

**BEBAUUNGSPLAN
NR. 23
„Wohnen südlich des
Katharinensees“**



**GEMEINDE
MÜHLENBECKER LAND**

Ortsteil Schildow



Ortsteil Schildow

**Bebauungsplan Nr. 23
"Wohnen südlich des Katharinensees"**

für das Grundstück Katharinenstraße 39-41,
in der Gemeinde Mühlenbecker Land, Ortsteil Schildow

Begründung mit Umweltbericht



Mai 2011



Bebauungsplan Nr. 23 "Wohnen südlich des Katharinensees"

Begründung mit Umweltbericht

Mai 2011

Auftraggeber:	Herr Frank Sicker
Betreuung:	Herr Labitzky, Amtsleiter Bau- und Planungsamt, Gemeinde Mühlenbecker Land
Auftragnehmer / Umweltbericht:	Büro Stefan Wallmann Landschaftsarchitekten BDLA Fürst-Bismarck-Straße 20 13469 Berlin Tel: 030 / 417 05 670 Fax: 030 / 417 05 678 e-mail: info@buero-wallmann.de
Bearbeitung:	Dipl.-Ing. Nils Ehlers Dipl.-Ing. Matthias Gramsch Dipl.-Ing. Stefan Wallmann
Bebauungsplan:	Stadt • Land • Fluss Büro für Städtebau und Umweltplanung Leuschnerdamm 31 10999 Berlin Tel: 030 / 612 808 48 Fax: 030 / 612 808 55 e-mail: info@slf-berlin.de
Bearbeitung:	Dipl.-Ing. Samir Hamzeh Dipl.-Ing. Norman Kaltschmidt
Stand:	03. Mai 2010

INHALT

I	PLANUNGSGEGENSTAND	9
1	Veranlassung und Erforderlichkeit	9
2	Planungsgebiet	11
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	11
2.2	Stadträumliche Lage	12
2.3	Bau- und Nutzungsstruktur	13
2.4	Verkehrliche Erschliessung	13
2.5	Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur	14
2.6	Altlasten / Kampfmittelfreiheit	16
2.7	Denkmalschutz	16
2.8	Eigentumsverhältnisse	17
3	Planerische Ausgangssituation	17
3.1	Raumordnung und Landesplanung	17
3.2	Regionalplanung	19
3.3	Flächennutzungsplan	19
3.4	Landschaftsrahmenplan	20
3.5	Landschaftsplan	21
II	PLANINHALT	22
4	Planungsziele, städtebauliches Konzept	22
5	Zusammenfassung der Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren	26
5.1	Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	26
6	Flächenbilanz Bebauungsplan	27
7	Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	28
7.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	28
7.2	Maß der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	29
7.3	Bauweise / Überbaubare und nicht Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)	30
7.4	Mindestgrösse von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)	31
7.5	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)	31
7.6	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	32

7.7	Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	32
7.8	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	33
7.9	Nachrichtliche Übernahmen von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen	34
7.10	Hinweise	34
III	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	37
8	Bodenordnung	37
9	Haushaltsrechtliche Auswirkungen	37
10	Auswirkungen auf den wohnstandort	37
11	Auswirkungen auf den Verkehr	37
12	Auswirkungen auf den Immissionsschutz	38
IV	UMWELTBERICHT	39
13	Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	39
14	Fachgesetzliche und Fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung und deren Berücksichtigung	39
15	UMFANG UND DETAILLIERUNG DER UMWELTPRÜFUNG	42
16	Inhalt und Methode der Untersuchung	42
17	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	43
17.1	Lage und Naturraum	43
17.2	Schutzgut Mensch	43
17.3	Schutzgut Pflanzen und Tiere	44
17.3.1	Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft	44
17.3.2	Biotopbestand	46
17.3.3	Fauna	50
17.4	Schutzgut Boden (Geologie / Altlasten)	53
17.5	Schutzgut Wasser	54
17.6	Schutzgut Klima/Luft	54
17.7	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, Erholung	54
17.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	55

18	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes	55
18.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch	55
18.2	Auswirkungen auf die Schutzgüter Arten und Lebensräume	55
18.3	Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft	56
18.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/Erholung	57
18.5	Auswirkungen auf das Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“	57
18.6	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	57
19	Naturschutzrechtlicher Eingriff und Massnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen	58
19.1	Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung der Eingriffe	59
20	Waldumwandlung	60
21	Planungsalternativen	60
21.1	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	60
21.2	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	60
21.3	Beschreibung der technischen Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf weiteren Untersuchungsbedarf	61
21.4	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	61
21.5	Artenschutzrechtliche Einschätzung	61
21.6	Allgemein verständliche Zusammenfassung	63
V	VERFAHREN	64
VI	RECHTSGRUNDLAGEN	65
VII	ANLAGEN	66

Textliche Festsetzungen

Situation (Plan)

Bebauungsplan (Planzeichnung)

ABBILDUNGEN

Abbildung 1:	Räumlicher Geltungsbereich (o.M.)	11
Abbildung 2:	Lage des Plangebietes (o.M.)	12
Abbildung 3:	Ausschnitt aus dem FNP einschließlich Änderung (o.M.)	20
Abbildung 4:	Konzeptbausteine (Schematische Darstellung)	22
Abbildung 5:	Gestaltungsvorschlag (Alternative Vorkonzepte)	25

TABELLEN

Tabelle 1:	Flächenbilanz Bebauungsplan	27
Tabelle 2:	Biotoptypen	49

I PLANUNGSGEGENSTAND

1 VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT

Mit Beschluss vom 28.06.2010¹ hat die Gemeindevertretung die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23 „Wohnen südlich des Katharinensees“ im Ortsteil Schildow der Gemeinde Mühlenbecker Land beschlossen. Ziel des Planverfahrens ist die Qualifizierung einer rund 1,15 ha großen Wohnbaulandreserve im Siedlungsgebiet der Katharinensee-Siedlung. Die brachliegenden Flächen der ehemaligen Jugendherberge am Katharinensee sollen für den Wohnungsbau reaktiviert und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden. Mit der Reaktivierung der Fläche soll gleichzeitig der städtebauliche Missstand in Form der ruinösen Gebäudereste, welche sich auf dem Grundstück befinden, behoben werden.

Anlass des eingeleiteten Planverfahrens ist die konkrete Entwicklungsabsicht des Grundstückseigentümers, welcher die Erschließung und Entwicklung des Grundstücks für die zukünftige Errichtung von mehreren Einfamilienhäusern anstrebt.

Baulich geprägt werden die Flächen gegenwärtig durch die teilweise bereits zerstörten und leerstehenden, ein- bis zweigeschossigen Gebäude und Nebenanlagen der ehemaligen Jugendherberge, die sich auf dem Grundstück verteilen (u.a. Herbergsgebäude, Ferienhaus, Bungalows, Nebenanlagen). Nach Nutzungsaufgabe zu Beginn der 1990er Jahre befinden sich mittlerweile alle Gebäude in einem äußerst baufälligen Zustand und weisen starke Verfallsspuren auf. Die Vegetation auf dem brachliegenden Freigelände ist durch Ruderalfluren gekennzeichnet, in denen zunehmend Gehölze aufkommen. Der nördliche Geländebereich am Katharinensee ist durch einen waldartigen Gehölzbestand sowie eine feuchte Senke charakterisiert.

Angestrebt wird die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer ortstypischen, gering verdichteten und aufgelockerten Bebauung mit maximal II-geschossigen Einzelhäusern und/oder ggf. Doppelhäusern. Die verkehrliche Erschließung soll ausgehend vom vorhandenen Straßennetz (Katharinenstraße) über eine Stickerschließung in die Tiefe des Grundstückes erfolgen, an die die zukünftigen Wohngrundstücke angebunden werden.

Neben der Vorbereitung einer Nutzungsintensivierung für den Wohnungsbau soll gleichzeitig sichergestellt werden, dass sich die Nachverdichtungen auf einen maßvollen Rahmen beschränken. Kleinteilige Grundstücksparzellierungen sollen über die Festsetzung einer ortstypischen und standortgerechten Mindestgrundstückgröße der Baugrundstücke ausgeschlossen werden.

Vom Eigentümer vorgelegte Bebauungsvorschläge wurden aufgegriffen und bereits frühzeitig im Bebauungsplanverfahren im Rahmen einer Diskussion wesentlicher zu berücksichtigender Konzeptbausteine mit der Verwaltung und den Gemeindegremien fortentwickelt. Ein auf diese Weise abgestimmtes städtebauliches Konzept (Gestaltungsvorschlag) für eine Bebauung der neu zu bildenden

¹ Beschlussvorlage II/0310/10

Grundstücke mit Wohnhäusern dient als Grundlage für den Bebauungsplan (vgl. Kapitel 4, Abbildung 4, Abbildung 5).

Mögliche Nutzungseinschränkungen in Verbindung mit dem uferseitigen Waldbaumbestand sowie auch sonstige Restriktionen und Anforderungen, wie z.B. die Vereinbarkeit mit vorhandenen Schutzobjekten oder angrenzenden Schutzgebieten wurden bereits frühzeitig im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt (z.B. Freihaltung des Uferbereiches und der Waldfläche von jeglicher Bebauung, Erhalt der als Naturdenkmal geschützten Blutbuche).

Voraussetzung für die Umsetzung der Planungsziele ist die Schaffung von verbindlichen planungsrechtlichen Festsetzungen für eine gesicherte und nachhaltige städtebauliche Entwicklung des Standortes. Neben den vorab genannten Arbeitsschwerpunkten bestehen folgende planerische Ziele und Handlungsbedarfe für das Planungsgebiet:

- Sicherung einer sich in das Ortsbild einfügenden Bebauung, der verkehrlichen Erschließung sowie der stadttechnischen Ver- und Entsorgung des Planungsgebiets;
- Ausschluss nicht gebietsverträglicher Nutzungen;
- Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen als Grundlage für die Abwägung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege;
- Erarbeitung von landschaftsplanerischen Festsetzungen aus städtebaulichen Gründen sowie zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Zur Absicherung der planerischen Zielsetzungen in einem rechtsverbindlichen Verfahren ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13a BauGB im Rahmen der Innenentwicklung und dient der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung einer langjährig brachliegenden Siedlungsfläche (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Aufgrund der bestehenden naturschutzfachlichen Gegebenheiten wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, welche die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt sowie ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zur Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen erstellt. Der Umweltbericht wird als selbständiger Bestandteil in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen.

Die vorliegende Begründung fasst den Stand der Planerarbeitung zur Beschlussfassung (Satzung) durch die Gemeindevertretung zusammen. Im Vorfeld haben fachliche Abstimmungen und Diskussionen sowohl innerhalb der Gemeindegremien als auch mit einzelnen Fachbehörden (insbesondere Forstverwaltung und untere Naturschutzbehörde) sowie dem Eigentümer stattgefunden. Die Abstimmungsergebnisse sind in den vorliegenden Planungsstand eingeflossen. Die Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Februar 2011 durchgeführt.

2 PLANUNGSGEBIET

2.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH



Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich (o.M.)

Eine Vermessung des Planungsgebietes ist zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt worden. Als Planunterlage für den Bebauungsplan ist gemäß § 1 PlanzV 90 ein Vermessungsplan im Maßstab 1:500 mit Sachstand August 2009 verwendet worden². Der Geltungsbereich ist der vorab aufgeführten Abbildung 1 zu entnehmen.

² Ingenieurbüro Hagen, ÖbVI, Hohen Neuendorf - Katasterunterlagen 07.08.2009, örtliche Aufnahme 24.08.2009, Ergänzungen 17.08.2010

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das gesamte Flurstück 1 der Flur 17 mit einer Fläche von rund 1,15 ha³ und wird nördlich, östlich, südlich sowie westlich durch die jeweiligen Grenzen des Flurstücks begrenzt. Die nördliche Grenze entspricht gleichzeitig der Flurstücksgrenze des Katharinensees (siehe Abbildung 1). Die Flurstücksgrenze des Seegrundstückes (Flurstück 12 der Flur 10) und Seeuferlinie sind jedoch nicht deckungsgleich. Das unmittelbare Seeufer liegt damit außerhalb des Geltungsbereiches.

Im Süden wird das private Grundstück durch Teilflächen der öffentlich gewidmeten Erschließungsstraße (Katharinenstraße) in Anspruch genommen.

2.2 STADTRÄUMLICHE LAGE

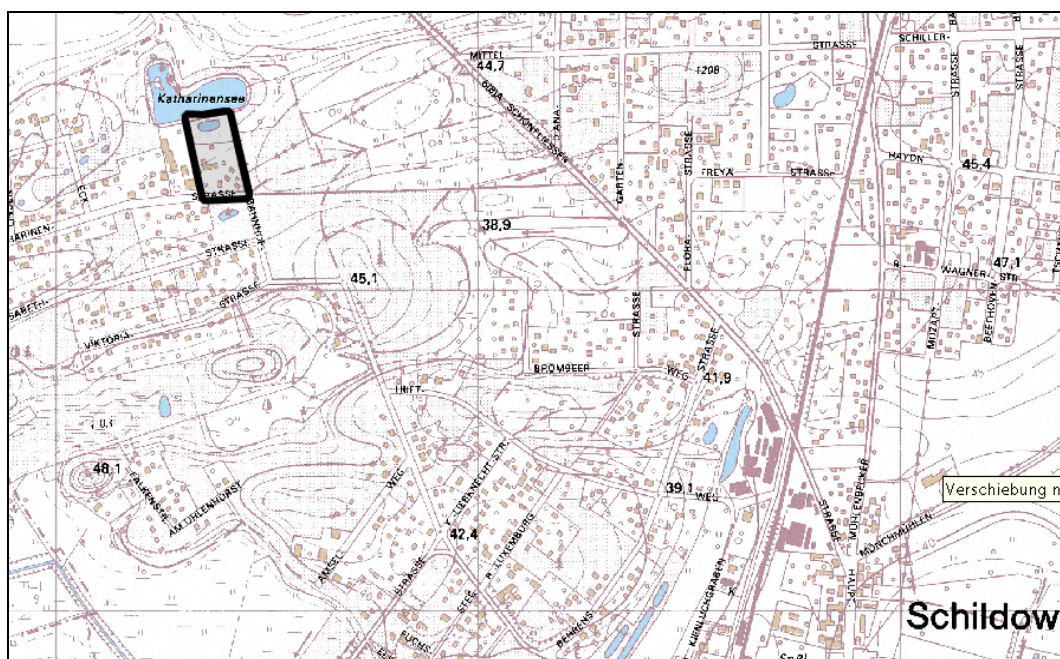


Abbildung 2: Lage des Plangebietes (o.M.)

Das Plangebiet befindet sich in der Siedlung Katharinensee in der Gemeinde Mühlenbecker Land, Ortsteil Schildow und grenzt im Norden direkt an den Katharinensee. Als baulich-räumlich eigenständiger Siedlungsbereich liegt die Siedlung Katharinensee nordwestlich der zentralen Ortlage bzw. des Ortskernes Schildow. Im Westen des Plangebietes befinden sich weitere der bebauten Ortlage zugehörige Grundstücke. Im Osten schließt ein Waldgebiet an. Somit bildet das Plangebiet den östlichen Abschluss des Siedlungsbereiches Katharinensee.

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt über die das Gebiet tangierende Katharinenstraße sowie über die Bahnhofstraße als einzige Verbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz.

³ 11.516 m²

Die bauliche Umgebung des Plangebietes ist geprägt durch eine Wohnbebauung in Form zweigeschossiger Einfamilienhäuser an der Katharinenstraße. Eine Besonderheit stellt die Bebauung auf dem direkt westlich angrenzenden Grundstück dar (straßenseitiger Solitärbau sowie dreiteiliger Zeilenbau mit größerer Bautiefe), dessen äußeres Erscheinungsbild den Eindruck einer organisierten Gesamtanlage vermittelt.

Vielfältige Verbindungen mit den angrenzenden Landschafts- und Siedlungsräumen bestehen über die vorhandenen Straßen-, Fuß- und Radwegenetze.

2.3 BAU- UND NUTZUNGSSTRUKTUR

Nach Aufgabe der Nutzung als Jugendherberge zu Beginn der 1990er Jahre liegt die 11.516 m² umfassende Fläche des Plangebietes brach. Auf dem Grundstück befinden sich leerstehende, ein- bis zweigeschossigen Gebäude und Nebenanlagen der ehemaligen Nutzung, welche sich im Inneren des Grundstückes verteilen, darunter das zurückgesetzt liegende L-förmige Herbergsgebäude (II Geschosse), ein Wohnhaus (II), zwei Bungalows (I) sowie diverse Betonflächen, z.B. Fundamente ehemaliger Bungalows oder Terrassenflächen. Die Dächer der Hauptgebäude wurden als Satteldächer ausgebildet. Mittlerweile befinden sich alle Gebäude in einem äußerst baufälligen Zustand und weisen starke Verfallserscheinungen auf.

Die bauliche Umgebung ist durch überwiegend straßenseitig errichtete Wohnhäuser auf großzügig geschnittenen Grundstücken mit ausgeprägter Vorgartenzone gekennzeichnet.

Auch das Freigelände der ehemaligen Jugendherberge liegt nach Nutzungsaufgabe brach. Die Vegetation ist daher durch Ruderalfluren gekennzeichnet, in denen zunehmend Gehölze aufkommen. Der nördliche Geländebereich am Katharinensee ist durch einen waldartigen Gehölzbestand (Erlen-Bruchwald) sowie eine feuchte Senke charakterisiert.

Unmittelbar östlich des Plangebietes, in nördlicher Verlängerung der Bahnhofstraße verläuft ein Fußweg von der Katharinenstraße bis zum Uferbereich des Katharinensees. Der Weg stellt im näheren Umfeld des Plangebietes die einzige öffentlich nutzbare Verbindung zum Seeufer dar (vgl. Plan Situation im Anhang).

Südöstlich des Plangebietes (südlich der Katharinenstraße und östlich der Bahnhofstraße) ist die Errichtung eines Kinderspielplatzes im Einzugsgebiet der Katharinensiedlung auf einer Fläche von rund 1.100 m² beabsichtigt⁴.

2.4 VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Das Plangebiet ist über die bestehenden Straßen verkehrlich erschlossen. Verbindungen mit den übergeordneten Netzen bestehen über die B 96, die B 96a und die L 21 nach Berlin, zur A 10 (Berliner Stadtautobahn, AS Mühlenbeck, ca.

⁴ Vgl. Bebauungsplan Nr. 20 „Spielplatz Katharinensee“, OT Schildow

7 km Entfernung) sowie in Richtung Oranienburg. Eine direkte Anbindung an die Verkehrsfläche besteht mit der Katharinenstraße, welche unmittelbar südlich an den Geltungsbereich angrenzt bzw. mit Teilflächen auch innerhalb des Geltungsbereiches liegt. Die gesamte Katharinensiedlung ist ausschließlich über die Bahnhofsstraße an das örtliche Straßennetz angeschlossen.

Eine Einbindung des Planungsgebietes in das ÖPNV-Netz besteht derzeit über die Buslinien 806 und 810 der OVG (VBB) und 107 der BVG (VBB), welche in Richtung der S-Bahnhaltepunkte Mühlenbeck-Mönchmühle bzw. Hermsdorf verkehren und damit auch an das Regionalbahnnetz anbinden. Haltepunkte der Buslinien befinden sich etwa 900 m vom Plangebiet entfernt in der Glienicker Straße bzw. etwa 2,1 km entfernt in der Bahnhofsstraße.

Die S-Bahnhaltepunkte Hermsdorf und Mühlenbeck-Mönchmühle liegen zwischen 4 und 6 km vom Planungsgebiet entfernt. Da davon auszugehen ist, dass der überwiegende Teil der zukünftigen Bewohner das Planungsgebiet mit dem Pkw anfährt, bleibt die verbesserungsfähige ÖPNV-Anbindung ohne unmittelbare Wirkung auf die Erreichbarkeit des Wohngebietes. Es sollte jedoch sichergestellt werden, dass das Plangebiet in das bestehende und weiter zu entwickelnde örtliche und überörtliche Fuß- und Radwegenetz attraktiv eingebunden ist.

Verkehrswege im Plangebiet müssen in Breite, Tragfähigkeit und Wendebereich für Feuerwehrfahrzeuge / Müllfahrzeuge entsprechend ausgeführt werden. Entsorgungsfahrzeuge benötigen für die Abfallentsorgung einen Wendehammer mit einem Durchmesser von 22 m bzw. einen Kurvenradius von 8 m. Müll darf nur entsorgt werden, wenn die Zufahrten zu den Müllbehältern so angelegt sind, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

2.5 VER- UND ENTSORGUNG / TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Das Planungsgebiet ist über die Anbindung an die städtischen Ver- und Entsorgungsnetze erschlossen. Leitungen und Anlagen der zuständigen Versorgungsträger befinden sich bereits innerhalb des vorhandenen Straßenraumes der Katharinenstraße. Baumaßnahmen beschränken sich auf grundstücksinterne Leitungsführungen innerhalb der zukünftigen Erschließungsstraße sowie die erforderlichen Hausanschlüsse.

Im Rahmen von Baumaßnahmen innerhalb der Straßenräume sowie auf den Baugrundstücken sind die erforderlichen technischen sowie sicherheitsrelevanten Richtlinien, Hinweise und Schutzbestimmungen der jeweiligen Versorgungsträger zu beachten (Baugenehmigungsverfahren / Bauausführungsplanung).

Trinkwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch die Wasser Nord gewährleistet. Die Wasser Nord bezieht das Trinkwasser vom Wasserwerk Stolpe, einem Werk der Berliner Wasserbetriebe. Trinkwasserleitungen befinden sich in der Katharinenstraße. Hausanschlüsse zur Trinkwassererschließung werden auf Antrag durch die Wasser Nord realisiert.

Vorbeugender Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend des Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetzes vom 24.05.2004 unter Beachtung des Regelwerkes „Wasserversorgung“ Rohrnetz / Löschwasser, Arbeitsblatt 405 zu gewährleisten. Für die Gewährleistung einer schnellen und intensiven Brandbekämpfung sind mindestens 48 m³ - 96 m³ Löschwasser pro Stunde für die Dauer von mindestens 2 Stunden bereitzuhalten. Die Löschwasserentnahmestellen sollten untereinander nicht mehr als 120 m entfernt sein. Die Entfernung der Löschwasserentnahmestellen zum Objekt sollte 300 m nicht überschreiten. Dies ist in der Phase der Bauantragstellung nachzuweisen.

Abwasser

Die Gemeinde Mühlenbecker Land liegt innerhalb des Einzugsgebiets des Zweckverbands "Fließtal", welcher darin für die Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Niederschlagswasser) zuständig ist.

Das Grundstück Katharinenstraße 39-41 (Flur 17, Flurstück 1) ist bis zur Grundstücksgrenze mit einer Grundstücksanschlussleitung an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Die Abwasserentsorgungsanlagen befinden sich innerhalb der erschließenden Straßenverkehrsfläche der Katharinenstraße. Abwasserkanäle sind in den angrenzenden Straßenräumen vorhanden. Die Anlagen im öffentlichen Bereich sind ausreichend dimensioniert, so dass das Schmutzwasser aus der geplanten Wohnbebauung aufgenommen werden kann. Der Bau der SW-Kanalisation auf dem Grundstück hat durch den privaten Investor bzw. Vorhabenträger zu erfolgen und verbleibt in dessen Eigentum. Die Ausführungsplanung ist mit dem Zweckverband abzustimmen. Die Einleitung von Schmutzwasser in die Kanalisation ist erst nach Abnahme der Schmutzwasseranlagen auf dem Grundstück durch den Zweckverband gestattet.

Das anfallende Niederschlagswasser darf nicht der Schmutzwasserkanalisation zugeführt werden und ist entsprechend § 54 Absatz 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes auf den Grundstücken zu versickern.

Sonstige Hinweise

Die Verlegung von Kanalnetzen für die öffentliche Schmutzwasserentsorgung 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.

Der Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen ist nach § 20 Absatz 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 o.ä.) sind nach § 49 Wasserhaushaltsgesetz einen Monat vor Beginn der Maßnahme anzeige- / erlaubnis-

pflichtig. Die entsprechenden Antragsunterlagen sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Oberhavel einzureichen.

Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist sichergestellt. Die lokale Versorgung erfolgt über ein entsprechendes Leitungsnetz mit Mittel- und Niederspannungsleitungen. Versorgungsleitungen verlaufen innerhalb der erschließenden Straßenverkehrsflächen. Vorhandener Leitungsbestand in öffentlichen Wegen versorgt derzeit die bereits vorhandenen Anlieger bzw. Anschlussnehmer.

Gas

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 des zuständigen Versorgungsträgers. Die entsprechenden technischen und Sicherheitshinweise sind zu berücksichtigen bzw. einzuhalten.

Telekommunikation

Im Planungsgebiet bzw. angrenzend befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG (innerhalb der Katharinenstraße sowie der Bahnhofstraße). Zur internen telekommunikationstechnischen Versorgung ist die Verlegung neuer TK-Linien innerhalb des Plangebietes (Stichstraße) erforderlich.

2.6 ALTLASTEN / KAMPFMITTELFREIHEIT

Das Plangebiet ist im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel nicht registriert. Treten bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche auf, so ist die weitere Vorgehensweise mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Gemäß Stellungnahme vom 07.03.2011 bestehen nach eingehender Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet. Maßnahmen der Kampfmittelberäumung sind entsprechend nicht erforderlich. Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, so sind die Regelungen und Bestimmungen der Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg – KampfV zu beachten.

2.7 DENKMALSCHUTZ

Innerhalb des Planungsgebietes sind keine denkmalgeschützten oder denkmalwürdigen Gebäude und Anlagen vorhanden. Bodendenkmale innerhalb des Geltungsbereiches sind bisher nicht bekannt. Da in einer Entfernung von rund 50 m östlich des Plangebietes das Bodendenkmal 70064, eine ur- und frühgeschichtliche Siedlung, entdeckt wurde, liegt es im Rahmen des Möglichen, dass bei Erdarbeiten auch auf der Fläche des Plangebietes bisher unbekannt Strukturen

dieses Bodendenkmals aufgedeckt werden. Werden Bodendenkmale entdeckt, gelten die Bestimmungen und Verpflichtungen gemäß dem Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg – BbgDSchG - vom 24. Mai 2004 (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24.05.2004, S. 215 ff.).

2.8 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Das Flurstück 1 der Flur 17, welches den gesamten Geltungsbereich umfasst, befindet sich im Privateigentum.

Neben dem unmittelbaren Baugrundstück (ehemalige Jugendherberge) befinden sich auch Teilflächen der öffentlich gewidmeten Katharinenstraße innerhalb des Flurstücks 1. Die straßenseitige Einfriedung markiert die Grenze zwischen dem Baugrundstück und der Straßenverkehrsfläche.

3 PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION

3.1 RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Bei der Erarbeitung der Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die raumordnerischen und landesplanerischen Planungsvorgaben zu berücksichtigen.

Die Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich insbesondere aus

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und
- der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009.

Mit Schreiben vom 13.04.2010 hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) erstmalig die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mitgeteilt. 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. Das Plangebiet liegt im Randbereich des Freiraumverbundes.

Relevante Ziele und Grundsätze sind insbesondere

- Grundsatz aus § 5 Abs. 2 LEPro 2007: Vorrang der Innenentwicklung, Priorität der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen bzw. Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen;
- Grundsatz 4.1 LEP B-B: vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur, ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung;
- Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 LEP B-B: Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen in Gemeinden mit festgelegtem Gestaltungsraum Siedlung in Siedlungsbereichen außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung durch Innenent-

wicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption dieser Siedlungsbereiche (0,5 ha/ 1.000 Einwohner im Zeitraum von 10 Jahren);

- Grundsätze aus § 6 Abs. 1-3 LEPro 2007: Sicherung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen und Tierwelt; Vermeidung von Freirauminanspruchnahme; Erhalt und Entwicklung der öffentlichen Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern;
- Grundsatz aus § 5.1 Abs. 2 LEP B-B: Freiraumerhalt; Minimierung der Freirauminanspruchnahme bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen;
- Ziel 5.2 LEP B-B: Sicherung und Entwicklung des Freiraumverbundes, Ausschluss raumbedeutsamer Inanspruchnahmen, die die räumliche Entwicklung oder Funktion des Freiraumverbundes beeinträchtigen.

Gemäß Zielmitteilung ist die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen am Standort im Rahmen der Innenentwicklung sowie auch der zusätzlichen Entwicklungsoption möglich. Im Sinne des LEP B-B handelt es sich im südlichen, baulich vorgeprägten Bereich der ehemaligen Jugendherberge, soweit diese Fläche nach § 13a Abs. 1 BauGB entwicklungsfähig ist, um einen Fall der Innenentwicklung. Die raumordnerische Einschätzung ersetzt hier jedoch nicht die erforderliche baurechtliche Bewertung.

Den Grundsätzen zur Siedlungsentwicklung wird ebenfalls weitgehend entsprochen.

Nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B liegt der Bereich nördlich des vorhandenen Siedlungsbestandes von Schildow innerhalb des Freiraumverbundes. Deshalb sollte der bisher unbebaute und mit Wald bestockte Uferbereich des Katharinensees nicht in die bauliche Entwicklung des Wohngebietes mit einbezogen werden, um die Funktion des Freiraumverbundes nicht zu beeinträchtigen. Ein Konflikt mit Ziel 5.2 LEP B-B kann so ausgeschlossen und den o.g. Grundsätzen einer integrierten Freiraumentwicklung gemäß § 6 Abs. 1-3 LEPro 2007 und 5.1 LEP B-B zugleich Rechnung getragen werden.

Die im Rahmen der Zielfrage vom 23.03.2010 dargelegte Planungsabsicht wurde mit Zielmitteilung vom 13.04.2010 zunächst noch als mit den Zielen der Raumordnung bedingt vereinbar bewertet.

Die in der Zielmitteilung vorgetragene Erfordernisse der Raumordnung wurden im Rahmen der Entwurfserarbeitung berücksichtigt. Die für die Entwicklung als Wohngebiet vorgesehenen Flächen beschränken sich weitgehend auf die bereits durch die ehemalige Nutzung baulich in Anspruch genommenen Flächen. Die uferseitigen Waldflächen werden nach Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde im Bebauungsplan dauerhaft gesichert.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde die Gemeinsame Landesplanungsabteilung erneut an der Aufstellung des Bebauungsplanes (Entwurf Oktober 2010) beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Mit Schreiben der GL vom 02.03.2011 wurde mitgeteilt, dass die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

3.2 REGIONALPLANUNG

Die Regionalplanung ist ein wesentliches Element zur Umsetzung der hochstufigen landesplanerischen Festlegungen aus dem Landesentwicklungsprogramm und den Landesentwicklungsplänen. Sie transportiert die inhaltlichen Aussagen der Landesplanung auf die Ebene der Region und bildet damit eine Zwischenebene im Spannungsfeld von Landesplanung, Fachplanung und kommunaler Bauleitplanung. Träger der Regionalplanung ist die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel.

Die Festlegungen aus dem Entwurf zum *Regionalplan Prignitz-Oberhavel (ReP)*⁵ haben mit Beschluss der Regionalversammlung vom 14.10.2008 nicht mehr den Status von „in Aufstellung befindlichen Zielen“. Die Ziele und Grundsätze des *Regionalplan I (ReP I) Zentrale Orte - Gemeindefunktionen*⁶ wurden durch die höherrangigen Festlegungen des LEP B-B verdrängt.

Somit basieren die Belange der Regionalen Planungsgemeinschaft auf den folgenden Erfordernissen der Raumordnung:

- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan *Windenergienutzung*⁷
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan *Rohstoffsicherung / Windenergienutzung*⁸

Der Regionalplanung trifft für den Geltungsbereich keine Festsetzungen. Insofern stehen der Planung keine Belange der Regionalplanung entgegen.

3.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die Darstellungen des im Dezember 2002 in Kraft getretenen Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Mühlenbecker Land. Für das unmittelbare Planungsgebiet enthält der FNP folgende Darstellungen (siehe Abbildung 3):

- Allgemeine Wohngebietsflächen für den Bereich zwischen Katharinenstraße und Grenze des auf dem Grundstück gelegenen Biotops,
- Landwirtschaftsfläche mit geschütztem Biotop im nördlich angrenzendem Bereich,
- GRZ 0,2 (maximale Grundflächenzahl)
- GFZ 0,3 (maximale Geschossflächenzahl)
- entlang des Katharinensees sowie entlang der östlichen Grundstücksgrenze verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes (LSG),

⁵ Regionalplan (Entwurf), Entwurf vom 26. Juli 2000

⁶ Regionalplan I Zentrale Orte - Gemeindefunktionen, veröffentlicht im Amtlichen Anzeiger, Beilage zum Amtsblatt für Brandenburg, Nr. 14 vom 16. April 1998

⁷ ReP-Wind - vom 05. März 2003, veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 36 S.843 vom 10.09.2003

⁸ ReP-RW - vom 24. November 2010

Angrenzende Bereiche im Westen entsprechen den Darstellungen für das unmittelbare Planungsgebiet (s.o.). Östlich und südlich des Gebiets stellt der FNP Waldfläche, nördlich Wasserfläche dar.

Eine Änderung des FNP erfolgt für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 20 „Spielplatz Katharinensee“ südöstlich des Plangebietes. Die im Flächennutzungsplan bisher als Wald dargestellte Fläche wird, entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan, als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dargestellt.

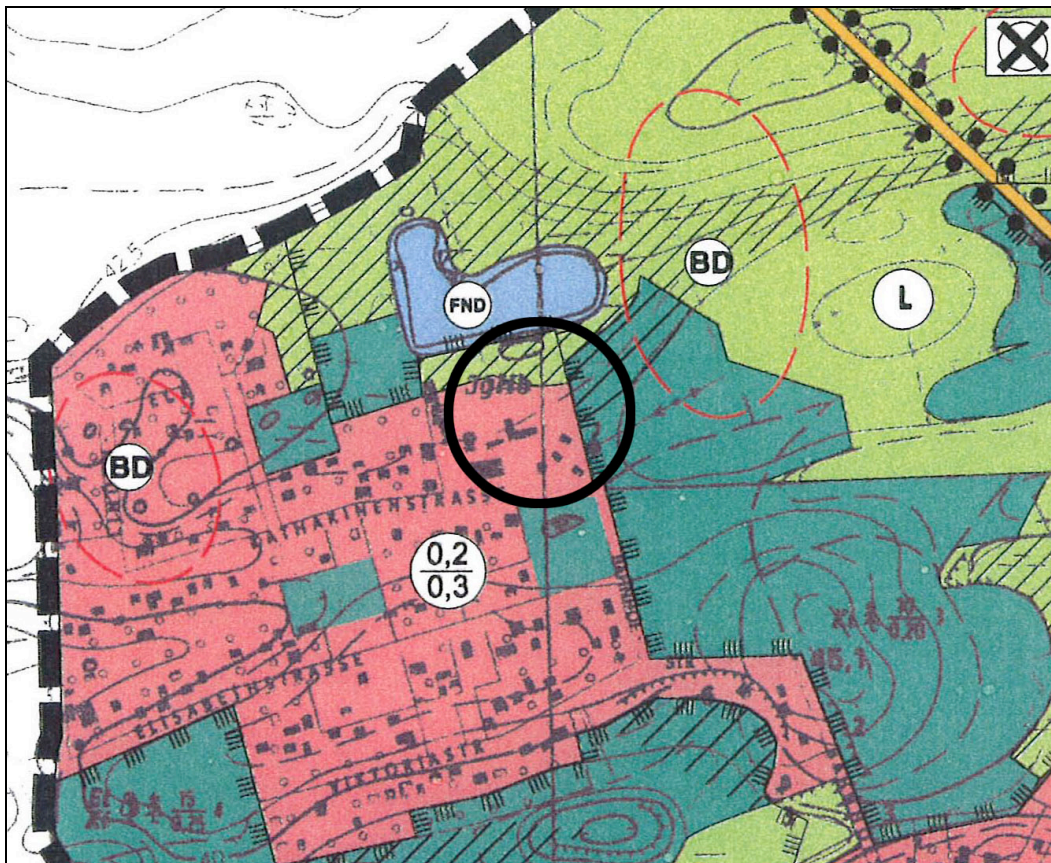


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP (o.M.)

3.4 LANDSCHAFTSRAHMENPLAN

Der Landschaftsrahmenplan „Altkreis Oranienburg“ (Entwurf) von 1995 stellt für das Plangebiet allgemeine Anforderungen an die Siedlungsentwicklung dar. Dazu gehören u. a.:

- keine Bebauung der Seeufer,
- Herstellung der Zugänglichkeit von bebauten Uferzonen durch Wanderwege,
- Bauen mit ortstypischen Materialien, Ausnutzung von Sonnen- und Windenergie,
- Rücksichtnahme auf geschützte Biotope,

- Vorrang der behutsamen Innenentwicklung vor Ausweisung neuer Siedlungsflächen im Außenbereich.

3.5 LANDSCHAFTSPLAN

Der Landschaftsplan des Amtes Schildow (1996)⁹ weist für den Geltungsbereich, den Darstellungen des FNP entsprechend, eine Wohngebietsnutzung aus. Der gehölzgeprägte Uferstreifen des Katharinensees wird als nach § 32 BbgNatSchG geschützter Biotop (Moor- und Bruchwald, Erlen-Eschenwälder) dargestellt.

Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Westbarnim“ ist nachrichtlich dargestellt und verläuft entlang des Seeufers nördlich der Grundstücksgrenze sowie entlang der östlichen Grundstücksgrenze.

Für den Katharinensee besteht das Erfordernis der Wasserqualitätsverbesserung.

Der östlich an den Geltungsbereich angrenzende Forstbestand soll einem schrittweisen Umbau zu standortgerechtem Wald mit einheimischen Arten unterzogen werden.

Die beiden im mittleren Umfeld südlich des Geltungsbereichs gelegenen siedlungsbezogenen Grünflächen sind in ihrer vorhandenen Qualität zu erhalten bzw. zu entwickeln.

⁹ Amt Schildow: Landschaftsplan (1996), bearbeitet durch ARCHI NOAH – Landschaftsplanung zur Landschaftspflege, Berlin

II PLANINHALT

4 PLANUNGSZIELE, STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Wesentliches Ziel des Planverfahrens ist die Qualifizierung einer rund 1,15 ha großen Wohnbaulandreserve im Siedlungsgebiet Katharinensee im Ortsteil Schildow. Auf dem Grundstück der ehemaligen Jugendherberge ist die Beseitigung der brachgefallenen, ruinösen Bausubstanz und der Neubau mehrerer Einfamilienhäuser vorgesehen. Im Rahmen intensiver Abstimmungen mit dem Eigentümer, der Gemeinde sowie den relevanten Umwelt- und Forstbehörden wurde ein Nutzungskonzept entwickelt, welches die wesentlichen städtebaulichen, naturschutzfachlichen sowie auch wirtschaftlichen Flächenanforderungen berücksichtigt und als Grundlage für das Festsetzungsgerüst des Bebauungsplans herangezogen wird.

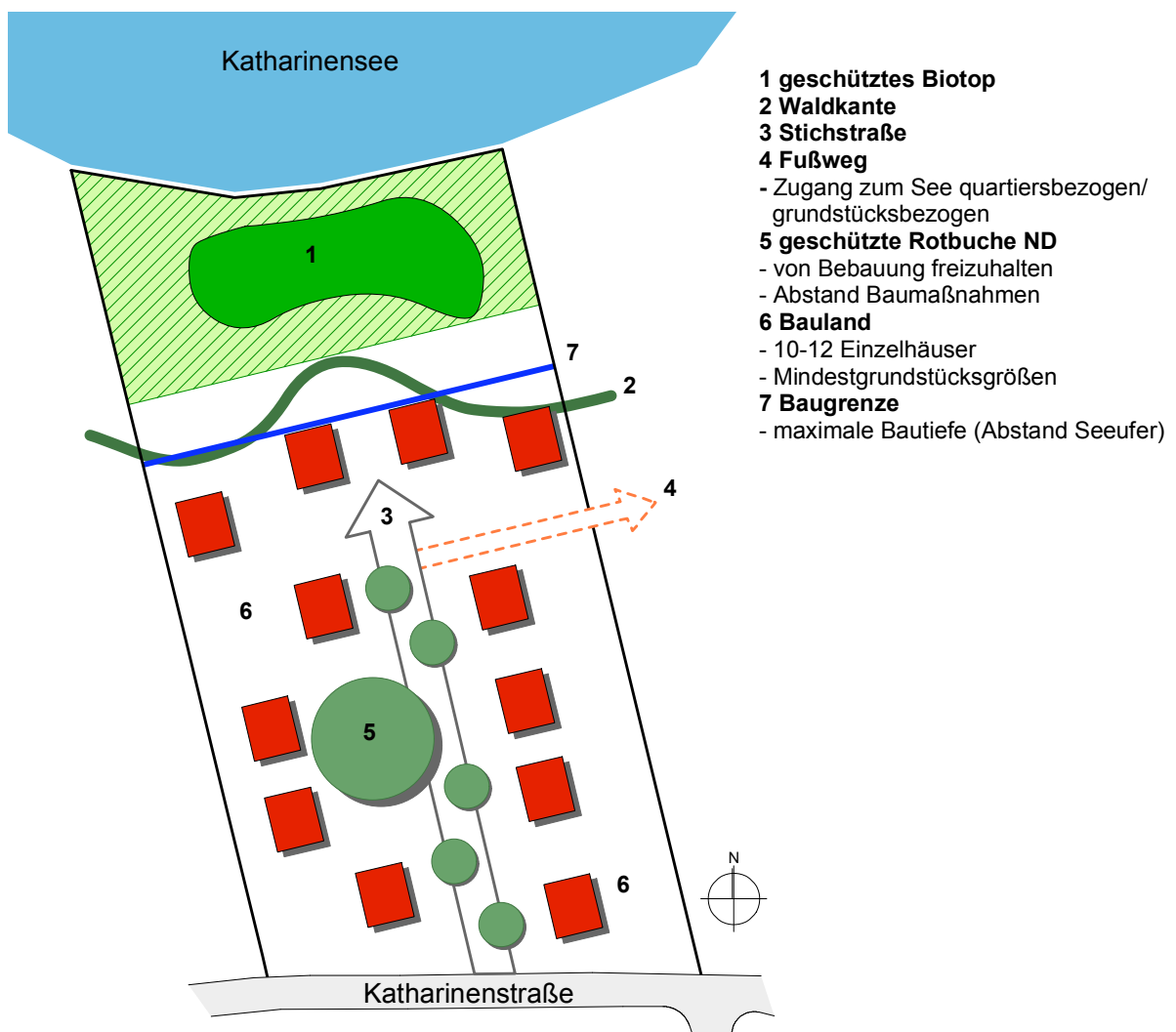


Abbildung 4: Konzeptbausteine (Schematische Darstellung)

Als wesentliche Ziele der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Konzeptentwicklung werden die nachfolgenden Konzeptbausteine berücksichtigt (siehe auch Abbildung 4). Neben der vorgesehenen Wohnbebauung werden hierbei insbesondere der Schutz und der Erhalt des wertvollen Wald- und Biotopbestandes sowie der erhaltenswerten bzw. als Naturdenkmal geschützten Einzelbäume berücksichtigt:

- Offene Wohnbebauung mit zweigeschossigen Einzel- und/oder Doppelhäusern (ca. 12 Einheiten);
- Innere Erschließung des Grundstückes über eine an die Katharinenstraße angebundene Wohnstraße mit Wendemöglichkeit (Sticherschließung);
- Verhinderung einer unerwünschten und für das bauliche Umfeld untypischen Verdichtung durch angestrebte Vorgabe von Mindest-Parzellengrößen;
- Begrenzung der räumlichen Tiefe des Baugebietes und damit Sicherung und dauerhafter Erhalt des Wald- und Biotopbestandes auf dem rückwärtigen Grundstücksbereich;
- Sicherung eines Mindestabstands baulicher Anlagen zum Seeufer, zur Waldkante sowie zu sonstigen angrenzenden Flächen;
- Erhalt, Sicherung und Einbindung prägender Einzelbäume in das städtebauliche bzw. Freiflächenkonzept (z.B. Naturdenkmal Blutbuche, prägende Buche im Waldrandbereich);
- Offenhaltung von Gestaltungsspielräumen für die exakte Führung und Gestalt der zukünftigen Anliegerstraße sowie die Lage der Baukörper auf den Baugrundstücken.

Die in Form von zwei alternativen Vorkonzepten erarbeiteten Gestaltungsvorschläge (siehe Abbildung 5) dienen dem besseren Verständnis und der Veranschaulichung der angestrebten Planungsabsicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sowie dem Nachweis, dass die ermittelten Flächenanforderungen, Maßzahlen und Bedarfe wie z.B. verkehrliche Erschließung, Dichtewerte oder Mindestgrundstücksgrößen mit dem geplanten Flächen- bzw. Festsetzungsgerüst umgesetzt werden können. Alternativen und Modifikationen innerhalb des vorgegebenen Rahmens sind dabei ebenfalls möglich.

Unter Berücksichtigung der o.g. Zielsetzungen sowie der naturschutzfachlichen Rahmenbedingungen (insbesondere zu berücksichtigende Waldgrenze, erhaltenswerte Baumbestände) sieht das Gestaltkonzept eine Bebauung des Grundstückes mit maximal zwölf Wohnhäusern vor, die als Einzelhäuser oder Doppelhäuser (bzw. Doppelhaushälften) errichtet werden können.

Die Erschließung der Fläche erfolgt über eine zentrale Stichstraße, an deren Ende ein Wendehammer angeordnet ist, der gleichzeitig die Erschließungsfunktion für die nördlich angrenzenden vier Wohngrundstücke übernimmt. Die erforderliche Freihaltung des Kronenbereichs der zu erhaltenden und geschützten Blutbuche (Naturdenkmal) von jeglicher Über- bzw. Unterbauung wird durch die im Gestaltungsvorschlag vorgesehene abgeknickte Straßenführung gewährleistet.

Östlich und westlich der neuen Wohnstraße werden insgesamt acht (jeweils vier) Wohngrundstücke mit Grundstücksgrößen über 600 m² angeordnet. Die vier wei-

teren Wohngrundstücke nördlich des Wendehammers (siehe oben) weisen Grundstücksgrößen ab 430 m² auf. Von der Einhaltung der generellen Mindestgrundstücksgröße (600 m²) wird in diesem Bereich aufgrund der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit und des bestehenden Waldanteils an den Grundstücken abgesehen. Unter Einbeziehung des Waldanteils weisen die betroffenen Grundstücke Größen von über 1.000 m² auf.

Als Gestaltungsvariante ist eine platzartige Aufweitung der Wohnstraße mit Einbindung der Blutbuche in den so geschaffenen (halb-) öffentlichen Raum möglich (siehe Gestaltungsvorschlag, Variante A).

Die gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land erforderlichen Stellplätze (2 St / WE über 80 m²) werden auf den Grundstücken als Garagen, Carports oder ungedeckte Stellplätze nachgewiesen.

GRÜNORDNUNG

Die grünordnerischen Ziele sind auf den Erhalt und die Einbindung wertvoller Vegetationsbestände in das städtebauliche bzw. landschaftsplanerische Konzept ausgerichtet. In Abstimmung mit der Forstbehörde wurde eine neue Waldgrenze definiert und in das Konzept aufgenommen. In der Waldfläche liegt ein geschütztes Biotop (feuchte Senke), das mit einem ausreichend breiten Pufferstreifen berücksichtigt wird.

Im Baugebiet befindet sich eine Blutbuche, die als Naturdenkmal geschützt ist und in die Planung integriert wird. Darüber hinaus wird eine weitere markante Buche, die aktuell noch im Wald steht, aber freigestellt werden soll in das Planungskonzept eingebunden und gesichert. Diese beiden Bäume bilden zusammen mit den umgebenden Waldflächen eine charakteristische Wald- bzw. Gehölzkulisse.

Die Grundstücke werden darüber hinaus durch standortgerechte Einzelbaumpflanzungen gegliedert. Dazu können, orientiert am Bestand auch Obstbäume verwendet werden.

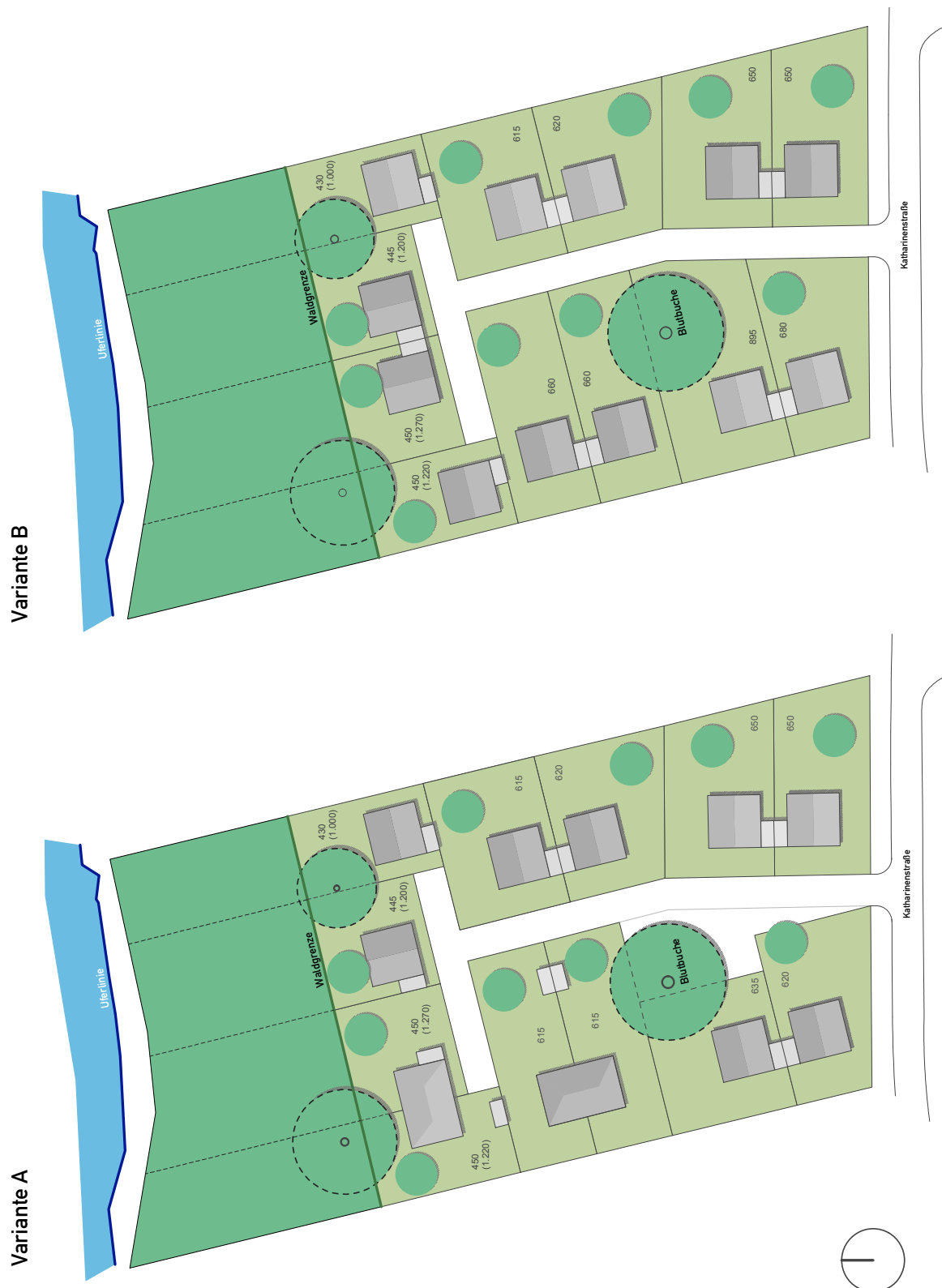


Abbildung 5: Gestaltungsvorschlag (Alternative Vorkonzepte)

5 ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE AUS DEN BETEILIGUNGSVERFAHREN

5.1 BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Mühlenbecker Land hat in öffentlicher Sitzung am 13.12.2010 mit Beschluss-Nr. II/0394/10 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23 „Wohnen südlich des Katharinensees“, OT Schildow sowie die Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) am Bebauungsplanentwurf beschlossen.

Der Bebauungsplan – Entwurf Oktober 2010 und seine Begründung mit Umweltbericht sowie die bereits vorliegenden Umweltinformationen lagen in der Zeit vom 01.02.2011 bis einschließlich 02.03.2010 zu jedermanns Einsicht in der Gemeindeverwaltung Mühlenbecker Land (Bau- und Planungsamt) öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 01.02.2011 und Zusenden der Bebauungsplanunterlagen zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB wurde seitens der Bürger / Öffentlichkeit zwei Stellungnahmen vorgebracht.

Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB wurden 37 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange einschließlich der Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Insgesamt haben 29 Behörden/Träger geantwortet, davon 17 mit Anregungen und Hinweisen.

In Zusammenfassung der Ergebnisse der Auswertung und Abwägung der Anregungen und Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplanes, welche die Grundzüge der Planung berühren.

Die zeichnerischen Festsetzungen verbleiben unverändert. Einige der geäußerten Anregungen und Hinweise führen zu ausschließlich redaktionellen Änderungen oder Ergänzungen einer textlichen Festsetzung, der nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise sowie des Begründungstextes, darunter:

- Redaktionelle Anpassung/Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 1;
- Inhaltliche Anpassung/Ergänzung und redaktionelle Neuorganisation einzelner im Bebauungsplan aufgeführter nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise;
- Fortschreibung und Ergänzung der in der Begründung mit Umweltbericht enthaltenen Aussagen zu den landes- und regionalplanerischen Zielen der Raumordnung;
- Aussagen über die medientechnische Erschließung des Siedlungsbereiches (Leitungsbestände, Abwasserentsorgungskonzept, etc);
- Aufnahme der Hinweise über die Kampfmittelfreiheit innerhalb des Plangebietes;

- Redaktionelle Ergänzungen und Fortschreibung des Umweltberichts (Untersuchungsergebnisse Artenschutz Berücksichtigung vorgezogener Maßnahmen).

Geringfügige sonstige Änderungen oder Ergänzungen der Begründung, der Planzeichnung bzw. der Planlegenden ergeben sich im Rahmen der redaktionellen Fortschreibung der Bebauungsplanunterlagen.

Eine detaillierte Übersicht über den Stand der Beteiligung sowie die Behandlung der Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise zum Bebauungsplan-Entwurf Oktober 2011 ist der gesondert erstellten Abwägungsunterlage zu entnehmen¹⁰.

6 FLÄCHENBILANZ BEBAUUNGSPLAN

Fläche	Flächengröße	Anteil
Planungsgebiet gesamt	11.516 m²	100 %
darunter		
Baugebiete:	7.960 m²	69 %
• WA 1	5.920 m ²	
• WA 2	2.040 m ²	
Verkehrsflächen:	550 m²	5 %
• Straßenverkehrsfläche	550 m ²	
Flächen für Wald:	3.006 m²	26 %

Tabelle 1: Flächenbilanz Bebauungsplan

¹⁰ Gemeinde Mühlenbecker Land, Bebauungsplan Nr. 23 „Wohnen südlich des Katharinensees“ – Auswertung und Abwägung der Anregungen und Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Entwurf Oktober 2010, Stand Mai 2011 (Abwägungsbericht)

7 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGS- PLANES

Auf Grundlage der städtebaulichen Zielvorstellungen sowie des abgestimmten Gestaltkonzeptes werden im Folgenden die Festsetzungen des Bebauungsplanes begründet. Die Gliederung erfolgt analog der Reihenfolge der Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 1 BauGB.

7.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zur Sicherung der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplans werden im Geltungsbereich folgende Festsetzungen zur Art der Nutzung getroffen:

Durch die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) gemäß § 4 BauNVO werden rund 0,8 ha Flächen planungsrechtlich für Wohnzwecke gesichert und für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern vorbereitet. Die angestrebte Art der Nutzung entspricht den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mühlenbecker Land (Wohnbaufläche). Zulässig sind neben Wohngebäuden die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

Mit der Festsetzung der für eine Neubebauung vorgesehenen Allgemeinen Wohngebiete werden insgesamt ca. 7.960 m² Wohnbaufläche für die Errichtung von rund 12 Wohneinheiten vorbereitet.

Textliche Festsetzung Nr. 1

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO aufgeführten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)

Entsprechend der Zielsetzung eines maßvoll verdichteten Wohnergänzungsstandortes sowie der relativ geringen Größe des Gebietes werden von den nach § 4 Abs. 2 BauNVO regelmäßig zulässigen Nutzungen, die unter der Nr. 3 geführten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke aufgrund ihres möglichen Störpotenzials, insbesondere aufgrund ihrer verkehrserzeugenden Funktion nur ausnahmsweise zugelassen. Eine allgemeine Zulässigkeit steht den nutzungsstrukturellen Zielen der Standortentwicklung entgegen. Es ist davon auszugehen, dass das Planungsgebiet nur eine geringe Nutzungseignung für die genannten Anlagen aufweist. Zulässigkeit und Verträglichkeit der Nutzungen sollen demzufolge im Einzelfall geprüft werden.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 BauNVO werden ausgeschlossen. Im Vordergrund steht die standortgerechte und behutsame Entwicklung des Planungsgebietes als Wohnstandort. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO geführten Betriebe und Anlagen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende

Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind in ausreichendem Umfang in entsprechenden geeigneten Gebieten innerhalb des Gemeindegebietes vorhanden bzw. ansiedlungsfähig. Sie würden das Ziel einer Ergänzung der Wohnnutzung mit hoher Wohnqualität am Standort gefährden. Darüber hinaus werden die Betriebe und Anlagen aufgrund ihrer mangelnden städtebaulichen Einpassungsfähigkeit, ihrer verkehrserzeugenden Funktion, des nachbarschaftlichen Störpotenzials (Lärm- und Schadstoffbeeinträchtigung) sowie ihrer Umweltproblematik (ober- und unterirdisch) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

7.2 MASS DER NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO werden zur Bestimmung einer möglichen Ausnutzung der einzelnen Baugebiete bzw. Grundstücke die Grundflächenzahl (GRZ) die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt (siehe Planzeichnung).

Baugebiet	Flächengröße	Nutzungsmaß		maximale Geschosszahl
		GRZ	GFZ	
WA 1	ca. 5.920 m ²	0,2	0,4	II
WA 2	ca. 2.040 m ²	0,3	0,6	II

Das Maß der baulichen Nutzung sichert die städtebauliche Zielsetzung für die Entwicklung der geplanten Nutzung. Um umweltschützenden Belangen nach einer möglichst geringen Bodenversiegelung Rechnung zu tragen sowie unter Berücksichtigung der stadträumlichen Lage, sind die zulässigen Höchstwerte der BauNVO nicht herangezogen worden.

Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)
 (§ Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16, § 17 Abs. 1 und § 19 BauNVO)

Orientiert an den vorgesehenen Grundstücksgrößen, der vorgeschlagenen Grundstücksaufteilung und der maximal zweigeschossigen Bebauung werden für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 sowie eine zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 und für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 – unter Berücksichtigung der im Gestaltkonzept vorgesehenen Baugrundstücksgrößen - eine GRZ 0,3 sowie eine GFZ 0,6 festgesetzt (siehe Planzeichnung). Die Dichtewerte berücksichtigen die geplante aufgelockerte Bebauung mit Einzel- und/oder Doppelhäusern. Demnach können innerhalb des Geltungsbereiches insgesamt maximal 1.796 m² Grundstücksflächen für eine Bebauung mit Wohngebäuden (einschließlich erforderlicher Erschließung) in Anspruch genommen werden. Maßgebend für die Ermittlung von GRZ und GFZ ist die Fläche des Baugrundstückes, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie bzw. der tatsächlichen Straßengrenze der zu errichtenden inneren Erschließung liegt.

Durch die maßvolle Ausweisung der Grundflächen verbleiben ausreichende Freiflächen auf den Grundstücken. Nach den Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO können weitere 50% der zulässigen Grundfläche für die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen oder bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche in Anspruch genommen werden. Dies betrifft im gesamten Geltungsbereich noch einmal 898 m² Grundstücksflächen.

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

(§ Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 20 Abs. 1 BauNVO)

Die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse legt der durch Baugrenzen vorgeprägten und städtebaulich und ortsgestalterisch erwünschten Volumenverteilung eine Begrenzung auf, die das konkrete städtebaulich vertretbare Maß der baulichen Nutzung darstellt und andererseits für die Realisierung der städtebaulichen Figur notwendig ist.

Die Zahl der Vollgeschosse wird für die zur Neubebauung vorgesehenen Baugebiete orientiert an der Eigenart der näheren Umgebung mit maximal II Vollgeschossen festgesetzt. Damit wird eine dem bestehenden Charakter innerhalb des Siedlungsraums angepasste Höhenentwicklung gewährleistet.

7.3 BAUWEISE / ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten wird eine offene Bauweise mit Einzelhäusern (ED) und/oder Doppelhäusern gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Gebäude sollen mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden, um entsprechend den Vorgaben und Anforderungen, die sich einerseits aus dem zugrunde gelegten städtebaulichen Gestaltkonzept als auch aus der räumlichen Umgebung bzw. der vorhandenen Siedlungsstruktur des Ortes ergeben, einen durch Kleinteiligkeit und Einzelbaukörper geprägten städtebaulichen Charakter innerhalb der Wohngebiete zu schaffen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die festgesetzte Baugrenze nicht überschreiten. Für die Baugebiete WA 1 und WA 2 wird ein baugebietsübergreifendes Baufeld (flächenhafte Ausweisung) festgesetzt und mittels Baugrenzen von den nicht überbaubaren Grundstücksflächen abgetrennt. Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen werden Mindestabstände der zukünftigen Bebauung zu angrenzenden Flächen innerhalb und außerhalb des Plangebietes sichergestellt (z.B. Vorgartenzone zur Verkehrsfläche der Katharinenstraße, Freihaltung der Kronenbereiche der zum Erhalt festgesetzten und geschützten Einzelbäume). Die Baugrundstücke sind zwischen den Baugrenzen im Rahmen der Festsetzungen zur Bauweise in voller Tiefe überbaubar. Mit der flächenhaften Ausweisung der Baugrenzen wird ein erforderliches Maß an Flexibilität, insbesondere im Hinblick auf die zukünftige interne Erschließung des Gebietes (exakte Führung/Lage der Stichstraße) offengehalten.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Geltungsbereiches werden durch den festgesetzten Ordnungsrahmen von zulässiger Grund- bzw. Geschossflächenzahl (GRZ/GFZ), Bauweise und Zahl der Vollgeschosse in Zusammenhang mit den geltenden Regelungen der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) gewährleistet.

7.4 MINDESTGRÖSSE VON BAUGRUNDSTÜCKEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Textliche Festsetzung Nr. 2

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind für die Baugrundstücke Größen von mindestens 600 m² einzuhalten.

Textliche Festsetzung Nr. 3

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind für die Baugrundstücke Größen von mindestens 400 m² einzuhalten.

Die Festsetzung der Mindestgröße von Baugrundstücken soll dazu beitragen, ungewollte kleinteilige Grundstücksteilungen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete und damit eine Nutzungsintensivierung über den mit dem städtebaulichen Gestaltungsvorschlag vorgegebenen Rahmen hinaus zu vermeiden. Grundsätzlich sind innerhalb des Planungsgebietes Grundstücksgrößen von mindestens 600 m² einzuhalten. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind damit bis zu acht Hauseinheiten möglich. Aufgrund der geringeren Tiefe der zur festgesetzten Waldfläche ausgerichteten Baugrundstücke werden für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 auch geringere Grundstücksgrößen zugelassen um innerhalb des Baugebietes eine Bebaubarkeit mit vier weiteren Hauseinheiten entsprechend des Gestaltungsvorschlages zu ermöglichen. Unabhängig von der zukünftigen Baugebietsabgrenzung ist nach gegenwärtigem Sachstand von einer Parzellierung der zukünftigen Grundstücke bis zur Grenze des Katharinensees (Flurstück 12 der Flur 10) unter Einbindung der Waldflächen auszugehen.

7.5 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Textliche Festsetzung Nr. 4

Stellplätze, Carports und Garagen sowie sonstige Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen (Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Damit werden Mindestabstände zur angrenzenden Verkehrsfläche sichergestellt. Die Vorgartenzonen zur Katharinenstraße werden aus ortsbildgestalterischen Gründen von weiteren baulichen Anlagen freigehalten und als gestaltete Grünbereiche gesichert. Ebenso werden die Kronenbereiche der zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sowie der Bäume innerhalb der nördlich an das Wohn-

gebiet WA 2 angrenzenden Waldfläche von jeglicher, auch nachgeordneter Bebauung freigehalten und für die ausschließlich gärtnerische Nutzung gesichert.

7.6 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Textliche Festsetzung Nr. 5

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche sichert die Erschließung des Plangebietes über die notwendige Anbindung des Baugrundstückes an das öffentliche Straßennetz. Festgesetzt werden die innerhalb des Plangebietes (Flurstück 1, Flur 17) gelegenen Flächenanteile der Katharinenstraße. Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Inhalt des Bebauungsplanes.

Die innerhalb des Plangebietes verlaufende öffentliche Straße wird als Straßenverkehrsfläche gesichert und durch eine Straßenbegrenzungslinie vom Baugebiet getrennt.

Die interne Erschließung der Baugebiete erfolgt über eine neu zu errichtende Straße. Diese wird als Bestandteil des künftigen Wohngebietes weder als öffentliche noch als private Verkehrsfläche ausgewiesen sondern geht in den festgesetzten Baugebieten auf. Damit wird ein hohes Maß an Flexibilität für die konkreten Flächen- bzw. Erschließungsanforderungen offen gehalten. Dies betrifft die exakte Lage und den Querschnitt/Ausbau der zukünftigen Anliegerstraße sowie die nachgeordnete Parzellierung der Wohngrundstücke.

Die erforderliche Befahrbarkeit der Straßen für Versorgungsfahrzeuge (Müllfahrzeuge, Not- und Rettungsfahrzeuge) und die Zugänglichkeit der Verkehrsflächen als Standort notwendiger Leitungstrassen für die zuständigen Versorgungsträger ist über die öffentliche Widmung der Flächen gesichert.

Flächen für den ruhenden Verkehr sind gemäß der Stellplatzbedarfssatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land grundsätzlich auf den Grundstücken nachzuweisen. Für Einfamilienhäuser sind dabei je Wohnung bis 80 m² 1 Stellplatz bzw. je Wohnung über 80 m² 2 Stellplätze herzustellen.

7.7 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Textliche Festsetzung Nr. 6

Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen einschließlich der Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasengittersteinen, Schotterrassen, Pflaster mit mehr als 30% Fugenananteil) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

Zur Sicherung der Funktionen des Bodens als Filterkörper und als Vegetationsstandort wird die Art der Befestigung der Parkplätze bzw. Stellplätze eingeschränkt.

**7.8 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Im Geltungsbereich sind zwei Einzelbäume zum dauerhaften Erhalt festgesetzt. Es handelt sich zum einen um das Naturdenkmal „Blutbuche“, für das ein Beeinträchtungsverbot gilt. Für diesen Baum ist auf Grundlage der aktuellen Bedingungen keine Befreiungslage denkbar. Bei dem weiteren Baum handelt es sich um eine markante, große Buche, die gegenwärtig den Waldrand bildet und zukünftig als orstbildprägender „Parkbaum“ freigestellt werden soll. Dieser Baum hat sich in der ursprünglichen Anlage frei im parkartigen Gelände entwickeln können und soll diese Möglichkeit auf dem zukünftigen Gartengrundstück erhalten.

Textliche Festsetzung Nr. 7

In den Allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger, einheimischer und standortgerechter Baum mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm (Obstbäume: Hochstämme, Stammumfang mindestens 14-16 cm) zu pflanzen. Vorhandene Bäume sind anzurechnen, sofern diese einheimisch und standortgerecht sind und den festgesetzten Mindestqualitäten entsprechen.

Mit der Festsetzung, je angefangene 500 m² Grundstücksfläche einen hochstämmigen Baum anzupflanzen, soll eine Gebietsdurchgrünung mit allen positiven Auswirkungen auf den Biotop- und Artenschutz sowie das Orts- und Landschaftsbild erreicht werden. Die Festsetzung von Baumpflanzungen sichert einen Mindestanteil an optisch wirksamem Großgrün auch innerhalb des Baugebietes und ergänzt die beiden festgesetzten Einzelbäume. Weiterhin sind positive Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

Die Festsetzung zur Anrechnung von Anpflanzungen bzw. zu vorhandenen Bäumen soll Doppelbelastungen auf den Grundstücken vermeiden. Die festgesetzten Mindestqualitäten dienen dazu, bereits kurzfristig das angestrebte Landschaftsbild zu erreichen. Die Differenzierung der Mindestqualitäten zwischen Obst- und anderen Laubgehölzen trägt dem Umstand Rechnung, dass Obstgehölze üblicherweise nicht in großen Qualitäten gehandelt werden.

Textliche Festsetzung Nr. 8

Innerhalb der Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen sind bauliche Anlagen unzulässig.

Die Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen stellt den Schutzbereich des festgesetzten Naturdenkmals (Kronentraufe plus 2 m) dar. Dieser Bereich ist von jeglicher Bebauung (insbesondere Straßen, Wege, Terrassen, Zäune) freizuhalten. Der abgegrenzte Bereich wird fachlich gefordert, wenn der Baum langfristig erhalten werden soll. Zu den verbotenen Handlungen gehört auch die Entfernung von Ästen, was bei der Ausrichtung der neu zu bauenden Gebäude berücksichtigt werden muss.

7.9 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FEST- SETZUNGEN

Naturdenkmal

Das innerhalb des Geltungsbereiches vorhandene Naturdenkmal (Blutbuche) ist eine gemäß § 28 BNatSchG rechtsverbindlich festgesetzte Einzelschöpfung der Natur und wird nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen. Die Beseitigung des Naturdenkmals sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Naturdenkmals führen können, sind nach Maßgabe näherer Bestimmungen verboten.

7.10 HINWEISE

Gehölzliste

Bei der Umsetzung der erforderlichen Pflanzmaßnahmen wird aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes sowie des Landschaftsbildes die Verwendung überwiegend folgender standortgerechter und gebietstypische Arten empfohlen:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Malus sylvestris	Holzapfel
Obst	Apfel, Birne Kirsche, Pflaume, Walnuss
Pinus sylvestris	Waldkiefer
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere

Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

Wald

Der in der Planzeichnung festgesetzte Wald dient insbesondere der Erhaltung des geschützten Erlenbruchwaldes und als Gewässerschutz für den Katharinensee. Die forstliche Bewirtschaftung hat diesem Schutzzweck zu dienen und muss nachhaltig, pfleglich und sachgemäß nach anerkannten forstlichen Grundsätzen erfolgen. Eine gärtnerische Nutzung ist nicht zulässig. Jede Einschränkung des allgemeinen Betretungsrechtes (Einzäunung) bedarf der Genehmigung durch die untere Forstbehörde. Es wird darauf hingewiesen, dass es verboten ist, nicht zum Wald gehörende Gegenstände oder Stoffe im Wald zu lagern oder in diesen einzuleiten (z. B. Sperrmüll, Bauschutt, Gartenabfälle).

Für die Inanspruchnahme von Waldflächen durch die festgesetzten Wohngebiete ist eine Genehmigung der zuständigen Forstbehörde erforderlich (Umwandlung gemäß § 8 LWaldG). Art und Umfang der forstrechtlichen Kompensation werden im Rahmen der Baugenehmigung festgesetzt.

Geschütztes Biotop

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop (Erlen-Bruchwald, Code 08103), welcher in seiner Abgrenzung in der Planzeichnung des Bebauungsplanes dargestellt wird. Für die Fläche gelten die gesetzlich festgelegten Zerstörungs- und Beeinträchtigungsverbote. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führen, sind unzulässig. Dazu gehört auch die gärtnerische Nutzung.

Allee

Die innerhalb der Verkehrsfläche (Katharinenstraße) vorhandenen Ross-Kastanien sind Bestandteil einer Allee. Alleien sind nach dem Brandenburgischen Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) geschützt und dürfen gemäß § 31 BbgNatSchG nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst beeinträchtigt werden.

Gehölzschutzsatzung

Gemäß der Satzung zum Schutz und zur Erneuerung von Bäumen der Gemeinde Mühlenbecker Land (Gehölzschutzsatzung) 2008 sind alle Einzelbäume ab einem Stammumfang von 60 cm gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden geschützt. Nicht geschützt sind Fichten und Pappeln sowie Kulturobstbäume mit Ausnahme von Walnuss, Esskastanie und Eberesche. Für Bäume, die nach Gehölzschutzsatzung unter Schutz stehen und die bei Realisierung von Bauvorhaben gefällt werden müssen, ist ein Antrag auf Genehmigung gemäß § 5 der Satzung zu stellen.

Vorkehrungen zum Baumschutz

Einzelbäume bzw. Baumgruppen sind während der Bauphase gegenüber Beeinträchtigungen wie Beschädigen durch Baufahrzeuge oder Abstellen und Lagern von Baustoffen und anderen Materialien zu sichern. Es sind insbesondere die Vorschriften der DIN 18920 zu beachten. Notwendige Zufahrten zu den Grundstücken sind nur in der erforderlichen Breite zu befestigen.

Artenschutz

Zaunanlagen sind aus Gründen des Amphibienschutzes mit einer Bodenfreiheit von 10 cm auszugestalten.

Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) in der Fassung vom 8. August 2005.

III AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

8 BODENORDNUNG

Für die Sicherung der öffentlichen Verkehrsfläche (Katharinenstraße) zur Anbindung des Planungsgebietes und der benachbarten Grundstücke werden ggf. bodenordnerische Maßnahmen erforderlich, da die Straße zum Teil auf privatem Grundstück verläuft. Für diesen Bereich sind im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens bodenordnerische Lösungen zu prüfen, welche die bestehende Abweichung der Eigentumssituation (Grundstücksabgrenzungen Liegenschaftskataster) und der tatsächlichen Lage in der Örtlichkeit aufheben.

9 HAUSHALTSRECHTLICHE AUSWIRKUNGEN

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind keine haushaltsrechtlichen Auswirkungen für die Gemeinde Mühlenbecker Land zu erwarten. Die mit der Durchführung des Planverfahrens entstehenden Kosten (Planungsleistungen) werden durch den Vorhabenträger (Eigentümer) abgedeckt.

10 AUSWIRKUNGEN AUF DEN WOHNSTANDORT

Der Bebauungsplan aktiviert das im Planungsgebiet vorhandene Wohnbaupotenzial für eine kurzfristige Entwicklung und beseitigt den innerhalb des Siedlungsgebietes bestehenden städtebaulichen Missstand, welchen die ruinösen Restbestände der Bausubstanz aus der Zeit der ehemaligen Nutzung als Jugendherberge darstellen. Durch die planungsrechtlich vorbereitete Nutzungsänderung und Nutzungsintensivierung, wird eine Umstrukturierung der Brachfläche in Richtung eines Wohngebietes ermöglicht. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die zulässige bauliche Dichte - dem in den Nachbargebieten bestehenden bzw. angestrebten Siedlungscharakter angepasst - gering gehalten. Schwerpunkt der mit dem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ist die qualitative Sicherung und Entwicklung einer Teilfläche im Siedlungsgebiet Katharinensee zu einem hochwertigen Wohnstandort in der Gemeinde Mühlenbecker Land.

Der Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen zur Versorgung des Planungsgebietes ist über das entsprechende infrastrukturelle Angebot innerhalb des Gemeindegebietes in ausreichendem Maße abgedeckt.

11 AUSWIRKUNGEN AUF DEN VERKEHR

Durch den Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Neuerrichtung mehrere Einfamilienhäuser sowie deren Erschließung geschaffen. Die Flächen des Geltungsbereiches sind an bestehende öffentliche Straßenverkehrsflächen angebunden. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird zusätzlicher Ziel- und Quellverkehr ausgelöst, der die bestehenden Verkehrsbewegungen jedoch nur in geringem Maße erhöht. Erforderliche Ausbau- oder Er-

Weiterungsmaßnahmen innerhalb des städtischen Straßen- und Verkehrsnetzes sind nicht erforderlich.

Notwendige Stellplätze werden auf den einzelnen, neu geplanten Grundstücken errichtet.

12 AUSWIRKUNGEN AUF DEN IMMISSIONSSCHUTZ

Von den in den Baugebieten (WA) vorhandenen bzw. zulässigen Nutzungen gehen keine immissionsschutzrechtlich relevanten Belastungen aus. Auch ist davon auszugehen, dass die Immissionsbelastungen, die von dem zukünftigen Verkehrsaufkommen im Geltungsbereich (Ziel- und Quellverkehr) und seiner Umgebung ausgehen, keine wesentliche Veränderung der Belastungssituation hervorrufen und damit auch keine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse darstellen.

Die Emissionen der übergeordneten, in der Umgebung gelegenen Verkehrstrassen (B 96a in ca. 400 m Entfernung, Bahntrasse in 1,5 km Entfernung) werden als gering eingestuft und haben keinen Einfluss auf das Plangebiet. Aufgrund der Anbindung an das örtliche Straßennetz, die ausschließlich über die Bahnhofsstraße erfolgt, herrscht lediglich Anliegerverkehr in der Katharinensiedlung. Zudem ist das Baugrundstück in nordöstlicher Richtung durch den vorhandenen Gehölzbestand östlich des Grundstücks sowie um den Katharinensee abgeschirmt.

IV Umweltbericht

13 INHALTE UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die Qualifizierung einer ca. 1,15 ha großen Wohnbaulandreserve im Siedlungsgebiet Schildow. Die brachliegenden Flächen der ehemaligen Jugendherberge am Katharinensee sollen für den Wohnungsbau reaktiviert und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden. Baulich geprägt werden die Flächen gegenwärtig durch die leerstehenden, ein- bis zweigeschossigen Gebäude und Nebenanlagen der ehemaligen Jugendherberge. Nach Aufgabe der Nutzung zu Beginn der 1990er Jahre befinden sich nunmehr alle Gebäude in einem baufälligen Zustand. Das Freigelände der ehemaligen Jugendherberge liegt nach Nutzungsaufgabe brach. Nach den planungsrechtlichen Beurteilungskriterien ist eine bauliche Entwicklung des Grundstückes nur auf der Grundlage eines abgeschlossenen Bebauungsplanverfahrens möglich.

Geplant ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer gering verdichteten, aufgelockerten Bebauung mit maximal II-geschossigen Einzelhäusern und ggf. Doppelhäusern. Die verkehrliche Erschließung soll ausgehend vom vorhandenen Straßennetz (Katharinenstraße) über eine Sticherschließung in die Tiefe des Grundstückes erfolgen.

14 FACHGESETZLICHE UND FACHPLANERISCHE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES MIT RELEVANZ FÜR DIE PLANUNG UND DEREN BERÜCKSICHTIGUNG

Mit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) wurde den Gemeinden die Möglichkeit der Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung gegeben. Die Verwaltung der Gemeinde Mühlenbecker Land hat das Vorliegen der Voraussetzungen geprüft.

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, wobei die Grundfläche mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wird eine Grundfläche von maximal ca. 2.400 m² (inklusive der gesamten Verkehrsflächen) festgesetzt, so dass die o.a. Höchstgrenze weit unterschritten wird. Damit sind die Bedingungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens für den vorliegenden Bebauungsplan gegeben.

Das Bebauungsplanverfahren kann damit nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer

Umweltprüfung durchgeführt werden. Trotzdem soll gemäß Beschluss der Gemeindevertretung die Unterlage inhaltlich-materiell wie ein Umweltbericht aufgebaut werden.

Allerdings gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Der Inhalt der Umweltprüfung wird u. a. durch § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB definiert, wonach z. B. folgende Kriterien zu prüfen sind:

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

Nach Realisierung der Planung muss im Rahmen der Umweltüberwachung (§ 4 c BauGB) eine Kontrolle hinsichtlich unvorhergesehener nachteiliger Umweltauswirkungen vorgenommen werden.

Neben den Maßgaben des Baugesetzbuches bestehen verschiedene für die Bauleitplanung relevante Fachgesetze.

Bereich Naturschutz und Landschaftspflege

Gesetzliche Grundlage für den Bereich Naturschutz und Landschaftspflege bilden das Bundesnaturschutzgesetz¹¹ (BNatSchG) und das Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (BbgNatSchG¹²). Hier sind die Ziele und Inhalte sowie das Verhältnis zur Bauleitplanung und zu den Fachplanungen geregelt. Seit dem 01.03.2010 ist das Bundesnaturschutzgesetz nicht mehr Gegenstand der Rahmengesetzgebung, sondern der konkurrierenden Gesetzgebung und als bundesrechtliche Vollregelung mit Kernkompetenzen (z. B. zum Artenschutz) ausgestaltet, soweit nicht Öffnungsklauseln andere Landes-Regelungen erlauben.

In den §§ 13 ff BNatSchG sind die Vorschriften zur Eingriffsregelung enthalten. Als Grundsatz gilt nach § 13 des BNatSchG zunächst, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden sind und nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen bzw. durch einen Ersatz durch Geld zu kompensieren sind. Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 14 des BNatSchG „Veränderungen der Gestalt

¹¹ Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009, BGBl. Jg. 2009 I Nr. 51

¹² Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. August 2004 (GVBl. I/04 S. 350)

oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“ Diese Grundsätze sind durch das Bundesgesetz abschließend geregelt.

Bereich Bodenschutz

Zweck des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG)¹³ ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dazu sind u. a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen zu treffen. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sind so weit wie möglich zu vermeiden.

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

Bereich Forstrecht

Das Bundeswaldgesetz¹⁴ bildet die Rahmengesetzgebung für die Waldgesetze der Länder. Nach § 2 Waldgesetz des Landes Brandenburg¹⁵ ist jede mit Forstpflanzen (Waldbäumen und Waldsträuchern) bestockte Grundfläche als Wald im Sinne des LWaldG zu bezeichnen. Dazu gehören auch kahl geschlagene oder verlichtete Grundflächen, Waldwege, Lichtungen und weitere mit dem Wald verbundene und ihm dienende Flächen. Bei einer geplanten Umnutzung ist ein Antrag auf eine Umwandlungsgenehmigung gemäß § 8 LWaldG erforderlich. Wald darf nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Die Forstbehörde setzt bei Genehmigung einer Umwandlung einen Ersatz fest.

Zur Klärung und Abgrenzung zu anderen Nutzungen und Einstufungen wurde in einem Erlass die Mindestgröße auf 0,2 ha festgelegt.¹⁶

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan des Amtes Schildow (1996)¹⁷ weist für den Geltungsbereich entsprechend des Flächennutzungsplanes eine Wohngebietsnutzung aus. Der

¹³ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214)

¹⁴ Gesetz zur Erhaltung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft vom 2. Mai 1975 (BGBl. I 1975, 1037), zuletzt geändert durch Art. 10 G v. 31.07.2009 I 2585

¹⁵ Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I/04, S. 137), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 27. Mai 2009 (GVBl. I/09, Nr. 8, S. 175, 184)

¹⁶ Erste Änderung des Erlasses des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz zur Anwendung des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg. Bekanntmachung des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz vom 1. Juni 2006 (ABl. Nr. 24 vom 21. Juni 2006, S. 434)

gehölzgeprägte Uferstreifen des Katharinensees wird als nach § 32 BbgNatSchG geschützter Biotop (Moor- und Bruchwald, Erlen-Eschenwälder) dargestellt.

Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Westbarnim“ ist nachrichtlich dargestellt und verläuft entlang des Seeufers nördlich der Grundstücksgrenze sowie entlang der östlichen Grundstücksgrenze.

Für den Katharinensee besteht das Erfordernis der Wasserqualitätsverbesserung.

Der östlich an den Geltungsbereich angrenzende Forstbestand soll einem schrittweisen Umbau zu standortgerechtem Wald mit einheimischen Arten unterzogen werden.

Die beiden im mittleren Umfeld südlich des Geltungsbereichs gelegenen siedlungsbezogenen Grünflächen sind in ihrer vorhandenen Qualität zu erhalten bzw. zu entwickeln.

15 UMFANG UND DETAILLIERUNG DER UMWELTPRÜFUNG

Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB werden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung die beteiligten Behörden um Stellungnahmen gebeten.

16 INHALT UND METHODE DER UNTERSUCHUNG

Obwohl das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird und eine Umweltprüfung nicht erforderlich ist, soll die Untersuchung der Umweltbelange orientiert an der Umweltprüfung erfolgen.

Das Baugesetzbuch sieht in § 2 (4) BauGB vor, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Zur Bestandsaufnahme und Bewertung des Bestandes wurde deshalb auch auf die planungsrelevanten Bestandsinformationen des Landschaftsplans des Amtes Schildow¹⁷ zurückgegriffen. Zur Ermittlung des aktuellen Bestandes wurden Ortsbegehungen durchgeführt. Außerdem wurden weitere Aktualisierungen insbesondere hinsichtlich naturschutzrechtlicher Schutzgebiete vorgenommen.

Mögliche Beeinträchtigungen sowie deren Verminderungs-, Vermeidungs-, Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen werden dargestellt.

¹⁷ Amt Schildow: Landschaftsplan (1996), bearbeitet durch ARCHI NOAH – Landschaftsplanung zur Landschaftspflege, Berlin

¹⁸ Amt Schildow: Landschaftsplan (1996), bearbeitet durch ARCHI NOAH – Landschaftsplanung zur Landschaftspflege, Berlin

17 **BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES**

17.1 **LAGE UND NATURRAUM**

Die ehemals selbständige Gemeinde Schildow wurde nach freiwilligem Zusammenschluss mehrerer Gemeinden 2003 Ortsteil der Gemeinde Mühlenbecker Land am nördlichen Stadtrand von Berlin. Das Untersuchungsgebiet befindet sich unmittelbar südlich des Katharinensees am nordwestlichen Siedlungsrand Schildows.

Nach der naturräumlichen Gliederung Brandenburg¹⁹ gehört das Planungsgebiet zum Naturraum der Ostbrandenburgischen Platte, die zumeist aus Grundmoränenplatten der Weichsel-Eiszeit und ihnen teilweise aufgesetzten End- und Stauchendmoränen sowie aus von Talrinnen durchzogenen Sanderflächen besteht. Innerhalb dieser Naturraumeinheit wird das Planungsgebiet dem Westbarnim zugeordnet, für den Sanderflächen und Dünenzüge im Wechsel mit welligen bis flachhügeligen Grundmoräneninseln charakteristisch sind.

Das natürliche Relief im engeren Betrachtungsraum ist wenig bewegt. Nördlich des Katharinensees steigt die Geländeoberfläche jedoch um ca. 10 m an.

Der Landschaftsraum setzt sich überwiegend aus Acker- und von Kiefern dominierten Waldflächen zusammen. Flachwellige Sanderflächen mit kleinen Dünen, flachhügelige lehmige Grundmoräneninseln und vereinzelt Endmoränenhügel bestimmen im Wesentlichen das Relief.²⁰

17.2 **SCHUTZGUT MENSCH**

In der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind in der Bauleitplanung die Themen Erholung und Gesundheit von Belang. Der Versorgungsgrad mit öffentlich nutzbaren/zugänglichen Grünflächen im Umfeld des Planungsbereiches ist als gut einzuschätzen. Entsprechend der Bebauungs- und Nutzungsstruktur ist die Versorgung mit privaten Grünflächen (v.a. Hausgärten) außerdem als hoch einzustufen. Der Katharinensee ist öffentlich zugänglich. Die angrenzenden Waldflächen sind durch Wander- und Wirtschaftswege erschlossen und werden v.a. von Anwohnern für die Naherholung genutzt.

Wohnen

Die angrenzenden Siedlungsflächen Schildows sind gut durchgrünt und meist von lockerem, teilweise aber auch von dichterem Baumbestand geprägt. Ein- und Zweifamilienhäuser bestimmen das Siedlungsbild.

Etwas weiter nordwestlich befindet sich die Dorflage Schönfließ, die neben Einzel- und Mehrfamilienhäusern auch mehrere Gehöfte aus der traditionell land-

¹⁹ Naturräumliche Gliederung Brandenburg, Scholz, 1962

²⁰ Bundesamt für Naturschutz – Landschaftssteckbriefe (Internet)

wirtschaftlichen Nutzung aufweist. Außerdem wurde im südwestlichen Siedlungsbereich ein neuer Wohnpark angelegt.

Immissionen (Luft/Lärm)

Etwa 400 m nordöstlich des Untersuchungsbereiches verläuft die in diesem Abschnitt von Ackerflächen gesäumte Bundesstraße B 96a („Schildower Chaussee“ bzw. auch „Schönfließer Straße“). Die von ihr ausgehenden Emissionen sind aufgrund der verhältnismäßig niedrigen Frequentierung als gering einzustufen.

Der nächstgelegene Schienenweg befindet sich in ca. 1,5 km Entfernung in ebenfalls nordöstlicher Richtung. Hier verkehren die Berliner S-Bahn, der Regionalverkehr sowie auch Güterverkehr.

Das Baugrundstück ist gegen Lärmimmissionen aus nordöstlicher Richtung durch den vorhandenen Gehölzbestand östlich des Grundstücks sowie um den Katharinensee abgeschirmt.

Das Siedlungsquartier südlich des Katharinensees ist lediglich über eine einzige Straße (die „Bahnhofstraße“) an das übrige Siedlungsgebiet Schildows angeschlossen. Am Untersuchungsbereich herrscht daher ausschließlich Anliegerverkehr.

17.3 SCHUTZGUT PFLANZEN UND TIERE

17.3.1 Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft

Schutzgebiete und Schutzobjekte

Das Untersuchungsgebiet grenzt mit seinem nördlichen und seinem östlichen Geltungsbereichsverlauf an das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Westbarnim“ an. Schutzzweck des LSG ist die Erhaltung und Förderung einer an Berlin angrenzenden, weitgehend un bebauten und unzersiedelten Landschaftseinheit mit ihrer besonderen Bedeutung u. a. für das Stadt- und Regionalklima, für die Grundwassererneuerung und die Naherholung.²¹

Zu den Schutzzwecken der LSG-Verordnung gehören u. a.:

- Die Erhaltung und Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit der Böden durch Schutz vor Überbauung, Verdichtung, Abbau und Erosion,
- die Erhaltung oder Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit eines weitgehend ungestörten Wasserhaushaltes durch Sicherung und Wiederherstellung einer weitestgehend unbeeinträchtigten Grundwasserneubildung sowie einer naturnahen Entwicklung der Quellen, Stand- und Fließgewässer einschließlich der angrenzenden Uferbereiche und Verlandungszonen,

²¹ Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 10. Juli 1998 (GVBl. II/98, Nr. 20, S.482)

- der Erhalt und die Stabilisierung des Regional- und Lokalklimas mit besonderer Bedeutung als Klimaausgleichsfläche im Norden des Ballungsraumes Berlin.

Die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes ist mit dem Ordnungsgeber bzw. der Unteren Naturschutzbehörde einvernehmlich zu klären. Von erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzzwecke ist gegenwärtig aber nicht auszugehen.

Das Naturschutzgebiet (NSG) „Kindelsee-Springluch“ liegt in westlicher Richtung ca. 800 m entfernt und ist ebenso wie der gesamte Siedlungsbereich Schildows Teil des Naturparks „Barnim“. Es ist jedoch so weit entfernt, dass vom Vorhaben keine Beeinträchtigungen für das Schutzgebiet zu erwarten sind.

Auch für den Naturpark, in dem das Untersuchungsgebiet liegt, sind vom Vorhaben keine Beeinträchtigungen anzunehmen.

Das nächstgelegene Fauna-Flora-Habitat-Gebiet („Tegeler Fließtal“) ist in südöstlicher Richtung etwa 1,7 km entfernt und auch hierfür werden vom Vorhaben keine Beeinträchtigungen zu erwarten sein.

Ein Naturdenkmal im Sinne des § 23 BbgNatSchG ist innerhalb des Planungsraumes vorhanden. Hierbei handelt es sich um einen markanten Einzelbaum (Rot- bzw. Blut-Buche) vor dem Hauptgebäude nahezu in der Mitte des Grundstücks. In der Liste der Naturdenkmale im Landkreis Oberhavel führt er die Nummer 229.²²

Der Katharinensee ist als Flächennaturdenkmal ausgewiesen.²³

Der See sowie der Erlenbruchwald werden zudem als nach § 30 BNatSchG bzw. § 32 BbgNatSchG geschützte Biotope eingestuft (Code nach Biotopschlüssel Brandenburg: 02103 und 081038).

Der Baumbestand in der Katharinenstraße steht nach § 31 BbgNatSchG unter Schutz. Für die Allee besteht ein Beeinträchtigungsverbot. Die Allee besteht aus Kastanien (*Aesculus hippocastanum*) unterschiedlichen Alters. Lücken vor dem Grundstück wurden im Jahr 2010 durch Neupflanzung geschlossen. Die Erschließung des Grundstücks ist durch eine Baumücke hindurch möglich. Eine Entnahme von einzelnen Bäumen aus der Allee ist nicht erforderlich.

Besonderer Artenschutz

Mit der Novellierung des BNatSchG zum 18.12.2007 wurden zusätzliche Regelungen des besonderen Artenschutzes in das Gesetz aufgenommen, die in die Neuregelung des BNatSchG übergeleitet wurden. Unabhängig von der Eingriffs-

²² Liste der Naturdenkmale im Landkreis Oberhavel, Tab. 10, Nr. 229 im Umweltbericht 2009 des Landkreises Oberhavel (Hrsg. Landratsamt Oberhavel, FB Umwelt und Landwirtschaft)

²³ Liste der festgesetzten Flächennaturdenkmale im Landkreis Oberhavel, Tab. 9, Nr. 29 im Umweltbericht 2009 des Landkreises Oberhavel (Hrsg. Landratsamt Oberhavel, FB Umwelt und Landwirtschaft)

betrachtung nach BbgNatSchG gelten die Zugriffs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Pflanzen, Tiere und ihre Lebensstätten. Die Zugriffsverbote gelten für alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie („europarechtlich geschützte Arten“).

Die innerhalb des Geltungsbereichs vorkommenden Lebensraumstrukturen sind im näheren und weiteren Umfeld weit verbreitet. Deshalb kann weitgehend ausgeschlossen werden, dass der Erhaltungszustand einer lokalen Population einer Art durch die Umsetzung des Vorhabens erheblich verschlechtert werden kann.

Für die Belange des Artenschutzes wurde ein Fachbeitrag erarbeitet.²⁴

Baumschutz

Die Gemeinde Mühlenbecker Land verfügt über eine Gehölzschutzsatzung²⁵, nach der alle Einzelbäume ab einem Stammumfang von 60 cm gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden geschützt sind. Darüber hinaus gilt der Schutz auch für Bäume mit geringerem Stammumfang und Sträucher, wenn sie aus landeskulturellen Gründen oder als Ersatzpflanzung gepflanzt worden sind. Nicht geschützt sind Fichten und Pappeln sowie Kulturobstbäume mit Ausnahme von Walnuss, Esskastanie und Eberesche. Für Bäume, die nach Baumschutzsatzung unter Schutz stehen und die bei Realisierung von Bauvorhaben gefällt werden müssen, ist ein Antrag auf Genehmigung gemäß § 5 zu stellen. Der Geltungsbereich dieser Satzung beschränkt sich auf die Flächen, die im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Bauflächen dargestellt sind, sowie auf dargestellte Grünflächen, die zweifellos im Innenbereich liegen.

Das Land Brandenburg verfügt über eine Baumschutzverordnung²⁶, nach der Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm als geschützte Landschaftsbestandteile festgesetzt werden. Darüber hinaus gilt der Schutz auch für Bäume mit geringerem Stammumfang, wenn sie aus landeskulturellen Gründen, als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder als Ersatzpflanzung gepflanzt worden sind. Die BbgBaumSchV gilt für alle Bäume im besiedelten Bereich, für die die Satzungen der Gemeinden keine Anwendung finden.

Außerhalb besiedelter Bereiche kommt die Eingriffsregelung zur Anwendung.

17.3.2 Biotopbestand

Zur Erfassung des Biotopbestandes im Geltungsbereich wurde im September 2009 und im Frühjahr 2010 eine Kartierung durchgeführt. Die reale Vegetation ist durch ruderalisierte Gartenvegetation und junge Pioniergehölze charakterisiert. Die Standortverhältnisse sind im gesamten Geltungsbereich anthropogen beein-

²⁴ Jens Scharon (2010): Faunistischer Fachbeitrag für das B-Plangebiet Nr. 23 „Wohnen südlich des Katharinensees“ Gemeinde Mühlenbecker Land, OT Schildow – Brutvögel, Reptilien, Amphibien und ganzjährig geschützte Lebensstätten, Berlin.

²⁵ Satzung zum Schutz und zur Erneuerung von Bäumen der Gemeinde Mühlenbecker Land (Gehölzschutzsatzung) in der seit 09.07.2008 gültigen Fassung

²⁶ Verordnung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz von Bäumen im Land Brandenburg (Brandenburgische Baumschutzverordnung – BbgBaumSchV) vom 29. Juni 2004

flusst. Es kommen keine natürlichen Standorte vor. Lediglich der nördliche Geltungsbereich unterlag in Zeiten der Grundstücksnutzung offenbar geringerem Nutzungsdruck als die Grünflächen in Gebäudenähe. Vor allem die Gehölzvegetation nahe dem Seeufer weist in den tiefer liegenden Bereichen größere Naturnähe auf.

Im Folgenden sollen der eigentliche Geltungsbereich sowie die unmittelbar angrenzenden Bereiche hinsichtlich ihrer Vegetationszusammensetzung beschrieben werden.

Eine graphische Darstellung der Situation im Planungsgebiet sowie im näheren Umfeld ist im Anhang der Begründung (Plan „Situation“) wiedergegeben.

Flora, Vegetation, Biotoptypen

Die heutige potenziell natürliche Vegetation ist die Vegetation, die sich ohne menschliche Tätigkeit, aber unter heutigen aktuellen Standortverhältnissen einstellen würde. Dieses ist von den jeweiligen Bodenbedingungen, insbesondere von der Nährstoffsituation und den Wasserverhältnissen abhängig. Ein Vergleich der potenziellen natürlichen Vegetation mit der realen Vegetation ermöglicht es, Rückschlüsse auf die Naturnähe des Vegetationsbestandes zu ziehen und gleichzeitig Entwicklungsmöglichkeiten aufzuzeigen.

Natürlicherweise würde im Geltungsbereich und seinem unmittelbaren Umfeld auf den überwiegend sandigen und teilweise mergeligen Böden ein Traubeneichen-Kiefernwald wachsen. Östlich an das Untersuchungsgebiet angrenzend ist ein ähnlicher Bestand bereits zu finden.

Im feuchteren, anmoorigen Bereich in Ufernähe des Katharinensees hingegen ist ein Erlen-Eschenwald als potenziell natürliche Vegetationseinheit anzunehmen.

Der gesamte Landschaftsraum ist anthropogen überformt und geprägt. Doch vor allem in den Niederungsbereichen kleinerer Fließ- und Stillgewässer entwickeln sich nach und nach naturnahe Strukturen.

Ursprünglich wurde das Grundstück als Jugendherberge genutzt und war bereits entsprechend anthropogen geprägt. Der Gebäudebestand setzte sich aus einem Hauptgebäude, einem Ferienhaus und einigen Bungalows zusammen, von denen heute nur noch Ruinen bzw. Fundamentplatten aus Beton übrig geblieben sind.

Die Freiflächen waren vor der Nutzungsaufgabe mit Ausnahme einiger Ziergehölzgruppen und Staudenbeete von Scher- bzw. Landschaftsrasen geprägt. Nach Aufgabe der Herbergsnutzung in den 1990er Jahren fiel das Grundstück brach und in den offenen Gartenflächen setzte bald eine Sukzession ein. Mittlerweile dominieren Grasfluren die gehölzfreien Flächen. Zu den ausbreitungsstärksten Arten gehört Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*), das zusammen mit Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*) große Flächen einnimmt. Auch die Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*) hat sich bereits an vielen Stellen flächig etabliert. Daneben kommen noch weitere typische ruderales Arten wie die Gemeine Quecke (*Elytrigia repens*) und auch einige Stauden wie z. B. Berufkraut (*Co-*

nyza canadensis), Beifuß (*Artemisia vulgaris*) und Schafgarbe (*Achillea millefolium*) vor. Brombeeren (*Rubus fruticosus*) sind ebenfalls typisch in solchen Branchen.

Neben Pioniergehölzen wie Birke (*Betula pendula*) und Pappel (z.B. *Populus tremula*) breiteten sich von der östlich angrenzenden Waldfläche auch Kiefern (*Pinus sylvestris*) aus.

Vor dem zurückgesetzten Hauptgebäude steht eine markante Blut-Buche (*Fagus sylvatica purpurea*). Laut Umweltbericht von 2009²⁷ handelt es sich bei diesem Baum um ein Naturdenkmal. An der östlichen Gebäudekante des Haupthauses steht zudem eine tief beastete Zwillinge-Winter-Linde (*Tilia cordata*).

Der weitere Gehölzbestand entlang der südöstlichen und südwestlichen Grundstücksgrenzen besteht überwiegend aus Stiel-Eichen (*Quercus robur*), Spitz-Ahornen (*Acer platanoides*), Kiefern (*Pinus sylvestris*) und Fichten (u.a. *Picea abies*). Vereinzelt kommen noch Rot-Eiche (*Quercus rubra*), Trauben-Eiche (*Quercus petraea*) und Sand-Birke (*Betula pendula*) vor. Eine ausladende Tafel-Eibe (*Taxus baccata*) steht vor der Terrasse des Herbergsgebäudes.

Der jüngere, wilde Gehölzaufwuchs (2. Baumschicht) wird von Eschen-Ahorn (*Acer negundo*), Spitz-Ahorn, Birke und Kiefer bestimmt.

In der Strauchschicht sind verschiedene Zier- und Gartengehölze wie z.B. Forsythie (*Forsythia x intermedia*), Schneebeere (*Symphoricarpos albus*), Lebensbaum (*Thuja occidentalis*), Stechpalme (*Ilex aquifolium*), Mahonie (*Mahonia aquifolium*) und Spiere (*Spirea spec.*) zu finden. Auch Gewöhnlicher Pfeifenstrauch (*Philadelphus coronarius*), Haselnuss (*Corylus avellana*) und Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*) wurden festgestellt.

Die niedriger gelegenen und damit auch feuchteren Stellen im nördlichen Grundstücksbereich werden nahezu ausschließlich von Schwarz-Erlen dominiert. Diese Fläche geht als Erlenbruch in die Verlandungszonation des Sees über. Hier kommen in der Krautschicht Brennessel (*Urtica dioica*) und Springkraut (*Impatiens parviflora*) dominant vor. In den höher liegenden Bereichen des Waldes stehen keine Erlen. Hier kommt eine Mischung aus verschiedenen Baumarten vor: Spitz-Ahorn, Birke, Stiel-Eiche, Rot-Buche, Douglasie, Thuja und Rot-Fichte. Der Unterwuchs dieses waldartigen Bestandes wird von Holunder (*Sambucus nigra*), Brennessel (*Urtica dioica*), Springkraut (*Impatiens noli-tangere*) und Schneebeere bestimmt. Efeu (*Hedera helix*) bedeckt die Stämme verschiedener Altbäume.

Inmitten dieser geschlossenen flächigen Gehölzfläche ist eine feuchte Senke ausgeprägt, die jedoch zum Zeitpunkt der Kartierung im September 2009 keinen erkennbaren Vegetationsbewuchs auswies. Die Senke war im Jahr 2010 wassergefüllt. Aber aufgrund der starken Beschattung sind die Standortbedingungen für Krautvegetation ungünstig. Erst unmittelbar am besser belichteten Seeufer,

²⁷ Umweltbericht des Landkreises Oberhavel von 2009, Landratsamt Oberhavel (Dez. II, FB Umwelt und Landwirtschaft, 30. Juni 2009)

das überwiegend außerhalb des Plangebietes liegt, kommen lückige Seggenbestände vor.

Die Vegetationszusammensetzung der ufernahen Bereiche stellt sich insgesamt deutlich natürlicher dar als die etwas höher gelegenen Bereiche südlich der Senke. In diesem höher liegenden Bereich kommen vermehrt nicht heimische Arten vor, die auf eine Pflanzung und eine parkähnliche Nutzung dieser Bereiche zurückzuführen ist. Auf eine solche Nutzung deuten auch die Überreste einiger Laternen-Maste hin.

Neben den Laternen sind auch noch Reste anderer Ausstattungselemente der ehemaligen Gartennutzung zu finden (z.B. Sitzbänke und ein alter undichter Folienteich).

Die Ziegelmauer entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist zum Teil mit Wildem Wein (*Parthenocissus quinquefolia*) und Efeu bewachsen.

Die Katharinenstraße ist in einer Breite von ca. 6,0 m mit Kopfsteinpflaster befestigt und bietet auch bei einseitig geparkten Fahrzeugen ausreichend Platz für den Anliegerverkehr. Sie wird beidseitig von Ross-Kastanien (*Aesculus hippocastanum*) und überwiegend befestigten Gehwegen (Plattenbelag) gesäumt. Der Grünstreifen im Straßenraum wird von Scherrasen, gemähter Trittvegetation oder ruderalen Gras- und Staudenfluren geprägt. Teilweise ist jedoch auch nur offener, verdichteter Boden vorhanden.

Eine Auflistung der innerhalb des Geltungsbereiches bzw. unmittelbar daran anschließenden vertretenen Biotoptypen ist der folgenden Tabelle zu entnehmen:

02	Standgewässer (einschließlich Uferbereiche, Röhricht etc.)
02103	Eutrophe bis polytrophe (nährstoffreiche) Seen (§)
	Großseggen-Röhricht (in der Seeverlandung)
02122	Perennierendes Kleingewässer, naturnah, beschattet
03	Anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren
03200	Ruderales Pionier-, Gras- und Staudenfluren
05	Gras- und Staudenfluren
05160	Artenarmer Zier-/Parkrasen
07	Laubgebüsche, Feldgehölze, Alleen, Baumreihen und Baumgruppen
07102	Laubgebüsche frischer Standorte
07150	Solitärbäume und Baumgruppen, heimische und nicht heimische Baumarten
08	Wälder und Forste
081038	Brennnessel-Schwarzerlenwald (Erlenbruch mit Brennnessel)
08293	Laub-Nadel-Mischwälder mit heimischen Arten auf mittleren Standorten
08680	Kiefernforst mit Laubholzarten
12	Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen
12611	Pflasterstraße
	Gebäude (Wohnen, Beherbergung, Erholung)

Tabelle 2: Biotoptypen

Beschreibung des näheren Umfeldes

Südlich und westlich erstreckt sich ein insgesamt locker durchgrüntes Wohnsiedlungsquartier mit Ein- und Zweifamilienhäusern. Meist ist älterer Baumbestand auf den Grundstücken vorhanden.

Der Katharinensee ist fast einen Hektar groß und an den Ufern überwiegend mit flächigen Schilf- und Seggenbeständen sowie Erlen- und Weidengehölzen eingefasst. Am östlichen wie auch am nordwestlichen Ende des Sees münden zwei schmale Kanäle ein.

Nördlich des Katharinensees erstrecken sich großflächig zusammenhängende Landwirtschaftsflächen, die teils als Grünland und teils als Acker bestellt werden.

Östlich des Plangebietes grenzt ein Kiefern-Mischwald an.

Schildow hat aufgrund des vorhandenen Baumbestandes insgesamt den Charakter einer Walsiedlung.

17.3.3 Fauna

Der Untersuchungsbereich befindet sich am Rande lockerer Siedlungsstrukturen mit hohem Grünanteil. Eine größere zusammenhängende Waldfläche grenzt unmittelbar an den Untersuchungsbereich an. Zudem reicht das Grundstück bis an den Katharinensee heran.

Infolgedessen ist der faunistische Artenbestand sowohl von der Siedlungs- und Gartennutzung geprägt als auch zum Teil vom Lebensraumpotenzial der angrenzenden Wald- und Wasserflächen.

Das Grundstück unterliegt seit ca. 1990 keiner regelmäßigen Nutzung mehr, so dass im Laufe der Jahre eine nahezu flächendeckende Sukzession stattfinden konnte. In den mittlerweile stark ruderal geprägten Gras- und Staudenfluren sind verschiedene Gehölze aufgelaufen, die aktuell z.T. Höhen von mehr als 8 m erreichen.

Das tatsächlich vorhandene Artenspektrum wurde aktuell im Rahmen eines faunistischen Fachbeitrages²⁸ ermittelt. Die folgenden Ausführungen stellen die wesentlichen Ergebnisse zusammenfassend dar.

Im Rahmen der artenschutzfachlichen Einschätzung wurde der gesamte Geltungsbereich untersucht. Das Untersuchungsgebiet zeichnet sich durch unterschiedliche Charakteristika aus. Das Gelände ist von zwei Seiten von Wald umgeben und grenzt nördlich an den Katharinensee an. Das Ufer geht in einer flachen Senke, die von einem feuchten Erlenbruchwald umgeben ist, mit einem Geländeversprung in das höher liegende Gelände über. Dieser Bereich ist von

²⁸ Jens Scharon (2010): Faunistischer Fachbeitrag für das B-Plangebiet Nr. 23 „Wohnen südlich des Katharinensees“, Gemeinde Mühlenbecker Land, OT Schildow, Brutvögel, Reptilien, Amphibien und ganzjährig geschützte Lebensstätten, Berlin.

Wald mit Altbäumen gekennzeichnet. Der höher liegende Bereich war bis vor ca. 20 Jahren als Jugendherbergsgelände genutzt. Die maroden und baufälligen Gebäude stehen aktuell noch auf dem Gelände. Die Vegetation in diesem Bereich ist zum einen durch die parkartige Gestaltung aus dieser Zeit und zum anderen durch sukzessive Entwicklung der letzten Jahre (Brachestadien) gekennzeichnet.

Als Untersuchungsprogramm wurde festgelegt:

- dauerhaft geschützte Lebensstätten allgemein,
- Brutvögel,
- Fledermäuse,
- Amphibien und Reptilien,
- xylobionte Käfer,
- Waldameisen.

Die Untersuchungen wurden methodisch vorgenommen. Für die Untersuchung der Brutvögel wurden z. B. 8 Begehungen zwischen Anfang April bis Anfang Juli 2010 vorgenommen.

Brutvögel

Aufgrund der unterschiedlichen Lebensraumstrukturen wurden entsprechende Brutvögel unterschiedlicher Ansprüche festgestellt. Insgesamt kommen 17 Vogelarten vor, von denen 12 als Brutvogel auf der Fläche des Geltungsbereichs verortet werden konnten. 5 Vogelarten sind Nahrungsgäste oder Randsiedler in den umliegenden Flächen. Die Revierzentren lagen entweder im Wald am Katharinensee oder im südlichen Geländebereich mit den alten Gebäuden und dem Gehölzaufwuchs. Nach ihrer Nistökologie wurden 2 Bodenbrüterarten, 5 Baum- bzw. Buschbrüter und 5 Höhlen- bzw. Nischenbrüter teilweise mit mehreren Revieren erfasst.

Erfasste Brutvögel im Plangebiet:

Ringeltaube, Buntspecht, Blaumeise, Kohlmeise, Fitis, Mönchsgrasmücke, Star, Amsel, Rotkehlchen, Hausrotschwanz, Buchfink, Grünfink

Im Gebiet wurde keine Brutvogelart nachgewiesen, die in eine Kategorie der Roten Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg eingestuft wurde. Auch steht keine im B-Plangebiet siedelnde Art in der Vorwarnliste. Ebenfalls wurde keine in Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie aufgenommene sowie streng geschützte Art nachgewiesen. Alle anderen Arten sind besonders geschützt.

Zu den ganzjährig geschützten Niststätten gehören solche, die über mehrere Jahre genutzt werden, wie Greifvogelhorste, Baumhöhlen und Höhlen sowie Nischen an Gebäuden. Zu den im Gebiet nachgewiesenen Höhlenbrütern gehören folgende Arten: Buntspecht, Blau- und Kohlmeise, Star und Hausrotschwanz. Alle anderen Arten gehören zu den Freibrütern.

Es wurden ausschließlich weit verbreitete und keine speziellen Ansprüche an den Lebensraum stellende Vogelarten nachgewiesen. Das Artenspektrum entspricht denen gehölzreicher Lebensräume, wie Siedlungsgebieten mit großen Gärten, Parkanlagen und Friedhöfe.

Fledermäuse

An bzw. in den maroden Gebäuden konnten keine Hinweise auf das Vorhandensein von Fledermäusen bzw. deren Quartiere gefunden werden. Auch an den Altbäumen konnte keine von Fledermäusen genutzte Baumhöhle festgestellt werden. Sie wurden allerdings jagend beobachtet.

Amphibien

Im Plangebiet ist insbesondere der an den Katharinensee angrenzende Feuchtbereich (Schlenke mit umgebenden Feuchtwald) als Lebensraum für Amphibien geeignet. Auf dem Gelände befindet sich außerdem ein alter Folienteich, der aber nur nach Niederschlägen Wasser führt, da er inzwischen undicht geworden ist.

Die Erfassung erfolgte zwischen Anfang April und Anfang Juli 2010. Innerhalb des Geltungsbereichs wurden im Feuchtwald Erdkröten als umgewandelte Jungtiere und als Alttiere gefunden. Eine Fortpflanzung konnte in der Schlenke (innerhalb des Geltungsbereichs) nicht festgestellt werden. Die Nutzung als Sommerquartier ist sicher, die Nutzung als Winterquartier wahrscheinlich. Ein Fortpflanzungsnachweis für die Erdkröte erfolgte nur für den Katharinensee. Der Katharinensee ist für den Teichfrosch ein nachgewiesener Lebensraum. Für die Feuchtbereiche innerhalb des Plangebietes konnte für diese Art kein Nachweis erbracht werden. Im Folienteich, der südlich vor dem Hauptgebäude liegt, konnte ebenfalls kein Nachweis erbracht werden.

Die innerhalb des Geltungsbereichs vorkommende Erdkröte ist keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Reptilien

Für Reptilien wurde im Rahmen der Potenzialeinschätzung zwar festgestellt, dass ein Teil der offenen Flächen strukturell geeignet für die Zauneidechse wäre. Trotzdem konnten im Rahmen der Untersuchung keine Nachweise dieser Art erbracht werden. Der Feuchtwald im Übergangsbereich zum Katharinensee hingegen ist ein nachgewiesener Lebensraum der Ringelnatter. Die Ringelnatter ist keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Xylobionte Käfer

Während der Begehungen wurde auf eine mögliche Besiedelung der alten Laubgehölze durch die streng geschützten Eremit (*Osmoderma eremita*) und Heldbock (*Cerambyx cerdo*) gesucht (z. B. durch Absuche nach Mulm und Käferresten). Es konnte kein Hinweis auf ein Vorkommen der Arten gefunden werden.

Ameisen

Im südlichen Bereich des Grundstücks (nahe des Eingangs von der Katharinenstraße) wurde ein Staat der besonders geschützten Roten Waldameise (*Formica rufa*) festgestellt.²⁹

17.4 SCHUTZGUT BODEN (GEOLOGIE / ALTLASTEN)

Schildow liegt auf dem von Sanden und Mergeln aus der Weichseleiszeit geprägten Westbarnim. Im Untersuchungsgebiet kommen v. a. sickerwassergeprägte Tieflehme und Sande vor, die sich auf der Grundmoräne abgelagert haben. Als Hauptbodenform werden im Landschaftsplan des Amtes Schildow³⁰ Sand-Braunerde bzw. Sand-Rosterde (Mittelmaßstäbliche Landwirtschaftliche Standortkartierung) und Sand-Braunpodsol bzw. Sand-Rostpodsol (Forstliche Standortkartierung) genannt.

Die ursprünglich natürlichen Böden im Planungsgebiet sind deutlich anthropogen geprägt, auch wenn sie einen überwiegend nur geringen Versiegelungsgrad aufweisen. Der Anteil an Oberflächen-Versiegelungen im Bestand setzt sich hauptsächlich aus den alten Bestandsgebäuden bzw. deren restlichen Beton-Fundamenten zusammen. Im Bereich der Freiflächen sind zudem einige Terrassen, Gartenwege und alte Sickergrubenabdeckungen zu den Versiegelungen zu zählen.

Die ehemaligen Haupterschließungswege auf dem Grundstück sind nur noch in Form stark verdichteter Schotterwege zu erkennen.

Die Katharinenstraße ist mit Großsteinpflaster befestigt, der begleitende schmale Gehweg weist einen alten Betonplattenbelag auf.

Den nördlich an den Katharinensee angrenzenden Landwirtschaftsflächen wird im Landschaftsplan³¹ eine relativ hohe Ertragsfähigkeit (Bodenzahl 28-44) zugewiesen.

Den Katharinensee umgibt ein Streifen mit Niedermoorboden, dem eine höhere Funktionalität beigemessen wird. Insgesamt jedoch erfüllen die Böden im Geltungsbereich eher eine allgemeine Funktion für den Naturhaushalt.

Bei Ackernutzung der nördlich gelegenen Landwirtschaftsflächen besteht aufgrund der Weiträumigkeit während der vegetationsarmen bzw. -freien Zeit erhöhte Erosionsgefahr durch Wind und Wasser.

Altlastenverdachtsflächen sind für den Untersuchungsbereich nicht bekannt. Die nächstgelegene verzeichnete Altlasten(verdachts)fläche liegt in nordöstlicher Richtung ca. 500 m entfernt an der Bundesstraße B 96a.

²⁹ nach neuen Erkenntnissen zwei Staaten der Kahlrückigen Waldameise (*Formica polyctena*)

³⁰ Amt Schildow 1996: Landschaftsplan, bearbeitet durch Planungsbüro ARCHI NOAH, Berlin

³¹ ebenda

Zwei Bodendenkmale befinden sich zum einen nördlich und zum anderen östlich des Katharinensees.³²

17.5 SCHUTZGUT WASSER

Unmittelbar nördlich des Baugrundstücks liegt der fast 1 ha große Katharinensee. Der Katharinensee wird aufgrund der Bestandssituation als eutroph eingeschätzt. Der Landschaftsplan trifft keine Aussagen zur Gewässerqualität.

Die Verschmutzungsempfindlichkeit des oberflächennahen Grundwassers wird im Landschaftsplan für den Untersuchungsraum als sehr hoch bis hoch angegeben. Der Grundwasserflurabstand im Untersuchungsbereich wird auf weniger als 2 m unter GOF eingeschätzt.³³

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

17.6 SCHUTZGUT KLIMA/LUFT

Großklimatisch zählt das Planungsgebiet zum ostdeutschen Binnenlandklima. Die Temperaturen schwanken im Mittel zwischen 8,0 °C und 9,0 °C, wobei der kälteste Monat der Januar mit einer Durchschnittstemperatur von ca. 0 °C und der wärmste Monat der Juli mit einer mittleren Temperatur von ca. 18 °C ist. Die Niederschlagsmengen liegen im Durchschnitt zwischen ca. 560 und 610 mm/m² pro Jahr.³⁴

Die weiträumigen angrenzenden Landwirtschaftsflächen wirken als wichtige Kaltluftentstehungsgebiete. Die zusammenhängenden Waldflächen im mittleren und weiteren Untersuchungsraum wirken als Frischluftentstehungsgebiete und sorgen für eine lufthygienische Entlastung des Siedlungsgebietes.

Der Versiegelungsgrad Schildows ist jedoch insgesamt so gering, dass kein nennenswerter klimatischer Ausgleich erforderlich ist.

17.7 SCHUTZGUT ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD, ERHOLUNG

Der Siedlungsbereich nahe des Katharinensees besteht v.a. aus Ein- und Zweifamilienhäusern mit eigenen Privatgärten und meist lockerem Baumbestand. Keines der Gebäude im nahen Umfeld weist mehr als zwei Vollgeschosse auf. Der annähernd gleichmäßig vorhandene Altbaumbestand auf den Grundstücken vermittelt einen Waldsiedlungscharakter. Zur Naherholung stehen v.a. die Privatgärten zur Verfügung.

³² ebenda

³³ Es liegen derzeit keine exakten Angaben vor. Der GW-Flurabstand wurde zunächst durch Korrelation der vorliegenden Daten zu Boden- und topografischen Strukturen sowie dem gemessenen Wasserspiegel des Katharinensees geschätzt.

³⁴ LUA Brandenburg 2004: Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie in Brandenburg

Unmittelbar östlich außerhalb des Plangebietes verläuft ein öffentlicher Waldweg, der den Katharinensee mit einem kurzen Stichweg erschließt. Hier befinden sich Bänke mit Blick auf den See. Einen Rundweg um den See herum gibt es nicht.

Entlang der Wirtschaftswege sind einige Wald- und Landwirtschaftsflächen für Naherholungszwecke erschlossen.

Etwa 400 m östlich steht ein ca. 50 m hoher Funkmast. Vom Grundstück aus ist dieser Mast jedoch wegen des östlich des Geltungsbereiches vorhandenen Baumbestandes nicht zu sehen.

Von der in östlicher Richtung etwa 400 m entfernten Bundesstraße B 96a gehen nur geringfügig Lärm- und Schadstoffemissionen aus. Mit der ca. 1,5 km entfernten Bahntrasse im Norden sind für das Untersuchungsgebiet nur geringe Lärmemissionen verbunden.

Ungefähr 500 m östlich des Baugrundstücks befindet sich ein Reiterhof mit größeren Stallungen, einer Reithalle, Koppeln und Weiden. Auch verschiedene Reitplätze sind abgezäunt.

Die Siedlungsstrukturen im näheren und weiteren Umfeld dienen größtenteils der privaten Wohn- und Erholungsnutzung.

17.8 SCHUTZGUT KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER

Weder innerhalb des Geltungsbereiches noch in seinem unmittelbaren Umfeld befinden sich denkmalgeschützte Gebäude und Anlagen oder Bodendenkmale.

18 PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES

18.1 AUSWIRKUNGEN AUF DAS SCHUTZGUT MENSCH

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind keine erheblich negativen Auswirkungen für das Schutzgut Mensch verbunden. Das Gelände steht derzeit für die öffentliche Erholung nicht zur Verfügung. Die Nutzung als Jugendherberge wurde schon vor vielen Jahren aufgegeben.

18.2 AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER ARTEN UND LEBENS-RÄUME

Die alten Gebäude sind baufällig und werden vollständig abgerissen. Die nach Nutzungsaufgabe entstandenen ruderalen Vegetationsbestände werden abgeräumt und ein kleiner Waldbereich wird umgewandelt (nur die südliche Ausbuchtung wird begradigt). Dazu werden Gehölze entfernt. Es wird ein neuer Waldrand ausgebildet. Auf der Baufläche bleiben zwei große Bäume stehen: eine Blutbuche (*Fagus sylvatica* „Purpurea“, geschützt als Naturdenkmal) und eine Rotbuche (*Fagus sylvatica*). Letztere bildet gegenwärtig einen Bereich des Waldrandes, soll aber aufgrund ihrer Größe und markanten Erscheinung erhalten werden. Bis auf

den kleinen Wald-Umwandlungsbereich ändert sich am Waldbestand nichts. Der Waldbestand wird nicht in die Nutzungsflächen der angrenzenden Baugrundstücke einbezogen.

Die Blutbuche als Naturdenkmal bleibt erhalten und wird in die Planung integriert. Das Flächennaturdenkmal Katharinensee ist durch die Planung nicht berührt.

Insgesamt müssen voraussichtlich ca. 35 nach Baumschutzsatzung geschützte Bäume gefällt werden. Weiterhin wird eine Waldfläche von insgesamt ca. 800 m² forstrechtlich umgewandelt.³⁵

Da der Wald nur geringfügig verkleinert und der Feuchtbereich mit der Schlenke vollständig aus der Planung ausgenommen sind bzw. als Wald festgesetzt werden, ist davon auszugehen, dass sich für alle hier festgestellten Arten keine Beeinträchtigung ergeben wird. Der Hauptanteil der höhlentragenden Altbäume befindet sich hier (insgesamt 6 Reviere von Höhlenbrütern). Amphibien und Reptilien sind wegen des Erhalts der Senke, des Feuchtbereichs und der umgebenden Waldflächen nicht betroffen.

Fledermäuse, Zauneidechse und xylobionte Käfer wurden nicht festgestellt.

Es ist davon auszugehen, dass der südliche Grundstücksbereich weitgehend beräumt wird und sich die Lebensbedingungen für die festgestellten Arten verändern. Die Gebäude werden abgetragen und bis auf 2 Altbäume voraussichtlich alle weiteren Bäume gefällt. Betroffen sind 1 Nischenbrüter (Hausrotschwanz) und mehrere Höhlenbrüter: 2 x Blaumeisen und 2 x Buntspecht. Eine Kohlmeise hatte in der Blutbuche, die stehen bleibt, ihre Niststätte. Die das Plangebiet umgebende Lebensraumstruktur bleibt erhalten - insbesondere die angrenzenden Wälder mit Altbaumbestand. Hierhin kann der Buntspecht ausweichen und selbst neue Höhlen bauen. Hausrotschwanz und Blaumeisen benötigen aber die Bereitstellung von Nisthilfen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Freibrüter sollen Abriss- und Fällmaßnahmen außerhalb der Brutzeit erfolgen.

In der Nähe des Eingangs von der Katharinenstraße hat sich ein Staat der Kahlrückigen Waldameise angesiedelt. Dieser kann nicht auf der zum Wohnen zu nutzenden Fläche erhalten werden.

18.3 AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER BODEN, WASSER, KLIMA UND LUFT

Boden

Das Grundstück ist wegen seiner ursprünglichen Nutzung als Jugendherberge mit einem Hauptgebäude sowie mehreren Nebengebäuden bebaut. Von einem Teil der ehemals pavillonartigen Bebauung befinden sich nur noch die Bodenplatten im Gelände. Die umgebenden Flächen waren parkartig genutzt. Die Infrastruktur (Wege, Plätze und Terrassen) lassen sich heute nur noch teilweise im Gelände nachvollziehen. Der Boden ist überwiegend durch die ehemalige Nut-

³⁵ Die Genehmigung der Umwandlung wurde durch die Forstbehörde in Aussicht gestellt.

zung geprägt und zu einem Anteil von ca. 10 % (bezogen auf das geplante Baugebiet) auch versiegelt.

Durch die Neunutzung kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung. Der Umfang wird in Kapitel 7 genauer dargestellt.

Wasser

Das auf den neu zu befestigenden bzw. zu überbauenden Flächen auftreffende Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht. Die Versickerungsbilanz verändert sich daher nicht. Der Katharinensee ist durch die Planung nicht betroffen.

Klima und Luft

Durch eine stärkere Bebauung kann es lokal zu einer Erhöhung der Temperatur kommen. Die offene Bauweise sowie die starke Durchgrünung inklusive des Erhalts von Großbäumen auf der Fläche wirken ausgleichend.

Durch das Vorhaben sind keine erheblich negativen Auswirkungen zu erwarten.

18.4 AUSWIRKUNGEN AUF DAS SCHUTZGUT LANDSCHAFTS- BILD/ERHOLUNG

Das Orts- und Landschaftsbild verändert sich allenfalls kleinräumig im unmittelbaren Nahbereich des Grundstücks. Wesentlich für diese Einschätzung ist die verbleibende Gehölzkulisse östlich des Geltungsbereichs sowie nördlich innerhalb des Geltungsbereichs. Eine besondere Bedeutung hat vor diesem Hintergrund die Erhaltung zweier markanter, großer Buchen, von denen die eine als Naturdenkmal geschützt ist.

Das Plangebiet steht aktuell einer Erholungsnutzung nicht zur Verfügung, Einschränkungen sind daher nicht zu erwarten.

18.5 AUSWIRKUNGEN AUF DAS SCHUTZGUT „KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER“

Es sind keine Bau- und Bodendenkmale von der Planung betroffen.

18.6 WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN EINZELNEN SCHUTZGÜTERN

Zusätzliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

19 NATURSCHUTZRECHTLICHER EINGRIFF UND MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINDERUNG NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt. Die Unterlage ist inhaltlich-materiell wie ein Umweltbericht aufgebaut.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Dennoch wird im Folgenden ermittelt, welche Veränderungen sich für Natur und Landschaft ergeben.

Planungsrechtliche Situation

Im Rahmen einer Bauvoranfrage zur möglichen Neubebauung des Grundstücks wurde die Fläche nach der Bebauung der näheren Umgebung nicht dem Innenbereich sondern dem Außenbereich zugeordnet. Im Ergebnis der planungsrechtlichen Beurteilung auf Grundlage von § 35 BauGB wurde dem Vorhaben nicht zugestimmt. Dabei wurde jedoch darauf hingewiesen, dass eine bauliche Entwicklung der Fläche auf der Grundlage eines positiv abgeschlossenen Bebauungsplanverfahrens möglich ist.

Zur Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffs kann aber gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht nur die planungsrechtlich mögliche, sondern ein tatsächlich erfolgter Eingriff berücksichtigt werden. Hierfür ist die im Gelände vorhandene Bebauung bzw. Versiegelung zu ermitteln. Der Umfang lässt sich vermessungstechnisch genau darstellen. Auf dem Grundstück befindet sich noch eine vorhandene Bebauung im Umfang von 860 m². Die über diesen Umfang hinausgehende Bebauung wäre als zusätzlich und damit eingriffsrelevant einzustufen.

Im Folgenden soll ermittelt werden, in welchem Umfang eine neue Bebauung entsteht. Relevant ist in diesem Zusammenhang nur die Fläche der Allgemeinen Wohngebiete. Die Verkehrsfläche der Katharinenstraße wird nicht verändert. Die Baugebiete haben eine Gesamtgröße von 7.960 m² auf. Die Baugebiete weisen unterschiedliche Nutzungsmaße auf. Die tatsächliche Grundstücksteilung ist noch nicht bekannt.

Gebiet	Fläche gesamt in m ²	GRZ	Bebauung Hauptanlagen in m ²	Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO)	Zulässige Erhöhung in m ²	Versiegelung in m ²
WA 1	5.920	0,2	1.284	50 %	642	1.926
WA 2	2.040	0,3	612	50 %	306	918
Gesamt	7.960		1.896		948	2.844

Innerhalb der beiden Baugebiete ergibt sich eine mögliche Bebauung von insgesamt ca. 2.844 m² ohne Verkehrsfläche. Die Verkehrsfläche kann nicht genau quantifiziert werden. Sie würde aber innerhalb der anrechenbaren Grundstücksfläche angelegt werden und die Grundstücksgrößen verkleinern, so dass es einerseits zwar zu einer Erhöhung der Versiegelung durch die innere Erschließung kommt, gleichzeitig aber auch zu einer Reduzierung der anrechenbaren Grundstücksfläche, so dass die Gesamtversiegelung nur geringfügig erhöht wird.

Nach Abzug der vorhandenen Versiegelung im Umfang von 860 m² ergibt sich ein Neuversiegelung im Umfang von ca. 2.000 m².

Da nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig einzustufen sind, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich.

Der Ersatz der nach Baumschutzsatzung geschützten Bäume regelt sich entsprechend der Satzung.

19.1 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR MINDERUNG DER EINGRIFFE

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die „Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (...) in der Abwägung zu berücksichtigen.“ Demnach ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.

Zur Einhaltung der Verbote nach § 44 Abs.1 Nrn.1 und 3 BNatSchG und nach § 39 BNatSchG sollten Fäll- und Räumarbeiten außerhalb der Fortpflanzungsperiode (März bis September) erfolgen. Zur besseren Durchgängigkeit für Bodentiere (insbesondere Igel und Amphibien) sollte bei Zaunanlagen eine Bodenfreiheit von ca. 10 cm berücksichtigt werden.

Baumschutzmaßnahmen sind in der Nähe des Baufeldes erforderlich, um Bäume während der Bauphase vor Verletzungen oder Beschädigungen zu schützen. Diese betreffen vor allem den Schutz des Wurzelbereiches und des Stammes. Bei den Aufgrabungen sind grundsätzlich die Vorschriften der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten. Bodenaufträge bzw. -abträge im Bereich des Wurzelraums sind zu vermeiden. Besonderes Augenmerk ist auf das Naturdenkmal und den festgesetzten Baum am Waldrand zu richten.

20 WALDUMWANDLUNG

In Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde hat bereits eine grundsätzliche Einschätzung des Planungsgebietes stattgefunden³⁶.

Es wurde festgestellt, dass es sich bei einer zusammenhängenden Gehölzfläche am Katharinensee um Wald im Sinne des § 2 LWaldG handelt. Die Abgrenzung der Vermessung wurde vor Ort bestätigt. Jede Umnutzung bedarf einer Umwandlungsgenehmigung nach § 8 LWaldG. Ein Teil der Fläche soll zur Arrondierung der Baufläche zu Bauland umgewidmet werden. Die betroffene Fläche ist 850 m² groß. Eine Genehmigung der Umwandlung wurde in Aussicht gestellt. Im Rahmen der Baugenehmigung werden Art und Umfang der forstrechtlichen Kompensation festgesetzt.

21 PLANUNGALTERNATIVEN

21.1 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die festgestellten negativen Auswirkungen für die Umwelt nicht auftreten. Die Umweltbestandteile könnten sich entsprechend der Rahmenbedingungen weiterentwickeln.

Das Grundstück würde sich weiter als Brache entwickeln und mit Gehölzen bewachsen. Die Gebäude sind bereits ruinös und würden weiter zusammenbrechen.

21.2 PRÜFUNG ANDERWEITIGER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Wohngebiet dargestellt. Diese Nutzung soll mit dem neuen Bebauungsplan umgesetzt werden.

Aus dem Nutzungsanspruch nach einer hochwertigen Wohnnutzung sowie den Restriktionen innerhalb der Fläche ergaben sich zu berücksichtigende Zwangspunkte wie die Erhaltung von Bäumen, der Schutz eines geschützten Biotops bzw. die nur begrenzt mögliche Umwandlung von Waldflächen und bestimmte Abstandserfordernisse. Der Zuschnitt des Baugebietes ergab sich weitgehend aus diesen Erfordernissen.

Die Nutzungsmaße orientieren sich im wesentlichen an den vorhandenen Gebäuden im Umfeld, wobei für die erforderliche innere Erschließung eine zusätzliche Überschreitung ermöglicht wird.

³⁶ Herr Dazert (Landesbetrieb Forst Brandenburg, BT Alt Ruppın, Revier Mühlenbeck) Begehung am 24.06.2010

Bei Berücksichtigung der mit dem Bebauungsplan verfolgten Zielstellungen bestehen keine wesentlich anderen Planungsmöglichkeiten zur Umsetzung der Ziele.

21.3 BESCHREIBUNG DER TECHNISCHEN VERFAHREN DER UMWELTPRÜFUNG, HINWEISE AUF WEITEREN UNTERSUCHUNGSBEDARF

Für die Grundlagenermittlung wird auf den Landschaftsplan verwiesen. Außerdem wurden aktuelle Bestandserhebungen durchgeführt, um den Biotopbestand zu erfassen und artenschutzrechtliche Anforderungen zu erfüllen.

Weitere Untersuchungen sind nicht erforderlich.

21.4 MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

Ziel und Gegenstand des Monitoring nach § 4c BauGB ist es, die Prognosen des Umweltberichtes durch Überwachung einer Kontrolle zu unterziehen. Überwachung setzt eindeutige Kriterien und klare Ziele voraus. Es sollten daher die relevanten Umweltziele festgelegt werden. Darüber hinaus sind der Beginn, mögliche Intervalle und das Monitoring zu definieren.

Wichtigstes Ziel der Kontrolle ist eine Überwachung der Umsetzung der umweltrelevanten Festsetzungen. Daher sind insbesondere folgende Aspekte im Rahmen des Monitoring zu überwachen:

- Umsetzung der Pflanzmaßnahmen,
- Schutz der Buchen,
- Einhaltung der Festsetzungen hinsichtlich der versiegelbaren Grundfläche.

Die Überwachung betrifft nur abgeschlossene Maßnahmen. Daher kann die Überwachung erst nach Abschluss der Baumaßnahmen erfolgen.

Formal ist das Monitoring mit dem Umweltbericht nach § 2a BauGB verbunden, also im Rahmen eines Verfahrens nach § 13a BauGB nicht erforderlich.

21.5 ARTENSCHUTZRECHTLICHE EINSCHÄTZUNG

Grundsätzlich ist das Artenschutzrecht gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 4 BNatSchG für besonders geschützte Pflanzen, Tiere und ihre Lebensstätten zu beachten. Im Rahmen der artenschutzfachlichen Untersuchung (vgl. Kap. 5.3.3 und 6.2 sowie Unterlage von Herrn Jens Scharon) wurde festgestellt, dass das Untersuchungsgebiet Lebensraum

- europäischer Brutvögel und von Fledermäusen (Jagdrevier),
- von Amphibien und Reptilien sowie

- der Kahlrückigen Waldameise ist.

Durch den Erhalt einer Waldfläche, in dem sich ein Feuchtwaldkomplex befindet, der den Übergang zum Katharinensee bildet, werden Amphibien und Reptilien sowie ein Teil der Reviere von Brutvögeln (11 von 26) nicht beeinträchtigt. Weitere 15 Reviere von Brutvögeln befinden sich hingegen in einem Bereich, der vor einer Neubebauung weitgehend beräumt wird. Von dieser Beräumung werden 1 Nischenbrüter (1 Niststätte Hausrotschwanz) und 4 Höhlenbrüter (2 x Blaumeise und 2 x Buntspecht) betroffen sein. Die Niststätten der genannten Arten sind dauerhaft geschützt. Der Buntspecht kann sich aber, ähnlich wie Freibrüter, jährlich ein neues Nest erstellen. 10 Reviere im betroffenen Bereich waren von Freibrütern besetzt. Eine Bruthöhle der Kohlmeise in der Blutbuche bleibt erhalten.

Alle europäischen Vogelarten gehören nach § 7 (13) BNatSchG zu den besonders geschützten Arten, woraus sich die in § 44 BNatSchG aufgeführten Vorschriften für besonders geschützte Tierarten ergeben. Die Nester der Freibrüter sind dann geschützt, wenn sich darin Eier oder Junge befinden.

Zu den ganzjährig geschützten Niststätten gehören solche, die über mehrere Jahre genutzt werden, wie Greifvogelhorste, Baumhöhlen und Höhlen sowie Nischen an Gebäuden.

Es befinden sich keine Brutvögel des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie oder streng geschützte Arten im Plangebiet.

Das Gebäude, das als Lebensstätte für den Hausrotschwanz dient, ist marode und kann nicht erhalten oder in die Planung integriert werden. Auch die Bäume mit Baumhöhlungen können bis auf die Blutbuche (eine Höhle einer Kohlmeise) nicht erhalten werden. Für die betroffenen Lebensstätten sollen Ersatzlebensstätten (jeweils mindestens 1 Nistkasten für Nischenbrüter und mindestens 2 Nistkästen für Höhlenbrüter) an verbleibenden Bäumen auf dem Grundstück angebracht werden, so dass der mögliche Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG abgewendet werden kann.

Eine Beräumung des Geländes (insbesondere Abriss der Gebäude und Fällung der Bäume) sollte außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit für Vögel vorgenommen werden. Ein Verstoß gegen das Tötungs- bzw. das Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG kann durch eine solche Bauzeitenregelung abgewendet werden. Sollten aus Gründen, die derzeit nicht absehbar sind, doch eine Beräumung innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit erfolgen müssen, ist durch baubegleitende Untersuchungen und geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 Nummern 1 und 2 verstoßen wird. Im Rahmen der Abriss- oder Baugenehmigung sind gegebenenfalls Anträge auf artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) zu stellen.

Die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätten bleibt auch bei einer Neubebauung des Grundstücks im räumlichen Zusammenhang erhalten (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Durch die Gestaltung von Gärten und die festgesetzte Bepflanzung mit Bäumen innerhalb des Plangebietes kann eine vergleichbare Lebensraumstruktur erreicht werden.

Es wurden auf der Fläche Fledermäuse jagend festgestellt, was aufgrund der Nähe zum Wald und zum See zu erwarten war. Jagdhabitats selbst stehen nicht unter Schutz. Die Flächen werden nach der Bebauung wieder für Fledermäuse nutzbar sein. Auch ist ein Ausweichen in die angrenzenden Bereiche möglich. Quartiere wurden in den zum Abriss vorgesehenen Gebäuden nicht festgestellt. Da aber Quartiersituationen einer natürlichen Dynamik unterliegen, sollte vor Abriss der Gebäude eine Untersuchung durch einen Fachgutachter hinsichtlich der Nutzung als Quartier erfolgen. Gegebenenfalls sind Maßnahmen mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Im Rahmen der Abriss- oder Baugenehmigung sind dann gegebenenfalls Anträge auf artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) zu stellen.

Der Staat der Kahlrückigen Waldameise befindet sich in der Nähe der Einfahrt zum Grundstück. Da das Naturdenkmal (Blutbuche) nicht durch Verkehrsanlagen unterbaut werden darf, ist eine Binnenerschließung nur über den Bereich sinnvoll möglich, wo sich der Ameisenstaat befindet. Eine Integration in die Planung ist nicht möglich. In Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde fand durch die autorisierte Brandenburgische Ameisenschutzstelle eine Rettungsumsetzung statt. Während dieser Aktion wurde ein zweiter Staat festgestellt, der ebenfalls mit umgesetzt wurde. Die Umsetzung erfolgte am 25.03.2011 in einen benachbarten Wald in Abstimmung mit der zuständigen unteren Forstbehörde. Durch eine Umsetzung vor Beginn der Baumaßnahmen konnte somit der mögliche Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG abgewendet werden.

21.6 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die Qualifizierung einer ca. 1,15 ha großen Wohnbaulandreserve im Siedlungsgebiet Schildow. Die brachliegenden Flächen der ehemaligen Jugendherberge am Katharinensee sollen für den Wohnungsbau reaktiviert und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden. Baulich geprägt werden die Flächen gegenwärtig durch die leerstehenden, ein- bis zweigeschossigen Gebäude und Nebenanlagen der ehemaligen Jugendherberge. Nach Aufgabe der Nutzung zu Beginn der 1990er Jahre befinden sich nunmehr alle Gebäude in einem baufälligen Zustand. Das Freigelände der ehemaligen Jugendherberge liegt nach Nutzungsaufgabe brach. Nach den planungsrechtlichen Beurteilungskriterien ist eine bauliche Entwicklung des Grundstückes nur auf der Grundlage eines abgeschlossenen Bebauungsplanverfahrens möglich.

Geplant ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer gering verdichteten, aufgelockerten Bebauung mit maximal II-geschossigen Einzelhäusern und ggf. Doppelhäusern. Die verkehrliche Erschließung soll ausgehend vom vorhandenen Straßennetz (Katharinenstraße) über eine Sticherschließung in die Tiefe des Grundstückes erfolgen.

Das Grundstück war bis Anfang der 1990er Jahre als Jugendherberge genutzt worden. Die Gebäude befinden sich überwiegend noch in ruinösem Zustand auf dem Gelände. Die Flächen sind nach ihrer Nutzungsaufgabe brach gefallen und durch entsprechende ruderal geprägte Vegetation (grasdominierte Staudenfluren und Gehölzanflug) gekennzeichnet. Auf dem Grundstück befinden sich Bäume unterschiedlichen Alters und unterschiedlicher Qualität. Besonders markant ist

eine Blutbuche, die mit der Errichtung der Jugendherberge gepflanzt worden ist.

Das Grundstück grenzt unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet „Westbar-nim“ an. Der Katharinensee ist als Flächennaturdenkmal festgestellt. Die beiden Schutzgebiete werden nicht beeinträchtigt. Am Katharinensee befindet sich ein vernässter Verlandungsbereich mit Erlenbruchwald. Dieser Biotop ist nach § 32 BbgNatSchG geschützt und wird durch die Planung ebenfalls nicht beeinträchtigt. Auf dem Grundstück befindet sich weiterhin eine Blutbuche, die als Naturdenkmal verzeichnet ist. Dieser Baum wurde in die Planung integriert, so dass sein Bestand nicht gefährdet ist. Der Wald am Katharinensee bleibt überwiegend erhalten.

Es erfolgt eine zusätzliche Versiegelung und ein Verlust ruderaler Vegetationsbestände. Da das Verfahren aber nach § 13a BauGB durchgeführt wird, sind Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

Es wurde im Rahmen der artenschutzfachlichen Untersuchung festgestellt, dass Bruthöhlen verloren gehen, die durch Niststätten ersetzt werden müssen, und dass ein Staat der Kahlrückigen Waldameise umgesetzt werden muss.

Der Ersatz der geschützten Bäume wird entsprechend der Baumschutzsatzung geregelt. Die Waldgrenze wird geringfügig in nördliche Richtung verschoben. Dazu ist in entsprechendem Umfang eine Umwandlung nach Waldgesetz Brandenburg erforderlich. Die Genehmigung hierzu wurde von der zuständigen Forstbehörde in Aussicht gestellt.

V VERFAHREN

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Wohnen südlich des Katharinensees" im Ortsteil Schildow der Gemeinde Mühlenbecker Land wurden bislang folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

- Aufstellungsbeschluss vom 28.06.2010 (BV II/0310/10).
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 01.02.2011 und Zusenden der Bebauungsplanunterlagen (Entwurf Oktober 2010);
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplanunterlagen (Entwurf Oktober 2010) sowie der vorliegenden Umweltinformationen vom 01.02.2011 bis einschließlich 02.03.2011 in den Räumen der Gemeindeverwaltung Mühlenbecker Land (Bauamt);
- Beschluss über die Auswertung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise aus den durchgeführten Beteiligungen (Abwägungsbeschluss) vom ;
- Beschluss über den Bebauungsplan - Mai 2011 (Satzungsbeschluss) vom

VI RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S.3018);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) - BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466);

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 14], S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. Juli 2009 (GVBl.I/09, [Nr. 13], S. 298, 309);

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986);

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I/04, S. 350) zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl. I/06, S. 74, 79).

VII ANLAGEN

Textliche Festsetzungen

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

1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO aufgeführten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

2. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind für die Baugrundstücke Größen von mindestens 600 m² einzuhalten.
3. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind für die Baugrundstücke Größen von mindestens 400 m² einzuhalten.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

4. Stellplätze, Carports und Garagen sowie sonstige Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 11 und 21 BauGB)

5. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6. Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen einschließlich der Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasengittersteinen, Schotterrasen, Pflaster mit mehr als 30% Fugenteil) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7. In den Allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger, einheimischer und standortgerechter Baum mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm (Obstbäume: Hochstämme, Stammumfang mindestens 14-16 cm) zu pflanzen. Vorhandene Bäume sind

anzurechnen, sofern diese einheimisch und standortgerecht sind und den festgesetzten Mindestqualitäten entsprechen.

8. Innerhalb der Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen sind bauliche Anlagen unzulässig.

Nachrichtliche Übernahmen von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Naturdenkmal

Das innerhalb des Geltungsbereiches vorhandene Naturdenkmal (Blutbuche) ist eine gemäß § 28 BNatSchG rechtsverbindlich festgesetzte Einzelschöpfung der Natur und wird nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen. Die Beseitigung des Naturdenkmals sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Naturdenkmals führen können, sind nach Maßgabe näherer Bestimmungen verboten.

Hinweise

Gehölzliste

Bei der Umsetzung der erforderlichen Pflanzmaßnahmen wird die Verwendung folgender Arten empfohlen:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Malus sylvestris	Holzapfel
Obst	Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume, Walnuss
Pinus sylvestris	Waldkiefer
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

Wald

Der in der Planzeichnung festgesetzte Wald dient insbesondere der Erhaltung des geschützten Erlenbruchwaldes und als Gewässerschutz für den Katharinensee. Die forstliche Bewirtschaftung hat diesem Schutzzweck zu dienen und muss nachhaltig, pfleglich und sachgemäß nach anerkannten forstlichen Grundsätzen erfolgen. Eine gärtnerische Nutzung ist nicht zulässig. Jede Einschränkung des allgemeinen Betretungsrechtes (Einzäunung) bedarf der Genehmigung durch die untere Forstbehörde. Es wird darauf hingewiesen, dass es verboten ist, nicht zum Wald gehörende Gegenstände oder Stoffe im Wald zu lagern oder in diesen einzuleiten (z. B. Sperrmüll, Bauschutt, Gartenabfälle).

Für die Inanspruchnahme von Waldflächen durch die festgesetzten Wohngebiete ist eine Genehmigung der zuständigen Forstbehörde erforderlich (Umwandlung gemäß § 8 LWaldG). Art und Umfang der forstrechtlichen Kompensation werden im Rahmen der Baugenehmigung festgesetzt.

Geschütztes Biotop

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop (Erlen-Bruchwald, Code 08103), welches in seiner Abgrenzung in der Planzeichnung des Bebauungsplanes dargestellt wird. Für die Fläche gelten die gesetzlich festgelegten Zerstörungs- und Beeinträchtigungsverbote. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führen, sind unzulässig. Dazu gehört auch die gärtnerische Nutzung.

Allee

Die innerhalb der Verkehrsfläche (Katharinenstraße) vorhandenen Rosskastanien sind Bestandteil einer Allee. Alleien sind nach dem Brandenburgischen Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) geschützt und dürfen gemäß § 31 BbgNatSchG nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst beeinträchtigt werden.

Gehölzschutzsatzung

Gemäß der Satzung zum Schutz und zur Erneuerung von Bäumen der Gemeinde Mühlenbecker Land (Gehölzschutzsatzung) 2008 sind alle Einzelbäume ab einem Stammumfang von 60 cm gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden geschützt. Nicht geschützt sind Fichten und Pappeln sowie Kulturobstbäume mit Ausnahme von Walnuss, Esskastanie und Eberesche. Für Bäume, die nach Gehölzschutzsatzung unter Schutz stehen und die bei Realisierung von Bauvorhaben gefällt werden müssen, ist ein Antrag auf Genehmigung gemäß § 5 der Satzung zu stellen.

Vorkehrungen zum Baumschutz

Einzelbäume bzw. Baumgruppen sind während der Bauphase gegenüber Beeinträchtigungen wie Beschädigen durch Baufahrzeuge oder Abstellen und Lagern von Baustoffen und anderen Materialien zu sichern. Es sind insbesondere die Vorschriften der DIN 18920 zu beachten. Notwendige Zufahrten zu den Grundstücken sind nur in der erforderlichen Breite zu befestigen.

Artenschutz

Zaunanlagen sind aus Gründen des Amphibienschutzes mit einer Bodenfreiheit von 10 cm auszugestalten.

Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung der Gemeinde Mühlenbecker Land über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) in der Fassung vom 8. August 2005.

PLAN: Situation und Biotoptypen

Rückseite

PLAN: Bebauungsplan

Rückseite