

# **BEBAUUNGSPLAN**

## **GML NR. 27**

### **„Parkplatz Holunderweg“**

(Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB)



**GEMEINDE**  
**MÜHLENBECKER LAND**  
Ortsteil Schönfließ

**Begründung zum Bebauungsplan Entwurf GML Nr. 27**  
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Verfahrensstand: Unterrichtung der Öffentlichkeit nach §13a Abs. 3 BauGB

<p>Auftraggeber Gemeinde Mühlenbecker Land</p>	<p>Liebenwalder Straße 1 16567 Mühlenbecker Land Ortsteil Mühlenbeck</p>
<p>Landkreis</p>	<p>Oberhavel</p>
<p>Bundesland</p>	<p>Brandenburg</p>
<p>Planverfasser</p>	<p>PFS – Planungsbüro für Struktur- und Stadtentwicklung Bauassessor Dipl.-Ing. Dieter Hoffmann Stadtplaner, Sachverständiger Erlenweg 56, 14532 Kleinmachnow Tel: 033203 / 21899 Fax: 033203 / 21897 E - Mail: <a href="mailto:dieter-hoffmann@gmx.de">dieter-hoffmann@gmx.de</a></p> <p>in Zusammenarbeit mit</p> <p>BFS – Büro für Stadtplanung Ralf Hennings Christinenstraße 36, 10119 Berlin fon 030 – 87 33 83 60 fax 030 – 44 05 58 23 mobil 0172 – 274 63 94 E-Mail <a href="mailto:ralf.hennings@hennings-gill.de">ralf.hennings@hennings-gill.de</a></p> <p>STEFAN WALLMANN Landschaftsarchitekten BDLA Fürst-Bismarck-Str. 20, 13469 Berlin Fon 030 · 417 05 670 Fax 030 · 417 05 678 <a href="mailto:info@buero-wallmann.de">info@buero-wallmann.de</a></p>
<p>Plangrundlage</p>	<p>ÖbVI Gerhard Schech Lehnitzstraße 21 16515 Oranienburg</p>
<p>Fotos und Vor-Ort-Analysen</p>	<p>BfS Büro für Stadtplanung Ralf Hennings Büro Wallmann</p>

## Inhaltsverzeichnis

<b>A.</b>	<b>PLANUNGSANLASS, BESTAND, PLANINHALT.....</b>	<b>5</b>
A.1	GELTUNGSBEREICH UND PLANUNGSABSICHT .....	5
A.1.1	<i>Lage des Planungsgebietes – Regionale Einordnung</i> .....	5
A.1.2	<i>Lage des Planungsgebietes im Gemeindegebiet</i> .....	6
A.1.3	<i>Anlass und Erforderlichkeit der Planung</i> .....	8
A.1.4	<i>Naturräumliche Einordnung</i> .....	9
A.2	PLANVERFAHREN, UMWELTPRÜFUNG .....	9
A.2.1	<i>Rechtliche Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach §13a BauGB</i> 9	
A.2.2	<i>Begründung der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB</i> .....	11
A.2.3	<i>Realnutzung und ehemalige Nutzungen</i> .....	13
A.2.4	<i>Waldumwandlung</i> .....	13
A.3	PLANUNGSRECHTLICHE BINDUNGEN .....	13
A.3.1	<i>Landesplanung</i> .....	13
A.3.2	<i>Vorbereitende Bauleitplanung</i> .....	14
A.3.3	<i>Verbindliche Bauleitplanung</i> .....	16
A.3.4	<i>Bebauung in der Umgebung des Plangebietes</i> .....	17
A.3.5	<i>Verkehrliche Erschließung</i> .....	17
A.3.6	<i>Technische Infrastruktur</i> .....	17
A.3.7	<i>Denkmalschutz</i> .....	18
A.3.8	<i>Altlasten</i> .....	18
A.4	PLANINHALT / STÄDTEBAULICHE IDEE .....	18
<b>B.</b>	<b>LANDSCHAFTSPLANERISCHER FACHBEITRAG .....</b>	<b>21</b>
B.1	INHALT UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES .....	21
B.1.1	<i>Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung</i> .....	21
B.1.2	<i>Umfang und Detaillierung des Landschaftsplanerischen Fachbeitrages</i> .....	26
B.1.3	<i>Inhalt und Methode der Untersuchung</i> .....	26
B.2	BESCHREIBUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES / BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN .....	26
B.2.1	<i>Lage und Naturraum</i> .....	27
B.2.2	<i>Schutzgut Tiere</i> .....	28
B.2.3	<i>Schutzgut Pflanzen und Biotope</i> .....	32
B.2.4	<i>Schutzgut Fläche</i> .....	34
B.2.5	<i>Schutzgut Boden</i> .....	34
B.2.6	<i>Schutzgut Wasser</i> .....	35
B.2.7	<i>Schutzgut Luft</i> .....	35
B.2.8	<i>Schutzgut Klima</i> .....	36
B.2.9	<i>Schutzgut Orts- und Landschaftsbild</i> .....	36
B.2.10	<i>Biologische Vielfalt</i> .....	36
B.2.11	<i>Schutzgut naturschutzrechtliche Schutzgebiete</i> .....	37
B.2.12	<i>Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung</i> .....	37
B.2.13	<i>Kultur- und sonstige Sachgüter</i> .....	38
B.2.14	<i>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung</i> 38	
B.3	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG.....	38
B.3.1	<i>Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere</i> .....	38
B.3.2	<i>Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Biotope</i> .....	39
B.3.3	<i>Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche</i> .....	39
B.3.4	<i>Auswirkungen auf das Schutzgut Boden</i> .....	40
B.3.5	<i>Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser</i> .....	40
B.3.6	<i>Auswirkungen auf das Schutzgut Luft</i> .....	41
B.3.7	<i>Auswirkungen auf das Schutzgut Klima</i> .....	41

B.3.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Biologische Vielfalt .....	42
B.3.9	Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Schutzgebiete .....	42
B.3.10	Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild .....	42
B.3.11	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter .....	42
B.3.12	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch .....	43
B.3.13	Wechselwirkungen .....	43
B.4	ARTENSCHUTZRECHTLICHE BETRACHTUNG .....	44
B.4.1	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB .....	45
B.4.2	Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung .....	45
B.4.3	Forstrechtlicher Eingriff .....	46
<b>C.</b>	<b>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>48</b>
C.1	. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	48
C.2	II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (NACH § 9 ABS. 4 BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 81 BBGBO) .....	48
C.3	GRÜNORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	48
<b>D.</b>	<b>MASSNAHMEN ZUR PLANREALISIERUNG UND KOSTEN .....</b>	<b>51</b>
<b>E.</b>	<b>STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN .....</b>	<b>51</b>
<b>F.</b>	<b>RECHTLICHE GRUNDLAGEN .....</b>	<b>51</b>
<b>G.</b>	<b>ANHANG .....</b>	<b>52</b>

[Abbildungsverzeichnis](#)

Abbildung 1: Lage in der Region Berlin-Brandenburg (Darstellung auf der Grundlage von Daten des Landes Brandenburg) .....	5
Abbildung 2: Lage im Gemeindegebiet (Darstellung auf der Grundlage von Daten des Landes Brandenburg) .....	6
Abbildung 3: Lage des Plangebiets (Darstellung auf der Grundlage von Daten des Landes Brbg.) .....	7
Abbildung 4: Lageplan mit Umgrenzung Plangebiet gem. Aufstellungsbeschluss des B-Plan GML Nr.27 .....	8
Abbildung 5: Planausschnitt FNP Schönfließ vom 03.05.03 mit Lage des vorliegenden B-Plangebietes .....	14
Abbildung 6: Planausschnitt FNP Schönfließ vom 03.05.03 mit vorgeschlagener Erweiterung gem. Abgleich mit der Örtlichkeit (weiß umrandet) .....	15
Abbildung 7: Planausschnitt mit Vorschlag des zu ändernden FNP Schönfließ mit Darstellung der festgesetzten Verkehrsfläche und der Fläche für Wald .....	16
Abbildung 8: Planausschnitt B-Plan Nr. 4 Schönfließ Süd vom 03.05.1995 (nachträgl. gekennzeichnet) .....	17
Abbildung 9: Nutzungs- und Erschließungskonzept des Bebauungsplans .....	20
Abbildung 10: Darstellung der Brutvogelreviere .....	30

[Tabellenverzeichnis](#)

Tabelle 1: Auflistung der nachgewiesenen Vogelarten .....	28
Tabelle 2: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	43
Tabelle 3: Flächenbilanz .....	51

## A. Planungsanlass, Bestand, Planinhalt

### A.1 Geltungsbereich und Planungsabsicht

#### A.1.1 Lage des Planungsgebietes – Regionale Einordnung

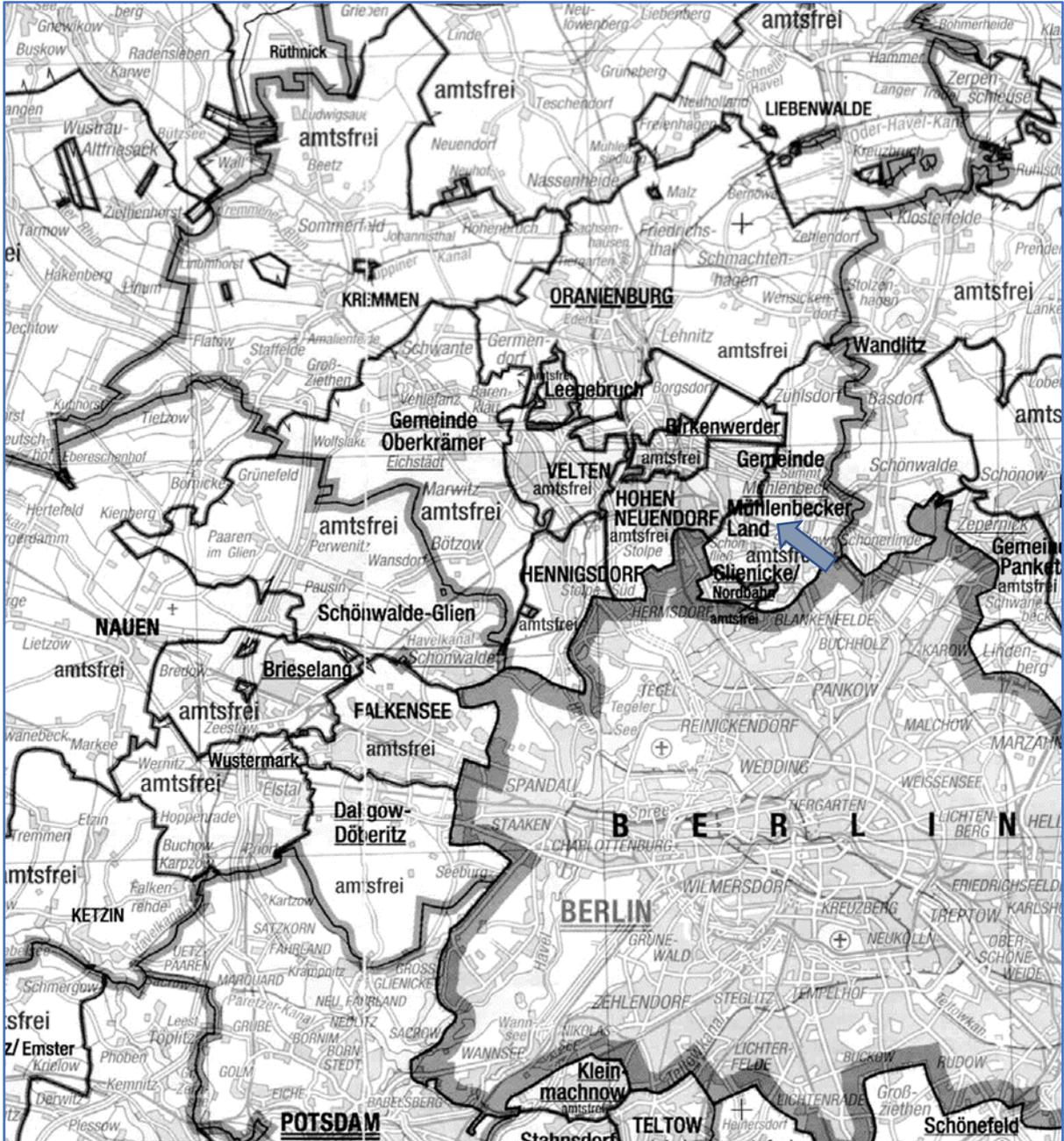


Abbildung 1: Lage in der Region Berlin-Brandenburg (Darstellung auf der Grundlage von Daten des Landes Brandenburg)

Das Plangebiet liegt im OT Schönfließ der Gemeinde Mühlenbecker Land, Landkreis Oberhavel, Land Brandenburg, nördlich der Bundeshauptstadt Berlin. In einer Entfernung von ca. 1,5 km verläuft die B 96 als Zubringer zum Berliner Ring (BAB 10).

Die Gemeinde Mühlenbecker Land, bestehend aus den Ortsteilen Mühlenbeck, Schildow, Schönfließ und Zühlsdorf, hat ca. 14.976 Einwohner (30.11.2017). Ein Anteil von ca. 2.260 EW lebt im OT Schönfließ. Die Gemeinde gehört zum Landkreis Oberhavel. Südwestlich grenzt die Gemeinde Glienicke / Nordbahn an. Weitere Nachbarkommunen 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.

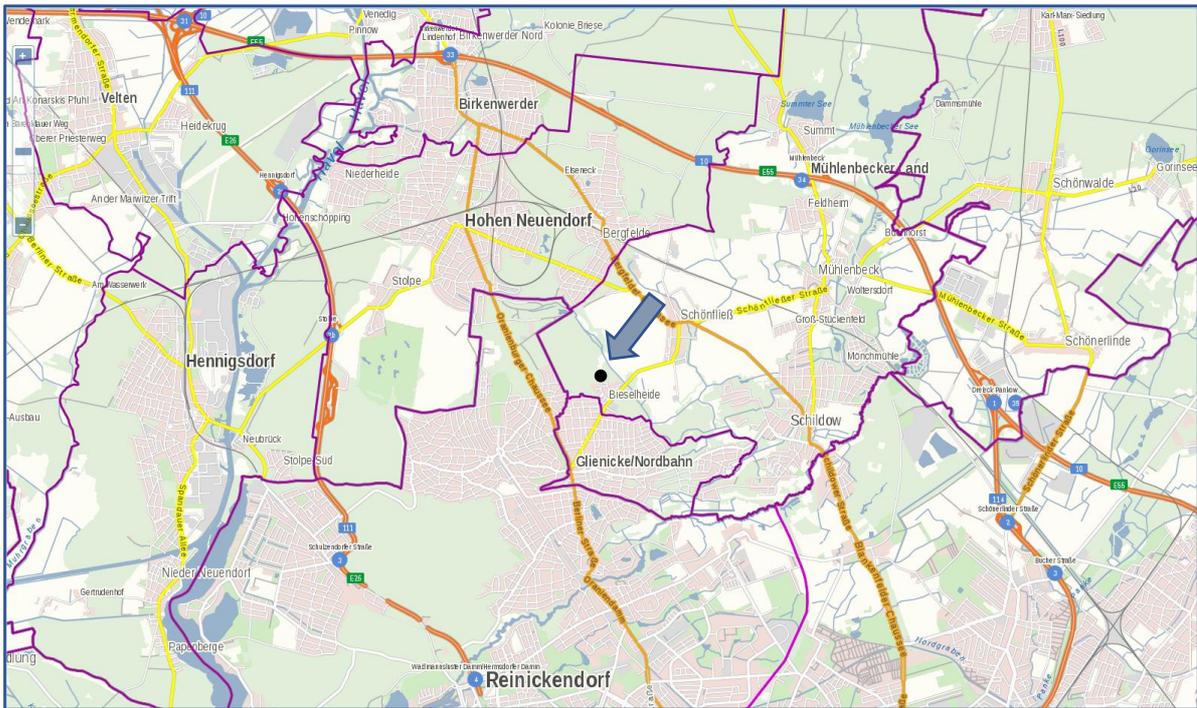


Abbildung 2: Lage im Gemeindegebiet (Darstellung auf der Grundlage von Daten des Landes Brandenburg)

#### A.1.2 Lage des Planungsgebietes im Gemeindegebiet

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes liegt nördlich des Holunderweges und betrifft eine Teilfläche der im rechtskräftigen B-Plan Nr. 4 „Schönfließ-Süd“ als Grünfläche ohne Pflanzbindung festgesetzten Fläche. Sie wird begrenzt durch

- den Holunderweg im Süden
- die Gartenflächen der Reihenhäuser „Roßkastanienweg 2 bis 16“ im Westen
- die mit Bäumen und Sträuchern bewachsene „Restteilfläche“ der im bestehenden B-Plan festgesetzten Grünfläche im Norden und Osten und im weiteren Verlauf
- die westlichen Gartenflächen der Reihenhäuser „Goldregenweg 9“ und „Holunderweg 6“.

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 2.475 m<sup>2</sup> umfasst eine Teilfläche der Flurstückes 331 der Flur 3 der Gemarkung Schönfließ Außerdem wird eine Teilfläche des Flurstücks 332 (die Verkehrsfläche des Holunderwegs) in Anspruch genommen. Letztere Fläche wurde im Zuge des fortschreitenden Planungsprozesses in das B-Plangebiet integriert. Somit erfolgte eine gegenüber dem Aufstellungsbeschluss eine geringfügige Plangebietersweiterung. Sie ermöglicht erforderliche Anpassungen des Straßenraums, die sich aus der Entwurf- und Ausführungsplanung ergeben.

Die Flurstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Mühlenbecker Land.



Abbildung 3: Lage des Plangebiets (Darstellung auf der Grundlage von Daten des Landes Brbg.)

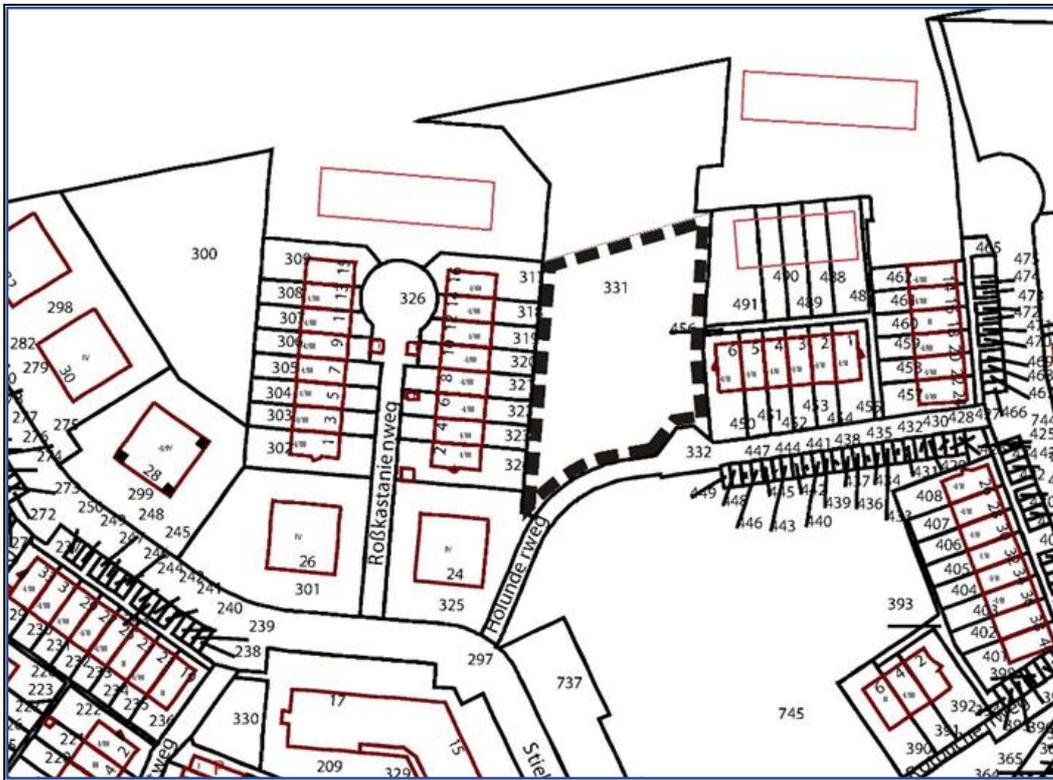


Abbildung 4: Lageplan mit Umgrenzung Plangebiet gem. Aufstellungsbeschluss des B-Plan GML Nr.27

#### A.1.3 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Das Plangebiet liegt in dem voll erschlossenen Wohngebiet Bieselheide der Gemarkung Schönfließ (Flurstück 331 Flur 3). Planungsziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Verkehrsflächen (und der Unterbringung von Kraftfahrzeugen) zu schaffen. Dies begründet sich mit dem hohen Bedarf an zusätzlichen PKW-Stellplätzen in dem Wohngebiet der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereiches.

Auf der zu beplanenden Grünfläche sollen zusätzliche Pkw-Stellplätze für Anwohner und Besucher des Wohngebiets entstehen. Damit soll der erhöhte Parkraumbedarf gedeckt werden, um die derzeit unzureichenden städtebaulichen Verhältnissen (wildes Parken auf unbefestigten Flächen am Holunderweg, Falschparker am Fahrbahnrand, erhöhter Parksuchverkehr zu den Nachfragespitzen) zu ordnen.

Vor diesem Hintergrund hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land auf ihrer Sitzung am 10.10.2016 mit Beschluss-Nr. III/0360/16/13 die Aufstellung des Bebauungsplanes GML Nr.27 „Parkplatz Holunderweg“; OT Schönfließ beschlossen.

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 Schönfließ-Süd aus dem Jahr 1995. Dort ist die Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ausgewiesen.

Zur Ermittlung des Stellplatzbedarfes wurde von der Gemeinde im Herbst 2017 eine Parkraumuntersuchung in Auftrag gegeben, die den zusätzlichen Bedarf im Ergebnis bestätigt (Anlage 1).

Mit Stand September 2017<sup>1</sup> weist das Wohngebiet Bieselheide 658 WE mit 1.460 Einwohner leben Demgegenüber stehen 665 der reinen Wohnnutzung zugeordnete private Pkw-Stellplätze und ein Teil der auch gewerblich genutzten Stellplätze am Gewerbetekomplex Traubeneichenstraße. Damit sind die 1995 gültigen Richtlinien Rechtsvorschriften erfüllt. Die Stellplatzdichte (vorhandene Stellplätze / pro Einwohner) beträgt somit ca. 0,46.

Die derzeit gültige Stellplatzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land aus dem Jahr 2005 gibt für Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser zwei Stellplätze je Wohnung über 80 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche und ein Stellplatz unter 80 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche vor. Die Satzung greift den vor allem im suburbanen Raum erhöhten Pkw-Stellplatzbedarf auf, der wiederum von der Wohnflächen- und Haushaltsgröße, dem verfügbarem Haushaltseinkommen sowie dem Verkehrsmittelangebot bestimmt wird.

Die Gemeinde Mühlenbecker Land weist zum 01.01.2018 einen PKW-Bestand von 9.272 Fahrzeugen und 1.071 Krafträdern aus.<sup>2</sup> Bezogen auf eine Einwohnerzahl von 14.976 bedeutet dies rechnerisch einen Bedarf von ca. 0,69.

Aus den vorgenannten Gründen erachtet es die Gemeinde für städtebaulich zwingend geboten und erforderlich, vorliegenden Bebauungsplan aufzustellen.

#### A.1.4 Naturräumliche Einordnung

Das Gemeindegebiet wird der naturräumlichen Region „Barnim und Lebus“ in der Groseinheit der Ostbrandenburgischen Platte zugeordnet. Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturraums Westbarnim als westliches Teilgebiet der eiszeitlich gebildeten sogenannten Barnim-Hochfläche. Für die Barnim-Hochfläche sind im Wesentlichen mächtige Ablagerungen von bindigen Geschiebeböden – Geschiebelehm und –mergel sowie von Schmelzwassersanden charakteristisch. Im Bereich Schönfließ und Mühlenbeck lagerte sich Geschiebelehm in Form leicht gewellter Flächen ab. Aus den lehmigeren Ablagerungen gingen Braunerden, Fahlerden und Podsol-Braunerden hervor.

Die im amtlichen Lageplan eingetragenen Geländehöhen, der Grundlage des Bebauungsplanes ist, variieren zwischen 40,9 m über NNH im Bereich des Holunderwegs und 43,0 m im Norden des Plangebiets.

## A.2 Planverfahren, Umweltprüfung

### A.2.1 Rechtliche Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach §13a BauGB

Der vorliegende Bebauungsplan wird wegen seiner Lage innerhalb des Siedlungszusammenhangs als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

---

<sup>1</sup> (Auskunft Gemeindeverwaltung Mühlenbecker Land).

<sup>2</sup> [https://www.kba.de/DE/Statistik/Fahrzeuge/Bestand/ZulassungsbezirkeGemeinden/zulassungsbezirke\\_node.html;jsessionid=A69ABCfB60091AB40842AE19242BAEDC.live11293](https://www.kba.de/DE/Statistik/Fahrzeuge/Bestand/ZulassungsbezirkeGemeinden/zulassungsbezirke_node.html;jsessionid=A69ABCfB60091AB40842AE19242BAEDC.live11293), Zugriff am 01.07.2018

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

Gemäß **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 Absatz 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 Absatz 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 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

(2) Im beschleunigten Verfahren

1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 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 Nummer 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

(3) Bei Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist ortsüblich bekannt zu machen,

1. dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufgestellt werden soll, in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 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 Absatz 1 stattfindet.*

*Die Bekanntmachung nach Satz 1 kann mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 2 Absatz 1 Satz 2 verbunden werden. In den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 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.*

#### A.2.2 Begründung der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB

Gemäß § 13a BauGB können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung, das Letztgenannte trifft für diesen Bebauungsplan zu – im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche innerhalb des Siedlungsgebietes des Wohngebietes Bieselheide im OT Schönfließ. Die Umgebungsbebauung im Bereich des Plangebietes ist durch Wohnnutzungen geprägt. Die Grünfläche bildet eine ungeordnete Freifläche zwischen den Reihenhausbebauungen. Das Plangebiet ist als entwickelbare innerörtliche Fläche geeignet, die städtebaulich unbefriedigende Situation in Bezug auf eine ausreichende Versorgung mit öffentlichen Stellplätzen zu verbessern.

Auf Grund der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsgebietes wird das Vorhaben als Maßnahme der Innenentwicklung geplant.

Gemäß §13a(1) Satz 2 Nr. 1 darf der 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 festgesetzt wird, die insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt. Hierbei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.

Größe des Plangebietes: ca. 0,247 ha.

Eine mögliche kumulierende Wirkung besteht nicht, da zurzeit keine Bebauungspläne aufgestellt werden, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der vorliegenden Planung stehen.

Die geplante Grundfläche gemäß §19(2)BauNVO liegt mit ca. 2.475 m<sup>2</sup> erheblich unterhalb des Schwellenwertes gemäß §13a(1) Satz 2 Nr. 1 von 20.000 m<sup>2</sup>. Eine kumulierende Wirkung ist ausgeschlossen.

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 Plangebiet umfasst ein vollständig bebautes Wohngebiet, das auf der Grundlage eines fortgeltenden Bebauungsplanes entstanden war. Planungsziel des aufzustellenden

Bebauungsplanes ist die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit der Besonderen Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“. Die prägende Umgebungsbebauung wird durch die beabsichtigte Planung nicht verändert.

Anlagen und Nutzungen, die auf Grund ihrer erheblichen Auswirkungen einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, sind in Wohngebieten nach der Art der baulichen Nutzung nicht zulässig.

Demnach 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.

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

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

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

Das Plangebiet liegt nicht in einem Natura 2000-Gebiet. Es befinden sich auch keine Natura-2000- Gebiete im Einwirkungsbereich der vorliegenden Planung.

Damit sind die Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens erfüllt. Abgesehen wird daher in diesem Verfahren u.a. von

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB. (§ 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB).

Eingriffe im Sinne des Naturschutzes, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. (§ 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB). Gleichwohl sind die betroffenen Umweltbelange zu ermitteln und zu bewerten sowie im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Die Gemeinde hat deshalb zur Sicherung der landschaftsplanerischen Belange einen landschaftsplanerischen Fachbeitrag in Auftrag gegeben. Ziel und Gegenstand des landschaftsplanerischen Fachbeitrages ist es den Umfang von erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu ermitteln und zu bewerten. Dazu wurde zunächst der gegenwärtige Umweltzustand dargestellt (Bestandsbeschreibung und -bewertung). Hieraus wurden die Empfindlichkeiten der jeweiligen Schutzgüter abgeleitet. Vorliegende Daten und Erhebungen wurden in die Untersuchung eingearbeitet. Der landschaftsplanerische Fachbeitrag ist als eigenständiges Kapitel Bestandteil dieser Begründung.

### A.2.3 Realnutzung und ehemalige Nutzungen

Das Plangebiet liegt in einem Neubaugebiet am nördlichen Rand von Bieselheide. Es wurde Mitte bis Ende der 1990er Jahre auf den Flächen einer ehemaligen Kaserne entwickelt. Der gesamte Standort war seit den 1960er Jahren Kasernenfläche der Staatssicherheit. Über die Aufgabe und Funktion war kaum etwas bekannt, neben stationierten Wacheinheiten gehörten Funkaufklärung und Funkabwehr zu den Aufgaben.

Im Norden grenzt das Siedlungsgebiet des rechtskräftigen B-Plans Nr. 4 "Schönfließ-Süd" an großflächigen Wald, der sich in den unbebauten Zwischenbereichen bis in die Siedlung hineinzieht. Zur Vorbereitung des vorliegenden B-Planverfahrens wurde bei der zuständigen Forstbehörde eine Anfrage bezüglich der Feststellung der Waldeigenschaften nach § 2 LWaldG gestellt. In ihrem Schreiben vom 10.11.2017 hat die untere Forstbehörde Neuendorf die Waldeigenschaften für fast den gesamten Geltungsbereich festgestellt. Ausgenommen werden die Straßenfläche des Holunderweges sowie die ersten rd. 7,00 Meter parallel zur Straße verlaufende Fläche, die als PKW-Abstellfläche (Querparker) genutzt wird.

### A.2.4 Waldumwandlung

Für jede Waldumwandlung ist eine Genehmigung nach § 8 LWaldG erforderlich. Im Rahmen der kommunalen Planungshoheit sind die Kommunen befugt, bewaldete Flächen durch die Bauleitplanung zu überplanen und dadurch für eine andere Nutzungsart vorzusehen. Stehen der Waldumwandlung (das heißt Änderung der Nutzungsart) keine öffentlichen und/oder privaten Belange entgegen, werden die dafür erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich der Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes entweder bereits im Bebauungsplan festgesetzt oder sind Gegenstand des späteren Zulassungsverfahrens (zum Beispiel Baugenehmigungsverfahren).<sup>3</sup>

Die für die bauliche Umsetzung des zu beplanenden Plangebiets wird die Waldumwandlung in einem gesonderten, vom vorliegenden B-Plan unabhängigen Verfahren beantragt und durchgeführt.

## A.3 Planungsrechtliche Bindungen

### A.3.1 Landesplanung

Im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg ist das Plangebiet Bestandteil des zusammenhängenden „Gestaltungsraums Siedlung“<sup>1</sup>. Die Bebauungsplanung widerspricht demnach nicht den übergeordneten landesplanerischen Zielen und Grundsätzen.

---

<sup>3</sup> Vgl. Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung und des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz zur Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 3 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg auf Bebauungspläne vom 14. August 2008 (ABl./08, [Nr. 38], S.2189).

### A.3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Die Festsetzungen des B-Planes entsprechen nicht den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes (FNP). Somit soll im Zuge des vorliegenden B-Planverfahrens auch eine Anpassung des FNP vorgenommen werden.

Im rechtskräftigen FNP des Ortsteiles Schönfließ<sup>4</sup> vom 18.03.2003 ist im Bereich des Plangebietes des aufzustellenden B-Planes (hier gekennzeichnet mit blauem Kreis) eine Waldfläche dargestellt.



Abbildung 5: Planausschnitt FNP Schönfließ vom 03.05.03 mit Lage des vorliegenden B-Plangebietes

Der komplette FNP mit Legende ist einsehbar unter <https://www.muehlenbecker-land.de/de/bauen-wirtschaft/bauen-und-planung/bauleit-und-flaechennutzungsplaene-planungsunterlagen/rechtskraeftige-plaene-uebersicht/> .

<sup>4</sup> Schönfließ ist ein Ortsteil der Gemeinde Mühlenbecker Land im Landkreis Oberhavel in Brandenburg. Bis zum Oktober 2003 war es eine selbstständige Gemeinde

Bei der Überprüfung der Kartengrundlagen von FNP und B-Plan Nr. 4 (im Zuge dieses B-Planverfahrens) stellte sich ein Übertragungsfehler in den FNP heraus. Da dies weder der Örtlichkeit noch mit den Festsetzungen des B-Planes Nr. 4 „Schönfließ Süd“ in Einklang zu bringen ist, wird folgende Arrondierung im FNP vorgeschlagen:



**Abbildung 6: Planausschnitt FNP Schönfließ vom 03.05.03 mit vorgeschlagener Erweiterung gem. Abgleich mit der Örtlichkeit (weiß umrandet)**

Die faktische Erweiterungsfläche bemisst sich auf ca. 7,8 ha. Die durch den vorliegenden B-Plan verursachte Flächenänderung beträgt 2,475 ha.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Nutzungen des B-Planes ergibt sich folgende Darstellung für den FNP:

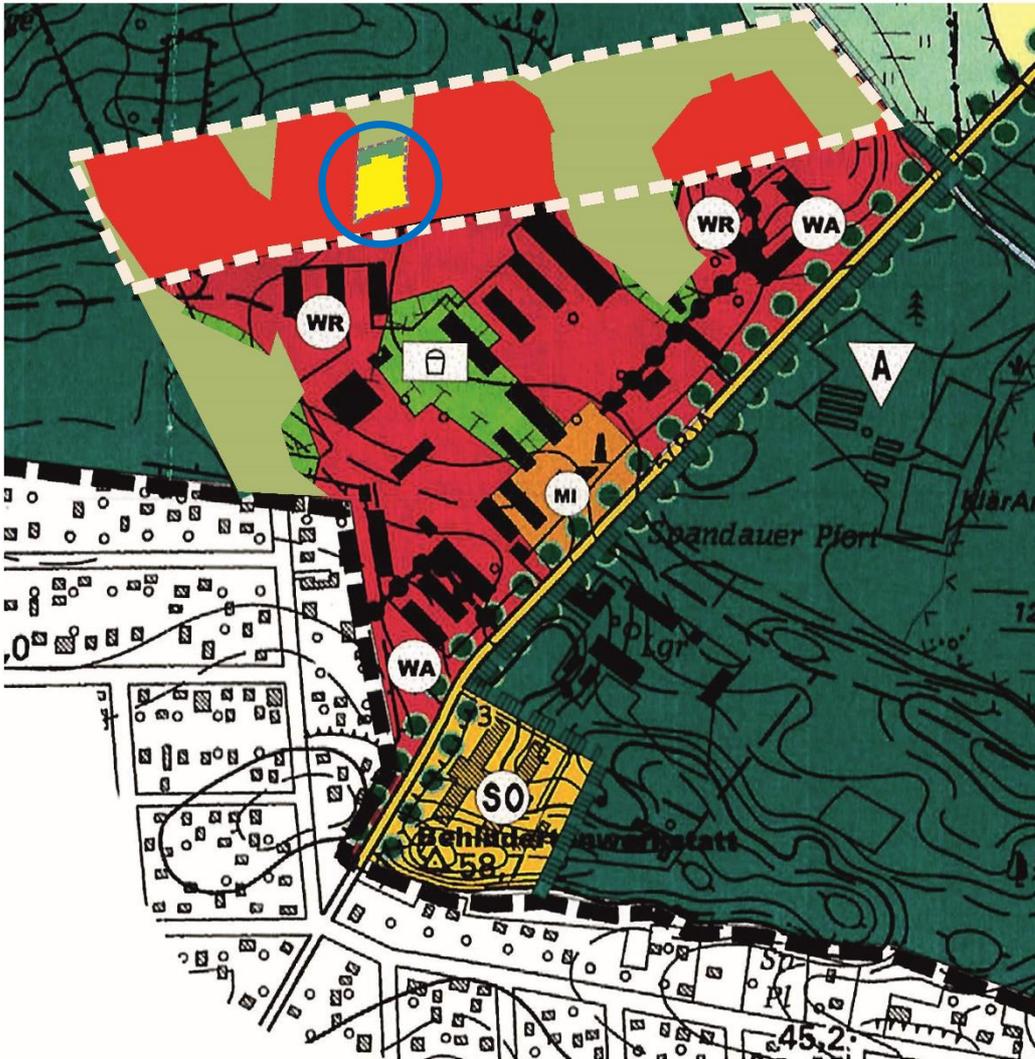
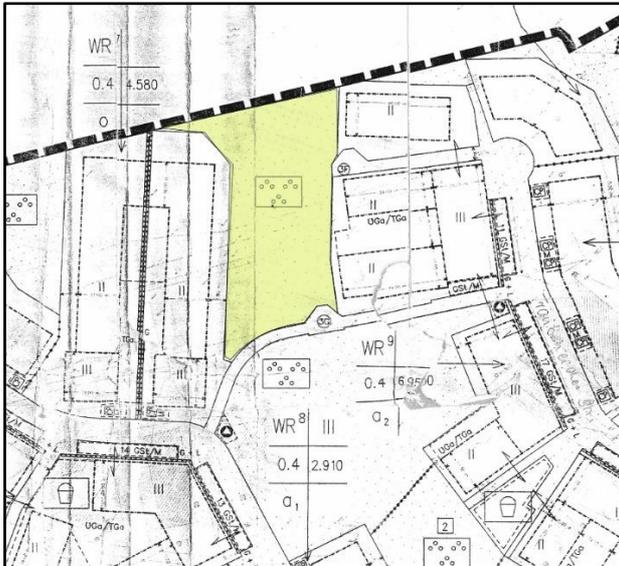


Abbildung 7: Planausschnitt mit Vorschlag des zu ändernden FNP Schönfließ mit Darstellung der festgesetzten Verkehrsfläche und der Fläche für Wald

### A.3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet befindet sich als Teilfläche innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 „Schönfließ Süd“. Der Plan wurde am 03.05.1995 als Satzung beschlossen.

Die Fläche des aufzustellenden neuen Bebauungsplanes ist dort als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt (hier gelb gekennzeichnet). Im Umgebungsbereich sind reine Wohngebiete (WR) festgesetzt.



**Abbildung 8: Planausschnitt B-Plan Nr. 4 Schönfließ Süd vom 03.05.1995 (nachträgl. gekennzeichnet)**

Der bestehende Bebauungsplan wird durch die neue Planung überlagert, ohne dass gleichzeitig der betroffene Teilbereich des bestehenden Bebauungsplans ausdrücklich aufgehoben wird. Die im ursprünglichen Bebauungsplan ausgewiesene Nutzung verliert innerhalb des Geltungsbereichs des neuen aufzustellenden B-Plan ihre rechtliche Wirkung. Sie wird mit Inkrafttreten des neuen Bebauungsplans entsprechend dem allgemein geltenden Rechtsgrundsatz „lex posterior derogat legi priori – das jüngere Gesetz hebt das ältere Gesetz auf“ ersetzt.

#### A.3.4 Bebauung in der Umgebung des Plangebietes

Die Bebauung im Umfeld des Plangebiets besteht aus traufständigen Reihenhäusern. Es liegt eine ausschließliche Wohnnutzung vor.

#### A.3.5 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet des aufzustellenden B-Planes GML 27 wird über den Holunderweg erschlossen. Dieser ist als Wohnstraße öffentlich bereits gewidmet. Er zweigt von der Traubeneichenstraße, die als Wohnsammelstraße ausgebildet ist, ab. Eine Durchfahrt zur Stieleichenstraße ist nicht möglich. Sie ist verkehrsrechtlich mit einer Durchfahrtsperre unterbunden.

#### A.3.6 Technische Infrastruktur

Die für die Ver- und Entsorgung erforderlichen Anlagen befinden sich im öffentlichen Straßenraum. Das Plangebiet ist an die zentralen Ver- und Entsorgungsnetze für Frischwasser, Schmutzwasser und Elektroenergie angeschlossen. Das anfallende Niederschlagswasser ist gemäß brandenburgischem Wasserrecht auf den Grundstücken selbst zu versickern.

Zum Schutz der im Plangebiet vorhandenen Leitungen ist bei Bauarbeiten eine Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern und erforderlichenfalls eine Vororteinweisung zu sichern.

#### A.3.7 Denkmalschutz

Im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung sind keine Baudenkmale oder Bodendenkmale bekannt.

#### A.3.8 Altlasten

Im Zuge der Errichtung des Wohngebietes erfolgte eine Erkundung und Sanierung des ehemals militärisch genutzten Geländes. Es handelt sich somit um eine sanierte Altlastenfläche. Im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung sind keine weiteren Altlasten bekannt.

### A.4 Planinhalt / Städtebauliche Idee

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes GML Nr. 27 „Parkplatz Holunderweg“ soll die planungsrechtliche Grundlage für die Erstellung einer Öffentlichen Parkfläche geschaffen werden. Der Bedarf für eine derartige Nutzung ist in der verkehrstechnischen Untersuchung nachgewiesen. Die Gemeinde sieht in der Entwicklung der Versorgung mit öffentlichen Stellplätzen für das Wohngebiet einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung der städtebaulichen Situation.

Im Einzelnen werden durch Planzeichen festgesetzt:

1. Entsprechend dem Hauptziel des Bebauungsplanes wird eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ festgesetzt.
2. Der Holunderweg wird bestandabdeckend überplant. Um die Schnittstelle und die Anbindungspunkte zu 1. sicherzustellen, wird diese Fläche als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ mit in das Plangebiet aufgenommen.
3. Die vorgenannten Flächen von Pkt. 1 und Pkt. 2 werden durch einen Straßenbegrenzungslinie voneinander abgegrenzt.
4. Westlich und östlich der festgesetzten öffentlichen Parkfläche werden öffentliche Grünflächen festgesetzt. Beide Flächen werden zusätzlich mit einem Pflanzgebot belegt (s. Kap C).
5. Um einen möglichst großen Bereich der als Wald eingestuft Fläche auch planungsrechtlich zu sichern, wird im nördlichen Bereich eine zusammenhängende Fläche als Wald festgesetzt.

6. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist sowohl für die Öffentliche Parkfläche als auch für die verkehrsberuhigte Fläche des Holunderweges nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Diese Planungsschritte erfolgen in der Entwurf- und Ausführungsplanung.

Gleichwohl liegt dem vorliegenden Bebauungsplan folgendes Erschließungs- und Nutzungskonzept zugrunde:

Die vorgeschlagene Erschließung der Parkfläche sieht eine Einfahrt und eine Auffahrt im Richtungsverkehr vor. Dadurch können die Zufahrtsbereiche auf jeweils 4,0 m reduziert werden. Vorgeschlagen wird zudem eine Schrägaufstellung (60°) der Fahrzeuge. Aufgrund der zunehmenden Fahrzeugbreiten werden soll eine Regelbreite von 2,75 m vorgesehen werden.

Die Parkfläche soll entsprechend der einschlägigen Regelungen und Vorschriften für barrierefreies Bauen errichtet werden. Elektroanschlüsse und Bereiche für Ladestationen für Elektrofahrzeuge sollen vorgehalten werden.

Die dem B-Plan zugrundeliegende Idee gibt folgende Abbildung wieder:

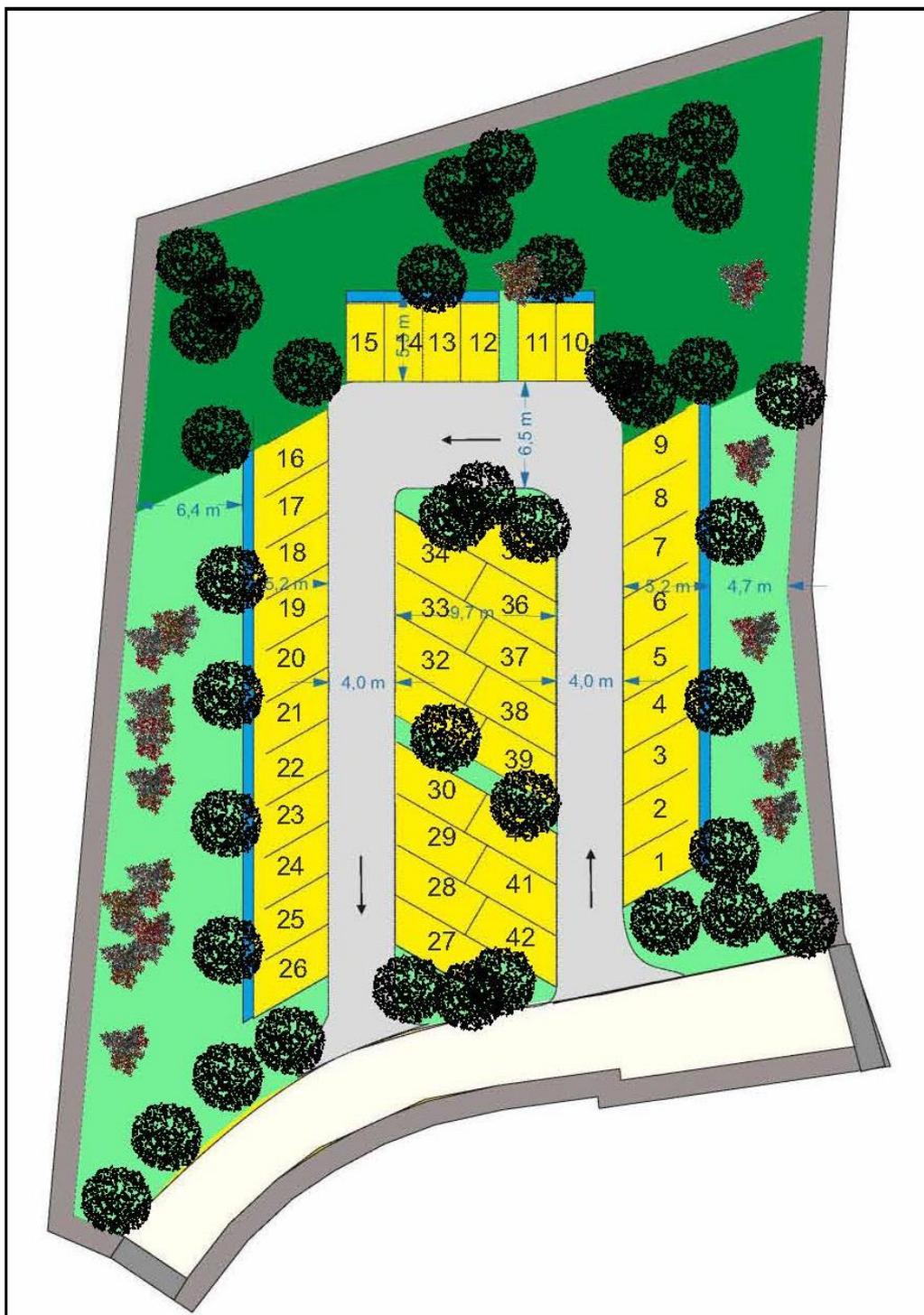


Abbildung 9: Nutzungs- und Erschließungskonzept des Bebauungsplans

## B. Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

(Der Landschaftsplanerische Fachbeitrag wurde in die Begründung in ungekürzter Fassung mit aufgenommen. Daraus resultieren zu einzelnen Teilaspekten textliche Dopplungen).

### B.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes GML Nr. 27 „Parkplatz Holunderweg“ soll die planungsrechtliche Grundlage für die Erstellung einer Öffentlichen Parkanlage geschaffen werden.

Aufgrund der angespannten Parkplatzsituation im gesamten Neubaugebiet in Schönfließ OT Bieselheide, Gemeinde Mühlenbecker Land sollen die Voraussetzungen geschaffen werden neue Stellplätze einschließlich Zuwegung, Entwässerung und Beleuchtung zu errichten.

Das Untersuchungsgebiet ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 Schönfließ-Süd aus dem Jahr 1995. Dort ist die Fläche als Grünanlage ausgewiesen.

#### B.1.1 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

##### B.1.1.1 Bauplanungsrecht

Als Nachverdichtung der Innenentwicklung und aufgrund der geringen Größe soll der Bebauungsplan im vereinfachten, beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne die Erarbeitung einer Umweltprüfung durchgeführt werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a(2)4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a(3)6 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Demnach ist ein Ausgleich nach Naturschutzrecht nicht erforderlich. Nach § 1(6)7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftsplanung dennoch zu berücksichtigen. Dies erfolgt in dem hier vorliegenden Landschaftsplanerischen Fachbeitrag.

Orientiert am aktuellen Baugesetzbuch § 1(6)7 BauGB werden folgenden Inhalte geprüft:

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter,

- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen.

### B.1.1.2 Naturschutzrecht

Gesetzliche Grundlage für den Bereich Naturschutz und Landschaftspflege bilden das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)<sup>5</sup> und das Brandenburgische Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)<sup>6</sup>. Hier sind die Ziele und Inhalte sowie das Verhältnis zur Bauleitplanung und zu den Fachplanungen geregelt.

In den §§ 13 ff. BNatSchG sind die Vorschriften zur Eingriffsregelung enthalten. Als Grundsatz gilt nach § 13 BNatSchG zunächst, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden und nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen bzw. durch einen Ersatz durch Geld zu kompensieren sind. Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 14 des BNatSchG „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“ Diese Grundsätze sind durch das Bundesgesetz abschließend geregelt.

Die §§ 44 und 45 des Bundesnaturschutzgesetzes regeln Vorschriften zum Umgang mit besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten. Demnach ist es unter anderem verboten, wild lebende Tiere und Pflanzen der besonders geschützten Arten zu verletzen, zu töten oder deren Entwicklungsformen zu beschädigen oder zu zerstören, streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während bestimmter Zeiten erheblich zu stören oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders geschützten Arten zu beschädigen oder zu zerstören. Für europäisch geschützte Arten gelten darüber hinaus bestimmte Bedingungen zum Erreichen von Verbotstatbeständen und möglichen Ausgleichsmaßnahmen.

Gemäß § 30 BNatSchG sind Biotop mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt gesetzlich geschützt. Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigungen führen können, sind verboten. Diese Verbote gelten auch für weitere von den Ländern gesetzlich geschützte Biotop. Der Schutz dieser Biotop wird in Brandenburg ergänzend zu § 30 BNatSchG in § 18 BbgNatSchAG geregelt.

### B.1.1.3 Baumschutzsatzung

Die Gemeinde Mühlenbecker Land verfügt über eine Baumschutzsatzung<sup>7</sup>, nach der alle Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm (gemessen in 1,3 m Höhe vom

---

<sup>5</sup> Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

<sup>6</sup> Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016

<sup>7</sup> Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zur Festlegung von Nachpflanzungen (Gehölzschutzsatzung) in der zuletzt gültigen Fassung vom 08.05.2017

Erdboden) sowie Bäume mit einem geringeren Stammumfang und Sträucher, wenn sie aus landeskulturellen Gründen oder als Ersatzpflanzung gepflanzt wurden, geschützt sind. Zusätzlich gilt für Eichen (*Quercus*), Buchen (*Fagus*), Ulmen (*Ulmus*), Linden (*Tilia*) und Tannen (*Abies*) ein weiterer Schutzstatus ab einem Stammumfang von 150 cm. Weiden (*Salix*), Pappeln (*Populus*), Obstbäume und Fichten (*Picea*) stehen nach Satzung nicht unter Schutz.

Für unter Schutz stehende Bäume, die bei Realisierung von Bauvorhaben gefällt werden müssen, ist ein Antrag auf Genehmigung gemäß § 6 in Verbindung mit § 7 der örtlichen Baumschutzsatzung an die Gemeinde Mühlenbecker Land zu stellen.

#### B.1.1.4 Landeswaldgesetz

Nach dem Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG)<sup>8</sup> gilt jede mit Forstpflanzen (Waldbäumen und Waldsträuchern) bestockte Fläche als Wald. Zur Klärung und Abgrenzung zu anderen Nutzungen und Einstufungen wurde in einem Erlass die Mindestgröße dieser Waldflächen auf 0,2 ha festgelegt.<sup>9</sup>

Im Norden grenzt das Siedlungsgebiet an großflächigen Wald, der sich in den unbebauten Zwischenbereichen bis in die Siedlung hineinzieht. Zur Vorbereitung des Bebauungsplanverfahrens wurde bei der zuständigen Forstbehörde eine Anfrage bezüglich der Feststellung der Waldeigenschaften nach § 2 gestellt. In ihrem Schreiben vom 10.11.2017 hat die untere Forstbehörde Neuendorf die Waldeigenschaften für fast den gesamten Geltungsbereich festgestellt (ausgenommen werden können die ersten rd. 7,00 Meter parallel zur Straße).

Demzufolge handelt es sich bei 2.000 m<sup>2</sup> um Wald. Zudem wurden von der Forstbehörde die Waldfunktionen Klima- und Erholungsschutzwald festgestellt.

Nach § 8 darf Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde in eine andere Nutzungsart zeitweilig oder dauernd umgewandelt werden. Es ist die Beantragung einer Waldumwandlungsgenehmigung notwendig. Die nachteiligen Wirkungen dieser Umwandlung sind auszugleichen.

Die untere Forstbehörde legt fest, in welchem Rahmen als Ersatz eine Erstaufforstung geeigneter Grundstücke vorzunehmen ist oder sonstige Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen im Wald zu treffen sind (§ 8, Abs. 2 LWaldG).

---

<sup>8</sup> Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl./I04, Nr. 06, S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 G. v. 10. Juli 2014 (GVBl./I/14 Nr. 33)

<sup>9</sup> Erste Änderung des Erlasses des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt- und Verbraucherschutz zur Anwendung des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg. Bekanntmachung des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz vom 1. Juni 2006 (ABl. Nr. 24 vom 21. Juni 2006, S. 434)

### B.1.1.5 Bodenschutzrecht

Zweck des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG)<sup>10</sup> ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dazu sind u. a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen zu treffen. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sind so weit wie möglich zu vermeiden.

Nach § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Zudem sind dabei 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.

### B.1.1.6 Wasserrecht

Mit dem Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG)<sup>11</sup> liegen auf Bundesebene einheitliche Vorgaben zur Bewirtschaftung der oberirdischen Gewässer und des Grundwassers vor. Ziel und Zweck dieses Gesetzes sind eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung und der Schutz von Gewässern.

#### B.1.1.6.1 Niederschlagsentsorgungssatzung

In der Gemeinde Mühlenbecker Land ist der Zweckverband „Fließtal“ für die Abwasserbeseitigung zuständig. Zur Entsorgung von Niederschlagswasser<sup>12</sup> liegt eine Satzung vor, die das Ziel verfolgt, dass „das auf öffentlichen und privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser unter Ausschöpfung der Versickerungsfähigkeit der Böden und der Reinigungsfähigkeit der belebten und begrüneten oberen Bodenschicht weitestgehend dezentral versickert“ werden soll.

Sicherzustellen ist dabei, dass kein mit Wasserschadstoffen verunreinigtes Niederschlagswasser zur Versickerung kommt. Besteht die Möglichkeit, dass Niederschlagswasser mit Leichtflüssigkeiten, wie z.B. Benzin, Benzol, Öle oder Fette abgeschwemmt werden kann, ist ein entsprechender Abscheider vorzuschalten, zu warten und zu entleeren.

---

<sup>10</sup> Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I 1998, 502), zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 3 d.V. vom 27. September 2017 (BGBl. I 3465)

<sup>11</sup> Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist

<sup>12</sup> Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser im Verbandsgebiet des Zweckverbandes „Fließtal“ (Niederschlagsentsorgungssatzung) vom 13.10.2005, zuletzt geändert durch § 2 Absatz 3 vom 29.11.2007

### B.1.1.7 Immissionsschutzrecht / Umgebungslärmrichtlinie

Im Rahmen der Vorgaben der EU-Umgebungslärmrichtlinie und auf Grundlage von § 47 BImSchG<sup>13</sup> erfolgten in Brandenburg Untersuchungen zur Lärmbelastung an Hauptverkehrsachsen.

Für 2017 wurde die Kartierung der stark frequentierten Hauptverkehrsstraßen (Auslösekriterium von mehr als 3 Mio. Kfz/Jahr) fortgeführt. Die Lärmkartierungen ergaben, dass v.a. die Hauptverkehrsstraßen B 96 und die Autobahn A 10 das Gemeindegebiet stark verlärmten. Der Ortsteil Bieselheide ist jedoch nicht direkt von dieser Lärmbelastung betroffen.<sup>14</sup>

Aussagen über die in einem Abstand von 300 m zum Plangebiet entfernt verlaufende Schönfließer Straße (L 30) liegen nicht vor.

### B.1.1.8 Übergeordnete Planungen

#### B.1.1.8.1 Landschaftsrahmenplan Altkreis Oranienburg

Der Landschaftsrahmenplan<sup>15</sup> stellt den Ortsteil Bieselheide / Schönfließ als Siedlung mit allgemeinen Forderungen an die Ortskernentwicklung dar.

Großräumig soll der gesamte östliche Bereich des Altkreises Oranienburg als Erholungsgebiet entwickelt werden mit besonderem Schwerpunkt auf Natur und Landschaft. In dieser Achse sind einzelne Erholungsorte, wie Schönfließ gemäß Landschaftsrahmenplan besonders zu sichern. Die Ortschaft ist als Ausgangspunkt für die landschaftsbezogene Erholung zu erhalten und zu entwickeln.

Für den Bereich Bieselheide ist im Entwicklungskonzept zudem die Sicherung von Böden mit relativ hohem biotischen Ertragspotential dargestellt. Böden dieser Kategorie sind von Flächeninanspruchnahme durch Überbauung zu schützen.

#### B.1.1.8.2 Landschaftsplan Gemeinde Mühlenbecker Land

Der Landschaftsplan liegt seit Juni 2016 im Vorentwurf<sup>16</sup> vor. Dabei handelt es sich um die Fortschreibung des 1996 noch vor der Gemeindegebietsreform erarbeiteten Planes Amt Alt Schildow.<sup>17</sup>

In der Karte „Erfordernisse und Maßnahmen“ wird das Plangebiet dem nördlich angrenzenden großräumigen Waldgebiet zugeordnet und zusammenhängend damit für ökologischen Waldumbau und nachhaltige Bewirtschaftung dargestellt. Der ökologische Waldumbau ist zur Anpassung an den Klimawandel ein zentrales Ziel innerhalb der Forstwirtschaft. Dabei ist eine Reduzierung der Kiefernreinbestände vorgesehen und ein Umbau

---

<sup>13</sup> Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S 2771) geändert worden ist

<sup>14</sup> [http://maps.brandenburg.de/apps/laerm\\_strasse\\_2017/](http://maps.brandenburg.de/apps/laerm_strasse_2017/)

<sup>15</sup> Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Oranienburg (1997) i. Auftr. der Kreisverwaltung Oberhavel, Untere Naturschutzbehörde, bearbeitet durch Dr. Szamatolski + Partner, Berlin.

<sup>16</sup> Landschaftsplan Gemeinde Mühlenbecker Land (2016) i. Auftr. der Gemeinde Mühlenbecker Land, bearbeitet durch Spath + Nagel, Büro für Städtebau und Stadtforschung, Berlin

<sup>17</sup> Landschaftsplan Amt Schildow (1996) i. Auftr. des Amtes Schildow, bearbeitet durch ARCHI NOAH, Berlin

hin zu ungleich alten, den Standortverhältnissen angepassten naturnäheren Mischbeständen vorgesehen.

Der Ortsteil Bieselheide ist als Baufläche mit Vorrang Innenentwicklung ausgewiesen. Prognosen ergeben, dass aufgrund der Nähe zu Berlin der Druck auf baufähige Flächen zunehmen und die Bevölkerung weiter ansteigen wird. Es wird davon ausgegangen, dass vorhandene Siedlungsgebiete weiter verdichtet werden.

### B.1.2 Umfang und Detaillierung des Landschaftsplanerischen Fachbeitrages

Der Untersuchungsbereich beschränkt sich im Wesentlichen auf den ca. 0,25 ha großen Geltungsbereich. Für das Schutzgut Mensch wird der Betrachtungsbereich auf das direkt angrenzende Umfeld erweitert.

### B.1.3 Inhalt und Methode der Untersuchung

Im vereinfachten Verfahren nach § 13a wird von der Umweltprüfung abgesehen. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sind dennoch zu berücksichtigen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 „Schönfließ Süd“. Die Fläche ist dort als eine Grünfläche ohne Pflanzbindung dargestellt.

Untersuchungsgegenstand sind die durch die Planung des Bebauungsplanes GML Nr. 27 „Parkplatz Holunderweg“ verursachten voraussichtlichen Umweltauswirkungen. Dabei sind im Besonderen die durch die Änderung des Bebauungsplanes hervorgerufenen zusätzlichen Auswirkungen zu berücksichtigen.

Die Ermittlung des aktuellen Bestandes bezieht sich auf eine Ortsbegehung. Zur Bewertung der einzelnen Schutzgüter ist der Landschaftsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land ausgewertet worden.

Die Prognose der Umweltauswirkungen erfolgt nach dem Prinzip, dass von einer Planung Wirkungen ausgehen, die Veränderungen der Schutzgüter hervorrufen. Die Wirkfaktoren der Planung und die ihnen zuordenbaren Veränderungen der Schutzgüter werden nach Möglichkeit in ihrer quantitativen, ansonsten in der qualitativen Dimension dargestellt. In Abhängigkeit von Vorbelastungen, der Empfindlichkeit der Schutzgüter und der Wirkintensität erfolgt eine verbal-argumentative Bewertung (Erheblichkeitseinschätzung) der Auswirkungen.

## B.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes / Bewertung der Umweltauswirkungen

Ziel und Gegenstand des landschaftsplanerischen Fachbeitrages ist es den Umfang von erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu ermitteln und zu bewerten. Dazu wird zunächst der gegenwärtige Umweltzustand dargestellt

(Bestandsbeschreibung und -bewertung). Hieraus werden die Empfindlichkeiten der jeweiligen Schutzgüter abgeleitet.

Vorliegende Daten und Erhebungen wurden in die Untersuchung eingearbeitet.

### B.2.1 Lage und Naturraum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 „Parkplatz Holunderstraße“ liegt in Bieselheide, einem Ortsteil von Schönfließ, das zur Gemeinde Mühlenbecker Land im Landkreis Oberhavel gehört.

Bieselheide liegt im Südwesten des Mühlenbecker Landes. Südlich grenzt unmittelbar die Gemeinde Glienicke / Nordbahn und westlich der Berliner Ortsteil Frohnau, Bezirk Reinickendorf an.

In einer Entfernung von ca. 1,5 km verläuft die B 96 als Zubringer zum Berliner Ring (BAB 10).

Das Plangebiet liegt in einem Neubaugebiet am nördlichen Rand von Bieselheide. Es wurde Mitte bis Ende der 1990er Jahre auf den Flächen einer ehemaligen Kaserne entwickelt. Der gesamte Standort war seit den 1960er Jahren Kasernenfläche der Staatssicherheit. Über die Aufgabe und Funktion war kaum etwas bekannt, neben stationierten Wacheinheiten gehörten Funkaufklärung und Funkabwehr zu den Aufgaben.<sup>18</sup>

Das Gemeindegebiet wird der naturräumlichen Region „Barnim und Lebus“ in der Großeinheit der Ostbrandenburgischen Platte zugeordnet. Es befindet sich im Zentrum der naturräumlichen Haupteinheit „Westbarnim“, die begrenzt wird durch die Talsandniederungen des Eberswalder Tals, der Havelaue und des Berliner Tals. Während es sich bei den Niederungen um fast ebene Flächen handelt, ist der Westbarnim leicht wellig. Nach Süden hin herrschen Sanderflächen des Frankfurter Stadiums vor, deren oft feinkörniges Material in spätglazialer Zeit zum Teil zu Dünenzügen aufgeweht wurde. Nach Westen und Süden durchziehen Rinnentäler den Barnim, der aber im Vergleich zu anderen Landschaften relativ arm an Oberflächengewässern ist.<sup>19</sup>

---

<sup>18</sup> [http://www.muehlenbecker-land.de/muehlenspiegel/2016\\_04/files/assets/basic-html/page15.html](http://www.muehlenbecker-land.de/muehlenspiegel/2016_04/files/assets/basic-html/page15.html)

<sup>19</sup> Landschaftsplan Gemeinde Mühlenbecker Land (2016) i. Auft. der Gemeinde Mühlenbecker Land, bearbeitet durch Spath + Nagel, Büro für Städtebau und Stadtforschung, Berlin

## B.2.2 Schutzgut Tiere

Für den Geltungsbereich liegt ein Artenschutzfachlicher Bericht für die Erfassung von Brutvögeln, Reptilien (Schwerpunkt Zauneidechse) und ganzjährig geschützten Lebensstätten vor. Zudem wurde für europarechtlich streng geschützte Arten der FFH-Richtlinie eine Potenzialeinschätzung erarbeitet.<sup>20</sup>

Aufgrund der Besonderheiten des Lebensraumes wurde auch der nördlich außerhalb des Geltungsbereiches liegende Bereich mit betrachtet.

Die Kartierungen erfolgten zwischen dem 24. März und dem 19. September 2017 mit acht Begehungen des Untersuchungsgebietes (24. März, 12. und 28. April, 12. und 27. Mai, 20. Juni, am 28. Juli sowie 19. September).

### Vögel

Die quantitative Erfassung der Brutvögel erfolgte während sieben Begehungen im Zeitraum von März bis Mitte Juli 2017 in Anlehnung an die von SÜDBECK et al. (2005) beschriebene Methode der Revierkartierung.

Im Zuge der Begehungen konnten 13 Vogelarten nachgewiesen werden, lediglich eine Art ist als Brutvogel im Geltungsbereich ansässig, drei weitere Reviere befinden sich im erweiterten Untersuchungsraum. Alle anderen Arten wurden als Randsiedler oder Nahungsgäste im nördlich angrenzenden Raum festgestellt.

Bei der im Geltungsbereich brütenden Art handelt es sich um eine Amsel. Ihr Revier lag in der Nähe der östlichen Geltungsbereichsgrenze. Die Art ist nicht gefährdet beziehungsweise in ihrem Bestand gefährdet. Es handelt sich um einen Buschbrüter.

Auch bei den weiteren nachgewiesenen Vogelarten wurde keine streng geschützte Art, keine Art des Anhang I sowie keine Art nachgewiesen, die in eine Kategorie der Roten Liste der Brutvögel Brandenburgs eingestuft ist.

**Tabelle 1: Auflistung der nachgewiesenen Vogelarten**

	Arten		Status	Bio-top	Trend	Nist-ökologie	Schutz nach BNatSchG			Gefährdung	
	dt. Name	wiss. Name					§7 VRL	§44 Abs. 1		Rote Liste	
								ge-schützt	er-lischt	BBG	D
1.	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	Rs	G	0	Ba	§	1	1		
2.	Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>	Rs	Ws	0	Hö	§	2a	3		
3.	Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>	Rs	W	+1	Ba	§	1	1		
4.	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	Rs	Wh	0	Hö	§	2a	3		
5.	Blaumeise	<i>Cyanistes caeruleus</i>	Rs	Wh	0	Hö	§	2a	3		

<sup>20</sup> Scharon, Jens (2017): Artenschutzfachlicher Bericht sowie Potenzialeinschätzung für weitere geschützte Arten- und Artengruppen auf der Fläche des Bebauungsplanes GML Nr. 27 „Parkplatz Holunderweg“ in der Gemeinde Mühlenbecker Land, OT Schönfließ – Landkreis Oberhavel

	Arten		Status	Biotop	Trend	Nist-ökologie	Schutz nach BNatSchG			Gefährdung	
	dt. Name	wiss. Name					§7 VRL	§44 Abs. 1		Rote Liste	
								geschützt	erlischt	BBG	D
6.	Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	1 eU	G	-1	Bo	§	1	1		
7.	Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	Rs	G	0	Bo	§	1	1		
8.	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	Rs	G	+2	Bu	§	1	1		
9.	Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	1 eU	G	0	Bo	§	1	1		
10.	Amsel	<i>Turdus merula</i>	2 1x eU	G	0	Bu	§	1	1		
11.	Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	Rs	G	0	Ba	§	1	1		
12.	Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	Rs	G	0	Ba	§	1	1		
13.	Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	Rs	G	-1	Bu	§	1	1		

**Legende:**

**Status**

- 1 - Brutvogel/Anzahl der Reviere
- eU - erweitertes Untersuchungsgebiet
- Ng - Nahrungsgast
- Rs - Randsiedler

**Trend nach RYSLAVY et al. (2011)**

- 0 = Bestand stabil
- +1 = Trend zwischen +20% und +50%
- 1 = Trend zwischen -20% und -50%
- +2 = Trend > +50%
- 2 = Trend > -50%

**Biotopbindung**

- G
- Vw
- Wh
- Ws
- W

**Nistökologie**

- Gehölze
- Vorwald
- Wald/Forst-höhlenreich
- Wald/Forst-Starkbäume
- Wald/Forst

- Ba – Baumbrüter
- Bo – Bodenbrüter
- Bu – Buschbrüter
- Hö – Höhlenbrüter

**Schutz nach BNatSchG**

- § 7 Vogelschutzrichtlinie (VRL)
- § - besonders geschützte Art
- §§ - streng geschützte Art
- I - Art in Anhang I der EU-

**Rote-Liste**

- BB – Brandenburg (RYSLAVY et al. 2008)
- D - Deutschland (GRÜNEBERG et al. 2015)

**Lebensstättenchutz § 44 Abs. 1 Wann geschützt? Als:**

- 1 = Nest oder – insofern kein Nest gebaut wird – Nistplatz
- 2a = System mehrerer i.d.R. jährlich abwechselnd genutzter Nester/Nistplätze; Beeinträchtigungen eines o. mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte

**Wann erlischt Schutz?**

- 1 = nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode
- 3 = mit der Aufgabe des Reviers

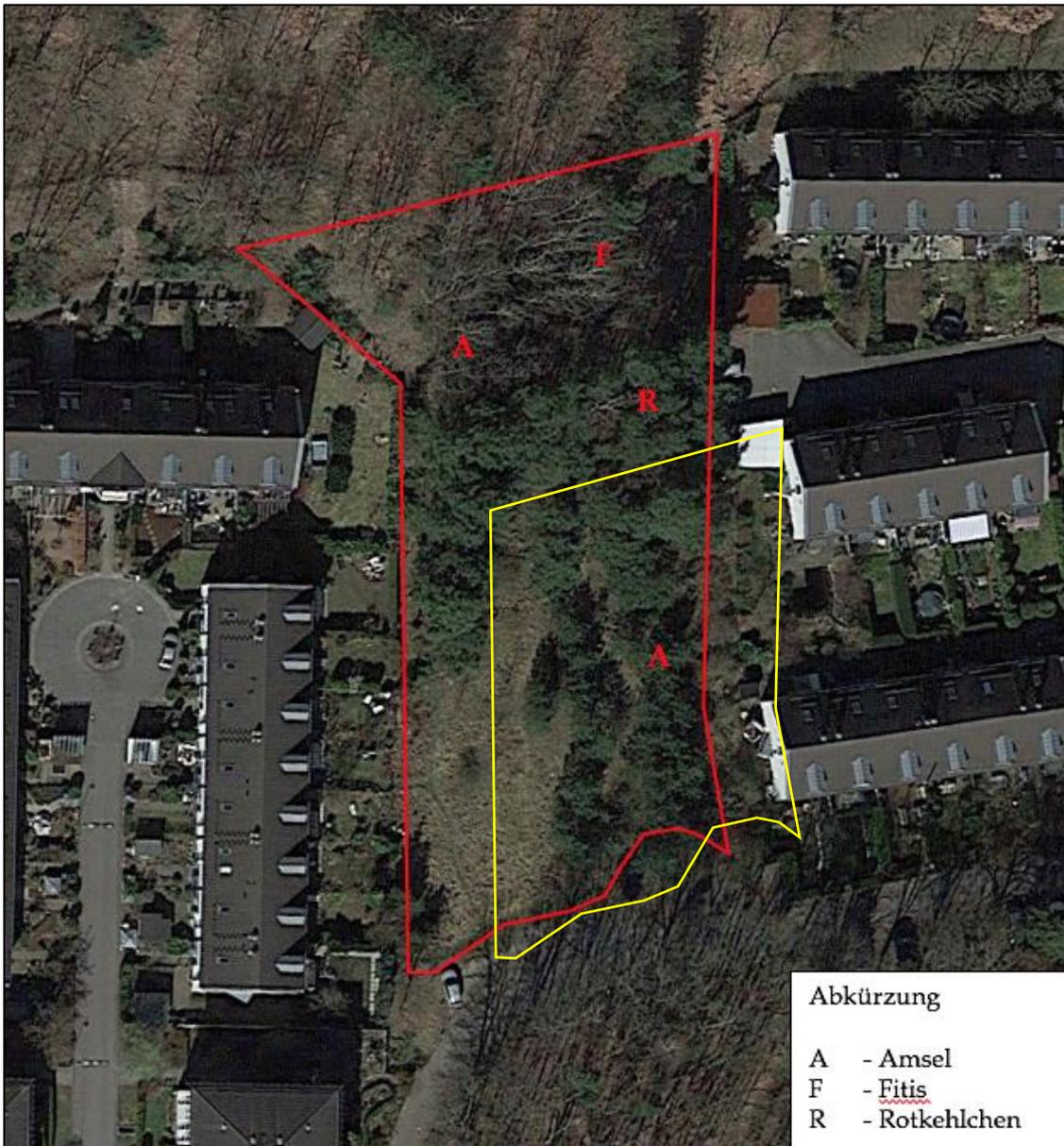


Abbildung 10: Darstellung der Brutvogelreviere

(Luftbild: Quelle Google Earth) (rote Linie = erweiterter Untersuchungsraum, gelbe Linie = Geltungsbereich)

### Reptilien (Schwerpunkt Zauneidechse)

Die Erfassung der im Plangebiet vorkommenden Reptilien (Schwerpunkt Zauneidechse) erfolgte bei günstiger, warmer ( $>18^{\circ}\text{C}$ ) und sonniger Witterung. Insgesamt fünf Mal wurden die geeigneten Lebensräume wie Gras- und Krautflur und die Saum- und schütterten Bereichen des Kiefernforstes gezielt abgesucht. Insbesondere die späten Termine im Juli und September dienten zur Feststellung von geschlüpften Jungtieren, die eine Nachweiswahrscheinlichkeit vor allem bei Flächen mit geringer Bestandsgröße erhöhen.

Die Kartierung erfolgte in Anlehnung an die methodischen Empfehlungen von SCHULTE et al. (2015), HACHTEL et al. (2009) sowie SCHNEEWEIß et al. (2014).

Es konnte kein Nachweis bzw. Hinweise auf ein Vorkommen dieser streng geschützten Art erbracht werden. Mögliche Gründe für das Fehlen sind üblicherweise:

- Die Fläche war bzw. ist zu verinselt, so dass keine Besiedelung erfolgen konnte. Barrieren sind die umgebenden Straßen, Reihenhäuser sowie nicht dem Lebensraum der Art entsprechenden Wälder.
- Die als Lebensraum geeignete Fläche ist zu klein für die dauerhafte Etablierung eines fortpflanzungsfähigen Bestandes.
- Auf der Fläche wurden regelmäßig Katzen beobachtet. Katzen sind Fressfeinde (Prädatoren) der Zauneidechsen.

### Weitere geschützte Arten und Artengruppen

Auf Grund der Biotopausstattung, der Lage des Untersuchungsgebietes und vorhandener Strukturen kann das Vorkommen folgender streng geschützter Arten und Artengruppen im Rahmen eines Abschichtungs-Ausschlussverfahrens ausgeschlossen werden:

- an Gewässer gebundene Arten (Säugetiere, Amphibien, Fische, Libellen, Wasserkäfer, Muscheln),
- Fledermäuse wegen des Fehlens geeigneter Quartiere, wie Altbäume mit Baumhöhlen und/oder Gebäude oder andere Bauwerke,
- streng geschützte Schmetterlinge wegen des Fehlens geeigneter Nahrungspflanzen: Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Glaucopsyche nausithous*), Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Glaucopsyche teleius*), Großer Feuerfalter (*Lycaena dispar*), Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*),
- an Feuchtwiesen, Röhrichte, Seggenbestände u. ä. gebundene Schnecken (*Vertigo spec.*),
- xylobionte Käferarten der FFH-Richtlinie wegen des Fehlens geeigneter Altbäume (Alteichen, Laubbäume mit vermulmten Stellen).

### Dauerhaft geschützte Lebensstätten

Zur Erfassung von ganzjährig geschützten Lebensstätten wurden die vorhandenen (älteren) Bäume nach geeigneten Strukturen (Baumhöhlen) abgesucht.

Ganzjährig geschützte Fortpflanzungs- und Lebensstätten sind im B-Plangebiet nicht vorhanden, dazu fehlen Altbäume mit Baumhöhlen bzw. Gebäude mit geeigneten Nistplätzen.

### B.2.3 Schutzgut Pflanzen und Biotope

Für das Bebauungsplanverfahren wurde eine Biotoptypenkartierung im Mai 2017 durchgeführt. Die Einstufung erfolgte nach Liste der Biotoptypen des Landes Brandenburg, eine plangraphische Darstellung liegt im **Anhang** als Anlage 3 bei.

Die innerhalb des Geltungsbereiches stehenden Altkiefern werden im Zusammenhang mit dem außerhalb angrenzenden Wald als Kiefernforst (Biotop Code 08480) zusammengefasst. Weiter nördlich (außerhalb des Geltungsbereiches) geht die Kieferndominanz in einen Laubmischwald über.

Die östliche Hälfte des Geltungsbereiches ist ebenfalls mit Kiefern bewachsen. Dabei handelt es sich um eine in den letzten Jahren erfolgte Aufforstung. Die Reihenbepflanzung ist noch deutlich erkennbar. Die Jungkiefern haben mittlerweile eine Höhe von ca. 3,00 m und einen durchschnittlichen Stammumfang von ca. 30 cm erreicht. Die Deckung kann mit rund 75 % angegeben werden.

Unter diesen Voraussetzungen kann der Bestand gemäß den Hinweisen zur Biotoptypenkartierung nicht mehr als Aufforstung bezeichnet werden, sondern ist dem jeweiligen Forstbiotop zuzuordnen. Es erfolgte dementsprechend eine Zuordnung zum Kiefernforst (Biotop Code 08480). Als Unterscheidung zu den Altkiefern sind die jeweiligen Flächen im Bestandsplan mit einer Aufsignatur versehen.

Entsprechend den Kartierhinweisen für die Biotoptypenausweisung liegt die Einstufung als Forst bei einer Mindestgröße von 1 ha. Bei der Fläche im Geltungsbereich handelt es sich um eine Teilfläche des nördlich angrenzenden weiträumigen Forstes, so dass hier die Einstufung Kiefernforst vorgenommen wurde.

Die Bezeichnung „Forst“ ist im Rahmen der Biotoptypenkartierung nicht mit der Einstufung als Wald im Sinne des § 2 des Landeswaldgesetzes<sup>21</sup> gleichzusetzen. Per Gesetz ist darunter eine mit Forstpflanzen (Waldbäume und Waldsträucher) bestockte Fläche zu verstehen, für die als Abgrenzung zu anderen Nutzungen eine Mindestgröße von 0,2 ha festgelegt<sup>22</sup> wurde. Bei der Einstufung und Beschreibung der Biotoptypen sind Begriffe wie „Wald“ und „Forst“ dementsprechend nicht im forstrechtlichen, sondern im fachlich-ökologischen Sinne zu verstehen.

Der westliche Geltungsbereich wird von ruderalem Hochstaudenbewuchs dominiert (Biotop Code 03249). Zwischen einer größtenteils mit Quecke bedeckten Bodenschicht befinden sich diverse krautige Pflanzen wie Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Luzerne (*Medicago*

---

<sup>21</sup> Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 G. v. 10. Juli 2014 (GVBl. I S. 106, 108)

<sup>22</sup> Erste Änderung des Erlasses des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz zur Anwendung des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg. Bekanntmachung des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz vom 1. Juni 2006 (ABl. Nr. 24 vom 21. Juni 2006, S. 434)

*sativa*), Seifenkraut (*Saponaria officinalis*), Königskerzen (*Verbascum spec.*), Flockenblumen (*Centaurea spec.*), Zypressen-Wolfsmilch (*Euphorbia cyparissias*) und Gundermann (*Glechoma hederacea*).

Lichtere Flächen sind oft moosbestanden. Hier wachsen zudem niedrige trittverträgliche Arten u.a. Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*) und Reiherschnabel (*Erodium cicutarium*).

Auf der Fläche befinden sich auch Traubenhyazinthen (*Muscari ssp.*) als „Gartenflüchtlinge“. Damit werden Pflanzen bezeichnet, die ursprünglich in einer Region nicht heimisch sind, es aber aufgrund ihrer Ausbreitungsstrategie schaffen, sich in der freien Landschaft anzusiedeln und fortzupflanzen. Die Traubenhyazinthen wurden gartenhistorisch im 16.–17. Jahrhundert nach Mitteleuropa eingeführt. Dort sind sie insbesondere in warmen Gebieten in Obst- und Weingärten verwildert. Aufgrund ihres seltenen Vorkommens sind sie auf der Roten Liste Deutschlands als gefährdet eingestuft und zudem über die Bundesartenschutzverordnung geschützt. Dies gilt allerdings ausschließlich für wild lebende Populationen in ihrem natürlichen Umfeld. Dies kann für das Untersuchungsgebiet ausgeschlossen werden. Die hier befindlichen Traubenhyazinthen sind aus den umliegenden Gärten eingebracht, zudem liegt hier kein natürlicher Standort vor.

Bei der Aufschüttung am Holunderweg handelt es sich um Ablagerungen von Gartenabfällen. Auf diesem mit Nährstoffen angereicherten Boden wachsen Brennnesseln (*Urtica dioica*) und Schöllkraut (*Chelidonium majus*), sowie als „Gartenabfall“ eingebrachte Stauden wie Fetthenne (*Sedum telephium*) und Stauden-Storchschnabel (*Geranium spec.*).

Auf der Fläche wurden einzelne Ziersträucher wie z. B. Feuerdorn (möglicherweise von Anliegern) gepflanzt. Augenscheinlich findet jedoch auf der Fläche keine gärtnerische Pflege statt. Als ein Zeichen von fortschreitender Sukzession ist der Aufwuchs von Birken zu bewerten (ruderales Staudenfluren mit Gehölzbewuchs 032492).

Auf der Fläche sind deutliche Spuren von Wildschweinen zu erkennen, die aus dem angrenzenden Wald kommend auf der Fläche nach Futter suchen.

Im Randbereich zum Kiefernforst kommen gehäuft Sträucher vor, die möglicherweise ebenfalls gepflanzt wurden. Dabei handelt es sich um Laubgebüsche wie Weiß- (*Crataegus monogyna*) und Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*) (Biotop Code 071021).

Ein nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 18 BbgNatSchAG geschütztes Biotop oder gefährdete Pflanzen kommen im Geltungsbereich nicht vor.

Umgeben ist die Fläche von Reihenhäusern beziehungsweise deren Gartenflächen. Diese sind überwiegend mit Rasenflächen und Ziersträuchern bepflanzt.

Richtung Norden setzt sich der Kiefernforst weiter fort. Er ist durchsetzt mit Birken und Zitterpappeln. Die Spätblühende Traubenkirsche bildet vereinzelte Dominanzen in der Strauchschicht.

Südlich des Holunderweges stockt ein Laubmischwald. Dieser liegt um ca. 1,00 – 1,5 m tiefer als das Straßenniveau.

### Einzelbäume

Die Gehölze im Geltungsbereich werden nicht als Einzelexemplare, sondern als eine zusammenhängende Waldfläche betrachtet. Demzufolge kommt die Baumschutzsatzung Mühlenbecker Land nicht zur Anwendung.

## B.2.4 Schutzgut Fläche

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 0,25 ha. Wie der Biotoptypenkartierung entnommen werden kann, ist die Eingriffsfläche frei von Versiegelung.

Die Flächen lagen innerhalb des ehemaligen Kasernenstandortes. Obwohl es sich um Randbereiche handelt, sind auch sie bereits anthropogen vorbelastet. Nach Aufgabe der militärischen Nutzung und mit dem Bau der Siedlung wurde die Fläche kleinflächig aufgeforstet bzw. einer Sukzession überlassen.

## B.2.5 Schutzgut Boden

Die bodengeologische Übersichtskarte Brandenburg (BÜK 300)<sup>23</sup> stellt für den Ortsteil Bieselheide in Zusammenhang mit dem nördlich angrenzenden Waldgebiet Podsol-Braunerden und Braunerde-Podsole aus Flugsand dar. Die dominierende Bodenart im Oberboden ist feinsandiger Mittelsand. Diese mineralischen Standorte zeichnen sich durch ihre geringe bis mittlere Wasser- und Nährstoffspeicherfähigkeit aus. Sie sind nährstoffarm, gut durchlüftet und durchwurzelbar. Podsol-Braunerden werden überwiegend forstwirtschaftlich genutzt und zählen zu den trockenen Standorten.

Das Bearbeitungsgebiet ist weitgehend eben. Es fällt von Nord nach Süd um ca. 2,00 m von 43,00 m auf 41,00 m über NHN langsam ab. Zum nördlich angrenzenden außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Waldgebiet steigt das Gelände abrupt um 2,00 m an, um in den Loreleibergen bei 62,8 m über NHN den höchsten Punkt zu erreichen.

Westlich und östlich der Fläche erstreckt sich Wohnbebauung. Zur westlich angrenzenden Bebauung liegt im Geltungsbereich ebenfalls eine rd. 2,00 m hohe Böschung. Inwieweit der Boden im Geltungsbereich während der Bauphase Beeinträchtigungen ausgesetzt war, kann nicht mehr nachvollzogen werden.

Südlich des Holunderweges außerhalb des Plangebietes liegt ein weiterer Wald. Dieser liegt allerdings deutlich tiefer, ca. 2,00 m unterhalb des Straßenniveaus. Zu vermuten ist, dass zur Realisierung der Bebauung die Bestandshöhen angeglichen bzw. verändert werden mussten.

---

<sup>23</sup> <http://www.geo.brandenburg.de/boden/>

### Altlasten

Die Bodenkarte des Landschaftsplanes stellt den Bereich großräumig als sanierte Altlastenfläche dar. Von einer Kontamination ist aufgrund der Aufgabenstellung in der Kaserne (Funkaufklärung und Funkabwehr) nicht unbedingt auszugehen.

### B.2.6 Schutzgut Wasser

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Geltungsbereich.

In einem Abstand von 300 m liegt ein Feuchtgebiet mit mehreren parallelen Gewässerläufen bzw. Altarmen. Es wird durchflossen vom Bieselfließ, das südlich in das Kindelfließ übergeht. Es handelt sich um ein kleines Flusstalmoor, das südlich in Richtung Tegeler Fließ entwässert.

In die Wohnbebauung des Ortsteils integriert befinden sich zwei Kleingewässer, beide in ca. 200 m Entfernung.

Der Grundwasserflurabstand liegt laut Landschaftsplan Gemeinde Mühlenbecker Land bei 10-15 m. Er steigt in Richtung Bieselfließ kontinuierlich an.

Die Verschmutzungsempfindlichkeit des oberflächennahen Grundwassers gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen ist im Planungsgebiet hoch, da die vorherrschenden Sandböden sehr durchlässig sind.

Die Grundwasserneubildung ist ebenfalls aufgrund der durchlässigen Sandböden vergleichsweise hoch. Die unversiegelte Fläche des Geltungsbereiches ist gut für die Versickerung geeignet.

Das Bearbeitungsgebiet liegt in keiner Trinkwasserschutzzone.

### B.2.7 Schutzgut Luft

Als Hauptemittent für eine Luftbelastung wird der Straßenverkehr ermittelt.

Der Holunderweg ist auf Höhe der östlichen Bebauung mit Pollern abgesperrt. Somit kann es hier nicht zu Durchgangsverkehr kommen. Außerdem gibt es keine Verbindung zu weiterführenden Straßen, so dass der Holunderweg ausschließlich von Bewohnern der Siedlung befahren wird. Dies reduziert die Menge an Fahrzeugen und somit auch die der Luftbelastung deutlich.

Beeinträchtigungen der Luftqualität z.B. von weiter entfernt vorbeiführenden Straßen (Schönfließer Straße, B96/a, BAB 10) liegen nach aktuellem Kenntnisstand nicht vor.

## B.2.8 Schutzgut Klima

In der großklimatischen Betrachtung liegt das Plangebiet zwischen dem maritimen Westen und dem kontinental geprägten Osten. Das Klima des Naturraumes ist subkontinental geprägt.

Die mittlere Jahrestemperatur wird mit 8° C<sup>24</sup> angegeben. Die Lufttemperatur steigt in Richtung zum verdichteten Stadtraum von Berlin auf kurzer Distanz um ca. 2° C an. Die Niederschlagsmengen liegen im Durchschnitt zwischen ca. 585 und 600 mm pro Jahr.<sup>25</sup>

Nach den stadtklimatischen Zonen<sup>26</sup>, wie sie im Umweltatlas für Berlin und angrenzenden Bereiche dargestellt sind, werden für den Ortsteil Bieselheide sehr geringe Veränderungen gegenüber den Freilandverhältnissen aufgezeigt.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land stellt das gesamte südliche Gemeindegebiet als unbelastet dar. Es hat zudem eine wichtige Ausgleichsfunktion für den Belastungsraum Berlin. Leitbahnen für den Luftaustausch befinden sich entlang des Tegeler Fließes, südlich vom Ortsteil Schönfließ und in Bieselheide.

## B.2.9 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Der Geltungsbereich wird geprägt durch Kiefernbestand aus Alt- und Jungbäumen. Die Aufforstung stellt dabei einen eher naturfernen Biotoptyp dar, Unterwuchs hat sich aufgrund der starken Verschattung nicht gebildet.

Die angrenzenden Waldstrukturen ziehen sich in dieser Baulücke bis in den Siedlungsbereich hinein und bilden den Übergang zur Bebauung. Allerdings wird es optisch aufgrund seiner geringen Größe eher der Siedlung zugeordnet.

Auf Grund fehlender Pflege und der fortschreitenden Sukzession der Ruderalfluren machen die Flächen einen eher ungeordneten Eindruck. Als störend kann auch die Ablagerung von Gartenabfällen empfunden werden.

## B.2.10 Biologische Vielfalt

Die Biologische Vielfalt ist der Oberbegriff für die Vielfalt der Ökosysteme, der Lebensgemeinschaften und der Arten. Auf der Ebene der kommunalen Planung sind die auf dieser kleinteiligen Ebene auftretenden Aspekte der Biologischen Vielfalt zu berücksichtigen. Dazu können geschützte Biotope, Pflanzen und Tiere gehören.

---

<sup>24</sup> Fis Broker: Umweltatlas Berlin, langjähriges Mittel der Lufttemperatur, Karte 04.02, Ausgabe 2001

<sup>25</sup> Fis Broker: Umweltatlas Berlin, langjährige Niederschlagsverteilung, Karte 04.08.3

<sup>26</sup> Fis Broker: Umweltatlas Berlin, Stadtklimatische Zonen, Karte 04.05

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass im Plangebiet ausschließlich anthropogen überformte Biotope vorkommen, die als floristisch verarmt zu bezeichnen sind. Geschützte Biotope oder gefährdete Pflanzen und Tiere kommen nicht vor.

Es wurde lediglich eine Brutvogelart (Amsel) nachgewiesen, die den allgemeinen, weitverbreiteten Arten zugerechnet werden kann.

Die biologische Vielfalt des Plangebietes wird somit insgesamt als untergeordnet bewertet.

#### B.2.11 Schutzgut naturschutzrechtliche Schutzgebiete

##### **Natura 2000-Gebiete (Internationale Schutzgebiete)**

Schutzgebiete mit internationalem Status werden vom Geltungsbereich nicht berührt und liegen auch nicht in unmittelbarer Nähe.

##### **Nationale Schutzgebiete**

Schutzgebiete mit nationalem Status werden vom Geltungsbereich ebenfalls nicht berührt. Nördlich grenzt direkt an die Wohnbebauung und den Geltungsbereich das Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“<sup>27</sup> an.

Die Wohnsiedlung Bieselheide befindet sich vollständig innerhalb des Großschutzgebietes Naturpark „Barnim“.

#### B.2.12 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Das zu beplanende Grundstück liegt in der Wohnsiedlung Bieselheide. Das Grundstück ist ungenutzt. Westlich und östlich grenzt Wohnbebauung in Form von zweigeschossigen Reihenhäusern an.

Die Siedlung weist zwar einen Grünanteil mit Gärten und öffentlichem Grün auf, grundsätzlich handelt es sich jedoch um ein relativ dicht bebautes Gebiet. Durch die Lage am Rande eines Waldes ist das Siedlungsgebiet Bieselheide grüngenprägt. Einzelne Restwaldbestände ziehen sich in die Siedlung.

Eine Erholungsfunktion besitzt der Geltungsbereich nicht, obwohl er im vorliegenden, festgesetzten Bebauungsplan als Grünanlage ausgewiesen wurde. Typische Gestaltungselemente wie angelegte Wege, Sitzbereiche, gärtnerisch gestaltete Pflanzungen oder auch Spielplätze sind nicht vorhanden.

---

<sup>27</sup> Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“ vom 10. Juli 1998 (GVBl.II/98, [Nr. 20], S. 482)

Quer über die Fläche verläuft ein unbefestigter Weg. Dieser wurde allerdings nicht angelegt, sondern ist durch die fortwährende Nutzung der Anwohner als Zugang zum nördlich angrenzenden Wald entstanden.

Dieser erstreckt sich bis in den Berliner Bezirk Frohnau und wird ebenfalls als Bieselheide bezeichnet. Er ist als Naherholungsgebiet mit landschaftsbezogener Erholungsfunktion beliebt. Zahlreiche Waldwege erschließen die Fläche. Auch die Radroute Berliner Mauerweg führt auf der Stadt- bzw. Landesgrenze hier entlang. Der höchste Punkt mit 62,8 m über NHN befindet sich in den sogenannten Loreleibergen.

Den Angaben des Landschaftsplanes zufolge handelt es sich bei dem angrenzenden Wald um ein Gebiet mit hohen Qualitäten für das Landschaftsbild.

### B.2.13 Kultur- und sonstige Sachgüter

Es liegen keine Hinweise vor, die auf ein Vorkommen von Kultur- und sonstige Sachgütern schließen lassen.

### B.2.14 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne den beabsichtigten Bebauungsplan wäre eine Umsetzung der geplanten Entwicklung nicht möglich und der Parkplatz könnte nicht errichtet werden.

Die ruderale Fläche würde sich weiterhin sukzessiv entwickeln. Da bereits Birken-Jungwuchs zu finden ist, wäre vorstellbar, dass Gehölzstrukturen aus Kiefer und Birke in absehbarer Zeit prägend sind.

Die aufgeforsteten Kiefern würden sich zu waldartigen Strukturen entwickeln.

## B.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

In den folgenden Kapiteln werden die vermuteten Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Durchführung der Planung in allgemeiner Form qualitativ dargestellt. Berücksichtigt werden dabei die beabsichtigten Festsetzungen.

### B.3.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere

Durch die Planumsetzung ist mit einem anlagebedingten Lebensraumverlust für Tiere zu rechnen. Insbesondere betroffen sein wird ein Amselpärchen, das sein Revier am östlichen Rand des Geltungsbereiches hat.

Dabei handelt es sich um eine allgemein verbreitet vorkommende Art, die bezüglich ihrer Lebensraumsprüche keine wesentlichen Anforderungen stellt. Es wird davon ausgegangen, dass sie in der unmittelbaren Umgebung z. B. in den Gärten der Wohnsiedlung Ersatzstandorte findet.

Die außerhalb des Geltungsbereiches im erweiterten Untersuchungsraum festgestellten Reviere werden von der Planumsetzung nicht tangiert. Eine negative Ausstrahlung, auch betriebsbedingt, wird durch die Planumsetzung nicht dergestalt erwartet, dass eine Verdrängung logisch wäre.

Für die Nahrungsgäste bzw. Randsiedler wird sich der Lebensraum ebenfalls verkleinern. Mit Hinblick auf das vorgefundene Artenspektrum kann festgestellt werden, dass diese im direkten Umfeld ausreichend Ersatzangebote finden.

Innerhalb des Geltungsbereichs werden die nördlichen Strukturen mit Kiefern-Altbestand erhalten bleiben.

Die geplanten Festsetzungen zur Begrünung des Parkplatzes wie die Anpflanzung mit Bäumen und die Bepflanzung der Randbereiche (Fläche zum Anpflanzen) werden den heimischen Vögeln weiterhin Lebensraumstrukturen bieten.

Um baubedingte Auswirkungen abzuwenden, ist es gemäß § 39 BNatSchG grundsätzlich unzulässig, Bäume, Hecken, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Durch Einhaltung dieser Schutzzeit können negative Auswirkungen auf Brutvögel in ihrer Aktivitätszeit deutlich reduziert werden.

### B.3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Biotope

Von der Umsetzung des Bebauungsplanes ist ein Großteil der Fläche betroffen. Durch die Stellplatzanlage gehen Vegetationsflächen wie die Kiefern-Anpflanzung und sonstige ruderalen Staudenfluren dauerhaft verloren. Im nördlichen Geltungsbereich kann allerdings auch Vegetation erhalten bleiben. So sind insbesondere die Altkiefern nicht von einer Überplanung betroffen. Mit dem Erhalt dieser Altbäume als höherwertige Strukturen können negative Auswirkungen gemindert werden.

Im Geltungsbereich sind von der Forstbehörde rd. 2.000 m<sup>2</sup> als Wald nach § 2 des LWaldG eingestuft worden. Da die nördlich im Geltungsbereich stehenden Altkiefern erhalten bleiben können, werden sie demzufolge im Bebauungsplan als Waldfläche (rd. 500 m<sup>2</sup>) festgesetzt. Dementsprechend sind durch die Umsetzungen des Bebauungsplanes rd. 1.500 m<sup>2</sup> Waldfläche betroffen.

Durch die geplanten Anpflanzungen (Strauch- und Baumpflanzungen zu den Rändern, Baumpflanzungen innerhalb der Stellplatzanlage) werden neue Vegetationsstrukturen entstehen. Bei Anpflanzung von heimischen standortgerechten Gehölzen können die anlagebedingten Auswirkungen minimiert werden.

### B.3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Mit der geplanten Errichtung einer Stellplatzanlage werden Flächen überplant, die derzeit keiner Nutzung unterliegen und nicht versiegelt sind.

Es handelt sich um eine Freifläche, die zwischen zwei Reihenhausblöcken liegt und anthropogen vorgeprägt ist.

Grundsätzlich ist es sinnvoll, den Bedarf an zusätzlichem Parkraum auf bereits vorge nutzten Flächen (ehemaliger Kasernenstandort, im Siedlungsgebiet liegend) zu decken. Durch die Reaktivierung kann der Flächenverbrauch naturnaher, weniger beeinträchtigter Bereiche vermieden werden.

Zudem ist die Anbindung und Erschließung durch den Holunderweg bereits vollständig gegeben, so dass über den eigentlichen Bedarf nicht noch auf zusätzliche Flächen für die Erschließung zurückgegriffen werden muss.

Baubedingt werden ebenfalls Flächen in Anspruch genommen (z. B. durch Materiallager), die möglicherweise über den eigentlichen Eingriffsbereich hinausgehen. Diese Beeinträchtigungen sind temporär bedingt und die ggf. davon betroffenen Flächen werden nach Beenden der Bauphase wiederhergestellt.

#### B.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden liegen vor, wenn das Bodengefüge und die Bodenfunktionen nachhaltig verändert werden. Dieses ergibt sich vor allem durch die Versiegelung von Flächen. Versiegelung stellt einen der stärksten möglichen Eingriffe dar, weil diese Flächen dann keinen Bodenfunktionswert mehr aufweisen.

Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden sind in allen Bereichen, in denen es zu einer Neuversiegelung kommt, zu erwarten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Flächen bereits überformt (ehemaliger Kasernenstandort) und natürliche oder naturnahe Böden nicht betroffen sind.

Derzeit ist die Fläche vollkommen unversiegelt. Innerhalb der als Stellplatz ausgewiesenen Fläche ist mit einer Neuversiegelung von ca. 1.100 m<sup>2</sup> zu rechnen. Positiv wirkt sich dabei die planungsrechtliche Festsetzung aus die Parkbuchten in teilversiegelter bzw. wasserdurchlässiger Ausführung herzustellen.

Trotzdem geht mit der Umsetzung der Planungsziele eine deutliche Steigerung des Versiegelungsgrades einher. Damit kommt es zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

Temporäre baubedingte Auswirkungen sind im Bereich der Bauflächen selbst in Form von Bodenverdichtungen zu erwarten. Diese Flächen werden entweder überbaut oder nach der Baumaßnahme für eine Begrünung fachgerecht hergerichtet.

#### B.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Auch auf Gewässer in der näheren Umgebung kann es aufgrund des Abstandes und der vorgesehenen Planungsabsichten zu keinen negativen Auswirkungen kommen.

Vollversiegelten Flächen stehen für eine Grundwasserneubildung nicht mehr zur Verfügung. Da für den Bau der einzelnen Stellplätze die Herstellung mit wasserdurchlässigen Materialien planungsrechtlich vorgeschrieben ist, können erhebliche Auswirkungen vermieden werden.

Weitere negative Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt werden durch eine vollständige Versickerung des restlichen anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück vermieden.

Trotz der vorherrschenden, sehr durchlässigen Sandböden wird die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers bei Einhaltung sämtlicher Vorschriften als weitestgehend gering eingestuft.

Hiermit kommt es zu keinen nennenswerten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

### B.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft, die üblicherweise durch KfZ-Verkehr hervorgerufen werden, liegen nicht vor. Auch mit der Umsetzung der Planungsabsichten wird es zu keiner Verschlechterung der Lufthygiene kommen.

In der Siedlung wird der Bedarf an Stellplätzen nicht hinreichend gedeckt, d. h. es kommt zu einem erhöhten Parksuchverkehr, der wiederum Emissionen verursacht. Im Hinblick auf diese Tatsache könnte sich die Bereitstellung zusätzlichen Parkraums eher positiv auf das Schutzgut Luft auswirken.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes wird nicht zu einer Steigerung des Verkehrsaufkommens führen, sondern zu einer verbesserten Lenkung des aktuell bereits vorhandenen Verkehrs.

Im Rahmen von Baumaßnahmen können auf die Bauzeit beschränkte und durch den Baustellenbetrieb verursachte Emissionen und Staub entstehen, die allerdings auf das unmittelbare Umfeld beschränkt bleiben und zeitlich begrenzt sind.

### B.3.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima

Eine Versiegelung beeinflusst das Kleinklima negativ. Versiegelte Flächen heizen sich wesentlich stärker auf.

In Anbetracht der Flächengröße und der Ausführung als wasserdurchlässiger Belag sind jedoch allenfalls geringe, lokal begrenzte mikroklimatische Auswirkungen zu erwarten.

Die negativen Auswirkungen auf das Kleinklima im Bereich des Parkplatzes können zudem durch den Erhalt von Altbäumen sowie die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern reduziert werden.

Auf die im Landschaftsplan dargestellte Kaltluftleitbahn wird sich der Bau der Stellplatzanlage nicht negativ auswirken, da es sich hierbei lediglich um eine bodennahe Bebauung handelt und es zu keiner Barrierewirkung kommen kann.

Das Auftreten von Staubbildung und einem erhöhten Verkehrsaufkommen während der Bauphase kann zu zeitweiligen, jedoch nicht weitreichenden bioklimatischen Beeinträchtigungen des Plangebietes und seiner näheren Umgebung führen. Diese sind jedoch nicht nachhaltig.

### B.3.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Biologische Vielfalt

Mit der Realisierung der Planungsziele werden sich die Lebensraumbedingungen für Pflanzen und Tiere verändern.

Für den Verlust von Biotopen bzw. Lebensraumfunktionen von Tieren werden innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches weiterhin geeignete Lebensräume zur Verfügung stehen. Mit der geplanten Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Geltungsbereiches entstehen neue Lebensraumstrukturen insbesondere für Gehölz- und Buschbrüter.

### B.3.9 Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Nördlich grenzt direkt das Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Westbarnim“ an. Zu den Schutzzwecken des LSG gehört u. a. die Erhaltung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und die Bewahrung der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit des Landschaftsbildes.

Eine derart negative Auswirkung durch das Bauvorhaben, dass es zu einer Beeinträchtigung der Schutzzwecke kommen könnte, ist nicht zu erwarten.

### B.3.10 Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Anlagebedingt wird es durch die Planung zu einer optischen Veränderung der Fläche kommen. Die beanspruchten Flächen sind zwar als ehemalige Kasernenflächen anthropogen vorbelastet, allerdings ging von ihnen keine optische Beeinträchtigung aus.

Die Stellplatzanlage wird sich optisch in die Umgebung einfügen, da es sich um eine typische Struktur innerhalb eines Siedlungsgebietes handelt.

Positiv auf das Landschaftsbild wirken sich zudem der Erhalt der Kiefernaltbäume sowie die Neubepflanzung der Stellplatzanlage aus.

Zu einer optischen Beeinträchtigung kann es für die direkt angrenzenden Nachbarn durch die parkenden Autos kommen. Gemindert wird dies mit einer Sichtschutzpflanzung aus Sträuchern und Bäumen, die als Fläche zum Anpflanzen in die Festsetzungen aufgenommen ist.

### B.3.11 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Durch die Planung werden keine Beeinträchtigungen auf das Schutzgut vorbereitet.

### B.3.12 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Das Plangebiet hat für die Erholung keine Bedeutung. Der über das Gelände führende unbefestigte Weg in den nördlich gelegenen Erholungswald kann in die Stellplatzanlage integriert werden.

Mit Inbetriebnahme des Parkplatzes ist kein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten. Durch die Ausweisung von zusätzlichen Stellplätzen wird das Angebot in der Wohnsiedlung deutlich verbessert, so dass zu erwarten ist, dass sich der Parksuchverkehr erheblich verringern wird. Dadurch können Beeinträchtigungen durch Luft- und Lärmemissionen gesenkt werden.

Bauzeitlich werden von der Vorbereitung und Abwicklung der Baumaßnahme Störungen ausgehen, die auf der Ebene der Bauleitplanung nicht regelbar sind. Umfang der Inanspruchnahme und Verortung von z. B. Baustelleneinrichtungsflächen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung und können daher mit einem Bebauungsplan nicht festgelegt werden.

Beeinträchtigungen wie Staub- und Lärmentwicklung im Zuge der Baumaßnahmen sind zeitlich begrenzt und werden als nicht erheblich eingestuft.

### B.3.13 Wechselwirkungen

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem zusammenhängenden Wirkungsgefüge. Versiegelung führt z.B. zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen wie der Fähigkeit zur Filterung, Pufferung und Abbau oder Umwandlung von Schadstoffen und gleichzeitig zu einem Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Verlust an Vegetation führt zu einem Lebensraumverlust für Tiere sowie zu einem Verlust staubbindender Strukturen.

Grundsätzlich sind die folgenden Wechselwirkungen zu berücksichtigen:

**Tabelle 2: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Schutzgut	Wechselwirkung
Mensch	alle anderen Schutzgüter bilden die Lebensgrundlage des Menschen
Tier	abhängig von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Pflanzen, Biotope, Vernetzung, Boden und Wasser) anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Tieren und ihren Lebensräumen
Pflanzen / Biotope	abhängig von den abiotischen Standorteigenschaften (Fläche, Boden, Wasserhaushalt) Bestandteil des Landschaftsbildes, Vernetzung anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Pflanzen und ihren Lebensräumen, aber auch Förderung kultur- und pflegeabhängiger Arten
Fläche / Boden	abhängig der Bodeneigenschaften von geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen und vegetationskundlichen Verhältnissen

Schutzgut	Wechselwirkung
	Lebensraum für Mensch, Tiere und Pflanzen, Einfluss auf Landschaftswasserhaushalt durch Grundwasserneubildung, Retention, Grundwasserschutz) Vorbelastung durch anthropogene Nutzung (Versiegelung, Verdichtung, Stoffeintrag)
Wasser	Grundwasserneubildung abhängig von bodenkundlichen und nutzungsbezogenen Faktoren Anthropogene Vorbelastung des Grundwassers durch Nutzung (Entnahme) und Stoffeintrag
Klima / Luft	Wechselwirkungen bei lokaler Betrachtung nicht zu erwarten
Landschaft	Erscheinung des Landschaftsbildes abhängig von anthropogener Nutzung, Vegetation, Boden anthropogene Vorbelastung durch Überprägung

Es ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen auftreten.

#### B.4 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Innerhalb des B-Plangebietes nistet eine europäisch geschützte Vogelart. Es handelt sich um den Freibrüter der Art Amsel.

Alle europäischen Vogelarten gehören nach § 7 (13) BNatSchG zu den besonders geschützten Arten, woraus sich die in § 44 BNatSchG aufgeführten Vorschriften für besonders geschützte Tierarten ergeben.

Die Fortpflanzungsstätten der Freibrüter sind dann geschützt, wenn sich darin Entwicklungsstadien befinden, d.h. vom Beginn des Nestbaus bis zum Ausfliegen der Jungvögel bzw. einem sicheren Verlassen (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).

Bei Vögeln mit einem günstigen Erhaltungszustand, zu denen die Amsel gehört, kann aufgrund ihrer Häufigkeit und Anpassungsfähigkeit davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 1 & 3 BNatSchG) weiterhin gewahrt bleibt bzw. keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population eintritt (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Auch die Entfernung von Oberboden und weiterer Vegetation sollte außerhalb der Brutzeit im Zeitraum von September bis Februar erfolgen. Ist das nicht möglich, sind die für eine Umnutzung vorgesehenen Flächen auf ein Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Lebensstätten zu untersuchen, was im Falle eines Nachweises zu Einschränkungen im Bauablauf führen kann.

Bei allen Baumaßnahmen besteht potenziell die Gefahr einer Störung oder Tötung (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 BNatSchG), die durch eine Bauzeitenregelung vermieden werden können. Das bedeutet, dass nach § 39 BNatSchG Räumungsarbeiten außerhalb der Fortpflanzungsperiode vom 1. März bis 30. September zu erfolgen haben.

#### B.4.1 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB

Wenn aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist gemäß § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Vor der Abwägung, ob ein Eingriff ausgeglichen werden kann bzw. muss, ist eine Entscheidung darüber zu treffen, ob der Eingriff überhaupt kompensationspflichtig ist und ob er vermieden oder gemindert werden kann.

Der vorliegende Bebauungsplan wird wegen seiner Lage innerhalb des Siedlungszusammenhangs als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB aufgestellt. Gemäß §13a(2)4. BauGB gelten in den Fällen des §13a(1) Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demnach ist ein Ausgleich des Eingriffes nach dem Naturschutzrecht nicht erforderlich. Gemäß §1(6)7. BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege dennoch zu berücksichtigen. Die Berücksichtigung dieser Belange erfolgt im Rahmen des vorliegenden Landschaftsplanerischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan und den getroffenen Festsetzungen.

Mit der geplanten Umsetzung geht auch Wald im Sinne des § 2 LWaldG verloren. Dieser Verlust muss getrennt vom naturschutzrechtlichen Eingriff betrachtet werden, da es sich um unterschiedliche Rechtsmaterien handelt.

#### B.4.2 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung

Die Auswirkungsprognose hat ergeben, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Eingriffe insbesondere in das Schutzgut Boden verbunden sind.

Eine wesentliche Vermeidungsmaßnahme ist die Parkbuchten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Festsetzung dient der Minimierung der Eingriffe in den Boden-, aber auch in den Grundwasserhaushalt.

Grundsätzlich ist es zudem sinnvoll, den Bedarf an Flächen auf einer bereits vorgenutzten Fläche und in verkehrstechnisch erschlossenen Bereichen zu decken, wie es hier der Fall ist. Damit kann durch Reaktivierung vorbelasteter Flächen eine Nutzung weniger beeinträchtigter Flächen vermieden werden.

Vermeidungsmaßnahmen für Eingriffe in die Schutzgüter Flora und Fauna, aber auch Klima und Landschaftsbild sind die Festsetzungen zur Stellplatzbegrünung und der Flächen zum Anpflanzen. Damit verbunden sind neben einem Sichtschutz für die direkt angrenzenden Nachbarn positive Auswirkungen auf den Biotop- und Artenschutz, da neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen gesichert werden.

Eine weitere wesentliche Vermeidungsmaßnahme ist die Festsetzung von Wald im nördlichen Geltungsbereich und der damit verbundene Erhalt der Altkiefern.

Auch negative Auswirkungen der Versiegelung auf die kleinklimatische Situation können durch die Festsetzungen vermindert werden. Positive klimatische Aspekte der Durchgrünung bestehen u. a. in der Verbesserung der Luftqualität (Luftfilter), Wasserrückhalt und Verdunstung sowie durch die Reduzierung der Sonneneinstrahlung/Erwärmung.

Die Gliederung mit Bäumen sichert, dass das Plangebiet in die grünräumlichen Gesamtstrukturen integriert wird. Erhebliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild können so vermieden werden.

#### B.4.3 Forstrechtlicher Eingriff

Nach § 2 Waldgesetz des Landes Brandenburg<sup>28</sup> ist jede mit Forstpflanzen (Waldbäumen und Waldsträuchern) bestockte Grundfläche als Wald im Sinne des LWaldG zu bezeichnen. Weitere Flächen, die dem Wald dienen oder mit ihm im Zusammenhang stehen, können ebenfalls als Wald im Sinne des Gesetzes bezeichnet werden.

Die Gehölzstrukturen mit einer Fläche von 2.000 m<sup>2</sup> im nördlichen Geltungsbereich sind von der Forstbehörde im Rahmen einer Voranfrage als Wald eingestuft worden. Durch die B-Planumsetzung wird es zu einem Verlust zumindest eines Teils der Fläche kommen.

Für jede Waldumwandlung ist eine Genehmigung nach § 8 LWaldG erforderlich.

Zudem ist für die Waldumwandlung eine forstrechtliche Qualifizierung des Bebauungsplanes notwendig, so dass sämtliche erforderlichen Rahmenbedingungen der forstrechtlichen Kompensation gemäß § 8 (2) Satz 3 LWaldG im Bebauungsplan dargelegt werden müssen.

Die Forstbehörde hat in ihrem Schreiben vom 08.05.2018 den Ersatzumfang von 1:2,75 festgelegt, da auf der Waldfläche kompensationserhöhende Funktionen wie Klimaschutz- und Erholungswald vorliegen.

Im Geltungsbereich können 500 m<sup>2</sup> der festgestellten Waldfläche erhalten und festgesetzt werden. Sie können auch weiterhin als Wald im Sinne des § 2 LWaldG Brandenburg anerkannt werden, da sie sich im direkten Anschluss an die nördliche Bestockung befinden.

Ein Ausgleich ist für 1.500 m<sup>2</sup> Wald vorzusehen.

#### **Maßnahmen zum forstrechtlichen Ausgleich und Ersatz**

Folgende Rahmenbedingungen werden dargelegt, da sie Voraussetzung für eine Genehmigung darstellen:

1. Art und Umfang der Kompensationsmaßnahme (nach Forstrecht)
2. Maßnahmenbeschreibung
3. Fristsetzung für die Maßnahmendurchführung

---

<sup>28</sup> Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 G. v. 10. Juli 2014 (GVBl. I S. 106, 108)

4. Zeitpunkte für Zwischen- und Schlussabnahmen
5. Sicherheitsleistung
6. Flächenverfügbarkeit

### **Erstaufforstung**

Als Ersatz für die Waldumwandlung eignet sich eine in der Gemarkung Frankfurt / Oder am östlichen Rand des Naturraumes Barnim-Lebus gelegene Fläche auf dem Flurstück 261 der Flur 96. Die Fläche beträgt insgesamt 1,3548 ha.

Die Genehmigung zur Aufforstung nach § 9 Abs. 1 LWaldG wurde von der Oberförsterei Siehdichum bereits im Jahr 2017 erteilt. Die zuständige Försterei bestätigt in ihrem Schreiben vom 04.05.2018 erneut die Eignung der Fläche. Empfohlen wird die Pflanzung von Laubholz.

Entsprechend des Kompensationsfaktors von 1 : 2,75 müssen für die Umwandlung von 1.500 m<sup>2</sup> Wald 4.125 m<sup>2</sup> aufgeforstet werden. Eine Fläche in diesem Umfang steht innerhalb der 1,3548 ha der oben genannten Aufforstungsfläche als forstliche Ersatzfläche zur Verfügung.

Auch die das Bebauungsplanverfahren begleitende Oberförsterei Neuendorf bestätigt in ihrem Schreiben vom 08.05.2018 die Eignung der Fläche den Eingriff im Bebauungsplan Nr. 27 „Holunderweg“ auszugleichen.

Übernommen werden die Aufforstungsarbeiten von der BFU – Brandenburgische Flächen und Umwelt GmbH.

### **Forstliche Kompensationsmaßnahmen**

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Forst Brandenburg Oberförsterei Neuendorf folgende Kompensationsmaßnahmen bestimmt:

Erstaufforstungsfläche: 4.125 m<sup>2</sup> in der Maßnahme EA-578, Gemarkung Frankfurt (Oder), Flur 96, Flurstück 261

Im weiteren Verfahren wird die Ausgleichsmaßnahme zivilrechtlich zwischen der Brandenburgischen Flächen und Umwelt GmbH und der Gemeinde Mühlenbecker Land gesichert.

## C. Textliche Festsetzungen

### C.1 . Planungsrechtliche Festsetzungen

#### **1. Die Einteilung der Verkehrsflächen mit der Besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.**

**Begründung:** Die Einteilung der Verkehrsfläche erfolgt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für die Öffentliche Parkfläche. Der Holunderweg wurde als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt, da in diesem Bereich zwar öffentliche Erschließungsfunktionen für die angrenzenden Grundstücke bestehen, die Verkehre jedoch so gering sind, dass eine Verkehrsberuhigung möglich ist. Aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten (Ausbaubreite, gemischte Nutzung, Aufenthaltsfunktion, geringe Flächengrößen) ist hier auch faktisch nur eine Schrittgeschwindigkeit möglich. Die bestehende Nutzung weist auch keine Trennung von Fahrbahn und Gehweg aus, Durchgangsverkehr ist derzeit nicht möglich.

#### **Die Einteilung der Verkehrsflächen mit der Besonderen Zweckbestimmung „ Öffentliche Parkfläche“ ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.**

**Begründung:** Die Einteilung der Verkehrsfläche erfolgt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens. Der Bebauungsplan ersetzt keine Planungen nach Abschnitt 4 HOAI §45ff). Der Detaillierungsgrad dieser Planungen ist wesentlich

-----

### C.2 II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 BbgBO)

-----

### C.3 Grünordnungsrechtliche Festsetzungen

**Eine Befestigung der Parkbuchten in der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ sowie von Fußwegen ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasengittersteinen, Schotterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.**

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. Abs. 4 BauGB i.V. m. § 8 Abs. 3 Satz 3 NatSchGBIn)

#### **Begründung**

Die Einschränkung der Befestigungen auf wasser- und luftdurchlässige Beläge dient der Vermeidung von unnötiger Versiegelung und damit dem Schutz der natürlichen Bodenfunktionen sowie der Grundwasseranreicherung durch Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet.

## **Mindestbepflanzung von Stellplatzanlagen**

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

***Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein gebietstypischer, hochstämmiger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind die Arten der Pflanzliste I zu verwenden.***

### **Begründung**

Die Festsetzung einer Begrünung der Stellplatzanlage soll eine Binnenstrukturierung und grünräumliche Einbindung der Fläche ermöglichen.

Zusammen mit der Festsetzung für Flächen zum Anpflanzen dient diese Festsetzung der Durchgrünung mit allen positiven Auswirkungen auf den Biotop- und Artenschutz und das Orts- und Landschaftsbild. Die Festsetzung von Baumpflanzungen sichert einen Mindestanteil an optisch wirksamem Großgrün.

Klimatisch wirken sich die Baumpflanzungen aufgrund ihres Biovolumens zusätzlich positiv auf das Lokalklima aus. Die Bepflanzung der Stellplatzanlagen mit Bäumen verhindert im Sommer eine zu starke Aufheizung der Flächen. Eine Begrünung befestigter Flächen mildert extreme Temperaturen, die bei starker Sonneneinstrahlung entstehen können.

Es werden Bäume mit 16 cm Mindeststammumfang festgesetzt. Die Festsetzung von Mindestgrößen und -qualitäten sichert eine schnellere Wirksamkeit der Pflanzungen für den Naturhaushalt, den Biotop- und Artenschutz sowie für das Orts- und Landschaftsbild.

Die Festsetzung einer Pflanzliste gewährleistet eine ökologische Mindestqualität, die sich positiv auf Natur und Landschaft, insbesondere auf die Lebensräume der Tierwelt, auswirkt.

### **Flächen zum Anpflanzen**

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

***Die Flächen zum Anpflanzen sind dicht mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Dabei ist je angefangene 100 m<sup>2</sup> Fläche mindestens 1 Baum gemäß Pflanzliste I anzupflanzen. Die restliche Fläche ist mit Sträuchern der Pflanzliste II zu bepflanzen, so dass je angefangener 2 m<sup>2</sup> ein Strauch gesetzt wird. Anrechenbar sind vorhandene Bäume und Sträucher, wenn sie den Arten der Pflanzliste entsprechen.***

### **Begründung**

Die Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern soll eine neue gliedernde, insbesondere auch abschirmende Grünstruktur zwischen der vorhandenen Wohnbebauung und der Stellplatzanlage bilden.

Weiterhin erfolgt eine Aufwertung der Lebensraumfunktion für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere. Die Maßnahme dient damit auch zum Ausgleichs von Eingriffen in Natur und Landschaft insbesondere der Bodenversiegelung, aber auch um negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren.

**Pflanzliste I / Bäume:**

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Pinus sylvestris	Waldkiefer
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

**Pflanzliste II / Sträucher:**

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Gemeiner Spindelstrauch
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Salweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Holunder
Taxus baccata	Eibe
Viburnum opulus	Schneeball

## D. MASSNAHMEN ZUR PLANREALISIERUNG UND KOSTEN

Die Kosten für die Erstellung des Bebauungsplanes sind in dem Haushalt der Gemeinde bereits eingestellt.

Die Technischen Planungen (Verkehrswegebau und Landschaftsbau), die für die Baugenehmigung erforderlich sind, werden nach Erlangung der Rechtskraft des vorliegenden B-Planes durch die Gemeinde beauftragt.

Aufgrund der aktuell sehr überhitzten Marktlage im Bauwesen, können derzeit keine seriösen Schätzungen der Baukosten für die Öffentliche Parkfläche aufgestellt werden.

## E. STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN

Insgesamt ergibt sich folgende Flächenbilanz:

**Tabelle 3: Flächenbilanz**

<b>Flächenbilanz B-Plan GML 27</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Verkehrsfläche öffentliche Parkfläche	1109
Verkehrsfläche Holunderweg	225
Öffentliche Grünfläche (mit Pflanzbindung, westlich)	360
Öffentliche Grünfläche (mit Pflanzbindung, östlich)	202
Fläche für Wald	579
<b>Summe</b>	<b>2475</b>

## F. Rechtliche Grundlagen

1. Baugesetzbuch BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), Neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786
3. Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 14])

4. Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
5. Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zu Festlegungen von Nachpflanzungen (Gehölzschutzsatzung), rechtskräftig seit dem 01.06.2017
6. Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung), rechtskräftig seit dem 19.09.2005.

## G. Anhang

1. Verkehrstechnische Untersuchung
2. Landschaftsplanerischer Fachbeitrag (auch in dieser Begründung 1:1 übernommen)
3. Biotoptypenkartierung im Mai 2017