

# **BEBAUUNGSPLAN OT Mühlenbeck GML NR. 30**

## **„Wohngebiet am Katzensteg“**

(Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB)



# **GEMEINDE MÜHLENBECKER LAND**

Entwurf  
November 2017

Gemeinde Mühlenbecker Land	Liebenwalder Straße 1 16567 Mühlenbecker Land Ortsteil Schildow
Landkreis	Oberhavel
Land	Brandenburg
Planverfasser	Anke Ludewig, Dipl.-Ing. Architektur Ralf Ludewig, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektur Planungsbüro Ludewig GbR Rosa-Luxemburg-Straße 13 16547 Birkenwerder Tel.: 03303-502916 <a href="mailto:ludewig@planungsbueroludewig.de">ludewig@planungsbueroludewig.de</a>
Plangrundlage	ÖbVI Gerhard Schech Lehnitzstraße 21 16515 Oranienburg
Fotos und Vor-Ort-Analysen	Planungsbüro Ludewig GbR 2017 Dipl. Ing. Chr. Klemz 2016 / 2017



## INHALT

### Begründung des Bebauungsplanes

<b>I</b>	<b>Planungsgegenstand und Planungsziele, Bestandsdarstellung</b>	<b>5</b>
<b>1.</b>	<b>Lage des Plangebietes</b>	<b>5</b>
1.1	Regionale Einordnung	5
1.2	Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet	6
1.3.	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	7
<b>2.</b>	<b>Planungserfordernis, Planungsziele</b>	<b>7</b>
<b>3.</b>	<b>Planverfahren, Umweltprüfung</b>	<b>7</b>
3.1	Rechtliche Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach §13a BauGB	7
3.2	Begründung der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB	9
<b>4.</b>	<b>Vorhandene Nutzungen und Bebauung</b>	<b>11</b>
4.1.	Vorhandene Nutzungen im Plangebiet	11
4.2	Bebauung in der Umgebung des Plangebietes	11
<b>5.</b>	<b>Erschließung</b>	<b>12</b>
5.1	Straßenseitige Erschließung	12
5.2	Ver- und Entsorgung	13
5.2.1	Abfallentsorgung	13
5.2.2	Leitungsgebundene Ver- und Entsorgung	13
5.3	Niederschlagsentwässerung	13
5.4	Ruhender Verkehr	14
5.5	Öffentlicher Personen-Nahverkehr	14
<b>6.</b>	<b>Boden, Grundwasser</b>	<b>14</b>
6.1	Geologie, Hydrologie, Geländehöhe	14
6.2	Bergbau	14
6.3	Geotechnische Untersuchung im Plangebiet	14
6.4	Trinkwasserschutz, Gewässerschutz	16
6.5	Bodenverunreinigungen, Altlastenverdacht	17
6.6	Kampfmittelbelastung	17

<b>7.</b>	<b>Natur- und Landschaft</b>	<b>17</b>
7.1	Biotoptypenkartierung und Bewertung	17
7.1.1	Biotoptverbund	17
7.1.2	Biotoptypenkartierung des Plangebietes	17
7.1.3	Überprüfung des Vorkommens geschützter Biotope im Plangebiet und dessen Umgebung	20
7.2	Flora – Baumbestand, Baumschutz	20
7.2.1	Flora – Baumbestand	20
7.2.2	Baumschutz	20
7.3	Fauna, Artenschutz	20
7.3.1	Rechtliche Anforderungen Artenschutz	24
7.3.2	Bestand geschützter Arten im Plangebiet	24
7.3.3	Maßnahmen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG	24
<b>II.</b>	<b>Planungsvorgaben und fachbezogene Anforderungen</b>	<b>26</b>
<b>1.</b>	<b>Raumordnung und Landesplanung, Regionalplanung</b>	<b>26</b>
1.1	Raumordnung und Landesplanung	26
1.2	Regionalplanung	28
1.3	Flächennutzungsplan, Landschaftsplan	40
<b>2.</b>	<b>Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht</b>	<b>30</b>
2.1	Lage des Plangebietes innerhalb von Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht	30
2.2	Schutzgebiete nach nationalem Recht in der Umgebung des Plangebietes	30
2.2.1	Übersicht	30
2.2.2	LSG „Westbarnim“	31
2.2.2.1	Schutzziele und Schutzgegenstand des LSG „Westbarnim“	31
2.2.2.2	Prüfung möglicher erheblicher nachteiliger Auswirkungen der vorliegenden Planung auf das LSG „Westbarnim“	32
2.2.3	NSG „Tegeler Fließtal“	32
2.3	Schutzgebiete nach europäischem Recht in der Umgebung des Plangebietes	32
<b>3.</b>	<b>Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege</b>	<b>33</b>
<b>4.</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>33</b>
4.1	Anforderungen bezüglich des Immissionsschutzes	33
4.2	Schallschutzgutachten	33
4.3	Klimaschutz	35
<b>5.</b>	<b>Bisherige kommunale Planungen nach dem BauGB</b>	<b>36</b>
<b>III.</b>	<b>Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>	<b>36</b>
<b>1.</b>	<b>Planungskonzept und geplante Erschließung</b>	<b>36</b>
1.1	Erläuterung des Planungskonzeptes	36
1.2	Erläuterung der geplanten straßenseitigen Erschließung	36
1.3	Städtebaulicher Entwurf	36
<b>2.</b>	<b>Geplante Art der baulichen Nutzung</b>	<b>37</b>
<b>3.</b>	<b>Geplantes Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>38</b>
3.1	Grundflächenzahl, Grundfläche baulicher Anlagen	38
3.2	Zahl der Vollgeschosse, Geschossfläche	38
<b>4.</b>	<b>Geplante Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche</b>	<b>39</b>
4.1	Bauweise	39
4.2	Überbaubare Grundstücksfläche	39
<b>5.</b>	<b>Mindestgrundstücksgröße</b>	<b>40</b>
<b>6.</b>	<b>Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser</b>	<b>40</b>
<b>7.</b>	<b>Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes</b>	<b>40</b>
<b>8.</b>	<b>Private Straßenverkehrsfläche</b>	<b>41</b>

<b>9.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>41</b>
<b>10.</b>	<b>Städtebauliche Kennwerte</b>	<b>41</b>
<b>11.</b>	<b>Durchführung der Planung</b>	<b>41</b>
<b>IV.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>42</b>
<b>1.</b>	<b>Auswirkungen auf die kommunalen und auf private Belange</b>	<b>42</b>
<b>2.</b>	<b>Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Grünordnung</b>	<b>42</b>

	<b>Rechtliche Grundlagen, Quellen</b>	<b>44</b>
--	---------------------------------------	-----------

	<b>Bebauungsplan GML Nr. 30 „Wohngebiet am Katzensteg“</b>	<b>46</b>
	Textliche Festsetzungen	46
	Planzeichnung	48

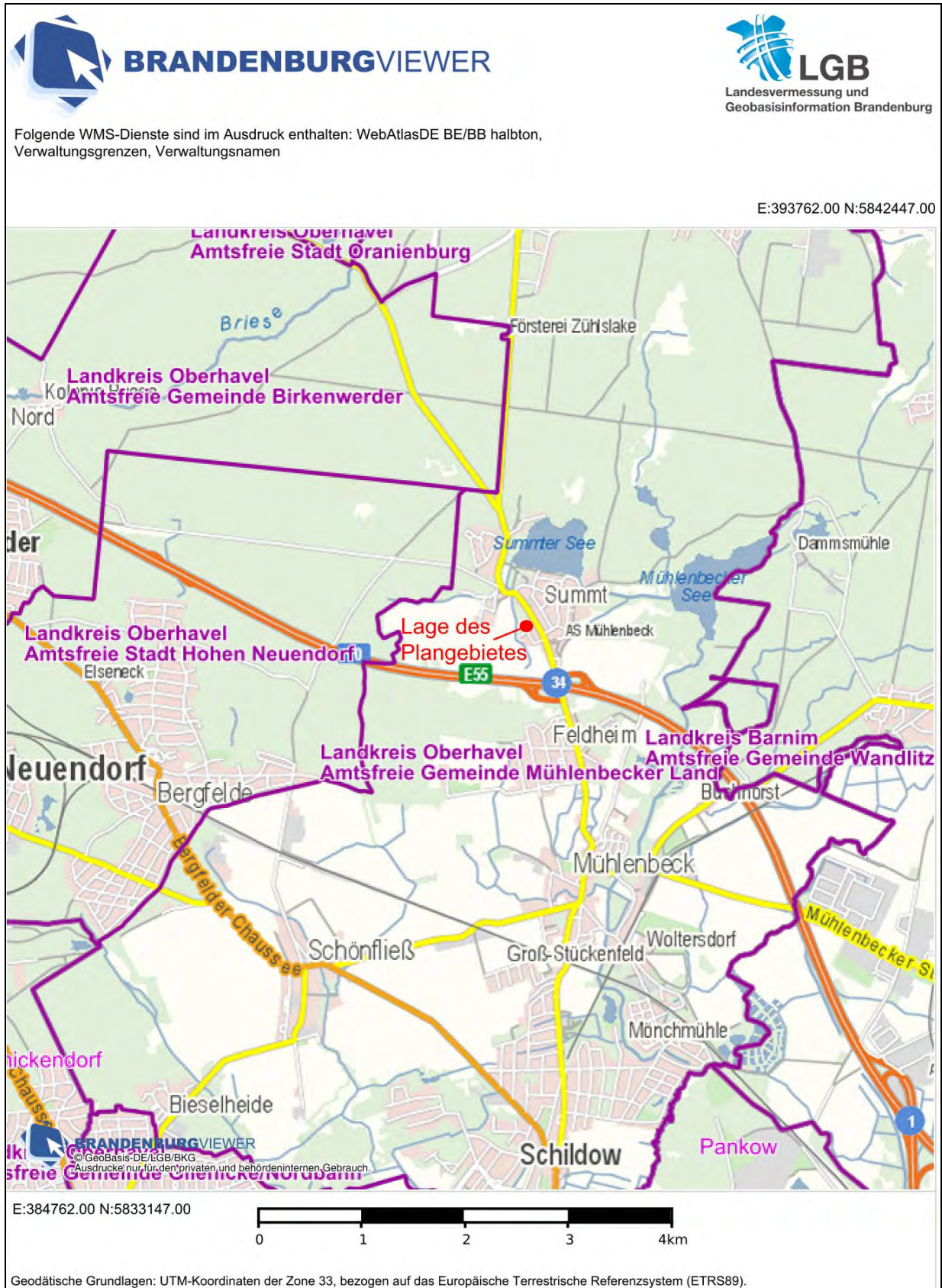
	<b>Anlagen</b>	<b>49</b>
--	----------------	-----------

-	<b>Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze</b>	<b>49</b>
-	<b>Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zu Festlegungen von Nachpflanzungen (Gehölzschutzsatzung)</b>	<b>51</b>
-	<b>Biotopkartierung und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan GML-30 Wohngebiet am Katzensteg, OT Mühlenbeck“</b> , Dipl. Ing. Chr. Klemz, Oktober 2017	
-	<b>Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan GML Nr. 30 "Wohngebiet am Katzensteg" in der Gemeinde Mühlenbecker Land, Ortsteil Summt Bericht SUM 17.163.01 P</b> (ALB Akustiklabor Berlin Albrecht Geuer Jobstvogt, Berlin, 08.11.2017)	



### I / 1.2 Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet

Das Plangebiet liegt nördlich der Autobahn A10 Berliner Ring in der Gemeinde Mühlenbecker Land, OT Mühlenbeck im Osten von Summt.




Darstellung unter Verwendung von Daten des Landes Brandenburg

### I / 1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 233, 234 (teilweise) und 90/10 der Flur 15 der Gemarkung Mühlenbeck mit einer Größe von insgesamt ca. 0,42 ha. Es umfasst die nördliche Teilfläche des Katzensteiges sowie eine unbebaute Fläche, die nordöstlich daran angrenzt. Die Umgrenzung des Plangebietes ist im beiliegenden Lageplan dargestellt.

#### Auszug aus der Liegenschaftskarte und des Luftbildes mit Umgrenzung des Plangebietes



 Umgrenzung des Plangebietes

### I / 2. Planungserfordernis, Planungsziele

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Nutzung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet sowie die Sicherung der Erschließung.

Der im Plangebiet liegende Abschnitt des Katzensteiges befindet sich bisher in privatem Eigentum. Das Straßenflurstück ist 12m breit. Auf diesem Straßenflurstück im Plangebiet und auf einer angrenzenden Fläche eines Wendeparkplatzes für dreiachsige Lkw auf dem Flurstück 234 ist bisher ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Erschließung des Wohnbaugrundstücks nordwestlich des Plangebietes und der Erholungsgrundstücke westlich des Plangebietes eingetragen.

Die für die öffentliche Erschließung erforderliche Fläche soll im aufzustellenden Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. Hierdurch wird die Erschließung sowohl im Plangebiet als auch für die umgebenden Grundstücke planungsrechtlich gesichert.

Die Planung ist erforderlich, da die beabsichtigte bauliche Nutzung im Plangebiet bisher planungsrechtlich nicht zulässig ist.

### I./ 3. Planverfahren, Umweltprüfung

#### I./3.1 Rechtliche Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach §13a BauGB

Der geplante Bebauungsplan soll als Planungsmaßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt werden.

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 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt*

*1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, ...oder*

*2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen. Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter 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 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend;*

*2. kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;*

*3. soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden;*

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

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

*1. dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll, in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 2 einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe, und 2. wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 stattfindet.*

*Die Bekanntmachung nach Satz 1 kann mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 2 Abs. 1 Satz 2 verbunden werden. In den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 2 erfolgt die Bekanntmachung nach Satz 1 nach Abschluss der Vorprüfung des Einzelfalls.*

*(4) Die Absätze 1 bis 3 gelten entsprechend für die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans.*






### I./3.2 Begründung der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB


**§13a BauGB Absatz 1 Satz 1 regelt:**

**Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche im Siedlungsbereich Summt, die im Nordwesten, Süden und Osten an Wohnbaugrundstücke anschließt. Im Südwesten schließen Erholungsgrundstücke an, im Norden grenzt das Plangebiet an einer Schmalseite an den freien Landschaftsraum. Der aufzustellende Bebauungsplan dient die Nachverdichtung im Siedlungsgebiet von Summt.



-  vorhandene Wohnnutzung
-  vorhandene Erholungsnutzung
-  vorhandener Garten

 Umgrenzung des Plangebietes

**§13a BauGB Absatz 1 Satz 2 regelt:**

**Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt**  
**1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, (...)**

Größe des Plangebietes:	ca. 0,42ha
Größe der geplanten Baugebietsfläche WA	ca. 0,34 ha
Geplantes Maß der baulichen Nutzung	II VG und GRZ 0,2
Maximal mögliche Grundfläche gemäß §19(2)BauNVO WA:	
0,34 ha x 0,2 = ca. 0,07 ha =	700 m <sup>2</sup>

**Die geplante Grundfläche gemäß §19(2) BauNVO liegt mit max. 700 m<sup>2</sup> erheblich unterhalb des Schwellenwertes gemäß §13a von 20.000 m<sup>2</sup>.**

Eine mögliche kumulierende Wirkung mit weiteren Bebauungsplangebietes besteht nicht.

- ***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.***

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,*

(siehe hierzu auch unter II. / 2.3)

Das Plangebiet liegt **nicht in einem Natura 2000-Gebiet.**

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das FFH Tegeler Fließtal, welches in der kürzesten Distanz mit ca. 400m Entfernung östlich des Plangebietes liegt. Zwischen dem Plangebiet und dem FFH liegen die Liebenwalder Straße mit erheblichem Verkehrsaufkommen und das Summter Siedlungsgebiet. Im geplanten allgemeinen Wohngebiet sind keine Nutzungen möglich, die durch erhebliche Emissionen (z. B. Lärm, Staub, Schadstoffe über Luft oder Wasser, Erschütterungen) in das FFH hineinwirken könnten.

Aus diesen Gründen sind keine erheblichen Auswirkungen des geplanten Wohngebietes auf das FFH Tegeler Fließtal zu erwarten. Weitere Natura-200 Gebiete sind im möglichen Einwirkungsbereich des Plangebietes nicht vorhanden.

**Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte 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.**

Im Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das durch Artikel 55 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626) geändert worden ist, ist hierzu geregelt:

#### **§ 50 Planung**

*Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von **schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU** in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.*

Bei den im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen (allgemeines Wohngebiet) handelt es sich nicht um „Betriebe der unteren Klasse“ oder „Betriebe der oberen Klasse“ gemäß Artikel 3 der Seveso-III-Richtlinie oder um eine störfallrelevante Errichtung oder einen störfallrelevanten Betrieb oder Betriebsbereich im Sinne des § 3 (5) BImSchG.

Nach Angaben auf der Webseite des Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung [https://www.metaver.de/kartendienste?lang=de&topic=anbieter&bgLayer=webatlasde\\_light&X=5846231.46&Y=794311.75&zoom=9&language=ger||bimschg||1.3.0||&layers\\_visibility=false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false](https://www.metaver.de/kartendienste?lang=de&topic=anbieter&bgLayer=webatlasde_light&X=5846231.46&Y=794311.75&zoom=9&language=ger||bimschg||1.3.0||&layers_visibility=false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false,false) (letzter Zugriff 12.07.2017) befinden sich in der Umgebung des Plangebietes keine nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen und somit auch keine störfallrelevanten Betriebe oder Betriebsbereiche.

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

Der aufzustellende Bebauungsplan dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes und der planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung. Hiermit wird ein Beitrag zur **Deckung des Bedarfes an Wohnungen und an selbst genutztem Wohneigentum** in der Mühlenbecker Land geleistet.

Mit der beabsichtigten planungsrechtlichen Festsetzung der vorhandenen Erschließung umfasst der aufzustellende Bebauungsplan auch ein Infrastrukturvorhaben.

## I / 4. Vorhandene Nutzungen und Bebauung

### I / 4.1 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet



Blick in das Plangebiet vom Katzensteg aus  
Das Plangebiet umfasst eine bisher als Garten genutzte Fläche. Gebäude sind im Plangebiet bisher nicht vorhanden.

### I / 4.2 Bebauung in der Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche im Siedlungsbereich Summt, die im Nordwesten, Süden und Osten an Wohnbaugrundstücke anschließt. Im Südwesten schließen Erholungsgrundstücke an, im Norden grenzt das Plangebiet an einer Schmalseite an den freien Landschaftsraum.

Die Umgebungsbebauung des Plangebietes ist weitgehend ein- bis zweigeschossig, wobei sich das zweite Vollgeschoss gegebenen Falls in einem Dachraum befindet.



Wochenendhäuser am Katzensteg westlich des Plangebietes



Wohnbebauung nordwestlich des Plangebietes



Wohnbebauung südlich des Plangebietes (Blick vom Plangebiet)



Wohnbebauung südwestlich des Plangebietes



an der Liebenwalder Straße gegenüber der Ausfahrt Katzensteg

## I / 5. Erschließung

### I / 5.1 Straßenseitige Erschließung

Das Plangebiet ist über den Katzensteg erschlossen. Innerhalb des Plangebietes ist der Katzensteg eine private Verkehrsfläche, von der in westlicher Richtung schmale private Erschließungsstiche abzweigen, die dort befindliche Erholungsgrundstücke erschließen. Im Plangebiet befindet sich eine Wendefläche, die durch bestehende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert ist. Hier erfolgt das Wenden der Müll- und Recyclingfahrzeuge und der Feuerwehr.

Das Wegefurstück des Katzensteges ist im Bereich des Plangebietes 12m breit. Die Fahrbahn ist mit Schotter befestigt. Es sind einzelne Bäume innerhalb des Straßenraumes vorhanden.



Katzensteg im Bereich des Plangebietes, Blick nach Süd



Wendepplatz am Katzensteg innerhalb des Plangebietes - Blick nach Ost



Blick in den südlichen privaten Erschließungsstich, der vom Katzensteg im Bereich des Plangebietes abzweigt und westlich gelegene Erholungsgrundstücke erschließt



Blick in den nördlichen privaten Erschließungsstich, der vom Katzensteg im Bereich des Plangebietes abzweigt und westlich gelegene Erholungsgrundstücke erschließt



nördlicher Teil des Katzensteges, Blick nach Nord



südöstlicher Teil des Katzensteges, Blick nach Ost



Zufahrt des Katzensteges zur Liebenwalder Straße Blick nach Ost



## I / 5.2 Ver- und Entsorgung

### I / 5.2.1 Abfallentsorgung

Der **Landkreis Oberhavel** ist zuständiger Entsorgungsträger für die Abfallentsorgung sowie für die Wertstoffentsorgung.

Für das geplante Wohngebiet sind die Abfall- und Wertstofftonnen zum Entsorgungszeitpunkt an dem für das Müllfahrzeug befahrbaren Katzensteg durch die Grundstücksnutzer bzw. deren Beauftragte aufzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf das jeweilige Grundstück zurückzubringen.

Im Entwurf des Bebauungsplanes ist im Plangebiet eine Wendefläche für das dreiaxlige Müllfahrzeug mit einem Wenderadius von 6m berücksichtigt.

### I / 5.2.2 Leitungsgebundene Ver- und Entsorgung

Für die zukünftig geplante bauliche Nutzung im Plangebiet sollen die Anschlussmöglichkeiten an die zentralen Ver- und Versorgungsnetze für Elektroenergie, Frischwasser und Schmutzwasser vom Katzensteg aus genutzt werden.

Soweit die Löschwasserversorgung nicht über das Frischwassernetz gewährleistet werden kann, ist hierfür im Rahmen der Umsetzung der Planung durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. Löschwasserbrunnen, Löschwassertanks) Sorge zu tragen.

## I / 5.3 Niederschlagsentwässerung

Die Niederschlagsentwässerung des Plangebietes soll durch Versickerung des hier anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone bzw. in Sickermulden im Plangebiet erfolgen. Der Versickerungsnachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

## I / 5.4 Ruhender Verkehr

Das Erfordernis und den Umfang der herzustellenden Stellplätze regelt die **Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Mühlenbecker Land**. Sie wird nachrichtlich in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen und liegt in der Anlage der Begründung des Bebauungsplanes bei.

## I / 5.5 Öffentlicher Personen-Nahverkehr

Die nächstgelegenen Haltestellen des Regionalbusverkehrs (Buslinie 806) befinden sich am Seering ca. 5 Gehminuten vom Plangebiet entfernt. Die Buslinie verbindet das Plangebiet mit dem Ortszentren Mühlenbeck und Schildow, in denen sich Einrichtungen der Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen (Verbrauchermärkte, medizinische Praxen, Schulen, Hort, Sportanlagen, Bürgersaal, Gemeindeverwaltung) der Gemeinde Mühlenbecker Land befinden. Die Buslinie fährt auch die S-Bahnstation Mühlenbeck-Mönchmühle und Hermsdorf an, an denen die Berliner S-Bahn verkehrt.

## I. / 6. Boden, Grundwasser

### I./ 6.1 Geologie, Hydrologie, Geländehöhe

Gemäß **Fachinformationssystem Boden**, (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, [www.geo-brandenburg.de](http://www.geo-brandenburg.de)) sind im Plangebiet folgende Bodenverhältnisse zu erwarten:

#### - Geologische Karte 1:25.000

Ablagerungen durch Schmelzwasser (Sander): Sand, fein- und mittelkörnig, z. T. schwach grobkörnig

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

#### Karte der oberflächennahen Hydrologie (HYK 50-1)

#### Weitgehend unbedeckter Grundwasserkomplex (GWL K 1) und an der Oberfläche anstehende Grundwassergeringleiter

- oberflächlich anstehender Grundwassergeringleiter mit hohem Sandgehalt (vorwiegend Geschiebemergel und Lehme des Brandenburger Stadiums der Weichselkaltzeit)

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

- Gesamtmächtigkeit des Grundwasserleiterkomplexes GWL K 2 10 - 20 m

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

Die Aussage zur Schutzfunktion bezieht sich auf den bedeckten Grundwasserkomplex 2:

- Rückhaltevermögen hoch, Verweildauer Sickerwasser >10 bis 25 Jahre

Die **Hydroisohypse** liegt im Bereich des Plangebietes

- im GLWK 2 bei 46,0 m über NHN

Die **Geländehöhe** im Plangebiet liegt gemäß amtlichem Lageplan zwischen

- ca. 56,6 m über NHN im Nordosten des Plangebietes
- ca. 55,8 m über NHN am nördlichen Ende des Katzenstegs
- ca. 56,4 m über NHN am südlichen Ende des Abschnitts des Katzenstegs, der im Plangebiet liegt

### I./ 6.2 Bergbau

Soweit bekannt ist, bestehen für das Plangebiet keine bergbaulichen Rechte oder Baubeschränkungen.

### I./ 6.3 Geotechnische Untersuchung im Plangebiet

Für das Plangebiet liegt das **Baugrundgutachten BG160726-1 zum Bauvorhaben: Neubau eines Wohnhauses im Katzensteg, in 16567 Mühlenbeck OT Summt** (BEGUMA - Dr. Alfred Utke, Berlin, 28.07.2016) vor, das bezüglich der Geologie und Hydrologie im Plangebiet folgende Aussagen trifft:

## „1. Gegenstand der Untersuchungen

(...). Ziele der Untersuchungen waren die Klassifizierung der anstehenden Bodenarten, die Bestimmung bodenphysikalischer Parameter, die Ermittlung der zulässigen Bodenpressungen sowie die Erkundung der hydrogeologischen Situation.

Zur Bestimmung des geologischen Aufbaus und zur Entnahme von Bodenproben wurden am 26.07.2016 zwei Rammkernsondierungen bis 6 m unter Geländeoberkante (GOK) im Umriss des geplanten Gebäudes ausgeführt. Die gewonnenen Bodenproben wurden anschließend nach DIN 4022 angesprochen und nach DIN 18196 klassifiziert. An einer Bodenprobe wurde eine Korngrößenanalyse nach DIN 18123 durchgeführt. (...)

## 2. Geologie des Untersuchungsgebietes

Geologisch und morphologisch befindet sich das Untersuchungsgebiet auf der Bam im Hochfläche [U1]. Im untersuchten Gebiet werden Geschiebelehme und -mergel aus Grundmoränen der Weichsel-Kaltzeit von periglazialen bis fluviatilen Sedimenten überlagert, die überwiegend aus fein- bis mittelkörnigen Sanden bestehen und z.T. schluffig sein können.

Aufgrund ihrer Entstehung sind die Sedimente in ihrer lateralen und vertikalen Ausdehnung heterogen, sodass lokal mit unterschiedlichen Eigenschaften der Bodenschichten zu rechnen ist.

(...)

## 4. Beschreibung des Schichtenaufbaus

Die Bodenprofile der beiden Sondierungen sind weitgehend gleich aufgebaut, sodass im Bereich des geplanten Gebäudes und der unmittelbaren Umgebung mit vergleichbaren Untergrundverhältnissen gerechnet werden kann. Die untersuchten Bodenschichten bestehen aus Geschiebelehmen, die von Mittelsanden unterbrochen werden.

Detaillierte Beschreibung:

Die Schichtenfolge beginnt mit einem 0,20 m bis 0,30 m mächtigen schwach humosem Mutterboden, der von sehr schwach bis schwach schluffigen, mittelsandigen Feinsanden unterlagert wird.

Ab etwa 0,60 m (RKS 1) bzw. 0,80 m (RKS 2) unter GOK folgt eine Abfolge von Geschiebelehmen, die bis etwa 2 m unter GOK mittelsandig, grobsandig, feinsandig und schluffig ausgebildet sind, eine braune Färbung und eine vergleichsweise geringe Bindigkeit haben. In tieferen Lagen sind die Lehme mittelsandig, stark feinsandig und schluffig ausgeprägt und haben eine stärkere Bindigkeit.

Die Lehme füllen einzelne Geschiebe und werden häufig und in unregelmäßigen Abständen von Lagen aus Mittelsanden unterbrochen die Mächtigkeiten von wenigen Zentimetern bis zu zwei Metern haben können. Teilweise sind die Lagen aus Mittelsanden auch schwach grobsandig und führen scharfkantigen Flint.

## 5. Konsistenzen und Lagerungsverhältnisse

### 5.1 Konsistenzen der bindigen Böden

Die Zustandsformen (Konsistenzen) der bindigen Schichten wurden vor Ort als Feldversuche nach DIN 4022 Teil 1 ermittelt. Danach haben die Geschiebelehme eine halbfeste Konsistenz.

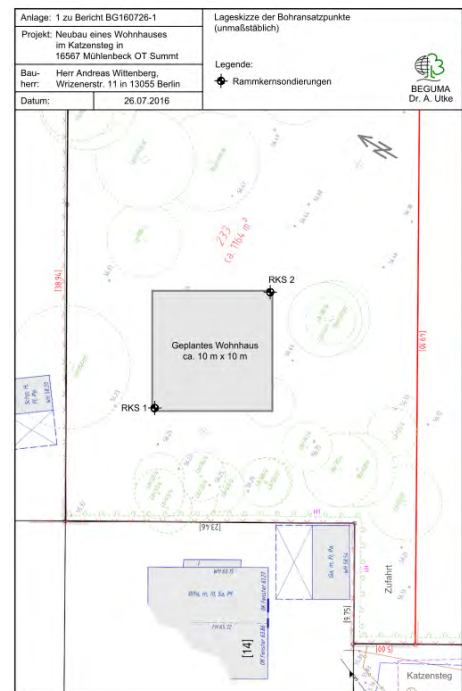
### 5.2 Lagerungsverhältnisse der Sande

Die Lagerungsdichte der Sande wurde von verantwortlichen Geologen durch den Eindringwiderstand der Rammkernsonde abgeschätzt. Danach sind die Sande oberhalb der Geschiebelehme mitteldicht und innerhalb der Geschiebelehme dicht gelagert.

## 6. Hydrogeologische Situation

In den Sondierungen wurde der Grundwasserspiegel bis 6 m unter GOK nicht erreicht. Nach der Hydrogeologischen Karte von Brandenburg [U3] liegt der Hauptgrundwasserleiter in dem Gebiet bei etwa 46 müNHN. Bei einer Geländeöhe von > 56 müNHN [U6] beträgt der rechnerische Grundwasserflurabstand ca. 10 m. Das Grundwasser wird somit keinen Einfluss auf das geplante Gebäude ohne Unterkellerung ausüben.

Der Standort befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten des Landes Brandenburg [U4].



**Schichtenwasser** (schwebendes Grundwasser oberhalb des Grundwasserspiegels) konnte nicht angetroffen werden. Nach starken Niederschlägen oder plötzlichen Schneeschmelzen kann es jedoch zur Ausbildung von Schichtenwasser innerhalb und oberhalb der Geschiebelehme kommen. Es muss besonders damit gerechnet werden, dass sich Schichtenwasser im Bereich der Bodenplatte einstauen kann. Stau- und Schichtenwasser müssen als drückendes Wasser angesehen werden, sodass entsprechende Maßnahmen zum Schutz des Gebäudes empfehlenswert sind (...).

#### **6.1 Nutzung oberflächennaher Geothermie**

Im Fachinformationssystem des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg und dem Landesumweltamt [U5] werden auf der Grundlage von bekannten Bohrungen, der Beschaffenheit der Böden und ihren spezifischen Wärmeentzugsleistungen, Standorte im Land Brandenburg hinsichtlich der Nutzbarkeit von oberflächennaher Geothermie (Erdwärme) in sechs Kategorien von „schlecht“ bis „besonders gut“ eingeteilt. Nach Ausgabe des FIS ist der Standort Katzensteg, Flurstück 233, für die Nutzung oberflächennaher Geothermie „geeignet“. Bei dem Fachinformationssystem handelt es sich um Erstinformationen zur Nutzbarkeit oberflächennaher Geothermie. Jede Haftung wird ausdrücklich ausgeschlossen. Informationen zu Einschränkungen bei der Nutzbarkeit oberflächennaher Geothermie erteilt das Umweltamt des Landkreises Oberhavel, Adolf-Dechert-Straße 1, in 16515 Oranienburg.

(...)

#### **10. Versickerung von Niederschlagswasser**

Die Versickerung von Niederschlagswasser sollte in einem Mindestabstand von 5 m zum Gebäude in den Feinsanden unterhalb des Mutterbodens erfolgen. Bei den angetroffenen Bodenverhältnissen können Mulden, Rigolen oder auch Mulden-Rigolen -Systeme geplant werden. (...) Das Regelwerk DWA-A 138 ist zu beachten!

(...)

#### **12. Hausbrunnen**

Ein Hausbrunnen zur Bewässerung von Grünanlagen wird auf dem Grundstück mit einfachen Mitteln (z.B. Rammpegel) nicht zu errichten sein, da der Grundwasserflurabstand > 10 m beträgt und dichte Geschiebelehme und Sande durchteuft werden müssen. Mit der Errichtung eines Hausbrunnens sollte deshalb eine Fachfirma beauftragt werden.“

## **I / 6.4 Trinkwasserschutz, Gewässerschutz**

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone.

Für die zukünftig geplante bauliche Nutzung im Plangebiet sind Anschlüsse an die zentralen Ver- und Entsorgungsnetze für Frischwasser und Schmutzwasser herzustellen.

Die Versickerung des Niederschlagswassers soll im Plangebiet zukünftig vorzugsweise über die belebte Bodenzone bzw. in Sickermulden erfolgen.

Benutzungen von Gewässern (z.B. Entnahme von Grund- bzw. Oberflächenwasser, Abwassereinleitung / Regenwassereinleitung, Grundwasserabsenkung) bedürfen gemäß § 8 i. V. m. § 9 des Wasserhaushaltsgesetzes der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Die Verlegung von Kanalnetzen für die öffentliche Schmutzwasserentsorgung und der Regenwasserkanalisation ist nach § 60 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. § 71 des Brandenburgischen Wassergesetzes anzeige- / genehmigungspflichtig. Die entsprechenden Antragsunterlagen sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Oberhavel einzureichen.

Das Niederschlagswasser sollte entsprechend § 54 Abs. 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes auf den Grundstücken versickert werden.

Der Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen ist nach § 20 (1) des Brandenburgischen Wassergesetzes der unteren Wasserbehörde einen Monat vorher anzuzeigen.

In Bereichen, in denen mit Wasser gefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind die Rechtsvorschriften für den Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen, insbesondere der § 62 WHG, sowie § 20 (1) BbgWG einzuhalten.

Erdaufschlüsse (z. B. Errichtung von Brunnen, Errichtung von geothermischen Anlagen mit Erdwärmesonden oder -Kollektoren) sind nach § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. § 56 des Brandenburgischen Wassergesetzes einen Monat vor Beginn der Maßnahme anzuzeigen. Die entsprechenden Antragsunterlagen sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Oberhavel einzureichen.

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



## I / 6.5 Bodenverunreinigungen, Altlastenverdacht

---

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

## I / 6.6 Kampfmittelbelastung

---

Der **Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst** wird zur vorliegenden Planung beteiligt.

## I.7. Natur- und Landschaft

---

(zu Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht sh unter II / 2.)

### I.7.1 Biototypenkartierung und -bewertung

---

#### I.7.1.1 Biotopverbund

---

Wegen der Lage innerhalb des Siedlungsgebietes ist das Plangebiet für den Biotopverbund nicht von besonderer Bedeutung.

Westlich des Plangebietes befindet sich ein Graben, der im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde als geschütztes Biotop dargestellt ist. Aufgrund des aktuellen tatsächlichen Zustandes trifft dies nach gegenwärtiger Rechtslage (BNatschG, BbgNatSchAG; Biotopschutz-Verordnung) nicht mehr für alle Abschnitte zu. Insbesondere die Böschungsbereiche des südlichen Teils sind stark ruderalisiert, eutrophiert und durch einen höheren Anteil an Neophyten geprägt.

Der Graben westlich des Plangebietes fließt in nördlicher Richtung, quert die Liebenwalder Straße und mündet in den Summter See.

Das Plangebiet ist mehr als 100m von diesem Graben entfernt. Zwischen dem Plangebiet und dem Graben befindet sich Siedlungsgebiet.

Aus den genannten Gründen bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die geplante bauliche Entwicklung im Plangebiet erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Graben oder dessen Biotopverbund haben könnte.

#### I.7.1.2 Biototypenkartierung des Plangebietes

---

In „**Biotopkartierung und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan GML-30 Wohngebiet am Katzensteg, OT Mühlenbeck**“, Dipl. Ing. Chr. Klemz, Oktober 2017 (siehe Anlage) kommt hierzu zu folgendem Ergebnis:






















#### 4.2.1 Vegetation

*Im Geltungsbereich werden insgesamt 19 Biototypen inkl. Untertypen unterschieden, die im folgenden eingehender beschrieben werden. Einschließlich des weiteren Umfeldes werden im Bestandsplan 21 Biototypen dargestellt. Einzelbäume sind i. d. R. nur über die separate Gehölzliste erfasst. Aufgrund des großen Bearbeitungsmaßstabes erfolgt die Darstellung wesentlich kleinräumiger als bei einer normalen Biotopkartierung, d. h. eigentliche Begleitbiotope werden als Hauptbiotop erfasst. Die Grundstruktur ist im Prinzip durch unterschiedliche Auffassungsstadien grünlandähnlicher Vegetation mit einzelnen (Obst)-Gehölzen und randlichen Baum- und Strauchbeständen mit dominierendem Obst und Neophyten charakterisiert.*







(...)



**Biotope**

-  03100\_\_vegetationsfreie und -arme Rohbodenstandorte (Deckungsgrad < 10%)
-  032441\_\_Solidago canadensis-Bestände auf ruderalen Standorten, weitgehend ohne Gehölzbewuchs (< 10%)
-  0513211\_\_Grünlandbrachen frischer Standorte, artenreich (typische Grünlandarten), weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs (< 10%)
-  0513301 / 032491\_\_Grünlandbrachen trockener Standorte, weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs (< 10%) / sonstige ruderale Staudenfluren, weitgehend ohne Gehölzbewuchs (< 10%)
-  0514222\_\_Staudenfluren (Säume) frischer, nährstoffreicher Standorte, verarmte oder ruderalisierte Ausprägung, mit spontanem Gehölzbewuchs (10-30%)
-  051612\_\_artenreicher Zier-/ Parkrasen, mit lockerstehenden Bäumen
-  05171\_\_ausdauernder Trittrassen
-  071323\_\_geschlossene Hecken und Windschutzstreifen, von Bäumen überschirmt (> 10% ), überwiegend nicht heimische Gehölze
-  0713412\_\_Benjes-Hecke, ohne Staudenbewuchs, jüngere Bestände und Neuanlage
-  0715221\_\_sonstige Solitär bäume, nicht heimische Baumarten, überwiegend Altbäume
-  0715321\_\_einschichtige oder kleine Baumgruppen, nicht heimische Baumarten, überwiegend Altbäume
-  0717401 / 0715221\_\_aufgelassene Obstbestände mit unterschiedlichem Unterwuchs, überwiegend Altbäume
-  0717402\_\_aufgelassene Obstbestände mit unterschiedlichem Unterwuchs, überwiegend mittleres Alter (> 10 Jahre)
-  0717403\_\_aufgelassene Obstbestände mit unterschiedlichem Unterwuchs, überwiegend Jungbestände (< 10 Jahre)
-  10110\_\_Gärten, Gartenbrachen, Grabeland
-  102721\_\_gärtnerisch gestaltete Freiflächen (außer Rasen- und Baumbestandsflächen), Anpflanzung von Sträuchern (> 1m Höhe), ohne Bäume
-  102722\_\_gärtnerisch gestaltete Freiflächen (außer Rasen- und Baumbestandsflächen), Anpflanzung von Sträuchern (> 1m Höhe), mit Bäumen
-  102731\_\_gärtnerisch gestaltete Freiflächen (außer Rasen- und Baumbestandsflächen), Hecke (Formschnitt), ohne Bäume
-  12261\_\_Einzel- und Reihenhausbebauung mit Ziergärten
-  12500\_\_Ver- und Entsorgungsanlagen
-  12652\_\_Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung
-  12830\_\_sonstige Bauwerke

**Baumartige Gehölze**

-  sonstige Solitär bäume
-  sonstige Solitär bäume, heimische Baumarten, überwiegend Altbäume
-  sonstige Solitär bäume, heimische Baumarten, überwiegend mittleres Alter (> 10 Jahre)
-  sonstige Solitär bäume, heimische Baumarten, überwiegend Jungbestände (< 10 Jahre)
-  sonstige Solitär bäume, nicht heimische Baumarten, überwiegend Altbäume
-  sonstige Solitär bäume, nicht heimische Baumarten, überwiegend mittleres Alter (> 10 Jahre)

**90/3 Flurstücksnummern****— Geltungsbereich**

In „**Biotoptkartierung und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan GML-30 Wohngebiet am Katzensteg, OT Mühlenbeck**“, Dipl. Ing. Chr. Klemz, Oktober 2017 (siehe Anlage) erfolgen detaillierte Angaben und Bewertungen zu den einzelnen Biotoptypen.

### I./7.1.3 Überprüfung des Vorkommens geschützter Biotope im Plangebiet und dessen Umgebung

In „Biotopkartierung und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan GML-30 Wohngebiet am Katzensteg, OT Mühlenbeck“, Dipl. Ing. Chr. Klemz, Oktober 2017 (siehe Anlage) kommt hierzu zu folgendem Ergebnis:

#### „Geschützte Biotope / FFH-Lebensraumtypen

Im Geltungsbereich existieren keine nach § 30 BNatSchG in Zusammenhang mit § 18 BbgNatSchAG und der Biotopschutzverordnung für Brandenburg geschützten Biotope bzw. FFH-Lebensraumtypen. Die ca. 120 m westlich der bestehenden Bebauung verlaufende Grabenrinne enthält eine Reihe geschützter Biotoptypen, die bislang allerdings nicht amtlich dokumentiert sind. Dazu gehören bspw. feuchte Hochstaudenfluren, naturnahe Quellgräben, Weidengebüsche und Erlenwald.

### I./7.2 Flora – Baumbestand, Baumschutz

#### I./7.2.1 Flora – Baumbestand

In „Biotopkartierung und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan GML-30 Wohngebiet am Katzensteg, OT Mühlenbeck“, Dipl. Ing. Chr. Klemz, Oktober 2017 (siehe Anlage) erfolgte eine detaillierte Erfassung der Vegetation im Plangebiet einschließlich des Baumbestandes mit folgendem Ergebnis:

#### „Geschützter Baumbestand

Im Geltungsbereich befinden sich 14 Bäume, die der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde unterliegen (STU > 80, kein Obstbaum). Bis auf 4 Exemplare (Nr. 24, 31, 34, 39) stehen alle entlang der Grundstücksgrenzen und damit außerhalb des bebaubaren Bereichs. Bei den übrigen handelt es sich bis auf einen Spitz-Ahorn (Nr. 35) um nicht heimische Arten (siehe Abb. 18 und Tab. 2)

Nr.	Nr. Verm 1	Nr. Verm 2	Flurstück	Baumart	Einzelstämme	Gesamt-Stammumfang in 1,3 m Höhe in cm	Kronen-Durchmesser i. m	Schadstufe	BaumschutzVO	Auflaß	pot. dauerhafte Brutstätten	gefällt	Biotopcode
1	18	23	233	Prunus serotina	1	260	10	0	X				0715221
2	19	0	233	Prunus domestica/ abgest.	1	90	6	4				X	0715221
3	20	24	233	Prunus avium Kultivar	1	177	8	2			1 Hö	X	0715221
4	0	25	233	Acer negundo	16	736	8	0	X		1 Hö		0715221
5	21	0	233	Prunus avium Kultivar	1	110	8	2				X	0715221
6	0	26	233	Acer negundo	12	384	7	1	X		1 Nk		0715221
7	0	27	233	Acer negundo	4	248	8	1	X				0715221
8	14	0	233	Prunus domestica	1	31	4	0				X	0715222
9	13	0	233	Prunus domestica	1	37	4	0				X	0715222
10	12	0	233	Prunus domestica	1	46	4	0				X	0715222
11	10	0	233	Prunus domestica	1	32	4	0				X	0715222
12	11	0	233	Prunus domestica	1	34	4	0				X	0715222

13	9	0	233	<i>Prunus domestica</i>	1	41	4	1				X	0715222
14	7	0	233	<i>Pyrus domestica</i>	1	62	4	0				X	0715222
15	6	0	233	<i>Pyrus domestica</i>	1	50	4	0				X	0715222
16	8	0	233	<i>Prunus domestica</i>	1	67	3	0				X	0715222
17	5	22	233	<i>Acer platanoides</i>	1	34	4	0				X	0715213
18	0	0	233	<i>Acer platanoides</i>	1	16	2	0		nv		X	0715213
19	17	0	233	<i>Pyrus domestica</i>	1	79	5	1				X	0715221
20	15	0	233	<i>Pyrus domestica</i>	1	38	3	2				X	0715222
21	16	0	233	<i>Pyrus domestica</i>	1	90	6	0				X	0715221
22	0	0	234	<i>Acer platanoides</i>	1	48	4	0		nv		X	0715213
23	0	15	234	<i>Quercus robur</i>	1	96	6	0	X				0715212
24	4	21	233	<i>Chamaecyparis lawsoniana</i>	1	81	7	0	X				0715221
25	3	20	233	<i>Chamaecyparis lawsoniana</i>	1	76	6	0					0715221
26	2	18	233	<i>Acer platanoides</i>	1	30	4	0				X	0715213
27	0	17	234	<i>Acer platanoides</i>	1	35	3	0					0715213
28	0	16	234	<i>Pinus spec. /abgestorben</i>	1	30	3	4					0715213
29	0	0	234	<i>Acer platanoides</i>	1	53	5	0		nv		X	0715213
30	0	0	234	<i>Prunus serotina</i>	1	42	3	0		nv			0715222
31	1	19	233	<i>Acer negundo</i>	3	207	7	2	X				0715221
32	0	0	234	<i>Fraxinus excelsior</i>	1	17	1	1		nv			0715213
33	0	0	234	<i>Prunus domestica</i>	2	50	3	0		nv			0715222
34	0	0	234	<i>Prunus domestica</i>	3	100	3	0		nv			0715221
35	0	0	234	<i>Acer platanoides</i>	1	112	7	0	X	nv			0715212
35	0	0	234	<i>Prunus domestica</i>	1	27	3	0		nv			0715222
36	0	14	234	<i>Malus domestica</i>	1	132	8	0					0715221
37	0	0	234	<i>Acer platanoides</i>	1	21	4	1		nv			0715213
38	0	0	234	<i>Quercus rubra</i>	1	33	5	0		nv			0715222
39	0	12	234	<i>Acer negundo</i>	1	105	9	2	X				0715221
40	0	7	234	<i>Prunus domestica</i>	1	54	4	3			1Hö		0715222
41	0	6	234	<i>Malus domestica</i>	1	42	1	4					0715222
42	0	0	234	<i>Laubholz /abgestorben</i>	1	28	1	4		nv			07152
43	0	1	90/10	<i>Betula pendula</i>	1	100	6	1	X				0715211
44	0	2	90/10	<i>Acer platanoides</i>	1	107	8	1	X				0715211
45	0	10	234	<i>Acer platanoides</i>	1	41	2	3					0715213
46	0	11	234	<i>Acer platanoides</i>	1	30	3	1					0715213
47	0	0	234	<i>Prunus domestica</i>	2	49	3	0		nv			0715222
48	0	8	234	<i>Acer platanoides</i>	1	30	2	3					0715213
49	0	9	234	<i>Acer platanoides</i>	1	48	2	3					0715213
50	0	0	90/10	<i>Acer platanoides</i>	1	201	8	0	X	nv			0715211
51	0	3	234	<i>Betula pendula</i>	1	95	9	0	X		1 Nk		0715211
52	0	0	234	<i>Thuja spec.</i>	1	44	2	0		nv			0715222
53	0	4	234	<i>Acer platanoides</i>	1	59	6	0			1 Nk		0715212
54	0	0	234	<i>Malus domestica</i>	2	102	1	4		nv			0715221
55	0	5	234	<i>Malus domestica</i>	1	102	6	2			1 Hö, 1 Nk		0715221
56	0	0	234	<i>Acer negundo</i>	2	85	5	1	X	nv	1 Tauben- nest		0715222

Schadstufe nach GALK 2002

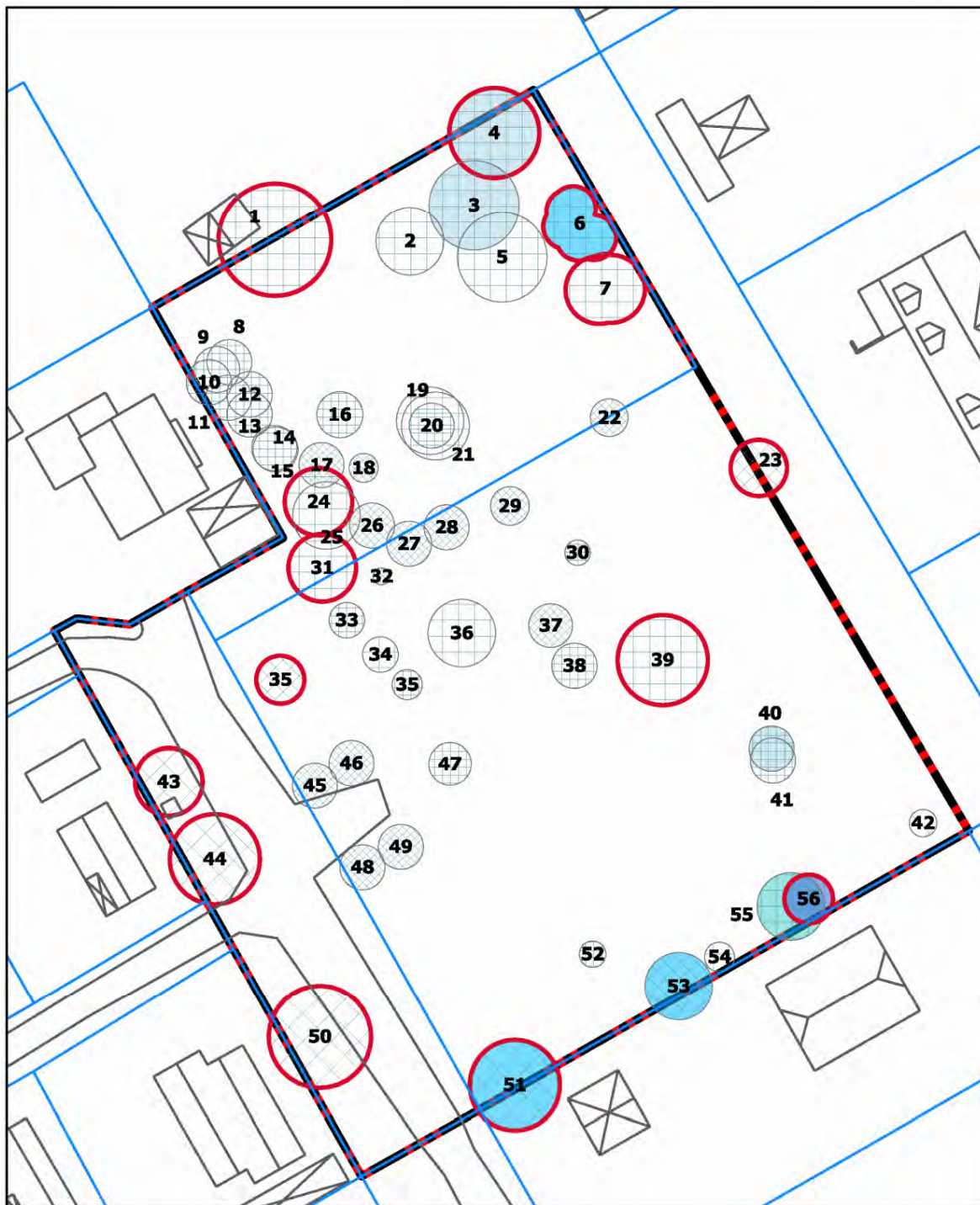
nv: nicht eingemessen

Hö: Baumhöhle

Nk: Nistkasten

**Tab. 2: Gesamtliste der baumartigen Gehölze im Geltungsbereich**

(..., Fotodarstellung siehe Anlage)



<p><b>BaumschutzVO</b> STU &gt; 80 cm, außer Obstgehölze</p> <p><b>Geltungsbereich</b></p>	<p><b>Bäume mit Brutstätten</b> (pot. dauerhafte Brutstätte)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1 Höhle</li> <li>1 Höhle, 1 Nistkasten</li> <li>1 Nistkasten</li> <li>1 Taubennest</li> </ul> <p>Anmerkung: nicht dauerhaft im strengen Sinn Nester werden ggf. neu gebaut</p>
--	--

Abb. 18 :  
Lageplan der  
baumartigen  
Gehölze

**Gefährdete Gefäßpflanzenarten**

Im Bereich der bis dato aufgelassenen Wiese (Flurstück 233) wurde lediglich ein Exemplar der bundesweit als gefährdet (LUDWIG & SCHNITTLER 1996) eingestuftes Gras-Sandnelke (*Armeria maritima* subsp. *elongata* (Hoffm.) festgestellt. Die Art wird in der Roten Liste Brandenburgs (RISTOW ET AL. 2006) allerdings bislang nur in der Vorwarnstufe (V) geführt. Sie ist Kennart der GRASNELKEN-

*RAUBLATTSCHWINGEL-RASEN (ARMERIO-FESTUCETUM TRACHYPHYLLAE KNAPP 1948) und besitzt ihre Hauptverbreitung in bodensauren Trocken- und Halbtrockenrasen, kommt aber auch in magerem Grünland vor. Nördlich des Geltungsbereichs existieren noch größere Vorkommen auf Verhagerungsstellen im dort nach Norden abfallenden Grünland.“*

(Hinweis: Der Nachweis des einzelnen Exemplars einer Sandgrasnelke erfolgt im Jahr 2016. Im Jahr 2017 wurden keine Exemplare dieser Art im Plangebiet nachgewiesen. Die größeren Vorkommen der Grasnelke nördlich des Plangebietes werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.)

### **„Invasive Gefäßpflanzenarten**

*Innerhalb des Geltungsbereichs wurden 13 nicht indigene (gebietsfremde Arten) festgestellt. Weitere Arten kommen in erheblichem Umfang als sogen. Zierpflanzen in den umliegenden Gärten vor. Davon werden 8 gegenwärtig als invasiv eingestuft (NEHRING, S., KOWARIK, I., RABITSCH, W. UND FRANZ ESSL (HRSG.) (2013). Der Begriff der „Invasiven Art“ ist in § 7 Abs. 2 Nr. 9 BNatSchG definiert. Für eine Zuordnung muss eine erhebliche Gefährdung der biologischen Vielfalt vorliegen. In der ersten Gesamtliste für die EU ist keine der nachgewiesenen Arten vertreten (VERORDNUNG (EU) NR. 2014/1143 UND DURCHFÜHRUNGSVERORDNUNG (EU) 2016/1141). Gleiches gilt für die erste Erweiterung der Liste vom 02.08.2017.*

(...)

### **Gesamtbewertung des Vegetationsbestandes – Vorbelastungen - Empfindlichkeit**

*Die aktuelle Vegetation des Geltungsbereich, wie auch des südlich Umfelds ist weitestgehend anthropogen geprägt. Alle Außengrenzen werden von gepflanzten bzw. verwilderten Obstgehölzen, insbesondere Pflaumen und Birnen sowie Neophyten begrenzt. Unter letzteren dominieren der Eschen-Ahorn und die Fiederspüre, beide als invasiv zu bewertende Arten. Die Freiflächen im Norden sind geprägt durch ein Mosaik verschiedener Auflassungsstadien ehemaliger Wiesen- bzw. Scherrasen. Das Flurstück 234 weist infolge häufigerer Mahd insgesamt etwas ärmere Scherrasen auf. An einigen Stellen bildet die Kanadische Goldrute kleinere geschlossene Bestände. Die Wiesenbrache ist insgesamt als mäßig artenreich einzustufen, wird aber mit einer Ausnahme (siehe oben) von allgemein häufigen Arten ohne Gefährdung bestimmt. Vorbelastungen außer einer mäßigen Eutrophierung sind nicht erkennbar. Es handelt sich um Vegetationsbestände, die im Bedarfsfall durch Ansaat und entsprechende Pflege kurzfristig wieder herstellbar und daher nur als gering bis mäßig empfindlich einzustufen sind.“*

## **I/ 7.2.2 Baumschutz**

Entsprechend den vorstehend wiedergegebenen Angaben aus „**Biotopkartierung und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan GML-30 Wohngebiet am Katzensteg, OT Mühlenbeck**“, Dipl. Ing. Chr. Klemz, Oktober 2017 (siehe Anlage) sind im Plangebiet 14 Bäume vorhanden, die der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde unterliegen (STU > 80, kein Obstbaum). Bis auf 4 Exemplare (Nr. 24, 31, 34, 39) stehen alle entlang der Grundstücksgrenzen und damit außerhalb des bebaubaren Bereichs. Bei den übrigen handelt es sich bis auf einen Spitz-Ahorn (Nr. 35) um nicht heimische Arten (siehe Abb. 18 und Tab. 2)

Der Bebauungsplan belässt für die zukünftige Anordnung der Bebauung einen Spielraum. Erst im Zusammenhang mit der Umsetzung konkreter Bauvorhaben wird sich gegebenen Falls ein Erfordernis für die Fällung von Bäumen ergeben.

In der Gemeinde Mühlenbecker Land gilt die **Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Mühlenbecker Land (Baumschutzsatzung)**. Sie wird nachrichtlich in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen und liegt in der Anlage der Begründung des Bebauungsplanes bei. Diese Satzung regelt das Genehmigungserfordernis sowie den Ausgleichsbedarf für die Fällung der von ihr erfassten Gehölze. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung auch im Plangebiet.

## **I./7.3 Fauna, Artenschutz**

Für die im Plangebiet vorkommenden Tierarten gelten Anforderungen bezüglich des Artenschutzes. Deshalb wird hierauf in der Anlage dieser Begründung in „**Biotopkartierung und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan GML-30 Wohngebiet am Katzensteg, OT Mühlenbeck**“, Dipl. Ing. Chr. Klemz, Oktober 2017 eingegangen.

### I./7.3.1 Rechtliche Anforderungen Artenschutz

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

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

Mit Bezug zur Bauleitplanung regelt § 44 Abs. 5 BNatSchG:

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

### I./7.3.2 Bestand geschützter Arten im Plangebiet

Die „Biotopkartierung und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan GML-30 Wohngebiet am Katzensteg, OT Mühlenbeck“, Dipl. Ing. Chr. Klemz, Oktober 2017 (siehe Anlage zu dieser Begründung) kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

#### „4.6.3 Zusammenfassendes Ergebnis der Artenschutzrechtlichen Prüfung

*Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden nur allgemein verbreitete, siedlungsaffine Vogelarten beobachtet. Bis auf einen Brutverdacht für Ringel- oder Türkentaube aufgrund eines vorgefundenen Nestes an der südöstlichen Grenze außerhalb des bebaubaren Bereiches konnten keine Bruten oder Nester festgestellt werden. Einzelne Baumhöhlen sind zwar vorhanden, weisen jedoch nur eine geringe bis fehlende Eignung als dauerhafte Brutstätte auf.*

*Wochenstuben oder Winterquartiere von Fledermäusen sind nicht vorhanden, potenzielle Tagesverstecke für kleinere Arten in geringem Umfang unter loser Rinde, jedoch ohne tatsächlichen Nachweis. Andere Nachweise europarechtlich geschützter Arten konnten nicht erbracht werden.*

*Unter Beachtung und Umsetzung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen ist die Tötung von Individuen ausgeschlossen und der ökologische Zusammenhang der Fortpflanzungs- und Ruhestätten in räumlichen Zusammenhang (§ 44 Abs. 2 Nr. 5 BNatSchG) bleibt erhalten, ein Verbotstatbestand tritt nicht ein.“*

### I./7.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG

In „Biotopkartierung und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan GML-30 Wohngebiet am Katzensteg, OT Mühlenbeck“, Dipl. Ing. Chr. Klemz, Oktober 2017 (siehe Anlage zu dieser Begründung) werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG vorgeschlagen:

„Entsprechend den Betroffenheiten relevanter Tierarten wurden die folgenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen in die Prüfung eingestellt:

- V ASB 1 jahreszeitliche Beschränkung der Rodung, des erforderlichen Gehölzrückschnitts und der Räumung des Baufeldes, sowie Kontrolle zu fällender Bäume auf eventuell übersehende Quartiere oder Tagesverstecke von Fledermäusen und Umsetzen im Bedarfsfall



A CEF 1 Anbringung von Nisthilfen für Vogelarten

A CEF 2 Anbringung von Tagesverstecken / Fortpflanzungsstätten für Fledermäuse“

Zu den einzelnen Maßnahmen wird näher ausgeführt:

**V ASB 1 - Jahreszeitliche Beschränkung der Rodung, des erforderlichen Gehölzrückschnitts und der Räumung des Baufeldes, sowie Kontrolle zu fällender Bäume auf eventuell übersehene Quartiere oder Tagesverstecke von Fledermäusen und Umsetzen im Bedarfsfall**

**Konflikt/ Beeinträchtigung**

**Beschreibung** (Art, Intensität, unter Berücksichtigung von Bedeutung/ Empfindlichkeit der Schutzgüter)

Beeinträchtigung von Biotopen, latentes Tötungsrisiko streng geschützter Vogelarten, Störungsverbot

**Umfang:** gesamter Geltungsbereich

**Maßnahme**

**Begründung/ Zielsetzung**

Die Maßnahme dient der Vermeidung von Konflikten im Sinne des § 44, Abs. 1 BNatschG.

**Maßnahmenbeschreibung**

Ein Baubeginn ist in der Regel erst nach der Beendigung der jährlichen Brutperiode möglich, sofern der Nachweis oder der Verdacht auf eine Brut im direkten Baubereich besteht. Nach Feststellung der reproduktionsfreien Zeit und Prüfung auf übersehene oder neu aufgetretene Arten sind vorhandene oder potenzielle Brutstätten ggf. zu verschließen (Baumhöhlen) und umgehend zu beseitigen. Die Rodung muss bei Vorliegen der Plangenehmigung vor Beginn oder nach Abschluss der Reproduktion umgehend erfolgen.

Rodungen außerhalb der Periode vom 1. November bis zum 28/29. Februar bedürfen einer naturschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung.

**Rechtliche Sicherung der Maßnahme:** Vertragliche Vereinbarung

**A CEF 1 Anbringung von Nisthilfen für Vogelarten (Höhlenbrüter)**

**Konflikt/ Beeinträchtigung**

**Beschreibung** (Art, Intensität, unter Berücksichtigung von Bedeutung/ Empfindlichkeit der Schutzgüter)

Verlust von Gehölzbeständen; potenzieller Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

**Umfang:** gesamter Geltungsbereich

**Maßnahme**

**Begründung/ Zielsetzung**

Die Maßnahme hat das Ziel, aufgrund von Fällungen verloren gehende Baumhöhlen und Stammrisse zu ersetzen und damit dem möglichen Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44, Abs. 1, Nr. 3 entgegen zu wirken. Es handelt sich teilweise um eine prophylaktische CEF-Maßnahme, da eine Nutzbarkeit oder Nutzung von Baumhöhlen im Geltungsbereich nicht sicher nachgewiesen werden konnte. Wegen des geringen materiellen Aufwandes ist eine Zumutbarkeit gegeben.

**Maßnahmenbeschreibung**

Im Bereich der verbleibenden Gehölzbestände oder der Nordwest-, Ost und Südostseite des Grundstücks sind **2 Nisthilfen (Höhlen oder Halbhöhlen)** anzubringen. Es sind witterungsbeständige Nisthilfen unterschiedlicher Größe und mit unterschiedlich großem Einflugloch in unterschiedlichen Baumhöhen und Expositionen zu verwenden. Abgänge sind ggf. zu ersetzen. Schutzmaßnahmen gegen wildernde Katzen sind vorzusehen. Kontrolle und Wartung obliegen dem Verursacher. Nistkästen in ungeeigneter Lage oder Ausführung sind diesbezüglich zu überprüfen und zu korrigieren.

Größe von Einfluglöchern:

Blaumeise, Haubenmeise, Sumpfmeise, Weidenmeise, Tannenmeise	Kohlmeise, Kleiber	Feldsperling, Haussperling, Trauerschnäpper	Star	Gartenrotschwanz
Durchmesser 26 bis 28 mm	Durchmesser 32 mm	Durchmesser 35 mm	Durchmesser 45 mm	oval, Höhe 48 mm Breite 32 mm

**Hinweis:**

Dauerhafte oder potenziell dauerhafte Brutstätten außerhalb des nach Festsetzung für eine Bebauung zulässigen Bereichs sind grundsätzlich zu erhalten. Dies gilt auch für künstliche Nisthilfen. Es kann hierbei während der Bauphase zu einer vorübergehenden Vergrämung von Vogel- oder Fledermausarten kommen.

Vorhandene Nisthilfen aus Kompensationserfordernissen früherer Baumaßnahmen sind bei Entfernung unter Beachtung von V ASB 1 grundsätzlich vorher auszugleichen.

**Rechtliche Sicherung der Maßnahme:** Vertragliche Vereinbarung

### **A CEF 2 Anbringung von Tagesverstecken / Fortpflanzungsstätten für Fledermäuse“**

**Konflikt/ Beeinträchtigung**

**Beschreibung** (Art, Intensität, unter Berücksichtigung von Bedeutung/ Empfindlichkeit der Schutzgüter)  
Verlust von Gehölzbeständen; potenzieller Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

**Umfang:** gesamter Geltungsbereich

**Maßnahme****Begründung/ Zielsetzung**

Die Maßnahme hat das Ziel, aufgrund von Fällungen verloren gehende Baumhöhlen, Stammrisse und Rindenverstecke zu ersetzen und damit dem möglichen Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44, Abs. 1, Nr. 3 entgegen zu wirken. Es handelt sich teilweise um eine prophylaktische CEF-Maßnahme, da ein Artnachweis im Geltungsbereich nicht erbracht werden konnte. Wegen des geringen materiellen Aufwandes ist eine Zumutbarkeit gegeben.

**Maßnahmenbeschreibung**

Im Bereich der verbleibenden Gehölzbestände der Nordwest-, Ost oder Südostseite des Geltungsbereichs oder aber an neu zu errichtenden Gebäuden sind in direkter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und ggf. weiteren Fachleuten **2 selbstreinigende Fledermauskästen** (Spaltenbretter) aus Holzbeton in unterschiedlicher Höhenlage und Exposition anzubringen.

Abgänge sind ggf. zu ersetzen. Schutzmaßnahmen gegen wildernde Katzen sind vorzusehen. Kontrolle und Wartung obliegen dem Verursacher.

**Hinweis:**

Dauerhafte oder potenziell dauerhafte Brutstätten außerhalb des nach Festsetzung für eine Bebauung zulässigen Bereichs sind grundsätzlich zu erhalten. Dies gilt auch für künstliche Nisthilfen. Es kann hierbei während der Bauphase zu einer vorübergehenden Vergrämung von Vogel- oder Fledermausarten kommen.

Vorhandene Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten aus Kompensationserfordernissen früherer Baumaßnahmen sind bei Entfernung unter Beachtung von V ASB 1 grundsätzlich vorher auszugleichen.

## **II. Planungsvorgaben und fachbezogene Anforderungen**

---

### **II / 1. Raumordnung und Landesplanung, Regionalplanung**

---

#### **II / 1.1 Raumordnung und Landesplanung**

---

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg** teilte im Rahmen der Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung mit Schreiben vom 10.10.2017 mit:

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

**Planungsabsicht**

*Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Nutzung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet. Das ca. 0,4 ha große Plangebiet ist bisher unbebaut und liegt- umgeben von vorhandener Wohn- und Erholungsnutzung -im Siedlungszusammenhang von Summt.*

**Beurteilung der Planungsabsicht**

*Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht*

*Für diese Planung der Gemeinde Mühlenbecker Land ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Nr. 1 ROG insbesondere aus*

*- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235) und*

- der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27.05.2015 (GVBl. II Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15.05.2009.

**Bewertung**

Die Planungsabsicht lässt derzeit keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen. Nach den Festlegungen des LEP B-B ist die Gemeinde Mühlenbecker Land kein Zentraler Ort. Die Gemeinde hat nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B Anteil am Gestaltungsraum Siedlung. Für das Plangebiet selbst enthält der LEP B-B keine zeichnerischen Festlegungen. Für die Bewertung sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung relevant:

Ziele:

- Ziel 4.2 LEP B-B: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete;
- Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 LEP B-B: Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen in Nicht-Zentralen Orten durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption (0,5 ha pro 1000 Einwohner im Zeitraum von 10 Jahren);

Grundsätze:

- Grundsätze aus § 5 Abs. 1-3 LEPro 2007: Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche; Vorrang der Innenentwicklung, dabei Priorität der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestan7 1 desin vorhandenen Siedlungsbereichen; Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen; in
- Grundsatz 4.1 LEP B-B: vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur, räumliche Zuordnung und ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung;
- Grundsätze aus § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007: Sicherung und Entwicklung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken; Vermeidung von Freirauminanspruchnahme;
- Grundsätze 5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B: Freiraumerhalt; Minimierung der Freirauminanspruchnahme bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen.

Da das Plangebiet an den Siedlungsbereich des Ortsteils Mühlenbeck (Summt) anschließt, besteht kein Konflikt zu Ziel 4.2 des LEP B-B.

Soweit das Plangebiet - wie in den vorliegenden Unterlagen dargestellt - nach § 13a Abs. 1 BauGB durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung entwicklungsfähig ist, stehen die Flächen der Gemeinde als Nachverdichtungspotenziale im Rahmen der „Innenentwicklung“ im Sinne von Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 4 LEP B-B zur Verfügung, ohne dass dafür die zusätzliche Entwicklungsoption gemäß Ziel 4.5 Abs. 2 LEP B-B in Anspruch genommen werden muss. Ziele der Raumordnung stehen der Planungsabsicht dann nicht entgegen.

Die Grundsätze der Raumordnung sind im weiteren Verfahren angemessen zu berücksichtigen. Die Auseinandersetzung mit den Erfordernissen der Raumordnung und die getroffenen Abwägungsentscheidungen sollten in der Begründung des Bebauungsplanes dokumentiert werden.

**Hinweise**

Der am 19.07.2016 von den Landesregierungen in Berlin und Brandenburg gebilligte Entwurf zum Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) befindet sich zz. im Aufstellungsverfahren.<sup>1</sup> Dieser Entwurf kommt bei der Beurteilung der Planungsabsicht jedoch noch nicht zur Anwendung, da für die hier relevanten Regelungsbereiche die Festlegungen des rechtswirksamen LEP B-B bis zum Inkrafttreten des LEP HR verbindlich bleiben.

Derzeit wird der Regionalplan „Freiraum und Windenergie“ neu aufgestellt. Am 26.04.2017 hat die Regionalversammlung den 2. Entwurf des Regionalplans gebilligt.<sup>2</sup>

Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.

<sup>1</sup> s. <http://gl.berlin-brandenburg.de/landesplanung/landesentwicklungsplaene/artikel.516614.php>

<sup>2</sup> s. <http://www.prignitz-oberhavel.de/planwerke/regionalplan-freiraum-und-windenergie.html>

Die Gemeinde Mühlenbecker Land ist eine amtsfreie Gemeinde, die zum Mittelbereich Oranienburg gehört. (Z 2.9 LEP B-B). Nach den Festlegungen des LEP B-B ist die Gemeinde Mühlenbecker Land kein Zentraler Ort. Für das Plangebiet enthält der LEP B-B keine zeichnerischen Festlegungen. Die für die vorliegende Planung relevanten Grundsätze und deren Berücksichtigung in der vorliegenden Planung sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Ziele und Grundsätze der Raumordnung	Berücksichtigung in der vorliegenden Planung
Grundsätze aus § 5 Abs. 1 bis 3 LEPro 2007: Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche; Vorrang der Innenentwicklung,	Das Plangebiet umfasst eine bisher unbebaute Fläche innerhalb des Siedlungsgebietes von Summt, OT Mühlenbeck.

dabei Priorität der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen	
Grundsatz 4.1 LEP B-B: vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur; Konzentration zusätzlicher Wohnsiedlungsflächenentwicklungen auf siedlungsstrukturell und funktional geeignete Siedlungsschwerpunkte; räumliche Zuordnung und ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung	Die nächstgelegenen Haltestellen des Regionalbusverkehrs (Buslinie 806) befinden sich am Seering ca. 5 Gehminuten vom Plangebiet entfernt. Die Buslinie verbindet das Plangebiet mit dem Ortszentren Mühlenbeck und Schildow, in denen sich Einrichtungen der Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen (Verbrauchermärkte, medizinische Praxen, Schulen, Hort, Sportanlagen, Bürgersaal, Gemeindeverwaltung) der Gemeinde Mühlenbecker Land befinden. Die Buslinie fährt auch die S-Bahnstation Mühlenbeck-Mönchmühle und Hermsdorf an, an denen die Berliner S-Bahn verkehrt.
Grundsatz aus § 6 Abs. 3 LEPro 2007 siedlungsbezogene Freiräume sind für die Erholung zu sichern und zu entwickeln	Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 0,42 ha innerhalb des Siedlungsgebietes. Einen Anteil von ca. 0,08 ha nimmt hiervon eine bestehende Wegefläche (Katzensteg) ein. Der noch unbebaute Teil des Plangebietes, auf dem ein allgemeines Wohngebiet geplant ist, hat eine Größe von ca. 0,34 ha. Wegen der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsgebietes und wegen der geringen Größe der neu geplanten Wohngebietsfläche wird mit der vorliegenden Planung kein Freiraum außerhalb des Siedlungsgebietes in Anspruch genommen.
Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 LEP B-B: Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen innerhalb von Gemeinden mit festgelegtem Gestaltungsraum Siedlung in Siedlungsbereichen außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption dieser Siedlungsbereiche (0,5 ha/ 1000 Einwohner im Zeitraum von 10 Jahren); Grundsätze aus § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007: Sicherung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt; Vermeidung der Freirauminanspruchnahme;	Das Plangebiet liegt im Siedlungsgebiet von Summt, Ortsteil Mühlenbeck. Deshalb wendet die Gemeinde das Verfahren nach §13a BauGB an. (Siehe hierzu unter I./ 3.) Flächen, die nach § 13a Abs. 1 BauGB durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung entwicklungsfähig sind, gehören zu den Nachverdichtungspotenzialen, die als Innenentwicklung im Sinne von Plansatz 4.5 Abs. 1 Nr. 4 LEP B-B zu werten sind. Dem entsprechend soll die Planungsabsicht ohne Inanspruchnahme der zusätzlichen Entwicklungsoption umgesetzt werden.
Grundsatz 5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B: Freiraumerhalt; Minimierung der Freirauminanspruchnahme bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen.	Da sich die neu zu bebauende Fläche innerhalb des Siedlungsgebietes befindet und nur eine geringe Größe von ca. 0,34 ha hat, stellt die planerische Entwicklung in diesem Bereich keine raumordnerische Freirauminanspruchnahme dar.

Auf Grund der vorstehend dargelegten Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung wird davon ausgegangen, dass diese der vorliegenden Planung nicht entgegenstehen.

## II / 1.2 Regionalplanung

### Rechtliche Grundlagen der Regionalplanung

- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“ (ReP-Wind) vom 05. März 2003 (im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 36 vom 10.09.2003)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, - Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung / Windenergienutzung“ (ReP-RW) Satzungsbeschluss vom 24. November 2010 und Teilgenehmigung (ohne Windenergie und Vorbehaltsgebiet Nr. 65 „Velten“ vom 14.02.2012)
- 2. Entwurf des Sachlichen Teilplanes "Freiraum und Windenergie" der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vom 26.04.2017

### Berücksichtigung der Anforderungen der Regionalplanung in der vorliegenden Planung

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

**II / 1.3 Flächennutzungsplan, Landschaftsplan**

**Planausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplanes mit Umgrenzung des Plangebietes**



Umgrenzung des Plangebietes

**Ausschnitt Zeichenerklärung Flächennutzungsplan**

Bauflächen (§1 Abs.1 BauNVO)	Freiflächen / Wasserflächen
Wohnbaufläche (§ 1 Abs.1 Nr.1 BauNVO)	Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB) Hinweise: Nur ein Teil der Grünflächen trägt eine Zweckbestimmung
<b>Verkehr</b> (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)	Friedhof
Autobahn	Flächen für den Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)
Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße Bestand und Planung	Wasserflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB)
<b>Nachrichtliche Übernahmen</b> (§ 5 Abs. 4 BauGB)	Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	Parkanlage
Bodendenkmal	

Der wirksame Flächennutzungsplan (in Kraft getreten 16.09.2003) stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Der vorliegende Bebauungsplan ist gemäß §8(2) BauGB aus der Darstellung des Flächen-

nutzungsplanes entwickelt. Der in Aufstellung befindliche neue Flächennutzungsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land stellt in der Fassung des Vorentwurfs (09/2016) das Plangebiet ebenfalls als Bestandteil einer Wohnbaufläche dar.

Der Vorentwurf des Landschaftsplanes vom 21.03.2016 stellt das Plangebiet als „Neubaufäche im FNP, Konsensfläche“ dar.

## II / 2. Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht

### II / 2.1 Lage des Plangebietes innerhalb von Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht

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

Das Plangebiet liegt, ebenso wie die gesamte bebaute Ortslage des OT Mühlenbeck, im **Naturpark „Barnim“** (Erklärung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung Brandenburg vom 24.09.1998).

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


### II / 2.2 Schutzgebiete nach nationalem Recht in der Umgebung des Plangebietes

#### II. / 2.2.1 Übersicht



Darstellung auf der Grundlage von Daten des Landes Brandenburg

In der **Umgebung des Plangebietes** sind folgende Schutzgebiete nach nationalem Naturschutzrecht vorhanden:

 - **LSG „Westbarnim“**, im nächstgelegenen Punkt ca. 80m westlich des Plangebietes sowie das Siedlungsgebiet umgebend, zu dem das Plangebiet gehört (siehe hierzu unter II./2.2.1)

 - **NSG „Tegler Fließtal“** ca. 400m östlich des Plangebietes (siehe hierzu unter II./2.2.2)

## II. / 2.2.2 LSG „Westbarnim“

### II. / 2.2.2.1 Schutzziele und Schutzgegenstand des LSG „Westbarnim“

#### LSG „Westbarnim“, das Plangebiet und die umgebenden Siedlungsflächen umgebend

Die **Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Westbarnim"** des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom **10.07.1998** war mit Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Nr. 20; Teil II - Verordnungen; vom 06.08.1998, S.482 in Kraft getreten.

In der Schutzgebietsverordnung heißt es auszugsweise zum Schutzzweck:

#### **§ 3 Schutzzweck** Schutzzweck ist

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

### II./2.2.2.2 Prüfung möglicher erheblicher nachteiliger Auswirkungen der vorliegenden Planung auf das LSG „Westbarnim“

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes liegt außerhalb des LSG. Das Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“ umgibt allseitig das Siedlungsgebiet, zu dem auch das Plangebiet gehört.

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die geplante Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes im Plangebiet erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das LSG „Westbarnim“ haben könnte, da im Allgemeinen Wohngebiet nur nicht störende Nutzungen zulässig sind.

Das Plangebiet ist ca. 80m von der nächstgelegenen Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Westbarnim“ entfernt. Zwischen dem Plangebiet und dem LSG befindet sich Siedlungsgebiet.

Aus den genannten Gründen bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die geplante bauliche Entwicklung im Plangebiet erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Graben oder dessen Biotopverbund haben könnte.

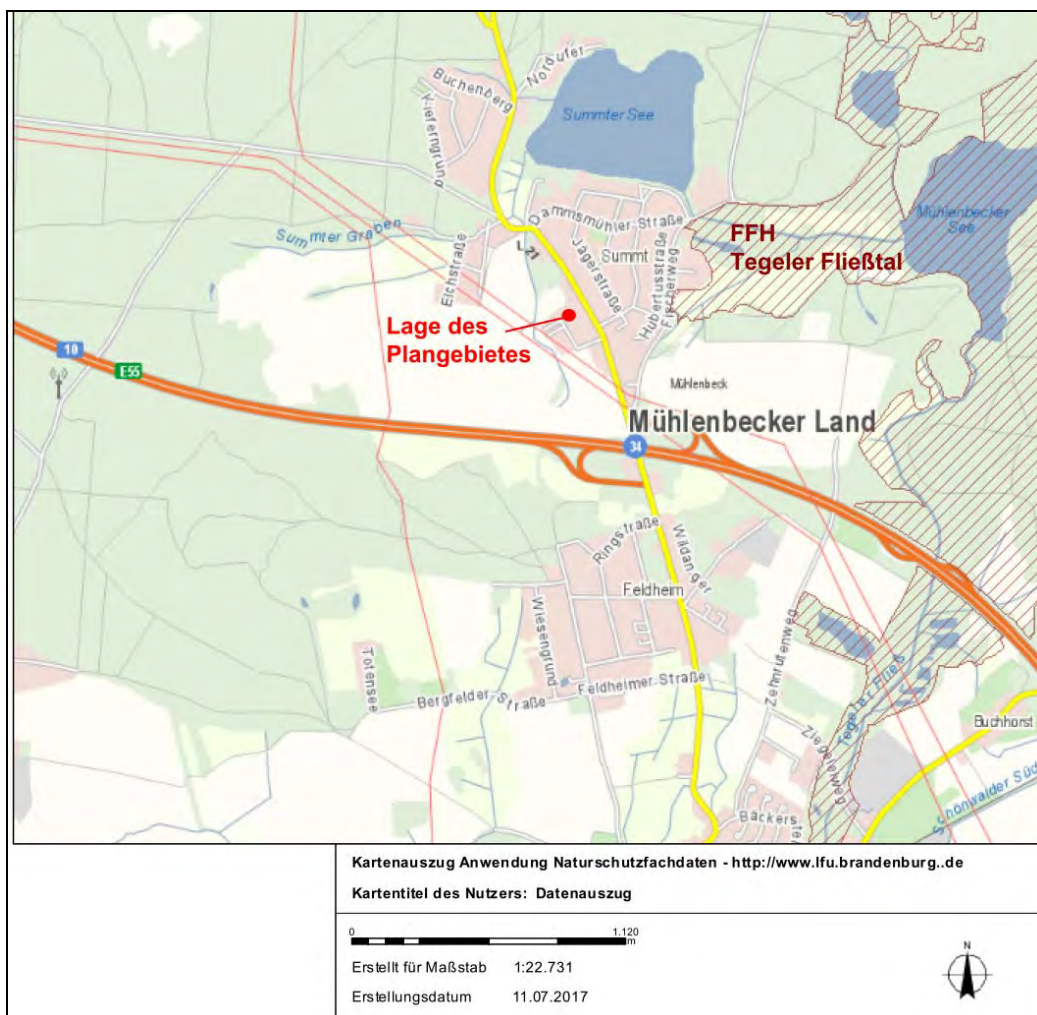
### II. / 2.2.3 NSG „Tegeler Fließtal“

Das NSG „Tegeler Fließtal“ ist in der kürzesten Distanz ca. 400m vom Plangebiet entfernt. Zwischen dem Plangebiet und dem NSG liegen die Liebenwalder Straße mit erheblichem Verkehrsaufkommen und das Summter Siedlungsgebiet. Im geplanten allgemeinen Wohngebiet sind keine Nutzungen zulässig, die durch erhebliche Emissionen (z. B. Lärm, Staub, Schadstoffe über Luft oder Wasser, Erschütterungen) in das NSG hineinwirken könnten.

Aus diesen Gründen sind keine erheblichen Auswirkungen des geplanten Wohngebietes auf das NSG „Tegeler Fließtal“ zu erwarten.

### II. / 2.3 Schutzgebiete nach europäischem Recht in der Umgebung des Plangebietes

In der Umgebung des Plangebietes sind **Natura-2000-Gebiete** wie folgt vorhanden:



Unter Verwendung von Daten des Landes Brandenburg



## II / 3. Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege

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

Nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004“ (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) bestehen grundsätzlich folgende Verpflichtungen:

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

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

Bauausführende sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

## II / 4. Immissionsschutz

### II / 4.1 Anforderungen bezüglich des Immissionsschutzes

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

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

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

### II / 4.2 Schallschutzgutachten

Für das Plangebiet liegt die **Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan GML Nr. 30 "Wohngebiet am Katzensteg" in der Gemeinde Mühlenbecker Land, Ortsteil Summt Bericht SUM 17.163.01 P** (ALB Akustiklabor Berlin Albrecht Geuer Jobstvogt, Berlin, 08.11.2017) vor (siehe Anlage), die zu folgendem Ergebnis kommt:

#### „6 Zusammenfassung und Empfehlungen für Begründung und Festsetzungen

##### 6.1 Zusammenfassung der Ergebnisse und Beurteilung

*Mit der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurden die Belange des Schallimmissionsschutzes für die städtebauliche Planung betrachtet. Für das im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans GML Nr. 30 "Wohngebiet am Katzensteg" vorgesehene allgemeine Wohngebiet wurden die Verkehrslärmimmissionen ermittelt und beurteilt. Die Berechnungsergebnisse lassen folgende Schlussfolgerungen zu:*

1. Für die im Plangebiet planungsrechtlich mögliche Bebauung wurden unter Verwendung der Verkehrszahlen der Straßenverkehrsprognose 2025 vor allem an den in Richtung Südosten zur Bundesautobahn A 10 ausgerichteten Fassaden hohe Beurteilungspegel ermittelt. Die Ausbauplanungen für die BAB A 10 gemäß Planfeststellungsbeschluss wurden berücksichtigt. Im Sinne einer konservativen Betrachtungsweise wurden jedoch die vorgesehenen Lärmschutzwände zum Schutz der Ortslage Summt nicht berücksichtigt, da der Zeitpunkt von deren Realisierung nicht bekannt ist.

Die für allgemeine Wohngebiete anzusetzenden schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm des Beiblatts 1 zu DIN 18005-1 /22/ von 55 dB(A) tags werden durch die Verkehrsgeräusche der BAB A 10 und der Liebenwalder Straße um bis zu 4,9 dB(A) bzw. von 45 dB(A) nachts um bis zu 9,2 dB(A) überschritten.

Nach der Rechtsprechung (s. Fickert/Fieseler /25/) ist für Neuplanungen von Wohngebieten zu beachten, dass in Bezug auf Verkehrsgeräusche gesunde Wohnverhältnisse bereits vorliegen, wenn die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18 005-1 für Misch- und Dorfgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts eingehalten werden. Diese werden vor den Fassaden der geplanten Wohngebäude tagsüber geringfügig (um maximal 0,6 dB(A)) und nachts zum Teil deutlich (um maximal 4,2 dB(A)) überschritten.

Da nach den in der Bauleitplanung anzuwendenden Bewertungskriterien in Bezug auf Verkehrsgeräusche keine gesunden Wohnverhältnisse innerhalb des Plangebietes vorliegen, müssen geeignete aktive bzw. passive Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet getroffen werden.

2. Der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG würde im vorliegenden Fall eine räumliche Trennung zwischen dem Plangebiet und der Autobahn bzw. der Liebenwalder Straße verlangen, damit die als Maßstab dienenden schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm des Beiblatts 1 zu DIN 18005-1 eingehalten werden. Dies ist prinzipiell nicht möglich, da zur Einhaltung des SOW nachts von 45 dB(A) mindestens eine Verdoppelung des Abstandes zwischen Plangebiet und Autobahn erforderlich wäre. Eine Nutzung der Grundstücke im Plangebiet für die Errichtung von Wohnhäusern wäre somit nicht möglich.

3. Aktive Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwände) sollen grundsätzlich in Betracht gezogen werden, falls nicht bautechnische, städtebauliche oder andere Gründe dagegen sprechen.

In der vorliegenden Situation können Lärmschutzwände wegen des großen Abstandes zwischen der Hauptschallquelle (Autobahn) und den geplanten Wohngebäuden sowie aufgrund der Höhenlage der Autobahn keine merkliche Abschirmung der Straßenverkehrsgeräusche erreichen.

Die Errichtung von 6 m hohen Lärmschutzwänden unmittelbar an der Autobahn zum Schutz der Ortslage Summt ist im Planfeststellungsverfahren zum Ausbau der BAB A 10 vorgesehen. Nach deren Fertigstellung werden sich die Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet nach eigenen Berechnungen um ca. 3 bis 4 dB(A) verringern.

Im Bebauungsplanverfahren kann die Errichtung von Lärmschutzwänden außerhalb des Plangebiets generell nicht verbindlich geregelt werden.

4. Um gesunde Wohnverhältnisse in Bezug auf Geräuschimmissionen planungsrechtlich abzusichern, sind im Bebauungsplan Festsetzungen zum passiven Lärmschutz notwendig.

Prinzipiell kommen Festsetzungen zur erforderlichen Schalldämmung von Außenbauteilen, zur Grundrissgestaltung und/oder zum Einbau schalldämmter Lüftungseinrichtungen in Frage. Mit Bezug auf die "Arbeitshilfe Bebauungsplanung" des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg /10/ wird für diejenigen Fassaden mit Beurteilungspegeln von mehr als 50 dB(A) nachts die Empfehlung ausgesprochen, schalldämmte Lüftungseinrichtungen oder Maßnahmen vergleichbarer Wirkung vorzusehen.

Entlang der südlichen Baugrenze wurden entsprechend den Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm für Aufenthaltsräume in Wohnungen gemäß Entwurf DIN 4109-1/A1:2017-01 /16/ erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße erf.  $R'_{w,ges}$  von maximal 39 dB errechnet. Sofern der städtebauliche Entwurf für die Nutzung der Grundstücke zugrunde gelegt wird, ergibt sich für das südlich gelegene Wohnhaus für die zur südöstlichen Baugrenze ausgerichtete Fassade ein erf.  $R'_{w,ges}$  von maximal 38 dB<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Zum Vergleich mit der bislang anzuwendenden DIN 4109:1989-11:

Im Lärmpegelbereich IV (maßgeblicher Außenlärmpegel von 66 bis 70 dB(A)) würde sich für Aufenthaltsräume in Wohnungen ein erforderliches resultierende bewertete Schalldämm-Maß von 40 dB ergeben. Allerdings würde sich gemäß der bisherigen Berechnungsvorschrift der DIN 4109 mit Bezug auf den Beurteilungspegel Tag ein um ca. 3 bis 4 dB(A) geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel errechnen. Damit würde der Lärmpegelbereich III mit einem um 5 dB geringeren Schalldämm-Maß gelten.

In der Abbildung 9 auf der folgenden Seite sind für die Wohngebäude entsprechend dem städtebaulichen Entwurf die Anforderungen an den baulichen Schallschutz für jede Fassade dargestellt. Gezeigt werden in Form von Pegelstabellen die maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$  für jedes Stockwerk in dB(A) und die erforderlichen gesamten bewerteten Schalldämm-Maße erf.  $R'_{w,ges}$  für Aufenthaltsräume in Wohnungen. Die Raumkorrektur (siehe Formel 3 auf Seite 13) und ggf. weitere Korrekturen gemäß DIN 4109-1:2016-07 können hier noch nicht berücksichtigt werden.

Festsetzungen zur lärmorientierten Grundrissgestaltung sollten aufgrund der ermittelten hohen Außenlärmpegel an den nach Süden ausgerichteten Fassaden und den nach Norden orientierten Gebäudeseiten mit geringerer Lärmbelastung ebenfalls in Betracht gezogen werden.

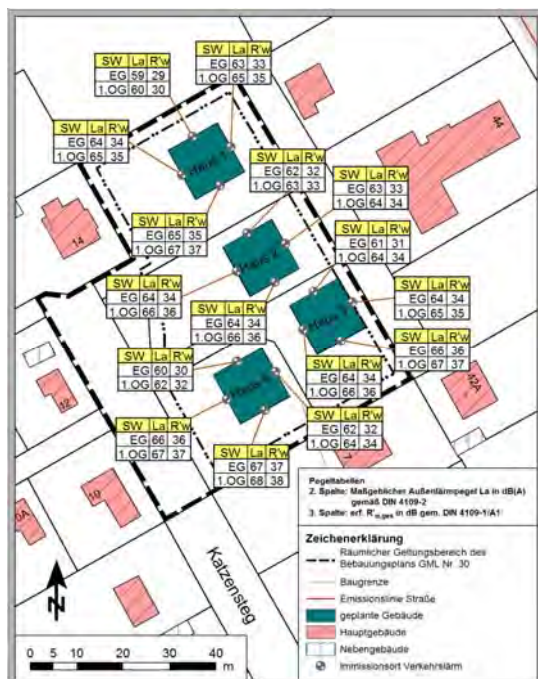


Abbildung 9:

Maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2:2016-07 und erforderliche gesamte bewertete Bau-schalldämm-Maße erf.  $R'_{w,ges}$  gemäß Entwurf DIN 4109-1/A1:2017-01 für Aufenthaltsräume in Wohnungen

## 6.2 Vorschläge für textliche Festsetzungen

Die folgenden Vorschläge für textliche Festsetzungen zum Schallschutz im Bebauungsplan GML Nr. 30 stützen sich weitestgehend auf die "Arbeitshilfe Bebauungsplanung" des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg /10/. Aufgrund der in Kapitel 3.2 erläuterten Neufassung der Normenreihe DIN 4109, die in der "Arbeitshilfe Bebauungsplanung" noch nicht berücksichtigt ist, sind Abweichungen vom Wortlaut der Musterfestsetzungen erforderlich.

Die Festsetzungsvorschläge erfolgen unter anderem nach der Maßgabe einer möglichst einfachen Umsetzung im Baugenehmigungsverfahren.

Folgende textliche Festsetzungen zum baulichen Schallschutz werden empfohlen:

1. In den Gebäuden im Baugebiet WA muss zum Schutz gegen Lärm mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume, mit mindestens jeweils einem zum Lüften notwendigen Fenster zu der nordwestlichen Baugrenze orientiert sein. Alternativ ist die entsprechende Anzahl von Aufenthaltsräumen in Wohnungen mit einer schalldämmten Lüftungseinrichtung auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel gewährleistet, oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden. Bei Maßnahmen gemäß Satz 2 müssen die Schalldämmanforderungen gemäß den textlichen Festsetzungen 2 und 3 auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden.
2. In den Gebäuden im Baugebiet WA müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen entlang der nach Südosten orientierten Fassaden gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße erf.  $R'_{w,ges}$  gemäß DIN 4109-1:2016-07 in Verbindung mit E DIN 4109-1/A1:2017-01 von mindestens 38 dB aufweisen.
3. In den Gebäuden im Baugebiet WA müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen entlang der nach Südwesten und nach Nordosten orientierten Fassaden gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße erf.  $R'_{w,ges}$  gemäß DIN 4109-1:2016-07 in Verbindung mit E DIN 4109-1/A1:2017-01 von mindestens 36 dB aufweisen.
4. Ausnahmsweise kann eine Minderung der sich aus den textlichen Festsetzungen 2 und 3 ergebenden Bau-Schalldämm-Maße zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen wurde.

Als technischer Hinweis sollte in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden:

Die Normen DIN 4109-1:2016-07, E DIN 4109-1/A1:2017-01, DIN 4109-2:2016-07 und E DIN 4109-2/A1:2017-01 werden (Ort der Auslegung der Unterlagen bei der Gemeinde) zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Sofern die Weißdrucke der Änderungsnormen vor der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes erscheinen – aktuell wird mit den Weißdruckten im November 2017 gerechnet – müssen die Verweise auf die Entwürfe entsprechend geändert werden.“

## II / 4.3 Klimaschutz

Zur **Verringerung des Energiebedarfs, zur Steigerung der Energieeffizienz und zur verstärkten Nutzung von erneuerbaren Energien** sind im Rahmen der Baugenehmigungsplanung und Bauausführung insbesondere folgende rechtliche Grundlagen zu beachten:

- Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG),
- Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG),
- Energieeinsparungsgesetz (EnEG),
- Energieeinsparverordnung (EnEV).

Gem. §8(3) LImSchG ist der Neuanschluss **elektrischer Direktheizungen** zur Erzeugung von Raumwärme mit mehr als 10% des Gesamtwärmebedarfes und mehr als zwei kW Leistung für jede Wohnungs- bzw. Betriebseinheit unzulässig.

Mit dem „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“, das am 30. 7. 2011 in Kraft trat, wurde das BauGB zur Anpassung an die Anforderungen des Klimaschutzes novelliert.

§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bestimmt zum **Ziel und Inhalt von Bauleitplänen** nunmehr:

*„Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“*

§1a BauGB wurde hierzu wie folgt ergänzt:

*„(5) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.“*

Für das Gemeindegebiet Mühlenbecker Land besteht **kein lokales Klimaschutzkonzept**, welches **Leitlinien für eine aus der örtlichen kleinräumigen Immissionssituation abgeleitete differenzierte Ausweisung von Gebieten mit bestimmten Anforderungen an bauliche und technische Maßnahmen zur Energieerzeugung und -nutzung** festlegt. Aus der örtlichen Situation des Plangebietes ergeben sich bisher auch keine Anhaltspunkte dafür, dass hier höhere Anforderungen an bauliche und technische Maßnahmen zur Energieerzeugung und -nutzung gerechtfertigt sein könnten, als im übrigen Gemeindegebiet.

Aus diesem Grund werden im vorliegenden Bebauungsplan keine diesbezüglichen Festsetzungen für die spätere Bauausführung getroffen. Die bereits bestehenden rechtlichen Regelungen zur CO<sub>2</sub>-Minderung im Rahmen der Bauausführung werden für das geplante Vorhaben als ausreichend erachtet.

## **II / 5. Bisherige kommunale Planungen nach dem BauGB**

---

Eine verbindliche Bauleitplanung besteht für das Plangebiet zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses hier vorliegenden Bebauungsplanes nicht.

Für die Gemeinde Mühlenbecker Land, OT Mühlenbeck besteht ein wirksamer Flächennutzungsplan. (sh. hierzu unter I/1.2)

## **III. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes**

---

### **III /1. Planungskonzept und geplante Erschließung**

---

#### **III /1.1 Erläuterung des Planungskonzeptes**

---

Entsprechend dem bestehenden Wohnbedarf sowie entsprechend der Umgebungsbebauung des Plangebietes ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes geplant.

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt unter Berücksichtigung der Vorgaben des Flächennutzungsplanes und entsprechend der geplanten baulichen Entwicklung im Plangebiet. (siehe hierzu III / 3)

Die erforderlichen Stellplätze für die geplanten baulichen Nutzungen sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Die Stellplatzsatzung wurde nachrichtlich in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.

Die Begründung der einzelnen geplanten Festsetzungen erfolgt im Einzelnen nachfolgend.

#### **III /1.2 Erläuterung der geplanten straßenseitigen Erschließung**

---

Die auch bisher private Teilfläche des Katzensteges einschließlich einer Wendefläche, die auch das Wenden für das Müllfahrzeug und die Feuerwehr ermöglicht, wird als private Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Fortführung der Nutzbarkeit dieser Fläche durch die Allgemeinheit ist die Festsetzung einer Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf dieser Fläche geplant. (siehe hierzu unter III./7)

#### **III /1.3 Städtebaulicher Entwurf**

---

Der nachfolgende städtebauliche Entwurf verdeutlicht beispielhaft eine mögliche Parzellierung und Bebauung auf der Grundlage des aufzustellenden Bebauungsplanes. In der beispielhaften Planung des städtebaulichen Entwurfes sind 4 Baugrundstücke für Nutzungen des allgemeinen Wohngebietes dargestellt.



Bei der Festsetzung der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen handelt es sich um Übernahmen aus §4(3)4. BauNVO, der die nur ausnahmsweise Zulässigkeit dieser Nutzungen für allgemeine Wohngebiete bereits entsprechend regelt. Ein besonderer städtebaulicher Grund für eine hiervon abweichende Regelung liegt im vorliegenden Plangebiet nicht vor. So könnten z. B. sehr kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung oder die Geschäftsführung eines kleinen Gartenbaubetriebes mit einem Büro mit 1 oder 2 Mitarbeitern als ausnahmsweise zulässige Nutzung ihren Sitz im Plangebiet haben. Das entspräche der Planungsidee, auch einzelne Arbeitsplätze innerhalb des allgemeinen Wohngebietes zu ermöglichen. Deshalb erfolgt im vorliegenden Bebauungsplan keine Festsetzung, nach der die ausnahmsweise Zulässigkeit dieser Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

**Tankstellen** werden als ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß §4(3) BauNVO ausgeschlossen, da sie die geplante Wohnnutzung beeinträchtigen und die angestrebte hohe Wohnqualität mindern würden. Auf Grund der Erschließungssituation wäre das Plangebiet für Tankstellen ungeeignet.

Gemäß **§15 BauNVO** sind grundsätzlich bauliche und sonstige Anlagen im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden. Das schließt auch den An- und Abfahrtverkehr mit ein.

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

### III / 3. Geplantes Maß der baulichen Nutzung

#### III / 3.1 Grundflächenzahl, Grundfläche baulicher Anlagen

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Wohngebietsflächen erfolgt die Festsetzung der Grundflächenzahl mit einer **GRZ 0,2**.

Die Grundflächenzahl GRZ 0,2 ermöglicht im Zusammenhang mit der festgesetzten Zahl von maximal 2 Vollgeschossen eine zweckentsprechende Nutzung der Baugrundstücke und sichert zugleich einen ausreichend großen Grundstücksanteil, der unversiegelt bleibt und zur gärtnerischen Gestaltung zur Verfügung steht. Damit kann die angestrebte Durchgrünung im Plangebiet gesichert werden. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unter den Obergrenzen gemäß §17(1) BauNVO. Die Festsetzung der GRZ trägt dem vorhandenen Siedlungscharakter angemessen Rechnung.

Durch die Beschränkung der zulässigen GRZ wird ein entsprechend großer Anteil der Baugrundstücke dauerhaft von Bebauung freigehalten und so auch ausreichend Platz für die Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht.

Gemäß §19(4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50% überschritten werden. Bei einer zulässigen GRZ 0,2 ergibt sich bei einer Überschreitung um 50% durch die genannten Anlagen insgesamt eine GRZ 0,3.

Die Beschränkung der maximal zulässigen Grundfläche baulicher Anlagen auf GR 200 m<sup>2</sup> dient dem Schutz des Ortsbildes, welches im Bereich des Plangebietes durch kleinteilige Baukörper geprägt ist.

Die Begrenzung der maximal zulässigen Grundfläche baulicher Anlagen bezieht sich auf die einzelne bauliche Anlage. Das insgesamt auf den Baugrundstücken zulässige Maß der baulichen Nutzung regelt die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ 0,2. Bei sehr kleinen Grundstücken kann die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von 200m<sup>2</sup> nicht ausgeschöpft werden. So ermöglicht ein Baugrundstück mit 600 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße bei einer GRZ 0,2 nur eine maximale Grundfläche baulicher Anlagen von 120 m<sup>2</sup>. Für die Ausnutzung der maximal zulässigen Grundfläche baulicher Anlagen von 200 m<sup>2</sup> wäre bei einer GRZ 0,2 ein mindestens 1.000 m<sup>2</sup> großes Grundstück erforderlich.

#### III / 3.2 Zahl der Vollgeschosse, Geschossfläche

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Wohngebietsflächen sollen maximal **2 Vollgeschosse** zulässig sein.

In der **Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung des Gesetzes zur Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung und zur Änderung des Landesimmissionsschutzgesetzes vom 19. Mai

2016 ist zum Begriff des Vollgeschosses geregelt:

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

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

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

Hiernach sind heute alle **Dachgeschosse, in denen Aufenthaltsräume möglich sind, Vollgeschosse und auf die Geschossfläche anzurechnen.**

Die Festsetzung entspricht der vorhandenen umgebenden Wohnbebauung, die überwiegend zweigeschossig ist. Hierbei befindet sich das zweite Vollgeschoss oft in einem Dachraum. Auch Gebäude mit 2 raumhohen Vollgeschossen und einem zusätzlichen Dachgeschoss, das jedoch kein weiteres Vollgeschoss ist, sind vorhanden. (siehe unter I / 4.3)

Erhebliche nachteilige Auswirkungen einer zweigeschossigen Bebauung im Plangebiet auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu befürchten, da die Umgebungsbebauung des Plangebietes ebenfalls ein- bis zweigeschossig ist. Um in diesem Rahmen eine angemessene individuelle Gebäudegestaltung zu ermöglichen, die auch Elemente der Nutzung regenerativer Energien oder Gründächer nicht ausschließt, erfolgen keine gestalterischen Festsetzungen zur Dachgestaltung.

Gemäß §20(3) BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Demnach ergibt sich die Geschossflächenzahl aus dem Produkt der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse. Bei Festsetzung einer Grundflächenzahl GRZ 0,2 und maximal 2 Vollgeschossen ergibt sich eine maximal zulässige **Geschossflächenzahl GFZ 0,4**.

### III / 4. Geplante Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

#### III / 4.1 Bauweise

Die Festsetzung der offenen Bauweise entspricht dem Charakter der umgebenden Bebauung im Bereich des Plangebietes.

Gemäß §22(2) BauNVO werden in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Um dem ortsüblichen Siedlungscharakter angemessen Rechnung zu tragen, werden nur Einzel- und Doppelhäuser als zulässig festgesetzt. Hausgruppen (z. B. Reihenhäuser) sind demnach unzulässig.

In Verbindung mit der festgesetzten Grundflächenzahl GRZ 0,2 wird auch im Falle der Errichtung von Doppelhäusern eine städtebauliche Struktur planerisch gesichert, die der umgebenden Siedlungsbebauung angemessen ist.

Gemäß §22(2) BauNVO darf in der offenen Bauweise die Länge der zulässigen Hausformen höchstens 50 m betragen. Durch die gleichzeitige Begrenzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl auf 200 m<sup>2</sup> je Gebäude ist die Ausschöpfung einer Baukörperlänge von 50m jedoch nicht möglich.

#### III / 4.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen.

Da der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, können gemäß §22(5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Zur geplanten Straßenverkehrsfläche hält die Baugrenze einen Abstand von mindestens 3 m ein, um eine Vorgartenzone von baulichen Hauptanlagen freizuhalten.

Der Abstand der Baugrenze von mindestens 3m zu den Plangebietsgrenzen an welche benachbarte Wohnbaugrundstücke angrenzen, entspricht dem Mindestabstand, den Hauptgebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 mit nicht mehr als drei oberirdischen Geschossen gemäß §6(5)BbgBO zu Nachbargrenzen einzuhalten haben.

In §2(3) BbgBO ist hierzu geregelt:

(3) Gebäude werden in folgende Gebäudeklassen eingeteilt:

1. Gebäudeklasse 1:

a) freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 Meter und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 Quadratmeter Grundfläche und

b) freistehende land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude,

2. Gebäudeklasse 2:

Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 Meter und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 Quadratmeter Grundfläche,

Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche belässt einen Spielraum für die Anordnung der späteren Gebäude im Plangebiet. Durch die Begrenzung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung im Plangebiet wird dennoch eine ortsüblich lockere Bebauung mit starker Durchgrünung gewährleistet.

### III./ 5. Mindestgrundstücksgröße

Zur Aufnahme des Charakters der umliegenden Siedlungsstruktur setzt der vorliegende Bebauungsplan eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> fest. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass eine aufgelockerte Bebauung im Plangebiet mit der entsprechenden ortsüblichen Durchgrünung entsteht.

### III / 6. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Zur Versickerung des Niederschlagswassers sind im vorliegenden Bebauungsplan folgende Festsetzungen geplant:

#### 4. Versickerung von Niederschlagswasser (§9(1)14. BauGB)

(Das von den bebauten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zurückzuhalten bzw. zu versickern.)

Entsprechend der vorhandenen geologischen Situation wird davon ausgegangen, dass bei entsprechender Geländegestaltung eine Versickerung des Niederschlagswassers, vorzugsweise über die belebte Bodenzone oder Versickerungsmulden, im Plangebiet möglich sein wird. Hierfür ist die Festsetzung einer entsprechend geringen Grundflächenzahl GRZ 0,2 geplant.

### III / 7. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Für das Plangebiet liegt die **Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan GML Nr. 30 "Wohngebiet am Katzensteg" in der Gemeinde Mühlenbecker Land, Ortsteil Summt Bericht SUM 17.163.01 P** (ALB Akustiklabor Berlin Albrecht Geuer Jobstvogt, Berlin, 02.11.2017) vor (siehe unter II / 4.2 und in der Anlage).

Dem entsprechend sind im vorliegenden Bebauungsplan folgende Festsetzungen geplant:

#### 6. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 1 Nr. 24. BauGB)

(1) In den Gebäuden in dem in der Planzeichnung festgesetzten Baugebiet WA muss zum Schutz gegen Lärm mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume, mit mindestens jeweils einem zum Lüften notwendigen Fenster zu der nordwestlichen Baugrenze orientiert sein. Alternativ ist die entsprechende Anzahl von Aufenthaltsräumen in Wohnungen mit einer schalldämmten Lüftungseinrichtung auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel gewährleistet, oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden. Bei Maßnahmen gemäß Satz 2 müssen die Schalldämmanforderungen gemäß den textlichen Festsetzungen 2 und 3 auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden.

(2) In den Gebäuden in dem in der Planzeichnung festgesetzten Baugebiet WA müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen entlang der nach Südosten orientierten Fassaden gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße erf.  $R'_{w,ges}$  gemäß DIN 4109-1:2016-07 in Verbindung mit E DIN 4109-1/A1:2017-01 von mindestens 38 dB aufweisen.

(3) In den Gebäuden in dem in der Planzeichnung festgesetzten Baugebiet WA müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen entlang der nach Südwesten und nach Nordosten orientierten Fassaden gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße erf.  $R'_{w,ges}$  gemäß DIN 4109-1:2016-07 in Verbindung mit E DIN 4109-1/A1:2017-01 von mindestens 36 dB aufweisen.



- (4) *Ausnahmsweise kann eine Minderung der sich aus den textlichen Festsetzungen 2 und 3 ergebenden Bau-Schalldämm-Maße zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen wurde.*

*Hinweis: Die Normen DIN 4109-1:2016-07, E DIN 4109-1/A1:2017-01, DIN 4109-2:2016-07 und E DIN 4109-2/A1:2017-01 werden in der Gemeindeverwaltung Mühlenbecker Land, Fachbereich 1 Bauen, Ordnung und Bürgerservice, Liebenwalder Straße 1, 16567 Mühlenbecker Land zur Einsichtnahme bereitgehalten.*

### III / 8. Private Straßenverkehrsfläche

Im Plangebiet liegt ein Abschnitt des Katzensteges, der hier den Charakter einer Sackgasse hat. Um das Wenden für das Müllfahrzeug und die Feuerwehr zu ermöglichen, wird eine zusätzliche Fläche als Wendepplatz festgesetzt.

Die Trägerschaft des Abschnitts des Katzensteges, der im Plangebiet liegt, einschließlich des Wendepplatzes, soll, ebenso wie bisher, in privater Trägerschaft verbleiben. Deshalb wird hierfür die Festsetzung als private Verkehrsfläche gewählt. Das Recht der Allgemeinheit, diesen Straßenabschnitt einschließlich des Wendepplatzes zu nutzen, soll durch Widmung der Privatstraße als Anliegerstraße gesichert werden.

In der Arbeitshilfe Bebauungsplanung des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg vom November 2007 wird hierzu ausgeführt:

*„Privatstraßen sollen häufig nur für die Nutzer und Besucher anliegender Grundstücke mit Kraftfahrzeugen befahrbar, jedoch durch Fußgänger und Radfahrer ohne Einschränkungen öffentlich nutzbar sein. Dies kann durch im Rahmen der Widmung der Privatstraße als Anliegerstraße sichergestellt werden. Der Vorbereitung eines entsprechenden Wegerechtes durch den Bebauungsplan bedarf es dazu nicht.“*

### III / 9. Nachrichtliche Übernahmen

Folgende Satzungen werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen:

- Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Mühlenbecker Land (Stellplatzsatzung)
- Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Mühlenbecker Land (Baumschutzsatzung)

Die Satzung soll, ebenso wie in ihren übrigen Geltungsbereichen, in der zum Anwendungszeitpunkt jeweils geltenden Fassung angewendet werden. Die gegenwärtig geltende Fassung liegt in der Anlage bei.

### III./ 10. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche Bestand (ha)	Fläche Planung (ha)	Bilanz
Gartenfläche	0,34	0	-0,34
Allgemeines Wohngebiet (WA)	0	0,34	+0,34
private Straßenverkehrsfläche	0,08	0,08	+/-0,0
<b>gesamt</b>	<b>0,42</b>	<b>0,42</b>	<b>+/-0,0</b>

### III./ 11. Durchführung der Planung

Das Plangebiet befindet sich in privatem Eigentum. Die betreffenden Vorhabenträger für die hier vorliegende Planung haben gegenüber der Gemeinde Mühlenbecker Land ihre Bereitschaft erklärt, die im Zusammenhang mit der hier vorliegenden Planung entstehenden Kosten zu übernehmen und für die erforderlichen Erschließungsanlagen einen entsprechenden Erschließungsvertrag mit der Gemeinde abzuschließen.

## IV. Auswirkungen der Planung

### IV / 1. Auswirkungen auf die kommunalen und auf private Belange

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes geschaffen, das der Deckung eines Wohnbedarfes in der Gemeinde Mühlenbecker Land dient. Es können ca. 4 Baugrundstücke für die Nutzungen eines allgemeinen Wohngebietes entstehen.

Durch die Festsetzung des Abschnitts des Katzensteges, der im Plangebiet liegt, einschließlich einer Wendefläche als private Verkehrsfläche wird die Erschließung der geplanten baulichen Nutzungen gesichert.

Das Recht der Allgemeinheit, diesen Straßenabschnitt einschließlich des Wendeplatzes zu nutzen, soll durch Widmung der Privatstraße als Anliegerstraße gesichert werden.

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

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

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

Der vorliegende Bebauungsplan **dient der Innenentwicklung**. Gemäß **BauGB** wird der **Ausgleich nach dem Naturschutzrecht** für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß **§13a BauGB** wie folgt geregelt:

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

*1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind,*

*(2) Im beschleunigten Verfahren*

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

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

Insofern gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich nach dem Naturschutzrecht ist deshalb nicht erforderlich.

Durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung trägt der vorliegende Bebauungsplan dem Grundsatz der Vermeidung erheblicher Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft angemessen Rechnung.

Entsprechend den Ausführungen in „**Biotopkartierung und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan GML-30 Wohngebiet am Katzensteg, OT Mühlenbeck**“, Dipl. Ing. Chr. Klemz, Oktober 2017 (siehe unter I/7.2 und in der Anlage) sind im Plangebiet 14 Bäume vorhanden, die der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde unterliegen (STU > 80, kein Obstbaum). Bis auf 4 Exemplare (Nr. 24, 31, 34, 39) stehen alle entlang der Grundstücksgrenzen und damit außerhalb des bebaubaren Bereichs. Bei den übrigen handelt es sich bis auf einen Spitz-Ahorn (Nr. 35) um nicht heimische Arten.

Der Bebauungsplan belässt für die zukünftige Anordnung der Bebauung einen Spielraum. Erst im Zusammenhang mit der Umsetzung konkreter Bauvorhaben wird sich gegebenen Falls ein Erfordernis für die Fällung von Bäumen ergeben.

In der Gemeinde Mühlenbecker Land gilt die **Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Mühlenbecker Land (Baumschutzsatzung)**. Sie wird nachrichtlich in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen und liegt in der Anlage der Begründung des Bebauungsplanes bei. Diese Satzung regelt das Genehmigungserfordernis sowie den Ausgleichsbedarf für die Fällung der von ihr erfassten Gehölze. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung auch im Plangebiet.

Die „**Biotopkartierung und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan GML-30 Wohngebiet am Katzensteg, OT Mühlenbeck**“, Dipl. Ing. Chr. Klemz, Oktober 2017 (siehe auch unter I/ 7.3 und in der Anlage) kommt in Bezug auf die Betroffenheit der Belange des Artenschutzes durch die vorliegende Planung zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

#### **„4.6.3 Zusammenfassendes Ergebnis der Artenschutzrechtlichen Prüfung**

*Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden nur allgemein verbreitete, siedlungsaffine Vogelarten beobachtet. Bis auf einen Brutverdacht für Ringel- oder Türkentaube aufgrund eines vorgefundenen Nestes an der südöstlichen Grenze außerhalb des bebaubaren Bereiches konnten keine Bruten oder Nester festgestellt werden. Einzelne Baumhöhlen sind zwar vorhanden, weisen jedoch nur eine geringe bis fehlende Eignung als dauerhafte Brutstätte auf.*

*Wochenstuben oder Winterquartiere von Fledermäusen sind nicht vorhanden, potenzielle Tagesverstecke für kleinere Arten in geringem Umfang unter loser Rinde, jedoch ohne tatsächlichen Nachweis. Andere Nachweise europarechtlich geschützter Arten konnten nicht erbracht werden.*

*Unter Beachtung und Umsetzung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen ist die Tötung von Individuen ausgeschlossen und der ökologische Zusammenhang der Fortpflanzung- und Ruhestätten in räumlichen Zusammenhang (§ 44 Abs. 2 Nr. 5 BNatSchG) bleibt erhalten, ein Verbotstatbestand tritt nicht ein.“*

Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG vorgeschlagen, die wegen des fehlenden Nachweises der betreffenden Arten im Plangebiet präventiven Charakter haben:

- V ASB 1 jahreszeitliche Beschränkung der Rodung, des erforderlichen Gehölzrückschnitts und der Räumung des Baufeldes, sowie Kontrolle zu fallender Bäume auf eventuell übersehene Quartiere oder Tagesverstecke von Fledermäusen und Umsetzen im Bedarfsfall
- A CEF 1 Anbringung von Nisthilfen für Vogelarten
- A CEF 2 Anbringung von Tagesverstecken / Fortpflanzungsstätten für Fledermäuse“

Die betreffenden Maßnahmen sollen durch vertragliche Vereinbarung gesichert werden.

## Rechtliche Grundlagen, Quellen

### Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung des Gesetz zur Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung und zur Änderung des Landesimmissionsschutzgesetzes vom 19. Mai 2016, Bekanntmachung vom 20. Mai 2016 (GVBl. I Nr. 14)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

### Weiterführende rechtliche Grundlagen

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 4 des Gesetzes vom 5. Mai 2017 (BGBl. I S. 1074) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist
- BbgNatSchAG - Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - Brandenburg - Vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3 vom 01.02.2013; ber. 16.05.2013 Nr. 21)
- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG - vom 24.05.2004 (GVBl. Bbg. Nr.9 vom 24. 05. 2004, S. 215)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das durch Artikel 55 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626) geändert worden ist
- Landesimmissionsschutzgesetz (LImSchG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 1999 (GVBl.I/99, [Nr. 17], S.386) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19. Mai 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 14])
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm) vom Bundeskabinett am 11.08.1998 beschlossene Fassung
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) [1] In der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 8 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5])
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626) geändert worden ist
- Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juli 2009 (GVBl.I/09, [Nr. 15], S.358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Juli 2014 (GVBl.I/14 Nr. 27))
- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007(GVBl. I S. 235)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27.05.2015 (GVBl. II Nr. 24 vom 02.06.2015), (rückwirkend in Kraft gesetzt zum 15. Mai 2009)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“ (ReP-Wind) vom 05. März 2003 (im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 36 vom 10.09.2003, S. 843)
- Entwurf des Regionalplans Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW) vom 21. April 2015
- Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW- / AbfG)
- Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2016 (BGBl. I S. 3106) geändert worden ist,
- Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz vom 7. August 2008 (BGBl. I S. 1658), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist,
- Energieeinsparungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. September 2005 (BGBl. I S. 2684), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Juli 2013 (BGBl. I S. 2197) geändert worden ist,
- Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), die zuletzt durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789) geändert worden ist
- Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Mühlenbecker Land
- Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zur Festlegung von Nachpflanzungen (Gehölzschutzsatzung) vom 06.12.2016
- Verordnung über das Naturschutzgebiet „Tegeler Fließtal“ vom 05. September 2002 (GVBl.II/02, [Nr. 29], S.638), geändert durch Verordnung vom 26. Mai 2003 (GVBl.II/03, [Nr. 15], S.329)
- Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Westbarnim" des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 10.07.1998 war mit Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Nr. 20; Teil II - Verordnungen; vom 06.08.1998, S.482

### Quellen

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land, OT Mühlenbeck (in Kraft getreten 16.09.2003) Architekturbüro KKG Kempf Kempchen Güldenbergl Planungsgesellschaft mbH, Berlin
- Vorentwurf des Landschaftsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land vom 21.03.2016, Spath + Nagel, Büro für Städtebau und Stadtforschung, Berlin
- Angaben zu Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht und Darstellungen: Kartendienst des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Landesumweltamt Brandenburg. Kartengrundlage: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg
- Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung HVE des Ministeriums für ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg vom April 2009.
- Naturpark „Barnim“, Erklärung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung Brandenburg vom 24.09.1998
- Fachinformationssystem Boden, (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, [www.geo-brandenburg.de](http://www.geo-brandenburg.de))
- Hydrogeologischen Karte Brandenburg, (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, [www.geo-brandenburg.de](http://www.geo-brandenburg.de))
- Biotoptypenkartierung Brandenburg, Kartieranleitung Landesumweltamt Brandenburg
- Webseite des Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung  
[https://www.metaver.de/kartendienste?lang=de&topic=anbieter&bgLayer=webatlasde\\_light&X=5846231.46&Y=794311.75&zoom=9&language=ger||bimschg||1.3.0||&layers\\_visibility=false,false](https://www.metaver.de/kartendienste?lang=de&topic=anbieter&bgLayer=webatlasde_light&X=5846231.46&Y=794311.75&zoom=9&language=ger||bimschg||1.3.0||&layers_visibility=false,false) (letzter Zugriff 12.07.2017)
- Baugrundgutachten BG160726-1 zum Bauvorhaben: Neubau eines Wohnhauses im Katzensteg, in 16567 Mühlenbeck OT Summt (BEGUMA - Dr. Alfred Utke, Berlin, 28.07.2016)
- 2. Entwurf des Sachlichen Teilplanes "Freiraum und Windenergie" der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vom 26.04.2017
- Biotopkartierung und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan GML-30 Wohngebiet am Katzensteg, OT Mühlenbeck“, Dipl. Ing. Chr. Klemz, Oktober 2017
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan GML Nr. 30 "Wohngebiet am Katzensteg" in der Gemeinde Mühlenbecker Land, Ortsteil Summt Bericht SUM 17.163.01 P (ALB Akustiklabor Berlin Albrecht Geuer Jobstvogt, Berlin, 08.11.2017)

**Bebauungsplan GML Nr. 30 „Wohngebiet am Katzensteg“**

(Entwurf November 2017)

**Textliche Festsetzungen gem. §9 BauGB i.V.m. BauNVO und BbgBO****I. Planungsrechtliche Festsetzungen****1. Art der baulichen Nutzung (§9 BauGB, BauNVO)**

Für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Baugebietsflächen des **allgemeinen Wohngebietes WA** gemäß §4 BauNVO wird festgesetzt:

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

1. Wohngebäude,
2. nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**(2)** Gem. §1(5) BauNVO wird bestimmt, dass folgende Nutzungen nach §4(2)2. BauNVO nicht zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften

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

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

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

**2. Maß der baulichen Nutzung (§9 BauGB, BauNVO)****2.1 Grundflächenzahl und Größe der Grundflächen baulicher Anlagen**

(§9(1)1. BauGB, § 16(2)1. BauGB)

**(2)** Für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Baugebietsflächen des allgemeinen Wohngebietes wird festgesetzt:

Grundflächenzahl: **GRZ 0,2**  
maximale Grundfläche baulicher Anlagen: **GR 200 m<sup>2</sup> je Gebäude**

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

Für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Baugebietsflächen des allgemeinen Wohngebietes wird festgesetzt:

Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze: **II Vollgeschosse**

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

Es wird eine offene Bauweise gemäß §22(2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

**4. Mindestgrundstücksgröße (§9 Abs.1 Nr.3 BauGB, BauNVO)**

Es wird eine Mindestgrundstücksgröße für Baugrundstücke von 600 m<sup>2</sup> festgesetzt.

---

**5. Versickerung von Niederschlagswasser (§9(1)14. BauGB)**

---

Das von den bebauten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zurückzuhalten bzw. zu versickern.

---

**6. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 1 Nr. 24. BauGB)**

---

(1) In den Gebäuden in dem in der Planzeichnung festgesetzten Baugebiet WA muss zum Schutz gegen Lärm mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume, mit mindestens jeweils einem zum Lüften notwendigen Fenster zu der nordwestlichen Baugrenze orientiert sein. Alternativ ist die entsprechende Anzahl von Aufenthaltsräumen in Wohnungen mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel gewährleistet, oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden. Bei Maßnahmen gemäß Satz 2 müssen die Schalldämmforderungen gemäß den textlichen Festsetzungen 2 und 3 auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden.

(2) In den Gebäuden in dem in der Planzeichnung festgesetzten Baugebiet WA müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen entlang der nach Südosten orientierten Fassaden gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße erf.  $R'_{w,ges}$  gemäß DIN 4109-1:2016-07 in Verbindung mit E DIN 4109-1/A1:2017-01 von mindestens 38 dB aufweisen.

(3) In den Gebäuden in dem in der Planzeichnung festgesetzten Baugebiet WA müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen entlang der nach Südwesten und nach Nordosten orientierten Fassaden gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße erf.  $R'_{w,ges}$  gemäß DIN 4109-1:2016-07 in Verbindung mit E DIN 4109-1/A1:2017-01 von mindestens 36 dB aufweisen.

(4) Ausnahmsweise kann eine Minderung der sich aus den textlichen Festsetzungen 2 und 3 ergebenden Bau-Schalldämm-Maße zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen wurde.

Hinweis: Die Normen DIN 4109-1:2016-07, E DIN 4109-1/A1:2017-01, DIN 4109-2:2016-07 und E DIN 4109-2/A1:2017-01 werden in der Gemeindeverwaltung Mühlenbecker Land, Fachbereich 1 Bauen, Ordnung und Bürgerservice, Liebenwalder Straße 1, 16567 Mühlenbecker Land zur Einsichtnahme bereitgehalten.

---

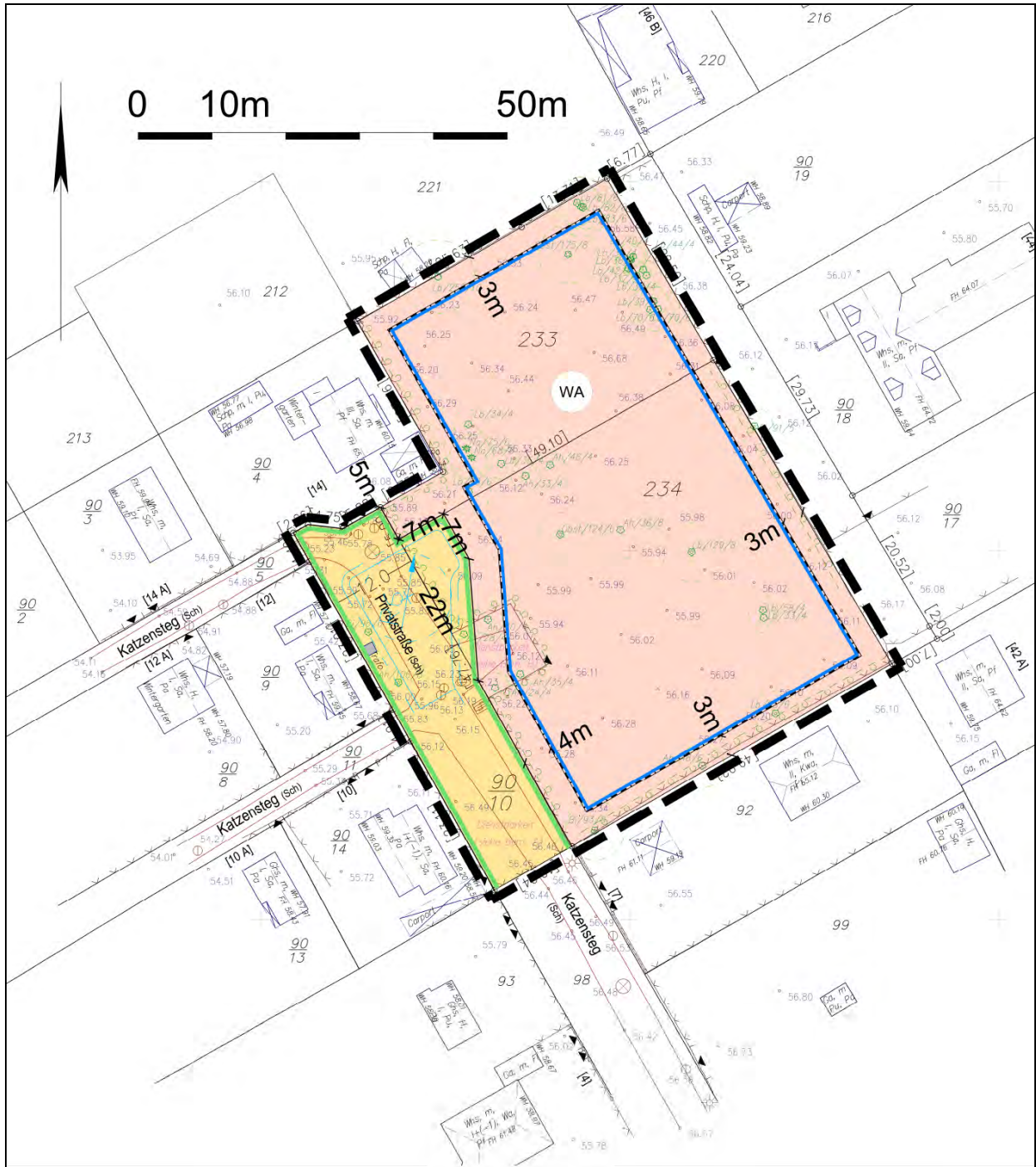
**II. Nachrichtliche Übernahme gemäß §9(6) BauGB**

---

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

(2) Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Mühlenbecker Land (Baumschutzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

**Planzeichnung**



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

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9(1)2. BauGB)**

**Baugrenze** (§23 Abs.1 u. 3 BauNVO)

**Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)**

**private Straßenverkehrsflächen**  
**Straßenbegrenzungslinie**

**Sonstige Planzeichen**

**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)**

**Hinweisliche Darstellung**

**3m** / Maßangabe in Meter

**Darstellungen der Plangrundlage**

**220/90/18** vorhandene Flurstücksgrenze  
 vorhandene Flurstücksnummer

**Gd, m, Pf** vorhandenes Gebäude

**⊕ 53,85** vorhandener Schacht

**⊕** vorhandener E-Energie-Anschluss

**—** vorhandene Zäunung

**⊙** vorhandener Baum

**—** vorhandene Hecke

**11,14** vorh. Geländehöhe über NHN



## Anlagen

### **Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung)**

Aufgrund des § 5 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg in der Neufassung vom 10. Oktober 2001 (GVBl. I S. 154) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. März 2004 (GVBl. I S. 59) in Verbindung mit § 81 Abs. 4 Nr. 1 und 2 der Brandenburgischen Bauordnung vom 16. Juli 2003 (GVBl. II S. 210), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Oktober 2003 (GVBl. I S. 273), hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenbecker Land in öffentlicher Sitzung am 19.09.2005 folgende Satzung in der Fassung vom 08. August 2005 beschlossen:

#### **§ 1 Geltungsbereich**

- (1) Die Satzung gilt im gesamten Gemeindegebiet.
- (2) Die Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sowie anderen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist.

#### **§ 2 Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze**

- (1) Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen müssen die notwendigen Stellplätze gemäß den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf nach Anlage 1 dieser Satzung hergestellt werden. Der Nachweis der fertiggestellten Stellplätze ist der Gemeinde vor Abnahme des Bauvorhabens schriftlich anzuzeigen.
- (2) Bei Nutzungsarten, die in den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf nach Anlage 1 nicht genannt sind, ist der Stellplatzbedarf unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Nutzungsarten mit vergleichbarem Stellplatzbedarf zu ermitteln.
- (3) Bei baulichen Anlagen mit regelmäßigem An- und Auslieferungsverkehr kann zusätzlich eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen verlangt werden.
- (4) Bei baulichen Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr mit Autobussen oder Motorrädern zu erwarten ist, kann zusätzlich eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Autobusse oder Motorräder verlangt werden.
- (5) Die Absätze 1 bis 4 gelten entsprechend bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung anderer Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist.

#### **§ 3 Ermittlung des Stellplatzbedarfs bei der Errichtung einer baulichen Anlage**

- (1) Soweit der Stellplatzbedarf nach der Hauptnutzfläche zu bemessen ist, sind die Flächen nach DIN 277 in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln.
- (2) Bei baulichen Anlagen mit unterschiedlicher Nutzung ist der Bedarf für die jeweilige Nutzungsart getrennt zu ermitteln (vergleiche Anlage 1 dieser Satzung). Erfolgen unterschiedliche Nutzungen zu verschiedenen Tageszeiten, so ist eine zeitlich gestaffelte Mehrfachnutzung der Stellplätze zulässig. Eine Mehrfachnutzung darf sich zeitlich nicht überschneiden; bei Mehrfachnutzung ist die Nutzungsart mit dem größten Stellplatzbedarf maßgebend.

#### **§ 4 Ermittlung des Stellplatzbedarfs bei der Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen**

- (1) Bei der Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage ist der Stellplatzbedarf neu zu ermitteln.
- (2) Der Bestand an vorhandenen oder durch Stellplatzablösevertrag abgelösten notwendigen Stellplätzen wird angerechnet.
- (3) Ist der Bestandschutz für eine bauliche Anlage vor der Änderung oder Nutzungsänderung der baulichen Anlage erloschen, erfolgt die Ermittlung des Stellplatzbedarfs nach § 2 ff dieser Satzung. Dies gilt entsprechend, wenn es sich um eine früher militärisch genutzte bauliche Anlage handelt, die mit Aufgabe der militärischen Nutzung erstmals unter die gemeindliche Planungshoheit und den Anwendungsbereich der Brandenburgischen Bauordnung gefallen ist.

#### **§ 5 Zulassung einer Abweichung von den Richtzahlen; Minderung des Stellplatzbedarfs**

- (1) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze kann erhöht oder verringert werden, wenn die örtlichen Verhältnisse des Baugrundstückes oder die besondere Art, Nutzung oder Änderung der baulichen Anlage dies erfordern oder zulassen.
- (2) Eine Minderung von maximal 20 Prozent kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn das Vorhaben in nicht mehr als 300 m fußläufiger Entfernung von den Haltestellen regelmäßig verkehrender öffentlicher Personennahverkehrsmittel entfernt liegt. Regelmäßig verkehrt ein Personennahverkehrsmittel, wenn es in der Zeit von 6 Uhr bis 22 Uhr in einer Taktfolge von maximal 20 Minuten verkehrt.
- (3) Eine Minderung des Stellplatzbedarfs ist nicht zulässig, wenn notwendige Stellplätze ganz oder teilweise nach § 43 Abs. 3 der Brandenburgischen Bauordnung abgelöst werden (Stellplatzablösevertrag).

#### **§ 6 Ordnungswidrigkeiten**

- Ordnungswidrig im Sinne von § 79 Abs. 3 Nr. 2 BbgBO handelt, wer
1. notwendige Stellplätze im Sinne des § 2 dieser Satzung nicht errichtet oder
  2. bereits errichtete notwendige Stellplätze im Sinne dieser Satzung beseitigt oder

#### **§ 7 In-Kraft-Treten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Mühlenbecker Land, den 25.10.2005  
gez. Brietzke Siegel  
Bürgermeister

<b>Anlage 1 Richtzahlen für den Stellplatzbedarf</b>		
<b>Nr.</b>	<b>Nutzungsarten</b>	<b>Zahl der Stellplätze</b>
<b>1 Wohngebäude</b>		
1.1.	Einfamilien-/Mehrfamilienhäuser	1 je Wohnung bis 80 m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche 2 je Wohnung über 80 m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche
1.2.	Altenwohnungen	1 je 3 Wohnungen
1.3.	Wochenend- und Ferienhäuser	2 je Wohnung
1.4.	Kinder- und Jugendwohnheime	1 je 12 Betten
1.5.	Altenwohnheime, Altenheime	1 je 8 Betten
1.6.	Sonstige Wohnheime	1 je 2 Betten
<b>2 Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen</b>		
2.1.	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 je 30 m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche
2.2.	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs-, Beratungsräume, Kanzleien oder Praxen)	1 je 20 m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche
<b>3 Verkaufsstätten</b>		
3.1.	Läden, Geschäftshäuser	1 je 30 m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche
3.2.	Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe, sonstige großflächige Handelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO-	1 je 20 m <sup>2</sup> Brutto-Grundfläche
<b>4 Versammlungsstätten (außer Sportstätten und Gaststätten) und Kirchen</b>		
4.1.	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (wie Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen, Kongresszentren, Multiplexkinos)	1 je 4 Besucherplätze
4.2.	Sonstige Versammlungsstätten (wie Filmtheater, Vortragssäle)	1 je 6 Besucherplätze
4.3.	Kirchen	1 je 30 Besucherplätze
<b>5 Sportstätten</b>		
5.1.	Sportplätze, Trainingsplätze	1 je 300 m <sup>2</sup> Sportfläche
5.2.	Freibäder und Freiluftbäder	1 je 300 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche
5.3.	Spiel- und Sporthallen	1 je 100 m <sup>2</sup> Hallenfläche
5.4.	Hallenbäder	1 je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche
5.5.	Tennisplätze	2 je Spielfeld
5.6.	Sportplätze mit Besucherplätzen	1 je 150 m <sup>2</sup> Sportfläche
5.7.	Tribünenanlagen in Sportstätten	1 je 10 Tribünenplätze
5.8.	Minigolfplätze	6 je Minigolfanlage
5.9.	Kegel-, Bowlingbahnen	4 je Bahn
5.10.	Bootshäuser und Bootslichegeplätze	1 je Bootslichegeplatz oder Boot
5.11.	Golfplätze	5 je Loch
<b>6 Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</b>		
6.1.	Gaststätten, Diskotheken, Vereinsheime, Clubhäuser o. A:	1 je 10 m <sup>2</sup> Gastraumfläche
6.2.	Beherbergungsbetriebe wie Hotels, Pensionen, Kurheime	1 je 3 Betten
6.3.	Jugendherbergen	1 je 10 Betten
<b>7 Krankenanstalten</b>		
7.1.	Krankenhäuser von örtlicher Bedeutung	1 je 6 Betten
7.2.	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1 je 5 Betten
7.3.	Altenpflegeheime	1 je 10 Betten
<b>8 Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung</b>		
8.1.	Grund-, Haupt-, Sonderschulen	1 je Klasse
8.2.	Sonstige allgemein bildende Schulen (wie Gymnasien)	2 je Klasse
8.3.	Berufsschulen, Berufsfachschulen	5 je Klasse
8.4.	Kindergärten, Kindertagesstätten und dergleichen	1 je Gruppenraum
8.5.	Jugendfreizeitheime und dergleichen	2 je Freizeiteinrichtung
<b>9 Gewerbliche Anlagen</b>		
9.1.	Handwerks- und Industriebetriebe	1 je 60 m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche
9.2.	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 je 100 m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche
9.3.	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 je Wartungs- oder Reparaturstand
9.4.	Tankstellen mit Pflegeplätzen	10 je Pflegeplatz
9.5.	Automatische Kraftfahrzeugwaschanlage	5 je Waschanlage
9.6.	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	3 je Waschplatz
9.7.	Automatische Kraftfahrzeugwaschstraße	5 je Waschplatz, zusätzlich ein Stauraum für mindestens 10 Kraftfahrzeuge
<b>10 Verschiedenes</b>		
10.1.	Kleingartenanlagen	1 je 3 Kleingärten
10.2.	Spiel- und Automatenhallen	1 je 10 m <sup>2</sup> Nutzfläche
10.3.	Unter Nr. 2.1 bis Nr. 9.7 nicht genannte Nutzungen	1 je 30 m <sup>2</sup> Nutzfläche

## **Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zu Festlegungen von Nachpflanzungen (Gehölzschutzsatzung)**

### **Präambel**

Diese Satzung dient dem gemeinsamen Erhalt und der nachhaltigen Pflege des Waldgartencharakters der Gemeinde Mühlenbecker Land mit ihrem vielfältigen Baumbestand zum Wohl der jetzigen und zukünftigen Einwohner unter Beachtung der Gestaltungsfreiheit auf Grundstücken und der Verkehrssicherungspflicht. Dazu gehört neben dem Baumbestand auf öffentlichen Straßen und Plätzen, in Park- und Grünanlagen insbesondere auch der artenreiche Baumbestand auf privaten bebauten und unbebauten Grundstücken. Die Gemeinde strebt daher an, dass Bäume auch auf Grundstücken gepflanzt werden, auf denen bisher keine hochwertigen Bäume stehen. Das schließt qualifizierte Informationen und Beratungen von privaten Eigentümern beim Umgang mit Bäumen sowie Baumpatenschaften und öffentliche Pflanzaktionen ein.

### **§ 1 Geltungsbereich, Schutzzweck**

- (1) Der Geltungsbereich dieser Satzung beschränkt sich auf den Geltungsbereich von Bebauungsplänen sowie die im Zusammenhang bebauten Ortsteile.
- (2) Zweck dieser Satzung ist es, den Bestand an Bäumen und Sträuchern in ihrem Geltungsbereich zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Wohlfahrtswirkung und zur Erhaltung, Belebung, Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.

### **§ 2 Schutzgegenstand**

- (1) Die Bäume und Sträucher im Geltungsbereich dieser Satzung werden im nachstehend bezeichneten Umfang zu geschützten Landschaftsbestandteilen erklärt.
- (2) Geschützt sind:
  1. Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm (entspricht einem Durchmesser von ca. 25 cm);
  2. für Eichen (*Quercus*), Buchen (*Fagus*), Ulmen (*Ulmus*), Linden (*Tilia*) und Tannen (*Abies*) gilt neben dem in Abs. 1 festgelegten Stammumfang von 80 cm ein zusätzlicher Schutzstatus ab einem Stammumfang von 150 cm (entspricht einem Durchmesser von ca. 47 cm);
  3. Bäume mit einem geringeren Stammumfang und Sträucher, wenn sie aus landeskulturellen Gründen oder als Ersatzpflanzungen gepflanzt wurden.

Der Stammumfang von Bäumen ist in einer Höhe von 130 cm über dem Erdboden zu messen. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unmittelbar darunter zu messen.

- (3) Nicht geschützt sind
  1. Weiden (*Salix*), Pappeln (*Populus*), Obstbäume und Fichten (*Picea*);
  2. Wald im Sinne von § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg mit Ausnahme von Wald auf Hausgrundstücken und anderen waldartig bestockten Flächen im Siedlungsgebiet, die nicht zielgerichtet forstwirtschaftlich genutzt werden;
  3. Bäume und Sträucher in Baumschulen und Gärtnereien, wenn sie gewerblichen Zwecken dienen;
  4. bewirtschaftete Flächen in Kleingartenanlagen im Sinne des Bundeskleingartengesetzes;
  5. abgestorbene Bäume mit einem Stammumfang unter 190 cm. Im genauen betrifft das Bäume, die während der Vegetationsperiode keinen Laubaustrieb mehr zeigen.
- (4) Die Gemeinde Mühlenbecker Land kann den Baumbestand in Parkanlagen, öffentlich zugänglich botanischen Schau- und Lehrgärten sowie in ähnlichen Einrichtungen, die unter geeigneter fachlicher Führung stehen, auf Antrag und unter Nachweis eines ausreichenden Pflegekonzeptes von der Anwendung dieser Verordnung ausnehmen.

### § 3 Verbotene Handlungen

- (1) Es ist verboten, die geschützten Landschaftsbestandteile zu beseitigen, zu zerstören, zu beschädigen oder in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern.
- (2) Während der Vegetationsperiode vom 1. März - 30. September (gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) ist es verboten Bäume zu fällen, zu roden oder auf andere Weise zu beseitigen.
- (3) Als Beschädigung sind insbesondere die folgenden Einwirkungen auf den Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich der geschützten Landschaftsbestandteile anzusehen:
  1. die Befestigung des durch Kronentraufe begrenzten Wurzelbereiches mit einer durchgehenden wasserundurchlässigen Schicht (z.B. Asphalt, Beton);
  2. das Abstellen von Kraftfahrzeugen im öffentlichen Bereich auf Straßennebenflächen im Kronenbereich von Bäumen an befestigten Straßen, wenn dieser nicht behördlich als Parkplatz ausgewiesen ist;
  3. Abgrabungen, Ausschachtungen, Aufschüttungen sowie jegliche Beschädigungen der Wurzeln;
  4. das Lagern, Ausschütten oder Ausgießen von Salzen, Säuren, Ölen, Laugen, Farben, Abwässern oder Baumaterialien, soweit es nicht durch andere Gesetze geregelt ist;
  5. das Ausbringen von Herbiziden und Pestiziden, soweit es nicht durch andere Gesetze geregelt ist;
  6. die Beseitigung habitusbestimmender Kronenbestandteile (Äste ab 10 cm Durchmesser, gemessen an der Astbasis)
  7. die Aufastung bei Nadelbäumen um mehr als die Hälfte der Baumhöhe;
  8. wenn mehr als 10 % der Astanzahl an Laubbäumen entfernt wird (betrifft nur Äste bis 10 cm Durchmesser, gemessen an der Astbasis);
  9. das Anbringen von Verankerungen und Gegenständen, die Bäume gefährden oder schädigen
  10. die Behinderung der natürlichen Wasserzufuhr.
- (4) Die Durchführung von Schnittmaßnahmen an Straßenbäumen unterliegt dem Straßenbaulastträger und ist Anliegern ohne vorherige Zustimmung nicht erlaubt.
- (5) Nicht unter die Verbote nach Absatz 1 fallen fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen, insbesondere:
  1. die Beseitigung abgestorbener Äste;
  2. die Behandlung von Wunden;
  3. die Beseitigung von Krankheitsherden;
  4. die Belüftung und Bewässerung des Wurzelwerkes.
- (6) Nicht unter die Verbote nach Absatz 1 fallen ferner unaufschiebbare Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Personen oder für Sachen von bedeutendem Wert. Ebenfalls nicht unter die Verbote von Abs. 1 fällt das Fällen abgestorbener Bäume. Die Maßnahme ist der Gemeinde jedoch unverzüglich anzuzeigen. Der gefällte Baum oder die entfernten Teile sind mindestens drei Werktage nach der Anzeige zur Kontrolle bereitzuhalten.

### § 4 Schutz- und Pflegemaßnahmen

- (1) Eigentümer und Nutzungsberechtigte haben die auf ihren Grundstücken stehenden Gehölze zu erhalten, zu pflegen und schädigende Einwirkungen auf die geschützten Landschaftsbestandteile zu unterlassen. Bei notwendigen Sanierungen hat die Gemeinde die Eigentümer und Nutzungsberechtigten zu beraten.
- (2) Jeder Eigentümer oder Nutzungsberechtigter von Grundstücken ist verpflichtet, die von Gehölzen ausgehenden Gefahren für die Öffentlichkeit (auch Einwachsen von Hecken in den Straßen- und Gehwegbereich) abzuwenden.

### § 5 Ausnahmen

- (1) Eine Baumfällung, Starkastschnitte sowie umfangreiche baumverändernde Maßnahmen bedürfen der vorherigen Genehmigung durch die Gemeindeverwaltung. Der Antrag ist schriftlich, unter Angaben von Gründen und unter Beilegung eines Baumbestandsplanes zu stellen. Im Baumbestandsplan (auch Skizze) müssen die

zur Fällung (oder Starkastschnitt) beantragten geschützten Landschaftsbestandteile gem. § 2 Abs. 2 mit Standort und Stammumfang ersichtlich sein.

(2) Die Gemeinde kann auf Antrag des Eigentümers Ausnahmen von den Verboten des § 3 zulassen, wenn:

1. die Beseitigung keine wesentlichen Auswirkungen auf den näheren Umkreis hinsichtlich der Standorteigenschaften nach sich zieht (wird nicht angewendet für die Bäume mit zusätzlichem Schutzstatus gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 2). Wesentliche Auswirkungen sind:
  - wenn die Entfernung des/der beantragten Landschaftsbestandteiles/e eine Erhöhung des Winddrucks auf die umgebenen verbleibenden Bäume nach sich zieht und so ein erhöhtes Windwurf- bzw. Windbruchrisiko besteht (Schneisenwirkung);
  - wenn die Entfernung des/der beantragten Landschaftsbestandteiles/e bei den umgebenen verbleibenden Bäumen zu Sonnenbrandschäden an der Rinde führen würde;
2. ein Verbot zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde, z.B. drohende Bauschäden durch Wurzeleinwirkung auf Gebäudefundamente;
3. eine nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften (auch Bebauungspläne) zulässige Nutzung des Grundstückes unzumutbar behindert oder beschränkt werden würde (Bebaubarkeit, Verkehrswegebau);
4. die Entwicklung eines größeren Baumbestandes durch das Entfernen einzelner Bäume (Pflegehub) gefördert werden kann.

(3) Eine Ausnahme ist zuzulassen, wenn:

1. der Eigentümer aufgrund von Rechtsvorschriften verpflichtet ist, den geschützten Landschaftsbestandteil zu entfernen oder zu verändern und er sich nicht in zumutbarer Weise von dieser Verpflichtung befreien kann;
2. von dem geschützten Landschaftsbestandteil Gefahren für Personen oder für Sachen von bedeutendem Wert ausgehen und die Gefahren nicht auf andere Weise mit zumutbarem Aufwand beseitigt werden können;
3. ein nach den baurechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben (Neubau) - auch bei einer Veränderung (Verschiebung) des Baukörpers sonst nicht verwirklicht werden kann;
4. die Beseitigung aus überwiegend öffentlichem Interesse dringend erforderlich ist. In diesen Fällen ist der Umweltausschuss der Gemeinde Mühlenbecker Land zu hören.
5. der Landschaftsbestandteil krank ist und seine ökologische Funktion in absehbarer Zeit nicht wieder herstellbar ist.

(4) Im Übrigen ist die Genehmigung zu versagen.

(5) Für die Entscheidung über einen Antrag wird ein schriftlicher Bescheid erteilt. Dieser Bescheid ist gebührenpflichtig. Er kann mit Nebenbestimmungen verbunden werden. Die Genehmigung ist auf zwei Jahre nach der Bekanntmachung befristet.

(6) Der beigefügte Aushang des Bescheids (auch Ausnahmegenehmigung) ist 3 Tage vor Beginn bis 3 Tage nach Abschluss der Fällarbeiten an der straßenseitigen Grenze des betroffenen Grundstücks deutlich sicht- und lesbar auszuhängen.

## § 6

### Baumschutz bei Bauvorhaben

(1) Wird für ein Grundstück im Geltungsbereich dieser Satzung eine Baugenehmigung beantragt, so ist es bei vorhandenem Baumbestand (der eine Behinderung der Bauarbeiten hervorrufen würde) notwendig, eine Fällgenehmigung bei der Gemeinde zu beantragen. Dem Antrag ist ein amtlicher Lageplan im Maßstab 1:200 beizulegen, auf dem alle auf dem Grundstück befindlichen geschützten Landschaftsbestandteile gem. § 2 Abs. 2 mit Standort, Stammumfang, Baumart und Kronendurchmesser ersichtlich sind. Der Antrag ist schriftlich und unter Angabe von Gründen zu stellen.

(2) Der beigefügte Aushang des Bescheids ist neben der Baugenehmigung vor Beginn der Baumfällarbeiten öffentlich am Grundstück auszuhängen.

(3) Der Bescheid tritt erst nach Erteilung der Baugenehmigung in Kraft.

(4) Bei sämtlichen Bauvorhaben wird die Einhaltung der RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen; Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4, Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) und der DIN 18920 vorgeschrieben.

## § 7

### Ersatzpflanzungen, Ausgleichszahlungen

- (1) Mit der Ausnahmegenehmigung soll dem Antragsteller eine Ersatzpflanzung sowie deren Pflege und Erhaltung auferlegt werden. Die Ersatzpflanzung bemisst sich nach dem Stammumfang des zu entfernenden Baumes. Beträgt der Stammumfang in 130 cm Höhe über dem Erdboden bis zu 130 cm, ist als Ersatz ein standortgerechter Laubbaum (außer Weide und Pappel), 3 mal verpflanzt mit Ballen, mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm als Hochstamm oder ein Nadelbaum (außer Fichte) mit einer Mindestgröße von 175-200 cm nach der Klassifikation des Bundes deutscher Baumschulen zu pflanzen. Beträgt der Stammumfang des zu entfernenden Baumes mehr als 130 cm, ist für jede weitere angefangene 50 cm Stammumfang ein zusätzlicher Laubbaum oder Nadelbaum mit oben angegebener Pflanzqualität zu pflanzen (gemäß den Vorschlägen der Anlage 3). Für einen nach zu pflanzenden standortgerechten Laubbaum bzw. einen Nadelbaum, kann die Pflanzung von 2 Obstbäumen mit einem Stammumfang von 8-10 cm gewährt werden. Es werden die in der Anlage 2 aufgeführten alte Obstbaumarten und andere alte Sorten die sich nicht in der Anlage 2 befinden, jedoch die Mindestanforderung von einem Stammumfang von 8-10 cm erfüllen, als Ersatzpflanzung anerkannt. Im Einzelfall kann die Pflanzung einer geringeren Anzahl von Bäumen mit stärkerem Stammumfang genehmigt werden. Generell ist für die Ersatzpflanzung Baumschulware zu verwenden.
- (2) Sind die gepflanzten Bäume oder Sträucher bis zum Beginn der dritten Vegetationsperiode nach Pflanzung nicht angewachsen, ist die Ersatzpflanzung innerhalb eines Jahres zu wiederholen.
- (3) In Ausnahmefällen kann die Ersatzpflanzung in Form einer Heckenpflanzung erbracht werden. Pro Ersatzpflanzung ist eine Heckenpflanzung von 6 m durchzuführen. Anerkannte Heckenpflanzen sowie deren Pflanzgröße ist der Anlage 1 zu entnehmen. Ist die Heckenpflanzung bis zum Beginn der dritten Vegetationsperiode nach Pflanzung nicht angewachsen, ist die Ersatzpflanzung innerhalb eines Jahres zu wiederholen.
- (4) In begründeten Ausnahmefällen kann von Ersatzpflanzungen abgesehen werden, wenn die vorhandenen Gehölze auf dem Grundstück bereits 60 % der unbebauten Grundstücksfläche überdecken.
- (5) Ist keine Ersatzpflanzung möglich, so ist eine Ausgleichszahlung zu leisten. Deren Höhe richtet sich nach dem Wert der gemäß § 7 Abs. 1 geforderten Ersatzpflanzung, einschließlich einer Pflanz- und Pflegekostenvergütung. Die Ausgleichszahlung ist auf 545,00 Euro je geforderter Ersatzpflanzung festgesetzt. Der Geldbetrag ist an die Gemeindeverwaltung Mühlenbecker Land zu leisten. Er ist zweckgebunden für die Pflanzung oder Pflege von Bäumen zu verwenden.
- (6) Die Ersatzpflanzung gemäß § 7 Abs. 1 wird spätestens zwei Jahre, die Ausgleichszahlung gemäß § 7 Abs. 5 spätestens sechs Monate nach Beseitigung des geschützten Landschaftsbestandteiles fällig.
- (7) Die durchgeführte Ersatzpflanzung ist der Gemeinde anzuzeigen und nachzuweisen. In der dritten Vegetationsperiode ist der Gemeinde auf Privat-Grundstücken die Möglichkeit der Erfolgskontrolle einzuräumen.

### § 8 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 39 Abs. 2 Nr. 2 des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig
  1. entgegen den Verboten des § 3 geschützte Landschaftsbestandteile beseitigt, zerstört, beschädigt oder verändert, ohne im Besitz der erforderlichen Ausnahmegenehmigungen zu sein;
  2. unerlaubt Schnittmaßnahmen nach § 3 Abs. 4 durchführt;
  3. der Anzeigepflicht nach § 3 Abs. 6 Satz 3 nicht nachkommt;
  4. entgegen § 3 Abs. 6 Satz 4 das gefällte Gehölz oder den entfernten Bestandteil nicht mindestens über drei Werktage zur Kontrolle bereithält;
  5. wer nicht oder nicht rechtzeitig Schutz- oder Pflegemaßnahmen nach § 4 Abs. 1 und 2 durchführt;
  6. die Auflagen nach § 6 Abs. 2 und 4 nicht erfüllt
  7. Auflagen nach § 7 nicht erfüllt.
- (2) Die Ordnungswidrigkeiten nach Abs. 1 Nr. 1 können mit einer Geldbuße bis zu 50.000 (in Worten: fünfzigtausend) Euro, die übrigen Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 10.000 (in Worten: zehntausend) Euro geahndet werden.
- (3) Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist der Bürgermeister.

## § 9 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

### Anlagen:

Anlage 1: Anerkannte Ersatzpflanzungen Hecke

Anlage 2: Anerkannte Obstsorten

Anlage 3: Ersatzpflanzungsvorschläge

Mühlenbecker Land, 08.05.2017

gez.

Filippo Smaldino-Stattaus

Bürgermeister

### **Anlage 1 zur Gehölzschutzsatzung (08.05.2017)**

## **ANERKANNTE ERSATZPFLANZUNGEN HECKE**

### **Thuja und Kirschlorbeer werden als Heckenpflanzung NICHT anerkannt!!!**

### **Anforderungen: Pflanzenhöhe 100-120 cm, mind. 3 Triebe; Pflanzung von 3 Pflanzen pro Meter**

lat. Pflanzennamen	deutscher Pflanzennamen	Lichtansprüche	Giftigkeit	Bemerkungen
Berberis thunbergii	Berberitze	schattenverträglich	leicht giftig	Strauch bedornt, Heilpflanze
Carpinus betulus	Hainbuche	halbschattig/schattig	nicht giftig	Zaunersatz
Chaenomeles japonica	Japanische Scheinquitte	sonnig	leicht giftig	Früchte aromatisch duftend
Chaenomeles speciosa	Hohe Scheinquitte	sonnig	nicht giftig	
Elaeagnus commutata	Silber-Ölweide	sonnig	nicht giftig	
Elaeagnus x ebbingei	Wintergrüne Ölweide	halbschattig	nicht giftig	halbimmergrün, Blüte ab Spätsommer
Forsythia intermedia	Forsythie	sonnig	nicht giftig	
Genista tinctoria	Färber-Ginster	sonnig	giftig	
Hippophae rhamnoides	Sanddorn	sonnig	nicht giftig	Triebe bedornt
Jasminum nudiflorum	Gelber Winter-Jasmin	sonnig	giftig	frühe Blüte im Feb.-März
Juniperus communis	Gemeiner Wacholder	sonnig	leicht giftig	
Ligustrum ovalifolium	Ovalblättriger Liguster	sonnig/halbschattig	schwach giftig	halbimmergrün
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster	sonnig/halbschattig	schwach giftig	halbimmergrün
Lonicera korolkowii zabelii	Heckenkirsche	schattenverträglich	giftig	
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	halbschattig	giftig	
Lycium barbarum	Gemeiner Bocksdorn	sonnig	nicht giftig	Triebe bedornt, geeignet für Hangbefestigung
Prunus cistena	Zwerg-Blut-Pflaume	sonnig/halbschattig	nicht giftig	Blattfärbung braunrot
Pyracantha-Hybriden	Feuerdorn-Hybriden	anspruchlos	nicht giftig	Triebe bedornt, immergrün
Prunus spinosa	Schlehe	sonnig	nicht giftig	Triebe bedornt
Rosa spec.	Wildrosen-Arten	sonnig	nicht giftig	
Rubus fruticosus	Wild-Brombeere	sonnig/halbschattig	nicht giftig	geeignet zur Hangbefestigung
Salix cinerea	Grauweide	sonnig bis absonnig	nicht giftig	Pioniergeholz mit mittelstarkem Wuchs
Ribes aureum	Gold-Johannesbeere	sonnig/halbschattig	nicht giftig	
Taxus baccata	Eibe	sonnig/schattig	giftig	

Seite 1 von 2,

**Anforderungen: Pflanzenhöhe 125-150 cm, mind. 3 Triebe; Pflanzung von 2 Pflanzen pro Meter**

lat. Pflanzenname	deutscher Pflanzenname	Lichtansprüche	Giftigkeit	Bemerkungen
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	sonnig/halbschattig	nicht giftig	sehr anpassungsfähig
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Felsenbire	schattenverträglich	leicht giftig	Herbstfärbung gelb bis rot
<i>Buddleja davidii</i>	Sommerflieder	sonnig	leicht giftig	meist duftende Blüten
<i>Callicarpa bodinieri</i>	Liebesperlen-Strauch	sonnig/halbschattig	nicht giftig	auffällig gefärbten Früchte halten bis in den Winter hinein
<i>Colutea arborescens</i>	Gelber Blasenstrauch		giftig	blasenförmige Früchte
<i>Cornus alba 'Sibirica'</i>	Purpur-Hartriegel	sonnig/halbschattig	leicht giftig	intensiv rot gefärbte Triebe
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	schattenverträglich	nicht giftig	gelbe Blüten erscheinen meist schon im Feb.-März
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	halbschattig	giftig	Herbstfärbung: dunkelrot, Triebe im Winter rot
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß	schattenverträglich	nicht giftig	Früchte essbar
<i>Corylus avellana 'Contorta'</i>	Korkenzieher-Hasel	schattenverträglich	nicht giftig	korkenzieherartig geformte Äste
<i>Corylus maxima 'Purpurea'</i>	Blut-Hasel	sonnig/halbschattig	nicht giftig	dunkelrote Blattfärbung
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weiß-Dorn	sonnig/halbschattig	nicht giftig	
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffliger Weiß-Dorn	sonnig/halbschattig	nicht giftig	
<i>Deutzia hybrida</i>	Rosen-Deutzie	halbschattig	nicht giftig	reichblühend
<i>Euonymus alatus</i>	Geflügeltes Pfaffenhütchen	sonnig/halbschattig	giftig	Herbstfärbung rot, auffällige Früchte
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	sonnig/halbschattig	stark giftig	Herbstfärbung rot, auffällige Früchte
<i>Euonymus planipes</i>	Großfrüchtiges Pfaffenhütchen	sonnig/halbschattig	stark giftig	Herbstfärbung rot, auffällige Früchte
<i>Hamamelis intermedia</i> , versch. Sorten	Zaubernuß	schattenverträglich	nicht giftig	sehr frühe Blüte im Feb.-März
<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme	sonnig/halbschattig/schattig	giftig	Blattrand meist bedorn, in verschiedenen Blattfärbungen erhältlich, immergrün
<i>Ilex verticillata</i>	Roter Winter-Ilex	sonnig/halbschattig	giftig	zur Fruchtbildung wird männl. Exemplar gebraucht
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel	halbschattig	nicht giftig	
<i>Philadelphus coronarius</i>	Bauernjasmin	schattenverträglich	nicht giftig	duftende Blüten, starker Wuchs
<i>Philadelphus hybrida</i>	Gefüllter Gartenjasmin	schattenverträglich	nicht giftig	leicht duftende Blüten, mittelstarker Wuchs
<i>Photinia villosa</i>	Glanzmispel	sonnig/halbschattig	giftig	
<i>Prunus subhirtella</i>	Schnee-Kirsche	sonnig	leicht giftig	
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Holz-Bire	sonnig/halbschattig	nicht giftig	
<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn	sonnig	giftig	
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum, Pulverholz	sonnig/halbschattig	stark giftig	duftende Blüten
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	schattenverträglich	leicht giftig	Beeren erst nach Kochen essbar
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder	schattenverträglich	leicht giftig	
<i>Syringa vulgaris</i>	Flieder	halbschattig	nicht giftig	duftende Blüten
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball	schattenverträglich	giftig	duftende Blüten
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball	schattenverträglich	giftig	Herbstfärbung dunkelrot bis orangerot



**Anlage 2 zur Gehölzsatzung  
(08.05.2017)****Anerkannte Obstsorten  
(Hochstamm, 3 xv m Db, STU 8-10 cm)****Apfelsorten:**

„Blehnheim“  
„Coulonrenette“  
„Goldparmäne, Typ Jungclausen“  
„Großer Rheinischer Bohnapfel“  
„Grüner Fürstenapfel“  
„Rheinischer Winterrambour“  
„Rotgestreifte Gelbe Schafsnase“

„Danziger Kantapfel“  
„Goldparmäne“  
„Gravensteiner“  
„Kaiser Wilhelm“  
„Roter Eiserapfel“  
„Rote Sternrenette“

**Birnsorten:**

„Liegels Butterbirne“

**Kirschsorten:****Süßkirschen:**

„Büttners Rote Knorpelkirsche“  
„Burlat“  
„Fromms Herzkirsche“  
„Große Prinzessinkirsche“  
„Große Schwarze Knorpel“  
„Hedelfinger Riesenkirsche“  
„Kassins Frühe“  
„Regina“  
„Schneiders Späte Schwarze“  
„Spansche Knorpel“  
„Teickners Schwarze Herzkirsche“  
„Werdersche Braune“

**Sauerkirschen:**

„Koröser“  
„Korund“  
„Karneol“

**Pflaumen / Zwetsche, Mirabelle:**

`Graf Althanns Reneclode`

`Bühler Frühzwetsche`

`Cacaks Schöne`

`Hanita`

`Opal`

`Oullins Reneclode`

`Ruth Gersetter`

`Sanctus Hubertus`

`Valjevka`

**Ersatzpflanzungsvorschläge**

Popeln, Weiden und Fichten sind als Ersatzpflanzung nicht zugelassen, da sie als nicht geschützte Landschaftsbestandteile genehmigungsfrei gefällt werden dürfen (gem. § 2 Abs. 3 Nr. 1 Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land).

Kleinbleibende Bäume bis 15 m (Pflanzqualität: Hochstamm, 14 – 16 cm Stammumfang, 3x verpflanzt mit Ballen):

wissenschaftlicher Pflanzenname	deutscher Pflanzenname	Höhe in m	Breite in m	einheimisch	besondere Eigenschaften
<i>Acer buergerianum</i>	Dreispitz-Ahorn	8-10	4-6		feurig rotes Herbstlaub
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	6-12	6-8	x	anspruchlos
<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	Feld-Ahorn Elsrijk	6-10	4-6	x	schmalkronig
<i>Acer x freemanii</i> 'Armstrong'	Schmalkroniger Rotalhorn	10-15	4-5		orangerotes Herbstlaub
<i>Acer griseum</i>	Zimt-Ahorn	5-8	4-5		dekorative, zimtfarbene Rinde
<i>Acer platanoides</i> 'Globosum'	Kugel-Ahorn	5-6	5-6	x	kugelförmige Krone
<i>Acer platanoides</i> 'Royal Red'	rotlaubiger Spitzahorn	12-15	8-10	x	rotlaubig
<i>Aesculus camea</i>	Rotblühende Rosskastanie	10-15	8-12		robust gegen Kastanienminiermotte
<i>Alnus cordata</i>	italienische Erle	10-15	3-6		winterhart, herzförmige Blätter
<i>Alnus incana</i> 'Aurea'	Gold-Erle	8-10	4-7	x	goldgelbe Blätter
<i>Amelanchier arborea</i> 'Robin Hill'	Baumfelsenbirne	6-8	3-5		Frühblüher (April), anspruchslos
<i>Betula pendula</i> 'Fastigiata'	Säulen-Birke	8-12	2-3	x	säulenförmig
<i>Betula pendula</i> 'Purpurea'	Purpur-Birke	7-10	4-5	x	dunkelroter Blattaustrieb
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	10-15	7-12	x	anspruchlos
<i>Carpinus betulus</i> 'Fastigiata'	Pyramiden Hainbuche	9-12	5-7	x	säulenförmig
<i>Catalpa bignonioides</i>	Trompetenbaum	9-14	10-12		spektakulärer Blütenbaum, Blüte fehlt bei Sorte 'Nana'
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	6-8	3-5	x	gelbe Blüte im März
<i>Corylus colurna</i>	Baum-Hasel	10-15	6-9		anspruchlos
<i>Crataegus laevigata</i> 'Pauls Scarlet'	Echter Rot-Dorn	5-7	4-6	x	gefüllte rosa Blüte
<i>Crataegus monogyna</i> 'Stricta'	Eingriffeliger Weiß-Dorn	5-7	2-3	x	säulenförmig
<i>Crataegus persimilis</i> 'Splendens'	Pflaumen-Dorn	5-6	5		reichfruchtend, schöne Herbstfärbung
<i>Elaeagnus angustifolia</i>	Schmalblättrige Ölweide	6-8	4-6		liebt volle Sonne, Bienenweide
<i>Fraxinus omus</i> 'Mecsek'	Kugelförmige Blumen-Esche	3-6	3-4		anspruchlos, reich blühend
<i>Gleditsia triacanthos</i> 'Sunburst'	Gold-Gleditschie	8-15	6-12		gelbgrüne Blätter
<i>Juglans regia</i>	Walnuss	10-15	8-10		anspruchlos
<i>Koelreuteria paniculata</i> 'Fastigiata'	Säulen-Blasenbaum	6-8	2-4		Spätsommerblüher, dekorative Frucht
<i>Malus tschonoskii</i>	Scharlach-Apfel	8-12	2-4		schmal kegelförmig, orangefarbene Herbstfärbung
<i>Morus alba</i>	Weißer Maulbeere	8-10	6-10		anspruchlos, essbare Frucht
<i>Prunus cerasifera</i> 'Nigra'	Blut-Pflaume	5-7	4-5		dunkelrote Blätter
<i>Prunus maackii</i> 'Amber Beauty'	Amur-Kirsche	8-12	5-8		bernsteinfarbene Rinde, Blüten in Trauben
<i>Prunus sargentii</i>	Scharlach-Kirsche	bis 12	5-8		anspruchlos, kaum Früchte
<i>Pyrus calleryana</i> 'Chanticleer'	Chinesische Wildbirne	8-12	4-5		orangerotes Herbstlaub
<i>Pyrus salicifolia</i> (wahlweise Sorte 'Pendula')	Weidenblättrige Birne	4-8	6		wärmeliebend
<i>Robinia 'Casque Rouge'</i>	Rosablättrige Akazie	8-12	bis 6		rosa Blüten, sterile Früchte
<i>Sophora japonica</i> 'Princeton Upright'	Säulen-Schnurbaum	12-15	7-9		schmalkronig, kleiner als die Art
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere	6-10	4-6	x	wärmeliebend

<i>Sorbus aucuparia</i>	Gemeine Eberesche	8-10	4-6	x	hitzeempfindlich
<i>Sorbus thuringiaca 'Fastigiata'</i>	Thüringische Mehlbeere	5-8	3-4	x	schmalkronig, trockenheitsverträglich
<i>Tilia cordata 'Rancho'</i>	Kleinkronige Winterlinde	10-12	4-6	x	Bienenweide, kleine Linde
<i>Ulmus 'Lobel'</i>	Schmalkronige Stachtulme	12-15	4-5		hohe Resistenz ggü. Ulmenkrankheit

**Großwüchsige Bäume (höher als 15 m):**

wissenschaftlicher Pflanzenname	deutscher Pflanzenname	Höhe in m	Breite in m	einheimisch	besondere Eigenschaften
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	18-25	15-20	x	anpassungsfähig, anspruchslos
<i>Acer platanoides 'Deborah'</i>	Blut-Ahorn	bis 20	bis 18	x	Blattaustrieb dunkelrot
<i>Castanea sativa</i>	Ess-Kastanie	15-20	10-15		wärmeliebend
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	25-30	20-25	x	hohe Schattenverträglichkeit
<i>Fagus sylvatica 'Swat Magret'</i>	Blut-Buche	15-20	bis 18	x	schwarzrote Blätter
<i>Fraxinus excelsior 'Atlas'</i>	Gemeine Esche 'Atlas'	15-20	10-12	x	kleiner und kompakter als die Art
<i>Gleditsia triacanthos inermis</i>	Dornlose Gleditschie	15-20	8-15		anspruchslos,
<i>Liquidambar styraciflua 'Moraine'</i>	Amberbaum	10-20	6-8		schmalkronig, kleiner als die Art
<i>Quercus cerris</i>	Zerr-Eiche	20-25	10-15		frost- und trockenheitsresistent
<i>Quercus frainetto</i>	Ungarische Eiche	15-20	10-15		frost- und trockenheitsresistent
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	25-35	15-20	x	frost- und trockenheitsresistent
<i>Robinia pseudoacacia 'Sempervirens'</i>	Öfterblühende Robinie	18-20	10-12		mehrere Blühphasen pro Jahr, kaum Dornen
<i>Sophora japonica</i>	Japanischer Schmetterbaum	15-20	12-15		Spätsommerblüher
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	16-20	14-18	x	anspruchslos, Bienenweide
<i>Tilia platyphyllos 'Örebro'</i>	Sommer-Linde 'Örebro'	12-18	10-14	x	kegelförmige Krone, Bienenweide
<i>Tilia tomentosa</i>	Silber-Linde	18-22	bis 15		spätblühende Bienenweide
<i>Ulmus 'Colomella'</i>	Säulen-Ulme	12-18	4-6		hohe Resistenz ggü. Ulmenkrankheit
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme	bis 35	bis 25	x	hohe Resistenz

**Nadelbäume (Pflanzqualität: 175 – 200 cm, 3x verpflanzt):**

wissenschaftl. Pflanzenname	deutscher Pflanzenname	Höhe in m	Breite in m	einheimisch	besondere Eigenschaften
<i>Abies concolor</i>	Colorado-Tanne	20-25	4-6		Trockenheit gut vertragend
<i>Abies nordmanniana</i>	Nordmann-Tanne	25-30	5-8		benötigt frischen Boden
<i>Abies pinsapo 'Glauca'</i>	Spanische Tanne 'Glauca'	bis 20	bis 8		verträgt Trockenheit, anspruchslos
<i>Cedrus atlantica 'Glauca'</i>	Blaue Atlas-Zeder	15-25	10-15		gut frosthart, robusteste Zeder
<i>Cedrus deodara</i>	Himalaya-Zeder	10-15	6-10		frostempfindlich in der Jugend
<i>Ginkgo biloba</i>	Ginkgo	18-22	10-15		sehr standorttolerant
<i>Ginkgo biloba 'Princeton Sentry'</i>	Ginkgo 'Princeton Sentry'	15-20	4-6		schmal säulenförmig
<i>Larix decidua</i>	Europäische Lärche	16-25	10-15	x	verträgt auch trockenere Böden
<i>Larix kaempferi</i>	Japanische Lärche	15-20	10-15		benötigt frischen Boden
<i>Metasequoia glyptostroboides</i>	Urweltmammutbaum	25-35	7-10		verträgt auch trockenere Böden
<i>Pinus heldreichii</i>	Schlangenhaut-Kiefer	8-10	3-6		verträgt Trockenheit, anspruchslos
<i>Pinus nigra nigra</i>	Schwarz-Kiefer	15-25	8-10		verträgt Trockenheit, anspruchslos
<i>Pinus parviflora 'Glauca'</i>	Blaue Mätkchen-Kiefer	7-10	5-7		verträgt auch trockenere Böden
<i>Pinus peuce</i>	Mazedonische Pinsel-Kiefer	10-15	5-7		verträgt auch trockenere Böden
<i>Pinus ponderosa</i>	Gelb-Kiefer	20-25	8-10		verträgt Trockenheit, anspruchslos
<i>Pinus sylvestris</i>	Waldkiefer	12-20	5-8	x	verträgt Trockenheit, anspruchslos
<i>Pinus wallichiana</i>	Tränen-Kiefer	15-25	8-15		verträgt auch trockenere Böden, mäßig frosthart
<i>Pseudotsuga menziesii</i>	Douglasie	25-35	7-10		benötigt frischen Boden
<i>Taxodium distichum</i>	Sumpfyzypresse	20-25	4-6		verträgt auch Trockenheit