

**BEBAUUNGSPLAN
GML NR. 7
Westliche Brunoldstr.**

Textbebauungsplan



Satzung

**GEMEINDE
MÜHLENBECKER
LAND**

Ortsteil:
- Schildow -

Begründung zum Bebauungsplan GML Nr. 7



Westliche Brunoldstr.

Satzung

**Begründung
Festsetzungen**

**Stand
Mai 2012**



Gemeinde Mühlenbecker Land, OT: Schildow

Planverfasser:

Gemeinde Mühlenbecker Land

Liebenwalder Straße 1
16567 Mühlenbecker Land
Fachbereich Bauen, Umwelt und Tourismus



Gemeinde Mühlenbecker Land

Bebauungsplan GML Nr. 7

Westliche Brunoldstr.

Textbebauungsplan

Begründung

gemäß § 2a Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB)



Inhalt

<u>1. Anlass der Planung und planungsrechtliche Situation</u>	4
<u>2. Lage und Fläche den Plangebietes</u>	5
<u>3. Übergeordnetes Planungsrecht</u>	6
<u>4. Nutzung des Plangebietes und seiner Umgebung - Natur und Landschaft</u>	7
<u>5. Fachplanungsbezogene Anforderungen- nachrichtliche Übernahmen</u>	14
<u>6. Ziel und Zweck der Planung</u>	17
<u>7. Städtebauliches Konzept – Begründung der Festsetzungen</u>	18
<u>8. Auswirkungen des Bebauungsplanes</u>	23
<u>9. Umweltprüfung, Umweltbericht</u>	24
<u>Textliche Festsetzungen</u>	23
<u>Verfahrensvermerke</u>	27
<u>Planzeichnung</u>	30
<u>Planzeichenerklärung</u>	31



1. Anlass der Planung und planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines anderen rechtskräftigen Bebauungsplanes, vorhabenbezogenen Bebauungsplanes oder einer sonstigen städtebaulichen Satzung. Es liegt planungsrechtlich im Innenbereich, so dass vor dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes eine Beurteilung von Vorhaben nach § 34 BauGB erfolgt.

In dem Straßengebiet des Bebauungsplanes existiert bislang kein Vorbild für eine Wohnbebauung in zweiter Reihe. Daher mussten bislang entsprechende Bauanträge auf Grundlage von § 34 BauGB durch die Baugenehmigungsbehörde abgelehnt werden, obwohl in den umgebenden Quartieren eine Bebauung in zweiter Reihe ortsüblich ist. Um dieses Ungleichgewicht zu beseitigen wird der Bebauungsplan GML Nr. 7 Westliche Brunoldstr. aufgestellt. Aus dem Planungsziel ergibt sich, dass für die Umsetzung nur wenige Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und den überbaubaren Grundstücksflächen notwendig sind. Diese können durch einen einfachen Textbebauungsplan realisiert werden.

Mit dem Bebauungsplan wird eine Einfamilienhausbebauung in zweiter Reihe wie es im Umfeld des B-Planes überwiegend üblich ist, ermöglicht.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Gemäß §13a BauGB wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

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

Der Flächennutzungsplan stellt das Baugebiet bisher als allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,2 und GFZ von 0,3 dar. Der aufzustellende Bebauungsplan soll den Darstellungen des Flächennutzungsplanes insofern entsprechen.

Die geplante Bebauung soll sich in die vorhandene bzw. planungsrechtlich festgesetzte Struktur der benachbarten Gebiete einordnen. Die Erschließung des Plangebietes ist über die Brunoldstr. sowie die Haydnstr. sichergestellt.

Zur Umsetzung der Planungsziele hat die Gemeindevertretung daher am 26.09.2011 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan GML Nr. 7 Westliche Brunoldstr. gefasst.

Im Folgenden wird der Bereich des Plangebietes aufgrund der vorgenommenen Begehungen im Herbst 2011 vor Ort dargestellt und zusammenfassend bewertet.



2. Lage und Fläche des Plangebietes

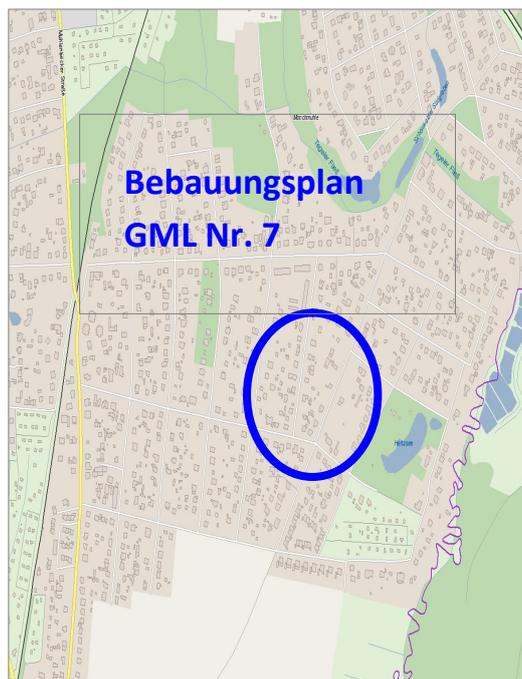


Abbildung 1: Lage des Plangebietes



Abbildung 2: Luftbildauszug des Plangebietes

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes GML Nr. 7 „Westliche Brunoldstr.“ liegt innerhalb der bebauten Ortslage im OT Schildow. Es umfasst die Flurstücke 131, 205, 206, 129, 128, 127, 126/4, 126/3, 126/1, 125, 196, 197 und 123 der Flur 7 der Gemarkung Schildow mit einer Größe von 11031 m².



3. Übergeordnetes Planungsrecht

Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land ist das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO dargestellt mit einer angestrebten maximal zulässigen GRZ von 0,2 und GFZ von 0,3 (siehe nachstehenden Planausschnitt).

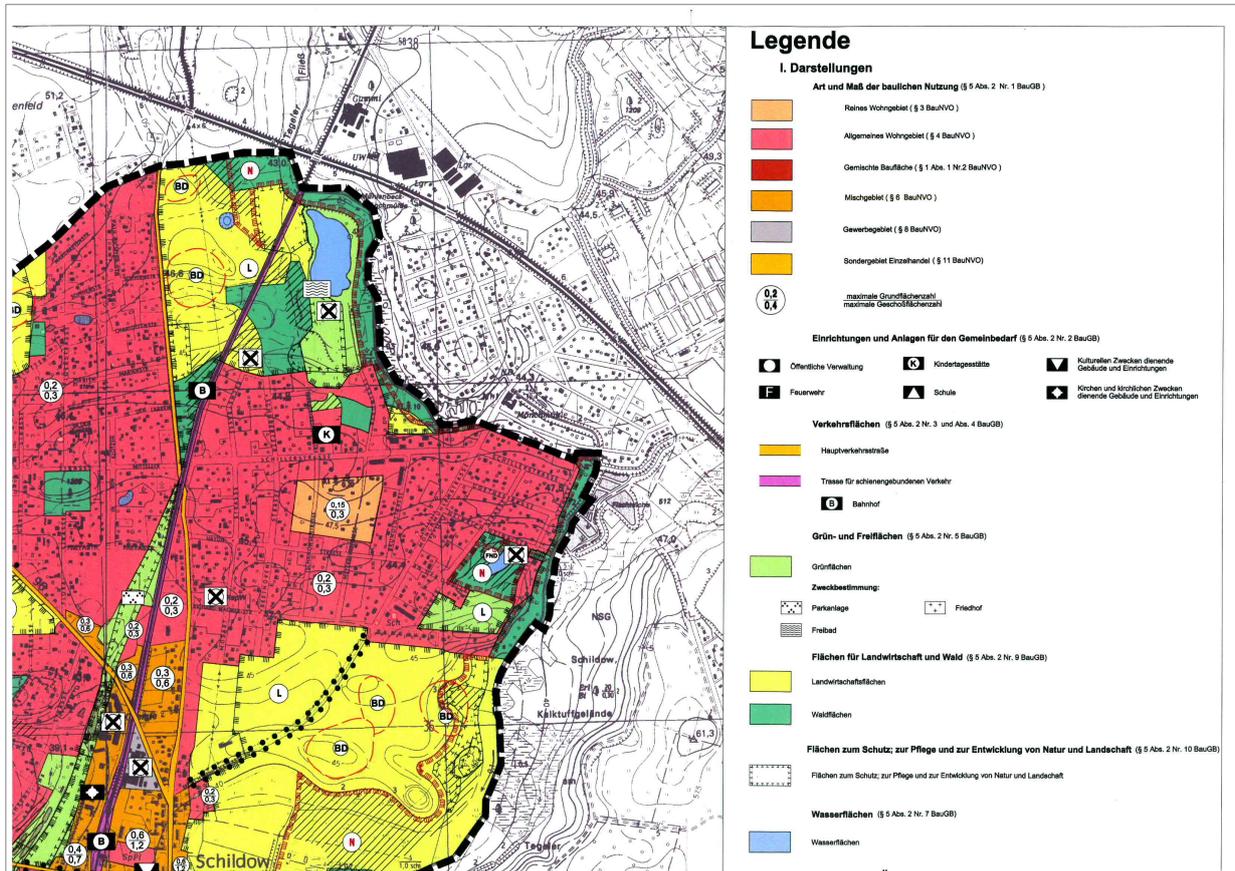


Abbildung 3: Auszug aus dem FNP

Im Landschaftsplan des Amtes Schildow, jetzt der Gemeinde Mühlenbecker Land, dessen Inhalte gemäß § 7 Abs. 5 BbgNatSchG in den Flächennutzungsplan zu übernehmen sind, sind zum Plangebiet auf Grund der Lage im Innenbereich keine detaillierten Aussagen getroffen.

Der von der Gemeinde beabsichtigte Zulassung einer Wohnbebauung in zweiter Reihe auf den Grundstücken der Flur 7, Flurstücke 131, 205, 206, 129, 128, 127, 126/4, 126/3, 126/1, 125, 196, 197 und 123 der Gemarkung Schildow stehen keine erkennbaren öffentlichen und privaten Belange entgegen.

Der Bebauungsplan wird den Vorgaben des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes entsprechen.

Landesentwicklungsplan/Regionalplanung

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ist am 15.05.2009 in Kraft getreten und hat die bisher geltenden Regelungen aus dem Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin (LEP eV) abgelöst.



Gemeinde Mühlenbecker Land, OT: Schildow

Gemäß Ziel 2.9 LEP B-B ist Oranienburg Mittelzentrum. Der LEP B-B definiert in seiner Festlegungskarte 1 das Plangebiet als innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung liegend.

Die raum- und landesplanerische Steuerung der Siedlungsentwicklung soll u. a. auf der Grundlage folgender Ziele und Grundsätze erfolgen:

Grundsätze aus § 5 LEPro 2007:	Vorrangige Siedlungsentwicklung in Zentralen Orten und Vorrang der Innenentwicklung.
Grundsatz 4.1 LEP B-B:	Vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur.
Ziel 4.2 LEP B-B:	Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete.
Ziel 4.3 LEP B-B:	Keine Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen.

Naturschutzrecht

Für das Plangebiet liegt gemäß Auswertung des Landschaftsplanes und dem Kartendienst des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) kein Schutzstatus vor. In der Umgebung des Plangebietes befinden sich Schutzgebiete in einer Entfernung von minimal 200m. Eine unmittelbare Bedeutung für den Bebauungsplan besteht nicht.

Das europäische Netz Natura 2000

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden durch die Planung weder mittelbar noch unmittelbar berührt.

4. Nutzung des Plangebietes und seiner Umgebung - Natur und Landschaft

Realnutzung und Erholungseignung

Das Gelände befindet sich innerhalb des Siedlungsgebietes im Osten des Ortsteiles Schildow der Gemeinde Mühlenbecker Land.

Das Bebauungsplangebiet ist ein mit Einfamilienhäusern und Nebengelassen bebautes Areal mit einigen aufstehenden Bäumen. Die unbebauten Grundstücksteile sind ausnahmslos als Freizeigärten gestaltet. Es ist von allen Seiten von Siedlungsgebiet, ausschließlich Wohnen, im Norden Geschosswohnungsbau, ansonsten Einfamilienhäusern umgeben.



Abbildung 4: Typische Einfamilienhausbebauung im Plangebiet

Typisch für das Plangebiet ist eine zweigeschossige Bebauung, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachraum angeordnet ist (siehe vorstehendes Photo).

Die Grundstücke im Plangebiet sind alle gepflegt, keines liegt brach. Es handelt sich in sofern um eine Insel im Siedlungsbild, da in diesem Bereich der Baumbestand relativ gering ist. Insbesondere in westlicher Richtung grenzen Grundstücke mit weit größerem erhaltenswertem Baumbestand an, so auch im Plangebiet des angrenzenden Bebauungsplanes Tschaikowski-/Meyerbeerstr, der aus diesem Grunde zur Schonung des Baumbestandes exakte Baufeldfestsetzungen erhielt.

Eine positive Wirkung im Hinblick auf die Erholungseignung und das ästhetische Empfinden der Menschen ergibt sich ausschließlich in den privat genutzten Gärten. Tatsächlich wirkt das Gebiet aufgrund der Realnutzung sehr geordnet.

Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden.

Die Gemeinde Mühlenbecker Land liegt nach der „Naturräumlichen Gliederung Brandenburgs“ (Scholz 1962) in der naturräumlichen Einheit „Ostbrandenburgische Platte“ sowie in der Haupteinheit „Zehdenick-Spandauer Havelniederung“. Die Weichseleiszeit führte maßgeblich zu deren Ausbildung als Verbindungsstück zwischen dem Eberswalder- u. dem Berliner Urstromtal. Das Bebauungsplangebiet liegt auf einer Sanderfläche nahe des Rinnentales Tegeler Fließ.

Veränderungen des Bodenaufbaus und Verdichtungen brachten die Schichtung des Bodenlebens durcheinander. Der Lebensraum für Pflanzen und Tiere wird durch die Bebauung mit Nebenanlagen, die Freizeitnutzung und die Gestaltung der Gärten immer wieder gestört.

Aufgrund seiner räumliche Lage im Siedlungsgebiet liegt im Bebauungsplangebiet eine geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor.



Lärm

Im Plangebiet und dessen Umgebung ist Wohnnutzung vorherrschend. Störendes Gewerbe ist im Plangebiet und dessen Umfeld nicht angesiedelt.

Als Richtwerte sind die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm heranzuziehen, welche praktisch identisch sind mit den Werten der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau". Der Immissionsrichtwert für ein "Allgemeines Wohngebiet" entspr. § 4 BauNVO liegt am Tag bei 55 dB(A), in der Nacht bei 45 dB(A)/40 dB (A).

Durch die zusätzliche Bebauung und den dadurch ausgelösten geringfügigen Anliegerverkehr steht nicht zu erwarten, dass die Richtwerte erreicht werden.

Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Im Folgenden wird daher nur die Grundwassersituation betrachtet.

Die Niederschläge können bezogen auf das hier zu bewertende Plangebiet aufgrund des versiegelten und bebauten Flächenanteiles und des gut durchlässigen Sandes und der hauptsächlich niedrigen gärtnerisch gestalteten Vegetation mit vereinzelt Bäumen zu einem großen Prozentsatz ungehindert versickern – d.h. die Rate der Grundwasserneubildung ist als hoch einzuschätzen.

Klima und Luft

Makroklimatisch liegt die Gemeinde Mühlenbecker Land im Übergangsbereich zwischen maritimem und kontinentalem Klima. Die Jahresmitteltemperaturen liegen bei 8,2 – 8,3°C, die jährliche Niederschlagsmenge beträgt 571mm/Jahr.

Es dominieren Winde aus dem westlichen Quadranten, wobei im Winter südwestliche, im Sommer nordwestliche Winde vorherrschen.

Die klimatische Funktion des Bebauungsplangebietes ergibt sich aus seiner Lage innerhalb des bebauten Siedlungsgebietes geringer Dichte. Die klimatische Ausgleichswirkung der hauptsächlich niedrigen Vegetationsdecke und der wenigen Bäume ist eher gering und diese somit zu vernachlässigen.

Aufgrund der tatsächlichen Vegetationsbedeckung im Plangebiet und der Bebauung niedriger Dichte besitzt das Plangebiet allerdings kaum ausgleichende klimatische Funktionen.

Pflanzen und Tiere

Auf den Grundstücksflächen dominieren Rasenfläche und gartentypische Pflanzungen wie Rhododendron. 16 Bäume stehen aufgrund ihres Stammumfangs von mehr als 60cm als geschützter Landschaftsbestandteil unter Schutz. Weitere drei Apfelbäume wurden erfasst. Alle anderen Bäume erfüllten zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme nicht die Größenanforderungen der gemeindlichen Gehölzschutzsatzung. Eine erneute Bewertung dieser Bäume erfolgt, wenn deren Wegnahme beantragt werden sollte.



Abb. 5 und 6: Freiraumsituation im Plangebiet

Der Zustand der Arten ist sehr gut bis gut (leichte Schäden, 0 – 10%). Sie haben für den Standort und das Umfeld typische Wuchsleistungen.

Faunistische Untersuchungen liegen für das Plangebiet nicht vor. Nach den durchgeführten Ortsbegehungen sind keine Besonderheiten feststellbar. Ableiten lässt sich eine gewisse Bedeutung für Vögel und Insekten sowie als Lebensraum für Kleinsäuger. Aufgrund der geringen Größe hat das Plangebiet keine eigenständige Bedeutung als Lebens- und Nahrungsraum.

Besonderer Artenschutz

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden nicht zwingend Baumfällungen ausgelöst. Da sich auf dem Gelände aber einzelne Altbäume befinden, welche möglicherweise im Zuge der



Gemeinde Mühlenbecker Land, OT: Schildow

Gebietsentwicklung gefällt werden sollen, sollte ausgeschlossen werden, dass sich in diesen dann Lebensräume besonders geschützter Arten befinden. Hinsichtlich der Feststellung ob im Plangebiet des Bebauungsplans besonders geschützte Tierarten sowie Baumhöhlen bewohnende Vögel und Fledermäuse leben, wird durch die Abteilung Grünordnung der Gemeinde bei jedem Baumfällantrag eine Begutachtung des jeweiligen Baumes durchgeführt.

Als Ergebnis der Begehungen zur Bestandsaufnahme wurden keinerlei artenschutzrelevante Voraussetzungen bzw. Notwendigkeiten festgestellt.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung im Plangebiet und dessen Umgebung, der vorhandenen Erschließungsflächen und der damit einhergehenden Störung und Nutzung sind weder bei den Pflanzen noch bei den Tieren geschützte Arten zu erwarten; auch weist das Plangebiet schon aufgrund seiner geringen Größe generell eine geringe Artenvielfalt bzgl. der Tier- u. Pflanzenwelt auf. Beobachtete Haupttiergruppe sind die Vögel, deren eigentlicher Lebensraum das Fließ ist, welches sich nördlich und östlich des Plangebietes in wenigen hundert Metern befindet. Im Rahmen den durchgeführten Begehungen wurden allerdings keine Hinweise, Spuren etc. auf bzw. von besonders geschützten Arten festgestellt. Dies dürfte, neben den eingangs erwähnten Gründen, unter anderem auch auf die Haustiere im Plangebiet, wie auch auf Hauskatzen umliegender Grundstücke, die das Plangebiet durchstreifen, zurückzuführen sein.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei eventuell beabsichtigten Baumfällungen auf Grundlage des Bebauungsplans Aussagen zum besonderen Artenschutz erforderlich sind. Bei der artenschutzrechtlichen Erfassung ist insbesondere auf potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Baum bewohnenden Arten (Vögel, Fledermäuse) einzugehen. Art und Umfang der hierfür notwendigen Untersuchungen sind mit dem Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) zu klären. Gegebenenfalls werden Ausnahmegenehmigungen erforderlich. Diese sind, je nach Artenschutzzuständigkeitsverordnung (GVBI Bbg II 19.07.2010), bei der uNB oder dem LUGV Brandenburg (Ansprechpartner: Frau Kozlowski, Fon: 033201/442-474) zu beantragen.

Baumschutz

Gemäß Untersuchung im Herbst 2011 unterliegen insgesamt 19 St. Bäume im Plangebiet (siehe nachstehende Tabelle) aufgrund ihrer Größe – StU \geq 60 cm jeweils in 130 cm Höhe gemessen - der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Mühlenbecker Land vom 27. Juni 2011. Die drei Apfelbäume sind auf Grund ihrer Art von den Regelungen der Satzung ausgenommen. Weitere Anforderungen, die von städtebaulicher Natur sind, erwachsen hieraus für den Bebauungsplan nicht.

Nummer	Baumart
1	Gemeine Fichte
2	Obstbaum (Apfel)
3	Obstbaum (Apfel)
4	Europäische Lärche
5	Grüne Douglasie
6	Blaue Stechfichte
7	Gemeine Fichte
8	Blaue Stechfichte
9	Grüne Douglasie
10	Grüne Douglasie



Gemeinde Mühlenbecker Land, OT: Schildow

Nummer	Baumart
11	Scheinzypresse
12	Colorado-Tanne
13	Blaue Stechfichte
14	Walnuß
15	Obstbaum (Apfel)
16	Gemeine Fichte
17	Korkenzieher-Weide
18	Gemeine Fichte
19	Blaue Stechfichte

Tabelle 1: Baumbestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

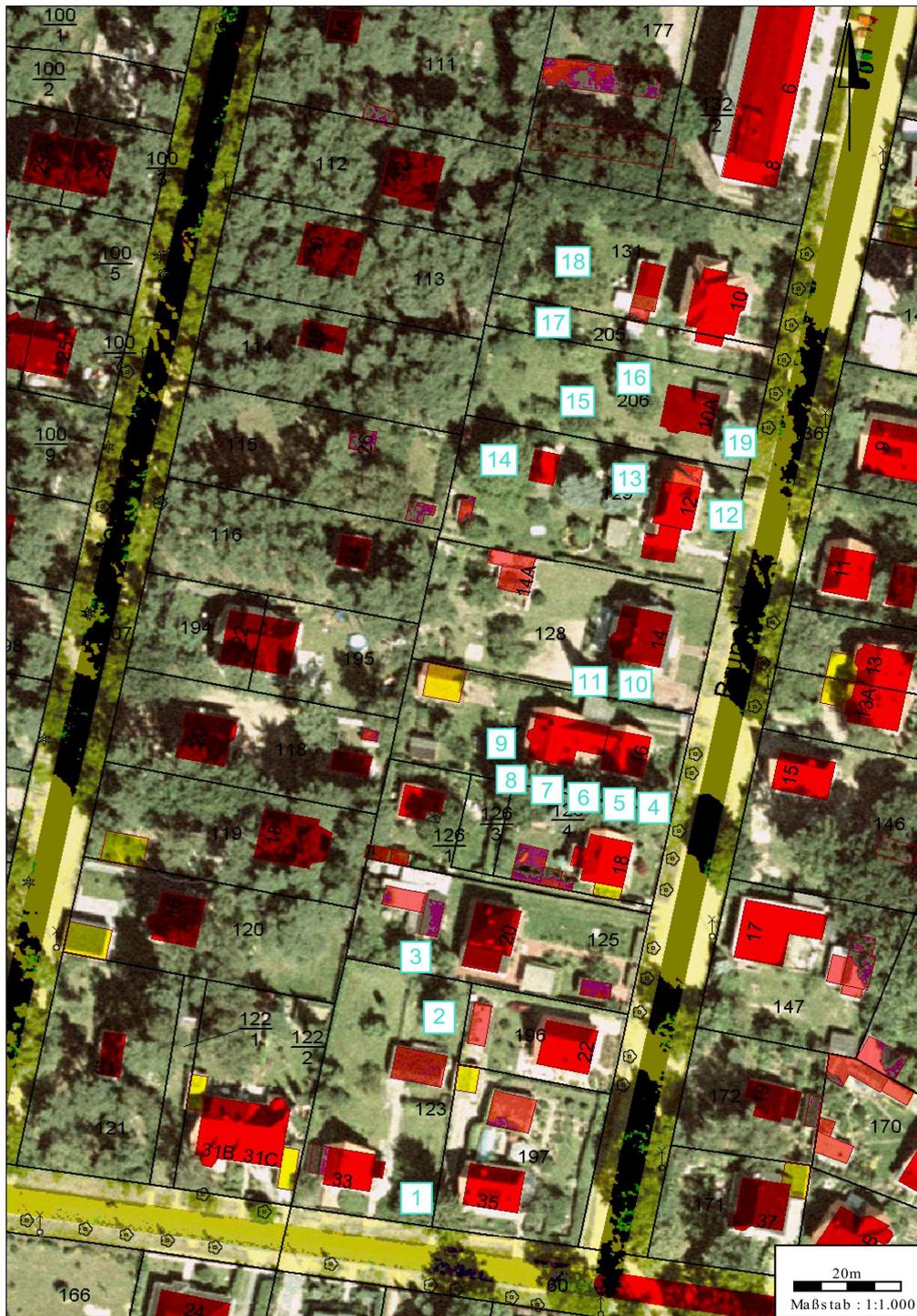


Abb. 7: Lageplan der nach Baumschutzsatzung im Dezember 2011 relevanten Bäume



Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine Boden- oder Baudenkmale.

5. Fachplanungsbezogene Anforderungen - nachrichtliche Übernahmen

Abfallentsorgung

Hinsichtlich der straßenmäßigen Erschließung ist zu berücksichtigen, dass die Hausmüllentsorgung durch das beauftragte Unternehmen unter Einhaltung folgender Voraussetzungen gewährleistet ist:

- Die Belastbarkeit der zu befahrenden Straßen und Wege durch 3-achsige Müllfahrzeuge mit einer Einachslast von 10 t gem. § 34 Abs. 4 Pkt. 1 gem. Straßen-Verkehrs-Zulassungsordnung.
- Fahrbahnbreiten und Kurvenradien einschl. notwendiger Wendeanlagen sind für die Benutzung durch dreiachsige Müllfahrzeuge auszulegen. (Empfehlungen der EAE 85/95 sind zu beachten).

Durch den Bebauungsplan werden keine Verkehrsflächen festgesetzt. Das Plangebiet wird durch die angrenzenden Straßen ausreichend erschlossen.

Die Erfordernisse der jeweils gültigen Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel sind zu beachten.

Die bei den Baumaßnahme anfallenden Abfälle sind gemäß den Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW- / AbfG), der auf dieser Grundlage erlassenen Verordnungen und der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel vorrangig zu verwerten bzw. zu beseitigen. Fallen Abfälle an, die gem. § 41 KrW- / AbfG i. V. m. der Abfallverzeichnisverordnung (AW) als gefährlich einzustufen sind, sind diese der SBB Sonderabfallentsorgungsgesellschaft Brandenburg|Berlin mbH, Großbeerenstraße 231 in 14480 Potsdam anzudienen.

Anfallender Bodenaushub ist entsprechend LAGA - TR zu analysieren und entsprechend Schadstoffgehalt ggf. zu entsorgen.

Altlasten

Im Plangebiet und dessen Umgebung sind gemäß Erhebung zum Flächennutzungsplan keine Altlastenverdachtsfläche bekannt. Treten bei Erdarbeiten Veränderungen der Bodenstruktur (Geruch, Verfärbung o.ä. auf) so ist die weitere Vorgehensweise mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Baudenkmalpflege

Im Plangebiet und dessen Umgebung befinden sich keine Baudenkmale.

Baumschutz

Gemäß Untersuchung im Herbst 2011 unterliegen insgesamt 19 St. Bäume im Plangebiet (siehe nachstehende Tabelle) aufgrund ihrer Größe – StU \geq 60cm jeweils in 130cm Höhe gemessen - der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Mühlenbecker Land vom 27. Juni 2011. Die drei Apfelbäume sind auf Grund ihrer Art von den Regelungen der Satzung ausgenommen.



Abb. 8: Baumbestand im Plangebiet

Bergbaurecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb von erteilten Erlaubnisfeldern.

Bodendenkmalpflege

Im Bereich des genannten Vorhabens sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Da bei Erdarbeiten jedoch unvermutet bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können, weisen wir als brandenburgische Fachbehörde für Bodendenkmale darauf hin, dass 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) folgende Verpflichtungen bestehen:

1. Sollten bei den 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 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Unteren 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.



Heizsysteme

Elektrische Direktheizungen zur Erzeugung von Raumwärme mit mehr als 10 % des Gesamtwärmebedarfes bzw. mehr als 2 KW / Wohnungseinheit sind auf Grund von § 8 Abs. 3 LImSchG nicht zulässig.

Gasversorgung

Träger der Gasversorgung ist die NBB (Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg). Entsprechend der jeweils gültigen Vorschriften bedürfen sämtliche bauliche Maßnahmen oder Pflanzmaßnahmen im Bereich von Gasanlagen der Zustimmung der zuständigen Versorgungsträger. Die entsprechenden technischen und Sicherheitshinweise sind zu berücksichtigen bzw. einzuhalten.

Immissionsschutz

Als Richtwerte werden hierbei die zulässigen Immissionsrichtwerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" herangezogen, welche praktisch identisch sind mit den Werten der TA Lärm. Der Immissionsrichtwert für ein "Allgemeines Wohngebiet" entspr. § 4 BauNVO liegt bei 55 dB tags und 45 dB bzw. 50 dB nachts. Aufgrund der dominierenden Wohnnutzung im Plangebiet und dessen Umgebung sowie der Funktion der erschließenden Straßen als Anliegerstraßen ergibt sich kein immissionsschutzrechtlicher Konflikt. Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Zu beachtende Lärminderungspläne existieren für das Plangebiet nicht. Die aus § 15 BauNVO resultierenden Anforderungen des so genannten Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme sind dennoch im Baugenehmigungsverfahren bzw. Bauanzeigeverfahren einzustellen.

Kampfmittelbelastung

Die eingehende Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln auf der o.g. Fläche ergeben. Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen.

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

Dieses Schreiben ersetzt ein Protokoll über die Absuche der Fläche nach Kampfmitteln als Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit.

Natur und Landschaftsschutz

Rechtsgrundlage für die Bewertung des Eingriffs und die Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen ist § 1a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit den §§ 18, 19 und 21 BNatSchG. Das Bundesnaturschutzgesetz sieht die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, falls aufgrund des Verfahrens Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.



Gemeinde Mühlenbecker Land, OT: Schildow

Der vorliegende Bebauungsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land wird auf Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demnach ist ein Ausgleich des Eingriffs nach dem Naturschutzrecht nicht erforderlich.

Stellplatzsatzung

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) in der aktuellen Fassung.

Trinkwasser

Entsprechend § 13 der Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung TrinkwV 2001) vom 21.05.2001 (BGBl I Nr. 24 S 959) ist die Inbetriebnahme der Rohrneterweiterung spätestens 4 Wochen vor Inbetriebnahme beim Gesundheitsamt Oberhavel anzuzeigen.

Nach § 14 Abs. 1 TrinkwV unterliegen Anlagen, einschließlich des Leitungsnetzes aus denen auf festen Leitungswegen an Anschlussnehmer Wasser für den menschlichen Verbrauch abgegeben wird, der Untersuchungspflicht.

Das Wasser ist mikrobiologisch nach § 6 Abs. 2 und § 7 TrinkwV untersuchen zu lassen und der Befund dem Gesundheitsamt vorzulegen.

Trinkwasserschutzzone

Das gesamte Gebiet befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

6. Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan soll dem Leitbild von der Kompaktierung der Siedlungsfläche folgend, im Innenbereich mittels Festsetzungen die Errichtung zusätzlicher Einfamilienhäuser sichern.

Für den Bereich der Einfamilienhäuser ist, dem ursprünglich gemäß FNP abgestimmten Planungsgedanken folgend, eine GRZ von 0,2 vorgesehen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Brunold- und Haydnstr..

Hierdurch soll die bereits eingeleitete geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich gefestigt werden. An drei Seiten des Plangebietes grenzen 1- bis 2 geschossige Einfamilienhäuser an, nur im Norden befindet sich, unmittelbar angrenzend an das Plangebiet, Geschosswohnungsbau mit drei Etagen.



7. Städtebauliches Konzept – Begründung der Festsetzungen

Inhaltliche Rahmenbedingungen des Bebauungsplanes

Straße/Nr.	Flurstück	Fläche Grundstück	Fläche Hauptanlagen 1	Fläche mit Nebenanlagen 2	GRZ ₁	GRZ ₂
Brunoldstr.						
10	131,205	1661	117	187	0,07	0,11
10a	206	965	84	146	0,09	0,15
12	129	1311	116	245	0,09	0,19
14	128	1311	146	275	0,11	0,21
16	127	1070	210	456	0,20	0,43
18	126/4	555	85	113	0,15	0,20
18a	126/1, 126/3	515	46	119	0,09	0,23
20	125	1070	161	279	0,15	0,26
22	196	467	83	175	0,18	0,37
Haydnstr.						
33	123	1223	85	236	0,07	0,19
35	197	883	146	283	0,17	0,32
		11031	1279	2514	0,12	0,23

Tabelle 2: Nutzungsdichte im Plangebiet

- Gesamtfläche B-Plan: ca. 1,10 ha
- Baugrundstücke WA: ca. 1,10 ha
- Grundstücksgrößen WA: im Durchschnitt 849 m²
- Zahl der Vollgeschosse : 2
- Grundflächenzahl (GRZ) Hauptanlagen : 0,12
- Grundflächenzahl (GRZ) Nebenanlagen : 0,23

Bebauung entlang der Brunold- und Haydnstraße mit Einfamilienhäusern

Es ist geplant, entlang der Brunoldstr. und der Haydnstraße auch in zweiter Reihe die Grundstücke mit Einfamilienhäusern zu bebauen. Die sich in zweiter Reihe befindenden Grundstücksteile können



Gemeinde Mühlenbecker Land, OT: Schildow

aufgrund des derzeitigen Erschließungsverlaufs nur mittels Grunddienstbarkeit vom öffentlichen Straßenraum aus erschlossen werden. Ein planungsrechtliches Festsetzungserfordernis ist nicht ableitbar und würde die belassene Flexibilität im Rahmen der baulich-räumlichen Umsetzung des Planungsvorhabens insofern unbegründet einschränken. Alternativ könnten die neu entstehenden Grundstücke auch in geeigneter Art und Weise herausgeteilt werden. Die geplante Wohnbebauung nimmt bei sparsamem Umgang mit Grund und Boden die kleinteilige Bebauungsstruktur der angrenzenden Gebiete auf. Der Charakter dieses Gebietes soll sich nach Art der baulichen Nutzung der vorhandenen Siedlungsstruktur anpassen. Es wird dem entsprechend gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet ausgelegt.

Die geplante Wohnbebauung stützt die Ortsentwicklung der Gemeinde Mühlenbecker Land und komplettiert das Ortsbild. Das städtebauliche Konzept basiert bei einer Realteilung der Grundstücke für die Bebauung mit Einfamilienhäusern auf Grundlage einer GRZ von 0,2. Hiermit wird eine lockere Bebauung mit der ortsüblichen starken Durchgrünung beibehalten.

In Anlehnung an die umgebende Bebauung und den Bestand mit Einfamilienhäusern werden für die Hauptgebäude ausschließlich Dächer als Sattel-, Walm-, Zelt-, Mansard- oder Krüppelwalmdach zugelassen.

Mit dieser Festsetzung werden zahlreiche Dachformen aufgrund ihrer speziellen gestalterischen Form und ihres Vorhandenseins in der bestimmenden näheren Umgebung mittels dieses B-Planes festgesetzt.

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung potenzieller Baugrundstücke, die nicht unmittelbar an die öffentlich gewidmete Straßenverkehrsfläche der Haydn- oder Brunoldstr. angrenzen, wird über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf Dauer gesichert. Ein städtebaulich begründbares Regelungserfordernis besteht hierfür derzeit nicht.

Das Gebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen (Bus OVG). Die nächste Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung in der Schillerstr.

Der S-Bahnhof der Gemeinde Mühlenbecker Land befindet sich ca. 15 min. Fußweg vom Plangebiet entfernt.

Durch die geplante Bebauung mit Einfamilienhäusern in dem relativ kleinen Plangebiet ist mit keiner bemerkenswerten Erhöhung der Belastung durch Straßenverkehre zu rechnen. Die Straßenverkehre bleiben dem Grunde nach identisch. Bestehende Wohnqualitäten im vorhandenen Wohngebiet werden nicht negativ beeinträchtigt. Bei dem zu erwartendem Verkehr handelt es sich lediglich um Anwohnerverkehr.

Art der Baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und Abs. 8 BauNVO, § 4 BauNVO)

Durch die Festsetzung des Plangebiets als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO wird die Art der prägenden baulichen Nutzung der umgebenden Bebauung komplettiert. Die Vorgaben des Flächennutzungsplanes werden umgesetzt. Planerisches Ziel ist es ein auf Dauer angelegtes Gebiet, das in erster Linie dem Wohnen dienen soll, rechtlich zu sichern.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da von diesen Störungen für die angrenzende Wohnbebauung ausgehen könnten.

Das Plangebiet wurde für die Bebauung mit Einfamilienhäusern festgesetzt, da sich auch auf der gegenüberliegenden Seite der angrenzenden Straßen Einfamilienhäuser befinden und sich die neue



Gemeinde Mühlenbecker Land, OT: Schildow

geplante Bebauung harmonisch in das bereits bestehende Ortsbild eingliedern soll. Der Wohngebietscharakter des Baugebietes wird mittels dieser Festsetzung baulich-räumlich erlebbar.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und 4 sowie Abs. 3 BauGB i.V.m § 16 BauNVO und 19. BauNVO, § 22 (1) sowie § 23 (3) BauNVO)

Das 2. Vollgeschoß der Gebäude im Plangebiet ist im Dachraum der Gebäude anzuordnen. Insofern wird die baugestalterische Weiterentwicklung der für Schildow typischen Dachlandschaft des prägenden Siedlungsbaus ab dem zweiten Geschoss gesichert. Um den Übergang zwischen der Einfamilienhausbebauung des Plangebietes und dem nördlich angrenzenden Geschosswohnungsbau städtebaulich zu ermöglichen und dem Bestand Rechnung zu tragen, wird auf dem Flurstück 131 eine zweigeschossige Bebauung ohne die Einschränkung, dass sich das zweite Vollgeschoß im Dachraum befinden muss, festgesetzt.



Abb. 9: Übergangsbauung zwischen Einfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau

Die max. zulässige GRZ im Plangebiet wird auf 0,2 festgesetzt. Auch durch diese Bestimmung wird der derzeitigen Siedlungsstruktur des gesamten umgebenden Gebietes Rechnung getragen. Die aus § 16 f BauNVO ableitbaren Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete mit zweigeschossiger Bebauung werden um 50 % unterschritten. Dies bedeutet, dass keine überzogenen, sondern die in diesem konkreten Fall nach den gegebenen örtlichen Verhältnissen und unter Berücksichtigung des Planungsziels des allgemeinen Wohngebietes erforderlichen Nutzungswerte festgesetzt wurden. Die maßvolle Begrenzung der Nutzungswerte macht sich aus den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und unter Berücksichtigung der hiermit verbundenen Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sowie des Ortsbildes erforderlich. Die angestrebte starke Durchgrünung des Plangebietes wird durch die Regelung gestützt.

Aus der Bestandsaufnahme der Grundstücksgrößen und der aufstehenden Bebauung ist erkennbar, dass im Rahmen von § 34 BauGB Einfamilienhäuser bis zu einer Grundfläche von ca. 200 m² zulässig sind. Die Flächeninanspruchnahme der vorhandenen Nebenanlagen auf einzelnen Grundstücken generiert eine Zulässigkeit von Versiegelung nach § 34 BauGB, die einer GRZ von etwa 0,4 entspricht. Somit wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Summe keine zusätzliche Versiegelung vorbereitet, sondern eine Begrenzung der Versiegelung im Rahmen der GRZ 0,2 plus Überschreitung durch Nebenanlagen um 50 vom Hundert, womit sich in der Summe eine GRZ 0,3 ergibt.



Gemeinde Mühlenbecker Land, OT: Schildow

Die Zulässigkeit von Carports und Garagen wird im Vorgartenbereich in einer Tiefe von vier Metern ausgeschlossen. Dies dient dem Erhalt des vorhandenen Ortsbildes, das einen offenen, unverbauten und naturnahen Eindruck vermittelt.

Mindestgröße der Baugrundstücke (§9(1)3. BauGB)

Ziel des Bebauungsplanes ist es den Einfamilienhausbau im Innenbereich zu fördern und damit den freien Landschaftsraum zu schonen. Gleichzeitig soll der Siedlungsbereich von Schildow auch weiterhin einen großzügig durchgrüneten Charakter aufweisen. Daher wird zusätzlich zur Festsetzung der GRZ eine Mindestgröße der Baugrundstücke von 500 m² festgesetzt. Dies ermöglicht den Grundstückseigentümern einerseits eine effektive bauliche Nutzung ihrer Grundstücke. Andererseits wird die städtebauliche Leitlinie der Gemeinde, die zum Beispiel auch im angrenzenden Bebauungsplan Tschaikowski – Meyerbeerstraße umgesetzt wurde, weiter verfolgt, mit dieser Mindestgröße eine zu angemessen großzügige Bebauungsstruktur im Gemeindegebiet zu erhalten.

Bauordnungsrechtliche Regelungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 BbgBO)

Es wird im Bebauungsplan bestimmt, dass

1. Bei Hauptanlagen sind nur Sattel-, Zelt-, Walm-, Mansard- und Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dachneigung darf 22 - 45 Grad betragen, bei Mansarddächern darf der untere Dachteil 55 – 75 Grad aufweisen, der obere 20 – 35 Grad. (§ 9 BauGB Nr. 1). Für Nebenanlagen können auch Flach- und Pultdächer zugelassen werden.

Die festgesetzten zulässigen Dachformen nehmen die derzeitige umgrenzende Bebauung des Plangebietes auf und berücksichtigen insbesondere den Bestand im Geltungsbereich des Planes. Die Festsetzungen gewährleisten so ein mindestens angemessenes Maß an gestalterischer Homogenität.

Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze werden auf den einzelnen Grundstücken angeordnet. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze errechnet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land.

Die Gemeinde Mühlenbecker Land hat am 19.09.2005 eine Stellplatzsatzung beschlossen, welche am 25.11.2005 durch Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Mühlenbecker Land in Kraft getreten ist. Eine Regelung im Bebauungsplan in Form einer örtlichen Bauvorschrift gemäß § 81 Abs. 4 BbgBO zur Regelung von Stellplätzen ist daher nicht erforderlich. Die Stellplatzsatzung ist zu beachten.

Oberflächenentwässerung

Im Geltungsbereich wird das anfallende Regenwasser gemäß § 54 BbgWG auf den jeweiligen Grundstücken versickert.

Benutzungen von Gewässern (z. B. Regenwassereinleitung, Grundwasserabsenkung) bedürfen gemäß § 8 i. V. m. § 9 Wasserhaushaltsgesetz der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Der Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen ist nach § 20 (1) Brandenburgisches Wassergesetz 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, -kollektoren o. ä.) sind nach § 49 WHG i. V. m. § 56 BbgWG einen Monat vor Beginn der Maßnahme anzeige-/erlaubnispflichtig. Die entsprechenden Antragsunterlagen sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Oberhavel einzureichen.



Abwasser

Die geplante Bebauung wird an den vorhandenen Schmutzwasserkanal angeschlossen. Für die Anbindung der Wohngrundstücke in der zweiten Reihe an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation sind zusätzliche Grundstückanschlussleitungen herzustellen. Diese werden nach Antragstellung und Kostenerstattung durch den Zweckverband verlegt. Der weitere Erschließungsverlauf erfolgt dann über die grundbuchliche Sicherung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte oder entsprechende Grundstücksteilung.

Trinkwasser

Alle im Plangebiet befindlichen Gebäude haben einen Trinkwasseranschluss. Das Trinkwassernetz im Bereich des Bebauungsplanes ist vollständig ausgebaut und die Trinkwasserversorgung gesichert.

Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgung im Plangebiet ist gesichert.

Heizung

Die Heizung der Gebäude kann mittels Erdgas bzw. Heizöl erfolgen, wobei auch alternative Heizungsanlagen wie Wärmepumpen möglich sind.

Flächenbilanz

Die geplanten Bauvorhaben führen maximal zu der in der folgenden Tabelle rechnerisch dargelegten flächenbezogenen Umnutzung und Umgestaltung des Plangebietes. Im Vergleich zur potenziellen Versiegelung im Rahmen von § 34 BauGB ergibt sich eine Reduzierung um ca. 1100 m².

Nutzungsart	Größe im Bestand	Anteil in %	Max.Größe nach Planung	Anteil in %	Max.Größe nach § 34 BauGB	Anteil in %
Max. Versiegelung einschl. Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen	ca. 2514 m ²	ca. 23 %	ca. 3309 m ²	ca. 30%	ca. 4412 m ²	ca. 40%
nicht bebaubare Grundstücksfläche.	ca. 8517 m ²	ca. 77 %	ca. 7722 m ²	ca. 70%	ca. 6618 m ²	ca. 60%
Gesamtfläche	ca. 11031 m ²	100,0 %	ca. 11031 m ²	100,0 %	ca. 11031 m ²	100,0 %



8. Auswirkungen des Bebauungsplanes

Boden

Keine Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Grundwasser, Oberflächenwasserretention) sowie Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung über das im Rahmen von § 34 BauGB zulässige Maß wird erwartet.

Wasser

Keine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate, Beschleunigung des Wasserabflusses und Verlust von Oberflächenwasserretention über das im Rahmen von § 34 BauGB zulässige Maß.

Klima/Luft

Eine Veränderung des Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung steht auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplanes zur GRZ nicht zu erwarten.

Flora / Fauna

Der Verlust von Teillebensräumen wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes im Vergleich zu den möglichen Verlusten im Rahmen von § 34 BauGB minimiert.

Luftschadstoffe

Von dem Wohnbauvorhaben sind unter Zugrundelegung der gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Empfehlungen für besondere Maßnahmen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen aus der Wohnnutzung sind für die Entwicklung des Baugebietes nicht erforderlich. Der durch das Baugebiet hinzukommende Anliegerverkehr wird aufgrund der geringen Größe des Baugebietes zu keiner nennenswerten Erhöhung der Schadstoffe führen

Abfallentsorgung

Die häuslichen Abfälle werden durch die zukünftigen Bewohner ebenso getrennt gesammelt und in einem regelmäßigen Turnus durch Abfallentsorgungsbetriebe abgeholt und zur weiteren Verwertung aufbereitet bzw. auf der regionalen Mülldeponie entsorgt wie bei den Bestandsgebäuden. Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch ungeordnete Abfallentsorgung sind im Baugebiet nicht zu erwarten, so dass hierdurch keine erheblichen Umweltauswirkungen auftreten werden.

Prognostische Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die oben ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung der Planung können auf der Grundlage der Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur, und Landschaft sowie unter Beachtung der allgemeinen rechtlichen und technischen Anforderungen bezüglich der Schutzgüter Wasser und Kultur Verbesserungen für den Menschen hinsichtlich des Wohnens und Gestaltung des Wohnumfeldes erreicht werden. Es würde ein Anteil an der notwendigen Stärkung der Mantelbevölkerung für die Realisierung von Infrastrukturvorhaben der Gemeinde Mühlenbecker Land erreicht werden.

Prognostische Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose Null-Variante)

Es ist davon auszugehen, dass ohne die Planung die Fläche mit ihrem bisher niedrigen Nutzungspotenzial weiterhin mit Nebengelassen wie Schuppen, Lauben und Garagen bebaut und



Gemeinde Mühlenbecker Land, OT: Schildow

genutzt würde, da eine Realisierung der zusätzlichen Wohnbebauung nicht möglich wäre. Auf Grund bestehender Vorbilder einer intensiven baulichen Nutzung der Grundstücke mit Nebenanlagen könnte im Rahmen von § 34 BauGB eine fortschreitende Bebauung solcher Anlagen nicht begrenzt werden. Das Schutzgut Boden bliebe in etwa gleichem Umfang beeinträchtigt und in seiner Wertigkeit für Natur und Landschaft bestehen. Der gleiche Sachverhalt gilt für das Schutzgut Wasser. Es gäbe ebenso eine Verschiebung im Artenspektrum der Pflanzen und Tiere durch eine Bebauung oder sonstige Versiegelung im Rahmen von § 34 BauGB.

9. Umweltprüfung, Umweltbericht

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Innenentwicklung im Sinne des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte gemäß § 13a BauGB.

Die maximal realisierbare Grundfläche baulicher Anlagen im Satzungsgebiet des Bebauungsplanes GML Nr. 7 liegt erheblich unterhalb des Schwellenwertes gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB von 2 ha.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter. Gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wurde daher im Planaufstellungsverfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen.



I. GRENZEN DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 (7) BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 131, 205, 206, 129, 128, 127, 126/4, 126/3, 126/1, 125, 196, 197 und 123 der Flur 7 der Gemarkung Schildow gemäß des Katasterbestandes vom 15.12.2011.

II. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 (1) BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 (1)1. BauGB, § 16 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Grundflächenzahl (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §19 BauNVO)

Als Grundflächenzahl wird im Plangebiet festgesetzt: **GRZ 0,2**. Durch die Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze darf die GRZ bis zum Wert von 50 vom Hundert überschritten werden.

1.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §20 BauNVO)

Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§9 (1) 2. BauGB)

2.1 Bauweise

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

2.2 überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2. BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine vordere Baugrenze entlang der Brunold- und der Haydnstraße definiert. Im Übrigen gelten die landesrechtlichen Vorschriften.

In dem Abstand von 4,00 Meter westlich parallel der östlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft die Baugrenze beginnend von der nördlichen Geltungsbereichsgrenze bis zum Schnittpunkt mit einer Parallelen im Abstand von 4,00 Metern nördlich der südlichen Geltungsbereichsgrenze.

In dem Abstand von 4,00 Meter nördlich parallel der südlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft die Baugrenze beginnend von der westlichen Geltungsbereichsgrenze bis zum Schnittpunkt mit einer Parallelen im Abstand von 4,00 Metern westlich der östlichen Geltungsbereichsgrenze.

3.1 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 (1) 3. BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 500 m² festgesetzt. Ausnahmsweise sind Baugrundstücke mit einer Mindestgröße von 450 m² zulässig, sofern diese bereits vor dem In Kraft treten dieses Bebauungsplanes mit einem zulässigerweise errichteten Wohngebäude bebaut waren.

4.1 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) 4. BauGB)

Zwischen der vorderen Baugrenze und der straßenseitigen Geltungsbereichsgrenze ist die Errichtung von überdachten Stellplätzen und Garagen im Sinne von § 12 BauNVO unzulässig.



Gemeinde Mühlenbecker Land, OT: Schildow

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. §81 Nr. 1 und 9 BbgBO)

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

Ausbildung von Dächern

Auf den überbaubaren Grundstücksflächen ist, außer auf dem Flurstück 131 der Flur 7 der Gemarkung Schildow gemäß des Katasterbestandes vom 15.12.2011, das oberste zulässige Vollgeschoss im Dachraum des Gebäudes anzuordnen.

Mit Ausnahme von Garagen, Carports und Nebenanlagen wird für die Gestaltung von Dächern festgesetzt:

Dachform: nur Sattel-, Walm-, Zelt-, Mansard- oder Krüppelwalmdächer

Dachneigung: nur 22°- 45°, bei Mansarddächern darf der untere Dachteil 55 – 75 Grad aufweisen, der obere 20 – 35 Grad

Ausnahmsweise sind auch andere Dachneigungen und -formen zulässig, wenn es sich um untergeordnete Dachteile der Hauptgebäude (Vordächer, Gauben u. ä.) handelt.

Nachrichtliche Übernahmen

1. Das gesamte Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 19.09.2005, inkraftgetreten am: 25.11.2005.

2. Das gesamte Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und zur Festlegung von Nachpflanzungen (Gehölzschutzsatzung) vom 27.06.2011, inkraftgetreten am: 21.07.2011.



Verfahrensvermerke

Die Gemeindevertreterversammlung hat in ihrer Sitzung am **26.09.2011** die Aufstellung des Bebauungsplanes GML Nr. 7, „Westliche Brunoldstr.“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gemeinde Mühlenbecker Land, den 05.07.2012

Der Bürgermeister

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung ist durch Mitteilung im Amtsblatt vom **14.03.2012** ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gemeinde Mühlenbecker Land, den 05.07.2012

Der Bürgermeister

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß Artikel 12 Abs. 1 Landesplanungsvertrag mit Schreiben vom **07.03.2012** beteiligt worden.

Gemeinde Mühlenbecker Land, den 05.07.2012

Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **26.03.2012** bis einschließlich **02.05.2012** öffentlich ausgelegen.

Gemeinde Mühlenbecker Land, den 05.07.2012

Der Bürgermeister



Gemeinde Mühlenbecker Land, OT: Schildow

Die Nachbargemeinden sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom **07.03.2012** von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Gemeinde Mühlenbecker Land, den 05.07.2012

Der Bürgermeister

Die Gemeindevertreterversammlung hat in ihrer Sitzung am **18.06.2012** die Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bebauungsplanes GML Nr. 7, „Westliche Brunoldstr.“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde von der Gemeindevertreterversammlung am **18.06.2012** beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertreterversammlung vom **18.06.2012** gebilligt.

Gemeinde Mühlenbecker Land, den 05.07.2012

Der Bürgermeister

Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil des Bebauungsplanes GML Nr. 7, „Westliche Brunoldstr.“ in der Fassung vom **Mai 2012** mit dem Satzungsbeschluss der Gemeindevertreterversammlung vom **18.06.2012** identisch ist. Der Bebauungsplan, bestehend aus den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Mühlenbecker Land, den 05.07.2012

Der Bürgermeister

Die Satzung über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am **11.07.2012** ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215



Gemeinde Mühlenbecker Land, OT: Schildow

BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am **12.07.2012** in Kraft getreten.

Gemeinde Mühlenbecker Land, den 13.07.2012

Der Bürgermeister

Mängel nach § 215 Abs. 1 BauGB sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt geltend gemacht worden.

Gemeinde Mühlenbecker Land, den 13.07.2012

Der Bürgermeister