

**BEBAUUNGSPLAN GML  
NR. 28  
„Wohnbebauung  
Schönfließer Straße“**



**GEMEINDE  
MÜHLENBECKER LAND**

Ortsteil Mühlenbeck

Vorentwurf  
Oktober 2017

<b>I.</b>	<b>GEGENSTAND DER PLANUNG</b>	<b>5</b>
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	5
2.	Beschreibung des Plangebietes	6
2.1	Städtebauliche und nutzungsstrukturelle Einbindung / Gebietsentwicklung	6
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	6
2.3	Städtebauliche Situation und Bestand	8
2.4	Geltendes Planungsrecht	8
2.5	Verkehrerschließung	8
2.6	Technische Infrastruktur	8
2.7	Geologie	9
2.8	Boden / Altlasten	9
2.9	Wasser	11
2.10	Klima / Luft	11
2.11	Ökologie / Freiflächen	12
2.12	Lärm	13
3.	Planerische Ausgangssituation	14
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	14
3.2	Flächennutzungsplan	15
3.3	Landschaftsplan	17
3.4	Lärminderungsplanung, Lärmaktionsplan 2013	17
3.5	Einzelhandelskonzept	18
3.6	Angrenzende festgesetzte Bebauungspläne	18
3.7	Gewidmete Verkehrsfläche	19
4.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	19
4.1	Planerische Vorgeschichte	19
4.2	Städtebauliches Konzept	20
4.3	Grünplanerisches Konzept	20
4.4	Planungsalternativen	21
<b>II.</b>	<b>PLANINHALT</b>	<b>21</b>
1.	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	21
2.	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	22
3.	Begründung der Festsetzungen	22
3.1	Art der baulichen Nutzung	22
3.2	Maß der baulichen Nutzung	22
3.3	Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	23
3.4	Weitere Arten der Nutzung	24
3.5	Grünordnerische Festsetzungen	25
3.6	Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen	28
3.7	Sonstige Festsetzungen	28
3.8	Hinweise	29
3.9	Städtebaulicher Vertrag	29
3.10	Flächenbilanz	30
<b>III.</b>	<b>VERFAHREN</b>	<b>31</b>
1.	Aufstellungsbeschluss	31
<b>IV.</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>	<b>31</b>

<b>V.</b>	<b>ANLAGEN</b>	<b>32</b>
1.	Textliche Festsetzungen	32
2.	Hinweise	33
3.	Anlage zu den textlichen Festsetzungen Nr. 6, 8 und 9 – Pflanzliste	34
<b>VI.</b>	<b>ANHANG</b>	<b>35</b>
1.	Städtebauliches Konzept	35
2.	Biotypenplan	36

Abbildung 1: Bebauungsplanentwurf Stand 2004 .....	5
Abbildung 2: Lageplan mit Darstellung des Geltungsbereichs.....	7
Abbildung 3: Luftbild .....	12
Abbildung 4: Festlegungskarte 1 – Gesamttraum .....	15
Abbildung 5: Auszug aus dem wirksamen Teil-Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde und heutigen Ortsteils Mühlenbeck.....	16
Abbildung 6: Auszug aus dem Vorentwurf des Flächennutzungsplans der Gemeinde Mühlenbecker Land (Stand:13. September 2016) .....	17
Abbildung 7: Städtebaulicher Entwurf aus dem Jahr 2005.....	19

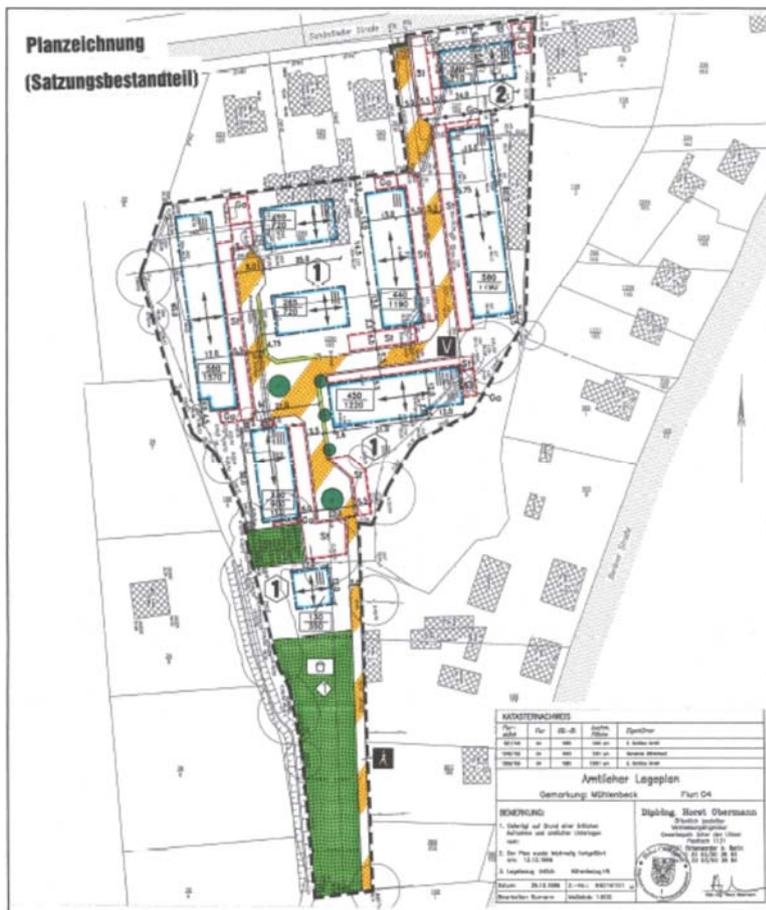
# I. Gegenstand der Planung

## 1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Für das Grundstück an der Schönfließler Straße wurde vor mehr als 11 Jahren (2005) ein Bebauungsplanverfahren zur Entwicklung eines Wohngebietes eingeleitet. Das Verfahren konnte nicht zum Abschluss gebracht werden. Nun möchte der Grundstückseigentümer angesichts der hohen Nachfrage nach Neubauwohnungen und der zentralen Lage des Grundstücks am Ortskern von Mühlenbeck das Projekt fortführen.

Da sich zwischenzeitlich neue rechtliche Anforderungen ergeben haben (insbesondere des Natur- und Artenschutzes), ist eine vollständige Überarbeitung und Neuabwägung des Bebauungsplanentwurfs erforderlich. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass eine Erweiterung des bisherigen Geltungsbereichs vorgesehen ist. Daraus ergeben sich auch neue Anforderungen an das städtebauliche Konzept.

Abbildung 1: Bebauungsplanentwurf Stand 2004



Quelle: Gemeinde Mühlenbecker Land

Der Bebauungsplan wird im Standardverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt. Der Vorhabenträger bzw. Grundstückseigentümer übernimmt die mit der Planung verbundenen Kosten und Folgekosten und

schließt hierüber mit der Gemeinde einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB, der bis zum Satzungsbeschluss abschließend ausgehandelt wird.

Der Bebauungsplanvorentwurf orientiert sich an dem bisherigen städtebaulichen Entwurfskonzept für das Plangebiet, insbesondere hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung. Gegenüber der bisherigen Erschließungslösung mit Wendeanlage ist nunmehr eine Ringerschließung vorgesehen. Bezüglich der überbaubaren Grundstücksflächen und der Bebauungsdichte soll der aufzustellende Bebauungsplan größere Entwicklungsspielräume mit dem Ziel ermöglichen, innerörtliche Baulandpotentiale im Sinne der Innenentwicklung bestmöglich zu nutzen und angesichts der anhaltenden Wohnungsnachfrage dringend benötigten Wohnraum zu schaffen.

## **2. Beschreibung des Plangebietes**

### **2.1 Städtebauliche und nutzungsstrukturelle Einbindung / Gebietsentwicklung**

Das Plangebiet liegt im Zentrum des Ortsteils Mühlenbeck und profitiert von der unmittelbaren Nähe zu allen Versorgungseinrichtungen und sozialen Infrastruktureinrichtungen.

Die fußläufige Anbindung des Plangebiets erfolgt über die bestehende öffentliche Gehwegverbindung entlang der Schönfließer Straße.

In der Nachbarschaft des Ortsteils Mühlenbeck befinden sich attraktive Erholungsgebiete u.a. mit Reitanlagen wie z. B. der Reitstall Gut Kranichberg und der Gutshof Feldheim im Nordosten des Ortsteils Mühlenbeck und die Reitanlage am Katharinensee im südlich gelegenen Ortsteil Schildow.

Das Plangebiet ist über den S-Bahnhof Mühlenbeck-Mönchsmühle (S-Bahnlinie 8 mit den Endhaltepunkten Zeuthen und Birkenwerder) an das Berliner S-Bahnnetz angebunden.

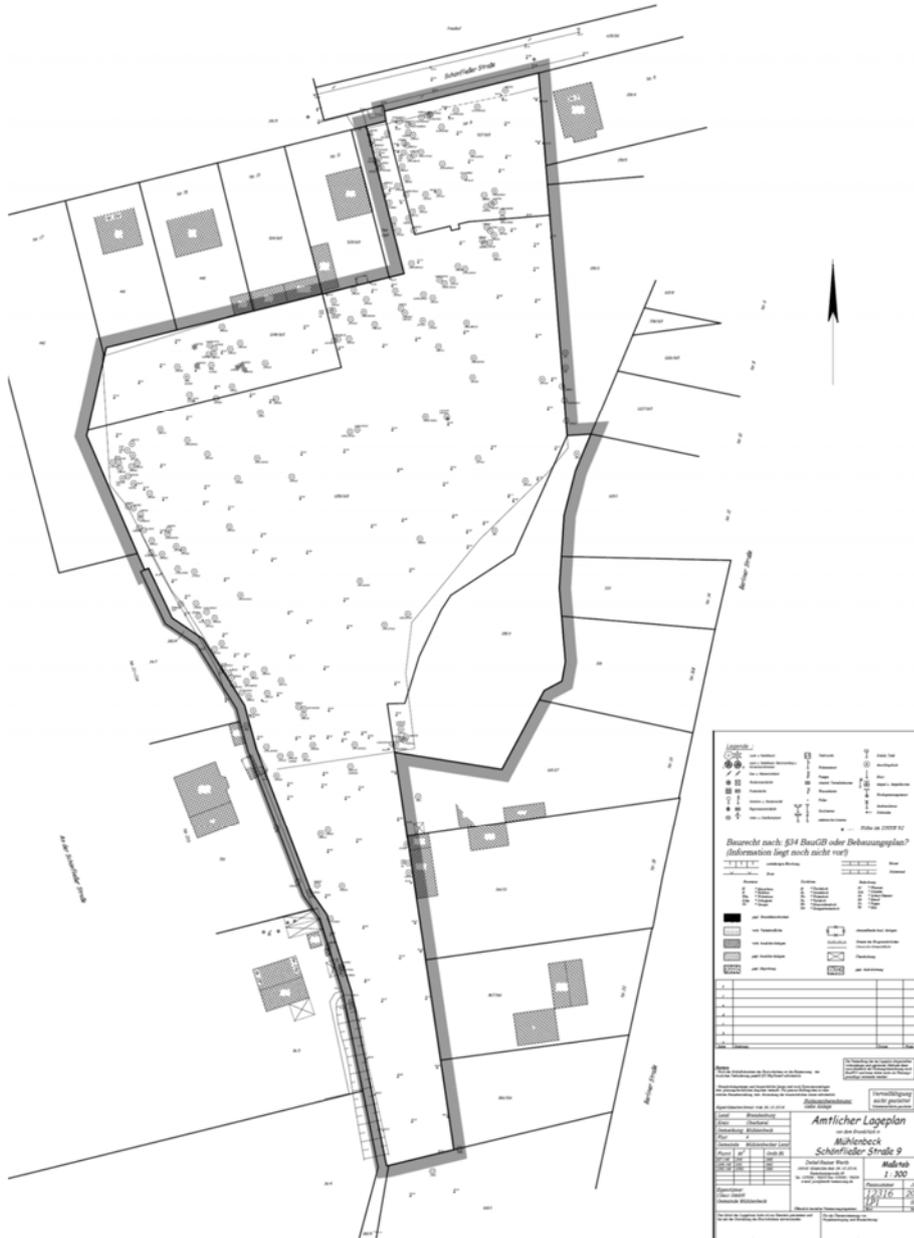
### **2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich in privatem Eigentum. Davon ausgenommen ist das Flurstück 1249/165. Die Gemeinde beabsichtigt die Veräußerung an den Entwicklungsträger.

Der Plangeltungsbereich umfasst eine ca. 1,7 ha große innerörtliche Fläche südlich der „Schönfließer Straße“, unweit des Ortskerns.

Das Plangebiet erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung zwischen dem westlich angrenzenden Neubaugebiet „An der Schönfließer Straße“ und den Wohnbaugrundstücken entlang der östlich verlaufenden Berliner Straße. Südlich grenzen Außenbereichsflächen an.

Abbildung 2: Lageplan mit Darstellung des Geltungsbereichs



Quelle: Amtlicher Lageplan

Das Plangebiet (Gemarkung Mühlenbeck, Flur 4) wird umgrenzt:

- im Westen von den Flurstücken 34/7 und 180/9,
- im Süden von dem Flurstück 168/1,
- im Osten von den Flurstücken 866/166, 867/166, 166/13, 165/27, 326, 333, 165/1, 159/3, 159/5 und 159/4,
- im Norden von der südlichen Grenze der Straßenverkehrsfläche der Schönfließer Straße (Flurstücke 635/191 und 191/5) sowie
- im Nordosten von den Flurstücken 764/165, 525/165, 524/165, 440, 441 und 442.

## 2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Das Plangebiet ist unversiegelt. Im Plangebiet befinden sich 5 ehemalige Abfall- und Klärgruben.

## 2.4 Geltendes Planungsrecht

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanentwurfs ist das Plangebiet weitgehend dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Im Außenbereich nach § 35 BauGB ist die Entwicklung eines neuen Wohngebietes planungsrechtlich nicht genehmigungsfähig.

Eine Ausnahme bildet der Bereich entlang der Schönfließener Straße. Der 40-45 m breite Bereich kann bis zu einer Grundstückstiefe von ca. 20-25 m dem planungsrechtlichen Innenbereich gemäß § 34 BauGB zugeordnet werden. Dies entspricht der Tiefe der südlichen Außenwand der maßstabbildenden Wohngebäude auf den angrenzenden Nachbargrundstücken. Bei einer durchschnittlichen Parzellenbreite der benachbarten Baugrundstücke von ca. 20 m und einer Grundfläche der maßstabbildenden Gebäude von bis zu 140 m<sup>2</sup> ist anzunehmen, dass sich eine Bebauung mit einer Grundfläche von bis zu 280 m<sup>2</sup> (2x140 m<sup>2</sup>) in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

## 2.5 Verkehrserschließung

### 2.5.1 Individualverkehr

Die Gemeinde Mühlenbecker Land grenzt im Süden und Südosten des Gemeindegebiets unmittelbar an die Bundeshauptstadt Berlin an. Der Ortsteil Mühlenbeck besitzt über eine nördlich des Ortsteilzentrums gelegene Anschlussstelle eine hervorragende Anbindung an das Bundesfernstraßennetz (Bundesautobahn A 10). Die Entfernung zum Plangebiet beträgt ca. 2,4 km.

Die Haupteerschließung des Ortsteils erfolgt über den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Straßenzug Liebenwalder Straße-Hauptstraße-Berliner Straße. Südlich des Ortsteilzentrums zweigt die Schönfließener Straße (Landesstraße L 30) nach Südwesten in Richtung Ortsteil Schönfließ ab.

Das Plangebiet liegt südwestlich des Kreuzungsbereichs von Schönfließener Straße und Berliner Straße. Die straßenverkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Schönfließener Straße.

### 2.5.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über den S-Bahnhof Mühlenbeck-Mönchsmühle (S-Bahnlinie 8 mit den Endhaltepunkten Zeuthen und Birkenwerder) gut in den Verkehrsverbund mit Berlin angebunden. Der S-Bahnhof befindet sich in einer fußläufigen Entfernung zum Plangebiet von ca. 1,4 km (17 Fußminuten).

Die Regionalbahnhöfe Gesundbrunnen und Oranienburg sind mit der S-Bahn in ca. 20 bzw. 25 min erreichbar. Die Anbindung an das Fernverkehrsnetz der Deutschen Bahn bzw. an den Berliner Hauptbahnhof erfolgt über die S-Bahnhöfe Friedrichsstraße oder Gesundbrunnen. Über den Ortsteil Zühldorf besteht eine Anbindung an die Regionalbahnlinie RB 27 „Heidekrautbahn“ (Endhaltepunkte Berlin Gesundbrunnen bzw. Berlin-Karow und Groß Schönebeck /Schmachtenhagen).

Nächstgelegener Haltepunkt des Regionalbusnetzes ist der Halt der Linie 806 (Zühlsdorf Bahnhof – S-Bahnhof Mühlenbeck-Mönchsmühle – Schildow, Kirche) in der Hermann-Grüneberg-Straße. Die fußläufige Entfernung zum Plangebiet beträgt ca. 350 m.

## 2.6 Technische Infrastruktur

In der Schönfließener Straße sind alle notwendigen Medien zur Ver- und Entsorgung des Plangebiets vorhanden und stehen im Rahmen ihrer jeweiligen Leistungskapazität zur Verfügung.

## 2.7 Geologie

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 zwischen den Ortsteilen Schönfließ und Mühlenbeck lagerte sich Geschiebelehm in Form leicht gewellter Flächen ab. Aus den lehmigeren Ablagerungen gingen Braunerden, Fahlerden und Podsol-Braunerden hervor (vgl. Gemeinde Mühlenbecker Land, Landschaftsplan, Begründung Vorentwurf mit Stand vom 13.09.2016)

Die im amtlichen Lageplan eingetragenen Geländehöhen, der Grundlage des Bebauungsplanes ist, variieren zwischen 50,7 m über NNH in der Schönfließer Straße und 48,5 m im Süden des Plangebiets.

## 2.8 Boden / Altlasten

### Boden

Gemäß Bodenübersichtskarten des Landes Brandenburg, (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, [www.geo-brandenburg.de](http://www.geo-brandenburg.de), letzter Zugriff am 21.07.2017) sind im Plangebiet als abgeleitete Bodenarten überwiegend Braunerden zu erwarten, die zum Teil lessiviert aus Sand über Schmelzwassersand sind. Gering verbreitet sind lessivierte Braunerden und Fahlerde-Braunerden aus Sand über Lehm, zum Teil Moränencarbonatlehm.

Im Rahmen eines Baugrundgutachtens (Müller-Kirchenbauer und Partner, Untergrunderkundung, Geotechnischer Bericht, 2017) konnte eine Unterteilung des Plangebiets in einen nordöstlichen Bereich (mit von Schmelzwassersanden überlagerten Geschiebeböden – vorrangig Geschiebemergel) und einen südwestlichen Bereich (mit überwiegend mächtigen gewachsenen Sanden) festgestellt werden.

Bei den Untergrundaufschlüssen im nordöstlichen Grundstücksbereich wurden ebenfalls Geschiebemergel angetroffen. Der Geschiebemergel im nordöstlichen Bereich wurde jedoch erst ab einer Tiefe von 5,1 m bzw. von 7,7 m unter Terrain erkundet und wird somit von deutlich mächtigeren Schmelzwassersanden – im Vergleich zu jenen, die im südwestlichen Bereich angetroffen wurden – überlagert. Es ist davon auszugehen, dass der im Plangebiet erkundete bindige Geschiebeboden – vorwiegend Geschiebemergel – eine von Nordosten nach Südwesten abfallende morphologische Senke bildet, welche von – in südwestlicher Richtung mächtiger werdenden Schmelzwassersanden – überlagert ist.

### Versickerungsfähigkeit des Bodens

Im Baugrundgutachten werden Hinweise zu Versickerungsmaßnahmen für anfallendes Niederschlagswasser gegeben:

Im Bereich des Plangebiets stehen oberhalb der wasserstauenden bindigen Böden gewachsene Schmelzwassersande an. Diese Böden stehen in ausreichender Mächtigkeit an und sind für die Versickerung von Niederschlagswasser prinzipiell als geeignet anzusehen. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass aufgrund der im Untersuchungsgebiet angetroffenen Stauwasservorkommen bei der Durchführung von Versickerungsmaßnahmen ein Aufstauen des Stauwassers bis zur Geländeoberkante nicht ausgeschlossen werden kann. Hinsichtlich der 2017 gemessenen Flurabstände von 1,4 bis 2,4 m kommt für Versickerungsmaßnahmen ausschließlich eine Mulden-/Rigolenversickerung in Frage.

## **Bodenverunreinigungen**

Für das Plangebiet liegen bereits ältere Altlastengutachten vor (Müller-Kirchenbauer und Partner, Altgutachten BV Mühlenbeck, Schönfließener Straße 9, 1998 sowie Müller-Kirchenbauer und Partner, Altgutachten „Neue Halle“, Schönfließener Straße 9, 1992). Nach dem Altgutachten von 1998 war mit Verunreinigungen der anstehenden Böden zu rechnen. Zu diesem Zeitpunkt wurden in 3 von insgesamt 5 ehemaligen Abfall- und Klärgruben Untergrundaufschlüsse abgeteuft. Der damals durchgeführte chemische Untersuchungsumfang entspricht nicht den heutigen Vorgaben. In diesem Zusammenhang wurde 2017 eine weitere Kontaminationsuntersuchung (Müller-Kirchenbauer und Partner, Untergrunderkundung, Geotechnischer Bericht, 2017) zu möglicherweise vorhandenen Verunreinigungen der anstehenden Böden, insbesondere im Bereich der Klär- und Abfallgruben, notwendig.

Im Rahmen der Kontaminationsuntersuchung wurde aus jeder Aufschlussbohrung eine Bodenmischprobe aus der Auffüllung bzw. aus den tendenziell auszuhebenden Böden entnommen. Dabei wurden die fünf Mischproben (GMP 1 bis GMP 5) an den speziellen Untersuchungsstellen (Abfallgruben) jeweils einzeln chemisch-analytisch untersucht. An den weiteren zehn Untersuchungsstellen wurden die Bodenmischproben (GMP 6 bis GMP 10) von jeweils zwei Untersuchungsstellen zusammengeführt und ebenfalls chemisch-analytisch untersucht.

Die vorgenommenen chemisch-analytischen Bodenuntersuchungen führten zu dem Ergebnis, dass in insgesamt 5 Mischproben Zuordnungswerte von Z2 und in insgesamt zwei Mischproben Zuordnungswerte von >Z2 aufweisen.

Böden, die die Zuordnungswerte Z2, Z1.2 oder Z 1.1 einhalten, können im Land Brandenburg für den offenen Einbau in technischen Bauwerken verwendet werden. Der für den Einbauort zuständige Bodenschutzbehörde wären die Ergebnisse chemisch-analytischer Bodenuntersuchungen rechtzeitig vor Baubeginn vorzulegen, damit diese ihrerseits eine Prüfung vornehmen kann. Es wurden im Untersuchungsgebiet Böden mit dem Zuordnungswert > Z2 erkundet, welche als gefährliche Abfälle zu entsorgen bzw. bei der SBB anzudienen sind. Auf die Beachtung der Planungs – und Kostensicherheit durch den Grundstückseigentümer wird in dem Gutachten hingewiesen.

In dem Baugrundgutachten wird der Hinweis gegeben, dass die Kontaminationsuntersuchungen einen orientierenden Charakter bezüglich der am Standort zu erwartenden Schadstoffsituation aufweisen und zunächst nur Anhaltspunkte zur Situation des Baugrundstücks geben. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass größere Auffüllungs- und Bodenbereiche vorhanden sind, die als gefährlicher Bauabfall (> Z2 gemäß LAGA) einzustufen sind. Insofern werden weitere Untersuchungen empfohlen.

Zur Abfalldeklaration von Boden und Bauschutt hat eine repräsentative Haufwerksbeprobung vor Ort für maximal 500 m<sup>3</sup> (jeweils homogenes Material) zu erfolgen. Dabei sind mindestens 2 parallele Mischproben zu analysieren, die aus jeweils mindestens 18 Einzelproben zusammengestellt sind. Beide Parallelproben sind über das gesamte Haufwerk verteilt zu entnehmen. Üblicherweise wird von der Bauabfallbehörde diejenige Parallelprobe mit dem ungünstigeren Untersuchungsergebnis als für das Haufwerk maßgebend erachtet.

Von der Haufwerksbeprobung vor Ort kann dann eventuell abgegangen werden, wenn durch eine Vielzahl von über das Plangebiet erfolgenden Probenentnahmen („Rasterbeprobung“) und deren chemisch-analytischer Untersuchung ein zuverlässiges Bild über die tatsächliche räumliche Verteilung der Schadstoffe im Untergrund erarbeitet werden kann. Art und Umfang einer derartigen Rasterbeprobung sowie die Beurteilung und Umsetzung der Untersuchungsergebnisse wären in jedem Fall zuvor mit der Bauabfallbehörde abzustimmen.

## 2.9 Wasser

Aus der Hydrogeologischen Karte für Brandenburg (Karte „HYK50-1: bedeckter Grundwasserleiterkomplex“) ist zu entnehmen, dass die Grundwasserdruckfläche bei ca. 44 m über NHN und demnach ca. 6 m unterhalb der Geländeoberkante liegt (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, [www.geo.brandenburg.de](http://www.geo.brandenburg.de), letzter Zugriff am 21.07.2017). Im Baugrundgutachten (Müller-Kirchenbauer und Partner, Untergrunderkundung, Geotechnischer Bericht, 2017) werden bezüglich des Hauptgrundwasserleiters gespannte Verhältnisse angenommen.

Gemäß Karte „HYK50-1: oberflächennaher Grundwasserleiterkomplex“ befindet sich das Plangebiet im Übergangsbereich zwischen einem weitgehend unbedeckten Grundwasserleiter in den Niederungen und Urstromtälern (GWL K 1) und einem weitgehend unbedeckten Grundwasserleiter der Hochflächen (GWL 1.2) mit Schmelzwasserablagerungen.

Die Gesamtmächtigkeit des Grundwasserleiterkomplexes GWL liegt bei 0 bis 3 m. Der unbedeckte Grundwasserleiterkomplex besitzt im östlichen Teilbereich ein geringes Rückhaltevermögen (Verweildauer des Sickerwassers mehrere Monate bis 3 Jahre) und im westlichen Teilbereich ein sehr geringes Rückhaltevermögen (wenige Tage bis 1 Jahr) (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, [www.geo.brandenburg.de](http://www.geo.brandenburg.de), letzter Zugriff am 21.07.2017).

Im Rahmen des Baugrundgutachtens wurde an allen Untersuchungspunkten unterhalb von rolligen Böden (sandige Auffüllungen und gewachsene Sande) bindige und damit wasserstauende Bodenschichten erkundet. Diese verhindern das vertikale Abströmen versickerten Niederschlagswassers, das heißt sie unterbrechen die hydraulische Verbindung zu in größerer Tiefe anstehenden Sandschichten. Als Folge davon sind – insbesondere in beziehungsweise nach Niederschlagsperioden – witterungsbedingte Stauwasseransammlungen in den die bindigen Böden überlagernden rolligen Böden nicht auszuschließen.

Ungünstigenfalls kann sich das Stauwasser in wiederverfüllten ehemaligen seitlichen Arbeitsräumen bis nahe der jeweiligen Geländeoberfläche aufstauen.

Zusätzlich ist nach den Untergrunderkundungen damit zu rechnen, dass die die bindigen Geschiebeböden gliedernden Sandhorizonte schichtenwasser- bzw. grundwasserführend sind und das Schichten- bzw. Grundwasser im gespannten Zustand ansteht.

Aus den 2017 gemessenen Stauwasserständen lässt sich nicht eindeutig ein Gefälle des Stauwasserspiegels ableiten. Tendenziell wurden im nordöstlichen Bereich des Plangebiets für den freien Stauwasserspiegel höhere Ordinaten gemessen (ca. 47,3...48,5 m NHN) als im südwestlichen Bereich (ca. 47,4...47,6 m NHN), weshalb in erster Annäherung eine Fließrichtung von Nordost nach Südwest anzunehmen ist.

Gemäß den Untergrunderkundungen von 2017 im Untersuchungsgebiet ist von einem weitestgehend ungespannten, sehr ergiebigem (Mächtigkeiten > 6,1 m) Stauwasserhorizont auszugehen, der im Bereich der ebenfalls in weiten Teilen sehr mächtigen Schmelzwassersanden liegt.

Im weiteren Verfahren wird geprüft, in wie weit eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers unter den örtlichen Gegebenheiten realisierbar ist.

## 2.10 Klima / Luft

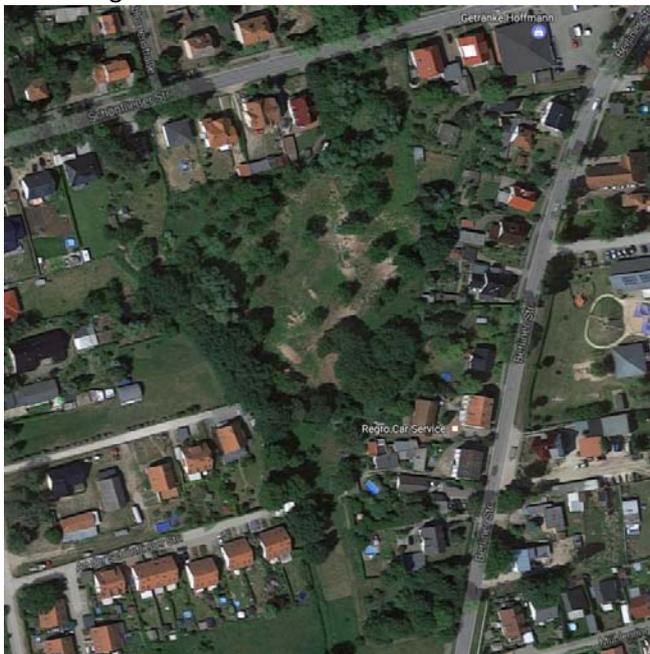
Das Plangebiet ist dem Niederungsklima der Landesmitte Brandenburgs zuzuordnen, das sich durch eine Jahressumme der Niederschlagshöhe von 480-540 mm sowie schwach ausgeprägte Jahresgänge von Lufttemperatur und Niederschlag auszeichnet. Die Gemeinde Mühlenbecker Land verfügt über keine eigene Klimamessstation, die nachstehenden Angaben der relevanten Klimagrößen beziehen sich daher

auf die nahegelegene Messstation in Oranienburg-Lehnitz. Das Jahresmittel der Lufttemperatur beträgt 8,9°C. Der Januar ist mit durchschnittlich 0,6°C der kälteste, der Juli mit 18,0°C der wärmste Monat. Die Jahressumme der Niederschläge liegt bei 578 mm. Dieser Wert liegt somit geringfügig über dem Durchschnitt der Landesmitte Brandenburgs. Die Anzahl der Niederschlagstage pro Jahr liegt im Mittel bei 163 Tagen (vgl. Gemeinde Mühlenbecker Land, Landschaftsplan, Begründung Vorentwurf mit Stand vom 13.09.2016).

## 2.11 Ökologie / Freiflächen

Im Rahmen einer Biotoptypenkartierung wurde eine Begehung durchgeführt und die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen ermittelt (siehe VI.2 Biotoptypenplan).

Abbildung 3: Luftbild



Quelle: Google Maps, Zugriff am 18.10.2016

Das Plangebiet ist unversiegelt und als nahturnah zu bezeichnen. Aufgrund fehlender Nutzung und Pflege hat sich im nördlichen Teil des Grundstücks auf ehemaligen Offenlandflächen ein kleinteiliges Mosaik aus ruderaler Wiese, ruderalen Staudenfluren und Vorwaldstadien (überwiegend Robinie) entwickelt, welches von hoher ökologischer Wertigkeit ist. Entlang der Westgrenze und im Südosten konzentrieren sich Standorte großkroniger ältere Laubbäume. Auch der Bereich an der Schönfließer Straße ist dicht mit Bäumen bestanden. Geschützte Biotope kommen nicht vor.

Es sind nicht unerhebliche Fundamentreste sowie ehemalige Klär- und Abfallgruben vorhanden (siehe hierzu Kap. I 2.8).

Das ungestörte Grundstück bietet mit seinen dichten Gehölzflächen, einigen Altbäumen sowie einem kleinteiligen Mosaik aus Vorwald und ruderalen Staudenfluren vor allem für die Tierwelt wertvollen Lebensraum. Insbesondere für die Avifauna ist die Fläche von hoher Wertigkeit, auch wenn die Kartierung der Brutvögel bislang keine streng geschützten Arten nachweisen konnte. Bei Begehungen wurden folgende Vogelarten angetroffen: Amsel, Blaumeise, Buntspecht, Gartengrasmücke, Gartenrotschwanz,

Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Ringeltaube und Fitis. Bei diesen Arten wird davon ausgegangen dass sie Reviere im Plangebiet haben. Überfliegend wurden erfasst: Elster, Grünspecht, Mäusebus-sard, Nebelkrähe, Star. Es ist davon auszugehen, dass das Gebiet auch für weitere Arten wie z.B. der Zaunkönig und der Neuntöter geeignet ist.

Auch für die Insektenwelt hat die ruderal bewachsene Fläche aufgrund des hohen Anteils an blütenrei-chen Hochstauden eine hohe Bedeutung.

Es werden folgende Maßnahmen der Vermeidung und des Ausgleichs empfohlen, deren Umsetzung durch Festsetzungen im Bebauungsplan und ggf. durch Aufnahme verbindlicher Regelungen im städte-baulichen Vertrag zwischen dem Grundstückseigentümer und der Gemeinde sichergestellt werden sollte (siehe hierzu Kap. II 3.5):

a) Vermeidungsmaßnahmen

- dauerhafter Erhalt vorhandener Bäume und Sträucher in den Randbereichen

b) Ausgleichsmaßnahmen

- Anpflanzung von struktureicheren frei wachsenden Hecken heimischer standortgerechter Arten
- Begrünung der Außenwandflächen von Garagen und Carports
- Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen heimischer Arten

Darüber hinaus wird die Durchführung weiterer Maßnahmen der Vermeidung, der Minimierung und des Ausgleichs im Rahmen der Bauausführung empfohlen, deren Sicherstellung ggf. durch Aufnahme ver-bindlicher Regelungen im städtebaulichen Vertrag zwischen dem Grundstückseigentümer und der Ge-meinde erfolgt:

a) Vermeidungsmaßnahmen

- Schutz des Bodens vor Beeinträchtigungen während der Bauphase

b) Minimierungsmaßnahmen

- Gestaltung der Erschließungsflächen in einem versickerungsfähigen Belag
- Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken gemäß § 54 Abs. 4 BbgWG

c) Ausgleichsmaßnahmen

- Aufreißen und Auflockern von verdichtetem Boden

## 2.12 Lärm

Auf Grundlage der im Lärmaktionsplan (siehe hierzu Kap. I 3.4) prognostizierten Werte der durch den Straßen- und Schienenverkehrslärm verursachten Lärmpegel ist für die künftigen Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) und für Freiflächen innerhalb des allgemeinen Wohngebiets anzuneh-men, dass bei freier Schallausbreitung die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für Freiflächen von 55 dB(A) tagsüber flächig überschritten werden. Aufgrund der Eigenabschirmung bzw. der abschirmenden Wirkung benachbarter Gebäude ist jedoch davon auszugehen, dass die Werte auf den Freiflächen und in Außenwohnbereichen mehrheitlich unterhalb des Orientierungswertes angesiedelt sind. Die Werte lie-gen in jedem Fall deutlich unter dem Schwellenwert von 62 dB(A), bis zu dem gemäß aktueller Rech-t-sprechung eine ungestörte Kommunikation über kurze Distanzen möglich ist. Für die geplante private Grünfläche werden dagegen höhere Lärmpegel von >60 – 65 dB(A)  $L_{DEN}$  prognostiziert. Für diese Fläche

kann jedoch entgegen den Außenwohnbereichen und Freiflächen im Baugebiet angenommen werden, dass hier nur eine temporäre Nutzung erfolgt.

Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist im weiteren Verfahren zu prüfen, ob weitergehende Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffen sind. Dies beinhaltet insbesondere die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen wie z. B. die Festsetzung von resultierenden bewerteten Luftschalldämmmaßen von Außenbauteilen einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen (siehe hierzu Kap. II 3.6).

### **3. Planerische Ausgangssituation**

#### **3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung**

##### **3.1.1 Landesplanung**

Im gemeinsamen Landesentwicklungsplan von 2009 (Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27.05.2015 (GVBl. II Nr. 24 vom 02.06.2015, rückwirkend in Kraft gesetzt zum 15. Mai 2009)) sowie im gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm von 2007 (Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)) der Länder Brandenburg und Berlin werden Ziele und Grundsätze bezüglich der räumlichen Entwicklung des Landes aufgestellt. Für die Bewertung der vorliegenden Planung sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung relevant:

- Grundsätze aus § 5 Abs. 1 - 3 LEPro 2007: vorrangige Siedlungsentwicklung in raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen; Vorrang der Innenentwicklung; Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen;
- Grundsatz 1 Abs. 4 LEP B-B: Sicherung und Entwicklung der ländlichen Räume als Lebensmittelpunkt für die dort lebende Bevölkerung;
- Grundsatz 4.1 LEP B-B: vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur; Konzentration der zusätzlichen Wohnsiedlungsflächenentwicklungen auf siedlungsstrukturell und funktional geeigneten Siedlungsschwerpunkten
- Ziel 4.2 LEP B-B: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete
- Ziel 4.5 LEP B-B: Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen durch Innenentwicklung
- Grundsätze aus § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007: Sicherung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt; Vermeidung der Freirauminanspruchnahme;
- Grundsatz 5.1 Abs. 1 LEP B-B: Freiraumerhalt; Minimierung der Freirauminanspruchnahme bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen.

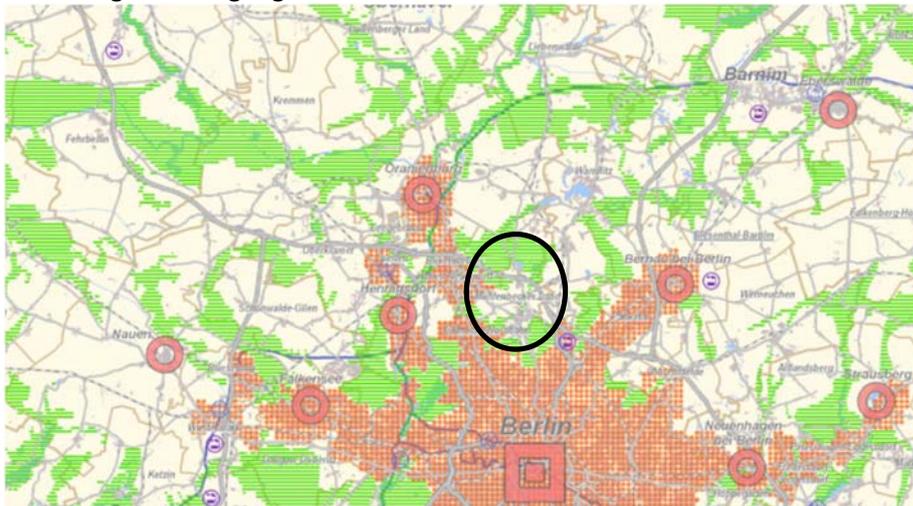
Nach dem LEP B-B ist die Gemeinde Mühlenbecker Land nicht als Zentraler Ort bestimmt, so dass landesplanerisch die Erweiterung von Wohnsiedlungsflächen begrenzt ist: Sie ist möglich im Gestaltungsraum Siedlung, an dem die Gemeinde Mühlenbecker Land nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B einen sehr geringfügigen Anteil im Südbereich von Schönfließ an der Grenze zu Glienicke /Nordbahn (Bereich Reha-Einrichtung) hat; diese Darstellung ist praktisch ohne Relevanz.

Gemäß Erläuterungen zum Ziel 4.5 steht den Gemeinden darüber hinaus im Rahmen der Innenentwicklung ein zusätzliches Nachverdichtungspotential zur Verfügung. Dies sind u.a. Flächen im Zusammenhang

bebauter Ortsteile im Sinne des § 34 (1) BauGB oder in Innenbereichen, die nicht Teil eines Bebauungszusammenhangs gemäß § 34 BauGB sind, aber als Brachflächen baulich entwicklungsfähig sind und eine Größe von zehn Hektar nicht überschreiten. Die Planungsziele des Bebauungsplans tragen der Innenentwicklung Rechnung und stimmen mit den relevanten Grundsätzen zur Siedlungsentwicklung (vgl. § 5 Abs. 1-3 LEPro 2007 sowie 4.1 LEP B-B) sowie mit dem Ziel 4.2 LEP B-B überein.

Der Sicherung und Entwicklung der Naturgüter und der Berücksichtigung der gemäß Grundsatz § 6 Abs. 1 LEPro 2007 sowie dem gebotenen Freiraumerhalt der Grundsätze § 6 Abs. 2 LEPro 2007 und 5.1 LEP B-B ist Rechnung zu tragen. Das Plangebiet liegt außerhalb des landesplanerisch festgelegten Freiraumverbundes (Ziel 5.2 LEP B-B).

Abbildung 4: Festlegungskarte 1 – Gesamttraum



Quelle: Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm Berlin-Brandenburg (LEP B-B)

### 3.1.2 Regionalplanung

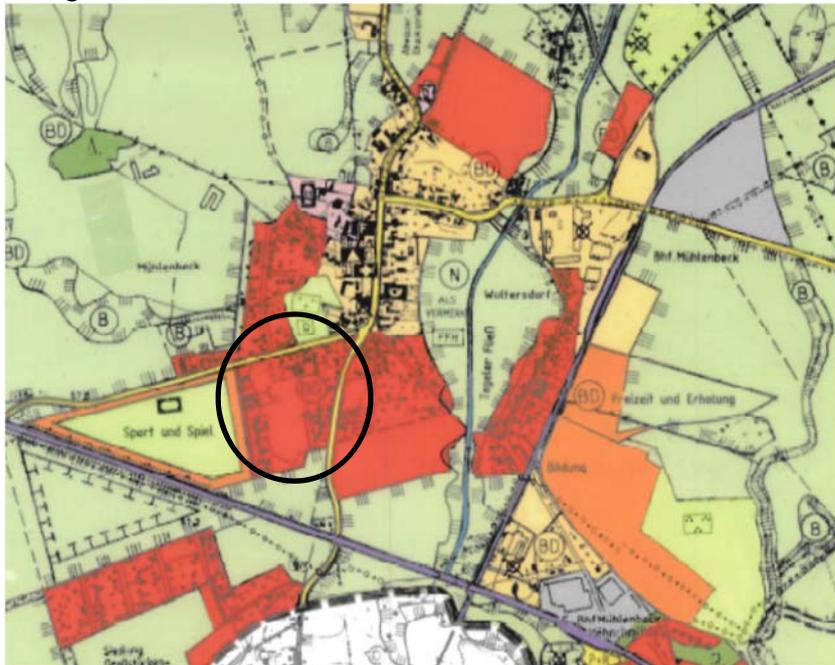
Für die Regionalplanung in der Mühlenbecker Land, Landkreis Oberhavel ist die Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel zuständig. Diese hat bislang keinen Regionalplan aufgestellt. Bestandskräftig sind bereits zwei sachliche Teilpläne über Windenergie (2003) und Rohstoffsicherung (2012), während sich ein weiterer Teilplan „Freiraum und Windenergie“ in Aufstellung befindet (rechtskräftig voraussichtlich 2017). Die Teilpläne treffen entsprechend Aussagen zur räumlichen Verteilung von Windenergieanlagen und Rohstoffabbaugebieten aber auch darüber hinaus zu schützenswerten Natur- und Kulturräumen.

Der geplante Bebauungsplan ist mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Mühlenbecker Land entstand 2003 durch den Zusammenschluss der vier ehemals selbstständigen Gemeinden Mühlenbeck, Schildow, Schönfließ und Zühlsdorf. Derzeit gilt noch der Teil-Flächennutzungsplan der damaligen Gemeinde Mühlenbeck, der mit seiner Bekanntmachung am 16. September 2002 wirksam wurde. Für die Gemeinde Mühlenbecker Land wird derzeit ein neuer Flächennutzungsplan aufgestellt, in dem die bisherigen Teilpläne zusammengeführt werden sollen.

Abbildung 5: Auszug aus dem wirksamen Teil-Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde und heutigen Ortsteils Mühlenbeck

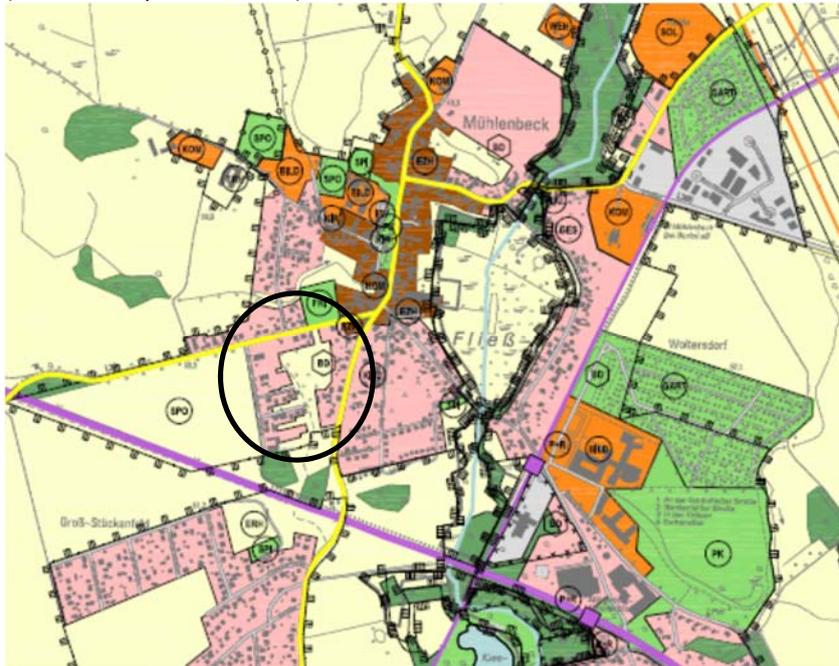


Quelle: Ehemalige Gemeinde Mühlenbeck, Flächennutzungsplan

Im Vorentwurf zum Flächennutzungsplan der Gesamtgemeinde ist der Geltungsbereich als Grünfläche dargestellt (Abbildung 3). Der Vorentwurf des Flächennutzungsplans ist im weiteren Verfahren entsprechend der geplanten Festsetzung des Plangebietes anzupassen und künftig als Wohnbaufläche darzustellen.

Bis zum Feststellungsbeschluss über den neuen Flächennutzungsplan gilt jedoch der Teil-Flächennutzungsplan Mühlenbeck fort, in dem der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dargestellt ist. Folglich wäre die Entwicklung eines Wohngebietes mit den derzeitigen Entwicklungszielen des Teil-Flächennutzungsplans vereinbar, mit der Folge, dass der aufzustellende Bebauungsplan aus dem Teil-Flächennutzungsplan entwickelt wäre und eine Genehmigung des Bebauungsplans durch die höhere Verwaltungsbehörde nicht erforderlich wäre.

Abbildung 6: Auszug aus dem Vorentwurf des Flächennutzungsplans der Gemeinde Mühlenbecker Land (Stand:13. September 2016)



Quelle: Gemeinde Mühlenbecker Land, Vorentwurf zum Flächennutzungsplan (Stand 13. September 2016)

### 3.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan Mühlenbecker Land wird derzeit parallel zum Entwurf des Flächennutzungsplans erarbeitet. Seine Ergebnisse werden im weiteren Verfahren entsprechend § 11 Abs. 3 BNatSchG nach Abwägung mit den anderen öffentlichen und privaten Belangen in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Der Landschaftsplan entfaltet keine eigene Rechtswirkung, Teile seiner Inhalte und Regelungen finden Eingang in den Flächennutzungsplan.

### 3.4 Lärminderungsplanung, Lärmaktionsplan 2013

Der Lärmaktionsplan Mühlenbecker Land (Stand 17. Mai 2013) benennt für das Plangebiet und die angrenzende Schönfließler Straße keine Lärminderungsmaßnahmen.

Aus der im Lärmaktionsplan enthaltenen Abbildung „Isophonen-Bänder  $L_{DEN}$ , Mühlenbeck, nördlich der Bahn“ geht hervor, dass sich das Plangebiet außerhalb des Betroffenheitsstreifens (65 – 70 dB(A)) des Straßenverkehrslärms befindet. Für einen 8 m tiefen Streifen entlang der nördlichen Plangebietsgrenze bzw. an der der Schönfließler Straße ist mit Pegelwerten von >60 dB(A)  $L_{DEN}$  zu rechnen.

Der Lärmaktionsplan trifft auch Aussagen bezüglich der Vorbelastungen durch den Schienenverkehrslärm. In der Anlage zum Lärmaktionsplan wird gemäß „Lärmkartierung  $L_{DEN}$  Schienenverkehr (Stufe 1), Eisenbahn-Bundesamt 2008“ für den Bereich des Baugebiets ein Wert von >55 bis <=60 dB(A)  $L_{DEN}$  prognostiziert. Für den südlichen Bereich des Plangebiets, für den eine Festsetzung als private Grünfläche vorgesehen ist, wird ein von Wert von >60 – 65 dB(A)  $L_{DEN}$  prognostiziert. Gemäß Anlage „Lärmkartierung  $L_{NIGHT}$  Schienenverkehr (Stufe 1), Eisenbahn-Bundesamt 2008“ werden für das Plangebiet Werte von >50

bis  $\leq 60$  dB(A)  $L_{\text{NIGHT}}$ , für den südlichen Teil der geplanten privaten Grünfläche  $>55$  bis  $\leq 60$  dB(A)  $L_{\text{NIGHT}}$  angegeben.

### 3.5 Einzelhandelskonzept

Das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Mühlenbecker Land (Stand 30. September 2016) weist den Kreuzungsbereich Schönfließer Straße / Berlin / Hermann-Grüneberg-Straße als Teil des zentralen Versorgungsbereichs „Zentrum Ortsteil Mühlenbeck aus“. Der Fokus des Einzelhandelskonzeptes ist auf die Stärkung und Weiterentwicklung der urban gewachsenen Zentren gerichtet. Alle weiteren, ergänzenden Versorgungsfunktionen von Einzelhandelsstandorten im Gemeindegebiet sind in ihrer Funktionszuweisung und ihrer potenziellen Weiterentwicklung auf die definierten zentralen Versorgungsbereiche abzustimmen.

Das Zentrum des Ortsteils Mühlenbeck weist eine Nord-Süd-Ausdehnung aus und verläuft maßgeblich entlang der Hauptstraße. Im nördlichen Bereich wird das Zentrum vom Standort des Lebensmittel-discounters ALDI eingegrenzt. Im Süden schließt der zentrale Versorgungsbereich mit dem Kreuzungsbereich Schönfließer Straße / Berliner Straße / Hermann-Grüneberg-Straße ab.

Eingebunden ist jeweils die begleitende Bebauung bzw. sind die angrenzenden Grundstücke entlang der genannten Straßenzüge. Diese Abgrenzung ist als zusammenhängender, funktionaler Geschäftsbereich des Einzelhandels zu bewerten, indem zugleich auch öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungsangebote für die örtliche Bevölkerung eingebunden sind.

Die östlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke Schönfließer Straße 3 (Getränke Hoffmann) und Schönfließer Straße 5 und 7 sind Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs. Das Plangebiet selbst liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Das Plangebiet liegt auch außerhalb der gemäß der im Einzelhandelskonzept festgelegten integrierten Nahversorgungsanlagen und Ergänzungsstandorte.

Die Ansiedlung von Anbietern mit einem zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, der integrierten Nahversorgungsanlagen und den planungsrechtlichen Festsetzungen für Ergänzungsstandorte ist nur zulässig, wenn die Verkaufsfläche je Einzelanbieter maximal  $50 \text{ m}^2$  beträgt.

### 3.6 Angrenzende festgesetzte Bebauungspläne

Für den unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzenden Bereich wurde der Bebauungsplan „Energiesparhäuser Schönfließer Straße“ festgesetzt. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest. Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzungen werden eine flächenbezogene Grundflächenzahl von 0,2 und eine Geschossflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die Anzahl der maximal zulässigen Geschosse wird auf zwei Vollgeschosse beschränkt, wobei das Obergeschoss als Dach auszubilden ist.

Für die westliche Teilfläche des allgemeinen Wohngebiets wird offene Bauweise festgesetzt. Innerhalb der östlichen Teilfläche des allgemeinen Wohngebiets sind ausschließlich Hausgruppen zulässig. Entlang der Ostgrenze des Plangebiets wird ein vorhandener Landschaftsentwässerungsgraben planungsrechtlich gesichert. Innerhalb der ausgewiesenen in der östlichen Teilfläche des allgemeinen Wohngebiets sind im Zuge der Baumaßnahmen Kleingewässerflächen anzulegen und mit dem Landschaftsentwässerungsgraben zu verbinden.

Die Baugebiete wurden mittlerweile zum Teil mit Einzelhäusern und Hausgruppen bebaut. Die Anlage von Kleingewässerflächen wurde bisher nicht umgesetzt.

### 3.7 Gewidmete Verkehrsfläche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich derzeit keine öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen. Es ist vorgesehen, eine ca. 95 m<sup>2</sup> große Fläche entlang der Schönfließener Straße künftig für die Unterbringung öffentlicher Parkplätze zu nutzen. Die Übertragung der Fläche durch den Grundstückseigentümer an die Gemeinde Mühlenbecker Land und eine entsprechende straßenrechtliche Widmung als öffentliche Verkehrsfläche erfolgen im späteren Vollzug der Planung. Die Sicherung der Flächenübertragung bzw. eines alternativ in Frage kommenden Flächentausches erfolgt im weiteren Verfahren durch Übernahme verbindlicher Regelungen in den städtebaulichen Vertrag zwischen Grundstückseigentümer und Gemeinde.

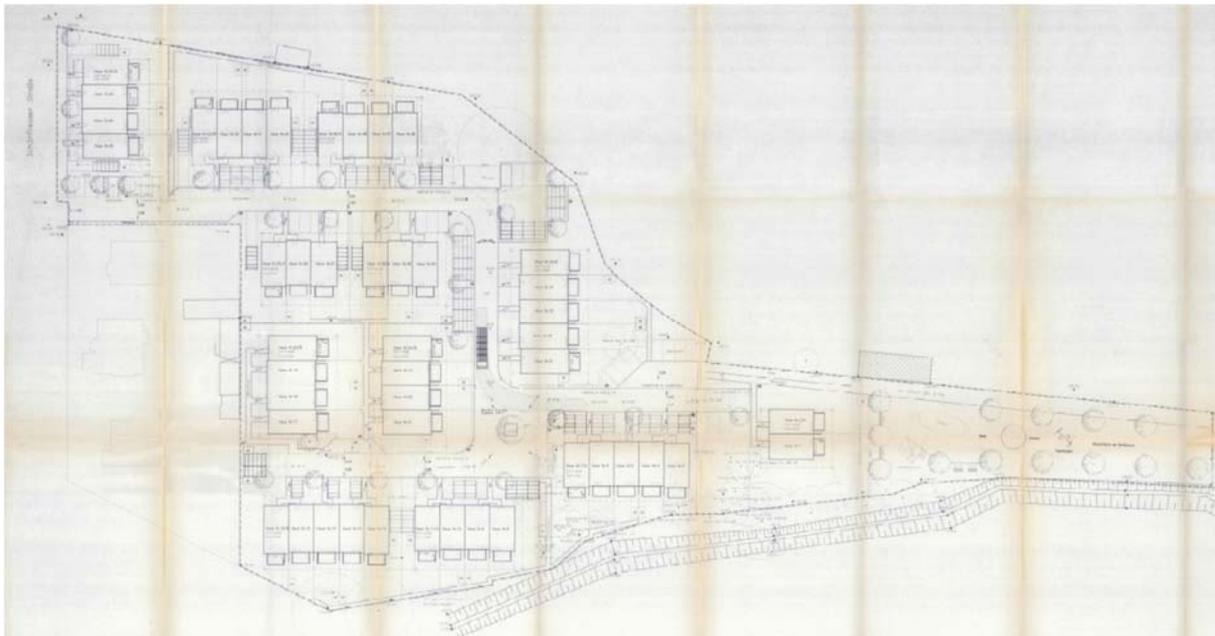
## 4. Entwicklung der Planungsüberlegungen

### 4.1 Planerische Vorgeschichte

Für das Grundstück an der Schönfließener Straße wurde 2004 ein Bebauungsplanverfahren zur Entwicklung eines Wohngebiets eingeleitet. Das Verfahren konnte nicht zum Abschluss gebracht werden.

Aufgrund der großen Nachfrage von Wohnungen in der Gemeinde Mühlenbecker Land und angesichts der zentralen Lage des Grundstücks beabsichtigt der Grundstückseigentümer nun eine Fortführung der Planungen. Da sich zwischenzeitlich neue rechtliche Anforderungen ergeben haben (insbesondere des Natur- und Artenschutzes), ist eine vollständige Überarbeitung und Neuabwägung des Bebauungsplandesigns erforderlich. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass eine Erweiterung des bisherigen Geltungsbereichs durch das Flurstück Flurstück 159/3 vorgesehen ist.

Abbildung 7: Städtebaulicher Entwurf aus dem Jahr 2005



Quelle: Gemeinde Mühlenbecker Land

Bezüglich der überbaubaren Grundstücksflächen und der Bebauungsdichte soll der aufzustellende Bebauungsplan nunmehr eine größere Flexibilität ermöglichen, um dem Gedanken der Innenentwicklung und damit einer bestmöglichen Nutzung innerörtlicher Baulandpotentiale Rechnung zu tragen.

## 4.2 Städtebauliches Konzept

Im Auftrag des Vorhabenträgers erfolgte die Erarbeitung eines städtebaulichen Entwurfs (siehe Anhang 1), der sich an dem ursprünglichen Baukonzept für das Plangebiet aus dem Jahr 2005 orientiert, insbesondere hinsichtlich des grundsätzlichen Erschließungssystems sowie der Art der baulichen Nutzung (allgemeines Wohngebiet). Auch die Bebauungstypologien Reihen- und Doppelhaus werden im städtebaulichen Entwurf beibehalten. Der städtebauliche Entwurf bildet die Grundlage für das städtebauliche Konzept des Bauplans.

Eine Fortentwicklung der Konzeption ergibt sich dagegen hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen und des Maßes der baulichen Nutzung. Im Zuge der Integration des östlichen Flurstücks 159/3 in den Geltungsbereich des Bauplans haben sich Spielräume bei der Dimensionierung der Baufelder ergeben, die sich auch auf die überbaubaren Grundstücksflächen und das Maß der baulichen Nutzung auswirken. Es ist eine Bebauung mit insgesamt 44 Reihenhäusern und 16 Doppelhaushälften vorgesehen.

Dem städtebaulichen Konzept sind auch Aussagen hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung zu entnehmen. Demnach soll die äußere Verkehrserschließung von der Schönfließener Straße erfolgen. Das Plangebiet wird durch den gewählten Verlauf der Anbaustraße in ein östliches, mittleres und westliches Baufeld unterteilt. Die neu hinzugekommene Fläche (Flurstück 159/3) im Südosten des Plangebiets wird dem östlichen Baufeld zugeordnet. Das städtebauliche Konzept beinhaltet Festlegungen zur Lage und zur Anzahl der Stellplätze. Die Unterbringung von Stellplätzen erfolgt demnach auf den südlichen Doppelhausgrundstücken zwischen den Doppelhaushälften in Carports, Garagen und offenen Einzelstellplätzen. Entlang der nördlichen Doppelhausgrundstücke ist eine Unterbringung von Stellplätzen parallel zur Anbaustraße (Querparker) vorgesehen. Entlang der östlichen und südöstlichen Reihenhaushausgrundstücke sind teilweise auch Carports/Garagen bzw. offene Stellplätze zwischen den Hausgruppen sowie die Errichtung von Sammelanlagen vorgesehen. Die Gesamtzahl von ca. 130 Stellplätzen im Plangebiet entspricht den Mindestanforderungen der gemeindlichen Stellplatzsatzung (siehe hierzu Kap. II.3.8.1). Auf einer Teilfläche entlang der Schönfließener Straße, die künftig als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden soll, können weitere 5 Parkplätze untergebracht werden.

Das Erschließungskonzept basiert auch einer Ringschließung der künftigen Wohnbaugrundstücke. Hierbei ergeben sich im nördlichen Bereich Stellplätze, die keinen Baugrundstücken zugeordnet sind und für die daher keine Erschließungsbeiträge von Privaten erhoben werden können.

## 4.3 Grünplanerisches Konzept

Aufgrund der jahrzehntelangen fehlenden Pflege / Nutzung hat sich im Plangebiet ein hochwertiges Biotop für die Tierwelt entwickelt. Um ein Mindestmaß der sukzessiv entstandenen Qualitäten zu erhalten, werden an den Gebietsrändern des geplanten Wohnstandortes im Westen und Osten Maßnahmen zum Erhalt und Entwicklung von Bäumen und Gehölzflächen vorgesehen. Ziel ist es, zusammenhängende dichte Laubgehölze (struktureiche dichte Hecken/Strauchpflanzungen) dauerhaft als Lebensraum zur Verfügung zu stellen. Weiterhin sind weitere Großgehölze als Lebensraum dauerhaft zu sichern und Stellplatzanlagen durch Bäume zu gliedern, um das Orts- und Landschaftsbild im künftigen Wohngebiet aufzuwerten.

Auf den künftigen Wohngrundstücken werden außer der Begrünung von Carports und Garagen keine weiteren Grünfestsetzungen zur Entwicklung getroffen, da sich bei einer Bebauung auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes vergleichsweise kleinteilige Parzellenstrukturen ergeben, auf denen ökologisch hochwertige Bepflanzungen wie z.B. großkronige Laubbäume nicht umgesetzt werden könnten.

Die Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielfläche soll durch Baumpflanzungen an der westlichen Plangebietsgrenze aufgewertet werden. Auch diese Maßnahme dient der Kompensation des planbedingten Verlustes von Einzelbäumen und Gehölzflächen.

#### **4.4 Planungsalternativen**

Grundsätzliche Planungsalternativen liegen nicht vor, da sich der Entwurf aus dem Jahr 2005 und die neu entwickelten Planungsvarianten in ihrer planerischen Zielstellung nicht wesentlich unterscheiden.

Gemäß Vorentwurf des neuen Flächennutzungsplans der Gemeinde Mühlenbecker Land ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die künftige Darstellung einer Grünfläche vorgesehen. Hierdurch würde die Bestandssituation im Wesentlichen erhalten bleiben mit der Folge, dass an diesem Standort kein neuer dringend benötigter Wohnraum für die Gemeinde geschaffen werden könnte.

## **II. Planinhalt**

### **1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt**

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnungen in zentraler Ortslage auf Grundlage eines vorliegenden städtebaulichen Konzeptes (siehe hierzu Kap I 4.2) geschaffen werden.

Gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplanentwurf für das Plangebiet soll eine größere Flexibilität in der Bebaubarkeit der Grundstücksflächen ermöglicht werden, so dass innerörtliches Baulandpotential ausgeschöpft und damit dem Ziel der Innenentwicklung Rechnung getragen werden kann.

Zur Umsetzung dieser Zielstellung ist die Festsetzung von allgemeinem Wohngebiet als Art der baulichen Nutzung vorgesehen. Das Maß der baulichen Nutzung soll durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl in Verbindung mit der maximal zulässigen Anzahl von Vollgeschossen bestimmt werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen durch Baufensterfestsetzungen bestimmt werden. Als Bauweise soll die offene Bauweise festgesetzt werden.

Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung innerhalb der Plangebiets (Feinerschließung) und der Versorgung durch Anlagen und Leitungen der technischen Infrastruktur soll die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erfolgen. Zur planungsrechtlichen Sicherung von Sammelanlagen im östlichen Teil des Plangebiets sowie nördlich des mittleren Bauabschnitts ist die Festsetzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze vorgesehen.

Im südlichen Teilbereich des Plangebiets soll durch Festsetzung einer privaten Grünfläche die Versorgung des allgemeinen Wohngebiets mit einer großflächigen Spielfläche als Gemeinschaftsanlage gesichert werden.

Das Plangebiet befindet sich zum überwiegenden Teil im Außenbereich. Es sind daher gemäß § 1a Abs. 3 BauGB im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung Maßnahmen der Vermeidung und des Ausgleichs voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs-

und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen zu prüfen und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt auf Grundlage eines grünordnerischen Konzepts durch die geplante Festsetzung einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Pflanz- und Erhaltungsbindungen und einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielfläche“. Zur Aufwertung des Landschaftsbildes erfolgt eine verbindliche Regelung zur Stellplatzgliederung durch Baumpflanzungen.

Die Belange des Umweltschutzes sollen im weiteren Verfahren für das gesamte Plangebiet gemäß § 2 Abs. 4 BauGB in einer Umweltprüfung ermittelt und bewertet sowie ein Umweltbericht erarbeitet werden.

## **2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan**

In dem wirksamen Teil-Flächennutzungsplan ist der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dargestellt. Die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes ist mit den Entwicklungszielen des Teil-Flächennutzungsplans vereinbar. Eine Genehmigung des Bebauungsplans durch die höhere Verwaltungsbehörde ist nicht erforderlich.

Der Entwurf zum neuen Flächennutzungsplan ist entsprechend anzupassen und anstelle von Grünfläche Wohnbaufläche dazustellen (siehe hierzu Kap. I 3.2).

## **3. Begründung der Festsetzungen**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

In der Entwicklung aus den Darstellungen des FNP setzt der aufzustellende Bebauungsplan für das Plangebiet als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet i.S.v. § 4 BauNVO fest.

Im allgemeinen Wohngebiet sind alle allgemein zulässigen Nutzungen uneingeschränkt zulässig. Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind aufgrund ihres Flächenbedarfs und ihrer Anforderungen an die Erschließung an diesem Standort im Plangebiet unverträglich.

#### **Textliche Festsetzung 1**

*1. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) unzulässig.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs. 6 und 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO*

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **3.2.1 Grundflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse**

Das Maß der baulichen Nutzung für das allgemeine Wohngebiet wird durch Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO verbindlich geregelt.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse soll gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 Satz 1 BauNVO als Höchstmaß (3 Vollgeschosse) festgesetzt werden.

Die zulässige Geschossflächenzahl ergibt sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl und der Anzahl der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse.

Die bauliche Dichte und Geschossigkeit der geplanten Wohnbebauung entsprechen dem dörflichen Siedlungscharakter an einem Standort in Zentrumsnähe.

### **3.2.2 Zulässige Überschreitung der Grundflächen von baulichen Anlagen i.S.v. § 19 Abs. 4 BauNVO**

Zur Realisierung des der Planung zugrundeliegenden Erschließungskonzeptes soll eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch die Grundfläche von Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO und Stellplätze bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 zugelassen werden.

#### **Textliche Festsetzung 2**

*2. Im allgemeinen Wohngebiet darf die festgesetzte Grundfläche durch die Grundfläche von Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO und Stellplätze und Garagen i.S.v. § 12 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO*

### **3.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise**

Um der baulichen und nutzungsstrukturellen Entwicklung des allgemeinen Wohngebiets auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes ausreichend Optionen zu eröffnen, sollen im aufzustellenden Bebauungsplan Baufenster mit einer Tiefe von mindestens 15,8 m und maximal 33,8 m festgesetzt werden. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO. Innerhalb der Baufenster sind auch von dem städtebaulichen Konzept abweichende Baukörperstellungen zulässig.

Unmittelbar an die Wohngebäude angrenzende Terrassen sind Bestandteil der Hauptanlage und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. In Einzelfällen kann die Einhaltung dieser Regelung lagebedingt erschwert sein. Dies gilt insbesondere für Bereiche, in denen die überbaubare Grundstücksfläche in Grenznähe abgeschrägt verläuft. Der dort gewählte Abstand zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und Grundstücksgrenze berücksichtigt die bauordnungsrechtlich gebotene Abstandsfächentiefe von 3 m. Für Terrassen, von denen im Regelfall keine Wirkungen wie von Gebäuden im Sinne des Abstandflächenrechts ausgehen, soll dagegen eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche von bis zu 2 m ausnahmsweise zulässig sein. Durch den Vorbehalt einer bauaufsichtlichen Prüfung soll sichergestellt werden, dass keine pauschale Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Terrassen erfolgt.

#### **Textliche Festsetzung Nr. 3**

*3. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist ein Vortreten von baulichen Anlagen, und zwar für Terrassen, bis zu 2 m vor die Baugrenze ausnahmsweise zulässig.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO*

Als Bauweise wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Hierbei soll keine Einschränkung von Hausformen erfolgen. Zulässig sind demnach Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen.

Die offene Bauweise entspricht dem Bebauungscharakter der näheren Umgebung.

### **3.4 Weitere Arten der Nutzung**

#### **3.4.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen**

Entlang der Schönfließener Straße wird auf einem 2,3 m tiefen Streifen öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist die künftige Bereitstellung öffentlicher Parkplätze auf dieser Fläche. Die Übertragung der Fläche durch den Grundstückseigentümer an die Gemeinde Mühlenbecker Land und eine entsprechende straßenrechtliche Widmung als öffentliche Verkehrsfläche erfolgen im späteren Vollzug der Planung. Die Sicherung der Flächenübertragung bzw. eines alternativ in Frage kommenden Flächentausches erfolgt im weiteren Verfahren durch Übernahme verbindlicher Regelungen in den städtebaulichen Vertrag zwischen Grundstückseigentümer und Gemeinde.

#### **3.4.2 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielfläche“**

Der südliche Bereich des Plangebiets wird von Bebauung freigehalten. Die Fläche soll der Nachbarschaft als Spielfläche zur Verfügung stehen. Eine öffentliche Zugänglichkeit und Nutzbarkeit der Spielfläche ist vorgesehen. Zur Sicherstellung der gemeinschaftlichen Nutzung und der Übernahme anteiliger Kosten an der Herstellung und dauerhaften Pflege der privaten Grünfläche erfolgt eine zusätzliche Festsetzung dieser Fläche als Gemeinschaftsanlage.

Zur Sicherstellung einer entschädigungslosen Gewährleistung der öffentlichen Benutzung der Spielfläche erfolgt die Übernahme entsprechender verbindlicher Regelungen in den städtebaulichen Vertrag zwischen dem Grundstückseigentümer und der Gemeinde.

Für den Westteil der privaten Grünfläche erfolgt zur Eingriffskompensation die Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (vgl. Kap. II 3.5.1).

#### **Textliche Festsetzung Nr. 4**

*4. Die als Gemeinschaftsanlage festgesetzte private Grünfläche mit Spielfläche ist den Eigentümern der Grundstücke innerhalb des Baugebiets zugeordnet. Die Flächenanteile der als Gemeinschaftsanlage festgesetzten privaten Grünfläche mit Spielfläche sind den zugeordneten Grundstücksflächen im Verhältnis der Grundstücksgrößen zuzurechnen. Die private Grünfläche mit Spielfläche ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr.15 und 22 BauGB*

#### **3.4.3 Stellplätze, Gemeinschaftsanlage**

Die nach der Stellplatzsatzung vom 08.08.2005 erforderlichen Stellplätze werden durch das städtebauliche Konzept nachgewiesen. Der sich daraus ergebende Stellplatzbedarf kann innerhalb des Baugebiets realisiert werden.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind an zwei Standorten Sammelanlagen vorgesehen, die von der geplanten Wohnbebauung räumlich abgesetzt sind. Es erfolgt dazu die Festsetzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB, die den Eigentümern der Grundstücke innerhalb des Baugebiets zugeordnet sind. Die Zuordnung erfolgt gleichermaßen für die Fläche GFL, die ebenfalls als Gemeinschaftsanlage festgesetzt wird.

Die Flächenanteile der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze GSt und der als Gemeinschaftsanlage festgesetzten Fläche GFL sind den zugeordneten Grundstücken im Verhältnis der jeweiligen Grundstücksgrößen zuzurechnen.

**Textliche Festsetzung Nr. 5**

5. Die Flächen für Gemeinschaftsstellplätze GSt und die als Gemeinschaftsanlage festgesetzte Fläche GFL sind den Eigentümern der Grundstücke innerhalb des Baugebiets zugeordnet. Die Flächenanteile der Flächen für Gemeinschaftsstellplätze GSt und der als Gemeinschaftsanlage festgesetzten Fläche GFL sind den zugeordneten Grundstücksflächen im Verhältnis der Grundstücksgrößen zuzurechnen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 und 22 BauGB

**3.5 Grünordnerische Festsetzungen**

Durch die geplanten Festsetzungen des aufzustellenden Bebauungsplans erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft i.S.v. § 14 Abs. 1 BNatSchG.

Da die Eingriffe im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Das Plangebiet befindet sich mit Ausnahme eines an die Schönfließener Straße angrenzenden Teilbereichs des Baugebiets (ca. 1.000 m<sup>2</sup>) in einem Bereich, für den die Zulässigkeit von Vorhaben auf Grundlage von § 35 BauGB zu beurteilen ist. Im planungsrechtlichen Außenbereich ist daher planbedingt ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten und entsprechend in die Eingriffsbilanz einzustellen.

Es ist davon auszugehen, dass innerhalb des Baugebiets die vorhandene Vegetation innerhalb der Flächen mit Pflanz- und Erhaltungsbindungen erhalten bleibt bzw. durch Neupflanzungen aufgewertet wird. Auf den übrigen Baugebietsflächen wird es dagegen zu einem nahezu vollständigen Verlust der vorhandenen Vegetation kommen. Diesem stehen nach Errichtung der Gebäude auch neue Gärten gegenüber, die jedoch aufgrund von Nutzung und Flächengröße keinen vergleichbar hohen ökologischen Wert wie die ruderalen Gras- und Staudenfluren mit Gehölzaufwuchs haben werden.

Auch in der privaten Grünfläche mit Spielfläche wird die Nutzungsaufnahme zu Qualitätsverlusten führen, da mit der Nutzungsaufnahme der Spielfläche eine regelmäßige Mahd zu erwarten ist, welche die Vielfalt an Flora und Fauna mindert.

Als Ausgleichsmaßnahme für den planbedingten Eingriff im Baugebiet wird für den Westteil der privaten Grünfläche eine Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Anpflanzen von Laubbäumen) festgesetzt.

Bezogen auf den planbedingten Eingriff durch Überbauung und Versiegelung ergibt sich folgende Gegenüberstellung:

Bestand	überbaut	versiegelt	teilversiegelt	halboffen	offen
17.496 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	17.496 m <sup>2</sup>
100%	0%	0%	0%	0%	100%

Planung	überbaut	versiegelt	teilversiegelt	halboffen	offen
17.496 m <sup>2</sup>	4.700 m <sup>2</sup>	4.800 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	8.000 m <sup>2</sup>
100%	27%	27%	0%	0%	46%

Damit ergibt sich für das allgemeine Wohngebiet zuzüglich der als öffentliche Straßenverkehrsfläche festzusetzenden Fläche eine zu erwartende zusätzliche Versiegelung von 9.500 m<sup>2</sup>, die als Lebensraum

für die Flora und die Fauna sowie den abiotischen Schutzgütern Boden, Wasserhaushalt und Klima nicht zur Verfügung stehen.

Aufgrund der Beurteilung der Bebaubarkeit nach § 34 BauGB an der Schönfließener Straße sind jedoch nur 9.100 m<sup>2</sup> zusätzliche Versiegelung als erheblicher und nachhaltiger Eingriff in Natur und Landschaft für die Eingriffsbilanzierung relevant. Für die Teilfläche wird eine zulässige Versiegelung von ca. 400 m<sup>2</sup> angenommen. Dies entspricht dem gerundeten Wert der nach § 34 BauGB zulässigen Grundfläche von 280 m<sup>2</sup> (siehe hierzu Kap. I.2.4) zuzüglich der vom Bundesgesetzgeber eingeräumten Regelüberschreitung von 50 v.H. nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO.

Dem Eingriff durch flächenhafte Versiegelung stehen Flächen mit Aufwertungspotenzial (Flächen A bis E) in einem Umfang von 2.290 m<sup>2</sup> gegenüber. Mit Umsetzung der für die Flächen festgesetzten Pflanzmaßnahmen wird eine Kompensation der durch die Versiegelung bedingten Beeinträchtigungen nicht möglich sein. Hinzu kommt der Wertverlust auf den künftigen Gartenflächen sowie der Privaten Grünfläche / Spielfläche durch eine intensive Nutzung, Gestaltung und Pflege, der das Defizit auf der Seite der biotischen Schutzgüter (Flora, Fauna) erhöht.

Nach erster Einschätzung verbleibt somit ein Ausgleichsdefizit im Umfang von ca. 6810 m<sup>2</sup>. Damit wird ein Ausgleich / Ersatzmaßnahme außerhalb des Plangebietes erforderlich, um den Eingriff in ein ökologisch vergleichsweise wertvolles Gebiet zu kompensieren.

Die Sicherstellung der Umsetzung von externen Ausgleichsmaßnahmen entsprechend dem o.g. Kostenäquivalent erfolgt durch Aufnahme verbindlicher Regelungen in den städtebaulichen Vertrag zwischen Grundstückseigentümer und Gemeinde.

### **3.5.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Im Bereich der privaten Spielfläche soll für den westlichen Teilbereich eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt werden.

Auf dieser Fläche sind mindestens 18 einheimische Laubgehölze mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Da die Bäume ein entsprechendes Wurzelwerk und Kronendurchmesser entwickeln sollen, sind für die Pflanzungen mindestens 30 m<sup>2</sup> Pflanzfläche zu gewährleisten. Die Laubgehölze dienen zugleich als Ersatzlebensraum für Brutvogelarten (siehe hierzu Kap. II 3.5.5).

#### **Textliche Festsetzung 6**

*6. Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Fläche A) sind mindestens 18 einheimische Laubgehölze gemäß Pflanzliste mit einem Stammumfang von 18/20 cm auf einer Fläche von jeweils mindestens 30 m<sup>2</sup> zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

### **3.5.2 Gliederung der Stellplätze und der Gemeinschaftsstellplätze**

Bestandteil des grünordnerischen Konzeptes ist die Gliederung der Stellplätze auf den Baugrundstücken und der Gemeinschaftsstellplätze durch Baumpflanzungen. Die Festsetzung dient der Minimierung der Auswirkungen der Planung auf das Orts- und Landschaftsbild.

Die Festsetzung einer Mindestanzahl von zu pflanzenden Bäumen soll die auf das Baugrundstück bzw. die Gemeinschaftsstellplatzanlagen bezogene Pflanzdichte regeln, sie stellt aber keine verbindliche Vorgabe zur Größe zu bildender Stellplatzeinheiten dar.

### **Textliche Festsetzung Nr. 7**

*7. Auf den Baugrundstücken und innerhalb der Flächen für Gemeinschaftsstellplätze GSt sind Stellplätze durch Baumpflanzungen zu gliedern. Je angefangene 5 Stellplätze ist ein großkroniger, einheimischer Baum anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Diese Festsetzung gilt nicht für die Flächen zum Anpflanzen (Flächen B, C und D).*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB*

### **3.5.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Entlang des Siedlungsrandes solle ein Mindestanteil an strukturreichen Gehölzflächen heimischer Arten im Plangebiet sichergestellt werden. Um eine ausreichende Vegetationsdichte zu erhalten, sind je 3 m<sup>2</sup> ein Laubgehölz gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Hecken dienen zugleich als Ersatzlebensraum für Brutvogelarten (siehe hierzu Kap. II 3.5.5).

### **Textliche Festsetzung Nr. 8**

*8. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Flächen B und C) ist eine strukturreiche Hecke aus heimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzliste anzulegen. Je 3 m<sup>2</sup> ist ein Laubgehölz zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.*

*Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB*

Im Südosten des Plangebiets soll südlich der geplanten Wohnbebauung eine Fläche mit Sträuchern angelegt werden. Um einen dichten Bewuchs sicherzustellen, ist je 3 m<sup>2</sup> 1 Strauch gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die zu pflanzenden Sträucher sollen zum Zeitpunkt der Anpflanzung eine Mindesthöhe von 80-100 cm aufweisen. Die Strauchfläche dient zugleich als Ersatzlebensraum für Brutvogelarten (siehe hierzu Kap. II 3.5.5).

### **Textliche Festsetzung Nr. 9**

*9. Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fläche D) ist je 3 m<sup>2</sup> ein 1 Strauch gemäß Pflanzliste mit einer Mindesthöhe von 80/100 cm zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB*

Aufgrund des hohen Verlustes an klimatisch wirksamen Biovolumen sowie des hohen Verlustes von Lebensraum wird die Begrünung von Carports und Garagen festgesetzt.

### **Textliche Festsetzung Nr. 10**

*10. Im allgemeinen Wohngebiet sind Carports und Garagen mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. In einem Abstand von 1,5 m bis 3,0 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze der Qualität 100/150 zu verwenden.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB*

### **3.5.4 Flächen mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern**

Zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft sollen die an der Ostgrenze des Plangebiets stockenden Eichenbestände und Sträucher als zu erhaltender Baum- und Strauchbestand festgesetzt werden.

### **Textliche Festsetzung Nr. 11**

*11. Auf der Fläche mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (Fläche E) sind die vorhandenen Laubgehölze zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB*

### **3.5.5 Artenschutz**

Um den Lebensraum für die Avifauna in Anteilen zu erhalten, werden ein Mindestanteil an strukturreichen frei wachsenden Hecken heimischer Laubgehölze sowie das Anpflanzen von großkronigen Laubbäumen festgesetzt (vgl. textliche Festsetzungen 6, 8 und 9).

Im Rahmen der Bauantragsverfahren sind weitergehende Maßnahmen zum Erhalt der Population zu treffen, z.B. durch das Anbringen von Nisthilfen an älterem Baumbestand.

## **3.6 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen**

Aufgrund der Vorbelastungen durch den Straßenverkehrslärm entlang der Schönfließer Straße sowie durch den Schienenverkehrslärm (siehe hierzu Kap I 2.12) ist im weiteren Verfahren zu prüfen, ob die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Daraus kann sich ein Erfordernis der Festsetzung von Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ergeben. Hierbei handelt es sich voraussichtlich um verbindliche Regelungen für das resultierende bewertete Luftschalldämmmaß von Außenbauteilen ( $R'_{w, res}$  nach DIN 4109, Ausgabe 1989) einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen.

Aufgrund der potentiell höheren Belastungen entlang der Schönfließer Straße durch die Immissionen des Straßenverkehrslärms erfolgt die Festsetzung eines Luftschalldämmmaßes für die der Schönfließer Straße zugewandten Fassaden innerhalb einer noch zu spezifizierenden Grundstückstiefe.

Angesichts der weit bis in das Plangebiet einstrahlenden Vorbelastungen durch den Schienenverkehrslärm erfolgt auf das gesamte Baugebiet bezogen die Festsetzung eines erforderlichen Luftschalldämmmaßes für die von der Schönfließer Straße abgewandten Fassaden. Das erforderliche Mindestmaß der Luftschalldämmung wird im weiteren Verfahren ermittelt.

### **Textliche Festsetzung Nr. 12**

*12. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein resultierendes bewertetes Luftschalldämmmaß ( $R'_{w, res}$  nach DIN 4109, Ausgabe 1989) aufweisen von:*

*- 35 dB(A): im allgemeinen Wohngebiet bei den der Schönfließer Straße zugewandten Fassaden bis zu einer Tiefe von 5 m ab der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Schönfließer Straße.*

*- 30 dB(A): alle sonstigen Fassaden im allgemeinen Wohngebiet*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB*

## **3.7 Sonstige Festsetzungen**

### **3.7.1 Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche**

Das Plangebiet wird durch die Schönfließer Straße erschlossen. Auf die Einteilung der Verkehrsfläche wird verzichtet. Hierdurch können künftig notwendige Änderungen an der Verkehrsfläche ohne Änderung des aufzustellenden Bebauungsplans vorgenommen werden.

### **Textliche Festsetzung Nr. 13**

*13. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB*

#### **3.7.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Zur Sicherung der Erschließung des allgemeinen Wohngebiets erfolgt die Festsetzung einer Fläche GFL, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist. Innerhalb dieser Fläche ist die Herstellung und Nutzung einer Mischverkehrsfläche möglich, innerhalb der MIV, Fuß- und Radverkehr gleichberechtigt verkehren. Die Anbindung erfolgt von der Schönfließler Straße. Begünstigte des Gehrechtes ist die Allgemeinheit. Das Fahrrecht soll auf Anlieger, Besucher, Radfahrer und Versorgungsträger beschränkt werden, das Leitungsrecht auf die Versorgungsträger.

Zur Sicherung der Erschließung der südlich an das allgemeine Wohngebiet angrenzenden privaten Grünfläche durch den Fuß- und Radverkehr wird festgesetzt, dass die Fläche GF in einer Breite von mindestens 2,5 m mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit und mit Fahrrechten für Radfahrer zu belasten ist. Durch die Festsetzung werden darüber hinaus die Voraussetzungen für eine Erschließung des Plangebiets für Fußgänger und Radfahrer auch aus südöstlicher Richtung von der Berliner Straße geschaffen.

### **Textliche Festsetzung Nr. 14**

*14. Die Fläche GFL ist mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit, einem Fahrrecht für Anlieger, Besucher, Radfahrer und zuständigen Unternehmensträger sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Die Fläche GF ist in einer Breite von mindestens 2,5 m mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit und einem Fahrrecht zugunsten von Radfahrern zu belasten.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB*

## **3.8 Hinweise**

### **3.8.1 Stellplatzsatzung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Erstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 08.08.2005 zu berücksichtigen. Die Stellplatzsatzung wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Die gemäß Stellplatzsatzung erforderliche Anzahl der Stellplätze ist im Rahmen der Bauantragsstellung nachzuweisen. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans stehen einer Umsetzung der Regelungen der Stellplatzsatzung nicht entgegen.

## **3.9 Städtebaulicher Vertrag**

Im weiteren Verfahren wird zwischen dem Grundstückseigentümer und der Gemeinde Mühlenbecker Land ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Zu den wesentlichen Regelungsinhalten zählen die Übernahme der anfallenden Erschließungskosten und ggf. die Durchführung bzw. Kostenübernahme von naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen sowie ggf. die Zahlung eines Ablösebetrags für soziale Infrastruktureinrichtungen. Die wesentlichen Vertragsinhalte werden in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Der planerische Eingriff in Natur und Landschaft kann voraussichtlich auch unter Berücksichtigung der grünordnerischen Festsetzungen nicht vollständig innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden. Das verbleibende Ausgleichsdefizit ist durch externe Kompensationsmaßnahmen (Ersatzmaßnahmen) auszugleichen. Im weiteren Verfahren werden hierzu geeignete Flächen im Gemeindegebiet ermittelt. Eine

Sicherung der Maßnahmen erfolgt durch die Aufnahme verbindlicher Regelungen im städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Grundstückseigentümer.

### 3.10 Flächenbilanz

<b>Geltungsbereich</b>	<b>17.500 m<sup>2</sup></b>
Allgemeines Wohngebiet	15.670 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	100 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	1.730 m <sup>2</sup>

### III. Verfahren

#### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 08.05.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans GML Nr. 28 „Wohnbebauung Schönfließener Straße“ der Gemeinde Mühlenbecker Land, Ortsteil Mühlenbeck beschlossen.

### IV. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132 / GVBl. S. 494), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

#### Weiterführende rechtliche Grundlagen

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. September 2017 (BGBl. I S. 3370).

**Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG)** vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/2013, Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, Nr. 5).

**Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz – BbgNatSchG)** in der Fassung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I/04, Nr. 16, S. 350), geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, Nr. 5).

**Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung)** vom 08. August 2005.

**Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zur Festlegung von Nachpflanzungen (Gehölzschutzsatzung)** vom 06.12.2016.

## V. Anlagen

### 1. Textliche Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) unzulässig.

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs. 6 und 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO)*

#### Maß der baulichen Nutzung

2. Im allgemeinen Wohngebiet darf die festgesetzte Grundfläche durch die Grundfläche von Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO und Stellplätze und Garagen i.S.v. § 12 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)*

#### Überbaubare Grundstücksflächen

3. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist ein Vortreten von baulichen Anlagen, und zwar für Terrassen, bis zu 2 m vor die Baugrenze ausnahmsweise zulässig.

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO)*

#### Private Grünflächen

4. Die als Gemeinschaftsanlage festgesetzte private Spielfläche ist den Eigentümern der Grundstücke innerhalb des Baugebiets zugeordnet. Die Flächenanteile der als Gemeinschaftsanlage festgesetzten privaten Spielfläche sind den zugeordneten Grundstücksflächen im Verhältnis der Grundstücksgrößen zuzurechnen. Die private Spielfläche ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 22 BauGB)*

#### Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

5. Die Flächen für Gemeinschaftsstellplätze GSt und die als Gemeinschaftsanlage festgesetzte Fläche GFL sind den Eigentümern der Grundstücke innerhalb des Baugebiets zugeordnet. Die Flächenanteile der Flächen für Gemeinschaftsstellplätze GSt und der als Gemeinschaftsanlage festgesetzten Fläche GFL sind den zugeordneten Grundstücksflächen im Verhältnis der Grundstücksgrößen zuzurechnen.

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und 22 BauGB)*

#### Grünordnerische Festsetzungen

6. Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Fläche A) sind mindestens 18 einheimische Laubgehölze gemäß Pflanzliste mit einem Stammumfang von 18/20 cm auf einer Fläche von jeweils mindestens 30 m<sup>2</sup> zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

7. Auf den Baugrundstücken und innerhalb der Flächen für Gemeinschaftsstellplätze GSt sind Stellplätze durch Baumpflanzungen zu gliedern. Je angefangene 5 Stellplätze ist ein großkroniger, einheimischer Baum anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Diese Festsetzung gilt nicht für die Flächen zum Anpflanzen (Flächen B, C und D).

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)*

8. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Flächen B und C) ist eine strukturreiche Hecke aus heimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzliste anzulegen. Je 3 m<sup>2</sup> ist ein Laubgehölz zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

9. Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fläche D) ist je 3 m<sup>2</sup> ein 1 Strauch gemäß Pflanzliste mit einer Mindesthöhe von 80/100 cm zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

10. Im allgemeinen Wohngebiet sind Carports und Garagen mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. In einem Abstand von 1,5 m bis 3,0 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze der Qualität 100/150 zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

11. Auf der Fläche mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (Fläche E) sind die vorhandenen Laubgehölze zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

#### **Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen**

12. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein resultierendes bewertetes Luftschalldämmmaß (R'<sub>w</sub> res nach DIN 4109, Ausgabe 1989) aufweisen von:

- 35 dB(A): im allgemeinen Wohngebiet bei den der Schönfließener Straße zugewandten Fassaden bis zu einer Tiefe von 5 m ab der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Schönfließener Straße.

- 30 dB(A): alle sonstigen Fassaden im allgemeinen Wohngebiet - #dB(A): im allgemeinen Wohngebiet bei den von der Schönfließener Straße abgewandten Fassaden Fassaden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

#### **Sonstige Festsetzungen**

13. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

14. Die Fläche GFL ist mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit, einem Fahrrecht für Anlieger, Besucher, Radfahrer und zuständigen Unternehmensträger sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Die Fläche GF ist in einer Breite von mindestens 2,5 m mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit und einem Fahrrecht zugunsten von Radfahrern zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

## **2. Hinweise**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Erstellung und Beschränkung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung), zuletzt geändert am 05.08.2005.

### **3. Anlage zu den textlichen Festsetzungen Nr. 6, 8 und 9 – Pflanzliste**

Acer campestre (Feldahorn)  
Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)  
Corylus avellana (Haselnuss)  
Crataegus monogyna (Weißdorn)  
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)  
Quercus robur (Stieleiche)  
Rosa corymbifera (Heckenrose)  
Rosa multiflora (Büschel-Rose)  
Rosa rubiginosa (Weinrose)  
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
Salix caprea (Sal-Weide)  
Salix purpurea (Purpur-Weide)  
Salix viminalis (Korb-Weide)  
Sorbus aucuparia (Eberesche)  
Ulmus laevis (Flatter-Ulme)  
Ulmus minor (Feld-Ulme)  
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

## VI. Anhang

### 1. Städtebauliches Konzept

Mühlenbecker Land

Schönfließener Straße



M 1:500  
05.07.2017  
Bebauung mit 60 Wohneinheiten  
44 Reihenhäuser - 16 Doppelhaushälften

## 2. Biotoptypenplan

