8.4.2 Schutzgut Pflanzen und Biotope

Im Juli 2016 erfolgte eine Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und angrenzende Bereiche auf der Grundlage der Biotopkartierung Brandenburg (LUA 2007). Die Ergebnisse werden in der Karte „Bestand Biotope“ kartographisch dargestellt.

An dieser Stelle erfolgt eine zusammenfassende Beschreibung:

Das Plangebiet ist im südlichen Teil baulich durch **Einzelhausbebauung mit Ziergärten** (OSRZ - 12261), der daran anschließende nördliche Teil wird im Wesentlichen durch **Zier-/Scherrasen** (GZ – 05160), nebst Wegeflächen (**Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung**, hier Schotter; OVWW – 12652 und **versiegelter Weg**; OVWW – 12654) und extensiv gemähte Böschungswiese (**Frischwiese**; GMF – 05112) geprägt. Im westlichen Bereich ragen geschützte Biotope des Tegeler Fließes hinein; **Pappel-Weiden-Weichholzauenwald** (WW – 08120; § 30 BNatSchG, FFH-LRT 91E0) mit Hochstaudenflure feuchter bis nasser Standorte als Begleitbiotop (GSF – 05141; § 30 BNatSchG, FFH-LRT 6430). In der Weichholzaue im Untersuchungsbereich sind Weiden (*Salix*) dominant. Die Hochstaudenflur auf nährstoffreichen Standort wird durch das invasive Auftreten des Indischen Springkrauts (*Impatiens glandulifera*), durch Brennnessel (*Urtica dioica*) und Landröhrich (*Phragmites australis*) bestimmt; es sind in Einzelexemplaren aber auch Echtes Mädesüß (*Filipendula ulmaria*) und Wasserdost (*Eupatorium*) kartiert. In diesem Bereich sind Ablagerungen von Gartenabfällen (u.a. Mahdgut) vorhanden. *Eine nähere Prüfung zur Erlangung des Schutzstatus der Hochstaudenflur erfolgt im weiteren Planverfahren.* Die bis hier beschriebenen Bereiche im Plangebiet sind eingefriedet und stark anthropogen überprägt.

Westlich außerhalb des Plangebietes wurden Bereiche der Weichholzaue in früheren Zeiten als Garten-/Grabeland genutzt. Hier wird die Gartenbrache (PGB – 10113) als Begleitbiotop mit protokolliert.

Das Gebiet nördlich des Plangebietes zeigt sich als Offenland. Es wurde großflächiges **Schilfröhrich eutropher bis polytropher Moore und Sümpfe** (MEPP – 04511; § 30 BNatSchG) sowie eine **Feuchtwiese nährstoffreicher Standorte, jedoch in verarmter Ausprägung** (GFRA – 051032) aufgenommen; Gräser dominieren, Kräuter haben geringen Anteil. Zum Zeitpunkt der Kartierung war die Wiese frisch gemäht. Nach mündlichen Informationen wird diese 1 bis 2 mal jährlich gemäht.

Im östlichen Plangebiet befindet sich die Woltersdorfer Straße, welche als ortsbildprägende **Kopfsteinpflasterstraße** (OVSP – 12611) hergestellt ist.

Die unmittelbare östliche und südliche Nachbarschaft wird lückenlos durch **Einzelhausbebauung mit Ziergärten** (OSRZ - 12261) geprägt.

Bewertung

Das Plangebiet ist stark anthropogen durch Bebauung und die Nutzung als Ziergarten sowie durch Straßen und Wege beeinträchtigt. Es weist durch Versiegelung, Verdichtung und starke Überprägung der natürlichen Landschaft keinen besonderen ökologischen Wert auf, hat daher nur allgemeine Bedeutung. Die Überplanung (Versiegelung) in diesen Bereichen ist im Sinne der Eingriffsregelung als nicht erheblich zu bewerten.

Hingegen weist der angrenzende Weichholzauenwald eine hohe bis sehr hohe ökologische Bedeutung auf. Der in das Plangebiet hinragende Auwaldbereich wird zukünftig als private Grünfläche mit Bindung zum Erhalt festgesetzt. Auch diese Überplanung ist im Sinne der Eingriffsregelung als nicht erheblich zu bewerten.

Die Planung sieht in erster Linie die Überplanung von Zier-/Scherrasen im Baugebiet 1 vor. Erhebliche Eingriffe auf das Schutzgut Biotope und Pflanzen werden derzeit nicht gesehen.

8.4.3 Schutzgut Tiere

Aufgrund der örtlichen Habitatausstattung ist eine Lebensraumbedeutung der Artengruppe Brutvögel im kleinen Bereich der Gehölze des in das Plangebiet hinragenden Auwaldes relevant.

Für die Artengruppen der Amphibien und Reptilien wird eine geringe Lebensraumbedeutung ausschließlich im hinragenden Auwaldbereich gesehen. Migrationsräume zwischen Laichgewässer, Landlebensräumen und Winterquartieren sind aufgrund der vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen nicht vorhanden.

Bewertung

Eine Eingriffsbewertung sowie eine artenschutzrechtliche Bewertung, insbesondere für Tierarten, die in den angrenzenden Schutzgebieten leben (siehe Kap. 8.3.3 Schutzgebiete, Abb. 2), erfolgen im weiteren Planverfahren.

8.4.4 Schutzgut Boden

Im Plangebiet herrschen Böden aus geringmächtigem Torf mit Mineralböden vor. Die Aussagen zu Grundwasserverhältnissen sind: überwiegend mittlerer und verbreitet hoher Grundwassereinfluss. (Quelle: Fachinformation Boden, Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg)

Im Baugebiet 1 sind bereits versiegelte Flächen vorhanden (rechnerisch/digital ermittelt):

- Vollversiegelung durch Weg: 56 qm
- Teilversiegelung durch Schotterweg: 94 qm (Rechnungsfaktor 0,5)

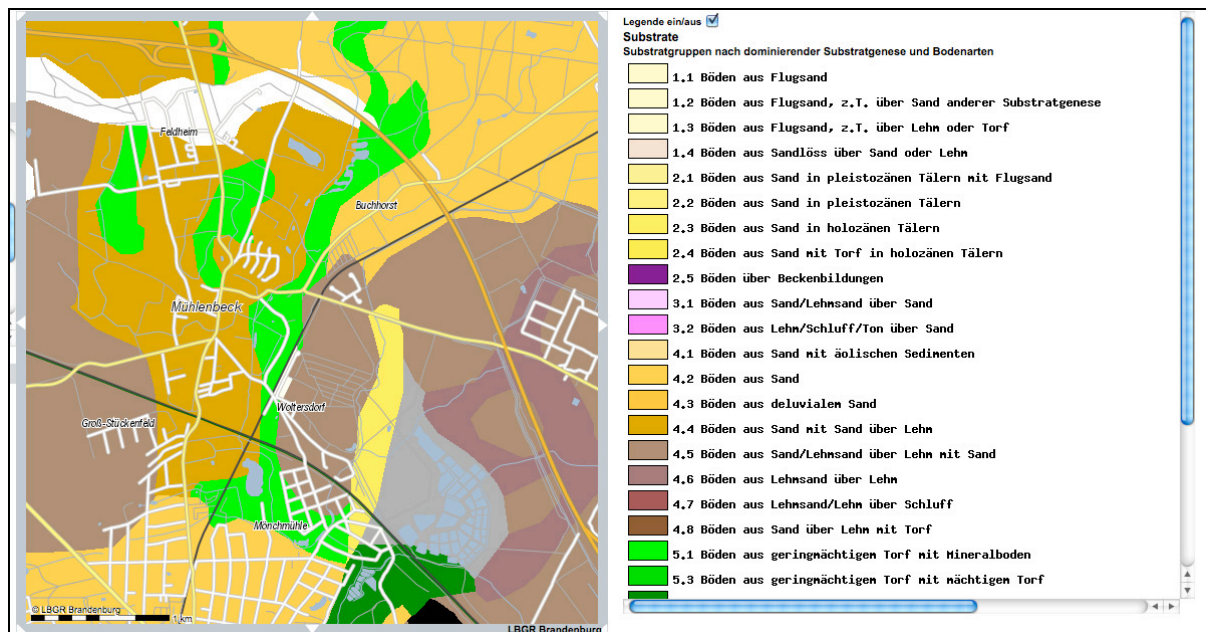


Abb. 3: vorherrschende Böden im Bereich Mühlenbeck (Quelle: Fachinformation Boden, Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg; <http://www.geo.brandenburg.de/boden>, abgerufen am 28.07.2015)

Bewertung

Die Bebauung in Baugebiet 2 bleibt unverändert; hier erfolgen lediglich rahmengebende Festsetzungen. Die Woltersdorfer Straße (Kopfsteinpflaster) bleibt ebenfalls im Bestand erhalten.

Für das Baugebiet 1 (1.678 qm) wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Damit können insgesamt maximal 1.006,8 qm versiegelt werden; davon 671,2 qm für Hauptgebäude und 335,6 qm für Nebenanlagen (zulässige Überschreitung von 50 v.H. für Nebenanlagen). Abzüglich der vorhandenen Versiegelung (103 qm) beträgt die maximal mögliche Neuversiegelung 903,8 qm.

Bodenversiegelungen sind grundsätzlich ausgleichspflichtig. Maßnahmen der Vermeidung und Minimierung sowie zur Kompensation werden in Kap. 8.5 behandelt.

Altlasten

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

8.4.5 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Im Plangebiet herrschen Böden aus geringmächtigem Torf mit Mineralböden vor. Die Aussagen zu Grundwasserverhältnissen sind: überwiegend mittlerer und verbreitet hoher Grundwassereinfluss. (Quelle: Fachinformation Boden, Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg).

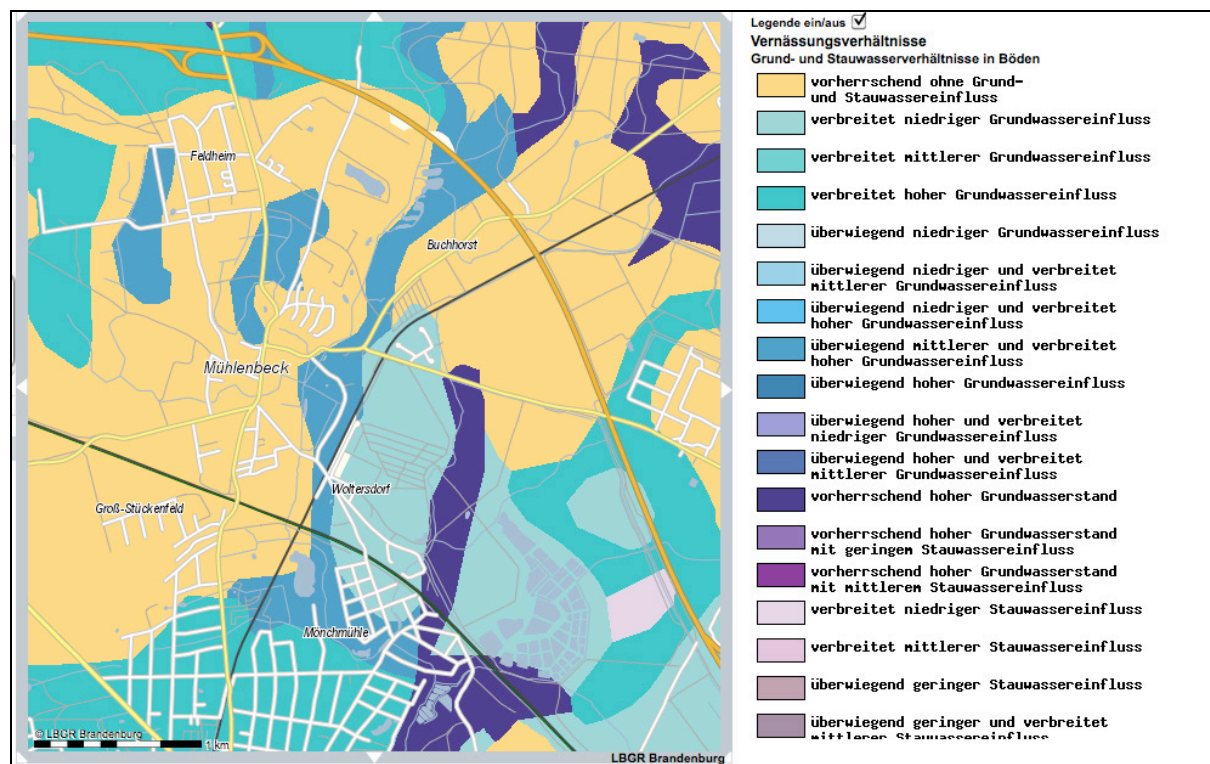


Abb. 4: Vernässungsverhältnisse im Bereich Mühlenbeck (Quelle: Fachinformation Boden, Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg; <http://www.geo.brandenburg.de/boden>, abgerufen im am 28.07.2015)

Mit der Zunahme an Versiegelung wird die Grundwasserneubildung gehemmt. Da jedoch der anfallende Niederschlag auf den zukünftigen Grundstücken versickern kann, kann die Fläche auch weiterhin zur Grundwasserneubildung beitragen.

Mit der geplanten Bebauung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Grundwassers erkennbar.

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Es ist auch nicht zu erkennen, dass die Planung erheblichen Auswirkungen auf die Gewässer des Tegeler Fließtals haben.

8.4.6 Schutzgut Klima/Luft

Das vorhandene Offenland (Gartenland) trägt zur Kaltluftentstehung bei. Bedeutende Luftaustauschbahnen sind im unmittelbaren Planraum nicht von der Planung berührt. Das Plangebiet ist in Teilen bebaut und damit bereits thermisch verändert. Weitere Siedlungsstrukturen und Offenlandbereich (Grünland, Röhrichtflächen) grenzen unmittelbar an. Der benachbarte Auwaldbereich trägt zur Frischluftentstehung bei.

Durch die zusätzlich mögliche Versiegelung können sich mikroklimatische Veränderungen ergeben, die jedoch hinsichtlich der klimatischen Funktionen (Kaltluftentstehung, Frischluftentstehung) der Umgebung nur geringen Einfluss haben. Somit sind Auswirkungen auf das Schutzgut Klima als nicht erheblich einzustufen.

8.4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind anthropogen geschaffene Anlagen wie Gebäude, sonstige bauliche oder auch gärtnerische Anlagen und Bodendenkmale. Wesentlich bei der Bewertung der Kultur- und Sachgüter sind neben dem Schutzstatus und der Seltenheit der Erhaltungszustand, die Eigenart und das Alter derselben.

In direkter, nördlicher Nachbarschaft befindet sich das eingetragene Bodendenkmal 70095. *Hierzu wird um Hinweise in der frühzeitigen Behördenbeteiligung seitens der zuständigen Behörde gebeten.*

Im Plangebiet selbst sind keine Einzeldenkmale oder bisher bekannten Bodendenkmale bekannt.

8.4.8 Schutzgüter Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße.

Durch den Bau von Wohnhäusern (Baugebiet 1) wird der Anteil an Vegetationsfläche verringert. (Schutzgüter Pflanzen/Biotope «» Boden)

Die Überbauung von Boden führt zwangsläufig zu einem Verlust der Bodenfunktionen, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser und die Grundwasserneubildung zählen. Das anfallende Niederschlagswasser kann jedoch auf den Freiflächen des Plangebietes versickern. (Schutzgüter Boden «» Grundwasser)

Da sich diese Planung ausschließlich auf eine siedlungsnahen Fläche beschränkt, sind für weitere Schutzgüter keine wesentlichen Veränderungen und damit verbunden mögliche Beeinträchtigungen, nebst Wechselwirkungen, zu erwarten.

Die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen sind insgesamt als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung erheblicher Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist nicht zu erwarten.

8.4.9 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen bei der Realisierung des Bebauungsplanes werden schutzgutbezogen in der nachfolgenden Übersicht (Tabelle 1) kurz zusammengefasst.

Tabelle 1: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Beeinträchtigung der Erholungseignung	o
	Beeinträchtigung durch Immissionen	o
Pflanzen/ Biotope	Inanspruchnahme von Vegetationsfläche/ Gehölze	x
	Beeinträchtigung angrenzende Schutzgebiete	?
Tiere	Inanspruchnahme der Lebensräume der Fauna	x
	Beeinträchtigung angrenzende Schutzgebiete	?
Boden	Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung	xx
Wasser	Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate	x
	Beeinträchtigung der Grundwasserqualität	o
Klima/Luft	Veränderung des Mikroklimas	x
Landschafts- bild	Beeinträchtigung durch Fernwirkung (optische Wirkung)	o
Kultur-, Sachgüter	Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern	?
Wechsel- wirkungen	Veränderungen der Vegetationsstrukturen durch Versiegelung	x
	Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen hinsichtlich Grundwasserneu- bildung	x

xxx sehr erheblich, xx erheblich, x wenig erheblich, o nicht erheblich
 ? Klärung im weiteren Planverfahren

8.5 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Umweltauswirkungen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (inkl. Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung)

Maßnahmen der Vermeidung und Minderung

Schutzgut Pflanzen und Biotope

V1 Erhalt von Gehölzen → gemäß Planzeichnung Festsetzung einer privaten Grünfläche mit Bindung zum Erhalt

Ausgleichsmaßnahmen

Schutzgut Boden

Gemäß HVE sind Beeinträchtigungen des Bodens durch Versiegelung vorrangig durch Entsiegelungsmaßnahmen in einem Verhältnis von 1 : 1 auszugleichen. Da wie im vorliegenden Fall keine geeigneten Entsiegelungsmaßnahmen auf im Eigentum befindlichen Grundstücken bzw. auf Gemeindegrundstücken gegeben sind, sollen Beeinträchtigungen durch Aufwertung von Bodenfunktionen, hier durch das Anlegen flächiger Gehölzpflanzungen, kompensiert werden. Hierbei wird bei allgemeiner Bodenausprägung ein Kompensationsverhältnis von 1 : 2 angesetzt (gemäß HVE).

Für eine ausgeglichene Eingriffsbilanz werden voraussichtlich externe Maßnahmen erforderlich.

→ Die Bilanzierung der Eingriffe erfolgt im weiteren Planverfahren.

8.6 Alternativprüfung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land stellt für das Plangebiet bereits eine Wohnbaufläche dar. Damit entfällt eine Betrachtung von Alternativen.

8.7 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Durch die Planung zu erwartende erhebliche Beeinträchtigungen betrifft in erste Linie das Schutzgut Boden (Bodenversiegelung). *Weitere Auswirkungen auf Schutzgüter werden im weiteren Planverfahren zu prüfen sein.*

Zur Kompensation der erheblichen Eingriffe werden *im weiteren Planverfahren* Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan in Teil A und B (textliche Festsetzungen) festgesetzt.

9.0 Planverfahren

Auf der Sitzung der Gemeindevertretung Mühlenbecker Land am 12.10.2015 wurde beschlossen, den Bebauungsplan GML Nr. 26 „Wohnbebauung Woltersdorfer Straße 15-19“ aufzustellen. Der Bebauungsplan wird im normalen Verfahren einschließlich der frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB durchgeführt werden.

Aufgrund der Lage des Plangebietes an bzw. teilweise in den Schutzgebieten im Tegeler Fließtal ist auch für dieses kleine Plangebiet eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Weiterhin ist eine Verträglichkeitsprüfung in Bezug auf die Schutzziele des FFH-Gebietes „Tegeler Fließtal“ durchzuführen.

Am 08.09.2016 ist geplant die Vorstellungsrunde in den zu beteiligenden Gremien im Ortsbeirat zu beginnen, um dann in der Sitzung der Gemeindevertretung am 10.10.2016 den Beschluss über den Entwurf zu fassen, mit dem die frühzeitigen Beteiligungsverfahren sowohl der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB), wie auch der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) durchzuführen. Gleichzeitig erfolgt das schriftliche Scopingverfahren zur Ermittlung des erforderlichen Umfangs der Umweltprüfung und des Umweltberichtes.

Diese Verfahrensschritte werden voraussichtlich im November und Dezember 2016 erfolgen. Im 1. Quartal 2017 kann dann nach Auswertung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren und der Fertigstellung des Umweltberichtes der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst werden und die Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB anschließen.

Stand August 2016

gez. Filippo Smaldino-Stattaus
Der Bürgermeister
Gemeinde Mühlenbecker Land